

## **Plan local d'urbanisme intercommunal de Laval-Agglomération**

### **Note d'enjeux de l'État**

Par délibération en date du 23 novembre 2015, Laval-Agglomération a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La note d'enjeux, dans le cadre de l'association de l'État, a pour objectifs de préciser les enjeux prioritaires de l'État sur le territoire. Elle complète le porter à connaissance qui expose les cadres législatif et réglementaire dans lequel le projet de PLUi devra s'inscrire.

Tout au long de la phase d'association, les services de l'État veilleront au respect des principes énoncés dans les articles L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme, en accordant une importance toute particulière aux points suivants :

- la gestion économe de l'espace et la sauvegarde du patrimoine bâti ;
- la production de logements dans le respect des principes de mixité sociale ;
- la prise en compte des besoins économiques, touristiques, sportifs, culturels et commerciaux ;
- la performance énergétique et le développement des communications électroniques ;
- la prise en compte des déplacements en favorisant les modes de transports alternatifs à la voiture ;
- la qualification urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- la préservation des ressources naturelles (eau, air, biodiversité), des sites, des milieux et des paysages ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques ;
- la prise en compte des problématiques liées au climat et à la production d'énergie.

Le PLUi devra, en outre, être compatible avec le SCoT des Pays de Laval et de Loiron approuvé le 14 février 2014 mais aussi le PLH qui va rentrer dans une phase de révision.

Plus globalement, le PLUi consiste à traduire opérationnellement le SCoT et à rechercher un développement durable et équilibré du territoire qui nourrira le projet de transition énergétique et de croissance verte initié au travers de l'appel à projets en cours.

## **1- le PLUi, un projet intercommunal d'aménagement durable**

### **1-1- la gouvernance**

Le PLUi ne saurait être une simple somme de projets communaux répondant aux orientations du SCoT. La dimension intercommunale devra être le socle de la construction du PLUi. Une cohérence intercommunale sera à rechercher et à maintenir tout au long de la procédure.

La qualité de la méthode de travail mise en place pour élaborer le PLUi et présentée lors du comité de pilotage de lancement du 7 avril 2016 est à souligner (sectorisation, outils participatifs de recensement du bocage, des zones humides ou du patrimoine, etc.) ; elle devrait contribuer à garantir :

- la dimension intercommunale au-delà des conférences des maires prévues au Code de l'urbanisme ;
- l'implication des communes dans le projet de territoire.

### **1-2- la compatibilité avec le SCoT**

Il s'agit de décliner le projet global du SCoT construit pour les 20 prochaines années :

- à une échelle parcellaire ;
- et pour une dizaine d'années.

Le bilan à mi-parcours du PLH a conclu notamment à une révision à la baisse des objectifs de production de logements, passant de 565 à 491 logements par an sur le territoire, ce qui est nettement inférieur aux perspectives du SCoT.

En application des orientations n°1 et n°2 du SCoT, le scénario de développement du PLUi sera donc arrêté à partir du bilan à mi-parcours du SCoT et des études de révision du PLH. Il devra être réaliste et adapté à la durée du PLUi (10 ans) afin d'obtenir les effets attendus du SCoT en matière de polarisation du territoire et de préservation des ressources.

La production de logements devra également prendre en compte la vacance et les parcelles disponibles dans les lotissements déjà viabilisés ou les projets en cours de viabilisation<sup>1</sup>.

## **2- le PLUi, une opportunité de valorisation et de compensation du patrimoine naturel, agricole et bâti au-delà de la seule obligation de préservation**

En application du Code de l'urbanisme et conformément aux orientations du SCoT, le PLUi s'adaptera à son environnement en préservant les ressources (paysage, zones humides, bocage, trame verte et bleue, patrimoine bâti, espaces agricoles, etc.) dans une logique avant tout d'évitement et de consommation maîtrisée<sup>2</sup> - voir le SCoT et les éléments réglementaires du porter à connaissance.

1. Au 1<sup>er</sup> juillet 2015, la disponibilité (hors Laval) est évaluée à environ 620 parcelles sur 34 lotissements (dont 420 parcelles sur 11 lotissements sur la 1<sup>ère</sup> couronne qui sont probablement occupées à ce jour).

