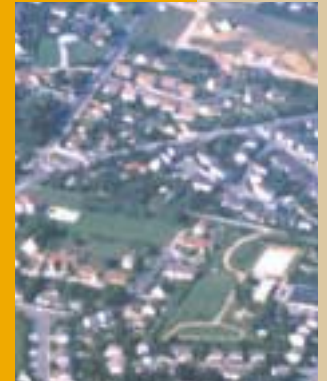


LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS



Des nouveaux outils pour les collectivités locales



AVANT-PROPOS

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes. Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient d'en rappeler les mesures essentielles :

- Une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.
- Une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel.
- Une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans de déplacements urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme.
- La décentralisation au profit des Régions de l'organisation des transports ferrés régionaux de voyageurs.
- L'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs sociaux afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement et de la mixité sociale.
- La pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.
- Des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.
- Un accent mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que par la création de la «grande ANAH» regroupant au sein de l'agence l'ensemble des aides au logement privé.
- De nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit à un logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

Les maires et les élus communaux sont ou seront concernés de près ou de loin par l'ensemble de ces nouvelles dispositions. Mais depuis la parution des principaux décrets d'application ils sont très directement confrontés à la mise en œuvre de dispositions dont la responsabilité leur appartient directement. Il s'agit en tout premier chef de la réforme des documents d'urbanisme, du nouveau régime de financement de l'urbanisation et, pour les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux.

La présente brochure a pour objet de présenter de façon simple le contenu de ces dispositions, de dissiper certaines erreurs d'interprétations et de répondre aux principales questions que se posent les élus. Elle présente également les mesures intéressant de façon plus spécifique les communes rurales, qui, peut-être en raison du titre de la loi, sont souvent passées inaperçues.

Les services déconcentrés de l'Etat et plus particulièrement les Directions Départementales de l'Équipement sont bien entendu à la disposition des communes pour leur apporter, sur ces sujets et sur l'ensemble de la loi, des explications plus approfondies ainsi que l'appui nécessaire pour leur permettre de tirer pleinement parti des nouveaux outils désormais mis à leur disposition aux fins de promouvoir un développement solidaire et durable de leurs territoires. Bref, de faire vivre le pacte républicain dans nos villes et nos territoires, dans la France contemporaine.



Marie-Noëlle Lienemann
Secrétaire d'État au Logement

SOMMAIRE

LE SCOT

P. 5/10

- Qu'est-ce qu'un schéma de cohérence territoriale ?
- Comment le périmètre du SCOT est-il défini ?
- Quelle est la règle des « 15 km » ?
- Qui élabore le schéma de cohérence territoriale ?
- Que deviennent les schémas directeurs et les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme approuvés avant la loi SRU ?

LA LOI SRU ET LES COMMUNES RURALES

P. 19/22

- Comment le développement des secteurs ruraux est-il pris en compte ?
- Quel est le statut des cartes communales ?
- Quelles sont les nouvelles possibilités pour financer les voies et réseaux ?
- Quels sont les assouplissements en matière de constructibilité ?

LE PLU

P. 11/18

- En quoi les plans locaux d'urbanisme se distinguent-ils des POS ?
- Comment passer du POS au PLU ?
- Les dispositions transitoires
- La procédure de révision d'urgence
- Quelle concertation pendant l'élaboration et la révision des PLU ?

PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DES VOIES NOUVELLES ET DE LEURS RÉSEAUX

P. 23/26

- Comment instituer la participation ?
- Quels travaux peuvent être financés par cette participation ?
- Qu'est-ce qu'une voie nouvelle ?
- Qui finance les travaux ?
- Comment les sommes versées sont-elles redistribuées aux concessionnaires des services publics ?
- Pourquoi avoir abandonné l'ancien système de participation au financement des services publics industriels et commerciaux ?

L'ORGANISATION DE LA SOLIDARITÉ AU SEIN DES AGGLOMÉRATIONS

P. 27/31

- Quel est le dispositif mis en place ?
- Quelles sont les communes concernées ?
- Que doivent faire ces communes ?
- Quels sont les logements qui sont retenus pour l'application de la loi ?
- En pratique

LE SCOT

Qu'est-ce qu'un schéma de cohérence territoriale?

Pourquoi faire un SCOT ?

- Parce qu'il est important que les communes et les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ou de communes disposent d'un lieu où elles pourront mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales. Elles pourront ainsi mieux maîtriser leur développement, tenir compte de ses effets sur l'environnement, prévenir et réduire les nuisances de toute nature : risques naturels ou technologiques, nuisances sonores, pollutions...
- Parce que certains choix –par exemple les grands investissements routiers et de transports collectifs, les grandes implantations commerciales ou encore les enjeux de protection de l'environnement– doivent nécessairement être faits au niveau de l'agglomération ou de l'aire urbaine et non au seul niveau communal.
- Parce qu'il est important d'harmoniser et de coordonner les projets de développement des différentes communes ou groupements de communes appartenant à la même aire urbaine ou à un même pays rural, dans la mesure où ces projets peuvent avoir des conséquences sur les territoires voisins : le choix d'une commune de développer largement et rapidement de nouvelles zones d'habitat, ou encore une grande surface commerciale ou industrielle a des incidences sur les autres communes (départ de certaines populations, augmentation des déplacements par exemple). Il est donc normal que ces choix, dans leurs grandes lignes, fassent l'objet d'une vision d'ensemble et de décisions collectives.

Que contient un SCOT ?

- Il fixe –au niveau de l'ensemble du périmètre du schéma- les orientations générales de l'aménagement de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles et forestières ; il fixe également les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Il définit les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale.
- Il peut être plus précis dans certains domaines et, par exemple, déterminer les grands projets d'équipement (tels rocares, stations d'épuration) ou de services. Il peut également prévoir l'utilisation prioritaire des zones constructibles existantes avant d'en créer de nouvelles ou subordonner la construction de quartiers nouveaux à la création de transports collectifs.

