

**EXAMEN PROFESSIONNEL DE PROMOTION INTERNE
D'INGÉNIEUR TERRITORIAL**

SESSION 2022

ÉPREUVE DE PROJET OU D'ÉTUDE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

L'établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options, choisie par le candidat lors de son inscription.

Durée : 4 heures
Coefficient : 5

SPÉCIALITÉ : URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES

OPTION : URBANISME

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ L'utilisation d'une calculatrice non programmable sans mémoire alphanumérique et sans écran graphique est autorisée.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 54 pages dont 3 annexes et 1 plan
(qui est à rendre avec la copie).
Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.
*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.***

- ♦ Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- ♦ Vous répondrez aux questions à l'aide des documents et de vos connaissances.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas...
- ♦ Pour les dessins, schémas, cartes et plans, l'utilisation d'une autre couleur que le bleu ou le noir ainsi que l'utilisation de crayons de couleur, feutres, crayon de papier sont autorisées.

Vous êtes ingénieur territorial, responsable des études urbaines au sein de la direction des grands projets de la communauté d'agglomération d'INGECO (150 000 habitants) dont fait partie INGEVILLE (75 000 habitants).

Couverte par un SCOT et dotée d'un PLH, INGECO est compétente en matière d'élaboration du PLU, d'urbanisme opérationnel et de programmation des grands projets d'aménagement.

INGEVILLE est marquée par la présence de nombreuses friches industrielles dont certaines présentent de forts risques de pollution. Néanmoins certains de ces sites présentent un potentiel de développement important, de par leur localisation stratégique en continuité du tissu urbain existant. C'est le cas de BELLEFRICHE, qui bénéficie de la proximité d'équipements publics et commerciaux existants et d'une bonne desserte.

Dans ce contexte, les collectivités souhaitent engager la reconquête urbaine du site de BELLEFRICHE, en vue d'y réaliser un nouveau quartier de logements exemplaire répondant aux recommandations définies dans le cadre du label éco-quartiers.

Le président d'INGECO souhaite disposer d'un rapport d'orientation préalable aux opérations d'aménagement sur le site de BELLEFRICHE, classé à ce jour en zone UX (d'activité) au PLU d'échelle communale. Les grandes orientations de l'opération d'aménagement ne sont actuellement pas définies dans le PLU. Il est nécessaire d'envisager une évolution de ce document en fonction des objectifs validés en coopération avec la commune et les habitants, afin de permettre la mise en œuvre de cette opération.

Un investisseur a sollicité le Président d'INGECO et l'actuel propriétaire de la friche. Le Directeur Général des Services (DGS) d'INGECO vous demande de proposer une stratégie globale pour la mise en œuvre du futur projet urbain.

Question 1 (2 points)

En vous aidant des annexes contextualisées et des documents à l'appui, vous présenterez votre proposition de démarche d'intervention adaptée et contextualisée à ce site industriel pollué et les points de vigilance à prendre en compte en vue d'anticiper la dépollution ou la gestion des pollutions en fonction des futurs usages potentiels.

Question 2 (10 points)

- a) Compte tenu de ces coûts de dépollution et d'aménagement du site tels que présentés dans l'annexe 2, l'assistant à maîtrise d'ouvrage d'INGECO a élaboré un pré-bilan prévisionnel d'aménagement qui apparaît déficitaire de – 838 750 €. Vous commenterez ce pré-bilan et ferez des propositions concrètes d'amélioration conduisant à vous rapprocher de l'équilibre financier. Vous argumenterez chacune de vos propositions. (4 points)
- b) En vous appuyant sur les annexes, ainsi que sur vos réflexions concernant le bilan d'aménagement, vous proposerez sur le plan 1 un schéma de principe de l'aménagement de l'ensemble du projet de BELLEFRICHE se rapprochant d'un schéma directeur. (3 points)
- c) Vous justifierez dans une note synthétique en quoi vos propositions intègrent les problématiques de sols pollués. (3 points)

Question 3 (8 points)

- a) En comparant les différentes modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement, vous présenterez la meilleure procédure qui permette à la fois la qualité et le financement des équipements publics et une optimisation du planning de mise en œuvre. Vous en explicitez sommairement les principales étapes, de la maîtrise foncière à la livraison des équipements publics, en prenant en compte les délais nécessaires aux phases préalables au montage de l'opération. (5 points)
- b) Dans le cadre de la procédure d'aménagement que vous aurez choisie, vous proposerez une démarche de concertation préalable avec la population, en rappelant les durées et les modalités de la participation du public. (3 points)

Liste des documents :

- Document 1 :** « Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués » (extraits) - *ssp-infoterre.brgm.fr* - Avril 2017 - 8 pages
- Document 2 :** « Décontamination et réhabilitation des sols et sites pollués » (extraits) - *cd2e.com* - 2019 - 5 pages
- Document 3 :** « Le projet urbain partenarial (PUP) » (extraits) - *cerema.fr* - 2017 - 4 pages
- Document 4 :** « Zone d'aménagement concerté (ZAC) » (extraits) - *cerema.fr* - 2020 - 14 pages
- Document 5 :** « Dossier de labellisation EcoQuartier » (extraits) - *eco-quartiers.fr* - Août 2019 - 2 pages
- Document 6 :** « La concertation («classique» ou facultative) du code de l'urbanisme » (extraits) - *cerema.fr* - Mai 2021 - 7 pages

Document 7: « De l'industrie au quartier de vie, tel est *Monplaisir* » - CCCJ -
Décembre 2015 - 1 page

Liste des annexes :

Annexe 1 : « Présentation du site de BELLEFRICHE : diagnostic pollution » -
INGEVILLE - 2021 - 7 pages

Annexe 2 : « Opération d'aménagement de BELLEFRICHE : bilan financier
prévisionnel » - *INGEVILLE* - 2021 - 1 page

Annexe 3 : « Principes d'aménagement du site de BELLEFRICHE » (extraits) -
INGEVILLE - 2021 - 1 page

Liste des plans :

Plan 1 : « Schéma d'organisation et d'aménagement de BELLEFRICHE » -
INGEVILLE - 2022 - échelle graphique - format A3 - 2 exemplaires
dont un est à rendre avec la copie

***Attention, le plan utilisé pour répondre à la question 2 b) est fourni en deux
exemplaires dont un à rendre avec votre copie, même si vous n'avez rien dessiné.***

Veillez à n'y porter aucun signe distinctif (pas de nom, pas de numéro de convocation)

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

*Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents
non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.*

1. Schéma conceptuel

1.1 Construire le schéma conceptuel à partir des diagnostics et des études spécifiques

La construction du schéma conceptuel repose sur une démarche de proportionnalité et de spécificité. Elle s'appuie sur une collecte d'informations nécessitant des recherches documentaires, des constats de terrain, des enquêtes auprès des utilisateurs du site, des campagnes de mesures réalisées sur place, c'est-à-dire des diagnostics ainsi que des études spécifiques (études faune et flore, dossier Loi sur l'Eau, étude géotechnique). Le schéma conceptuel va permettre d'établir un bilan factuel de l'état des milieux du site en vue d'appréhender les relations entre les sources de pollution, les voies de transfert et les enjeux à protéger. Le processus est progressif, itératif, évolutif tout en étant interactif avec les données acquises et les orientations envisagées. Ainsi, du schéma préliminaire construit à l'aide des données initiales, le schéma conceptuel évolue au fur et à mesure de l'acquisition des connaissances.

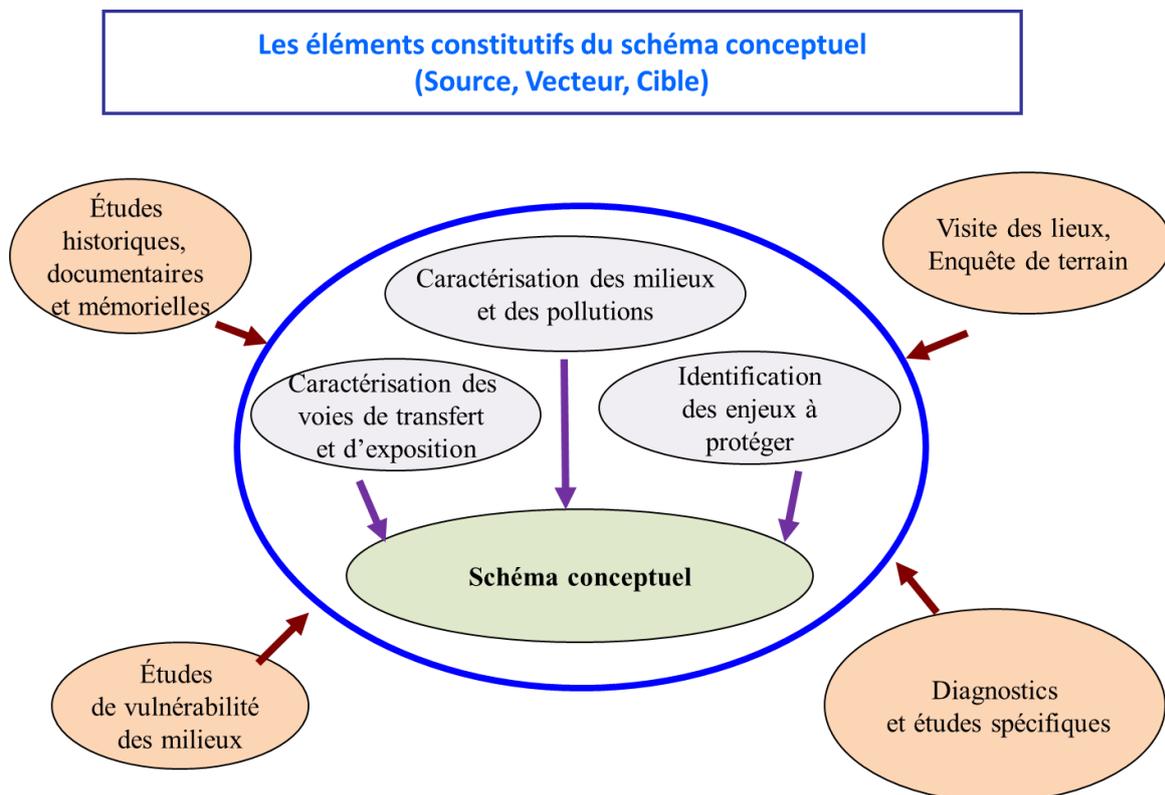


Figure 1 : Les éléments constitutifs du schéma conceptuel.

Le schéma conceptuel doit permettre de préciser les relations entre :

- les sources de pollution et les pollutions concentrées ;
- les différents milieux de transfert et leurs caractéristiques, ce qui détermine l'étendue des pollutions ;
- les enjeux à protéger : les populations, les ressources naturelles, la biodiversité, les ouvrages du génie civil.

S'il s'agit d'un projet de réhabilitation, les usages peuvent être choisis ou adaptés. Le schéma conceptuel évolue d'une configuration initiale, qui consiste à caractériser l'état du site pollué avant le projet de réaménagement, vers la représentation du projet dans sa configuration finale.

S'agissant de la démarche d'Interprétation de l'État des Milieux (IEM), le schéma conceptuel doit aussi bien s'attacher :

- à identifier et à caractériser les sources de pollution, les pollutions concentrées et les milieux dégradés par ces pollutions ;
- à connaître les vecteurs de transfert ;
- à constater les usages des milieux pour caractériser leur état.

[...]

1.2 Identifier les enjeux à protéger

1.2.1. Les populations et les variables humaines d'exposition aux pollutions

1.2.1.a. Les populations

Selon l'origine de leur exposition, on distingue deux catégories de population : la « population générale » et les « travailleurs ».

- **La population générale**

Les personnes soumises aux expositions par des pollutions provenant de l'environnement relèvent de la « population générale ».

Cette catégorie comprend :

- la population prise dans son ensemble y compris les enfants, les femmes enceintes, les personnes âgées ou les personnes présentant des pathologies ;
- les travailleurs exposés à des substances chimiques par leur environnement, pour lesquels aucune utilisation spécifique de ces substances n'est identifiée dans leur activité professionnelle. Ces personnes ne disposent pas de suivi médical pour ces substances. Par exemple, il peut s'agir des travailleurs d'un site exposés à des pollutions issues d'un autre site industriel ou à des pollutions historiques sur leur lieu de travail. Dans ce cas, l'inspection du travail peut recommander de mettre en œuvre la méthodologie IEM pour apprécier les expositions.

Pour protéger la population générale des expositions par des pollutions provenant de l'environnement, des valeurs de gestion ont été fixées par les pouvoirs publics sur l'air extérieur, l'air intérieur, les denrées alimentaires et les eaux de boisson, les eaux superficielles et souterraines. À défaut de valeurs, des évaluations quantitatives de risques sanitaires sont réalisées à partir des Valeurs Toxicologiques de Référence (VTR) au regard du contexte et des paramètres d'exposition pour apprécier l'acceptabilité des expositions.

En cas de dépassement de ces valeurs ou des niveaux de risques de référence, il revient aux autorités sanitaires, les Agences Régionales de Santé (ARS) en lien avec leurs médecins de santé publique, d'analyser la situation et de mettre en place, le cas échéant, les outils adaptés pour l'évaluation de l'état sanitaire des populations exposées. En cas de besoin, les autorités sanitaires s'entretiennent avec les personnes afin d'appréhender leur état de santé et identifier d'éventuelles pathologies en relation avec les expositions. Des mesures sanitaires peuvent être mises en œuvre si besoin.

[...]

3. Les éléments préliminaires au plan de gestion

3.1. L'état des lieux

3.1.1. Les définitions génériques

La définition d'une source de pollution, en se référant aux sources naturelles (d'eau) et aux sources d'énergie, se comprend aisément. Ce concept est applicable aux sites pollués qui présentent une capacité à « émettre » des pollutions. Cela se traduit par le transfert de polluants dans l'environnement.

Lorsque le transfert de pollution est constaté, la nécessité d'agir pour maîtriser la situation ne souffre généralement d'aucune contestation.

Une pollution concentrée apparaît plus difficile à définir. Elle correspond à un volume fini de milieu souterrain au sein duquel les concentrations en une ou plusieurs substances sont significativement supérieures aux concentrations de ces mêmes substances à proximité immédiate de ce volume même en l'absence d'émission dans l'environnement.

La définition d'une « pollution diffuse » est, elle aussi, sujette à débat alors que la notion de « pollution résiduelle » fait généralement consensus. Une pollution résiduelle correspond à des niveaux de pollution consécutifs à une action, un traitement ou des travaux de réhabilitation.

À l'inverse des pollutions concentrées, une pollution diffuse est caractérisée par la présence d'une ou de plusieurs substances dont les concentrations sont relativement uniformes et impactent de grands volumes et de grandes surfaces d'un ou plusieurs milieux.

