

Critiqué pour sa complexité et ses cloisonnements, son absence d'ouverture à la réalité des fonctionnements urbains, et sa rigidité sans pragmatisme s'agissant de ses dispositions applicables à la montagne, le droit de l'urbanisme attendait de longue date une refonte. C'est dans ce contexte qu'est intervenue la loi de solidarité et de renouvellement urbain (SRU), qui entre en vigueur le 1^{er} avril 2001. Celle-ci procède à une réforme complète de la hiérarchie des documents d'urbanisme qui prennent avec elle une nouvelle dimension, plus démocratique et plus concrète, ce qui contraindra à plus ou moins long terme ceux actuellement en place à être révisés. Cette configuration nouvelle se réfère également à des principes fondamentaux reformulés qui font appel à de nouvelles notions dont la loi n'a cependant pas livré de définition : équilibre entre développement urbain et développement rural, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale en milieu tant urbain que rural, utilisation économe de l'espace. S'agissant de ce dernier principe, il n'est pas inintéressant de relever qu'il vient directement de la loi montagne.

Passer du cadre au projet urbain

Les schémas directeurs et plans d'occupation des sols sont remplacés respectivement par les schémas de cohérence territoriale (SCT ou SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU). Les plans d'aménagement de zone disparaissent et les dispositions relatives aux ZAC s'intègrent désormais dans les PLU. Ces documents d'urbanisme doivent désormais comprendre un plan de déplacement urbain et un plan local de l'habitat. Ils deviennent ainsi des documents de stratégie urbaine dynamiques allant bien au-delà d'une simple affectation de l'usage des sols. Bénéficiant de procédures simplifiées et associant plus étroitement le public (notamment en ne les rendant opposables qu'après enquête publique), ils sont de nature à limiter les contentieux en recherchant une adéquation entre la maîtrise foncière et les besoins des populations locales.

Références juridiques

- Loi n° 200-1208 du 13 décembre 2000 (JO 14.12.00)

Faits et chiffres...

Au 1^{er} juillet 1999, on évaluait à 15 330 le nombre de communes dotées d'un POS approuvé, soit près d'une commune sur deux.

Contacts utiles

➔ DDE M. _____ ☎ _____

Des documents plus dynamiques

Plan local d'urbanisme (PLU)

Succède au POS dont il se distingue par son aspect programmatique puisqu'il s'accompagne d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement durable, et couvre l'intégralité du territoire communal.

Carte communale

Document d'urbanisme à part entière qui, à la différence du MARNU qu'il remplace, nécessite une enquête publique et n'a pas de limite de validité.

Directive territoriale d'aménagement (DTA)

Nouvelle norme supérieure en matière d'urbanisme, elle a pour objet de fixer sur une partie du territoire national les grandes orientations de l'Etat en matière d'aménagement durable. En tant que de besoin, elle peut comporter des dispositions particulières aux zones de montagne.

Prescriptions particulières de massif

En l'absence de DTA, ces règles adoptées par décret en Conseil d'Etat peuvent, à l'échelle d'un massif ou d'une de ses parties seulement, adapter les seuils et les critères des études d'impact et des enquêtes publiques propres aux zones de montagne, désigner des espaces remarquables et définir les règles de leur préservation, préciser les conditions d'urbanisation de l'article L.145-3.III.

Lois d'aménagement et d'urbanisme (LAU)

Cette catégorie supérieure de normes en matière d'urbanisme disparaît. Néanmoins la loi SRU laisse intactes les lois montagne et littoral qui en faisaient partie. En conséquence, les SCT, les PLU et les cartes communales se doivent d'être compatibles avec la loi montagne en l'absence de DTA ou de prescriptions particulières de massif.

Marche à suivre...

Régime transitoire

Si certaines dispositions de la loi SRU sont d'application immédiate (soit depuis le 16 décembre 2000), les dispositions relatives aux SCOT et aux PLU n'entrent en vigueur qu'à compter du 1^{er} avril 2001 (date fixée par décret qui devait intervenir au plus tard un an après la publication de la loi). Selon leur état d'avancement, les procédures d'élaboration de SDAU ou de POS engagées à cette date doivent s'adapter différemment aux nouveaux régimes. Hormis la révision prescrite d'un SDAU qui peut suivre aussi bien la nouvelle procédure que l'ancienne (en respectant le butoir du 1^{er} janvier 2003 pour son approbation finale), les anciennes procédures ne sont viables en tout état de cause que jusqu'au 1^{er} avril 2002 (soit un an à compter de l'entrée en vigueur des nouvelles procédures la loi).

1- Passer d'un SDAU à un SCOT

Si le SDAU à la date du 1^{er} avril 2001 est seulement prescrit, la nouvelle procédure s'applique in extenso.

Si le projet de SDAU est arrêté, ou mis à disposition, l'ancienne procédure s'appliquera jusqu'à son terme.

IMPORTANT : la loi SRU impose désormais que les SDAU/SCOT soient élaborés, suivis et révisés par des EPCI pérennes, à mettre en place, si ceux-ci n'existent pas, au plus tard avant le 1^{er} janvier 2002

2- Passer d'un POS à un PLU

Comme pour le SDAU, si le POS ou sa révision, à la date du 1^{er} avril 2001, est seulement prescrit, ou que son arrêté de mise en œuvre a été adopté, la nouvelle procédure s'applique in extenso. La délibération prescrivant l'élaboration ou la révision reste valable, mais elle doit être complétée d'une délibération sur les modalités de concertation avec la population.

Si la procédure est parvenue à tout autre stade ultérieur (arrêt de révision du POS, ou mise à disposition du public du projet de POS, ou encore enquête publique), l'ancienne procédure est maintenue et doit être achevée avant le 1^{er} avril 2002.

IMPORTANT : à noter que les POS rendus publics restent opposables dans les conditions antérieures, c'est-à-dire au maximum trois ans.

Rapports de compatibilité des normes

*(Les documents relevant d'un domaine extérieur à l'urbanisme sont signalés par *)*

· **La carte communale** doit être compatible avec : le SCOT (ou la DTA en l'absence de SCT, voire les lois montagne et littoral en l'absence de l'un et de l'autre), la charte de PNR*, le plan de déplacement urbain*, le plan local de l'habitat*.

· **Le PLU** doit être compatible avec : la charte de PNR*, la charte de pays* (seulement si elle reprend des dispositions du SCOT), le plan de déplacement urbain*, le plan local de l'habitat*.

· **Le SCOT** doit être compatible avec : la DTA (ou) les prescriptions de massif, et en leur absence avec les lois montagne et littoral. Doivent lui être conformes le schéma de développement commercial et les autorisations d'urbanisme commercial, ainsi que les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.