“ Avec le SCOT, les communes pourront mieux maîtriser leur développement, tenir compte de ses effets sur l'environnement, prévenir et réduire les nuisances de toute nature. ”

Le SCOT n'est-il pas un “super PLU” ?

- **NON.** En effet, le SCOT ne peut déterminer l'utilisation du sol parcelle par parcelle, sauf pour les espaces à protéger. Il donne des orientations générales et ne se substitue nullement aux plans locaux d'urbanisme.
- En revanche, il ne servirait à rien de poser des règles générales si chacun, au niveau communal, pouvait refuser de les appliquer. Les décisions locales –carte communale, PLU– mais aussi les autres documents généraux –programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma d'équipement commercial– devront être compatibles avec le SCOT : leurs règles ne devront donc pas être contradictoires avec les principes définis par le schéma, mais devront concourir à leur mise en œuvre.

Comment le périmètre du SCOT est-il défini ?

Qui détermine le périmètre ?

Il appartient aux communes ou aux intercommunalités (EPCI) compétentes en matière de SCOT de prendre l'initiative et de proposer un périmètre qu'elles jugent adapté. Ce périmètre peut être proposé par une majorité des communes ou des EPCI concernés. Il doit tenir compte des groupements de communes existants et des caractéristiques économiques et urbaines locales.

Comme en matière de coopération intercommunale, le périmètre est arrêté par le préfet, après un vote à la majorité des deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou la moitié des communes en représentant les deux tiers. Les EPCI compétents en matière de SCOT votent en lieu et place des communes –puisque celles-ci lui ont délégué cette compétence– mais leur vote compte pour autant de communes qu'ils ont de communes membres. Afin de ne pas léser les communes qui ne sont pas membres d'un EPCI compétent en matière de SCOT, la majorité ne sera acquise que si un tiers au moins de ces communes “isolées” a voté en faveur du périmètre proposé : c'est une sorte de “minorité de blocage” pour ces communes le plus souvent rurales.

Une commune peut-elle être incluse dans un périmètre de SCOT contre son gré ?

OUI. Comme en matière de constitution de communautés de communes ou de communautés d'agglomération, la loi prévoit que le périmètre doit nécessairement être d'un seul tenant et sans enclave. Si la majorité requise est obtenue, l'ensemble des communes concernées par le projet seront incluses dans le périmètre du schéma, même celles qui n'auraient pas voté en faveur du projet du périmètre.

Une commune peut-elle approuver son plan local d'urbanisme ou sa carte communale avant que le schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration soit lui-même approuvé ?

La même question se pose pour la révision ou la modification des anciens POS ou PAZ devenus plans locaux d'urbanisme depuis le 1^{er} avril 2001.

OUI. Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, ainsi qu'avec les plans de déplacements urbains et programmes locaux de l'habitat, lorsque ceux-ci existent. Cela ne signifie en aucun cas qu'il faille attendre que ces documents intercommunaux aient été approuvés pour pouvoir disposer d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale ni pour pouvoir modifier ou réviser ceux qui existent.

Quelle est la règle des « 15 km » ?

L'objectif d'un SCOT est de favoriser une coopération entre l'ensemble des communes faisant partie d'un même bassin de vie. Leur participation à un SCOT est d'autant plus nécessaire qu'elles sont proches d'une zone urbaine dense : en effet, c'est là où la coopération est la plus indispensable et c'est dans les agglomérations et leur proche périphérie que vit la majorité des habitants.

La loi a voulu inciter fortement les communes les plus concernées à participer à un SCOT. A compter du 1^{er} janvier 2002, les communes qui se trouvent à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15.000 habitants au sens du recensement –et à moins de 15 km de la mer– et qui ne seraient membres d'aucun périmètre de SCOT arrêté ne pourront plus décider, seules, de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Elles ne pourront le faire qu'avec l'accord du préfet.

Pourquoi cette règle ?

Il ne serait pas normal que, après avoir refusé de travailler avec les autres communes membres du même bassin de vie qu'elle, une commune –ou un EPCI– puisse, seule, prendre des décisions qui pourraient avoir des conséquences sur l'ensemble de ce bassin.

Par exemple, une commune refuse d'être dans le périmètre du SCOT, puis décide de créer sur son territoire une vaste zone commerciale qui aurait des conséquences sur les déplacements, l'économie, l'implantation de l'habitat pour toutes les autres communes. Dans ce cas, cette commune ne pourra étendre son urbanisation que si le préfet donne son accord.

Que faut-il entendre par ouverture à l'urbanisation ?

N'est concernée par la règle « des 15 km » que l'ouverture à l'urbanisation, par modification ou révision, des zones non constructibles dans les documents d'urbanisme au 1^{er} janvier 2002, c'est à dire dans la terminologie des POS, les zones NC, ND ou NA « strictes ». A contrario, les zones existantes U et les zones NA où des opérations sont autorisées gardent leurs possibilités d'accueillir des constructions.

Pourquoi 15 km ?

Parce que la loi a souhaité de la souplesse. Les décisions d'une commune rurale située loin d'une agglomération ne peuvent avoir des conséquences sur tout un bassin de vie ; celles d'une commune proche le peuvent dans certains cas. Il fallait donc placer une limite ni trop loin de l'agglomération, ni trop près.

Que se passe-t-il à partir du 1^{er} janvier 2002 ?

