

Rencontres sur la planification et l'urbanisme

enjeux et principes opérationnels de
la **modernisation du règlement
du PLU**

1^{er} juillet 2016



Direction départementale des
territoires
de Seine-et-Marne



enjeux et principes opérationnels de la modernisation du règlement du PLU

1. Le nouveau règlement du PLU
2. Les enjeux en matière de planification et les attentes de l'État

Questions et échanges

3. La nouvelle structure thématique du règlement
4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Questions et échanges



enjeux et principes opérationnels de la modernisation du règlement du PLU

1. Le nouveau règlement du PLU
2. Les enjeux en matière de planification et les attentes de l'État

Questions et échanges

3. La nouvelle structure thématique du règlement
4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Questions et échanges



Le nouveau règlement du PLU : contexte et enjeux de la réforme



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE
SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des
territoires
de Seine-et-Marne



Les dates-clés : grandes étapes de la planification

1967 – Loi d'orientation foncière et **création des POS**

1983 – Lois de décentralisation (transfert des compétences de l'État vers les collectivités territoriales dans de nombreux domaines dont l'urbanisme)

2000 – Loi SRU - **création des PLU**

2010 – Loi Grenelle 2 et PLU grenelle

2014 – Loi ALUR - **fin programmée des POS**

2016 – Entrée en vigueur de la recodification du code de l'urbanisme et de la **réforme du contenu du PLU**

- **Cette dernière réforme s'inscrit dans la continuité des grandes évolutions de la planification**

DDT 77

État des lieux de la planification depuis les lois Grenelle

- Depuis les lois Grenelle, les objectifs ambitieux poursuivis consistent à :
 - favoriser un urbanisme respectueux de l'environnement et économe en ressources foncières et énergétiques...
 - mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transport...
 - permettant in fine l'amélioration de la qualité de vie des habitants.
- Dans le même temps, volonté de pouvoir être dans le temps du projet ce qui suppose pour les documents d'urbanisme d'être souples et adaptés au contexte territorial
- D'où la nécessité de faire évoluer et de simplifier l'urbanisme de normes pour **passer à une logique d'urbanisme de projet**

D'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet

- **L'urbanisme de projet** vise à concevoir des règles à partir d'un projet ponctuel, et non le contraire
 - lever tous les freins à l'aménagement liés à des règles trop contraignantes, pensées indépendamment du projet et inutiles à la concrétisation du projet.
- Plus globalement, les enjeux sont de :
 - mieux traduire le projet politique
 - libérer l'initiative et favoriser la vision stratégique
 - laisser une marge de manœuvre aux acteurs de la planification (un urbanisme négocié)
 - limiter les risques contentieux liés à l'interprétation de la règle

La modernisation du PLU : pourquoi ?

- Pour porter ce changement de culture lié à l'urbanisme de projet, une vaste concertation nationale avec les élus et les principaux acteurs de l'urbanisme a été engagée en 2015 pour faire évoluer la réglementation.
- Cette concertation a permis de réinterroger le contenu et la forme du règlement pour une meilleure prise en compte des enjeux contemporains de l'urbanisme.
-
- Cette solution est portée **par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre 1^{er} et à la modernisation du contenu du PLU.

La modernisation du PLU : quels objectifs ?

- Simplifier le règlement et son élaboration
- Offrir plus de souplesse pour s'adapter aux spécificités de chaque collectivité
- Permettre le développement d'un urbanisme de projet
- Donner plus de sens au règlement du PLU et mieux le relier au projet de territoire

Les 5 grands axes d'évolution du PLU

Le contenu et la forme du règlement ont fait l'objet d'une réflexion autour de 5 axes afin d'intégrer les nouveaux enjeux de l'urbanisme:

- **Cadre de vie :**
Promouvoir une qualité urbaine et paysagère
- **Environnement :**
Favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale
- **Intensification :**
Construire la ville sur elle-même
- **Mixité :**
Sortir du zoning et favoriser une meilleure cohabitation des usages
- **Simplification :**
Se recentrer sur les objectifs réglementaires et les enjeux locaux

