

Le décodeur des PLU

Retranscription des pitches de la soirée des Nouveaux métiers de la ville organique le
jeudi 18 janvier à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities

Benjamin Aubry

2024-01-19

<https://vimeo.com/907023638>

Benjamin Aubry est le co-fondateur et directeur d'(iudo)[<https://www.iudo.co/>]

Comment peut-on démocratiser l'accès à l'information de ce qu'il est possible de faire sur son terrain quand on est un béotien et qu'on ne connaît pas les règles d'urbanisme ?

C'est tout le sujet.

Chez iudo nous nous inscrivons dans la même genèse que Villes Vivantes, c'est-à-dire, accompagner des petits propriétaires dans des projets de valorisation, de développement de leurs parcelles avec la possibilité d'ajouter 1, 2, 3 logements. Nous avons la conviction que c'est là une clé essentielle de l'équation pour résoudre les enjeux du logement et de la ville de demain.

En accompagnant les propriétaires dans leur projet, nous étions amenés à lire des PLU tous les jours, dont les volumes varient entre 200 pages, 300 pages, 600 pages, voire jusqu'à 1'800 pages pour certains PLUi.

Chaque lecture de PLU nécessite une forte expertise, via un travail d'analyse et de synthèse, notamment pour en extraire les informations essentielles mais également et surtout pour déceler les nombreuses subtilités réglementaires qui peuvent avoir un impact sur un projet et qui varient d'une commune à l'autre.

Bien souvent, ces informations sont très difficilement accessibles et compréhensibles pour un particulier. Or, nous sommes convaincus que l'une des clés de réussite et de massification de la densification douce doit passer par une meilleure accessibilité de ces informations, afin de permettre au plus grand nombre d'avoir connaissance des orientations d'urbanisme qui s'appliquent ainsi que du potentiel de leur terrain.

Nous avons donc entrepris, pour cela, le développement d'une application qui permet d'accéder de manière simple et intuitive au contenu des règlements PLU ainsi qu'à toutes les données utiles pouvant impacter l'évolution d'un terrain.

L'application couvre aujourd'hui toute la France métropolitaine, et plus particulièrement le territoire de l'Île-de-France avec plus de 3'000 synthèses PLU encodées.

Nous travaillons également sur le développement de ChatPLU, un outil basé sur les technologies de ChatGPT, qui permet de poser des questions sur le règlement en lien avec un terrain sélectionné, et qui couvre aujourd'hui plus de 2'000 communes en France.

In fine, notre objectif est de véritablement démocratiser les informations d'urbanisme, pour permettre à toutes les initiatives de voir le jour et ainsi mettre en oeuvre la massification de la densification douce.

La compréhension du PLU pour tous !