2. Quelques chiffres - dans les PLU actuels :

- plus de 250 hectares sont classés en 2AUh (habitat) sur les 10 communes disposant de zones 2AU
- plus de 10 communes ont des zones 1AU ou 2AU concernées par des zones humides potentielles sont présentes sur ces zones urbanisables (sources : cartes pédologiques du Département).

## **2-1- la valorisation des ressources et les mesures compensatoires**

Le PLUi est également l'opportunité de valoriser les ressources existantes du territoire principalement au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle ou thématique – voir paragraphe 6).

Les éléments du diagnostic seront donc d'autant plus importants pour identifier les ressources fragilisées (ex : haies dégradées, zones humides peu fonctionnelles, éléments du patrimoine détérioré, entrées de ville perturbées, etc.) pour prévoir une restauration ou une mise en valeur au moment de la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain ou d'extensions urbaines.

De même, au regard de la pression induite par le développement du territoire<sup>3</sup> (lotissements, zones d'activités, infrastructures, etc.), plusieurs opérations seront soumises à des études d'impact ou autres procédures environnementales et devront donc être construites selon le principe « éviter-réduire-compenser ». Même s'il n'appartient pas au PLUi d'arrêter les mesures compensatoires de ces projets, les éléments de diagnostic du PLUi croisés avec les études en cours de ces opérations pourront d'ores et déjà permettre de lister des secteurs possibles de compensation et ainsi faciliter la mise en œuvre des projets structurants. Ces réflexions nourriront aussi l'évaluation environnementale du PLUi.

## **2-2- la traduction réglementaire des objectifs environnementaux du PLUi**

Il appartient au PLUi de traduire réglementairement les principes de préservation des ressources pour s'assurer de leur mise en œuvre. Par exemple :

- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : éléments à préserver à identifier (haies, mares, zones humides, corridors, entités paysagères, etc.) ;
- règlement écrit et graphique ou les OAP thématiques : préciser les éléments à préserver et les règles applicables au-delà des travaux soumis à autorisation<sup>4</sup>.

*Exemple – préservation du bocage : à partir du diagnostic, indiquer les haies qui peuvent ou non faire l'objet d'arrachage, les critères permettant l'arrachage comme la création d'un accès, le linéaire concerné mais également les compensations demandées (linéaire, fonctionnalité de la haie plantée, etc.).*

## **2-3- la prise en compte de l'agriculture**

Au regard du développement attendu du territoire en partie très urbain, de la pression induite sur l'activité agricole et de la présence encore forte de l'agriculture, quelques enjeux spécifiques se dessinent :

- définition des secteurs d'agriculture protégée en s'appuyant sur une analyse prospective des exploitations situées à proximité des zones de développement urbain ;
- maintien des sièges d'exploitation à proximité immédiate des zones urbaines à partir du diagnostic agricole du PLUi, réelle opportunité de faire cohabiter monde rural et monde urbain.

---

3. sont connues à ce jour les opérations suivantes :

- économique : PDELM, plate-forme rail-route, requalification de la ZI des Touches,
- habitat : Ferrié, Châtaigniers, la Fuye, la Chambrouillière, etc.
- infrastructures : voie sous pont de Pritz, raccordement du PDELM, liaison RD900-RD 31, etc.

4. voir guide bocage réalisée par la DDT en partenariat avec la Chambre d'Agriculture

À titre d'exemple, une réflexion sur le devenir de l'exploitation de la Brochardière à Laval est à engager. Au-delà des enjeux cités précédemment, le maintien d'une exploitation agricole sur ce site constitue une opportunité de valorisation d'entrée de ville.

Plus généralement, il y a un enjeu de préservation et de valorisation du paysage sur ces espaces de transition entre la ville et la campagne et de respiration qualitative entre les agglomérations :

- détermination de critères homogènes sur le territoire pour définir les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (SECAL) et les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones naturelles et agricoles dans un objectif de cohérence intercommunale ;
- contribuer au projet de territoire à énergie positive et croissance verte en permettant le développement de circuits courts, de la filière bois par exemple.

L'étude relative à l'agriculture péri-urbaine réalisée par le SCoT Laval-Loiron est à souligner et à prendre en compte pour construire le PLUi.