- Si la commune est comprise dans un schéma directeur pour lequel existe ou a été reconstitué un EPCI ou un syndicat mixte compétent, ou dans un schéma de cohérence territoriale approuvé, le droit n'est pas changé et la commune décide seule des modifications de son plan d'urbanisme. Il en est de même pour les territoires couverts par un schéma régional (Ile de France, Corse et DOM).
- Si la commune est située dans le périmètre d'un futur schéma de cohérence territoriale pour lequel un EPCI ou un syndicat mixte chargé de son élaboration a été constitué, elle pourra ouvrir à l'urbanisation des zones nouvelles, sans attendre que le projet de schéma soit élaboré, à condition d'obtenir l'accord de l'EPCI ou du syndicat mixte.
- Si la commune n'est pas située dans un tel périmètre, soit parce qu'elle ne souhaite pas participer à l'élaboration d'un schéma, soit parce que la discussion sur le futur périmètre n'est pas achevée, **elle peut néanmoins ouvrir à l'urbanisation des zones à caractère limité, avec l'accord du préfet.** Le préfet devra essentiellement vérifier dans ce cas, et après avis de la commission des sites et de la chambre d'agriculture, que l'urbanisation future proposée répond à des besoins propres de la commune et n'a pas d'incidence notable sur l'urbanisation et l'organisation de l'agglomération.

“ L'objectif d'un SCOT est de favoriser une coopération entre l'ensemble des communes faisant partie d'un même bassin de vie. ”

Qui élabore le schéma de cohérence territoriale ?

Le schéma est élaboré par un établissement public regroupant les établissements publics de coopération intercommunale compétents et les communes non membres de ces EPCI.

Dans la pratique, trois cas de figures sont possibles :

- Il existe, dans le périmètre, un ou plusieurs EPCI (communautés ou syndicats) compétents en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale, ainsi que des communes non membres de ces EPCI. Un syndicat mixte sera alors constitué pour élaborer le schéma. Les communes membres des EPCI seront représentées dans le syndicat mixte par leur EPCI, les autres seront directement membres de l'EPCI.
- Le périmètre du schéma coïncide avec celui d'un EPCI (communauté ou syndicat) compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale. C'est cet EPCI qui élabore et approuve le schéma.
- Le périmètre du schéma ne comprend aucun EPCI compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale. Un syndicat de communes sera alors constitué pour élaborer le schéma.

Que deviennent les schémas directeurs et les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme approuvés avant la loi SRU ?

Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) et les schémas directeurs (SD) approuvés avant la loi SRU restent applicables, à condition qu'existe un établissement public (EPCI ou syndicat mixte) compétent pour assurer leur suivi et leur gestion. Si cet établissement public n'existe pas, il faut le constituer avant le 1er janvier 2002, faute de quoi le schéma deviendrait caduc. Les anciens schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et schémas directeurs seront mis en forme de schéma de cohérence territoriale lors de leur prochaine révision, qui doit intervenir dans un délai de 10 ans.

LE PLU

En quoi les plans locaux d'urbanisme se distinguent-ils des POS ?

Le **plan local d'urbanisme**, qui remplace désormais le plan d'occupation des sols, permettra aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement de la ville ou du village. Les plans d'occupation des sols remplissaient très imparfaitement ce rôle, car la loi leur imposait de se limiter à préciser le droit des sols.

Comme le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme précisera le droit des sols :

- il délimitera des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ;
- il définira exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire, et comportera un règlement et des documents graphiques peu différents de ceux du plan d'occupation des sols.

Du POS au PLU, des évolutions réglementaires

Le **règlement du PLU délimite des zones**, qui doivent couvrir toute la commune, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il n'existe plus que quatre types de zones :

- Les **zones urbaines, zones U**, sont inchangées
- Les **zones à urbaniser**, qui sont désormais appelées "zones AU", sont soumises aux mêmes règles que les anciennes zones NA
- Les **zones agricoles** sont désormais appelées "zones A". Les zones A (qui correspondent aux anciennes zones NC) regrouperont les secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles
- Les **zones naturelles et forestières** appelées "zones N", regroupent l'ensemble des secteurs naturels qui sont protégés de l'urbanisation. Elles diffèrent quelque peu des anciennes zones ND ; des constructions pourront y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les zones NB, qui permettaient une urbanisation inorganisée de secteurs naturels, sont supprimées.

Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques seront par ailleurs identifiés de façon particulière, quelle que soit la zone dans laquelle ils sont situés (de la même façon que les emplacements réservés ou les espaces boisés classés). Il en sera de même des secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol

Mais il ne se limitera pas à cela :

- Il couvrira dorénavant **l'intégralité du territoire communal** à la seule exception des périmètres couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé) et indiquera le diagnostic d'ensemble établi par le conseil municipal.
- Il comprendra un **projet d'aménagement et de développement durable** qui précisera le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens. Il faut donc éviter d'être trop technique et complexe.

Dans ce cadre et en fonction des besoins de la commune, il pourra, en outre, définir les **projets plus précis d'aménagement** tels :

- l'aménagement et le développement des quartiers centraux ;
- les actions de renouvellement des quartiers en difficulté, en utilisant notamment les procédures d'intervention simplifiées par ailleurs par la loi SRU (traitement et prévention des copropriétés dégradées, insalubrité, péril, biens vacants et sans maîtres) ;
- les projets d'aménagement des espaces publics ;
- les projets d'équipement dans les ZAC (les anciens PAZ sont intégrés dans le plan local d'urbanisme) ;
- les projets d'aménagement des entrées de ville ;
- les mesures décidées pour protéger les paysages naturels et urbains...

Ces compléments sont facultatifs et il n'est nullement nécessaire d'attendre que tous ces projets soient prêts pour approuver le plan local d'urbanisme. Celui-ci pourra, par des modifications ou révisions ultérieures, être complété, au fur et à mesure que les projets seront élaborés.

