

# LA PLANIFICATION URBAINE

## I- Généralité :

Selon l'évolution de l'organisation administrative de l'État, l'urbanisme est administré au sein de **structures ministérielles** ou **interministérielles** et, le cas échéant, par des structures organisées par les **collectivités locales**.

Le développement de l'**urbanisme réglementaire** a justifié l'organisation d'une administration d'État à la fois centrale et déconcentrée.

Celle-ci est aujourd'hui rattachée à un grand **ministère de l'Équipement** ou à un ministère spécifiquement chargé de l'urbanisme et du logement.

L'**administration de l'aménagement et de l'urbanisme** est relayée dans chaque département par une Direction départementale de l'équipement (**DDE**).

En l'état du processus de décentralisation, les régions et les départements n'ont aucune compétence décisive en matière d'urbanisme. En revanche, ce sont aujourd'hui les communes qui ont en charge l'essentiel de l'urbanisme décentralisé.

La réalisation des opérations d'urbanisme est souvent déléguée à un établissement public désigné à cet effet, association ou société d'économie mixte locale (**SEML**).

## II- Planification urbaine :

La **planification urbaine** est la **méthode de prévision et d'organisation** qui permet aux autorités publiques d'orienter et de maîtriser le développement urbain par l'élaboration et la mise en œuvre de **documents d'urbanisme**.

Elle s'exprime par les plans d'occupation des sols (**POS**) et les anciens **SDAU**, appelés aujourd'hui schémas directeurs (**SD**).

Les POS sont des documents qui déterminent avec précision l'affectation des sols et les règles de leur utilisation ; les SD définissent quant à eux les règles générales du développement urbain à l'échelle d'une ou de plusieurs **agglomérations**.

Le maillage de la planification urbaine s'insère dans celui de la planification générale de l'espace et rejoint de ce fait les préoccupations d'aménagement du territoire.

Le régime du permis de construire est aujourd'hui étroitement lié aux prescriptions du POS.

Les schémas directeurs sont des documents prévisionnels qui fixent les orientations fondamentales de l'organisation des territoires intéressés en tenant compte en principe des besoins de l'extension urbaine, de l'exercice des activités agricoles, industrielles et tertiaires et de la préservation des sites et des paysages.

Documents d'orientation et non de prescription, les SD précisent la **destination des sols**, le **tracé des grands équipements d'infrastructure** et la **localisation des services**.

En vertu de la **loi de décentralisation** de **1983**, la procédure d'élaboration des SD est très largement du ressort des communes. Ces schémas ont peu à peu été abandonnés, puisque seulement **dix-huit** SD ont été approuvés depuis **1983** — leur difficulté principale provenant du fait qu'ils supposent une concertation au niveau **intercommunal**.

Le SDRIF, schéma directeur de la région **Île-de-France** élaboré **entre 1990 et 1994**, a permis aux collectivités locales d'imposer leurs vues en matière d'aménagement du territoire à l'État.

Au lieu de s'inscrire dans des frontières administratives, les communes ont opté pour un espace géologique, celui du Bassin parisien, repoussant ainsi les frontières du développement à **150** ou à **200 km** de la capitale.

Le POS détermine les règles générales de l'utilisation et de la destination des sols dans un périmètre qui est généralement celui de la commune. Le POS se compose d'un document graphique et d'un règlement.

Il comporte un zonage et des prescriptions d'urbanisme, établissant pour chaque zone un coefficient d'occupation des sols (COS). Il détermine au minimum l'affectation des sols et la nature des activités qui peuvent y être exercées, prescrit le droit d'implantation des constructions, leur destination et leur nature (un permis de construire doit impérativement respecter le POS).

Le POS doit se fonder sur les données existantes pour prévoir, programmer et maîtriser l'urbanisation et l'équipement de la commune à moyen terme.

Le conseil municipal prend la décision d'élaborer un POS ; les administrés ont alors la possibilité de le consulter et de le contester le cas échéant. Susceptible d'évoluer, le POS peut par conséquent être révisé.

Il constitue un document de planification urbaine essentiel, placé entre les mains des élus locaux qui peuvent ainsi gérer et maîtriser la croissance de l'aménagement urbain.

Dans certains lieux, l'utilisation de certains sols est réglementée par la loi, qui spécifie les **restrictions générales** concernant la **hauteur**, le **volume** et l'**usage des bâtiments**.

D'autres règlements contiennent les **normes générales**, beaucoup plus souples, concernant les usages multiples ou l'architecture d'un bâtiment. Les règles de la construction et du logement portent sur la **qualité et la sécurité de la construction** de nouveaux bâtiments ainsi que sur leur entretien ultérieur.

Dans la plupart des cas, les règles spécifient les matériaux devant être utilisés, leur qualité minimale et les éléments de construction nécessaires à une structure appropriée à l'occupation humaine.

### III- Urbanisme opérationnel :

L'**urbanisme opérationnel** désigne l'ensemble des actions dont l'objet est la **conception et la réalisation d'opérations de construction et d'équipements** menés ou contrôlés par les autorités publiques.

C'est l'expression la plus forte de l'**interventionnisme public** dans le domaine urbain. Une libéralisation progressive des procédures a permis d'y associer plus largement les **opérateurs privés** et les **administrés**.

La **loi d'aménagement** de **1985** a voulu relancer l'urbanisme opérationnel en donnant aux collectivités locales plus de pouvoir en la matière et surtout plus de moyens pour en maîtriser la conception et la mise en œuvre.

Les opérations d'urbanisme les plus répandues sont les **lotissements** et les **zones d'aménagement concerté**, les **ZAC**, qui ont remplacé les **ZUP** (zones à urbaniser en priorité) et permettent la réalisation d'opérations complexes, mêlant souvent la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'entreprises, d'installations et d'équipements collectifs.

Les réalisations de ZAC engagent des établissements publics d'aménagement (**EPA**) et éventuellement des sociétés d'économie mixte (**SEC**) lorsqu'une entreprise privée participe à l'opération.

La ville de Paris a actuellement **trois projets** de **ZAC** en construction (Aubervilliers, **Alésia-Montsouris**, **porte d'Asnières**), mais souhaite se réorienter vers des opérations plus légères.