

LES TEXTES QUI RÉGISSENT L'URBANISME

Tous les ans lors de l'Assemblée Générale nous sommes amenés à évoquer telle ou telle règle d'urbanisme à propos des projets auxquels s'intéresse notre Association.

Souvent ceux qui n'ont pas consulté les textes en question ou qui n'ont pas déposé de demande de permis de construire sont confrontés à toute une collection de sigles pas toujours explicites, SRU, PLU, SCOT, SPR....

Le présent document est destiné à présenter simplement l'ensemble des réglementations qui s'appliquent aujourd'hui en France dans le domaine de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme et de l'habitation

Il reprend l'ensemble de lois et règlements qui encadrent au niveau national l'urbanisme et l'habitat. Le premier code spécifique en la matière date de 1954.

Il a été modifié de nombreuses fois notamment pour différencier le Code de l'Urbanisme proprement dit en 1973 et en 1978 le Code la Construction et de l'Habitation.

La modification la plus importante a été apportée en décembre 2000, sous le gouvernement Jospin, par la loi SRU qui a profondément fait évoluer le droit de l'urbanisme. Cette loi a voulu répondre à trois nouveaux objectifs, l'exigence de solidarité, la promotion du développement durable et le renforcement de la décentralisation.

La loi SRU (**Solidarité et Renouvellement Urbain**)

- Elle s'applique aux communes de 1500 habitants en région parisienne et aux communes de 3000 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50000 habitants
- Elle définit en particulier les règles en terme de mixité sociale, imposant un minimum de 20% de logements sociaux (ce pourcentage est porté à 25% par la loi Duflot en 2013). Les communes ne respectant pas ce quota sont sanctionnées lourdement pour chaque logement manquant. L'Etat, en cas de litige, peut délivrer lui-même un permis de construire autorisant la construction de logements sociaux.
- elle modifie l'organisation des plans d'urbanisme:
 - les Schémas Directeurs (SD) sont remplacé par les SCOT (**Schémas de Cohérence Territoriale**)
 - les Plans d'Occupation des Sols (POS) sont remplacés par les PLU (**Plans Locaux d'Urbanisme**)
 - au nom du développement durable, elle tend à réduire la consommation des espaces non urbanisés et favoriser la densification des espaces urbanisés; pour cela elle remet en cause la notion de taille minimale des terrains (COS, Coefficient d'Occupation des Sols) et supprime le contrôle des divisions de terrains hors lotissement.

Les Plans Locaux

1. Le SDRIF (**Schéma Directeur de la Région Ile de France**)

La Région Ile de France compte tenu de son importance et de sa spécificité doit définir la politique d'aménagement de son territoire, tenant compte des directives de l'Etat, en consultation avec les Conseils Départementaux, du Conseil Economique et Social, de la Chambre de Commerce, de celle des Métiers et de celle d'Agriculture.

Ce Schéma Directeur vise à :

- maîtriser la croissance urbaine et démographique
- corriger les disparités sociales et économiques entre les différentes parties du territoire
- fixer la destination générale de chacune de ces parties et localiser les grandes infrastructures de transport et les équipements essentiels.
- déterminer la localisation des extensions urbaines ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques

Ce sont ces prescriptions que cite la Municipalité de Rambouillet quand elle indique les objectifs de croissance auxquels elle doit faire face.

2. Le SCOT (**Schéma de Cohérence Territoriale**)

Le SCOT doit être établi par un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) pour un territoire bien défini. En ce qui nous concerne cela couvre l'ensemble du Sud Yvelines, donc un espace très proche de celui de la communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires.

Il doit être compatible avec les textes d'autorité supérieure, c'est à dire le Code de l'Urbanisme, la loi SRU et avec les objectifs définis, pour l'Ile de France dont nous faisons partie, par le SDRIF.

Il comprend:

- une projet général d'aménagement du territoire
- des objectifs précis et chiffrés sur les points principaux suivants:
 - gestion des espaces
 - protection particulière des espaces agricoles et naturels
 - nombre et localisation des nouveaux logements
 - transport et déplacements
 - équipement commercial et artisanal comprenant la revitalisation des centre-villes
 - qualité urbaine, architecturale et paysagère
 - équipements publics et services
 - infrastructures et réseaux de communication numérique

3. Le PLU (**Plan Local d'Urbanisme**)

Le PLU est établi au niveau de la commune. Celui en vigueur actuellement à Rambouillet a été approuvé par le Conseil Municipal le 26 juin 2012 puis révisé le 7 février 2014

Le PLU, qui doit respecter les objectifs de la loi SRU, du SDRIF et du SCOT est le document de référence que tous les habitants de Rambouillet peuvent consulter en Mairie ou sur le site www.rambouillet.fr

Son contenu:

- un rapport de présentation
- le projet d'aménagement et de développement durable de la Ville

- les orientations retenues dans chacun des domaines suivants:
 - habitat et transport
 - actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (paysages, centre-ville, patrimoine)
 - mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements par quartier)
 - voies de circulation et espaces publics
 - lutte contre l'insalubrité
 - renouvellement urbain
 - mesures en faveur de la densification
 - développement de la commune en terme d'habitat et d'activité
- le règlement permettant d'atteindre les objectifs fixés, traduit sous forme de plans et de règles précises pour chaque zone
 - règles d'utilisation des sols
 - planification de l'espace, délimitant les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles non urbanisables
 - règles de construction

Le PLU est complété par le SPR (**Secteur Patrimonial Remarquable**)
 le SPR est la nouvelle dénomination de ce que l'on appelé successivement la ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager) et l'AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Le SPR a pour vocation de compléter le PLU pour

- édicter les servitudes des abords de monuments historiques
- renforcer la protection du patrimoine urbain et paysager
- agir pour mettre en valeur ce patrimoine
- définir les espaces et immeubles concernés par cette protection

Le contrôle du respect des règles du SPR est assuré par l'Architecte des Bâtiments de France, en étroite collaboration avec le service Urbanisme

Pierre-Yves Burgaud
 Vice-Président