

Rendre plus efficaces les outils et opérateurs fonciers majeurs

Améliorer la transparence des données foncières

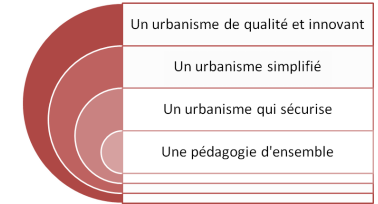
- Concrétiser la mise à disposition des données fiscales relatives aux prix et aux caractéristiques des propriétaires (Loi ENL)
- Elargir au-delà des collectivités prévues les bénéficiaires des données : syndicats mixtes SCOT, agences d'urbanisme, etc.

Sécuriser et améliorer l'exercice du droit de préemption

- Rendre plus efficace l'exercice de la préemption pour les collectivités : permettre une demande d'informations complémentaires dans la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) (diagnostics divers, état du bien notamment pollution), encadrée par un délai ; Délai de purge de la DIA (3 ans au lieu de 5) ; changement d'affectation du bien possible si conforme à l'intérêt général (L.210.1) ;
- Droits des propriétaires : Information élargie sur la décision de préemption ; délais de paiement plus favorables ; affirmation du droit de rétrocession, avec délai encadré ; indemnités possibles en cas de non usage par la collectivité ; à expertiser : expression par la collectivité de son projet dans un délai déterminé (quitte à changer l'usage en conformité avec l'intérêt général)

Faciliter le fonctionnement des Etablissements publics fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA)

- Champs d'intervention des EPA et EPF plus adaptés et ciblés ;
- Possibilité de créer des filiales et prendre des participations ;
- EPF: Composition du Conseil d'administration avec l'Etat et consultation des collectivités allégée ;
- Moderniser l'exercice de la tutelle de l'Etat : Expression de l'Etat en amont du programme pluriannuel.



Mobiliser les terrains constructibles et permettre le partage de la plus value :
réforme de la fiscalité du foncier non bâti constructible

Différencier la fiscalité
des terrains non bâtis
en fonction de leur
destination

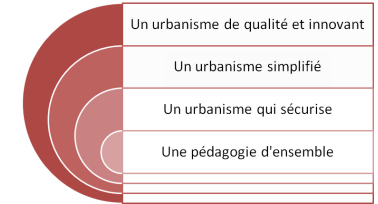
- Opérer une distinction entre les terrains agricoles et naturels à préserver et les Terrains Constructibles affectés à la construction et l'aménagement.

Supprimer tout
avantage à la
détention

- Supprimer les avantages fiscaux (abattements progressifs pour durée de détention) pour faire disparaître tout intérêt à conserver un terrain sans autre objectif que d'être exonéré de taxation sur la plus-value ;
- Eviter ainsi le phénomène de constitution de réserve de terrains constructibles ;
- Mettre en place un dispositif de transition : aucun abattement pour les nouvelles acquisitions, réduction progressive des abattements pour les terrains en bénéficiant aujourd'hui.

Réévaluer le foncier
constructible

- Réévaluer le foncier constructible pour instaurer une taxe foncière sur des bases plus réalistes, qui incite à libérer le foncier pour mieux répondre aux besoins de logements
- Dans l'immédiat : renforcer et mieux cibler le dispositif de la majoration de taxe foncière existant pour les terrains constructibles (loi engagement national pour le logement de 2006). Coordonner cette mesure avec la définition de la politique urbaine dans le cadre des PLU.
- Au-delà : lancer la révision des bases des valeurs locatives du foncier constructible.



Favoriser le recyclage du foncier

Améliorer la connaissance en matière de pollution des sols

- Diffusion de l'information sur la présomption de pollution et obligation d'étude quand construction et/ou vente.

Faire évoluer les méthodes d'évaluation

- Évaluations plus justes pour tenir compte des coûts de traitement des terrains

Favoriser le changement d'usage et la création de nouveaux fonciers

- Favoriser la transformation de bureaux en logements
- Faciliter la surélévation d'immeubles

Accompagner la reconversion des zones commerciales

- Appui de l'État à la conception de projets urbains en renouvellement urbain de zones commerciales (atelier projet urbain « territoires économiques à dominante commerciale »)

Réforme de l'application du droit des sols et des surfaces

- Simplifier la définition des surfaces de plancher par la définition d'une nouvelle surface se substituant à la SHOB et à la SHON, en favorisant les constructions bien isolées.

- Accélérer la mise en œuvre des projets à chaque étape : promesse de vente, délivrance du PC, définition de macro-lots (subdivisions), publication des cahiers des charges.
- Renforcer la qualité urbaine par la mise en place d'une certification éco-lotissements tout en étant vigilant pour rester dans une logique de projet global.
- Simplifier, clarifier les procédures et la gestion des lotissements par la définition de champ des procédures de DP/PA, la sécurisation des règles de création

- Accélérer la mise en œuvre des projets :
 - Réduire les délais d'instruction des permis de construire pour certains projets ;
 - Modifier les seuils de déclarations préalables et de permis de construire pour certains projets d'extension.

