

## Vers un « urbanisme de projet »

Lancée en juin 2010, la démarche « Pour un urbanisme de projet » a pour objectif de repenser un urbanisme plus souple et mieux adapté aux besoins de chaque territoire afin de faciliter la mise en œuvre des projets d'aménagement durable. Il s'agit de passer d'une logique de normes à une culture de projet. Après 11 mois de discussions et de travail des différents acteurs impliqués, des mesures ont été proposées. Certaines d'entre elles ont déjà été prises.

### 1. Vers une nouvelle vision de l'urbanisme : l'urbanisme de projet.

Les lois ENE<sup>1</sup> et DALO<sup>2</sup> ont donné de nouvelles exigences qui impliquent une modification importante des pratiques de l'urbanisme.

En effet, le droit et les pratiques actuelles de l'urbanisme ne mettent pas encore assez le projet au centre des dispositifs. De nombreux projets sont en attente ou rencontrent des difficultés. Pour permettre l'émergence de projets, il faut :

- libérer et valoriser des potentiels urbains inexploités.
- faciliter la réalisation de projets complexes ou novateurs (écoquartiers ou écocités).
- simplifier et coordonner les procédures.

C'est dans cet esprit que le chantier « urbanisme de projet » a été lancé en juin 2010.

- Quatre groupes de travail ont travaillé sur les stratégies foncières, sur la fiscalité et le financement de l'aménagement, sur la planification et la conduite opérationnelle des projets associant plus de 300 personnes.
- Un groupe local piloté par le préfet de la région Aquitaine a formulé des propositions complémentaires.
- Un Atelier International du Grand Paris a simulé les effets des mesures sur quelques projets.
- Un comité « des sages » composé de juristes s'est assuré de la faisabilité juridique des mesures.
- Un groupe parlementaire a fait l'interface entre les groupes de travail et le parlement.

Plusieurs mesures ont émergé.

- 1 Engagement National pour l'Environnement
- 2 Droit au logement opposable

### 2. Les principales mesures envisagées et engagées depuis.

Quatre grandes familles de mesures ont été identifiées au regard des étapes d'un projet.

#### - Planification et maîtrise foncière :

Il s'agit d'organiser la libération du foncier pour le logement dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et de la préservation des espaces naturels et d'adapter la réglementation par rapport au projet.

#### Mesures prises :

- Réforme des Établissements Publics Fonciers et des Établissements Publics Administratifs.
- Simplification des procédures d'évolution des procédures d'élaboration, de révisions et modifications des documents d'urbanisme : changements relatifs à leur élaboration.

#### - Projet d'aménagement d'initiative publique et privée :

Mieux répondre aux objectifs des politiques de production de logements, favoriser la mise en œuvre de projet de qualité

#### Mesures prises :

- Simplification des lotissements : modification du champ d'application entre permis d'aménager et déclaration préalable.

#### - Autorisations d'urbanisme :

Simplifier et sécuriser l'obtention des autorisations d'urbanisme, donner de la souplesse à la règle pour favoriser les projets architecturaux et

permettre aussi une adaptation de la règle au regard du projet.

*Mesures prises :*

- *Définition de la surface de plancher et suppression de la SHON/SHOB.*
- *Modification du seuil de surface de plancher pour les projets d'extension ou de locaux accessoires de construction en zone U des PLU, qui est étendu de 20 à 40 m<sup>2</sup> sur déclaration préalable.*

#### **- Fiscalité et financement :**

Moderniser la fiscalité de l'urbanisme, lutter contre la rétention foncière pour construire davantage de logements et permettre la protection des espaces agricoles et naturels  
Donner les moyens aux collectivités locales de construire des logements via des outils fonciers adaptés.

*Mesures prises :*

- *Réforme de la fiscalité de l'aménagement : Création de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité applicable depuis le 01 mars 2012.*
- *Création de la taxe sur les plus-values réalisées lors de la cession de terrains nus rendus constructibles, après le 13 janvier 2010, à la suite d'une modification du plan local d'urbanisme, ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu.*

### **3. Les autres réflexions menées**

- L'éco-lotissement : Mettre l'accent sur la qualité urbaine des lotissements en créant une certification professionnelle «éco-lotissement» par une démarche de qualité sur la localisation dans la ville, la conception d'ensemble.

- La relance des opérations d'aménagements maîtrisés (ZAC et projet urbain partenarial PUP) : Pour la ZAC, c'est la possibilité de réaliser un dossier unique création-réalisation, de mieux coordonner les enquêtes publiques, d'articuler les études d'impact et les évaluations environnementales et passer des conventions d'association.

Pour le PUP, c'est l'instauration d'une procédure encadrant la négociation entre initiative privée et intérêt public.

- L'élargissement des effets juridiques des déclarations de projet : renforcer la procédure de déclaration de projet en emportant les modifications de servitudes d'utilité publique et de planification (en une seule procédure et enquête publique), et en clarifiant les compétences des personnes publiques à l'initiative.

- Le réveil des POS « dormeurs » : Mettre en place un délai (1er janvier 2016) pour organiser la transformation des POS en PLU Grenelle.

- La création d'un institut des projets urbains : au niveau local, mise en place de structure légère pour accueillir les professionnels, les élus et les habitants ; au niveau national, mise en place d'un pôle de recherche et lieu de formation.

Textes de référence :

- Décret n°2012-290 du 28 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche
- Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.
- Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
- Décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.
- Décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011 relatif aux établissements publics fonciers de l'État, aux établissements publics d'aménagement et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne.
- Décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes.
- Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précisant la définition de la « surface de plancher » .
- Ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne.
- Code général des impôts article : 1605 nonies (taxe sur les plus values)

voir aussi :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Seminaire-de-Benoist-Apparu-des-26.html>  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Corrections-apportees-au-regime.html>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-contributions-d-urbanisme.html>

#### **Pour en savoir plus :**

Samuel Malbet ,DREAL Haute-Normandie  
Sophie Duplessy,CETE Normandie Centre

site internet de la DREAL Haute Normandie:  
<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

site internet du CETE : <http://www.cete-normandie-centre.equipement.gouv.fr/>