



Les maires renonceront-ils à l'urbanisme ?

Patrick Salez, ile2re.info, 28 août 2015

Pour un maire, aux côtés du lien de proximité, de l'état civil et de la police, l'urbanisme est une responsabilité essentielle. Urbaniser, c'est faire venir de la population et rendre sa commune plus puissante. Le foncier est un formidable capital qu'il faut faire fructifier. L'intercommunalité a été créée pour limiter l'émiettement communal et mutualiser les dépenses communales (on en est loin). Elle peut aussi éloigner les maires des pressions spéculatives sur la destination du foncier. Car la difficulté est que la forte attractivité d'un territoire se conjugue inévitablement avec une augmentation irraisonnée du prix du foncier, facteur de spéculation et de ségrégation sociale. L'urbanisme, farouchement défendu par les maires des petites communes et (donc) le Sénat, est jusqu'ici resté dans leurs mains, tel un dernier bastion d'ici leur mort programmée.

Sur l'île, en dehors des lotissements sociaux, seule l'instruction des permis de construire a pour l'instant été transférée à la Communauté de communes (CdC). Les versions successives du SCOT (Schéma de cohérence territoriale), lors de son élaboration, sont révélatrices d'une difficulté d'harmonisation des visions urbanistiques des maires et de la CdC. Ainsi le 5 décembre 2011, les délégués communautaires ont eu à se prononcer sur un document contenant des prescriptions obligatoires d'urbanisation maximum de 20 % des dents creuses (le résiduel constructible) à l'intérieur des communes. Et le 15 décembre 2011, c'est un SCOT présentant de simples préconisations facultatives qui a été arrêté en conseil communautaire avant d'être soumis en mai-juin 2012 à l'enquête publique (). Une modification aux graves conséquences : si les prescriptions d'urbanisation avaient été maintenues, le SCOT n'aurait pas été attaqué en justice. Et il coulerait aujourd'hui des jours tranquilles...*

Aujourd'hui nous sommes en rupture de SCOT (!!!) et chacun s'interroge sur l'option que choisiront bientôt les élus parmi les 3 qui s'offrent à eux: PLU communaux, nouveau SCOT ou PLU intercommunal; elles diffèrent justement par le degré de liberté des maires en matière d'urbanisme :

- 1) transformer les POS en PLU sans document d'encadrement communautaire, c'est laisser aux maires la souveraineté sur l'urbanisme. Ce sont alors les services de l'État qui contrôlent à posteriori le respect de la cohérence entre communes;*
- 2) ressusciter le SCOT en l'adaptant aux lois Grenelle et ALUR, c'est la solution intermédiaire : les maires acceptent les orientations et les prescriptions communes du SCOT mais ils conservent la responsabilité du zonage et du détail des dispositions d'urbanisme en confectionnant leur PLU. Il revient à la CdC de faire accepter par tous la vision intercommunale et ses contraintes ;*
- 3) enfin, élaborer un PLUi (intercommunal), c'est établir un plan stratégique d'urbanisme et une gestion opérationnelle de ce plan dans un même document. Le PLUi, co-construit dans un partage de pouvoir entre CdC et maires, équivaut donc à 1 SCOT+10 PLU. Il exige le transfert préalable de la compétence urbanisme à la CdC. Les contraintes de calendrier sont serrées mais c'est sans conteste la solution la plus tournée vers l'avenir, la plus solidaire et la plus efficace du point de vue du contrôle de l'État. Le transfert de l'urbanisme obtiendra vraisemblablement la majorité qualifiée des votes dans les conseils municipaux mais il y aura des réticences. D'abord parce que renoncer définitivement à l'urbanisme est une véritable révolution, un abandon de souveraineté pour les communes. Ensuite parce que la co-construction du PLUi suppose un solide contrat de confiance entre élus municipaux et président de la CdC.*

() On connaît la suite: c'est la transformation après enquête publique d'un document régi par la loi Grenelle qui aurait exigé une prescription d'urbanisation à un document de statut pré-Grenelle, s'accommodant bien de la simple préconisation. Une transformation contestée par les juges.*

