

Atelier E

« L'environnement, l'aménageur et les procédures »

Le métier des professionnels de la production urbaine a toujours été réinterrogé par des contextes d'intervention en évolution permanente, qu'il s'agisse des modes de vie, de leur environnement économique, des exigences sociétales ainsi que de la législation, règles et procédures qui s'appliquent directement ou indirectement à leur activité.

Les aménageurs se sont ainsi constamment efforcés d'intégrer les enjeux et impératifs nouveaux - et dans la période récente ceux du développement durable, dans sa triple composante économique, sociale et environnementale - à la façon de concevoir et de piloter la réalisation des projets qui leur sont confiés.

Ceci passe notamment par l'adaptation continue des pratiques et des méthodes des aménageurs à l'évolution des règles et des contraintes procédurales. Force est toutefois de constater que depuis plus d'une vingtaine d'années, celles-ci se sont accumulées et complexifiées principalement, mais pas uniquement, pour garantir le pilier environnemental du développement durable, avec pour premier support le code de l'environnement. Cette évolution, qui s'accompagne d'une multiplication du nombre des acteurs, engendre un allongement de la durée des opérations, génère des coûts d'importance diverse, mais parfois loin d'être marginaux, et accroît les risques contentieux. Elle fait également peser la crainte d'une « normalisation » des projets reproduisant des solutions stéréotypées.

En initiant un groupe de travail sur le thème « Les nouveaux modes de production de la ville à l'épreuve des règles, des procédures et des enjeux environnementaux », le Club Ville Aménagement a ainsi souhaité préciser le constat qui vient d'être esquissé, identifier les bonnes pratiques qui permettent d'envisager les solutions aptes à surmonter les contraintes et formuler des propositions de nature à faire évoluer le contexte réglementaire dans le sens d'une plus grande efficacité.

Il est à noter que ces échanges ont été conduits dans une période où le Gouvernement avait ouvert plusieurs chantiers législatifs et réglementaires portant sur le droit de l'urbanisme et celui de l'environnement, avec pour thèmes principaux celui de la simplification (ordonnances et décrets d'application de la loi Macron) et celui de la réforme des études d'impact et des modalités de concertation avec le public (notamment au travers de la transposition de la directive européenne 2014/52/UE sur la coordination des procédures et de l'appréciation globale des incidences d'un projet sur l'environnement).

DES PROPOSITIONS ISSUES DU GROUPE DE TRAVAIL

I - VALORISER DES PRATIQUES VERTUEUSES....

▪ Savoir bâtir un contexte de confiance



La coconstruction et la concertation, des outils efficaces pour surmonter les contraintes et gagner du temps.

- avec les services instructeurs ;
- avec les habitants.

▪ Apprendre à gérer l'incertitude



- Par l'**observation** : produire de la connaissance pour mieux anticiper ;
- Par le **dialogue** : assurer l'intégration des procédures ;
- Par l'**anticipation** : ne pas figer les projets trop tôt.

▪ Faire évoluer les savoir-faire de l'aménageur



- Penser le pilotage en **contexte juridique incertain** pour ne pas sacrifier l'ambition du projet urbain ;
- Constituer le jeu des acteurs du projet urbain en « organisation apprenante ».

II- DES PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES, LEGISLATIVES ET OPERATIONNELLES

▪ Construire les nouveaux équilibres



- Penser une politique du développement durable
- Créer l'alliance avec les acteurs du cadre de vie et les citoyens

▪ Faciliter le dialogue



- Améliorer la concertation environnementale dans la concertation du projet : conserver le projet au centre de la concertation pour impliquer le citoyen
- **Un état, une voix : systématiser le rôle du préfet en tant qu'arbitre entre les différentes politiques portées par l'état**
- Définir en amont et hiérarchiser les contraintes imposées à une opération d'aménagement

▪ Poursuivre la recherche de solutions pour la protection de la biodiversité



- Donner plus d'efficacité au système des mesures compensatoires :
 - . Permettre une mutualisation des solutions de compensation
 - . Favoriser l'anticipation par la mise en place de zones témoins ou zones pilotes
 - . Ouvrir la question du statut de la maîtrise foncière de la zone compensée
 - . Dialogue et transparence sur les modalités de compensations
- Prendre en compte le cas spécifique des friches industrielles.

▪ Procédures : adapter les textes



- Assurer la neutralité des procédures par rapport au mode de réalisation des opérations d'aménagement :
 - Mieux articuler les études environnementales des opérations d'aménagement et les documents d'urbanisme.
 - Éviter les études d'impact et les enquêtes publiques inutiles.
 - Aller vers l'enquête publique unique.
 - Adapter la procédure de ZAC.