

URBANISME ET LOI ALUR (4/6)

Le nouveau régime du schéma de cohérence territoriale (Scot)

La loi Alur du 24 mars (lire nos précédentes fiches pratiques dans «Le Moniteur» du 5 septembre, du 3 octobre et du 7 novembre) place le Scot au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme. Sans apporter de bouleversements majeurs, la loi procède à de nombreux ajustements et renforce le rôle de ce schéma, qui conditionne désormais l'ouverture à l'urbanisation dans les zones naturelles.

CÉLINE LHERMINIER,
avocat à la Cour, cabinet Seban & Associés

Le rôle du Scot est-il renforcé ?

Oui. La nouvelle rédaction de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme (C. urb.), qui confère des effets plus pénalisants à l'absence de Scot, aboutit à renforcer le rôle de ce dernier. Désormais, en l'absence de Scot, les zones naturelles ou agricoles ne pourront plus être ouvertes à l'urbanisation. Et il en va de même pour les secteurs géographiques situés en dehors des «parties actuellement urbanisées» des communes non couvertes par un document d'urbanisme.

Quid du périmètre du Scot ?

Un seul établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ne pourra plus porter de Scot. Le périmètre du Scot doit dépasser celui de l'EPCI et être défini à l'échelle d'un large bassin de vie, d'emploi ou d'une aire urbaine. Le territoire couvert par le Scot peut recouvrir plusieurs EPCI, eux-mêmes porteurs de plusieurs plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI). Cette mesure vise à éviter une superposition des périmètres PLUI et Scot. Par ailleurs, les critères qui doivent guider la définition du périmètre sont enrichis et précisés, afin de mieux prendre en compte les usages et les besoins des habitants. Les autres critères (initiative, territoire d'un seul tenant et sans enclave...) restent inchangés.

Qui élabore le Scot ?

Aux termes de l'article L.122-4 C. urb. modifié, le Scot peut être élaboré par : un EPCI ; un syndicat mixte fermé ; ou un syndicat mixte ouvert si les communes et les EPCI compétents, relevant du périmètre du Scot, ont adhéré à ce syndicat et lui ont transféré ladite compétence.

En cas de dissolution de l'EPCI, le Scot est abrogé, à moins qu'un «autre établissement public en assure le suivi».

Le PLUI peut-il valoir Scot ?

Oui. Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2, la vocation intercommunale des futurs PLU permet de conférer à ces documents la même valeur et opposabilité que celle des Scot, dans le cas où un PLU est élaboré par un EPCI et en l'absence d'un Scot. Cette option est réaffirmée par la loi Alur. Ainsi, lorsque les EPCI ont un territoire qui correspond à un bassin de vie et qu'ils n'ont pas de Scot, ils pourront choisir d'élaborer un PLUI valant Scot (art. L.123-1-7 C. urb.). Dans ce cas, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUI comprennent les dispositions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Scot.

Le délai de mise en compatibilité du PLU avec le Scot est-il modifié ?

Oui. Il est désormais d'un an, porté à trois ans si une révision du PLU est nécessaire. Ces nouvelles dispositions ne seront applicables qu'aux Scot approuvés après

le 1^{er} juillet 2015. Pour ceux approuvés avant cette date, les anciennes dispositions de l'art. L.111-1-1 C. urb. continuent à s'appliquer.

Le Scot est-il plus «intégrateur» ?

Oui. Le Scot devient l'unique document intégrateur des dispositions et des normes exprimées par les documents de rang supérieur (schémas régionaux de cohérence écologique, plans climat-énergie territoriaux...). En conséquence, lorsqu'un Scot existe, le PLU doit seulement être compatible avec les dispositions du Scot. Les élus élaborant leur PLU n'auront plus que le Scot à examiner pour assurer le lien juridique entre le PLU et les normes supérieures.

Quel est le calendrier d'application ?

L'entrée en vigueur des critères issus des nouvelles dispositions de l'article L.122-3 C. urb. est immédiate pour les nouveaux périmètres de Scot délimités depuis le 27 mars 2014. La mesure interdisant au préfet de publier un nouveau périmètre de Scot sur le périmètre d'un seul EPCI est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La place du Scot dans la hiérarchie des documents d'urbanisme est renforcée. Le Scot devient l'unique document intégrateur des dispositions et des normes exprimées par les textes de rang supérieur (schémas régionaux de cohérence écologique, plans climat-énergie...). Il est désormais le seul document d'urbanisme avec lequel le PLU doit être compatible. Par ailleurs, le Scot conditionne l'ouverture à l'urbanisation dans les zones naturelles.

- Le Scot peut être élaboré par un EPCI, ou par un syndicat mixte. Son périmètre, défini à l'échelle d'un large bassin de vie, d'emploi ou d'une aire urbaine, doit nécessairement dépasser celui d'un seul EPCI.

- Pour les Scot approuvés après le 1^{er} juillet 2015, le délai de mise en compatibilité du PLU ou des cartes communales antérieures est désormais d'un an. Ce délai est porté à trois ans si une révision du PLU s'avère nécessaire.