Un guide méthodologique sera prochainement publié pour vous aider dans l'élaboration ou la révision de votre plan local d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens.

Comment passer du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme ?

Que deviennent les documents existants ?

Pour le passage du POS au PLU, des dispositions transitoires simplifient au maximum la tâche des communes et garantissent la continuité des procédures en cours.

Les POS approuvés avant le 1^{er} avril 2001 restent valables.

Peut-on les adapter ?

Ils pourront être adaptés tant qu'il n'est pas nécessaire de les réviser :

- par des modifications, quand leur économie générale n'est pas remise en cause et quand les zones naturelles ou agricoles protégées ne sont pas réduites ;
- par des adaptations ponctuelles décidées dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique pour permettre un projet d'équipement ou d'aménagement nouveau ;
- après le vote définitif du projet de loi relatif à la démocratie de proximité, ils pourront également faire l'objet d'adaptations ponctuelles décidées pour permettre la réalisation d'un projet d'équipement ou d'aménagement déclaré d'intérêt général par la collectivité dans le cadre d'une déclaration de projet.

Que deviennent les plans d'aménagement de zone des ZAC ?

- Les PAZ approuvés avant le 1^{er} avril 2001 sont intégrés au PLU et restent valables jusqu'à la prochaine révision ;
- Les règles applicables dans les ZAC seront définies dans le cadre d'une réflexion plus large à l'échelle de l'ensemble du quartier concerné. La ZAC perd ainsi tout caractère dérogatoire, source de nombreux conflits. La procédure est clarifiée et rendue juridiquement plus sûre ;
- La réduction du formalisme des procédures permettra à l'avenir d'adapter plus simplement le PLU aux besoins d'une opération nouvelle.

Quand les anciens POS et les anciens PAZ devront-ils être mis en forme de plan local d'urbanisme ?

A l'occasion de leur prochaine révision :

Cela implique essentiellement que soit élaboré un projet d'aménagement et de développement durable, qui expose la politique d'urbanisme de la commune. Ce document n'est pas nécessairement long ou compliqué, mais il impose un travail de synthèse notamment dans les communes qui sont dotées de plusieurs POS partiels ou de plusieurs ZAC, faisant chacune l'objet d'un PAZ : le PLU exprimera l'ensemble du projet d'urbanisme de la commune, y compris dans les ZAC.

Quand la commune a un POS partiel :

Les plans locaux d'urbanisme doivent couvrir l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes à l'exception, dans les communes où existe un secteur sauvegardé, des parties du territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Lorsqu'une commune est dotée d'un plan d'occupation des sols partiel, celui-ci reste opposable, mais la commune doit prescrire tout de suite l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire à moins qu'elle ne préfère abroger son POS partiel pour lui substituer une carte communale.

Cela prend la forme d'une délibération qui met en révision son document d'urbanisme et définit les modalités de la concertation.

La loi n'a fixé aucun délai pour approuver le plan local d'urbanisme. Pendant la durée de la révision, le plan d'occupation des sols partiel continue à s'appliquer et peut faire l'objet de modifications ou de mises en compatibilité.

La procédure de modification est maintenue et la procédure de révision est considérablement simplifiée

De nombreuses obligations de procédure purement formelles, sources de contentieux inutiles, ont été supprimées. La révision s'effectuera de la façon suivante :

- **Le conseil municipal fixe l'objet de la révision** et définit les modalités de la concertation. La délibération est adressée pour information à toutes les personnes publiques associées (préfet, région, département, chambres consulaires, éventuellement établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale et autorités organisatrices des transports urbains).
- **Le préfet adresse, sans délai, au maire son « porter à connaissance »** qui est simplifié, et pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.
- **Le maire organise librement le travail d'élaboration de la révision.** Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées. Comme par le passé, les associations de défense de l'environnement sont consultées à leur demande. Celles-ci peuvent demander une réunion, si nécessaire. Le maire peut entendre qui lui paraît utile. **Les réunions se tiennent sans obligation de délai ni de quorum.**
- Deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU, **le maire présente les orientations du projet d'aménagement et de développement durable** au conseil municipal, qui en débat sans vote. Pour les révisions simples, ce débat peut avoir lieu le jour de la mise en révision.
- Le **projet est arrêté par le conseil municipal**, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études ;
- Le projet arrêté est soumis pour **avis aux personnes publiques associées**, qui ont trois mois pour se prononcer.
- Il est ensuite soumis à **enquête publique** par le maire et approuvé par le conseil municipal au vu des conclusions du commissaire enquêteur.

Une procédure d'urgence a été créée (article L. 123-13 du code de l'urbanisme) pour permettre à une commune de réviser son plan local d'urbanisme en vue de l'implantation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général. Cette procédure se substitue à l'application anticipée et permet d'assurer dans tous les cas une consultation de la population sans compromettre les opérations (voir ci-après).