#### **2-4- production d'énergie renouvelable ou autres dispositifs en faveur d'un développement durable du territoire (réserve d'eaux pluviales, etc.)**

Le PLUi sera l'opportunité de développer les dispositifs contribuant à votre projet de transition énergétique et de croissance verte notamment au travers des leviers suivants :

- orientations d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>5</sup> : imposer certains dispositifs comme l'eau chaude solaire dans les secteurs ou opérations les plus appropriés (orientation du bâti, opérations groupées ou collectives, attractivité, etc.) à partir de retours d'expériences menées par les communes ;
- règlement écrit et graphique : vérifier que les règles proposées ne compliqueront pas la mise en œuvre de dispositifs en faveur de la transition énergétique et d'une croissance verte. Les choix faits pourraient s'appuyer sur des retours d'expérience. Cela concerne également les possibilités de rénovation énergétique du bâti existant qui ne doivent pas être complexifiées par le règlement du PLUi.

#### **2-5- valorisation du patrimoine bâti et du paysage**

Le territoire, à la fois le plus urbanisé du département mais où la ruralité est également très présente, est notamment caractérisé par :

- de grandes coupures est-ouest (infrastructures : LGV, A81, etc.) et nord-sud (la Mayenne notamment) qui marquent le paysage et les milieux écologiques ;
- diverses zones d'activités ;
- plusieurs infrastructures et projets de contournement qui devront être mis en perspective du développement urbain pour définir les tronçons qui seraient à intégrer au paysage de la ville sous forme de boulevards urbains.

Le PLUi devra hiérarchiser les différents enjeux induits par ces caractéristiques et les intégrer au projet de territoire. L'atlas régional des paysages pourra être une aide sans pour autant remplacer un travail de fond sur le paysage, qui fonde l'identité d'un territoire.

---

5. exemple : lotissements récents à Changé

Le PLUi mettra en avant les éléments de connaissance du territoire (entités paysagères<sup>6</sup>, patrimoine bâti remarquable, AVAP, ZPPAUP, etc.) et les enjeux :

- qui seront à prendre en compte dans le choix des zones d'extension urbaine et de requalification ou densification ;
- qui permettront également de rédiger des OAP répondant aux enjeux identifiés afin que les aménageurs intègrent le patrimoine bâti et paysager dans leurs opérations. Certains points de vue à enjeux pourraient être imposés aux porteurs de projet pour s'assurer des impacts des différents projets.

La nature en ville sera également un point à traiter dans le PLUi au regard du caractère urbain d'une partie du territoire. Cette réflexion contribuera à la valorisation de la trame verte et bleue, des continuités écologiques, des espaces de respiration, etc.

Enfin, le PLUi sera l'opportunité de réfléchir à la réalisation d'un règlement local de publicité intercommunal, les RLP actuels étant caducs au 14 juillet 2020. À cet égard, il est rappelé que la caducité programmée de ces RLP sans mise en place d'un RLPi impliquerait que les communes de Laval et Nuillé-sur-Vicoin soient à nouveau régies par le Règlement National de Publicité et que la compétence de police de la publicité soit transférée à l'État. De plus, cela impacterait l'AVAP de Laval.

### **3- les mobilités durables, enjeu local fort au regard du contexte et un axe fédérateur pour le territoire**

Le territoire évoluera avec la mise en service de la LGV. Les collectivités s'y préparent au travers du pôle d'échange multi-modal par exemple, réflexion plus largement ouverte au devenir du quartier de la gare. Le lien urbanisme – déplacements est donc évident et doit trouver toute sa place dans le PLUi. La question de l'habitat et de l'organisation du territoire est, en effet, intimement liée à celle des déplacements et de la mobilité. L'accueil de nouvelles populations à proximité des pôles d'emplois, des services et des commerces ou avec un accès facilité aux équipements de gestion des transports en commun (PEM, gare TUL, parking relais, etc.) sont des enjeux majeurs qui doivent amener à une évolution des pratiques quotidiennes en matière de déplacement.

