

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE1410

présenté par

M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:

Le III de L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« III. – Avant la conclusion de la convention visée au I, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à ce que le projet d'aménagement ou de construction soit pris en considération par l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou par le représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national.

« La demande de prise en considération comporte la délimitation du périmètre, le projet d'aménagement ou de construction ainsi que les équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

« La prise en considération se prononce sur le périmètre du projet, le programme prévisionnel des constructions et la nécessité de soumettre le projet à la concertation dans les conditions définies, respectivement, à l'article L. 103-2 ou l'article L. 300-2 du présent code. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Malgré les avancées opérées par la Loi ALUR relatives au Projet Urbain Partenarial, cet outil reste une simple convention de participation aux équipements publics induits par la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction.

Or et après analyse du régime actuel du Projet Urbain Partenarial, cet outil souple de relance de l'urbanisme opérationnel montre ses limites notamment au niveau de la programmation des équipements publics induits par les opérations d'aménagement.

Comment en effet anticiper les besoins de la collectivité, la programmation des équipements publics et leur financement sans une négociation avec les collectivités sur la nature et la programmation de l'opération d'aménagement pressentie ?

Comment également mobiliser les propriétaires fonciers et les faire participer à la réalisation de l'opération d'aménagement sans une prise en compte préalable de leurs contraintes ?

En outre et à un moment où les procédures d'aménagement que constituent la ZAC ou les permis d'aménager deviennent de plus en plus complexes, il convient de faire du PUP, une alternative aux procédures opérationnelles d'aménagement, permettant aux propriétaires privés ou à ses ayants-droits de terrains à bâtir de :

- Saisir le maire de la commune ou le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale pour lui proposer un projet d'aménagement nécessitant la réalisation d'équipements publics afin que ce dernier le prenne en considération. A ce titre, il est précisé que la prise en considération est un acte préparatoire insusceptible de recours.
- Ouvrir avec la collectivité un dialogue sur l'élaboration de ce projet si les personnes saisies entendent y donner suite.

L'article L. 332-11-3 III du code l'urbanisme issu de la loi ALUR prévoit déjà la prise en compte du projet.

Toutefois, le dossier exigé est beaucoup trop complet pour un stade amont de négociation.

La prise en considération du projet permettra à la collectivité de préciser si le projet rentre dans le champ de la concertation préalable obligatoire au titre de l'article L 103-2 ou de la concertation facultative de l'article L 300-2 et de quelle manière pourraient être mis en compatibilité les documents d'urbanisme.

Ainsi, la collectivité pourra éventuellement engager la modification des documents d'urbanisme si le projet retenu par la collectivité ne peut être réalisé selon les règles d'urbanisme applicables.

La collectivité conserve pleinement son pouvoir et ses compétences. Le choix d'autoriser à faire ou d'interdire lui appartient.

Les modalités de financement des équipements publics strictement nécessaires à l'opération seront en ce cas déterminées par la convention telle qu'elle existe actuellement.

Tel est l'objet du présent amendement.