

# La Puce à l'oreille

URBANISME

ENVIRONNEMENT

MARCHÉS PUBLICS

EDITORIAL

## DE MULTIPLES RÉFORMES ENCORE EN COURS

### AMÉNAGEMENT ET URBANISME

#### 1 - Droit des sols

L'ambitieuse réforme des autorisations du droit des sols (ADS) d'octobre 2007 présente au fur et à mesure de son application de réelles difficultés, tant pour les pétitionnaires et leurs maîtres d'œuvre que pour les Collectivités locales et les instructeurs. On note en particulier que la volonté avérée de simplifier les formulaires Cerfa a créé de nouvelles et insolubles complications. Par ailleurs, de nombreux Services instructeurs ne parviennent pas à se conformer à la liste limitative des pièces exigibles. Ainsi, une nouvelle réforme de la déclaration préalable, du permis de construire et du permis d'aménager est attendue. Un Groupe de travail piloté par un député s'y emploie, étudiant en particulier les propositions de l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes (UNSA) et de l'Association des Maires de France (AMF). Toujours très sensible, le seuil de 170m<sup>2</sup> en deçà duquel le recours à un architecte est facultatif ne devrait cependant pas être remis en cause.

#### Le Droit de Prémption...

« ...Un sujet complexe qui nécessite une réforme d'ensemble. Le Gouvernement a donc demandé au Conseil d'Etat un rapport détaillé sur les insuffisances de la législation actuelle et les solutions possibles. Ce rapport a été remis en décembre 2007 et sert de base de travail pour la réforme », écrivait le Gouvernement en septembre 2009. Incluse dans le projet de Loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, cette réforme en a finalement été retirée par l'Assemblée Nationale début

#### 2 - Surfaces de plancher

Notoirement connues pour la subtilité et la complexité de leur mode de calcul et leurs effets indésirables, les Surfaces Hors Œuvre Brute et Nette (SHOB et SHON) devraient disparaître au profit d'une Surface Simplifiée de Construction (SSC). Cette nouvelle définition, initialement

promise avant la fin 2010, s'avère fort compliquée à mettre en œuvre. A tel point que l'on parle depuis peu de retoucher l'actuelle SHON avant de parvenir à la création de la SSC. Lorsque ce sera chose faite, il faut néanmoins s'attendre à de nouvelles nuances pour la distinguer :

- d'une part du mode de calcul de surface créé récemment pour la nouvelle Taxe d'Aménagement ;
- d'autre part du mode de calcul de la surface Carrez, qui ne s'applique qu'aux lots de co-propriété.

### MARCHÉS PUBLICS

Modifié 11 fois en 4 ans, le Code des marchés publics va subir de nouvelles évolutions, promises depuis un an. Selon Bercy, il n'est nullement question de « bouleversement fondamental », mais d'« ajustements » par un « Décret de toilette ». Mais les retards successifs, notamment dus au remaniement ministériel et aux Lois Grenelle, entraînent une importante accumulation des sujets à aborder :

- éclaircissement et mise à jour de l'article 56 sur la dématérialisation, confusément rédigé aujourd'hui ;
- retouche de l'article 80 sur l'information des candidats évincés, déjà revu en 2009 ;
- abrogation des marchés de définition à l'article 74 ;
- régularisation de l'article 28 sur les marchés sans publicité ni mise en concurrence, pour tenir compte de leur abaissement de 20 000 à 4 000 €, tout en tentant de relever légèrement ce seuil jurisprudentiel ;
- réinsertion de la possibilité, supprimée en 2000 par la jurisprudence, de reconduire tacitement les marchés ;
- ajout d'objectifs de promotion de la diversité et de lutte contre les discriminations ;
- obligation d'indemniser les maîtres d'œuvre participant à un marché à procédure adaptée (MAPA) ;
- relèvement du seuil d'éligibilité au paiement direct des sous-traitants de 600 à 2 500 € ;
- instauration de la possibilité de présenter une variante sans offre de base ;
- enfin, ajout d'une III<sup>ème</sup> partie au Code, contenant 150 articles sur les marchés en matière de défense et de sécurité.

**M**algré la profonde réforme de l'urbanisme en 2007, de vastes et cruciaux sujets d'évolution s'additionnent déjà en la matière. Des retouches à certains de ses dispositifs sont déjà intervenues. Et l'on attend en 2011 les 201 Décrets d'application des Lois Grenelle, dont 55 concerneront directement les Collectivités locales.

Peut-on renvoyer dos à dos l'accélération de certaines réformes et le retard des autres, la « réformite » et les « serpents de mer » ? Parmi ces derniers on parle beaucoup de l'instauration d'un « urbanisme de projet » censé simplifier et accélérer le processus de construction. Est également évoquée la redéfinition des différents moyens de faire évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) : modification simplifiée, modification, révision simplifiée, révision, ou encore mise en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou par Déclaration de Projet. « Le droit de l'urbanisme est devenu un maquis inextricable », affirme le 1<sup>er</sup> ministre lui-même\*, qui plus est en perpétuelle mouvance. Pourtant le Gouvernement a reçu l'habilitation du Parlement pour refondre globalement le Code de l'Urbanisme par voie d'Ordonnance. Cette nouvelle vue d'ensemble, nécessitant un travail colossal, est-elle toujours à l'ordre du jour ?

Sachons nous réjouir d'une grande nouveauté : en matière de simplification du droit, outre les Lois éponymes, la Mission parlementaire et les Assises, un « Commissariat » a été créé. L'un de ses rôles est de mettre en place en France un concept testé actuellement à Bruxelles et au Royaume-Uni : fixer deux dates seulement par an pour faire entrer en vigueur tous les nouveaux textes réglementaires. Ces DCEV (Dates Communes d'Entrée en Vigueur) devraient éviter le sentiment de sables mouvants juridiques et d'enchevêtrement entre l'existant et les différentes réformes. La sécurité juridique et l'application concrète des réformes s'en trouveront favorisées... On s'en félicite à la lecture du panorama des réformes à venir que nous vous proposons ci-contre.

