



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique de l'urbanisme

Question écrite n° 73742

Texte de la question

M. Pierre Ducout attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement de lui confirmer que la réponse de l'urbanisme opérée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) n'a pas pour objet d'interdire aux riverains d'une voie existante non desservie par les réseaux de construire, ni de mettre à la charge des communes le coût de la réalisation des équipements correspondants. En conséquence, il lui demande de bien vouloir réaffirmer le fait que la loi SRU permet réellement, dans son application, de simplifier les procédures d'urbanisme pour les petites communes.

Texte de la réponse

La loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains a voulu apporter aux communes, en particulier aux communes rurales, des moyens juridiques efficaces pour organiser et financer leur développement. C'est ainsi que la loi a réformé les documents d'urbanisme pour permettre aux communes de mieux exercer leurs responsabilités et institué un mécanisme de financement pour l'ensemble des aménagements de voirie et réseaux rendus nécessaires par l'implantation de nouvelles constructions. Dans le respect des principes du développement durable, les nouveaux documents d'urbanisme ne réduisent pas les possibilités de développement des communes, mais vise à ce que les extensions soient mieux organisées. Les plans locaux d'urbanisme peuvent ainsi prévoir des zones AU (équivalentes aux anciennes zones NA) destinées à être urbanisées, et délimiter, dans les zones naturelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles des constructions sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone. En revanche, les zones NB, qui permettaient une urbanisation anarchique de secteurs naturels, sont supprimées. Les communes qui n'estiment pas devoir élaborer un plan local d'urbanisme pourront se doter de cartes communales, devenues, depuis l'intervention de la loi, de véritables documents d'urbanisme, donnant les mêmes droits et garanties que les plans locaux d'urbanisme. Les cartes communales délimitent les secteurs, même non construits, dont l'urbanisation est admise. La loi a par ailleurs considérablement simplifié les procédures d'élaboration et d'approbation des documents d'urbanisme, ce qui devrait permettre à toutes les communes où un nombre significatif de demandes de constructions nouvelles sont formulées, de se doter soit d'un plan local d'urbanisme, soit d'une carte communale. Dans les autres communes, les constructions nouvelles ne peuvent, comme cela était précédemment le cas, être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune qu'à titre exceptionnel, et il y a lieu de privilégier leur implantation dans les parties de la commune déjà équipées. La participation pour création de voies nouvelles et réseaux instituée par la loi SRU, permet à une commune, dans les secteurs non équipés où elle a décidé de délivrer des permis de construire, de mettre le coût de l'aménagement de la voie de desserte à la charge de tous les propriétaires des terrains que cette voie rendra constructibles. Ce mécanisme ne s'applique pas seulement en cas de création d'une voie urbaine ex nihilo, les débats préparatoires de la loi l'ont précisé nettement, mais aussi en cas d'aménagement d'une voie préexistante pour répondre aux besoins des futurs riverains. En effet, la construction de nouvelles maisons, l'accueil de nouveaux habitants rend la plupart du temps nécessaires des aménagements de voirie destinés à assurer la sécurité des personnes, à aménager les accotements et à mettre en place des

systèmes d'évacuation des eaux pluviales. Il revient à la commune d'en définir l'ampleur, l'idée étant que la voie bénéficie des mêmes aménagements que les autres rues de la ville, du village ou du hameau. Avant l'intervention de la loi SRU, seul le coût des réseaux d'eau et d'électricité pouvait être mis à la charge d'un constructeur, en tout ou en partie. C'est pourquoi le problème de l'aménagement de la voie n'était jamais posé lors de la délivrance du permis de construire. Ces aménagements, qui devaient inéluctablement être réalisés ultérieurement, devaient être entièrement financés par la commune. D'ailleurs, certaines communes qui avaient tenté de faire porter cette charge à ceux qui réalisaient les constructions nouvelles, se sont trouvées sanctionnées par les tribunaux. Désormais, la commune peut mettre à la charge des propriétaires riverains le financement des équipements rendant constructibles les terrains à condition d'approuver avant la délivrance du premier permis de construire, le projet d'aménagement de la voie et des réseaux. Il n'est pas de son intérêt de limiter cet aménagement à l'extension des réseaux d'eau et d'électricité. La commune n'est pas obligée d'assurer un préfinancement de la totalité des travaux programmés. Outre la possibilité d'obtenir un préfinancement des propriétaires avant même qu'ils construisent, rien dans le nouveau dispositif législatif n'impose à la commune d'avoir réalisé l'ensemble des travaux prévus avant de délivrer le premier permis de construire. Elle peut utiliser le versement obtenu du premier propriétaire qui construit, qui ne sera pas inférieur au versement qui pouvait antérieurement être demandé pour les seuls réseaux, pour financement, en tout ou en partie, des équipements indispensables pour délivrer ce premier permis notamment les réseaux d'eau et d'électricité. Elle bénéficiera ultérieurement d'une participation équivalente des autres propriétaires quand ils construiront et pourra utiliser ces sommes pour achever le programme d'équipements. Le régime de la participation pour voie nouvelle est particulièrement adapté à la situation des petites communes qui ne peuvent recourir aux procédures complexes des programmes d'aménagement d'ensemble ou de zone d'aménagement concerté. En effet, même si elle peut être instaurée pour la desserte complète d'un nouveau quartier, la participation peut également être mise en oeuvre pour le financement d'une petite section de voie nouvelle. L'utilité de cette portion de voie publique peut fort bien n'être destinée qu'à la desserte d'un seul terrain. En cas d'implantation de constructions en dehors des secteurs dont l'urbanisation est prévue - soit parce qu'il s'agit d'installations incompatibles avec le voisinage des habitations, soit parce qu'il s'agit d'exploitations agricoles, la commune peut, si elle le souhaite, mettre à la charge des constructeurs le coût de la réalisation des réseaux en application de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme. La loi ne vise donc ni à restreindre les possibilités de construction dans les communes rurales, ni à imposer à ces communes des charges nouvelles.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Ducout](#)

Circonscription : Gironde (7^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73742

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 mars 2002, page 1219

Réponse publiée le : 8 avril 2002, page 1924