



Urbanisme : La loi SRU

Réforme des instruments des politiques urbaines

Si l'on se réfère à la définition encyclopédique de l'urbanisme, on trouve : Ensemble des mesures techniques, administratives, économiques et sociales qui doivent permettre un développement harmonieux, rationnel et humain des agglomérations. Le gouvernement a entrepris depuis le printemps 1999 une vaste réflexion sur la rénovation de la politique urbaine, considérant qu'une remise en cause profonde du droit de l'urbanisme mis en place par la loi d'orientation foncière de 1967, s'avérait urgente. Trente ans de logique fonctionnelle ont généré des agglomérations en tache d'huile. Nos parlementaires ont adopté une nouvelle loi : la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ou loi SRU applicable depuis le 1^{er} janvier 2002. La loi SRU conçue pour la ville, va t'elle favoriser la complémentarité entre campagne et agglomération ? Ne peut-on craindre l'accentuation d'un antagonisme par la dépendance des ruraux par rapport aux citadins ?

MOTS CLES

loi SRU,
Urbanisme,
aménagement
du territoire.

En 1967, l'objectif majeur était de donner les moyens à la personne publique d'organiser le développement de la ville vers sa périphérie, afin de produire des logements nécessaires à l'accueil des 15 millions de personnes qui en 20 ans ont afflué de la campagne vers les villes.

Aujourd'hui, 80 % des français vivent en milieu urbain dont 16 % en zone périurbaine, on parle de "rurbanisation". Cette extension de la ville a spécialisé et cloisonné les lieux : lieux d'habitat, de travail, de commerce, de détente, plus ou moins bien reliés entre eux, générant des problèmes multiples de natures diverses. Les besoins de la personne ont évolué autour du travail et activités exercées en dehors de la vie professionnelle.

La famille a changé, la disponibilité croissante des personnes de plus de 60 ans, ne sont pas sans conséquences sur la vie sociale et économique.

L'entreprise s'est adaptée aux exigences de l'économie de marché. Le processus d'urbanisation est influencé par l'affrontement du coût de la mobilité et par la vitesse des déplacements.

L'organisation est aujourd'hui constituée de plusieurs centres d'intérêt générées par les transports (les complexes d'échanges urbains), le travail (les ZA), la consommation (les zones commerciales), la détente et les loisirs (parcs, centres d'activités sportives, etc.). Ces diverses centralités ne sont pas compatibles avec les centres anciens - Résultats d'un système d'interactions sociales.

La loi SRU demande aux acteurs locaux de prendre désor-

mais en considération tous les secteurs du territoire et non plus ceux sur lesquels pèsent de forts enjeux : c'est le principe général de l'urbanisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. L'espace agricole et forestier n'est plus considéré comme une réserve foncière, mais comme une partie non construite de la ville, reconnue à travers le volet environnemental du traitement paysager des entrées de villes.

A partir de ce cadre général, la loi SRU s'inscrit comme un outil de gestion global des politiques urbaines qui intègre :

- La rénovation du cadre juridique de l'urbanisme : nouveaux outils d'urbanisme, concertation, protection des acquéreurs,
- Le développement du logement social : obligation de réaliser des logements sociaux, définitions de cadres d'interventions des HLM,
- Le renforcement de la politique de déplacement urbains,
- L'amélioration de l'habitat privé.

Historique des documents d'urbanisme :

Si l'aménagement de l'espace a toujours fait partie des pré-occupations des premiers hommes, le droit de l'urbanisme est très récent.

Il est le résultat de l'empilement des textes édictés pour faire face à des problèmes de plus en plus complexes.

Pour mémoire, les premières agglomérations sont le fruit de la volonté des souverains sur :





- ■ ■ • le domaine (Antiquité - Sully 1607)
- la propriété (salubrité, monuments historiques)

■ Les premiers textes

Traitement juridique de l'urbanisme

1919 Loi Cornudet (reconstruction d'après-guerre)

1924 Loi sur les lotissements

1935 Décret loi sur le projet d'aménagement régional

■ Puis confirmation de prédominance de l'État

1943 loi conférant la maîtrise de l'urbanisation, création des permis de construire, réforme des lotissements, possibilité à l'État de diviser le territoire en ZONES, principe de la NON-INDEMNISATION des servitudes d'urbanisme (encore en vigueur aujourd'hui).

Après la seconde guerre mondiale, l'urbanisme réglementaire s'enrichit d'un urbanisme opérationnel où la concertation et l'aspect qualitatif veulent prendre une part de plus en plus importante.

• Urbanisme volontariste

1957-1958 Z.U.P. et réorganisation urbaine

1962 Z.A.D.

- Plans d'urbanisme Directeur
- Plans d'urbanisme de détail et plans sommaires.

1967 loi d'orientation foncière

(PILIER du droit de l'urbanisme jusqu'en 2000)

1975 P.L.D. et Z.I.F.

1976 Modification des Z.A.C. et lotissements

• Urbanisme décentralisé

1983 Loi de décentralisation

- Modification des rapports entre l'État et les collectivités
- Compétences d'urbanisme confiées sous contrôle de l'État.

Généralisation des P.O.S.

=> 70 % du territoire français

deviennent inconstructibles - sous le contrôle de l'État.

