CONDITION URBAINE
ATELIER D'EXPERTISES

URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Condition Urbaine procède régulièrement à l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à la mise en place de déclarations de projet, à la modification simplifiée ou de droit commun ou à la révision simplifiée de PLU(i).
Ces interventions interviennent dans le cadre du développement d'un urbanisme de projet et permettent l'adaptation des documents d'urbanisme au regard des réalités opérationnelles.

Interventions récentes :

2019 - 2020 (en cours)
Fontainebleau (77)
- Mise en compatibilité de 4 OAP avec des projets urbains, notamment de requalification ;
- Évolution du règlement associé aux zones de centre-ville (changement des règles de création de places de stationnement par logement).

2016 - 2020 (en cours)
Villefranche-sur-Saône (69)
- Conception du projet de réaménagement du quartier gare, en lien avec les collectivités et la SNCF ;
- Déclinaison du programme sous forme d'OAP.

2019 (achevé)
Saint-Georges-de-Reneins (69)
Correction d'erreurs matérielles sur l'OAP dite «Grisons»

2018 - 2019 (achevé)
Villefranche-sur-Saône (69)
- Actualisation de l'OAP dite «Claude Bernard»
- Actualisation de l'OAP dite «Ampère-Frans» (secteur d'entrée - sortie de ville)

2016 - 2019 (achevé)
Loire Forez Agglomération (42)
Déclinaison des OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Objectifs (selon les cas)

- Correction d'erreurs matérielles ;
- Mise en compatibilité du document d'urbanisme avec un programme (public ou privé), en lien étroit avec la collectivité ;
- Adaptation du document d'urbanisme aux évolutions des enjeux de site ou de territoire.

Enjeux (selon les cas)

- Analyser les enjeux de site ainsi que ceux corrélés à l'éventuel maintien du patrimoine ;
- Analyser les programmes envisagés aux plans réglementaire, urbain, fonctionnel ;
- Contribuer au croisement des attentes de la Maîtrise d'Ouvrage, des porteurs de projet éventuels, et des services de l'État et autres personnes publiques associées ;
- Procéder à l'intégration des OAP dans le PLU, aux mises en compatibilité réglementaires de celui-ci.

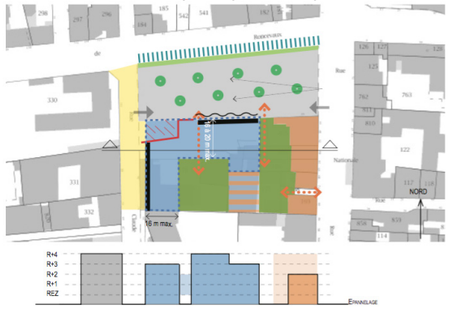
Nos interventions (selon les cas)

- Diagnostic du site et de ses abords (analyse urbaine) ;
- Contextualisation (analyse territoriale) ;
- Identification des enjeux et points de vigilance ;
- Analyse des programmes envisagés ;
- Étude de la faisabilité opérationnelle (pré-chiffrages, bilans d'aménagement) ;
- Élaboration / mise en compatibilité du schéma d'aménagement et des dispositions réglementaires ;
- Préparation du dossier de modification ;
- Assistance à l'enquête publique (réunions publiques, intégration des modifications dans le dossier) ;
- Livraison / mise à jour des données cartographiques numériques conformes au standard CNIG.

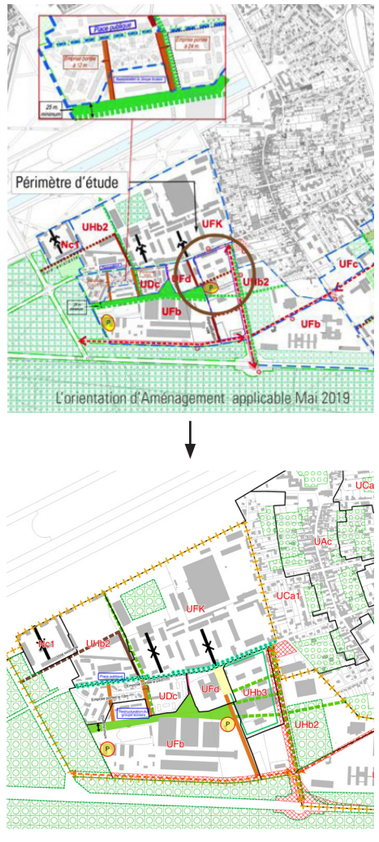
État des lieux foncier

Périmètre multisites

Plan de principe et coupes



Modification d'une OAP (plan)



Évolutions du règlement (extrait)

Tableau des modifications induites : la zone UHb3

	Zonage actuel UHb2	Précisions apportées par l'OAP	Zone UHb3
Article 1 Destination	La zone UH est une zone de renouvellement urbain, d'activités, d'équipements et de logements liés aux équipements. Elle comprend un secteur d'équipements et d'activités liées et un secteur à destination mixte.		Destinations admises : • Habitation (logement/ hébergement) ; • Commerces et activités de service (à l'exclusion du commerce de gros) ; • Activités tertiaires limitées aux bureaux.
Article 2 Occupations interdites ou réglementées	Tout autre type d'occupations que celles autorisées à l'article 1 sauf dans des conditions d'accompagnement. En UHb2 est instaurée une servitude de mixité sociale à hauteur de 15%. En secteur UHb, les destinations commerciale ou artisanale sont autorisées sous condition : • De ne pas excéder 500 m² de surface de plancher par volume bâti ; • De ne pas excéder au total 5 000 m² de surface de plancher par unité foncière existante, dans le secteur, à la date d'approbation du PLU ; • D'être implantées au rez-de-chaussée des volumes bâtis.		Les commerces en rez-de-chaussée d'immeubles sont admis pour des surfaces de vente inférieures à celles réglementées (CDAC). La construction de commerces ne pourra en aucun cas excéder au total 5 000 m² de surface de plancher par unité foncière. Les établissements hôteliers sont admis dans la mesure où le nombre de chambre réalisées reste inférieur de moitié au nombre de logements créés.
Article 3 Voies et accès	Voies en impasse interdites. Les voies devront présenter une emprise au moins égale à 8 mètres avec chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures ; cette emprise peut être réduite à 6,00m, en cas de création d'un circuit de desserte en boucle ; une dimension différente peut être portée au plan, notamment pour les emplacements réservés. Le circuit de desserte en vélo en site propre doit être prévu dans l'emprise des voies nouvelles. Il pourra être accepté un usage mutualisé des voies par les différents modes de déplacements (véhicules et deux roues) en cas de voirie de desserte locale partagée définie dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.	Le principe de maillage est double qui prévoit : • Des réfections de voirie en pourtour de l'îlot dit « Parc des Subsistances » ; • Une transition apaisée à partir du parc promenade reconstitué.	Inchangé
Article 4 Réseaux publics	**Assainissement :** Raccordement obligatoire **Eaux pluviales :** le rejet d'eaux pluviales (infiltration à la parcelle) doit être absorbé sur l'unité foncière ; toutefois en fonction des contraintes de la nouvelle construction, il pourra être accepté exceptionnellement que l'eau pluviale soit rejetée dans le réseau d'assainissement public à condition que le débit d'eau rejeté ne dépasse pas la valeur de 1 litre par seconde par hectare. Dans ce cas les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, etc.). Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eau pluviale doit alimenter en priorité des cuves (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, etc.). **Déchets :** Stockage par unité foncière et non visible de l'espace public.	Inchangé	Inchangé