Dans le cas d'une pollution concentrée, une modification des conditions physico-chimiques d'un milieu (pH,...) peut conduire à la solubiliser/mobiliser et (re)devenir une source de pollution.

[...]

3.2.1. La localisation et la quantification des pollutions dans les sols

À la suite des investigations de terrain, l'identification et la quantification des sources de pollution et des pollutions concentrées doit se faire par les constats de terrain et les indices organoleptiques et complétés par les méthodes suivantes :

- l'utilisation d'une méthode d'interprétation cartographique ;
- la réalisation d'un bilan massique.

Certaines de ces méthodes utilisent des outils d'interprétation statistique ou géostatistique. Des outils plus complets peuvent également être mis en œuvre.

L'objectif de ces méthodes est de déterminer un seuil de coupure « théorique », au-dessus duquel il serait intrinsèquement intéressant de traiter ces sols en retirant un maximum de la masse de polluant, tout en ne traitant qu'un volume de sol limité. Ces seuils de coupure sont évalués indépendamment :

- de la mobilité des polluants ;
- des techniques de dépollution disponibles ;
- des usages du site, des aménagements actuels ou futurs ;
- des objectifs de qualité des milieux ;
- des risques sanitaires ;
- des aspects financiers.

3.2.1.a Les constats de terrain et les indices organoleptiques

Les constats de terrains et notamment les indices organoleptiques peuvent permettre d'identifier la présence de produits purs ou de pollutions concentrées. Par exemple, la couleur jaune est très souvent caractéristique de la présence de chrome VI, la couleur bleu de Prusse des ferrocyanures et les irisations à la surface de l'eau de la présence d'hydrocarbures.

[...]

3.3. La définition des objectifs de réhabilitation

Comme mentionné précédemment, les seuils de coupure sont définis par une étude statistique.

Les objectifs de réhabilitation, quant à eux, doivent tenir compte de ces seuils de coupure et des éléments suivants :

- la mobilité des polluants ;
- les techniques de dépollution disponibles ;
- les usages du site ou des aménagements actuels ou futurs ;
- les objectifs de qualité des milieux ;
- les risques sanitaires ;
- les aspects financiers.

Afin de valider que les seuils de coupure définis sont bien les objectifs de réhabilitation, les conditions suivantes doivent être respectées sur l'ensemble du site d'étude :

- compte tenu des usages actuels ou futurs du site et des éventuelles restrictions mises en œuvre, les pollutions résiduelles laissées en place dans les sols permettent le respect des objectifs de qualité des milieux ou conduisent à des Analyses des Risques Résiduels (ARR) prédictives acceptables ;
- l'absence de capacité de relargage des sols au droit du site entraînant une dégradation significative de la qualité des eaux souterraines (contraire aux dispositions de l'arrêté du 17 juillet 2009 relatif aux mesures de prévention ou de limitation des introductions de polluants dans les eaux souterraines) ;
- une qualité des eaux comparable entre l'amont et l'aval pour les substances liées à l'activité actuelle ou historique menée sur le site ;
- le traitement des volumes limités de sol présentant la masse de polluant la plus importante (c'est-à-dire les sols dont les concentrations sont supérieures au seuil de coupure théorique) est financièrement acceptable au regard du bilan coût-avantage.

[...]

3.4. Le traitement et la gestion des pollutions

S'il existe de nombreuses techniques pour traiter certaines pollutions organiques (solvants, hydrocarbures...), en lien notamment avec leur potentiel de dégradation ou d'extraction, le traitement des métaux notamment dans les sols reste quant à lui plus difficile. Pour ces derniers, en alternative aux techniques courantes d'excavation/évacuation ou de confinement sur place, les solutions d'extraction ou de concentration peuvent parfois être efficaces pour réduire les quantités de matériaux pollués à gérer. Le piégeage au sein de la matrice sol (liants hydrauliques, biochars,...) de même que la modification de spéciation pour réduire leur mobilité et leur toxicité sont des solutions qui visent à maîtriser les risques liés à leur présence persistante.

La proposition de solutions adaptées aux contraintes techniques et économiques se fait dans le cadre du bilan coûts-avantages. Le choix final est affiné dans le cadre du Plan de Conception des Travaux et validé lors des phases d'ingénierie de travaux.

3.4.1. Les traitements *in situ* ou sur site

Quelle que soit la nature du polluant, et dans le respect des principes de l'économie circulaire, les traitements *in situ* ou sur site, qui limitent la production et le transport de déchets, doivent être privilégiés.

Les traitements *in situ* correspondent aux actions menées directement dans le sous-sol, donc sans excavation de celui-ci. Il peut s'agir soit d'extraire des polluants en phase pure ou dans des matrices liquide ou gazeuse, soit de les dégrader ou de les fixer dans les milieux concernés. Dans la mesure où les actions sont réalisées dans le sous-sol, la nature de ce dernier est un facteur limitant qui doit être évalué et pris en compte. A contrario, ces traitements sont avantageux pour le traitement des sources de pollutions sous des bâtiments que l'on souhaite conserver.

Les traitements sur site consistent à excaver le sous-sol et donc à extraire directement les polluants avec leurs matrices pour pouvoir ensuite les traiter sur site dans des installations dédiées. Comparativement à des solutions in situ, l'accès direct aux polluants et à leurs matrices permet généralement plus de possibilités techniques notamment en termes d'efficacité et de délais.

[...]

3.4.2. Les traitements hors site

Les traitements hors site supposent le retrait du milieu pollué (sols, eaux) et son évacuation vers un centre de traitement adapté :

- filières de traitement type biocentre ;
- incinérateur ;
- installation de stockage de déchets ;
- ...

Les différentes contraintes qui s'imposent à tout projet d'aménagement ou de construction conduisent souvent à excaver d'importants volumes de sols et à les évacuer hors du site, indépendamment de leur caractère pollué ou non. Ces opérations d'excavation peuvent alors utilement porter sur les sources de pollution contenues dans les sols.

Les sols ainsi évacués relèvent de la législation sur les déchets et les conditions d'acceptation des installations hors site doivent être vérifiées avant de retenir les mesures d'excavation et d'évacuation en tant qu'option de gestion possible.

Par conséquent, en vertu des principes de l'économie circulaire, l'évacuation doit être considérée comme une solution de dernier recours et les filières de traitement/valorisation hors site (biocentres, centre de traitement thermique de sols, installation de lavage des sols...) doivent être privilégiées à l'envoi en Installation de Stockage de Déchets (ISD). Les solutions de réutilisation hors site telles que décrites doivent également être considérées avant d'envisager l'envoi en ISD.

[...]

3.4.3. Les mesures de confinement

Le confinement consiste à empêcher ou à maîtriser la migration des polluants pour limiter les risques sanitaires et environnementaux. Les sols et les eaux pollués sont donc laissés sur place mais la zone polluée est isolée. Il peut s'agir d'un confinement mécanique (géomembrane, palplanches, parois moulées...) ou hydraulique.

Ces solutions de gestion ne doivent être envisagées que lorsqu'aucun traitement n'est possible (multiplicité des polluants, quantités en jeu importantes, absence d'enjeu à protéger...) ou en tant que mesure complémentaire pour la gestion des pollutions résiduelles. Les objectifs et caractéristiques techniques du confinement diffèrent selon les contextes (étendue des pollutions, concentrations,...).

[...]

Ces confinements consistent à regrouper ces pollutions dans des lieux bien identifiés :

- sous les bâtiments, pour les pollutions non sujettes à l'émission de vapeurs ;
- sous les voiries et les parkings à l'air libre, quelles que soient les caractéristiques des polluants ; la présence d'infrastructures enterrées (réseaux...) notamment au droit des voiries doit cependant amener à considérer cette solution avec prudence ;
- dans des emplacements dédiés faisant alors l'objet d'aménagement paysager, lorsque les dimensions du site le permettent.

Les mesures de confinement doivent être pérennes dans le temps et adaptées aux usages actuels et futurs du site. Les impacts potentiels, qu'ils soient sanitaires ou environnementaux, doivent être parfaitement caractérisés et maîtrisés dans le temps.

[...]

3.4.4. La prise en compte des dispositions constructives dans les projets de construction

Indépendamment de l'état des sols, de nombreuses contraintes de conception sont fixées pour la construction des immeubles, telles que, par exemple, des taux de ventilation des locaux (en fonction de leur usage).

Il s'agit d'abord de prendre en compte ces contraintes préexistantes et, le cas échéant, de les modifier si leur insuffisance venait à être démontrée et si nécessaire, de les compléter par des dispositifs spécifiques tels que des dispositifs drainant les remontées de pollutions volatiles, ou des vides sanitaires ventilés.

Intégrées très en amont d'un projet, le surcoût des dispositifs spécifiques est faible au regard du bénéfice qu'ils apportent. Par exemple, un dispositif drainant les remontées de pollutions volatiles revient à l'installation à environ 100 € H.T au mètre carré de surface bâtie. À ces coûts, il convient de rajouter ceux relatifs à leur maintenance, leur exploitation, voire au traitement des effluents une fois les constructions achevées.

[...]

3.4.5. La gestion des pollutions pour les bâtiments existants

Il s'agit dans un premier temps de réaliser une visite approfondie en compagnie des occupants concernés pour établir un état des lieux. Cette visite doit permettre d'identifier les vecteurs potentiels de transferts et les voies d'exposition et de connaître les usages, les habitudes et les comportements des occupants.

Sur la base des résultats de cet état des lieux, suivant l'importance des anomalies détectées, les mesures à mettre en œuvre pour améliorer la situation sont identifiées. Les différentes mesures suivantes peuvent être prises.

Pour les sols à nu, le recouvrement des terres polluées est à considérer et, si cela est possible, leur enlèvement et leur remplacement par de la terre saine.

[...]

3.4.6. Les jardins potagers et les arbres fruitiers dans les projets d'aménagement

Les projets d'aménagement sur des friches industrielles comportent de plus en plus souvent des jardins potagers avec ou sans arbres fruitiers, privatifs ou partagés auxquels peuvent être associés des élevages domestiques (volailles, lapins...).

Dans le cadre du plan de gestion, deux aspects sont à prendre en compte :

- les teneurs en polluants à respecter dans les sols, pour permettre ces usages ;
- la profondeur des sols devant respecter ces teneurs.

[...]

Décontamination et réhabilitation des sols et sites pollués

DOCUMENTS ASSOCIATION CD2E - CENTRE DE DEVELOPPEMENT DES ECO-ENTREPRISES

> Les principes

La législation dicte l'obligation de diagnostic de dépollution afin de **faciliter les acquisitions en vue de leur reconversion d'anciens sites industriels** (ICPE ou Installation classée pour la protection de l'environnement) : « un terrain sur lequel une installation soumise à autorisation a été exploitée ne peut être vendu sans que le vendeur informe par écrit l'acheteur de cette exploitation et des dangers ou inconvénients importants qui en résultent ».

Ainsi tout arrêt d'une activité industrielle doit s'accompagner d'une remise en état du site, de manière telle qu'il ne représente plus de risques pour la santé publique et l'environnement.

La dépollution des sols en préfiguration d'un changement d'usage nécessite des modalités d'intervention différentes en fonction de la nature des polluants, mais également en fonction des modalités d'intervention in situ ou dans le cadre de démarche d'exportation vers des sites de traitement ou de stockage spécialisés.

La réalisation des traitements **ex situ** et **in situ** n'est pas toujours évidente en site urbanisé ou industriel (proximité des habitations ou d'installations techniques vitales). Les volumes de terre à déplacer peuvent être conséquents, leurs déplacements risqués et cause de nuisances potentielles.

Les traitements **in situ** ne s'appliquent pas à tous les types de polluants (essentiellement organiques). Certaines conditions sont à rassembler, directement liées aux caractéristiques du sol: relative homogénéité, maîtrise des écoulements dans le sol. Sont reliées à cela les techniques scientifiques envisagées pour le traitement.

> Classification des techniques

A l'heure actuelle aucune classification ne fait foi, cependant les techniques de traitement des sols peuvent être classés par famille ou par type:

Regroupement par famille (ou type de phénomène)	Regroupement par type (ou lieu de mise en oeuvre)
<p>traitement physique: Apport d'énergie par voie thermique, mécanique ou électrique. Le polluant est soit dégradé, soit évacué, soit immobilisé physiquement sur place (confiné, ou stabilisé - le polluant ne s'étend plus).</p> <p>traitement chimique: Ajout d'un adjuvant (action d'un solvant, d'un acide, d'une électrolyse, etc.) pour enlever ou transformer le polluant (ex: oxydation, réduction, lavage par solvant etc.)</p> <p>traitement biologique: Activité d'organismes vivants (bactéries, champignons, végétaux supérieurs) qui ont la capacité de dégrader ou d'absorber certains types de polluants (ex: biodégradation, phytoremédiation).</p>	<p>traitement in situ: techniques appliquées directement dans le milieu naturel pollué (sans enlèvement du sol ou des sédiments contaminés, sans extraction des eaux contaminées). Le polluant est soit extrait et traité en surface, soit dégradé dans le sol, soit fixé à celui-ci.</p> <p>traitement sur site: Le sol pollué est extrait et traité sur le site même. La terre ainsi traitée peut être laissée sur le site ou éventuellement évacuée après traitement (installation de décontamination mobile).</p> <p>traitement ex situ (ou hors site): Excavation et évacuation des terres polluées vers un centre de traitement adapté (incinérateurs - centres d'enfouissement technique - centres de traitement des terres).</p>

> Choix d'une technique

Elle est fonction de nombreux critères :

La nature du **polluant à traiter**, nature du sol, place disponible sur le site, accessibilité du site, site en activité ou non, mesures de sécurité présentes sur le site, usage futur du site.

Le **coût du traitement** est le plus souvent en corrélation directe avec le mode de traitement choisi et cela selon la localisation, le type de polluant et la quantité à évacuer.

Pour finir, la **législation** doit être prise en compte, il est à noter que ce choix est souvent régi par le lieu de mise en œuvre pour des questions de type: cadre réglementaire, approche économique, acteurs sectoriels etc.

	transport	pollution la mieux traitée	encombrement à la surface	exposition aux humains	durée de traitement	coût	surveillance
in situ	aucun	polluants volatils et solubles dans l'eau (principalement organiques)	installations moindres - sol non excavé	réduite au minimum	longue (mois-années)	faible à moyen	difficile
sur site	aucun	hydrocarbures, métaux	installations encombrantes - sol excavé	importante (extraction du contaminant)	longue (mois-années)	moyen	facile
ex situ	nécessaire	toutes pollutions	installations encombrantes - sol excavé	importante (extraction du contaminant)	courte (destruction peut être directe)	moyen à élevé	facile

nb: Ce tableau est une vision générale des types de traitements, certains critères peuvent être différents de ceux énoncés suivant le mode de traitement sélectionné ensuite.