Les principales mesures du décret

- **Structurer**

- Thématiser la structure du règlement pour sortir de la liste d'articles issue des POS qui pouvait inciter à rédiger un règlement type
- Favoriser le recours à l'illustration et à la représentation graphique des règles

- **Simplifier et clarifier**

- Favoriser le recours à l'illustration et à la représentation graphique des règles
- Définir une base lexicale nationale
- Autoriser des zones de renvoi au RNU

- **Encourager l'émergence de projets**

- Secteurs d'aménagement avec OAP
- Autoriser des règles qualitatives ou alternatives
- Application de la règle à une autre échelle que la parcelle

- **Favoriser la mixité et l'intensité urbaine**

- Réduire le nombre de destinations
- Autoriser des règles minimales et maximales

DDT 77

Entrée en vigueur du décret

PLU prescrit après le 01/01/2016		
PLU prescrit avant le 01/01/2016	Arrêt du projet de PLU après le 01/01/2016	 Au choix de la collectivité
	Arrêt du projet de PLU avant le 01/01/2016	
PLU approuvé avant le 01/01/2016		

enjeux et principes opérationnels de la modernisation du règlement du PLU

1. Le nouveau règlement du PLU
2. Les enjeux en matière de planification et les attentes de l'État

Questions et échanges

3. La nouvelle structure thématique du règlement
4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Questions et échanges



**Les enjeux en matière de planification
et les attentes de l'État :**
**prendre en compte les avis de l'État,
anticiper le contrôle de légalité**



**Direction départementale des
territoires
de Seine-et-Marne**



Rôle de l'État en matière de planification

- portage des politiques publiques
- conseil en amont et pendant l'élaboration ou la révision des documents
- porter à connaissance des informations utiles ou nécessaires aux maîtres d'ouvrage
- contrôle à différentes phases des procédures
- conseil aux collectivités et aux bureaux d'études
- financement avec la dotation générale de décentralisation (DGD)

COMMUNE ou EPCI

ÉTAT

Prescription du PLU(i)

Porter à connaissance

Élaboration

Association de l'État
parmi les PPA

Arrêt du projet

AVIS de l'État
sur le PLU arrêté

Enquête publique

CDPENAF
(ex CDCEA)

Modifications

Approbation

CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

DDT 77

Avis de l'État et contrôle de légalité : la compatibilité au SDRIF dans le viseur

- **Avis de l'État**

- L'ensemble des avis de l'Etat rendus depuis 2014 comportent tous a minima une réserve sur la compatibilité au SDRIF
- Va de l'insuffisance des éléments de justification de la compatibilité à une incompatibilité manifeste

- **Contrôle de légalité**

- Sur l'ensemble des PLU approuvés depuis l'approbation du SDRIF, **plus de la moitié** a donné lieu à une lettre d'information ou d'observation liée à la compatibilité au SDRIF

Principales observations relevées lors de l'examen des PLU

• les projets de développement

- Recours aux extensions sans vérification préalable des capacités de développement dans le tissu (exigé par loi ALUR)
- Surdimensionnement du développement envisagé avec les perspectives socio-démographiques

• les espaces urbanisés

- Manque de justification du respect des orientations chiffrées du SDRIF concernant la densification

• les nouveaux espaces d'urbanisation

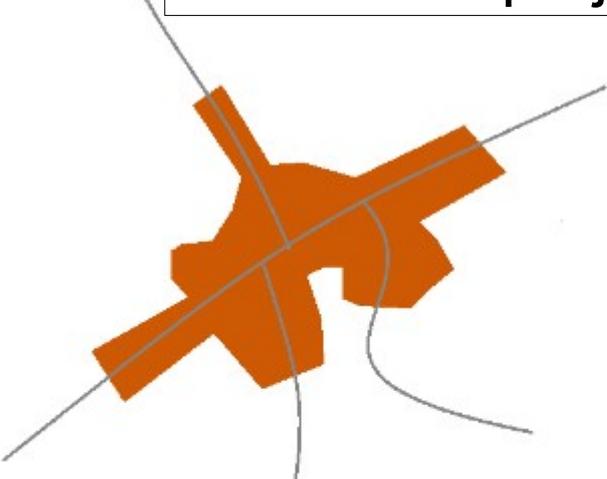
- Minimisation des espaces comptabilisés en extension dans la programmation
- Extensions sans recherche de compacité (linéaires notamment)
- De nombreux PLU ouvrent à l'urbanisation l'ensemble des capacités offertes à horizon 2030 dès la 1ère procédure (absence de phasage)
- Absence de justification sur la méthode employée pour estimer la superficie de référence de l'espace urbanisé

