

Le 4.04.2001

Modifications de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain

**Les modifications de la loi SRU ont été adoptées par
l'Assemblée Nationale le 3 avril 2003.**

Voici les principales modifications concernant le volet urbanisme. Les dispositions ne s'appliquant pas sur notre territoire (loi montagne, littoral) ne sont pas détaillées. Un document plus abouti sera rédigé pour préciser les impacts éventuels de ces modifications sur le territoire de l'agglomération.

A/ LA CONCERTATION

Lorsqu'une opération doit faire l'objet d'une concertation notamment dans le cadre d'une ZAC et qu'elle nécessite la révision de PLU, la concertation peut être unique et décidée par l'EPCI compétent.

Les documents d'urbanisme ne peuvent pas être déclarés illégaux du seul fait des vices de procédure dès lors que les modalités prévues dans la délibération ont été respectées.

B/ LE SCOT

La règle de l'urbanisation limitée est modifiée. Le seuil des agglomérations INSEE générant un périmètre d'inconstructibilité de 15 kilomètres est relevé de 15 à 50 000 habitants. En l'absence de SCOT approuvé, les PLU ne peut être modifié ou révisé pour ouvrir à l'urbanisation des zones AU ou des zones naturelles délimitées après le 1^{er} juillet 2002. Et, dans les zones ouvertes à l'urbanisation après avril 2003, il ne peut être délivré d'autorisation de CDEC. Il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord du préfet ou avec l'accord du maître d'ouvrage du SCOT lorsqu'un périmètre a été arrêté. La dérogation ne peut être refusée que si l'urbanisation envisagée présente des inconvénients :

- pour les communes voisines ;
- pour l'environnement ;
- pour les activités agricoles.

Un SCOT pourra être modifié par délibération de l'EPCI compétent si le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Le projet de modification est notifié avant enquête publique aux personnes publiques.

C/ LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Un PDU peut être modifié à l'initiative de l'autorité compétente si il n'y a pas atteinte à son économie générale. Le projet de modification est examiné conjointement par les personnes publiques et les maires des communes. Les conclusions de cet examen sont joints au dossier d'enquête publique.

D/ LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PADD, un document politique

Pour ce qui concerne les PLU, la loi modifie le contenu et la portée du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD n'est plus un document opposable au tiers, il « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'ensemble de la commune ». La dimension politique du PADD est donc affirmée. C'est le règlement du PLU qui fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales d'utilisation des sols.

Néanmoins, le PADD peut comporter **des orientations d'aménagement** pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations doivent être relatives à des quartiers (ou secteurs) à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager. Toute demande d'autorisation de construire (PC, ZAC, autorisation de lotir) doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Ces réformes du PADD sont applicables au PLU qui seront approuvés après l'entrée en vigueur de la loi. Pour ceux qui sont déjà approuvés, les orientations générales tiennent lieu de PADD nouvelle formule et les orientations et prescriptions particulières (schéma de zones AU) d'orientations d'aménagement.

L'évolution des PLU

La procédure de modification

Le PLU peut être modifié si les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un EBC, une zone agricole, naturelle ou une zone de risque ou de protection du paysage. Dans tous les autres cas, c'est la procédure de révision, plus lourde qui doit être utilisée.

La révision simplifiée

Toutefois, le législateur a prévu que dans le cas d'opération ou construction de caractère privée ou public présentant un intérêt général, la procédure de révision simplifiée peut être utilisée. Cette révision nécessite un examen conjoint du projet par les personnes publiques avant mise à l'enquête du projet. Le dossier d'enquête publique comprend alors une notice de présentation du projet. Cette procédure n'implique pas nécessairement de concertation.

Pendant une révision générale d'un PLU, la procédure de révision simplifiée et la procédure de modifications peuvent être utilisées plusieurs fois jusqu'à l'approbation de ladite révision.

Le devenir des POS approuvés avant avril 2001

Ils ont les mêmes effets que le PLU et sont soumis au régime juridique des PLU quant à leur évolution. En revanche, leur contenu est défini par l'article L 123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Un POS peut donc :

1. Être modifié lorsqu'il n'est porté atteinte à l'économie générale, où qu'il n'en résulte pas de graves risques de nuisances ou de réduction d'EBC, de zones agricoles, naturelles et forestières ;
2. faire l'objet d'une révision simplifiée si celle-ci est approuvée avant le 1^{er} janvier 2006 ;
3. être modifié dans le cadre d'une mise en compatibilité résultant d'une DUP.

