

Un nouveau règlement d'urbanisme pour faciliter et améliorer les projets de constructions



Les plans locaux d'urbanisme issus de la loi « solidarité et renouvellement urbains » se sont enrichis de nouveaux enjeux au fil des réformes. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune ou de l'intercommunalité et doivent articuler les réponses aux besoins de logements, de services et d'activités des habitants avec ceux de qualité du cadre de vie, de préservation de l'environnement, de consommation économe de l'espace, de réduction des déplacements automobiles...

Il fallait que les outils du PLU(i), jusqu'ici héritiers directs de ceux des POS et des années 70, puissent s'adapter à ces évolutions et qu'ils soient aussi pertinents pour une petite commune que pour une métropole, dans un environnement rural comme dans un territoire urbain ou périurbain.

Il était temps de moderniser l'outillage du PLU(i), c'est-à-dire leur règlement et ses orientations. De nombreuses possibilités de déclinaisons réglementaires existaient déjà, et le décret de modernisation du contenu du PLU(i) propose de les mettre en évidence et de les compléter pour faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle des règles édictées. L'enjeu est de donner de la lisibilité et de la visibilité au règlement pour en permettre une meilleure utilisation.

Pourquoi le règlement évolue ?

- **Pour redonner du sens** et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- **Pour sécuriser** certaines pratiques innovantes ;
- **Pour enrichir la palette d'outils** à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- **Pour créer de nouvelles dispositions**, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Le nouveau règlement du PLU(i) ça consiste en quoi ?

- Mettre au service des élus de nouveaux outils de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans la traduction de leur vision politique d'organisation du territoire
- Plusieurs grands principes directeurs :
 - **structurer** les nouveaux articles de manière thématique .
 - **simplifier, clarifier et faciliter** l'écriture des règlements de PLU(i) ;
 - **préserver** le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires ;
 - **encourager** l'émergence de projets ;
 - **intensifier** les espaces urbanisés et **accompagner** le développement de la construction de logements ;
 - **favoriser** la mixité fonctionnelle et sociale.

Plus moderne, le contenu du règlement PLU(i) devrait offrir plus de souplesse afin de permettre le développement d'un urbanisme de projet.

Un contenu allégé

Même si les 16 articles du règlement ne devaient plus être obligatoirement réglementés dans le règlement du plan local d'urbanisme, la majeure partie d'entre eux contenait encore bon nombre de règles obligatoires, rendant compliquée la réalisation des projets d'aménagement, et empêchant un véritable urbanisme de projet.



Le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui permettent de répondre à 3 questions :

- l'affectation des zones et la destination des constructions ➔ **que puis-je construire ?**
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ➔ **comment j'insère la construction dans son environnement ?**
- le raccordement aux équipements et réseaux ➔ **comment je m'y raccorde ?**

Et les autres pièces du PLU(i) ?

- **Le rapport de présentation** : il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (renvoi au RNU dans certaines zones U de PLUi, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).
- **Le PADD** : Le contenu du PADD est **inchangé**.
- La délimitation des zones est **inchangée**.
- **Les OAP** : 3 nouvelles OAP sont créées : les OAP sectorielles, les OAP sans dispositions réglementaires et les OAP patrimoniales.

Quand puis-je utiliser le nouveau contenu du règlement ?

- PLU prescrit après le 01/01/2016
➔ **application immédiate.**
- PLU prescrit avant le 01/01/2016 et arrêt du projet de PLU après le 01/01/2016
➔ **au choix de la collectivité.**
- PLU prescrit avant le 01/01/2016 et arrêt du projet de PLU avant le 01/01/2016
➔ **ancien contenu.**
- PLU approuvé avant le 01/01/2016
➔ **ancien contenu.**

Les modifications, révisions allégées ou mises en compatibilité ne peuvent bénéficier du contenu modernisé du plan local d'urbanisme si le contenu du PLU(i) concerné n'a pas bénéficié des nouvelles dispositions, le nouveau contenu du PLU(i) sera alors applicable à l'occasion d'une prochaine révision totale.

Comment passer à l'action ?

En vous rapprochant de la direction départementale des territoires, service urbanisme opérationnel ddt-suo@seine-et-marne.gouv.fr



La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu

Pour en savoir plus

Contactez la DDT, service urbanisme opérationnel
téléphone : 01 60 56 71 71