> Avantages et inconvénients des différentes techniques

	traitement in situ	traitement sur site	traitement ex situ
avantages	<ul style="list-style-type: none"> - aucun transport - coût (0 excavation, 0 transport) 	<ul style="list-style-type: none"> - aucun transport - contrôle qualité du traitement - flexibilité dans les traitements - absence de risque de dispersion des polluants (poussières, polluants gazeux et liquides) lors du transfert 	<ul style="list-style-type: none"> - intégralité pollution enlevée - contrôle qualité du traitement - simple à mettre en oeuvre - rapidité d'exécution - utile en cas de sites exigus et/ou en activité
inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> - suivi dépollution difficile - rayon d'action difficile à déterminer - durée des traitements - action ciblée et restreinte (polluants volatils ou solubles dans l'eau) - dépendant des caractéristiques du terrain (nature, structure, porosité, perméabilité, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - obtention d'autorisation - durée des traitements 	<ul style="list-style-type: none"> - coûts (excavation, transport et traitement) - distance/acceptabilité du centre acceptant le polluant - capacité des unités de traitement - contraintes opérationnelles (camions bâchés, nettoyage...) - contraintes sécuritaires (contrôle en dehors du site contaminé)

Les techniques utilisées appartiennent à différentes catégories ou familles: elles sont biologiques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Classement des techniques de traitement par tonnage décroissant en 2006 et évolution depuis 2002 en France:

Technique de traitement	TYPE	Tonnage 2002	Tonnage 2006	Variation	Taux d'utilisation 2006
Venting - Bioventing	in situ	421 000	454 600	8%	20,6%
Installation de traitement biologique	hors site	227 300	376 100	65%	17%
Installation de stockage de déchets inertes	hors site	ne	321 900		14,6%
Installation de stockage de déchets non dangereux	hors site	ne	228 300		10,3%
Biodégradation (biotertre, etc.) sur site	sur site	263 300	197 500	-25%	9%
Installation de désorption thermique	hors site	15 000	116 300	75%	5,3%
Oxydation in situ	in situ	0	76 300	100%	3,5%

source: ADEME

Financer les équipements publics et négocier le projet urbain

Le projet urbain partenarial (PUP)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui du ministère du Logement et de l'Habitat durable.



© Legende construction

À l'initiative du ou des propriétaire(s) du terrain, constructeur(s), aménageur(s) ou de la collectivité compétente en matière de PLU, le projet urbain partenarial (PUP) permet de négocier et de contractualiser librement, une participation de l'opérateur au financement de tout ou partie des équipements publics. Il reviendra ensuite à la collectivité locale de les réaliser pour répondre aux besoins induits par la future opération d'aménagement d'initiative privée.

Définition

Une participation d'urbanisme

Le PUP est une **procédure financière destinée à assurer le financement de tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations d'aménagement ou de construction en projet.**

Depuis le 1^{er} janvier 2015, il constitue l'une des principales participations d'urbanisme contribuant au financement des équipements publics dont la réalisation incombe aux collectivités locales. Il s'agit bien d'une **alternative facultative** au régime « classique » de la fiscalité de l'urbanisme, puisqu'elle entraîne

une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de dix ans (les parts départementales et celle attribuée à la Région Île-de-France restant dues).

Le dispositif de projet urbain partenarial (PUP) est codifié à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. **Il n'est pas constitutif d'une procédure d'urbanisme opérationnel. Son application précède la délivrance des autorisations d'occuper le sol.**

Sa caractéristique première est d'être **formalisé par convention** directement négociée et conclue entre les futurs auteurs d'opérations de construction (promoteurs, aménageurs, lotisseurs ou propriétaires fonciers) et les collectivités locales ou l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national. La convention fixe toutes les modalités de participation au financement des équipements publics, notamment les montants et les délais de paiement.

Principes du financement des équipements

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit financer les équipements propres à l'opération (L 332-15 du Code de l'Urbanisme). Les équipements publics sont à la charge des collectivités qui en assurent la maîtrise d'ouvrage.

La loi encadre strictement les exceptions permettant d'exiger une participation d'urbanisme au financement des équipements publics (L332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les **taxes d'urbanisme** sont calculées forfaitairement et sont dues indépendamment de la réalisation des équipements,

Les **participations d'urbanisme** sont calculées en fonction d'un coût réel des équipements et leur produit est affecté à leur réalisation ; elles doivent obligatoirement respecter les principes de nécessité, de proportionnalité, d'équité, de non-cumul, de non enrichissement et d'égalité des citoyens devant la charge publique.

Pour en savoir plus, se reporter à la fiche sur les taxes et participations d'urbanisme.

Un outil pour deux usages

Initialement créé par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE) en 2009, le PUP a vu en 2014 sa portée et ses modalités de mise en œuvre modifiées par la loi d'accès pour le logement et un urbanisme rénové

(loi ALUR). Elle introduit en particulier le principe de « zones » de PUP qui permet de faire contribuer plusieurs opérations successives.

Outils de financement des équipements publics

Taxes d'urbanisme :

- Part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (TA) ; taux de 1 à 5% (L331-10 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Versement pour sous-densité (VSD) (L331-36 du Code de l'Urbanisme)

Participations sectorisées d'urbanisme :

- Majoration de la TA (TAm) ; jusqu'à 20% (L311-15 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Convention de projet urbain partenarial (PUP) (L332-11-3 du code de l'urbanisme) ;
- Participation de ZAC (L311-4 du Code de l'Urbanisme).

Participations ponctuelles d'urbanisme :

- Participation pour le financement d'équipement public exceptionnel (PEPE) (L332-8 du Code de l'Urbanisme) ;
- Participation pour financement de l'assainissement collectif (PAC) (L1331-7 du Code de la Santé Publique).

Sous ce mode complémentaire, le PUP est désormais une procédure de financement au service d'une stratégie d'aménagement globale définie sur le moyen terme à l'échelle d'une fraction du territoire et non pas seulement à celle du terrain d'assiette d'une première opération.

Sa souplesse d'emploi permet donc de répondre aux différents enjeux d'aménagement qui peuvent donner lieu à deux catégories de PUP bien distinctes :

- **PUP à convention unique** pour satisfaire les besoins en équipements publics d'une seule opération ;
- **zone de PUP** pour répondre aux besoins en équipements publics de plusieurs opérations.

Le PUP à convention unique : satisfaire les besoins en équipements publics d'une seule opération

C'est l'objectif initialement assigné au PUP. Cette technique de simple contrat est apparue au fur et à mesure de son utilisation comme adaptée au financement d'un (ou de plusieurs) équipement(s) public(s) nécessaire(s) pour satisfaire les besoins d'une opération d'initiative privée, au contraire des

opérations réalisées dans le cadre de la ZAC qui est toujours d'initiative publique, **dès lors que le coût de ces équipements dépasse le montant à recevoir au titre de la part communale de la taxe d'aménagement.**

Dans ce cas, la convention de PUP règle les modalités de participation au financement des équipements publics par l'auteur d'un projet au profit de la collectivité locale compétente en matière de plan local de l'urbanisme (ou de l'État dans les Organisations d'intérêt national, OIN) représentante des différents maîtres d'ouvrage publics. L'auteur du projet peut être un ou plusieurs opérateurs : constructeurs, aménageurs hors ZAC ou propriétaires fonciers juridiquement en indivision. La répartition des coûts des équipements s'effectue sur la base des principes de nécessité et de proportionnalité. Le paiement de la participation peut s'effectuer en une seule fois ou faire l'objet d'un échelonnement.

La zone de PUP : satisfaire les besoins en équipements publics de plusieurs opérations dans un périmètre d'aménagement ou de construction

Les premières applications des conventions de PUP ont rapidement révélé leurs limites quant à la conduite d'une politique de développement coordonnée sur des périmètres qui dépassent l'échelle d'une seule opération privée :

- l'insuffisance du dispositif lorsque les équipements publics doivent, techniquement, être dimensionnés pour répondre aux besoins des terrains constructibles situés à proximité ;
- le refus d'opérateurs intervenant sur les terrains voisins, bénéficiaires des mêmes équipements publics, de signer une convention de PUP afin de conserver le régime plus favorable de la part communale de la TA.

Dans ces situations, la conclusion de la première convention de PUP n'assure qu'un financement partiel des équipements publics à réaliser, sans certitude que tous les acteurs privés acceptent ou soient en mesure de signer un PUP dans des conditions analogues. Ce premier modèle d'application s'est donc révélé contraire au principe d'égalité devant la charge publique entre les futurs usagers et habitants des différentes opérations.

C'est pourquoi la loi ALUR a élargi le champ d'application et de mise en œuvre des PUP en permettant aux collectivités compétentes de **répartir dans un périmètre le financement d'un même programme d'équipements publics par le biais**

de conventions de PUP, concomitantes ou successives, que toutes les opérations bénéficiaires auront l'obligation de conclure.

Dès lors que les équipements publics sont dimensionnés pour répondre aux besoins d'opérations devant faire l'objet de plusieurs autorisations successives d'occuper le sol, la collectivité locale (ou l'État dans le cadre des OIN) doit définir un périmètre, ou une « zone de PUP ». Au sein de ce périmètre, **les porteurs de projet ont l'obligation de signer une convention de PUP** préalablement à la délivrance des permis d'aménager ou de construire.

Cette modification majeure fait ainsi évoluer le cadre purement contractuel et nécessite un important travail d'anticipation pour la collectivité locale. En associant ce régime de financement à la définition de ses objectifs d'aménagement dans son PLU, la commune peut prévoir que le financement des équipements publics nécessaires à son développement urbain sera tout ou partie à la charge des opérateurs.

Pour mettre en œuvre ce second régime de PUP, **la puissance publique instaure par délibération préalable à toute convention une « zone de PUP », qui contraint les pétitionnaires à signer une convention préalablement à toute demande d'urbanisme.** Les zones définies sont analogues au secteur de part communale de TA majorée ou au périmètre d'une ZAC (ou aux périmètres des anciens PAE et PVR). La « zone de PUP » englobe nécessairement tous les terrains, classés U ou AU, bénéficiaires des équipements publics.

La délibération précise également le programme d'équipements publics de la zone et fixe les modalités de partage de son coût entre les différentes opérations. En élargissant l'application de la procédure de financement contractuel à l'ensemble des terrains qui profitent d'un même programme d'équipements publics, la collectivité locale délibérante (ou le préfet dans les OIN) doit s'assurer qu'à situation égale, les opérations d'urbanisme supporteront le même niveau de contribution.

Un outil de préfinancement

Le PUP relevant d'un régime contractuel offre la **possibilité (facultative) pour la collectivité d'obtenir un versement anticipé** de la participation des opérateurs, que ce soit **sous forme numéraire ou par apport de foncier.** Les paiements peuvent être conditionnés par les délais de livraison des équipements publics programmés.

Pour la collectivité locale, la détermination de ces délais résultera de sa capacité à financer les équipements en fonction de la réalisation des opérations. Les signataires peuvent en effet s'accorder sur le versement de tout ou partie du montant dû dès la signature de la convention. Dans ce cas, l'intérêt majeur du PUP réside dans la possibilité d'obtenir un réel préfinancement des équipements publics.

Pour le propriétaire foncier, l'aménageur ou le constructeur, la disponibilité des équipements peut conditionner tout ou partie de la commercialisation

de son opération. En effet, les équipements publics, notamment d'infrastructure, sont souvent immédiatement indispensables pour le bon fonctionnement de l'opération (accès, fourniture des fluides et de l'énergie...), ou valorisent le bien et constituent un argument commercial évident (proximité des services publics tels que l'école ou une crèche).

Champ d'application

Le périmètre d'application

Seules les collectivités dotées d'un **plan local de l'urbanisme**, ou d'un **plan d'occupation du sol** ou encore d'un **plan de sauvegarde et de mise en valeur**, peuvent recourir à cet outil. Il ne peut par ailleurs concerner que du foncier situé **dans les zones urbanisées ou à urbaniser** (U et AU des PLU ou U et NA des POS).

Les signataires de la convention

Les parties à la convention de PUP peuvent être exclusivement :

- le **représentant de la collectivité locale** (commune ou EPCI) compétente en matière de PLU, ou le **représentant de l'État** pour les conventions à établir dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN). Dans ce dernier cas de figure, la convention peut être tripartite si la commune doit réaliser certains équipements ;
- les **porteurs de projets, privés ou publics** (aménageurs, lotisseurs, propriétaires fonciers ou constructeurs) qui projettent de déposer, à terme, une demande d'autorisation d'occuper le sol sur une assiette foncière qu'ils maîtrisent. Ces personnes peuvent se présenter en indivision. Les textes ne font pas de distinction entre la nature publique ou privée des personnes concernées. Il suffit que leurs projets soient consommateurs du programme des équipements à financer.

Les organismes HLM peuvent se grouper avec d'autres organismes, publics ou privés, pour se voir confier la gestion d'un projet urbain partenarial. De même, une collectivité locale peut

être signataire du PUP en tant que propriétaire foncier et à ce titre participer au financement des équipements publics.

L'exonération de la taxe d'aménagement (TA)

Pour que les multiples dispositifs de contributions d'urbanisme ne conduisent pas à un cumul de financements pour une même opération ou un même équipement public, le code de l'urbanisme fixe des règles de non-cumul. En ce sens, la signature d'une convention de PUP ouvre droit à une **exonération de plein droit de la part communale ou intercommunale de la TA** pour les permis de construire délivrés dans le périmètre fixé par la convention (la part départementale et la part de la Région Île-de-France restant dûes). Toutefois, ce **droit à exonération est limité aux dix années** qui suivent la date d'affichage, en mairie, de la signature de la convention. La durée d'exonération est fixée et motivée par la collectivité signataire du PUP.

Dans le cas d'une **zone de PUP**, il lui revient également de fixer la durée de validité de cette zone **dans la limite d'une durée de quinze ans**. Durant cette période, la conclusion d'un PUP est rendue obligatoire pour tout projet de construction ou d'aménagement réalisé dans le périmètre concerné. Au-delà de cette période, le périmètre deviendra caduc, avec un retour au régime normal de fiscalité de l'aménagement.

[...]

*Aménagement opérationnel***ZAC**

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



La zone d'aménagement concerté (ZAC) existe depuis plusieurs décennies et constitue l'archétype de l'opération d'aménagement.

Fiche outils - janvier 2020

Notion de ZAC

Une zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour **réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains**, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra **en vue de les céder** ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L. 311-1 du code de l'urbanisme).