À l'échelle du PLUi, il s'agit de traduire de manière opérationnelle l'ensemble de ces outils. Notamment :

- quartier gare de Laval : le développement de ce quartier est en partie dépendant du rééquilibrage du développement urbain sur le territoire prévu par le SCoT. Le PLUi devra donc mettre en perspective le calendrier de développement de ce quartier avec les opérations urbaines du quartier Ferrié et de la 1<sup>ère</sup> couronne, principale concurrence pour le développement du quartier gare ;
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : les orientations du plan global de déplacement pourront y être traduites notamment en matière de mobilités douces, application du Code de la rue, etc. de manière à adapter les aménagements aux objectifs attendus (partage de la voirie, vitesses adaptées aux usages, etc.) ;
- emplacements réservés : cet outil pourra être utilisé pour s'assurer de la mise en œuvre des infrastructures et équipements proposés par les outils de planification (PGD, SCoT, SDAC<sup>7</sup>, etc. : voies douces, contournements éventuels, parking de co-voiturage, etc.). Ces équipements

6. voir atlas régional des paysages disponible en ligne

7. SDAC : schéma directeur des aménagements cyclables

devront être étudiés dans une cohérence globale des déplacements mais aussi dans une logique environnementale « éviter-réduire-compenser » pour les infrastructures routières, leur justification et leur opportunité devant nourrir l'évaluation environnementale du PLUi. Il s'agira de ne pas anticiper inutilement les équipements et instituer des emplacements réservés qui pourraient fragiliser l'activité agricole notamment via des baux précaires ;

- qualification des contournements et des boulevards : la hiérarchisation des voies de contournement devra permettre d'envisager une évolution de l'urbanisation des entrées de ville au travers d'un urbanisme de rue, boulevard ou avenue.

Enfin, cette thématique pourra utilement être prise en compte dans le choix des secteurs d'extension urbaine pour que ceux-ci puissent faciliter la mise en place d'équipements ou d'actions en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle.

*Ex : choisir des extensions urbaines à proximité d'itinéraires largement empruntés pour rentabiliser des aires de co-voiturage.*

#### **4- les secteurs à vocation d'habitat ou mixte**

##### **4-1- la traduction opérationnelle des principes de densification et qualité architecturale et urbaine**

Afin de préserver les ressources, le SCoT a défini des objectifs de densité conformément aux lois Grenelle. Au stade du PLUi, l'enjeu réside dans la traduction opérationnelle qui ne doit pas se réduire à une simple application quantitative mais bien aborder l'aspect qualitatif au travers d'une approche urbaine retranscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation<sup>8</sup>. Des opérations par îlots pourront être privilégiées au détriment de lots individuels pour garantir une bonne qualité architecturale et urbaine.

Cette analyse permettra également de justifier les exceptions prévues au SCoT concernant la densité (orientation n°7) : celles-ci devront être exceptionnelles, limitées et prioritairement sur des secteurs de requalification urbaine ou d'urbanisation de dents creuses pouvant présenter des caractéristiques spécifiques (paysage, topographie, accès, bocage, espaces de respiration, etc.). Pour les extensions urbaines, la capacité à densifier sera un critère de choix des différents secteurs à privilégier plutôt que de déroger à la densité.

##### **4-2- le renouvellement urbain, réponse à un développement durable du territoire contribuant à la revitalisation des centres-bourg et des quartiers**

- une véritable analyse qualitative et quantitative du potentiel intégrant la vacance du logement et les friches urbaines notamment à Laval : pour répondre aux enjeux de consommation des espaces naturels et agricoles, les possibilités de reconstruction de la ville sur elle-même et d'urbanisation des dents creuses adaptées seront la priorité avant de définir les besoins en extensions urbaines. Il sera donc opportun de définir des principes quantitatifs<sup>9</sup> et qualitatifs de renouvellement urbain et d'urbanisation de dents creuses au-delà de Laval et de la 1<sup>ère</sup> couronne

8. voir guide habiter autrement

9. le PDH prévoit pour Laval-Agglomération une reconquête du parc vacant estimé à 70 logements sur 6 ans, soit 1,4 % de la production de logements

pour des raisons de cohérence territoriale. Les espaces de respiration (espaces publics ou non) nécessaires en zones urbaines seront analysés à partir de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et architecturaux. Le choix devra tenir compte des enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux mais aussi des risques naturels et technologiques.

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la traduction opérationnelle et réglementaire des projets de renouvellement urbain : afin de garantir une mise en œuvre opérationnelle conforme aux objectifs du PLUi, des OAP seront proposées dans les secteurs de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses. Selon les enjeux locaux, il s'agira d'OAP thématique ou sectoriel<sup>10</sup> ( voir la partie 6 ).

#### **4-3- les secteurs d'extension urbaine : également une approche urbaine**

- une analyse des besoins : elle s'appuiera sur le potentiel de requalification urbaine et d'urbanisation de dents creuses (voir paragraphe précédent).