Simplifier, clarifier :

- Délivrer des permis de construire ERP* sans avis sur les aménagements intérieurs
- Spécifier le périmètre des autorisations relevant de la compétence de l'Etat
- Donner la possibilité de se prévaloir d'une servitude de cour commune, même en l'absence de mention dans un document d'urbanisme
- Alléger le contrôle de légalité et améliorer le contrôle des permis tacites
- Réduire le champ des récolements obligatoires

- Améliorer les procédures et la politique de prescription par la signature de la convention de diagnostic obligatoire dans un délai de 2 mois à compter de la notification à l'aménageur du projet.

Un urbanisme de qualité et innovant
Un urbanisme simplifié
Un urbanisme qui sécurise
Une pédagogie d'ensemble





Mesures pour prévenir les contentieux et sécuriser les procédures

<p>1- Accès aux pièces du dossier</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer un meilleur accès aux pièces du dossier de demande d'une autorisation d'urbanisme pendant l'instruction.
<p>2-Recours contre les certificats d'urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir un affichage en mairie des certificats d'urbanisme opérationnels pour permettre le déclenchement des délais de recours et rendre le certificat définitif.
<p>3- Extension / rénovation des constructions de plus de 10 ans</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permettre aux constructions de plus de 10 ans, non contestées, de bénéficier d'une autorisation lors de leur extension ou de leur rénovation alors même que la preuve de l'autorisation initiale ne peut être apportée. Cette mesure ne s'appliquerait pas dans certaines zones protégées.
<p>4-Intérêt à agir</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir une explicitation de la qualité donnant intérêt pour agir dans la requête.
<p>5-Motivation de l'avis du commissaire enquêteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permettre de faire régulariser l'avis non motivé du commissaire enquêteur, pour éviter l'annulation pour un vice de forme qui n'est imputable ni à l'autorité administrative, ni au maître d'ouvrage.
<p>6-Annulation partielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser sur la possibilité que le juge prononce des annulations partielles pour éviter l'annulation d'une décision dans sa totalité.
<p>7-Mesures d'effets équivalents</p>	<ul style="list-style-type: none"> Admettre l'utilisation de procédures alternatives à celles initialement prévues dans des cas bien précis.
<p>8-Art R 111-21 Code Urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> Modifier l'article pour informer le requérant sur l'étendue du contrôle du juge, qui sanctionne l'autorisation qui porte une atteinte significative au paysage environnant.
<p>9-Amende pour recours abusif</p>	<ul style="list-style-type: none"> Augmenter le seuil maximal de l'amende pour recours abusif.



Mesures pour accélérer le traitement des contentieux

10-Conciliation

- Inciter au recours à la conciliation en expérimentant, dans le contentieux de l'urbanisme, un mode d'emploi réglementaire de cette procédure.

11-Calendarier de procédure

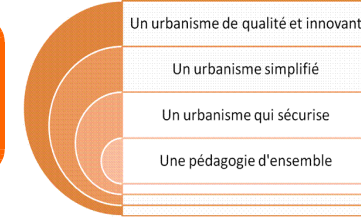
- Généraliser l'expérimentation consistant à fixer un calendrier prévisionnel lors de l'enregistrement de l'affaire, pour rendre prévisible la durée de la procédure contentieuse.

12-Désistement

- Sensibiliser les juridictions administratives pour que les ordonnances de désistement soient produites rapidement afin de permettre l'accélération de la réalisation de l'opération prévue.

Sujets de réflexion à approfondir :

- Création d'un référé à la demande du défendeur
- Conséquences matérielles des décisions de justice annulant des autorisations d'urbanisme



PADD renforcé

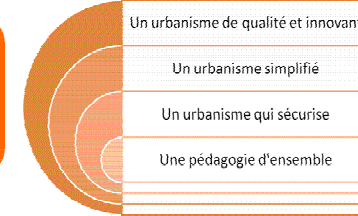
Règlement rénové en 4 articles

Dérogations

Secteur de projets

- Un **PADD renforcé** au cœur du PLU
- Un **règlement rénové plus lisible** constitué de 4 thèmes (usage du sol/fonctions économiques, sociales et environnementales, fonction de continuité écologique, prescriptions voiries et réseaux divers, formes urbaines) qui redonne du sens à la règle et pouvant être adapté via des OAP non sectorisées pouvant prendre en compte des enjeux sur des zones très localisées (densification de dents creuses, de petits îlots, etc.)
- **Stationnement**: dérogations si proximité de transports collectifs, selon les types d'habitat, dans les villes de plus de 40 000 habitants, etc.