Opération d'aménagement

Une ZAC relève par ailleurs, et plus largement, de la catégorie des opérations d'aménagement. Le code de l'urbanisme définit celles-ci essentiellement en énonçant les objectifs qu'elles peuvent poursuivre.

Il prévoit ainsi que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Quant à l'aménagement proprement dit, il désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent à conduire ou à autoriser de telles actions ou opérations d'aménagement ou à en assurer l'harmonisation.

Conditions requises

Au-delà des objectifs poursuivis, pour qu'une opération puisse être qualifiée d'opération d'aménagement et, en particulier, de ZAC, elle doit en outre revêtir une certaine consistance, une certaine ampleur et traduire une volonté d'aménagement. L'urbanisme opérationnel vise ainsi l'aménagement et l'équipement, ou le renouvellement, d'une portion significative du territoire communal et, ce faisant, se distingue d'une simple opération de construction, même importante. Compte tenu de la volonté d'aménagement qui doit présider à sa mise en œuvre, l'opération d'aménagement pourra être identifiée en raison de l'ampleur du périmètre dont on entend assurer l'aménagement ou le renouvellement et/ou de la complexité de la combinaison d'activités et d'affectations qui doivent y être réalisées.

Ainsi, l'aménagement d'une zone à vocation principale d'activités réalisé dans le cadre du développement économique de l'agglomération, après définition d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui viserait notamment la structuration urbaine des abords d'une avenue et l'accueil d'équipements publics et privés et de programmes de logements, constitue une opération d'aménagement.

À l'inverse, des opérations ponctuelles d'aménagement ou de réfection de la voirie, telles que le simple réaménagement d'un carrefour, ne sont en principe pas considérées comme des opérations d'aménagement.

Acteurs

En matière de ZAC, deux personnes, assumant deux rôles distincts, doivent être distinguées : celle qui prend l'initiative de la création de la ZAC et celle qui est compétente pour la créer. Il arrive cependant fréquemment que ces deux rôles soient réunis et assurés par la même personne publique.

Personne à l'initiative de la ZAC

■ Identification

Peuvent prendre l'initiative de la création d'une ZAC : l'Etat, une commune, une région, un département, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'opérations d'aménagement ou tout au moins de ZAC, ou encore un établissement public également compétent, de par la loi ou ses statuts, en la matière (tel qu'un établissement public d'aménagement de l'Etat ou un syndicat mixte).

■ Compétences

Il lui revient d'approuver, d'une part, le dossier de création de la ZAC et, d'autre part, son dossier de réalisation. Cette personne peut également être appelée à donner son avis en cas de projet d'évolution des règles d'urbanisme concernant la ZAC dont elle a pris l'initiative.

Personne compétente pour créer la ZAC

■ Identification

Il s'agit soit de la commune soit, en cas de transfert de la compétence en matière d'opérations d'aménagement (ou tout au moins de ZAC) à un établissement public de coopération intercommunale, de ce dernier. Il peut également s'agir de l'Etat si la ZAC est créée à son initiative ou à l'initiative d'une région, d'un département ou d'un de leurs établissements publics ou concessionnaires ; ou si elle est située, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

■ Compétences

Il lui revient d'approuver, d'une part, le périmètre et le programme de la ZAC et, d'autre part, son programme des équipements publics. Il lui incombe également de conclure les éventuelles conventions de participation financière et d'approuver, le cas échéant, les cahiers des charges de cession de terrain.

Création de la ZAC

Concertation

■ Déroulement

La création de la ZAC fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'opération est à l'initiative de l'Etat ou par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. Toutefois, lorsque la concertation ne porte que sur la création d'une

ZAC, les objectifs poursuivis par cette création et les modalités de la concertation peuvent être précisés par un arrêté de l'exécutif de la personne publique plutôt que par une délibération de l'assemblée délibérante.

Les modalités de la concertation doivent permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'une part, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et, d'autre part, de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

En outre, si une révision du plan local d'urbanisme est nécessaire, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et la ZAC feront l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'EPCI.

■ **Bilan**

À l'issue de la concertation, l'autorité ayant défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation en arrête le bilan.

Évaluation environnementale

■ **ZAC concernées**

Sont soumises à évaluation environnementale :

- **De façon systématique** : les ZAC dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher (au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme) ou l'emprise au sol (au sens de l'article R. 420-1 du même code) est supérieure ou égale à 40 000 m².
- **Sur décision de l'autorité environnementale après un examen au cas par cas** : les ZAC dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise entre 10 000 et 40 000 m².

■ **Notion et implications**

L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par la personne prenant l'initiative d'un projet, d'une étude d'impact (qui décrit son projet et analyse ses incidences sur l'environnement), de diverses consultations (autorité environnementale, collectivités intéressées et public concerné) et d'une décision motivée prise par l'autorité compétente au regard de l'ensemble de ces éléments. Cette décision permettant la réalisation du projet étant, en principe, assortie de l'énoncé des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ses incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine (dites **mesures « ERC »** en pratique).

En cas de dissociation entre la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la ZAC et la

personne publique compétente pour en prononcer la création, c'est *a priori* à la seconde qu'il revient de procéder aux consultations requises puis de prescrire, dans la décision de création, les mesures « ERC » nécessaires.

■ **Etude d'impact**

Le contenu de l'étude d'impact est relativement vaste : résumé non technique ; description du projet ; définition d'un scénario de référence et de son évolution en cas de réalisation de la ZAC et en l'absence de celle-ci ; description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (population, santé humaine, biodiversité, eau...) ; incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement ; vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs ; description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées et indication des raisons du choix effectué ; description et chiffrage des mesures « ERC » et de leurs modalités de suivi ; méthodologie...

Les opérations d'aménagement doivent par ailleurs faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, et l'étude d'impact doit également en intégrer les conclusions et décrire la façon dont il en est tenu compte. De même, lorsque le projet inclut la réalisation d'infrastructures de transport répondant à certaines caractéristiques, l'étude d'impact doit comporter des développements spécifiques supplémentaires. Enfin, elle pourra tenir lieu d'études requises à un autre titre (telles que l'évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000) si le maître d'ouvrage choisit d'y intégrer les éléments pertinents.

■ **Avis requis et réponse écrite**

Le projet de dossier de création, comprenant l'étude d'impact réalisée, est soumis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet de ZAC au regard de ses incidences environnementales notables sur leur territoire (ce qui comprend nécessairement la ou les communes d'implantation de la ZAC). L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part de la personne à l'initiative de la ZAC.

■ Consultation du public

Le projet de dossier de création, comprenant l'étude d'impact réalisée, accompagnés des avis précités, fait ensuite l'objet d'une consultation du public concerné, qui prend la forme d'une procédure de participation du public par voie électronique.

Étude d'impact « agricole »

■ ZAC concernées

Les projets de ZAC qui sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable, prévue par le code rural et de la pêche maritime mais toutefois dépourvue d'appellation précise. Il s'agit des ZAC :

- Qui sont soumises à étude d'impact de façon systématique en application des règles relatives à l'évaluation environnementale.
- Dont l'emprise est située en tout ou partie sur une zone qui est ou a été affectée à une activité agricole au cours des années précédentes (la durée – de trois à cinq ans – dépendant de l'existence ou non d'un document d'urbanisme et du zonage éventuellement applicable).
- Qui prélèvent de manière définitive sur ces zones une surface supérieure ou égale à cinq hectares (le préfet pouvant toutefois retenir un seuil compris entre un et dix hectares).

■ Contenu et procédure

L'étude préalable comprend au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. L'étude d'impact (environnemental) peut en tenir lieu si elle intègre ces éléments. L'étude fait l'objet d'un avis motivé de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puis du préfet, qui peut imposer la réalisation de mesures de compensation collective en raison de l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole.

Avis du conseil municipal

Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune. S'il n'a pas été rendu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de l'EPCI (article L. 5211-57 du CGCT).

En cas de ZAC située sur le territoire d'une seule commune et à l'égard de laquelle l'EPCI serait compétent pour en approuver le dossier de création et/ou en prononcer la création, l'avis du conseil municipal de ladite commune sera donc requis et celui-ci devra en conséquence délibérer pour l'émettre (sauf à garder le silence, ce qui vaudra avis favorable).

Dossier de création

■ Contenu

La personne publique à l'initiative de la ZAC constitue un dossier de création qui comprend :

- **Un rapport de présentation**, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.
- **Un plan de situation.**
- **Un plan de délimitation** du ou des périmètres composant la zone.
- **L'étude d'impact** orsque celle-ci est requise.
- La mention de l'exigibilité ou de l'absence d'exigibilité de la part communale ou intercommunale de **la taxe d'aménagement** dans la zone.

■ **Approbation**

L'organe délibérant de la personne publique (ou l'autorité compétente de l'Etat) qui a pris l'initiative de la création de la zone en approuve ensuite le dossier de création.

Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation. Une telle faculté n'est toutefois envisageable que si la ZAC n'est pas soumise à évaluation environnementale ou, si elle l'est, que la décision d'approbation du dossier de réalisation n'emporte pas également, en même temps, création de la ZAC. En effet, si une évaluation environnementale est requise, les avis et la consultation du public qu'elle requiert devront être intercalés entre le moment où, au vu du bilan de la ZAC, il est décidé de mettre en œuvre la procédure de création et le moment où intervient la décision de création de la ZAC.

Acte de création

■ **Procédure**

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci. Dans les autres cas, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone adresse le dossier de création à l'autorité compétente pour la créer. Et, lorsque la création de la zone est de la compétence du préfet, elle l'adresse également à la commune ou à l'EPCI compétent en vue de recueillir son avis. Dès lors, cinq cas de figure peuvent être distingués :

- **Premier Cas** : la personne à l'initiative de la création de la ZAC est la commune compétente en matière de ZAC ou l'EPCI compétent en matière de ZAC ; sa délibération approuvant le dossier de création de la ZAC porte également création de celle-ci.
- **Deuxième cas** : la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone n'est pas compétente pour la créer ; elle adresse le dossier de création à la commune compétente ou à l'EPCI compétent pour la créer, qui en prononce alors la création par délibération.
- **Troisième cas** : la personne à l'initiative de la création de la ZAC est la commune compétente en matière de ZAC ou l'EPCI compétent en

matière de ZAC mais la compétence pour créer la ZAC appartient à l'Etat (car elle est située dans une opération d'intérêt national) ; le préfet en prononce la création.

- **Quatrième cas** : la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone n'est pas la commune compétente en matière de ZAC ou l'EPCI compétent en matière de ZAC et sa création incombe à l'Etat ; elle adresse le dossier de création, d'une part, à la commune ou à l'EPCI compétent, qui émet préalablement un avis sur le dossier de création (cet avis étant réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier), et, d'autre part, au préfet, qui prononce alors la création de la ZAC.
- **Cinquième cas** : l'Etat est à l'initiative de la ZAC ; il recueille dans les mêmes conditions l'avis de la commune ou de l'EPCI compétent sur le dossier de création puis le préfet crée la ZAC.

■ **Contenu**

L'acte qui crée la ZAC en délimite le ou les périmètres. Une même ZAC peut en effet être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. Cet acte indique également **le programme global prévisionnel des constructions** à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne enfin **le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement**.

Dans le cas où la ZAC est soumise à **évaluation environnementale**, cette décision de création devrait prendre en considération l'étude d'impact, les avis émis et le résultat de la consultation du public, être expressément motivée au regard de ces différents éléments et énoncer ou prescrire les mesures (en principe déjà prévues, décrites et chiffrées dans l'étude d'impact) destinées à éviter les incidences négatives notables de la ZAC sur l'environnement et la santé humaine, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites. En effet, si la décision d'approbation du dossier de création (qui peut être distincte) est chronologiquement antérieure, elle est surtout préparatoire à la décision de création, qui est véritablement la décision ouvrant le droit, pour son maître d'ouvrage, de réaliser le projet de ZAC.

Modes de réalisation

L'aménagement et l'équipement de la zone sont :

- Soit conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création.
- Soit concédés par cette personne publique, qui conclut alors à cet effet, en principe après mise en concurrence, une concession d'aménagement (voir la fiche « Concession d'aménagement »).

En cas de recours à la concession, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

S'ils souhaitent faire appel à un tiers sans pour autant aller jusqu'à la concession de l'opération, l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par convention de mandat passée dans les conditions prévues par le code de la commande publique, confier à toute personne publique ou privée le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte à une ou plusieurs des missions suivantes :

- La réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement.
- La réalisation de travaux et la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application des règles du code de la commande publique relatives à la maîtrise d'ouvrage publique.
- L'achat et la revente de biens fonciers ou immobilier.

Dossier de réalisation

■ Contenu

La personne publique à l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation qui comprend :

- **Le projet de programme des équipements publics** à réaliser dans la zone.
- **Le projet de programme global des constructions** à réaliser dans la zone.
- **Les modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- **Une version actualisée de l'étude d'impact** si nécessaire.

■ Actualisation de l'évaluation environnementale

À l'occasion de la constitution du dossier de réalisation, il peut être nécessaire d'actualiser l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution de ce dernier. Lorsque la ZAC a été créée par le PLU, cette actualisation porte sur les parties pertinentes du rapport sur les incidences environnementales du PLU. En cas de doute sur le caractère notable des incidences qui n'ont pu être identifiées ou appréciées dans l'étude d'impact, il est possible de solliciter l'avis de l'autorité environnementale. Les collectivités territoriales et groupements de collectivités intéressés et l'autorité environnementale donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, qui est ensuite soumise à une nouvelle procédure de participation du public par voie électronique. Enfin, l'autorité compétente pour créer la ZAC fixera s'il y a lieu, par une nouvelle décision, et après l'approbation du dossier de réalisation contenant l'étude d'impact actualisée, les mesures « ERC » nécessaires, ainsi que les mesures de suivi afférentes.

■ Approbation

Selon le juge administratif, le projet de programme des équipements publics, le projet de programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement sont des documents dépourvus de tout caractère décisionnel. Le dossier de réalisation les contenant doit toutefois être approuvé et, surtout, après cette approbation, le projet de programme des équipements publics a vocation à être également approuvé par l'autorité compétente.

Le dossier de réalisation est approuvé par l'organe délibérant de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone ou, s'il s'agit de l'Etat, par son autorité compétente. L'acte d'approbation fait ensuite l'objet des mêmes mesures de publicité que l'acte qui crée la ZAC.