- approche transversale et itérative pour choisir les secteurs les plus appropriés : le choix des extensions devra s'appuyer avant tout sur une approche urbaine multi-critères (paysage, bocage, zones humides, trame verte et bleue, patrimoine bâti, mobilité, entrées de ville, fonctionnalité avec les communes voisines, dents creuses, nuisances sonores, risques naturels et industriels notamment en application du dossier départemental des risques majeurs et du plan de gestion du risque d'inondation, etc.) et non pas uniquement sur des opportunités foncières. Ces choix pourront s'appuyer sur une grille d'analyse commune à tout le territoire pour répondre aux orientations du SCoT. Les zones d'extension urbaine devront s'adapter à leur environnement et non l'inverse.

Une attention spécifique sera apportée :

- au développement urbain prévu sur les communes incluses dans l'agglomération d'assainissement (Changé, Bonchamp, l'Huisserie, St Berthevin, Louverné, la Chapelle-Anthenaise) afin de limiter les déversements d'effluents non traités issus de leur système de collecte et de transfert vers le réseau de Laval (arrêté de renouvellement des rejets de l'agglomération d'assainissement de Laval en cours de notification) ;
- au respect de la séparation de la collecte des eaux pluviales faiblement polluées et de celle des eaux générées par les installations industrielles ne disposant pas de capacités autonomes de traitement des eaux afin de limiter les apports dans le réseau unitaire de Laval et donc vers la station d'épuration.

Cette réflexion est d'autant plus délicate que 16 PLU ne sont pas compatibles avec les lois Grenelle et qu'à ce titre, plusieurs zones d'extensions urbaines actuellement urbanisables ne répondent pas aux orientations du SCoT.

Cette approche facilitera l'élaboration des dossiers réglementaires ultérieurs (permis d'aménager, études d'impact, autorisations environnementales).

- déclinaison temporelle homogène d'une commune à une autre : un équilibre entre les zones 1AUh et 2AUh sera à définir avec une méthode homogène sur le territoire permettant une mise en œuvre effective de la polarisation du territoire souhaitée par le SCoT.

---

10. exemple de PLU avec des OAP d'aménagement de dents creuses : l'Huisserie, Argentré, Laval

- les orientations d'aménagement et de programmation : au-delà des enjeux des OAP (voir paragraphe 6), le PLUi pourra promouvoir un traitement qualitatif des franges, transition entre le monde urbain et le monde rural.

#### **4-4- les entrées de ville**

Les entrées de ville contribuent à l'image des villes et des bourgs. À ce titre, elles constituent un enjeu à prendre en considération dans le PLUi à plusieurs niveaux :

- paramètre à considérer dans le choix des secteurs d'extensions urbaines et dans les orientations d'aménagement et de programmation associées. À ce titre, l'opportunité de mettre en place une procédure type loi Barnier aux abords des axes à grandes circulation sera à analyser : une approche globale de l'aménagement de ses marges de recul concourra à une gestion optimisée des espaces et une valorisation des entrées de ville ;
- définition de secteurs de requalification urbaine : sans pour autant imaginer des opérations d'aménagement sur toutes les entrées de ville, la dimension intercommunale du PLUi permettra de valoriser les entrées de ville situées en zone urbaine et péri-urbaine (Laval et 1<sup>ère</sup> couronne) au travers d'orientations d'aménagement et de programmation adaptées.

#### **4-5- la mixité sociale et fonctionnelle**

Le SCoT rappelle les objectifs en matière de mixité ; l'intérêt du PLUi est de construire un territoire homogène en matière :

- d'équilibre social : actuellement Laval supporte à elle seule 85 % de l'offre locative sociale. Au-delà du respect des exigences de la loi SRU (voir porter à connaissance), l'enjeu concerne la définition d'un réel équilibre social sur le territoire ;
- de diversité de l'offre en logements : la notion de parcours de vie est un enjeu permettant de définir une offre diversifiée et adaptée sur le territoire, quelles que soient les opérations (neuf en extension urbaine ou requalification, rénovation du bâti ancien, etc.) ;
- de mixité des fonctions : tout en restant conforme avec les orientations du SCoT, le PLUi pourra définir des possibilités d'installation d'activités artisanales au sein de l'enveloppe urbaine concourant ainsi au dynamisme des bourgs ruraux.

