



**Association des Maires du Var
Séminaire URBANISME
Mardi 2 octobre 2012
LE CANNET DES MAURES**

**« FISCALITE ET FINANCEMENT DE L'URBANISME »
Table ronde n°2**

1970 - 2012

De l'urbanisme curatif à l'urbanisme préventif

**Ou comment anticiper les conséquences techniques,
fonctionnelles, environnementales et financières de l'urbanisation**

**Richard TRAPITZINE Urbaniste Consultant
urban.consult@wanadoo.fr**

Durée de l'intervention environ 20 minutes plus débat

INTRODUCTION

Rappel des phases de transformation de l'espace

Projet Politique – Projet de Territoire

Encadrement réglementaire – Réflexions pré opérationnelles

Réalisations – Vécu – Evaluation/Anticipation

1970 – 2000

Les trente « peu » glorieuses

De l'urbanisme réglementaire, héritage de la LOF de 1967 (Loi d'Orientation Foncière) à l'Urbanisme de Projet initié par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000.

2000 – 2012 Avènement d'un Urbanisme de Projet

Les grandes étapes

Réforme de l'Intercommunalité juillet 1999 -

Loi SRU – Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000

Lois Grenelle d'août 2009 et juillet 2010

Leur traduction concrète

Montée en puissance de l'intercommunalité

Relance de la planification à des échelles de territoires plus pertinentes

Conversion des POS en PLU.

La prise de conscience environnementale

Méfais de l'étalement urbain – Lutte contre le Gaz à effet de serre

Renouvellement de la Ville sur la Ville, au profit d'une politique du logement pour tous et de réduction des temps de déplacements

Une digestion laborieuse

Le poids des habitudes

Les réticences de certains Elus locaux à mettre en œuvre les nouvelles doctrines

Les POS avec son urbanisme de zoning perdurent encore aujourd'hui....

... Mais plus pour longtemps, car en 2016 les Communes seront mises dans l'obligation de convertir leur anciens POS et leur PLU en « PLU Grenelle ».

2012 Aujourd'hui ...

**Quelle Gouvernance
pour une maîtrise des évolutions urbaines et du
financement de l'urbanisation ?**

1. De nouveaux documents de planification au service d'un Urbanisme de Projet

**Primauté accordée à l'environnement, respect des dispositions des
Schémas Régionaux : Cohérence Ecologique – Air Climat Energie**

**Identification des zones à enjeux urbains et naturelles dans les SCoT et
les PLU**

Le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Réflexions pré opérationnelles amonts

Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Incitation des Elus à se doter d'une vision prospective de leur territoire
et à en assumer les conséquences financières notamment**

2. De nouveaux outils opérationnels dans la pratique

- **Comment choisir le bon outil et la bonne procédure en fonction de la politique locale d'urbanisme ?**
(Interventionniste – Semi libérale – Libérale)

- **Les outils à la disposition des Collectivités Locales**



Les procédures opérationnelles

- **La ZAC** aujourd'hui, les anciens PAZ sont intégrés au POS/PLU, la Concession remplace la Convention
- **Le lotissement** depuis la réforme (Permis d'aménager et Déclaration Préalable)
- **Le Permis de Construire**



Les outils de la maîtrise d'ouvrage publique pour le financement des équipements publics

- **Régie**
- **SPLA**
- **Concession d'aménagement** – Mise en concurrence - Délégation et encadrement
- **Projet Urbain Partenarial** – Outil foncier et procédure de financement des équipements publics, associant propriétaires, Aménageurs et Collectivité Locale. Exemple de contenu d'une convention de PUP.
- **La PVR - Participation pour Voirie et Réseaux** supprimée au 1^{er} janvier 2015 par la loi de finances rectificative pour 2010
- **La TA - Taxe d'Aménagement** qui remplace la TLE (Taux compris entre 2 % et 5% au choix de la Collectivité et jusqu'à 20 % à condition d'être justifié)
- **La PAC - Participation pour Raccordement à l'Egout** remplace la PRE - Participation pour Assainissement Collectif

Abandon de la procédure de **PAE** - Programme d'Aménagement d'Ensemble



L'indispensable nécessité d'une réflexion préalable d'aménagement pluridisciplinaire prolongeant la phase réglementaire



Cadrage pré opérationnel - Veille et stratégies foncières Pré Projet – Cahier des charges ...

Vers de nouvelles pratiques d'urbanisme

Le nouveau contenu des documents d'urbanisme associé aux nouveaux outils de financement de l'aménagement commandent désormais les Elus de prendre leurs responsabilités à la fois plus en amont qu'auparavant, mais aussi plus en aval, afin de mettre en œuvre des politiques anticipatrices.