• Remise en cause de la décentralisation

A partir de 1986, un empilement de textes vient enrichir le Code de l'Urbanisme: loi littoral loi montagne loi aéroport
- lois paysages et environnement (loi Barnier - loi Royale)
- loi d'orientation pour la ville
- loi sur le droit au logement
- loi d'aménagement du territoire (loi Pasqua) loi Chevènement
- loi d'aménagement du territoire pour un aménagement durable (loi Voynet)

Le Code de l'Urbanisme compte à ce jour 2 000 articles.

■ Le propos de la loi SRU :

La loi SRU permet à la fois :

La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) dite loi Gayssot-Besson vient à la fois :

• Synthétiser les textes existants depuis 1967 concernant

- l'organisation de l'espace
- les grands équilibres espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels, agricoles ou forestiers
- la restructuration des espaces urbanisés
- la protection des paysages
- la prévention des risques

• Ajouter de nouveaux objectifs à prendre en compte :

- l'équilibre social de l'habitat
- la construction de logements sociaux
- l'équilibre entre l'urbanisation et la création des transports collectifs
- les équipements commerciaux et artisanaux
- la localisation préférentielle des commerces.

La loi SRU est un monument constitué de 209 articles réunis sous 5 titres :

La loi S.R.U. est un monument constitué de: 209 articles réunis sous 5 titres

TITRE 1 : Renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales, dans lequel on retrouve:

- les documents d'urbanisme (S.C.O.T, P.L.U., C.C.) et les opérations d'aménagement (lotissements, Z.A.C...

La loi SRU demande aux acteurs locaux de prendre désormais en considération tous les secteurs du territoire et non plus ceux sur lesquels pèsent de forts enjeux : c'est le principe général de l'urbanisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. L'espace agricole et forestier n'est plus considéré comme une réserve foncière, mais comme une partie non construite de la ville, reconnue à travers le volet environnemental du traitement paysager des entrées de villes.

- le financement de l'urbanisme

TITRE 2 : Conforter la politique de la ville

- Solidarité des communes en matière d'habitat
- protection de l'acquéreur d'immeuble et régime de copropriété
- revitalisation économique des quartiers

TITRE 3 : Mise en œuvre d'une politique de déplacement au service du développement durable

TITRE 4 : Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

- le logement social
- la solidarité entre organismes de logement social
- l'insalubrité et l'état de péril
- l'A.N.A.H.
- le droit des locataires

TITRE 5 : dispositions diverses abrogations

- Bâtiments agricoles
- Reconstruction en cas de sinistre

Nouvelle approche de l'aménagement du territoire

Nouveaux enjeux locaux

Nouvelles boîtes à outils à disposition des professionnels et des élus

La loi S. R. U. va au cours des années 2001-2002, se révéler être une révolutions des habitudes prises durant ces trois dernières décennies.

La loi SRU met en place de nouveaux documents d'urbanisme dont la plupart sont applicables depuis le 1er avril 2001.

On retrouve :

Les nouveaux documents d'urbanisme:

Détails concernant les S.C.O.T. - P.L.U. - C.C.

La plupart des dispositions de la loi S.R.U. concernant l'urbanisme, sont applicables depuis le 1^{er} Avril 2001.

Elle introduit de nouveaux documents

- le S.C.O.T. : Schéma de Cohérence Territorial, remplace le schéma directeur dont sont dotées les agglomérations surtout situées dans la partie Nord de la France
- le P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme, remplace le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- la C.C. : Carte Communale, remplace les MARNU
- les Certificats d'Urbanisme sont réformés de façon importante
- les Permis de Construire reçoivent quelques ajustements
- les opérations d'aménagement sous forme de Z.A.C sont réformées en profondeur
- les lotissements sont complétés par le volet paysager.

L'objectif du législateur est de couvrir la France entière de

SCOT par le biais de l'intercommunalité, afin de centraliser la réflexion et les décisions des politiques d'aménagement et d'urbanisme au niveau de l'agglomérations pour le pays. Le SCOT devient l'outil stratégique en matière d'urbanisme. Le PLU et la CC doivent être en compatibilité avec le SCOT.

La définition des périmètres du Scot est un enjeu très important et immédiat pour les Maires.

Note de la rédaction :

L'objet de cet article n'est pas de présenter la Loi SRU dans son intégralité. Le sujet est à la fois vaste et important pour l'évolution de l'aménagement et de la gestion du territoire. L'auteur dresse un bilan plus complet dans un rapport réalisé à la suite de la conférence qu'il nous a présenté au dernier colloque de l'AFT à Saint Amand Montrond. Pour plus de détails, contactez la rédaction de la revue. ●

PIERRE FAVIER

Géomètre-Expert, Membre de la Commission Nationale d'Urbanisme de l'Ordre des Géomètres-Experts

ABSTRACT

If one refers to the encyclopedic definition of the urbanism you find :

A set of technical, administrative, economical and social measures wich should allow a harmonious, rational and human devellopment of built-up districts.

The gouvernement has embarked on a vast reflexion on the renewal of urban politics since spring 1999, considering that a profound re-examination of the urban law wich established by the law of land orientation of 1967 was urgent.

Thirty years of official logic have generated built-up districts wich are spread haphazardly all over the place. Our members of parliament have adopted a new law: The Solidarity and Urban Renewal law or "SRU" wich came into application on junary 1ST, 2002.

Is the SRU law wich was created for towns going to favourise the complementary between rural and built-up areas? Should we not fear an increase of antagonism by the dependance of rural dwellers compared to city dwellers?

KEY WORD : *The SRU law, Urban, regional planning.*