### **5- les secteurs d'extension urbaines à vocation économique**

#### **5-1- la déclinaison temporelle du SCoT**

À l'instar des zones dédiées à l'habitat, l'enjeu réside dans l'analyse des besoins pour les 10 prochaines années avec une traduction justifiée entre les zones 1AUe et 2AUe. Cela nécessitera notamment de mettre en perspective les éléments suivants :

- potentiel de requalification ne devant pas se limiter à la zone des Touches ;
- prise en compte des espaces déjà viabilisés et disponibles ;
- complémentarité entre zones d'activités ;
- bilan à mi-parcours du SCoT ;
- capacités de viabilisation des différentes tranches du PDELM ;



- articulation entre les zones d'activités et la plate-forme rail-route ;
- situation par rapport aux zones d'habitat et équipements favorisant les alternatives à la voiture individuelle.

## **5-2- la qualité architecturale et urbaine des espaces dédiés à l'activité économique**

Les activités économiques et industrielles sont guidées par le besoin d'espace, de fonctionnalité et d'accessibilité. Elles sont subordonnées aux réseaux et à un effet vitrine qui ne jouent pas forcément sur la qualité architecturale et paysagère. Le PLUi est l'occasion de définir les modalités d'intégration et de valorisation de ces espaces dans l'environnement, que ce soit pour les nouvelles zones que pour les opérations de requalification (orientations d'aménagement et de programmation). Ces espaces seront à considérer comme des « quartiers » à part entière avec une identité propre.

## **6- les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, garants de la mise en œuvre opérationnelle du projet de territoire**

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 qui codifie la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Répondant aux exigences de la société contemporaine, il favorise notamment l'émergence d'un urbanisme de projet.

### **6-1 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantes d'une approche transversale de l'aménagement**

Procédant à d'importantes modifications de fond portant sur le contenu du PLU(i), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en sortent renforcées. Les auteurs de PLU(i) sont incités à recourir aux OAP qui sont beaucoup plus souples que le règlement puisqu'elles ne s'imposent aux autorisations d'urbanisme qu'en termes de compatibilité et sont nécessairement fondées sur un projet d'urbanisme.

Les OAP participent à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i) (exemples : densité des opérations, nature des logements attendus, application du code de la rue pour la sécurité routière, haies à protéger, risques naturels et technologiques, etc.). Elles constituent donc un enjeu majeur dans la procédure de PLU(i).

Le choix entre les OAP sectorielles et thématiques s'appuiera sur les enjeux et sensibilités du territoire identifiés au cours de la phase de diagnostic (entrées de villes par exemple).

Pour garantir la traduction opérationnelle du PLUi dans les opérations d'aménagement, les OAP seront établis selon un schéma d'aménagement clair, précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Concernant les OAP sectorielles, leur écriture souple et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumises les projets urbains méritera une approche transversale et globale, à partir d'une analyse des caractéristiques des secteurs contribuant ainsi à valoriser l'environnement dans lequel les opérations s'inscriront.

Des secteurs pourront être délimités sans être couverts par le règlement, mais seulement par des OAP. Elles devront alors identifier les bases des études qui seront ensuite portées par les

aménageurs, au moins sur :

- la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère;
- la mixité sociale et fonctionnelle ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

## **6-2 Le règlement du PLUi adapté aux enjeux locaux**

La réforme vise également à simplifier la structure du règlement du PLU(i) pour lui redonner du sens et en améliorer la lisibilité, à offrir plus de souplesse à ses auteurs pour permettre le développement d’un urbanisme de projet respectueux des spécificités territoriales. Le règlement gagne en souplesse.

Il en découle un contenu du règlement organisé suivant trois thèmes, à savoir :

1. destination des constructions, usages des sols et natures d’activités ;
2. caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagères ;
3. équipement et réseaux.

Par ailleurs, l’auteur du projet de PLU(i) est invité à recourir à une expression plus graphique que littérale de la règle, soit dans les documents graphiques du règlement par des illustrations soit en spécifiant la valeur réglementaire des représentations graphiques introduites dans le règlement et en simplifiant la réglementation écrite en la renvoyant au document graphique lorsqu’elle s’y prête.

Pour rappel, seuls la partie écrite du règlement et les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l’obligation de conformité.

L’équilibre entre les OAP et le règlement sera à définir au regard des enjeux tout en gardant à l’esprit le principe de simplification et de lisibilité.