De la réintroduction volontaire de la gestion et du suivi de la densité

Le PLU peut prévoir que dans certaines zones où le droit à construire déterminé par le COS (et par extension le CES) d'un terrain issu d'une division est minoré des droits à construire existants de la parcelle d'origine. Ce qui était, autrefois une règle générale d'urbanisme et que la loi SRU avait supprimé afin de favoriser la

densification devient donc une démarche volontaire dans le PLU qui doit être justifiée comme toute limitations administratives au droit des sols.

La possibilité de fixer une taille minimum des parcelles à construire dans le règlement du PLU est réintroduite à condition que cela soit justifié pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

De l'assouplissement des zones agricoles (A)

Le règlement du PLU peut désigner dans les zones agricoles les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logement pour des non agriculteurs, gîtes..). Ces bâtiments doivent présenter une valeur architecturale ou patrimoniale.

E/ LES PAZ DES ZAC APPROUVES AVANT LE 1.04.2001

Ils demeurent applicables jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme. Sur le périmètre de la ZAC, ils ont les mêmes effets qu'un PLU et sont soumis au régime juridique des PLU, à ce titre ils peuvent :

1. être modifié si il n'y a pas atteinte à l'économie générale du PAZ ou des orientations d'aménagement de la commune et si il n'y pas réduction de zones naturelles ou d'EBC ;
2. faire l'objet d'une révision simplifiée
3. d'une mise en compatibilité.

F/ SUBVENTIONNEMENT DES ZAC

Une ZAC réalisée sous le régime d'une convention publique d'aménagement (SEM...) pourra bénéficier de subventions versées par d'autres collectivités territoriales que l'autorité contractante. Ces subventions devront financer les actions d'aménagement public et pourront être versées directement à l'aménageur.

G/ LE RNU ET LA CARTE COMMUNALE

La règle de la constructibilité limitée définie à l'article L 111-1-2 est très légèrement assouplie puisque des constructions isolées (habitation principale et résidences secondaires) sont autorisées par délibération motivée du Conseil Municipal à condition qu'il n'en résulte pas de pression foncière.

Les communes dotées d'une carte communale peuvent instituer un droit de préemption sur un ou plusieurs périmètres délimités sur la carte en vue de la réalisation d'équipement ou d'opération d'aménagements précis.

Les communes peuvent déterminer, par simple délibération, les secteurs de la commune où les constructions sont soumises à permis de démolir.

H/ LA PARTICIPATION POUR VOIE ET RESEAU

Le conseil municipal peut instituer une participation en vue de financer en tout ou partie :

- la construction de voies nouvelles ;
- l'aménagement de voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leurs sont associés. Les travaux ne peuvent concerner que les réseaux.

Les travaux doivent être rendus nécessaires par l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie le conseil précise les études, acquisitions foncières et travaux (concernant la voirie, les réseaux d'eau potable, assainissement et électricité, l'éclairage public, le traitement des eaux pluviales, les réseaux souterrains de communication) à prendre en compte pour le calcul de la participation.

Dans le cas de travaux ne concernant que les réseaux, la commune peut décider que la participation soit versée directement à l'EPCI compétent (avec son accord).

Le calcul de la participation s'effectue au pro-rata de la superficie des terrains bénéficiant de cette nouvelle desserte situés dans une bande pouvant aller de 60 à 100 mètres en fonction du contexte géographique. Le conseil municipal peut exclure les terrains inconstructibles pour des raisons physiques ou de servitudes. Dans le cas de travaux ne concernant que les réseaux d'eau et d'électricité le conseil peut exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

I/ LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'article L 332-15 du code de l'urbanisme prévoit que l'autorité qui délivre l'autorisation de construire peut exiger du bénéficiaire la réalisation ou le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité du terrain d'assiette de l'opération. Ces obligations s'étendaient aux branchements propres à l'opération sur les réseaux existants au droit du terrain. La jurisprudence avait jugé qu'au-delà de 90 mètres, il ne s'agissait plus d'un branchement. Désormais, le code de l'urbanisme fixe la distance de 100 mètres comme étalon et précise que les branchements doivent être dimensionnés pour le projet et ne doivent pas desservir d'autres constructions.