Comment maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur les zones à enjeux identifiées dans les PLU en jouant avec les outils et les procédures ?

Une démarche en deux temps, pragmatique, pré opérationnelle et anticipatrice

Une démarche à mi-chemin entre le réglementaire et l'opérationnel, qui pour être efficace doit être engagée dès la phase réglementaire

Une démarche concertée et participative à organiser.

Choisir préalablement pour ce faire, conformément au code des marchés publics, une équipe pluridisciplinaire de Maîtrise d'œuvre en fonction des problématiques en présence.

Première phase

- 1. Etablir un diagnostic de la zone d'enjeux resituée dans son contexte urbain et l'environnement au sens large**
- 2. Identifier les thématiques et leurs problématiques**
 - Environnement - biodiversité (trame verte et bleue)
 - Patrimoine – Architecture - Site – Paysage
 - Hydraulique, géologie, risques (Inondation – Incendie – Mouvements de terrain ...)
 - Structures foncières
 - Equipements d'infra et de superstructures
 - Desserte – Circulations – Transports
 - Destination et vocation apparente des espaces
- 3. Etablir un schéma général du fonctionnement actuel, identifier les atouts et les handicaps, les contraintes, les servitudes ...**
- 4. Procéder à une simulation de l'urbanisation résultant des règles du PLU sur les zones U et AU concernées .**
(Projet « fil de l'eau »)

Deuxième phase

5. **Présenter aux Elus le diagnostic et le scénario « fil de l'eau », organiser une concertation en interne dans un premier temps et avec le public dans un second temps, en tirant les conséquences** (environnementales, fonctionnelles, techniques, sociales, économiques, culturelles et financières).
6. **Elaborer un schéma d'aménagement structurant d'organisation des zones d'urbanisation concernées, accompagné d'un cahier des charges** précisant les conditions de mise en œuvre de l'urbanisation au travers notamment des traités de concession ou des conventions de PUP.
7. **Organiser une large concertation avec les forces vives et avec le Public. Objectif : Dégager un consensus favorable en vue de légitimer les choix de la Collectivité et neutraliser si possible les oppositions. En tirer un bilan dans le but d'enrichir le projet et d'affiner les stratégies.**

Finalité du schéma d'aménagement structurant d'organisation pour maîtriser les évolutions urbaines au lieu de les subir.

Pour agir dans le préventif et non plus dans le curatif

- localiser les secteurs d'enjeux prioritaires à développer et à organiser.
- permettre de phaser sur l'espace par secteur, et sur la durée les interventions de la Commune en matière de réalisation d'équipements.
- guider l'occupation de l'espace, soit directement, soit en intervenant auprès des pétitionnaires.
- prévoir les équipements publics à réaliser et choisir leur meilleure localisation, de mettre en place des emplacements à réserver au PLU pour voiries tous modes confondus, réseaux (assainissement EU et EP, eau, électricité, télécom), ainsi que espaces et équipements publics.
- justifier si nécessaire des modifications ou des révisions de PLU dans une cohérence d'ensemble et non en fonction d'opportunités foncières au coup par coup et sous la pression.
- procurer à la Commune la faculté d'adapter chaque année avant le 30 novembre, la fiscalité de l'aménagement en fixant et en justifiant par secteur le taux de la taxe d'aménagement.
- choisir sur chaque secteur d'urbanisation les procédures d'autorisation et les outils les plus adaptés (ZAC, Lotissement, Permis de construire, PUP, TA, PAC ...).
- Placer ainsi la Collectivité en **situation d'anticipation**, et lui permettre de mettre en place des stratégies de développement (accompagnées notamment de stratégies et d'actions foncières).

Finalités du cahier des charges accompagnant le schéma :

Préciser les engagements et les obligations de la Commune et de ses partenaires publics en fonction du phasage de l'urbanisation,

Possibilité de planifier une programmation pluriannuelle d'équipements publics, à l'initiative de la Commune.

Définir les obligations imposées aux propriétaires et aux opérateurs pétitionnaires de demandes d'autorisation d'aménager et de construire, en matière de financement des équipements publics, en matière d'économie d'énergie et d'approche environnementale de l'urbanisme.

Obligations qui seront reprises notamment au travers des **traités de concession ou des conventions de PUP**, mais aussi au travers des **règlements d'urbanisme** si nécessaire modifiés, et des **Cahiers des Charges de Cession des Terrains** approuvés par la collectivité maître d'ouvrage.

Le cahier des Charges qui accompagnera le Schéma servira de référent lors des consultations destinées à désigner les Opérateurs (Aménageurs, Promoteurs, Constructeurs).