Comment améliorer la prise en compte du SDRIF

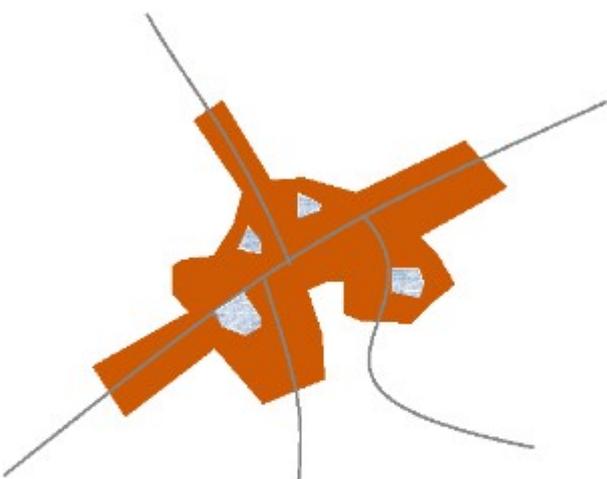
- Assurer la **priorité** à la limitation de la consommation d'espace et **au développement par densification** du tissu existant
- Poser et justifier des **objectifs chiffrés de densification** du tissu existant à horizon 2030
- Les documents d'urbanisme locaux **peuvent planifier des extensions urbaines** qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements
- Pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, **l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant**
- Les extensions doivent **respecter les potentiels offerts** par le SDRIF sur la période 27/12/2013-2030
- **Évaluer le potentiel d'extension** offert par le SDRIF à la commune et le justifier

Comment améliorer la prise en compte du SDRIF

Définir le projet spatial de développement : mode d'emploi



1. évaluer les besoins en fonction des perspectives d'évolution



2. évaluer les capacités dans le tissu existant (dents creuses et mutation)



3. si les besoins ne sont pas couverts par les capacités dans le tissu, planifier des extensions compactes, dans la limite du potentiel offert par le SDRIF

DDT 77

20

L'examen des PLU par la CDPENAF

- **La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF)** publiée le 13 octobre 2014 a créé la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Seine-et-Marne qui s'est substituée à compter du 01 août 2015 à la commission départementale des espaces agricoles (CDCEA).
- Les PLU arrêtés des communes couvertes par un SCoT approuvé ayant fait l'objet d'un avis en CDPENAF sont dispensés de saisir la CDPENAF.
- Pour les communes non couvertes par un SCoT approuvé, l'élaboration ou la révision de leurs **PLU ayant pour conséquence une réduction des zones agricoles, naturelles ou forestières requiert un avis de la CDPENAF** qui sera joint au dossier d'enquête publique.
- Possibilité pour la CDPENAF de s'auto-saisir dans certains cas précis.

Les avis de la CDPENAF

- En Seine-et-Marne, la CDPENAF et avant elle la CDCEA ont rendu à ce jour plus d'une centaine d'avis en matière de PLU.
- Les réserves et/ou les recommandations les plus souvent relevées sont :
 - une consommation excessive des espaces agricoles, naturels ou forestiers dans les projets de PLU
 - l'absence de plan de circulation agricole
 - l'inscription de STECAL sans justification de leur caractère exceptionnel
- Les réserves ou recommandations émises en CDPENAF ont été intégrées dans le cadre de l'approbation des PLU dans 90 % des dossiers.

enjeux et principes opérationnels de la modernisation du règlement du PLU

1. Le nouveau règlement du PLU
2. Les enjeux en matière de planification et les attentes de l'État

Questions et échanges

3. La nouvelle structure thématique du règlement
4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Questions et échanges