Projet de programme global des constructions

Le projet de programme global des constructions doit définir les types de constructions qui seront réalisées dans la ZAC, en indiquant en principe leur localisation, ainsi que leur nature ou destination (logements classiques, logements locatifs sociaux, logements étudiants, commerces, services...) et en procédant à la répartition de la surface de plancher prévue. Il peut ainsi prévoir, par exemple, que l'îlot F de la ZAC comprendra la réalisation d'immeubles d'habitation avec 90 logements pour 6 000 m² de surface de plancher, des commerces à hauteur de 500 m² de surface de plancher et (en cohérence avec le programme des équipements publics) une crèche à hauteur de 50 m² de surface de plancher.

Par rapport à celui figurant dans le dossier de création, le projet de programme global des constructions figurant dans le dossier de réalisation n'est plus « prévisionnel ». Toutefois, il reste dépourvu de tout caractère décisionnel et ne fait pas l'objet d'une approbation spécifique comme le programme des équipements publics. Il n'aura donc de véritable portée que si le plan local d'urbanisme est ensuite modifié pour le prendre en compte (si cela apparaît nécessaire en raison d'une contrariété entre les deux documents) ou si, en cas de concession de la réalisation de la ZAC, l'aménageur a l'obligation contractuelle de le mettre en œuvre.

Programme des équipements publics

En pratique, le projet de programme des équipements publics figurant dans le dossier de réalisation énumère chaque équipement et précise la personne qui en sera le maître d'ouvrage, le propriétaire et éventuellement le gestionnaire. Il peut comporter des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics que l'aménageur mais qui seront réalisés par ce dernier. En pareil cas, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le projet de programme des équipements publics est approuvé par l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de ZAC ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, par le préfet, après avis de cet organe délibérant (cet avis étant réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'EPCI du dossier de réalisation). L'acte d'approbation fait ensuite l'objet des mêmes mesures de publicité que l'acte qui crée la ZAC.

Articulation avec le PLU

L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, son règlement (ou ses orientations d'aménagement et de programmation) peut préciser :

- La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
- La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

En outre, dans les ZAC, le règlement du PLU peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

L'acte de création de la zone, la délibération approuvant le dossier de réalisation et la délibération approuvant le programme des équipements publics, qui fixent seulement la nature et la consistance des aménagements à réaliser, ne sont pas tenus de respecter les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur à la date de leur adoption. En revanche, les autorisations individuelles d'urbanisme qui auront pour objet l'aménagement et l'équipement effectifs de la zone devront respecter le PLU applicable à la date de leur délivrance ; une adaptation de celui-ci pourra en conséquence être nécessaire avant cette dernière.

Expropriation

■ Mise en œuvre

La réalisation d'une ZAC nécessite souvent d'en acquérir, en tout ou partie, la maîtrise foncière ; ce qui pourra conduire la personne publique en ayant pris l'initiative à recourir à l'expropriation. Si la réalisation de la ZAC est concédée :

- Les immeubles expropriés en vue de la réalisation de l'opération peuvent être cédés de gré à gré et sans aucune formalité par l'expropriant à l'aménageur, à condition que le prix de vente soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par l'expropriant.
- L'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions de terrains bâtis ou non situés dans une zone d'aménagement concerté peut prévoir que l'expropriation sera réalisée par l'aménageur.
- Le concessionnaire d'aménagement peut être chargé par le concédant, et par une clause de son contrat de concession, d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption.

■ Cahier des charges de cession

Les immeubles expropriés en vue d'opérations dans les ZAC peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par un cahier des charges qui doit être annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire.

Ce cahier des charges doit être établi conformément à un cahier des charges types qui est annexé au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de la cession par la personne l'ayant consentie ou, à défaut, par le préfet.

Ce cahier des charges est par ailleurs distinct du cahier des charges de cession de terrain qui doit être également annexé à l'acte de vente, mais en application du code de l'urbanisme. Lorsque les deux cahiers des charges sont requis et qu'il est fait le choix de les réunir en un seul document, il est nécessaire de clairement distinguer leurs clauses, dans la mesure où le cahier des charges prévu par le code de l'urbanisme devient caduc à la fin de la ZAC.

Archéologie préventive

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures propres à protéger ce patrimoine (mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde ou encore de modification de la consistance des opérations d'aménagement).

■ ZAC concernées

Les obligations liées à l'archéologie préventive concernent :

- La réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.
- La réalisation de ZAC (quelle que soit leur superficie) dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques définies par l'Etat dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale.
- Tout projet non transmis au préfet de région en application des hypothèses précédentes mais à l'égard duquel le préfet de région dispose d'informations lui indiquant que le projet est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

- Tout projet non localisé dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques mais à l'égard duquel l'autorité compétente pour l'autoriser a décidé de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a connaissance.

■ **Procédure**

Selon la procédure de droit commun : la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone saisit le préfet de région (qui est l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie préventive) en lui adressant le dossier de réalisation approuvé. Le préfet de région dispose alors d'un délai d'un mois (deux mois si la ZAC est soumise à évaluation environnementale) à compter de la réception d'un dossier complet pour prescrire la réalisation d'un diagnostic ou pour faire connaître son intention d'édicter une prescription de fouilles ou pour demander la modification de la consistance du projet. En l'absence de notification de prescriptions dans le délai applicable, le préfet de région est réputé avoir renoncé à en édicter.

Selon la procédure dérogatoire : il est également possible, avant tout engagement d'une procédure, de saisir le préfet de région de demandes anticipées, dans un premier temps pour savoir si la ZAC est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques et, dans l'affirmative et dans un second temps, pour que des mesures soient effectivement prescrites.

Lorsque des prescriptions archéologiques ont été arrêtées à l'occasion de la création d'une ZAC, aucune prescription supplémentaire ne peut en principe être imposée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération. Il en va de même si le préfet de région, régulièrement saisi du projet de réalisation de la zone, a fait savoir à la personne publique que son projet n'appelait pas d'intervention archéologique préventive.

Travaux

■ **Maîtrise d'ouvrage**

En cas de recours à une concession d'aménagement, **le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements** concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi

que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Par ailleurs, les règles du code de la commande publique régissant la maîtrise d'ouvrage publique en cas d'opérations de construction neuve ou de réhabilitation portant sur un ouvrage et faisant l'objet d'un marché public, ou portant sur les équipements industriels destinés à l'exploitation de ces ouvrages, ne sont pas applicables aux ouvrages d'infrastructure réalisés dans le cadre d'une ZAC (ces règles étant issues de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite « loi MOP »).

De ce fait, lorsque la ZAC n'est pas concédée et que la personne publique qui en a pris l'initiative souhaite recourir à un **mandataire de maîtrise d'ouvrage**, elle doit recourir au mandat prévu par le code de la commande publique lorsque ses règles régissant la maîtrise d'ouvrage publique sont applicables (ouvrages de superstructure) et au mandat d'aménagement lorsqu'elles ne le sont pas (ouvrages d'infrastructure).

■ **Convention de coordination**

Dans le cas d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, des travaux peuvent être réalisés par d'autres propriétaires que l'aménageur (qu'il s'agisse de la personne publique à l'initiative de la zone ou de son concessionnaire d'aménagement). Afin de coordonner l'ensemble des travaux intervenant dans le périmètre de la ZAC, l'aménageur peut conclure avec les autres propriétaires de terrains une convention définissant les conditions dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement.

Il s'agit d'une simple possibilité et cette convention est par ailleurs distincte de la convention de participation financière que ces autres propriétaires doivent obligatoirement conclure avant le dépôt de leur demande de permis de construire.

Étude de sécurité publique

■ **ZAC concernées**

Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres

peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, font l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

Cette obligation s'applique à différents types de projets, parmi lesquels figurent notamment : dans une agglomération de plus de 100 000 habitants, l'opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 70 000 m² ; sur l'ensemble du territoire national, la réalisation d'une opération d'aménagement ou la création d'un établissement recevant du public, situés à l'intérieur d'un périmètre délimité par arrêté motivé du préfet et excédant des seuils définis dans cet arrêté ; ou bien encore certaines opérations des projets de rénovation urbaine comportant la démolition d'au moins 500 logements déterminées par arrêté du préfet.

■ Procédure

L'étude de sécurité publique comprend **un diagnostic, l'analyse du projet au regard des risques**

de sécurité publique pesant sur l'opération, et **les mesures proposées**, en ce qui concerne, notamment, l'aménagement des voies et espaces publics pour prévenir et réduire les risques de sécurité publique mis en évidence dans le diagnostic et faciliter les missions des services de police, de gendarmerie et de secours. L'étude se prononce également sur l'opportunité d'installer ou non un **système de vidéoprotection**.

Lorsque l'opération doit faire l'objet d'une telle étude :

- La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, ou son concessionnaire, est entendue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, en vue de préciser les éléments essentiels qui devront être pris en compte dans l'étude ;
- L'étude doit être reçue par ladite sous-commission avant le commencement des travaux de réalisation des voies et espaces publics.

Financement

Modes de financement

Le code de l'urbanisme régit strictement les **participations à la réalisation d'équipements publics** qui sont exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol. Parmi les obligations auxquelles les bénéficiaires d'autorisations de construire peuvent être tenus figure en particulier le versement de la **taxe d'aménagement**. Cette dernière est perçue par les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (hormis la métropole du Grand Paris), la métropole de Lyon, les départements, la collectivité de Corse et la région d'Ile-de-France.

Toutefois, en ZAC, un autre mode de financement des équipements publics peut être substitué à la perception de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. La personne publique à l'initiative de la ZAC peut en effet choisir de mettre à

la charge de l'aménageur le coût des équipements publics, et l'aménageur répercutera ensuite ce coût sur les différents acquéreurs des terrains qu'il aura viabilisés : ce que l'on appelle la **charge foncière**.

Sont ainsi **exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe** (ou de la part de taxe perçue par la métropole de Lyon ou la Ville de Paris) les constructions et aménagements réalisés dans les ZAC lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette exonération ne porte pas sur les parts départementale et régionale de la taxe d'aménagement ni, à plus forte raison, sur les autres participations susceptibles d'être exigés des bénéficiaires d'autorisations de construire. Elle ne dure en outre que tant que la ZAC existe. Elle est par ailleurs subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

- 1° Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine : a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ; b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;
- 2° Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine : a) Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ; b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI valable pour une durée minimale de trois ans.

Proportionnalité

Les équipements dont le coût doit être mis à la charge de l'aménageur pour que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement soit exclue ne constituent qu'un plancher, et il est donc possible d'aller au-delà. Toutefois, il existe également un plafond : il ne peut en effet être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour **répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.**

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, **seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.** En outre, lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de ZAC ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Convention de participation

La possibilité de faire financer les équipements publics dont le coût a été mis à la charge de l'aménageur par les personnes qui acquièrent leur terrain de ce dernier peut trouver sa limite dans le cas d'une **ZAC à maîtrise foncière partielle**. En effet, les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur ne lui versent aucun prix de vente intégrant une quote-part du coût des équipements ; et, pour autant, ils pourront être amenés à bénéficier des équipements réalisés par l'aménageur. En conséquence, afin qu'ils participent également au financement des équipements publics de la ZAC, un mécanisme équivalent a été institué.

Toute construction édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone doit ainsi, au préalable, donner lieu à la conclusion, entre la commune (ou l'EPCI compétent pour créer la ZAC) et le constructeur, d'une convention, qui est également signée par l'aménageur et qui précise les conditions dans lesquelles le **constructeur participe au coût d'équipement de la zone.** Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être **versée directement à l'aménageur ou à la personne publique** qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit.

Registre des taxes et contributions d'urbanisme

Toutes les taxes et contributions versées ou obtenues dans le cadre de la réalisation d'une ZAC doivent être mentionnées sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme ouvert en mairie pour être mis à la disposition du public.

Intérêts

La ZAC présente de nombreux avantages :

- Elle permet une grande maîtrise de l'opération d'aménagement, depuis la définition de l'opération (lors de la création de la ZAC) jusqu'à la vente des terrains à construire et la délivrance des autorisations d'urbanisme (par l'intermédiaire du cahier des charges de cession de terrain, notamment si celui-ci est ensuite approuvé et publié et, donc, rendu opposable aux demandes d'autorisations) en passant par la définition du programme des constructions et de leur localisation, du programme des équipements publics, ainsi que du mode de financement de ces derniers. Cette maîtrise pouvant être en outre accrue au travers des prescriptions que peut comporter le plan local d'urbanisme (localisation des équipements et espaces publics, surface de plancher constructible par îlot, règles d'implantation et de gabarit des constructions...).
- Elle est particulièrement adaptée aux situations foncières complexes puisque, d'une part, l'aménageur peut recourir à l'expropriation et à la préemption et, d'autre part, les divisions foncières effectuées par l'aménageur au sein de la ZAC échappent au régime du lotissement.
- Elle est de même adaptée aux opérations d'aménagement ou de renouvellement de grande envergure à réaliser par tranches ou tout du moins sur une longue période.
- Elle permet de financer les équipements publics par un mécanisme alternatif à la taxe d'aménagement.

Le caractère global de la ZAC et son initiative publique la distinguent en outre d'autres outils prévus par le code de l'urbanisme mais dont l'objet est davantage circonscrit. Ainsi, elle se distingue :

- De la convention de **projet urbain partenarial** (PUP), qui est essentiellement un mécanisme contractuel de financement d'équipements publics nécessaires à une construction ou à une opération d'aménagement d'initiative privée (permettant par exemple au constructeur qui a besoin d'un giratoire de demander à la commune de le réaliser en échange de sa prise en charge d'une partie de son coût).

- Du **lotissement et du permis de construire valant division**, qui sont certes des outils permettant la réalisation d'une division foncière préalablement (lotissement) ou simultanément (permis de construire valant division) à la réalisation de bâtiments, mais qui ne présentent de réel intérêt que lorsqu'il s'agit de procéder à une division foncière. De fait, si les lotissements constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, ils n'ont pas pour objet de réaliser des équipements publics (le lotisseur ne pouvant que participer à leur financement, au travers de la taxe d'aménagement ou d'une convention de PUP).
- De la **restauration immobilière**, qui constitue certes également une opération d'aménagement mais avec un objet précisément défini puisqu'il s'agit exclusivement d'effectuer ou de faire effectuer par les propriétaires concernés des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.
- De l'opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs, qui a certes pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement, mais qui constitue essentiellement un mécanisme d'incitation et d'attribution d'aides publiques.
- De l'opération de réhabilitation d'ensembles commerciaux dégradés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui a également un objet précis et qui ne permet, en cas d'inertie des propriétaires concernés, que de recourir à l'expropriation pour pouvoir réaliser les travaux.
- Du **permis d'aménager**, qui permet certes la réalisation d'opérations, travaux ou aménagements tels que lotissements, remembrements, campings, parcs résidentiel de loisirs et villages de vacances, mais qui ne constitue qu'une autorisation d'urbanisme, souvent délivrée aux fins de réalisation d'un projet d'initiative privée et qui, étant dépourvue de tout cahier des charges

imposé par la personne publique et fixant des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères ou environnementales, ne procure pas à celle-ci la même latitude qu'en ZAC pour influencer sur les constructions réalisées.