- Des secteurs de projet pouvant être institués **dans les PLU** notamment pour la requalification urbaine (recyclage de friches et renouvellement urbain) en zone U et AU et au moment de son élaboration ou de sa révision.
- Adossés à des **OAP sectorisées facilitant les projets structurants** et constituées de **4 thèmes (usage du sol/fonctions économiques, sociales et environnementales, fonction de continuité écologique, prescriptions voiries et réseaux divers, formes urbaines)**.
- Qui emportent création d'un droit de préemption visant à maintenir des valeurs foncières calées sur les usages antérieurs (type ZAD avec date de référence unique, durée de 7 ans renouvelables du secteur).
- **Un cadre de négociation Etat/collectivité** permettant d'adapter/globaliser certaines règles (CCH, code civil, etc.) à l'échelle du secteur s'inspirant du cadre actuel d'expérimentation article R.111-16 du CCH.

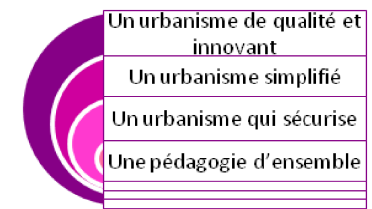
**Amélioration des procédures d'aménagement**

▪ **Zone d'Aménagement Concerté** : possibilité d'un dossier unique de création-réalisation, coordination des enquêtes publiques (codes de l'urbanisme, de l'environnement, de l'expropriation, etc.), articulation études d'impact/évaluations environnementales.

▪ **Projet Urbain Partenarial** : un cadre de négociation qui reconnaît l'initiative privée en aménagement et organise la rencontre avec l'intérêt général au travers d'une délibération de prise en considération et d'une convention financière (actes de procédure non créateur de droit et pétitionnaires maîtrisant le foncier).

Réveil des POS dormeurs

Un délai à fixer pour organiser, comme pour les PLU, la transformation des POS afin qu'ils soient rendus compatibles avec les dispositions de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.



Concertation

- Maintien de la concertation obligatoire en procédure de révision ;
- Création d'une procédure de concertation facultative dont le lancement est simplifié ;
- Pour toutes les procédures possibilité de désignation en amont d'un « garant » de la concertation.

SCOT

- Une nouvelle procédure : la modification simplifiée dont le champ d'application pourrait être élargi au-delà des simples erreurs matérielles.

PLU

- Redéfinition du champ d'application de la révision ;
- Elargissement du recours à la modification avec encadrement de son champ à préciser ;
- Utilisation de la modification simplifiée pour tous les cas ne relevant ni de la révision ni de la modification.

Carte Communale

- Création d'une procédure de modification simplifiée pour les rectifications d'erreurs matérielles.

Intercommunalité

- Adaptation des procédures et des effets des documents d'urbanisme à l'évolution du périmètre de l'intercommunalité ;
- Obligation a minima d'informer lors des modifications le public du territoire concerné.

Déclaration de projet

- Renforcement des effets juridiques de la déclaration de projet sur un périmètre à préciser



Favoriser et sécuriser la relation MOA / AMO / MOE

- **Dialogue compétitif** : ajouter un nouvel outil à la palette juridique afin de conserver globalement les finalités des marchés de définition pour les marchés de maîtrise d'œuvre urbaine en respectant le droit européen de la concurrence.

- **Mandat** : Sécuriser le maniement des fonds publics pour tout mandataire de maîtrise d'ouvrage publique dans la cadre des différents types de mandats suivants : mandat d'études, mandat de travaux (hors loi MOP), mandat de construction de bâtiments et mandat de commercialisation.

Outils d'aide à la mise en œuvre

- Editer une série d'outils pédagogiques et méthodologiques pour promouvoir la démarche de projet auprès des différents acteurs concernés.

Création des Projet d'intérêt métropolitain (PIM)

- Créer une marque « projet d'intérêt métropolitain » (PIM) permettant une reconnaissance de projets localement, nationalement et au plan européen ;
- *Développer un partenariat ad hoc entre partenaires publics et privés autour d'un projet sur un territoire intercommunal pouvant déboucher sur des conventions, notamment en terme financements.*

Préfiguration d'un Institut des Projets Urbains

- Une réflexion sur un institut des projets urbains pour promouvoir la ville durable :
 - Au niveau local, des « maisons du projet urbain », qui seraient des structures légères en réseau pour accueillir les échanges entre professionnels, entre disciplines mais aussi entre élus, urbanistes et habitant;
 - Au niveau national : un pôle recherche action et un lieu de formation avec une double cible:
 - Une formation d'excellence pour de jeunes urbanistes (sur le modèle de la Villa Medici mais tout en privilégiant les échanges).
 - Une formation ouverte à des responsables d'autres horizons mais concernés par la ville, des « gens de l'urba », sur le modèle de l'IHEDN