Le droit à l’urbanisme

Aux termes de l'article L. 110 du Code de l'urbanisme, "le territoire français est le patrimoine français de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économique, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

La légitimité du droit de l'urbanisme réside dans la nécessité d'une utilisation optimale du sol et de l'espace, qui prenne en compte conjointement, les exigences liées au développement économique, aux contraintes sociales et à l'environnement.

Le législateur a entrepris, depuis plusieurs années, une profonde réforme du droit de l'urbanisme qui s'est concrétisée par la loi du 13 décembre 2000 dite " solidarité et renouvellement urbain" (SRU) et la loi "urbanisme et habitat" (UH) du 2 juillet 2003 ainsi que l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux autorisations d'urbanisme.

**Les schémas de cohérence territoriale (SCOT)**

Le SCOT est l'une des principales innovations de la loi SRU du 13 décembre 2000. Ils déterminent les objectifs des différentes politiques publiques telles que l'habitat, le développement économique, les déplacements, etc. Les SCOT ont également pour objet de définir la localisation ou la délimitation "d'espaces et sites naturels ou urbains à protéger".

Les dispositions concernant le SCOT sont codifiées aux articles L 122-1 et suivants du Code de l'urbanisme. "les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, des transports, d'équipements et de service."

Le périmètre du SCOT délimite un territoire d'un seul tenant sans enclave.

Le SCOT impose un rapport de compatibilité à un ensemble de documents et d'opérations : les programmes locaux d'habitat, les plans de déplacement urbain, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, etc.

**Les plans locaux d'urbanisme (PLU)**

Le PLU a été introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le PLU, successeur du POS, se présente comme un document de projet urbain durable et un document de synthèse. Le PLU couvre l'ensemble du territoire communal.

Aux termes de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU contient au minimum le zonage et les règles d'implantation des constructions. Outre cette obligation minimum, il peut également déterminer l'affectation des sols, les règles relatives aux constructions, les tracés de voies et peut fixer des COS (Coefficient d'occupation des sols) dans les zones urbaines et à urbaniser et dans les zones naturelles à protéger.

La réforme de la loi SRU a modifié le zonage existant :

les zones urbaines (U)
les zones à urbaniser (AU)
les zones agricoles (A)
les zones naturelles et forestières (N)

Le PLU est composé de 5 éléments :

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durable (PPAD)
- les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs
- un règlement (zonage et règles propres à chaque zones)
- des documents graphiques
- des annexes (servitudes d'utilité publique)