Les dispositions transitoires

Stade de la procédure POS	Passage nouvelle procédure
1- POS en cours d'élaboration ou de révision	
<ul style="list-style-type: none"> Projet non arrêté avant le 1^{er} avril 2001. 	<ul style="list-style-type: none"> Les actes de procédure accomplis avant l'entrée en vigueur de la loi demeurent valides. La procédure se poursuit selon les nouvelles règles. Le contenu du document doit correspondre au nouveau contenu des plans locaux d'urbanisme.
<ul style="list-style-type: none"> Elaboration. Projet rendu public avant le 1^{er} avril 2001. 	<ul style="list-style-type: none"> Le projet rendu public reste opposable pendant trois ans. Le document peut être approuvé selon le régime antérieur dans le délai d'un an précité. Au delà de ce délai, le nouveau régime s'applique : les actes accomplis demeurent valides mais la concertation doit être effectuée. Le contenu du document doit correspondre au nouveau contenu des plans locaux d'urbanisme.
<ul style="list-style-type: none"> Projet de POS révisé arrêté avant le 1^{er} avril 2001. Application anticipée (révision) 	<ul style="list-style-type: none"> Le plan peut être approuvé pendant un an selon l'ancienne procédure. Reste valable pendant 6 mois à compter de la décision d'application anticipée, qui ne peut être renouvelée.
2- POS approuvé	
<ul style="list-style-type: none"> POS approuvé 	<ul style="list-style-type: none"> Est applicable jusqu'à sa prochaine révision (son contenu demeure valide). Il bénéficie, pour ses modifications ou révisions, des allègements de procédure prévus par la loi
3- POS en cours de modification	
<ul style="list-style-type: none"> Projet en cours de modification 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de dispositions transitoires : la procédure se poursuit selon les nouvelles règles.
4- PAZ en cours d'élaboration	
<ul style="list-style-type: none"> Projet non arrêté avant le 1^{er} avril 2001. 	<ul style="list-style-type: none"> Les nouvelles règles s'appliquent : le POS (devenu PLU) doit être modifié.
<ul style="list-style-type: none"> Projet arrêté pour être soumis à enquête publique avant le 1^{er} avril 2001. 	<ul style="list-style-type: none"> La procédure d'approbation du PAZ se poursuit selon le régime antérieur et doit intervenir avant la date à laquelle l'arrêté de création devient caduc.
5- PAZ approuvé	
<ul style="list-style-type: none"> PAZ approuvé 	<ul style="list-style-type: none"> S'il existe un POS (devenu PLU), le PAZ l'intègre automatiquement. S'il n'existe pas de PLU, le PAZ devient PLU partiel et la commune doit élaborer un PLU sur l'ensemble de son territoire.

La procédure de révision d'urgence

(qui remplace l'application anticipée)

Une procédure de révision d'urgence permet d'adapter rapidement un plan local d'urbanisme pour permettre un projet nouveau sans remettre en cause la nécessité d'une enquête publique. Cette procédure est applicable aux documents d'urbanisme communaux après leur transformation en plans locaux d'urbanisme.

Quels projets pourront bénéficier de cette procédure ?

Tous les projets présentant un caractère d'intérêt général, c'est-à-dire les projets d'équipements ou d'aménagement des collectivités publiques, les projets de logements sociaux, et également certains projets privés, comme par exemple l'implantation d'une activité créatrice d'emplois.

Quelle procédure suivre ?

Il faut que le maire invite l'Etat et les personnes associées à examiner conjointement le projet avant de le soumettre à une enquête publique qui portera à la fois sur le projet et sur la révision. Le compte rendu de cette réunion est joint au dossier de l'enquête.

La révision est-elle définitive ?

OUI. Contrairement à l'ancienne « application anticipée » qui n'était valable que six mois, la révision, une fois approuvée, est définitive.

Pourquoi ne pas avoir conservé l'ancienne procédure d'application anticipée ?

La nouvelle procédure présente, par rapport à l'ancienne, les avantages suivants :

- elle n'est pas dérogatoire, puisqu'elle maintient l'enquête publique ;
- elle ne crée pas un droit applicable provisoirement (six mois éventuellement renouvelés) ;
- elle pourra être utilisée pour modifier un espace boisé classé ou une zone naturelle, contrairement à l'application anticipée ;
- elle est aussi rapide, sinon plus que l'ancienne procédure qui ne pouvait légalement être mise en œuvre qu'à l'issue de l'ensemble de l'étude de la révision du secteur concerné.

Une procédure de révision d'urgence permet d'adapter rapidement un plan local d'urbanisme pour permettre un projet nouveau sans remettre en cause la nécessité d'une enquête publique.

Quelle concertation pendant l'élaboration et la révision des plans locaux d'urbanisme ?

La concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public. Il s'agit d'informer le public et de lui permettre de réagir dès le stade des études préalables, avant que l'essentiel des décisions soit pris de façon irréversible.

Qui définit les modalités de la concertation ?

Le conseil municipal, quand il prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Y a-t-il des modalités obligatoires ?

NON. La commune est totalement libre de choisir les modalités de concertation qui lui paraissent les mieux appropriées compte tenu notamment de la taille de la commune, de la situation et des traditions locales, de l'importance des modifications apportées au PLU, en cas de révision.

Ces modalités peuvent être très variées : information du public par les journaux locaux, bulletins municipaux, brochures, lettres, expositions, permanences d'élus et de techniciens, consultation du public, réunions publiques, réunion d'une commission d'urbanisme élargie, exposition en mairie...

Quand la concertation a-t-elle lieu ?

Pendant toute la durée de l'élaboration ou de l'étude de la révision du PLU. La commune définit les modalités de la concertation en même temps qu'elle décide de prescrire l'étude ou la révision de son PLU.

Dans sa délibération, la commune peut prévoir des modalités différentes pour les différentes phases de l'étude, par exemple mettre à la mairie une « boîte à idées » quand les études ne sont pas encore avancées, organiser une information ensuite et prévoir une plus grande association du public au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Qui participe ?

Toutes les personnes intéressées. Le conseil municipal ne peut pas établir une liste limitative des personnes ou des associations susceptibles de participer à la concertation.

Qui tire le bilan de la concertation ?

Le conseil municipal. Ce bilan est tenu à la disposition du public.

Faut-il respecter un délai entre la délibération tirant le bilan de la concertation et celle arrêtant le projet de PLU ?