Points de vigilance

Toutefois, la ZAC présente également un certain nombre d'inconvénients :

- Elle n'est possible que si l'opération présente bien les caractères d'une opération d'aménagement.
- Il s'agit d'une procédure lourde, longue et complexe à mettre en œuvre, qui nécessite notamment une concertation et plusieurs délibérations et peut en outre faire intervenir plusieurs personnes publiques. En cas d'évaluation environnementale, de recours à l'expropriation ou de nécessité de mettre le PLU en compatibilité, d'autres actes et formalités s'y ajoutent.

- Si la réalisation de la ZAC est concédée, s'y ajoutent également la procédure de mise en concurrence préalable au choix du concessionnaire, ce qui peut retarder d'autant l'entrée dans la phase opérationnelle.
- Enfin, eu égard à sa complexité et au nombre d'actes requis, et même si certains de ces actes sont préparatoires et en tant que tels insusceptibles de recours, il s'agit d'une procédure exposée à un risque contentieux rarement négligeable.

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-12 (ZAC), L. 103-2 à L. 103-6 (concertation), L. 151-7-1, L. 151-7-2, L. 151-27, L. 153-20, R. 151-2-1, R. 151-3, R. 151-8-1, R. 153-7 et R. 153-9 (dispositions relatives au PLU intéressant la ZAC), L. 300-1 (opération d'aménagement), L. 300-3 (mandat d'aménagement), L. 300-4 à L. 300-5-1 (concession d'aménagement), L. 312-1 à L. 312-7 (projet partenarial d'aménagement et grande opération d'urbanisme) et L. 350-1 à L. 350-7 (projet d'intérêt majeur).
- Code de l'environnement : articles L. 122-1 à L. 122-14 et R. 122-1 à R. 122-27 (évaluation environnementale),
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Code du patrimoine : articles L. 521-1 à L. 524-16 et R. 523-1 à R. 524-36 (archéologie préventive).
- Code de la construction et de l'habitation : article L. 303-2 (opération de revitalisation de territoire).
- Code rural et de la pêche maritime : articles L. 112-1-3 et D. 11-1-18 à D. 112-1-22 (étude de compensation agricole).

DOCUMENT 5

« Dossier de labellisation EcoQuartier » (extraits) – *eco-quartiers.fr* – Août 2019

Les 20 engagements de la Charte des EcoQuartiers

1	Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	6	Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	11	Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	16	Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
2	Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	7	Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité	12	Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	17	Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
3	Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	8	Assurer un cadre de vie sain et sûr	13	Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts	18	Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
4	Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	9	Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	14	Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	19	Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
5	Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	10	Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	15	Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	20	Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Les 20 critères d'évaluation et les 20 indicateurs

1	<p>Qualité du diagnostic</p> <p>Pertinence de la programmation</p>	<p>6</p> <p>Étalement urbain : % de l'EcoQuartier en extension urbain</p> <p>Densité brute : nombre de logements par ha</p> <p>Densité nette : nb logt/ha (hors voirie et espaces publics)</p>	<p>11</p> <p>Participation au développement économique local</p>	<p>16</p> <p>Anticipation et adaptation au changement climatique</p>
2	<p>Qualité de la gouvernance de projet</p> <p>Innovation dans le pilotage du projet</p>	<p>7</p> <p>Mixité sociale : % de logements sociaux dans l'EcoQuartier</p> <p>Qualité des équipements liés à la solidarité et au bien-vivre ensemble</p>	<p>12</p> <p>Mixité fonctionnelle (x3) : % surface bureaux % surface services et commerces % surface autres activités</p> <p>Accessibilité aux fonctions fondamentales</p>	<p>17</p> <p>Sobriété : moyenne de consommation des bâtiments dans l'EcoQuartier kWh/m²/an</p> <p>Filière EnR électricité : % d'électricité produite par EnR</p> <p>Filière EnR chaleur : % de chaleur produite EnR</p>
3	<p>Investissement de la collectivité : Part assumée par la collectivité dans le coût d'investissement</p> <p>Qualité de l'approche en coût global</p>	<p>8</p> <p>Capacité à prendre en compte les pollutions et nuisances</p>	<p>13</p> <p>Promotion des ressources et des filières locales</p>	<p>18</p> <p>Recyclage : % de logements à moins de 200 m d'un point d'apport volontaire</p> <p>Qualité du traitement local et de la valorisation des déchets</p>
4	<p>Anticipation de la gestion</p> <p>Prise en compte des usages</p>	<p>9</p> <p>Espaces verts : m² d'espaces verts publics/habitant</p> <p>Espaces publics : m² d'espaces publics (hors espaces verts)/habitant</p> <p>Qualité de la création architecturale et urbaine</p>	<p>14</p> <p>Stationnement : nombre de places par logement</p> <p>Qualité des circulations douces</p> <p>Desserte : % de la surface de l'EcoQuartier ayant accès au TC</p>	<p>19</p> <p>Imperméabilisation : % de surfaces imperméabilisées</p> <p>Qualité de la gestion intégrée de l'eau</p>
5	<p>Qualité des démarches d'évaluation et d'amélioration continues</p>	<p>10</p> <p>Réhabilitation : % de la surface de plancher réhabilitée ou reconvertie par rapport aux surfaces existantes</p> <p>Valorisation du patrimoine existant</p>	<p>15</p> <p>Connectivité : % de logements (ou équivalent logement) ayant un accès à internet d'au moins 30Mb/s</p>	<p>20</p> <p>Surfaces végétalisées : % de la surface dédiée aux espaces végétalisés (dont toitures)</p> <p>Qualité de la prise en compte de la biodiversité</p>

Favoriser l'implication du public

La concertation («classique» ou facultative) du code de l'urbanisme

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



La concertation 'classique' et la concertation facultative prévues par le code de l'urbanisme visent à informer le public et à lui permettre de donner son avis en amont, lors de l'élaboration d'opérations d'aménagement, de construction ou de renouvellement urbain, et lors de certaines procédures d'élaboration ou d'évolution de documents d'urbanisme.

Fiche outils - mai 2021

Définition

Si les mécanismes d'information et de participation du public à l'élaboration de projets ou de documents de planification se sont multipliés dans la période récente, la procédure de concertation obligatoire prévue par le code de l'urbanisme existe depuis 1985. Elle figurait initialement à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et, depuis 2016, elle est régie par les articles L. 103-2 et suivants de ce même code.

Parallèlement, une procédure de concertation facultative a été créée en 2014 et insérée au même article L. 300-2 du code de l'urbanisme, où elle figure toujours. Elle vise à favoriser la participation du public à certains projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager.

Dans les deux cas, **il s'agit d'informer le public et de lui offrir la faculté de donner son avis en amont**, à un stade où le projet ou le document

est essentiellement défini par ses objectifs et encore en phase d'élaboration.

Par analogie avec le mécanisme de concertation préalable figurant pour sa part au code de l'environnement, il s'agit de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques ou orientations principales du projet ou du document d'urbanisme, de ses enjeux socio-économiques et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Une fois que le bilan de cette concertation est tiré et si, au vu de celui-ci, il est décidé de poursuivre la réalisation du projet ou l'approbation du document, le public sera -en principe- toutefois appelé à donner à nouveau son avis, à l'occasion d'une procédure de participation du public précédant la décision finale.

La concertation « classique » (obligatoire)

Champ d'application

■ Documents d'urbanisme

Sont d'abord soumises à concertation obligatoire, au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, les procédures suivantes :

- L'élaboration et la révision du **schéma de cohérence territoriale** (SCoT),
- La modification d'un SCoT lorsque celle-ci est soumise à évaluation environnementale,
- La mise en compatibilité d'un SCoT soumise à évaluation environnementale,
- L'élaboration et la révision du **plan local d'urbanisme** (PLU, PLUi),
- La modification d'un PLU(i) lorsque celle-ci est soumise à évaluation environnementale,
- La mise en compatibilité du PLU(i) soumise à évaluation environnementale,
- L'élaboration et la révision de la **carte communale**, lorsque ces procédures sont soumises à évaluation environnementale.

À noter

Initialement, la concertation «classique» du code de l'urbanisme ne concernait que l'élaboration et la révision du SCoT et du PLU(i). De sorte que lorsqu'elles étaient soumises à évaluation environnementale, les autres procédures, notamment celles de modification et de mise en compatibilité de ces mêmes documents, relevaient de la concertation du code de l'environnement.

Dans un souci de cohérence, la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 les a transférées dans le champ de la concertation du code de l'urbanisme ; ce qui ne concerne naturellement que les procédures engagées après la publication de cette loi.

■ **Opérations d'aménagement ou de construction**

Sont ensuite soumis à cette concertation obligatoire du code de l'urbanisme les projets de création de **zones d'aménagement concerté (ZAC)** et les projets de **renouvellement urbain**.

Y sont également soumis **les projets et opérations d'aménagement ou de construction suivants** ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie -y compris l'environnement ou l'activité économique (liste fixée à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme) :

- Dans une commune non dotée d'un PLU(i) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, les opérations ayant pour objet la création de plus de 5 000 m² de surface de plancher ou la restauration, dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI), d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;
- La réalisation, dans une partie urbanisée d'une commune, d'un investissement routier d'un montant supérieur à 1 900 000 euros et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ;
- La transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 m² ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie ;
- La création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
- Les travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
- Les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux, ou du secteur fluvial d'un grand port fluvio-maritime, situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 1 900 000 euros, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places ;

- Dans une partie urbanisée d'une commune, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, ainsi que les travaux ayant pour effet d'accroître de plus de 10 % la surface du plan d'eau abrité des ports maritimes de plaisance ;
- Les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 m² réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune.

Lorsqu'une opération listée ci-avant est réalisée en plusieurs tranches, dans un intervalle de temps de moins de cinq ans, la totalité de l'opération est prise en compte pour l'application des seuils précités.

■ **Exclusions**

Les travaux d'entretien et de grosses réparations ne sont pas concernés par cette concertation «classique» (quels que soient les ouvrages et aménagements auxquels ils se rapportent).

De même, sont exclus du champ de cette concertation, en raison de leur nature ou de leur objet :

- Les opérations dites « sensibles » intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale, ainsi que les servitudes et, le cas échéant, les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) qui leur sont associés ;
- Les opérations relatives aux installations et activités nucléaires intéressant (sous réserve des cas prévus à l'article L. 123-19-10 du code de l'environnement) ;
- Les aménagements et travaux relatifs à des établissements, installations ou zones de stockage militaires ainsi que les servitudes et, le cas échéant, les PPRT qui leur sont associés, lorsque tout ou partie des informations qui s'y rapportent sont soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale et que ces informations sont essentielles à la compréhension du dossier ;
- L'approbation, la modification, la révision ou la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, lorsque cette approbation ou cette évolution du document a pour objet exclusif de permettre la réalisation d'une opération listée ci-dessus.

Sont aussi exclus, **en raison de la mise en œuvre d'une autre procédure de participation** du public :

- Les projets entrant dans le champ de compétence de la Commission nationale du débat public (CNDP), lorsqu'un débat public ou une concertation préalable est organisé par cette Commission ou par le maître d'ouvrage ;
- Les projets qui sont soumis en partie à concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme et qui, parallèlement, pourraient être soumis à la concertation du code de l'environnement (car ne relevant pas de la CNDP mais étant en revanche soumis à évaluation environnementale¹), et pour lesquels le maître d'ouvrage a choisi, avec l'accord de l'autorité compétente pour organiser la concertation requise par le code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à une concertation préalable avec garant au titre du code de l'environnement (article L. 121-15-1 du code de l'environnement)².

Mise en œuvre

■ Déroulement en amont

Dans le cas d'une procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme, la concertation est organisée en même temps qu'est prescrite cette procédure (et parfois par le même acte).

Dans le cas d'un projet d'équipement, d'aménagement ou de construction, la concertation doit se dérouler avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération³ -comme par exemple les déclarations d'utilité publique et les décisions arrêtant le dossier définitif du projet.

Cela n'implique pas que le projet soit totalement flou : le public devant être à même de savoir de quoi il retourne et de se prononcer utilement, le projet doit être un tant soit peu défini. En revanche, rien ne doit être figé, car à défaut la concertation serait un faux-semblant.

■ Autorité responsable

La personne à qui incombe l'organisation de la concertation dépend du projet ou du document d'urbanisme concerné et de la personne en ayant pris l'initiative. L'autorité compétente pour organiser la concertation sera :

- L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'évolution du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat⁴;
- Le représentant légal de la société SNCF Réseau ou celui de sa filiale gestionnaire des gares lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;
- L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire par un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou l'un des projets énumérés à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme (voir point « Champ d'application », ci-avant), ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, il peut s'agir du président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

■ Lancement de la concertation

Les **objectifs poursuivis et les modalités de la concertation** sont précisés par l'autorité organisatrice. Par exemple, dans le cas de l'élaboration et de la révision du PLU(i) et du SCoT, c'est en principe la même délibération qui prescrit cette procédure, fixe les objectifs poursuivis et organise la concertation (articles L. 143-17 et L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Les objectifs à préciser sont ceux poursuivis par le projet de construction, d'aménagement ou de renouvellement ou par la procédure de document d'urbanisme. Ils doivent par ailleurs être définis au moins dans leurs grandes lignes.

Quant aux modalités de la concertation, elles pourront donc être précisées, en certaines hypothèses, par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. Toutefois, lorsque c'est l'organe délibérant qui définit les

1. Voir notre fiche outils dédiée à « La concertation préalable 'code de l'environnement' ».

2. Ce mécanisme d'option est applicable aux procédures engagées après la publication de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique.

3. Voir par exemple l'arrêt du Conseil d'État du 9 juillet 2021, *Commune de Grabels et association Comité de défense des riverains du LIEN* (n° 437634).

4. Avant 2016, le code de l'urbanisme précisait qu'il s'agissait du préfet.

modalités de la concertation, son président ne saurait organiser de sa propre initiative une concertation supplémentaire, celle-ci pouvant, selon les circonstances, être de nature à vicier la procédure.

Les modalités retenues doivent permettre au public d'accéder, pendant une **durée suffisante** et selon des **moyens adaptés** au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, aux informations relatives à ce dernier et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables. En pratique, les autorités organisatrices optent souvent par une combinaison d'éléments tels que : publicité par voie d'affichage et/ou dans la presse et/ou sur internet, établissement d'un dossier, exposition, site internet, registre, permanence d'élus, réunion publique...