Bonne lecture et bon été !

Gwenaëlle CARFANTAN  
Présidente SETUR

\* le 17 janvier 2011, lors d'un déplacement en Seine Saint Denis

## L'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO) : UNE AIDE POUR SIMPLIFIER... LA COMPLEXITÉ !

*La complexité des projets est l'une des difficultés rencontrées par les Maîtres d'ouvrages. La Puce à l'Oreille a demandé à quatre d'entre eux pourquoi l'AMO répondait à leurs besoins, dans des thématiques techniques différentes.*

Intérêt d'une AMO

### «L'AMO, pour bien piloter l'investissement»

Christian GOBIN, Directeur Général Adjoint Espaces et Equipements Publics - Angers Loire Métropole (49)



*Il faut admettre de plus en plus de complexité. Face à ce phénomène général, les Collectivités et leurs Services doivent accepter leurs limites et se faire aider. Le rôle du Maître d'ouvrage est fondamental. Son assistant (AMO) ne*

*doit pas s'y substituer mais l'accompagner. Le cœur de la mission de l'AMO est la qualité de la définition du programme : il doit révéler les questions, qualifier les difficultés, cerner les problèmes. Sur cette base, une « note de projet »*

*permet de formuler le besoin exact, le mode opératoire et le calendrier. Ainsi l'AMO est une façon de bien piloter l'investissement. La recherche des solutions appartient ensuite au Maître d'œuvre !*

AMO environnement

### Démarche d'évaluation environnementale pour le réaménagement de la zone d'activités de Cheviré

Matthias GUERIN, Chargé de mission Environnement  
Grand Port Maritime de Nantes St Nazaire (44)



*Un AMO qui a des compétences transversales comme SETUR nous apporte une vision globale et cohérente entre l'urbanisme et l'environnement, les infrastructures et l'insertion paysagère.*

*En outre, l'intervention d'un AMO dédouble le temps disponible du Maître d'ouvrage, tout en lui apportant du recul, un regard neuf et un apport méthodologique. Nous avons ainsi*

*obtenu des idées de solutions insoupçonnées. Elles sont d'autant plus intéressantes que SETUR les a fondées sur les attentes des occupants de la zone, et les a chiffrées.*

AMO eau

### Réalisation d'une station d'épuration et réhabilitation du réseau

Bernard BOULAIS (BB), Maire, et Gérard DELACOUR (GD), 2<sup>ème</sup> Adjoint, chargé des travaux communaux et du patrimoine communal  
Commune de Guipry (35)



*BB : Il ne pouvait être question de nous lancer «tête baissée» dans notre important projet. Il nous fallait une assistance... et pas n'importe laquelle ! Il me paraît vraiment important de choisir très attentivement non seulement l'AMO, mais aussi l'interlocuteur que l'on aura chez cet AMO.*

*GD : Nous n'étions pas capables de développer ce projet complexe seuls. Il était évident que nous n'avions pas la connaissance, le recul ni la technique pour faire les choix nécessaires. Le recours à un AMO nous permet en premier lieu de cibler nos besoins réels. SETUR nous*

*apporte sa connaissance des interlocuteurs et son expérience, ce qui nous assure de prendre la bonne direction. Il s'agit aussi pour nous de travailler plus rapidement et de sécuriser la suite du projet, ce qui est très rassurant.*

AMO déplacements

### Etude de définition pour un Centre de Congrès en centre-ville

Jean-Charles MARIA, Directeur de la SEM d'Aménagement de la Région d'Angers (SARA) (49)



*SETUR nous a « donné du champ » par son approche pragmatique et nous a également apporté sa méthodologie. Un Maître d'ouvrage n'a pas d'idée : il a un objectif politique ! S'y ajoutent les visions thématiques de ses Services, surtout dans le contexte de fortes contraintes d'un cœur d'agglomération. C'est le point de départ*

*d'un AMO comme SETUR. Avec son regard neuf et « frais » sur les enjeux, il les « traduit » de façon transversale et opérationnelle. C'est donc particulièrement enrichissant : cela complète et « aboutit » la vision politique du projet, en synergie avec elle : on y gagne des idées, une réponse globale et cohérente aux multiples*

*problématiques soulevées. La méthodologie de SETUR s'est aussi exprimée par exemple pour les Ateliers participatifs qui ont permis une réelle concertation. Lorsqu'on sait qu'on peut y ajouter la réactivité et le respect des engagements, c'est très satisfaisant !*

Toutes les « Puces » sont téléchargeables sur le site idéal pour vos projets : [www.setur.fr](http://www.setur.fr)



Tél. : 02 99 41 35 35 - courriel : [setur@setur.fr](mailto:setur@setur.fr)  
16 rue de la Croix aux Potiers, BP 97637, 35176 Chartres de Bretagne Cedex

La Puce à l'oreille ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de ses auteurs - Diffusion publique et vente formellement interdites - Sont autorisées les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective (art. L. 121-2, L. 122-1, L. 122-4, L. 122-5 et L. 335-2 du code de la Propriété intellectuelle)  
Editeur: Société par actions simplifiée SETUR, 16 rue de la Croix aux Potiers, BP 97637, 35176 Chartres de Bretagne Cedex (RCS Rennes B 418896429 - SIRET 41889642900010 - APE 7112B)  
Représentant légal, Directeur de la publication et responsable de la rédaction : Gwénaëlle Carfantan.  
Parution et dépôt légal : Juin 2011 - ISSN 1957-4932.