NON. Le décret précise que le conseil municipal peut, par une même délibération, tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU.

LA LOI SRU ET LES COMMUNES RURALES

Les règles et les procédures définies par le code de l'urbanisme prenaient trop souvent insuffisamment en compte les besoins et les problèmes posés aux petites communes rurales. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains entend pallier les principales difficultés ainsi rencontrées.

Comment le développement des secteurs ruraux est-il pris en compte ?

C'est l'article L. 121-1, qui définit les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme. Le premier de ces principes concerne « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, **le développement de l'espace rural**, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

Cette prise en compte des besoins des communes rurales constitue une innovation dans le code de l'urbanisme.

Quel est le statut des cartes communales ?

Beaucoup de communes rurales souhaitent établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles, mais n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd à gérer et plus complexe.

La loi donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique.

Elles pourront, comme les plans locaux d'urbanisme, fixer les zones constructibles de la commune sans que la règle de « constructibilité limitée » s'applique. Dans les secteurs constructibles, l'application du règlement national d'urbanisme permettra de délivrer les permis de construire, sans qu'il soit besoin d'élaborer un règlement spécifique.

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, alors que, jusqu'à présent, seules les communes dotées d'un POS avaient cette compétence.

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols pourront désormais abroger ce plan, après une enquête publique, en particulier pour lui substituer une carte communale, si ce document, plus simple et plus souple, leur paraît mieux adapté.

Les chartes de pays pourront comprendre les mêmes éléments que les SCOT

Les pays qui souhaitent lutter contre les pressions urbaines pourront se doter, dans leur charte, de tout ou partie des règles que peuvent comprendre les schémas de cohérence territoriale, sans devoir mettre en œuvre toute la procédure d'élaboration d'un SCOT, ni en comprendre tout le contenu.

Quelles sont les nouvelles possibilités pour financer les voies et les réseaux ?

Les opérations d'aménagement menées par les communes rurales, qui sont en général beaucoup plus petites que celles qui sont réalisées dans les villes, n'étaient pas prises en compte par le code de l'urbanisme. Les zones d'aménagement concerté et les programmes d'aménagement d'ensemble sont réservés à des opérations importantes, correspondant au développement urbain proprement dit.

La seule procédure possible était le lotissement communal, qui implique que la commune achète les terrains à aménager.

La nouvelle participation pour voies et réseaux (voir page 23) est totalement adaptée aux besoins des communes rurales. Elle leur permettra, lorsqu'elles créent ou aménagent une voie pour permettre des constructions nouvelles, d'obtenir des participations financières des propriétaires riverains. Ceux-ci paieront lorsqu'ils décident de construire ou selon des modalités fixées en accord avec la commune dans le cadre d'une convention.

“ Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire. ”

Quels sont les assouplissements en matière de constructibilité ?

La règle de la constructibilité limitée

Dans les communes qui perdent de la population, l'élaboration d'une carte communale n'est pas toujours adaptée : les demandes de constructions sont exceptionnelles et souvent difficilement prévisibles. La règle de la constructibilité limitée a été adaptée pour tenir compte de la situation de ces communes : des constructions pourront y être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées, après délibération du conseil municipal, lorsque l'intérêt de la commune le justifie et en particulier lorsqu'il s'agit de lutter contre la diminution de la population communale.

La règle de non constructibilité aux abords d'une construction agricole

L'article L. 111-3 du code rural, qui imposait de façon systématique aux constructions à usage non agricole la même exigence d'éloignement des bâtiments d'exploitation agricole que celle à laquelle ces bâtiments sont soumis, était beaucoup trop rigide et avait créé de nombreuses difficultés.

Il a été assoupli : il prévoit désormais que l'autorité qui délivre le permis de construire peut retenir une distance d'éloignement inférieure, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

La règle d'extension de l'urbanisation en continuité des bourgs et hameaux existants, en zone de montagne

En zone de montagne, la création de zones d'urbanisation future, notamment pour l'implantation de petites zones d'activités, peut désormais être autorisée en discontinuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, lorsque cette exception est justifiée par la nécessité de préserver des terres agricoles ou des paysages ou de se prémunir contre des risques naturels.

La création de la zone est subordonnée à un accord préalable de la chambre d'agriculture et de la commission des sites qui vérifieront notamment que les projets de création de zones préservent bien les terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières et les paysages.

PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DES VOIES NOUVELLES ET DE LEURS RÉSEAUX

La loi apporte au régime de financement des voies et réseaux une réforme tout à fait fondamentale en instituant un mécanisme plus équitable et plus sûr juridiquement que le régime antérieur qui avait conduit à de nombreux contentieux, très onéreux pour les communes. Désormais, la commune pourra, dès lors qu'elle a décidé de créer ou d'aménager un segment de voie, mettre le coût de cet aménagement à la charge de tous les propriétaires des terrains que cette voie rendra constructibles.

Comment instituer la participation ?

Il suffit d'une simple délibération du conseil municipal. Ultérieurement, à l'occasion de l'aménagement de chaque tronçon de voie, le conseil municipal fixera les bases de la contribution.

Contrairement à ce qui a été souvent dit, la loi SRU ne limite pas la possibilité d'obtenir des participations au financement des réseaux. Au contraire, elle les élargit.

Mais la mise en place du nouveau régime juridique est subordonné à une délibération préalable de la commune. Il est indispensable que cette délibération soit prise, si le conseil municipal veut que les propriétaires participent à la réalisation des équipements qui rendent leur terrain constructible.

Quels travaux peuvent être financés par cette participation ?