■ **Possibilité de concertation unique**

Par souci de simplification, lorsqu'une ZAC ou une opération visée à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme (voir point « Champ d'application », ci-avant) doit faire l'objet d'une concertation et qu'elle nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique.

Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

■ **Déroulement de la concertation**

Outre ce qui précède, le code de l'urbanisme prévoit simplement que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de concertation doivent par ailleurs permettre au public de formuler des **observations et propositions** sur le projet. Ces observations et propositions doivent être enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

En tout état de cause, il est impératif que le déroulement de la concertation **respecte les modalités fixées par la décision** qui les a définies. En effet, en cas de recours contentieux contre la décision finale (telle celle approuvant la révision d'un plan local d'urbanisme), il est possible de se prévaloir des irrégularités ayant affecté le déroulement de la concertation au regard des modalités définies par la décision initiale (voir point « Contestation » ci-après).

■ **Bilan de la concertation**

À l'issue de la concertation, l'autorité l'ayant organisée en arrête le bilan.

Ce bilan devra figurer dans le dossier de toute **procédure de participation du public** à laquelle le projet ou le document d'urbanisme soumis à concertation donnerait lieu par la suite (enquête publique ou procédure de participation du public par voie électronique).

Contestation

Afin de limiter les risques contentieux, l'article L. 600-11 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme et les opérations soumis à cette concertation obligatoire ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies aux articles L. 103-1 à L. 103-6 de ce code (vues ci-avant) et par la décision ou la délibération précisant les modalités de concertation ont été respectées.

Par ailleurs, les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

La concertation « facultative »

Champ d'application

■ Projets concernés

Cette option concerne les **projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux déjà soumis à concertation obligatoire** en vertu de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme (voir point 2 ci-avant), lorsqu'ils sont situés sur un territoire couvert par un SCoT, par un PLU(i), par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale.

Ces projets peuvent alors faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme (voir § 2).

Certains des projets de travaux ou d'aménagements susceptibles de faire l'objet de cette concertation peuvent toutefois y être contraints, compte-tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, par délibération ou décision de l'autorité compétente. Autrement dit, la concertation facultative -au regard du code de l'urbanisme- peut être rendue obligatoire -localement (voir l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme).

■ Articulation avec la concertation du code de l'environnement

Pour les projets qui ne relèvent pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public (CNDP) mais qui sont soumis à évaluation environnementale et qui, à ce titre, sont susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la concertation préalable du code de l'environnement, la concertation facultative du code de l'urbanisme **prévaut, si elle est effectivement mise en œuvre**, sur celle du code de l'environnement (article L. 121-15-1 du code de l'environnement).

Pour que cette dernière ne soit pas applicable, il est néanmoins nécessaire que cette concertation du code de l'urbanisme soit organisée dans des **conditions** permettant au public d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective, de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions et d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.

■ Exclusions

La concertation facultative du code de l'urbanisme ne s'applique toutefois pas aux opérations sensibles intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale.

Mise en œuvre

■ Prescription et déroulement

Cette concertation est réalisée **préalablement au dépôt de la demande** de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

Lorsqu'elle est mise en œuvre, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un **dossier de présentation** du projet comportant au moins :

- une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné,
- sa destination,
- les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés. Sur ce point, le dossier doit inclure un avant-projet architectural (si le projet comporte des bâtiments) et la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

Ce dossier est ensuite mis à disposition du public par l'autorité compétente. Les conditions de cette mise à disposition doivent permettre au public d'en prendre connaissance et de formuler des **observations ou propositions**. Ces dernières sont enregistrées et conservées.

■ Articulation entre types de concertations en cas de ZAC

Lorsque le projet concerné par cette concertation facultative est situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), et à condition que les caractéristiques dudit projet soient suffisamment connues, cette concertation facultative peut être conduite simultanément à la concertation obligatoire visant la création de la ZAC (voir point 2 ci-avant).

■ Bilan et suites de la concertation

Le **bilan** de la concertation facultative est établi par l'autorité compétente et transmis, dans un délai de 21 jours à compter de la clôture de la

concertation, au maître d'ouvrage. Ce dernier doit ensuite indiquer comment il prend en compte les observations et propositions ressortant du bilan et le joindre à la demande de permis.

Par ailleurs, **si le projet est soumis à évaluation environnementale**, il sera ensuite soumis à une procédure de participation du public par voie électronique plutôt qu'à une enquête publique. Le dossier de cette procédure devra comporter, entre autres, le bilan de la concertation et l'explication par le maître d'ouvrage de la manière dont il a pris en compte les observations et propositions précitées (articles L. 300-2 et R. 300-2 du code de l'urbanisme).

Contestation

L'article L. 600-11 du code de l'urbanisme prévoit que les projets soumis à cette concertation facultative du code de l'urbanisme ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par les textes et par la décision ou la délibération précisant les modalités de concertation ont été respectées.

Par ailleurs, les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

Intérêts et points de vigilance

Intérêts

Le public étant appelé, très en amont, à formuler son avis sur un projet d'ouvrage ou de document d'urbanisme, notamment au vu de ses objectifs et de ses principaux impacts potentiels, le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable de son élaboration peut en tenir compte pour le faire évoluer à un stade où c'est encore largement possible.

Cette procédure de concertation est en outre désormais relativement ancienne et donc bien maîtrisée. Elle est également plus souple et moins complexe que celle prévue par le code de l'environnement.

Points de vigilance

Il importe de bien vérifier quelle est la procédure de participation du public applicable en amont, lors de la phase d'élaboration du projet ou du document de planification.

Dans le cas d'un projet (d'aménagement, de travaux, de construction), il importe d'organiser

la concertation suffisamment en amont, et en tout cas avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à sa réalisation effective.

Si cette concertation est organisée en amont, le public sera pur l'essentiel sollicité à nouveau sur le projet ou le document concerné quelques temps plus tard, dans le cadre de l'enquête publique ou de la participation par voie électronique organisée lors de l'instruction de la demande d'autorisation du projet ou sur la proposition de plan arrêtée. Il convient donc de veiller à expliquer pourquoi le public sera appelé à deux reprises à donner son avis.

L'objectif étant l'information et la participation du public, il convient, tout en respectant les exigences légales, de retenir des modalités adaptées, notamment à la localisation ou à la diversité des personnes concernées (ex : dossier de concertation et registre des observations disponibles à la fois en mairie et sur un site internet).

Textes de références

Code de l'urbanisme : articles L. 103-2 à L. 103-6 et R. 103-1 à R. 103-3 (concertation obligatoire), L. 300-2, R. 300-1 et R. 300-2 (concertation facultative), L. 600-11 (vices susceptibles d'entacher la concertation), L. 143-17 et R. 143-14 (régime de la délibération prescrivant une concertation pour le SCoT), L. 153-11 et R. 153-12 (régime de la délibération prescrivant une concertation pour le PLU).

Code de l'environnement : articles L. 120-1 (principes généraux relatifs à l'information et à la participation du public), L. 121-8 (articulation avec les projets relevant de la CNDP) et L. 121-15-1 (articulation entre les concertations du code de l'urbanisme et la concertation préalable du code de l'environnement).

SITE DES USINES BERLIET

De l'industrie au quartier de vie, tel est **Monplaisir**



En 2014, un projet d'initiative privée, répondant aux enjeux de développement du territoire, a été lancé sur l'ancien site des usines Berliet dans le 8^{ème} arrondissement. La Métropole décide d'accompagner ce projet privé, dans le cadre d'un projet urbain partenarial (PUP), en programmant la réalisation des espaces publics nécessaires au développement du programme de construction et en faisant participer le promoteur au coût de ces équipements.

Quadrilatère de 2,7 hectares, le site est délimité par les rues Berliet, Audibert & Lavirotte, Saint Agnan et des Hériveaux. Ce projet témoigne d'une conception durable de la ville qui se reconstruit sur elle-même, en reconvertissant des friches industrielles pour y bâtir des quartiers mixtes alliant qualité de vie, accessibilité et respect de l'environnement. L'objectif de ce nouveau quartier est aussi de préserver la mémoire du passé industriel en conservant et en mettant en valeur, par exemple, le portail monumental des anciennes usines Berliet. Aujourd'hui, l'aménagement se concrétise par les premières constructions.

2016 : début des aménagements d'espaces publics par la Métropole

Si la partie privée de l'aménagement a commencé, la partie publique sera engagée début 2016 et devrait durer un an. Il s'agit de réaliser deux espaces publics, dont l'un devant le groupe scolaire (réalisé par la Ville de Lyon, livrable fin 2019) et la crèche qui seront construits, et d'aménager deux voies nouvelles, respectivement dans le prolongement des rues St-Gervais et Fraternité.



De gauche à droite : Vivien Muyshondt (chef de projets aménagement urbain), Anne Quesne-Duvernois (rédactrice marchés) et Thierry Mauduit (assistant technique)

Les voies seront apaisées - limitation de la vitesse à 30 km/h - et arborées. Le tout représente une surface de 4 200 m². Le chef de projet du PUP Berliet est Vivien Muyshondt, travaillant en équipe avec un technicien, Thierry Mauduit et une rédactrice, Anne Quesne-Duvernois. «Un PUP, souligne-t-il, est un outil de financement de l'aménagement. Il fixe des montants de participation, et

nécessite un bon partenariat avec les constructeurs, notamment pour garantir une coordination efficace des chantiers de construction et de voiries». L'année 2015, qui marque l'entrée en phase opérationnelle, a été consacrée à des opérations préalables de démolitions et de dépollution des sols des futures voiries et espaces publics.

Christian Barbier

→ Modalités d'un projet urbain partenarial

Le projet d'aménagement du site Berliet dans le 8^{ème} arrondissement s'inscrit dans le cadre d'un PUP. C'est la loi du 25 mars 2009, dite de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui a créé ce dispositif pour faire participer les constructeurs au coût des équipements publics rendus nécessaires par leur opération. Le PUP est ainsi fondé sur une initiative privée présentant des enjeux partagés et un intérêt public. C'est une solution alternative aux ZAC, marquée par une certaine souplesse, mais qui nécessite un partenariat solide pour garantir les enjeux de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Un PUP se concrétise par la signature d'une convention avec tous les acteurs du projet.

→ Quelques chiffres du PUP Berliet

- 626 appartements dont 156 locatifs sociaux et 470 en accession libre et abordable
- 1 300 m² de commerces, 3 200 m² de loisirs (bowling) et 4 000 m² d'activités économiques
- Une crèche de 48 berceaux et un groupe scolaire de 18 classes

→ La saga Berliet a commencé ici

Monplaisir fut le quartier d'implantation de l'aventure industrielle conduite par Marius Berliet. Né en 1866 à Lyon, dans le quartier de la Croix-Rousse, Marius Berliet, apprenti tisseur, travailla très jeune dans le petit atelier textile de son père. Ce passionné de mécanique construisit son premier moteur en 1894 et sa première voiture en 1895. En 1902, il acheta, avec l'argent de la vente d'un de ses brevets à une compagnie américaine, les usines Audibert & Lavirotte au sein du quartier de Monplaisir. Il y créa sa propre entreprise. En 1913, 3 500 voitures seront produites dans cette usine qui occupe alors une surface de 48 000 m². Marius Berliet va faire croître ensuite son entreprise en achetant des terrains du côté de Vénissieux et Saint-Priest. En 1930 les activités des usines Berliet se tourneront vers la fabrication exclusive de poids lourds et en 1978, Berliet devient Renault V.I. après absorption de Saviem.

ANNEXE 1

« Présentation du site de BELLEFRICHE : diagnostic pollution » – INGEVILLE – 20GF

PRESENTATION SITE DE BELLEFRICHE :

Diagnostic pollution

I - LOCALISATION, CONTEXTE URBAIN

Le SITE de BELLEFRICHE se situe à l'est de la commune d'INGEVILLE, dans un quartier de faubourg, sur les terrains d'une ancienne usine de construction de machines-outils, et occupe une surface de terrain de 12 hectares.

Ces occupations industrielles anciennes, dont les premières implantations datent des années 1910, subissant de nombreuses transformations au fur et à mesure de l'évolution des capacités et des modes de production industriels ont engendré des pollutions des sols plus ou moins fortes selon les secteurs du terrain.

Ainsi, les rapports d'analyse de ce site réalisés par la DREAL et des bureaux d'études spécialisés indiquent que les terrains concernés sont pollués à des degrés variables en fonction des emprises concernées.

Un diagnostic pollution dont la synthèse est jointe à la présente présentation du site, a permis de définir 4 zones de pollution plus ou moins élevée dont chacune nécessite des traitements spécifiques.

Cet ancien site industriel est situé dans un quartier à l'occupation dominante d'habitat mixte composé majoritairement de maisons de ville et de petits collectifs en moyenne R+3/R+4.

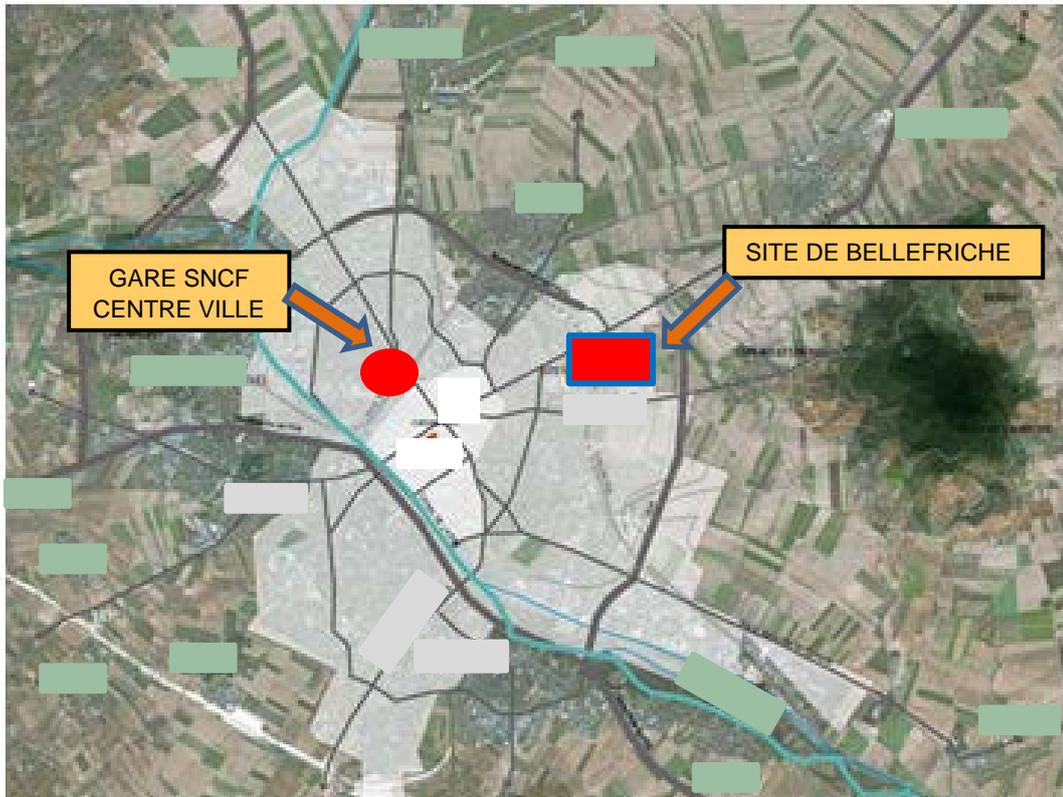
Le site est bien desservi par un boulevard structurant qui longe le côté ouest du terrain et qui servira de base à la desserte interne du nouveau quartier.