Les dépenses d'équipements pouvant donner lieu à participation sont :

- le coût de la réalisation ou de l'aménagement de la voie, notamment les frais d'étude, d'acquisition des terrains d'emprise de la voie, les coûts des matériaux et de leur mise en œuvre et les éventuels frais financiers ;
- le coût du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, du réseau d'éclairage public, du réseau d'eau potable, du réseau d'électricité, du réseau de gaz, du réseau d'assainissement réalisé pour assurer la viabilisation de la voie nouvelle.

Qu'est-ce qu'une voie nouvelle ?

Il peut s'agir d'une voie entièrement nouvelle réalisée avec les équipements d'infrastructure qu'elle doit comporter pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Il peut s'agir également d'une voie préexistante –chemin rural ou route déjà ouverte à la circulation publique par exemple– qui doit être aménagée pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

La participation peut concerner l'aménagement de tout un quartier mais elle peut aussi permettre le financement de petits tronçons de voie permettant d'implanter des constructions sur quelques terrains seulement.

Qui finance les travaux ?

La participation est mise à la charge des propriétaires des parcelles situées à moins de quatre-vingts mètres de la voie nouvelle qui les desservira. Elle est calculée au prorata de la superficie de ces terrains. Les propriétaires ne sont appelés à verser cette participation que lorsqu'ils construisent. Toutefois, la commune et les propriétaires peuvent d'un commun accord décider un paiement anticipé pour faciliter la réalisation de la voie. Dans ce cas, une convention organise les modalités de paiement et garantit le maintien de la constructibilité du terrain.

Comment les sommes versées sont-elles redistribuées aux concessionnaires des services publics ?

Lorsque tous les équipements ne sont pas réalisés par la commune ou l'EPCI, ces derniers devront se mettre d'accord avec les maîtres d'ouvrage, dans les mêmes conditions que pour l'aménagement d'une ZAC ou d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). De ce point de vue, un secteur aménagé et financé par la participation pour le financement des voies nouvelles et de leurs réseaux est totalement comparable à une ZAC de petite taille ou un PAE, c'est-à-dire que la commune établira le coût des réseaux en accord avec les concessionnaires et leur reversera la part qui leur revient de la participation des propriétaires.

“ La loi SRU ne limite pas la possibilité d'obtenir des participations au financement des réseaux. Mais la mise en place du nouveau régime juridique est subordonné à une délibération préalable de la commune. ”

Pourquoi avoir abandonné l'ancien système de participation au financement des services publics industriels et commerciaux ?

Le texte antérieur limitait considérablement les participations qui pouvaient être exigées des constructeurs :

- S'agissant des réseaux, seule la première personne qui édifiait une construction rendant nécessaire l'extension de réseaux pouvait se voir imposer, dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, de participer au coût de cette extension et pour la seule fraction du coût proportionnelle aux besoins de son projet. Les constructeurs suivants, qui, par hypothèse, implantaient leur bâtiment sur une voie déjà équipée, pouvaient ne pas se voir imposer de contribution.
- S'agissant des voies, aucune participation à la réalisation ou à l'aménagement de voies n'était possible, en dehors des zones d'aménagement concerté ou des programmes d'aménagement d'ensemble qui impliquent, selon une jurisprudence constante, l'aménagement de tout un secteur de la commune.

Dans la pratique, ces limitations légales n'ont pas toujours été respectées et plusieurs communes ont été contraintes de rembourser les sommes perçues.

La participation instituée par la loi SRU, qui prend en compte l'expérience de la participation des riverains existant depuis plus d'un siècle en Alsace et en Moselle, permet un meilleur financement de l'aménagement des voies avec une plus grande sécurité juridique.

L'ORGANISATION DE LA SOLIDARITÉ AU SEIN DES AGGLOMÉRATIONS

Chaque commune urbaine appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants doit disposer au terme de 20 ans d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes.

Quel est le dispositif mis en place ?

- Il est institué un prélèvement sur les recettes fiscales des communes dans lesquelles le nombre de logements sociaux est inférieur à 20 % des résidences principales. Ce prélèvement est en règle générale de 1 000 francs par logement manquant (150 euros) ;
- Les communes concernées devront prendre toutes dispositions pour que soient réalisés les logements sociaux nécessaires pour rattraper le retard en vingt ans (soit 15 % du nombre de logements sociaux manquant par période de trois ans) ;
- Un bilan triennal est dressé. Si les objectifs ne sont pas atteints, il est prévu que le prélèvement puisse être augmenté et que l'Etat puisse mandater un organisme HLM pour réaliser des logements dans la commune.

Quelles sont les communes concernées ?

Les communes concernées sont celles de plus de 3 500 habitants et, en Ile-de-France, de plus de 1 500 habitants, situées dans des agglomérations (unités urbaines au sens de l'INSEE) ayant plus de 50 000 habitants.

Et parmi ces communes, celles qui ne disposent pas au 1^{er} janvier 2001 de 20 % de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales de la commune à la même date.

Ne sont cependant pas soumises au prélèvement les communes ayant au moins 15 % de logements sociaux et bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine.

Pour connaître précisément le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune, un inventaire annuel doit être établi. Cet inventaire réalisé par les services de l'Etat, à partir des déclarations des propriétaires, personnes morales et du suivi des conventions pour les personnes privées, sera soumis pour observations éventuelles avant le 1^{er} septembre de chaque année aux communes susceptibles de ne pas avoir 20 % de logements locatifs sociaux.

Les communes disposent de deux mois pour faire part de leurs observations.

Ces observations examinées, le préfet doit notifier le chiffre de logements locatifs sociaux retenus pour chaque commune, avant le 31 décembre de l'année.

Que doivent faire ces communes ?