De l'autre côté de ce boulevard « ouest », on note la présence d'une usine 2 toujours en activité mais qui pourrait à l'horizon d'une quinzaine d'années être désaffectée et accueillir également une urbanisation complémentaire à celle de BELLEFRICHE.

Le site est bordé à l'est par une voie ferrée encore en exploitation qui supporte des trains régionaux de type TER dont les fréquences et les vitesses restent assez modérées (de l'ordre de 15 passages par jour), et qui ne génèrent pas de nuisances importantes auprès des riverains.

À

Š^Á•ă^Áá^ÁBELLEFRICHEÁ•c^ă...ÁeÁHÉÁ{Áá^Á}ă*ă^ÁÚPÔÁăÁ&%~!Áá~Á&^}c^Éq|ÁÉÁă&^•ă|^Á}ÁÍÁăÁ}Á[ă|^ÁÁHÉÁă~c^Á}Áă•É



LOCALISATION DU SITE PROJET DE BELLEFRICHE

Au sud-est du site de BELLEFRICHE, un premier quartier d'habitat 1 a été développé par un bailleur social local depuis une dizaine d'années, et accueille aujourd'hui 650 logements dont 200 locatifs sociaux, 300 logements en accession à la propriété libre, et 150 en accession sociale à prix maîtrisés subventionnés par des aides publiques.

Au sud du site de projet existe un centre commercial intégrant un hyper marché et une galerie marchande, implantés sur ce quartier depuis une trentaine d'années.

Les locaux de cet ensemble commercial étant vieillissant, la société d'investissement propriétaire a décidé de lancer un programme de rénovation et d'adaptation de la structure commerciale concomitamment à la réalisation du projet d'aménagement de BELLEFRICHE.

Une école maternelle et primaire est localisée à proximité du futur quartier de l'autre côté du Boulevard principal ouest de dessert. Sa capacité limitée ainsi que son état d'entretien assez médiocre nécessiteront des travaux d'extension et de remise à niveau.



II – DIAGNOSTIC POLLUTION

Concernant le site de BELLEFRICHE, d'une surface totale de 12 ha, la commune a engagé avec l'aide d'un bureau d'études technique TECHNIVILLE spécialisé dans la pollution des sites industriels, les diagnostics et analyses nécessaires à l'établissement d'un recensement des risques de pollutions industrielles.

Pour ce faire, les informations de plusieurs bases de données nationales ou régionales concernant les anciens sites industriels ont été exploitées et permettent ainsi de disposer d'informations sur la nature et les contenus des activités industrielles passées sur le site. Le diagnostic pollution réalisé par le bureau d'études TECHNIVILLE en 2021, a permis de réaliser une cartographie des différentes zones polluées du site de BELLEFRICHE :

- **Zone 1 représentée en vert sur le plan** : secteur non pollué ou faiblement pollué ne nécessitant pas de traitement spécifique du sol et permettant d'accueillir des usages résidentiels et des équipements publics ; cette zone représente un total de 5 ha.
- **Zone 2 représentée en orange sur le plan** : secteur moyennement pollué nécessitant un traitement biologique sur place par « bio-tertre » avec décapage des sols sur 1,0 mètres et réutilisation des matériaux pour le terrassement sur site pour un coût prévisionnel de traitement de 15 € par m³ ; les surfaces concernées représentent 4 ha pour un volume maximum prévisible de 40 000 m³.
- **Zone 3 représentée en bleu sur le plan** : secteur marqué par une pollution élevée nécessitant, en cas d'utilisation des terrains concernés pour une vocation d'habitat, une élimination hors du site dans une filière spécialisée sur une profondeur de 1,00 mètres dont le coût prévisionnel est estimé 50 € par m³ ; les surfaces concernées représentent un volume prévisible de 20 000 m³.
En cas d'utilisation des zones concernées pour d'autres usages que résidentiel, de type activités, parking, voirie, un maintien sur place est possible avec création d'une barrière de confinement dont le coût est équivalent à la zone 4 de 15 € par m² de sol traité.
- **Zone 4 représentée en rouge sur le plan** : secteur marqué par une très forte pollution interdisant tout usage pour de nouvelles constructions, ni pour des jardins ou espaces publics de loisirs ; seuls sont autorisés des occupations de type dalles ou parkings en matériaux imperméables (bitume, asphalte, béton...) non drainants après mise en place d'une barrière de confinement étanche dont le surcoût est estimé à 15 € par m² de sol traité ; les surfaces concernées représentent au maximum 10 000 m².

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE TRAITEMENT DE LA POLLUTION ET DES COUTS SITE DE BELLEFRICHE COMMUNE D'INGEVILLE

	Surface de l'îlot en m ²	Type de pollution Traitement	Volume ou surface à traiter	Coût unitaire traitement	Coût maximal traitement
Zones 1 Vert sur le plan	50 000 m ²	Absence ou Faible pollution	0	Pas de traitement	0
Zone 2 Orange sur plan	40 000 m ²	Pollution moyenne Bio-tertre	40 000 m ³	15 €/m ³	600 000 €
Zone 3 Bleu sur le plan	20 000 m ²	Pollution élevée Elimination hors site	20 000 m ³	50 €/m ³	1 000 000 €
Zone 4 Rouge sur plan	10 000 m ²	Pollution très élevée interdisant toute construction	10 000 m ²	15 €/m ²	150 000 €
TOTAL	120 000 m ² 12 hectares				1 750 000 € maximum

CARACTERISATION DES DEGRES DE POLLUTION

Légende du plan des secteurs de pollution Site de BELLEFRICHE



Zone 1 : absence ou faible pollution (5 ha)

L'utilisation du sol pour des constructions d'habitat ne nécessite aucun traitement préalable.



Zone 2 : pollution moyenne (4 ha)

L'utilisation des sols pour la construction d'habitat nécessite un traitement sur le site par bio-tertre sans exportation des matériaux.



Zone 3 : pollution élevée (2 ha)

L'utilisation des sols à des fins de construction d'habitat nécessite l'exportation des matériaux en filières de traitement spécialisées.



Zone 4 : pollution très élevée (1ha)

L'utilisation des sols interdit pour l'habitat et les espaces publics de loisirs et jardins. Autorisation des parkings et dalles imperméables intégrant une barrière de confinement.

**PLAN DES ZONES DE POLLUTION
SITE DE BELLEFRICHE**



100 Mètres échelle graphique



III - ELEMENTS DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

1 - Gestion des eaux pluviales

Les pré-études techniques indiquent que la gestion des eaux pluviales devra se faire par stockage sur le site de BELLEFRICHE dans le cadre de la construction d'un bassin tampon aérien pouvant stocker environ 10 000 m³ avant infiltration dans le sol en dehors des secteurs très pollués zones 3 (bleues) et zones 4 (rouges) de l'étude diagnostic pollution du site de BELLEFRICHE.

Le transit depuis les bâtiments et voirie se fera préférentiellement sous forme de réseaux de noues aériennes de collecte vers le bassin tampon principal, solution préconisée par le règlement d'assainissement de la collectivité.

2 - Gestion des eaux usées

Un collecteur pour les eaux usées a été réalisé sous le boulevard « ouest » dont le dimensionnement permettra de desservir le nouveau quartier de BELLEFRICHE.

3 - Desserte en transport public

Le site n'est pas actuellement desservi par les transports collectifs publics.

Le réseau pourra être étendu sur le quartier sous réserve du respect des gabarits des voies pour les transports collectifs et du financement par les opérateurs des arrêts de dépose-repose sur les principaux axes de la nouvelle opération.

ANNEXE 2

	A	B	C	D	E	F	G
1	OPERATION D'AMENAGEMENT DE BELLEFRICHE						
2	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL						
3	Décembre 2021						
4							
5							
6	DEPENSES D'AMENAGEMENT						
7							
8	TABLEAU 1 : COUT ACQUISITIONS FONCIERES ET DEPOLLUTION DES TERRAINS						
9		Quantité	Prix unitaire	Montant en €			
10	Prix Foncier en l'état	120 000	25 €	3 000 000 €			
11	Dépollution zone 1 vert			- €			
12	Dépollution zone 2 orange			600 000 €			
13	Dépollution zone 3 bleu			1 000 000 €			
14	Dépollution zone 2 rouge			150 000 €			
15	Evictions	0	35 €	- €			
16	TOTAL FONCIER			4 750 000 €			
17							
18	TABLEAU 2 : EQUIPEMENTS VOIRIES ET RESEAX FINANCES PAR L'AMENAGEUR						
19		Quantité ml/m ³	Prix unitaire	Cout aménagement	% opération	Coût opération	
20	Voiries et réseaux emprise 20 m	500	4 000 €	2 000 000 €	100%	2 000 000 €	
21	Voiries et réseaux emprise 12 m	1 000	3 000 €	3 000 000 €	100%	3 000 000 €	
22	Bassin d'orage surface 5 000 m ²	10 000	40 €	400 000 €	100%	400 000 €	
23	* Le coût des VRD est estimé selon la surface des terrains affectés directement aux constructions de logements						
24	hors les surfaces de parc et d'espaces de loisirs						
25	TOTAL			5 400 000 €		5 400 000 €	
26							
27	TABLEAU 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES PAR LA COLLECTIVITE ET MIS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR						
28		Coût	% opération	Coût Mairie	Coût opération		
29	Réhabilitation du Groupe scolaire	2 500 000 €	50%	1 250 000 €	1 250 000 €		
30	Aménagement du parc public	750 000 €	70%	225 000 €	525 000 €		
31	Carrefour 1 (sud-ouest)	250 000 €	50%	125 000 €	125 000 €		
32	Carrefour 2 (nord-est)	250 000 €	50%	125 000 €	125 000 €		
33	TOTAL	3 750 000 €		1 725 000 €	2 025 000 €		
34	* Le coût du parc et des aires de loisirs d'une surface de 20 000 m ² sur un ratio de 35 €/m ²						
35							
36	TABLEAU 4 : AUTRES FRAIS DE GESTION ET FRAIS FINANCIERS						
37				Estimation %	Coût opération		
38	Frais financiers en % des dépenses directes foncier et travaux			15%	1 826 250 €		
39	Gestion et marge en % des dépenses directes foncier et travaux			10%	1 217 500 €		
40	TOTAL				3 043 750 €		
41							
42	TOTAL DES DEPENSES DE L'OPERATION					15 218 750 €	
43							
44	RECETTES DE CESSION DE FONCIER						
45							
46	TABLEAU 5 : RECETTES DE CESSION DE CHARGE FONCIERE DE LOGEMENT						
47		Quantité par	Surface	Prix /m ²	Recettes		
48		type logement	plancher	plancher	en €		
49	Logements locatif social (30%)	180	14 400	200 €	2 880 000 €		
50	Logement accession sociale (20%)	120	9 600	250 €	2 400 000 €		
51	Logement accession libre (50%)	300	24 000	350 €	8 400 000 €		
52	Commerces services		2000	350 €	700 000 €		
53							
54	TOTAL RECETTES	600	50 000		14 380 000 €		
55	* la surface moyenne de plancher de chaque logement est de 88 m ²						
56							
57							
58	TOTAL BILAN	Déficit financier prévisionnel de l'opération			-838 750 €		

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE BELLEFRICHE (extraits)

Document d'études - 2021

1 – Un objectif de compatibilité :

Le projet devra comporter des modalités d'aménagement en vue de répondre à la demande des élus d'INGECO de développer une urbanisation qui respecte les objectifs du PLH et les critères de développement durable, et qui vise à s'approcher le plus possible de la labellisation « éco-quartier » définie par le Ministère de la Transition Ecologique.

2 – Les objectifs généraux de diversification de la production de logements :

Le PLH de l'EPCI priorise le développement d'une offre de logements conséquente répondant à l'effort de densification des nouveaux quartiers, et mixant les différentes typologies de logements afin de répondre à la diversité de la demande des habitants de l'agglomération.

L'objectif de densité moyenne brute est de 50 logements/ha soit un total d'environ 600 logements sur la base de 12 ha brut, et intégrant 30% de maisons de ville et 70% de collectifs. Sur l'ensemble du programme, INGECO a défini un objectif de mixité sociale respectant les minimas suivants :

- 30% de locatifs sociaux,
- 50% en accession libre à la propriété,
- 20% en accession sociale avec pour cette dernière part le respect de critères de ressources des accédants et des aides publiques aux ménages avec engagement de non spéculation.

3 – Les orientations pour l'aménagement :

Le terrain est actuellement classé en zone UX du PLU et est réservé aux activités économiques. Il ne permet pas en l'état la réalisation d'un programme de logements.

Tout projet concernant le site de BELLEFRICHE devra respecter les orientations suivantes :

1. Les objectifs de programmation du PLH,
2. La création d'un espace vert de proximité intégrant les principes de biodiversité,
3. Les modalités de gestion des eaux pluviales limitant l'aggravation de la situation environnementale et des risques humains sur le milieu urbain ou naturel,
4. Les préconisations en matière de limitation des îlots de chaleur,
5. Les préconisations en matière de construction durables des bâtiments : densité, orientations, formes, matériaux ...,
6. Les propositions en matière de choix énergétiques.

Ces principes d'aménagement du projet retenu par les élus, ainsi que quelques principes de composition urbaine ont été définis afin de servir de cadre à l'élaboration d'un futur projet. Ils serviront à la formalisation du règlement écrit du PLU qui permettra d'intégrer la réalisation de l'opération de logements sur le site de BELLEFRICHE. [...]

PLAN 1

« Schéma d'organisation et d'aménagement de BELLEFRICHE » - INGEVILLE - 2022 - échelle graphique - format A3
- 2 exemplaires dont un est à rendre avec la copie