Chaque année, indépendamment de l'inventaire des logements sociaux qu'elles doivent vérifier, **les communes doivent produire** avant le 1^{er} novembre, et en 2001 avant le 31 décembre, **un état certifié** par l'ordonnateur de la commune des dépenses qu'elles ont effectuées l'année précédente, pour la réalisation de logements locatifs sociaux définis à l'article L302-5 du code de l'habitation et de la construction. Ces dépenses viendront en déduction du prélèvement qui sera opéré sur leurs ressources fiscales à compter du mois de mars.

Elles doivent aussi établir **un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux** qui ne doit pas être inférieur à 15 % du nombre de logements sociaux manquants éventuellement dans le cadre d'un programme local de l'habitat. Le premier programme prendra effet au 1^{er} janvier 2002 et se terminera le 31 décembre 2004.

Si la commune appartient à une structure intercommunale

Si la commune fait partie d'une structure intercommunale (communauté urbaine, communauté d'agglomération, communauté d'agglomération nouvelle, communauté de communes ou syndicat d'agglomération nouvelle compétent en matière de programme local de l'habitat) et que cette structure est dotée **d'un programme local approuvé avant le 31 décembre 2001**, les objectifs de logements sociaux à réaliser peuvent être répartis sur l'ensemble des communes de l'établissement de coopération intercommunale en préservant la mixité sociale et sans que le total des logements à réaliser soit inférieur à la somme des obligations de chaque commune.

Dans ce même cas, le prélèvement sur les ressources fiscales des communes n'ayant pas 20 % de logements sociaux va à l'établissement de coopération intercommunale.

Les financements d'Etat accompagnant l'effort des communes pour la réalisation des logements sociaux prévus dans le programme local seront bien entendu assurés dans le cadre d'une convention entre l'Etat et l'établissement public de coopération intercommunal si celui-ci le souhaite.

Quels sont les logements qui sont retenus pour l'application de la loi ?

Ce sont, pour l'essentiel, tous les logements locatifs sociaux conventionnés en application de l'article L.351-2 du CCH quel que soit leur propriétaire, qu'il soit personne morale ou personne physique, organisme HLM, SEM, associations, communes, propriétaires privés ayant conventionné dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

En terme de logements à réaliser, il s'agit aujourd'hui, indépendamment des logements en OPAH déjà cités, des logements locatifs sociaux réalisés par des organismes HLM et des SEM, ainsi que les logements réalisés avec le nouveau prêt locatif social (PLS). Ce prêt est ouvert à tous les maîtres d'ouvrage, personnes physiques ou morales.

A contrario, les logements HLM vendus à leurs locataires et les logements appartenant à des SEM ou à la SCIC dont la convention n'est pas renouvelée sortent du champ des logements sociaux décomptés.

Si le territoire de la commune est très urbanisé, comment répondre aux obligations de la loi ?

Ce n'est pas seulement par de la construction neuve qu'il peut être répondu aux obligations de la loi. Des opérations d'acquisitions d'immeubles existants (y compris des maisons individuelles) par des organismes HLM pour les transformer en logements locatifs sociaux sont naturellement possibles, mais il est également possible désormais de conventionner des immeubles d'habitation sans qu'il soit nécessaire d'y réaliser des travaux. Il peut s'agir d'immeubles appartenant à la commune, acquis à des investisseurs privés, ou à des filiales du 1% par exemple.

Une utilisation active du droit de préemption urbain peut permettre d'accroître notablement le patrimoine de logements locatifs sociaux.

Enfin la réforme du code de l'urbanisme permet désormais de créer des emplacements réservés pour les logements nécessaires au respect des objectifs de mixité sociale (article L.123-2) dans les plans locaux d'urbanisme.



Ce n'est pas seulement par de la construction neuve qu'il peut être répondu aux obligations de la loi.

Des opérations d'acquisitions d'immeubles existants (y compris des maisons individuelles) sont également possibles.



En pratique

→ A est une commune de 8 000 habitants située dans une grande agglomération. Elle appartient à une communauté d'agglomération et a seulement 10 % de logements locatifs sociaux par rapport aux 3 000 résidences principales. Il lui en manque donc 300 par rapport à l'objectif de 20 %. Elle devra réaliser un programme de construction de 15 logements locatifs sociaux par an en moyenne calculée sur 3 ans.

→ Elle se verra par ailleurs prélever 1 000 F par an et par logement social manquant, soit 300 000 F, dont elle peut déduire les sommes versées pour réaliser du logement social.

→ Un terrain convenablement situé permettrait de réaliser un petit immeuble collectif de 15 logements. Il coûte 1 million de F. La commune peut aider un organisme HLM ou une société d'économie mixte à réaliser l'opération en lui versant une subvention égale à 30 % du coût du terrain, soit 300 000 F, auquel cas le prélèvement sera réduit à zéro.

→ Cet apport permettra également à la commune de négocier avec l'organisme des réservations de logements dans l'opération nouvelle.

→ Si la commune aide l'organisme seulement à hauteur de 100 000 F, le prélèvement résiduel de 200 000 F ira à la communauté d'agglomération de B dont elle fait partie. Celle-ci l'utilisera par exemple au bénéfice de la commune de C qui comporte déjà 40 % de logements sociaux, pour l'aider à réaliser une opération de restructuration urbaine dans un grand ensemble.

→ En pratique, si la commune consacre 20 000 francs par logement social nouveau, le prélèvement est nul.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes.

La présente brochure a pour objet de présenter de façon simple le contenu de ces réformes. Celles-ci permettent aux communes de tirer pleinement parti des nouveaux outils mis à leur disposition pour développer harmonieusement leurs territoires.

La Grande Arche

Paroi Sud

92055 La Défense cedex

téléphone :

33 (0) 1 40 81 21 22

télécopie :

33 (0) 1 40 81 94 49

internet :

www.logement.

equipement.gouv.fr