

EXAMEN PROFESSIONNEL D'INGÉNIEUR TERRITORIAL – ALINÉA 1 2022

**SPÉCIALITÉ « URBANISME, AMÉNAGEMENT ET
PAYSAGES »
OPTION « URBANISME »**

ÉPREUVE DE PROJET

NOTE OBTENUE : 12 / 20

Communauté d'agglomération d'Ingeco
Direction des grands projets

Le 16 juin 2022

Rapport à l'attention du Président d'Ingeco

Objet : Orientations préalables aux opérations d'aménagement du site de Bellefriche

Les objectifs nationaux de rationalisation de la consommation foncière incitent les collectivités à se pencher sur les friches situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ingeville, la ville centre, comporte plusieurs friches qui constituent une opportunité à saisir pour « refaire la ville sur la ville ». Parmi ces secteurs, Bellefriche représente une opportunité intéressante par son positionnement dans la ville. Un investisseur souhaite reconverter ce site en logements. Pour notre intercommunalité, c'est l'occasion d'en faire un site exemplaire répondant au label des éco quartiers. En tant qu'ingénieur territorial, responsable des études, je vous propose de répondre à 3 questions autour de la stratégie globale à mener pour la mise en œuvre du futur projet urbain.

Question 1

La présence de polluants divers sur le site de Bellefriche invite à adapter la démarche de dépollution en fonction des polluants diagnostiqués. Cette démarche va influencer le futur projet urbain en fléchant les fonctions futures en fonction des pollutions résiduelles.

La première étape consiste en la rédaction d'un « schéma conceptuel ». Ce document va organiser toute la stratégie à mener pour la reconversion du site. C'est un document qui évolue en fonction des connaissances acquises sur le site. Il s'appuie sur le recueil de données historiques et documentaires et des visites de terrain. Des diagnostics de sols et études spécifiques devront être menés (ex : pollutions des eaux souterraines, sondages de sol...) en parallèle.

Ce document va analyser les polluants présents dans le sol, les moyens de les traiter (en fonction du type de polluant), les enjeux particuliers en fonction du projet urbain pressenti. Ce schéma conceptuel est un document souple et évolutif, mais sert de base à la stratégie globale de dépollution. Il s'appuie sur une méthodologie des sites et sols pollués. Le label LNE recense les bureaux d'études appliquant cette méthodologie.

Par la suite, le plan de gestion vient préciser la méthode de dépollution site par site en fonction du projet. Il va évaluer les risques de pollutions résiduelles, les aspects financiers et l'impact sur le projet futur (sur les bâtiments, les espaces verts, les fonctions...). Le plan de gestion va analyser et comparer les coûts de dépollution en fonction de la méthode envisagée (dépollution in situ ou hors site). Les 4 niveaux de pollution repérés sur Bellefriche auront des plans de gestion spécifiques en fonction de la nature du polluant, du coût du traitement, mais aussi du phasage de la reconversion du site : toutes les pollutions n'auront pas la même durée de traitement.

Question 2

a) Commentaires sur le bilan d'aménagement présenté

Le bilan présenté déficitaire à -838750€ constitue un point négatif pour le lancement opérationnel du projet de réhabilitation. Ci-après quelques observations sur le bilan :

- Sur les dépenses :
 - Le coût foncier reste important. L'investisseur pourra négocier plus fortement le prix d'acquisition. Une baisse de 5€ au m² représente une économie potentielle de 600000€. Cette poste de travail permet déjà d'atteindre un meilleur équilibre.
 - Sur les équipements, si le groupe scolaire ne peut être financé en totalité par l'aménageur (il sert également à d'autres quartiers), le parc public pourrait aisément être financé à 100% par l'aménageur. En effet, celui-ci va servir essentiellement aux futurs résidents : 225000€ en plus permettrait d'améliorer le bilan. Les aménagements de voirie peuvent être partagés entre la mairie et l'aménageur.
 - Les autres frais : les frais financiers apparaissent élevés. Affichés à 15%, habituellement ils sont plutôt autour de 5%. Là encore, il s'agit d'un élément à négocier.
- Sur les recettes : les objectifs du PLH doivent être respectés. La répartition de la typologie ne pourra être changée à moins d'une révision du document. Il conviendra plutôt d'agir sur la densité. Le projet présenté propose une densité de 50 logements à l'hectare. Un passage à 60 logements à l'ha, respectant la typologie bâtie de R+3/R+4 représente 120 logements supplémentaires, soit 9600 m² de surface de plancher supplémentaire. Cela représente 3.360 M€ de recettes complémentaires.

À mon sens, il s'agit d'un levier intéressant pour parvenir à l'équilibre du projet.

b) annexe (non disponible)

c) Note justifiant la prise en compte de la problématique des sols pollués

Le site de Bellefriche présente 4 niveaux de pollution. Les aménagements à proposer vont nécessairement s'adapter à cette contrainte.

La zone 4 concentre les problématiques sur ce secteur, il n'est pas possible d'y créer du logement ni espaces verts.

Un parking en ouvrage est une possibilité pour l'aménagement de ce secteur. Le parking silo permet de répondre à la demande en stationnements. Si on augmente la densité du quartier à 60 logements à l'ha, 720 logements sont possibles en comptabilisant 720 places (1 place par logement). Si on se base sur 28m² par place (en comptant les accès), 20 160 m² de surface de plancher sont nécessaires. Compte tenu de l'emprise de la zone 4, il est possible de créer un parking de 8000 m² d'emprise : un parking en R+2 serait envisageable.

Ce parking serait la seule poche de stationnement du futur quartier. Son positionnement central permet à chaque habitant d'être à proximité de son stationnement (maximum 200m à parcourir). Le reste du quartier serait apaisé priorisant les déplacements en mode doux.

Les zones 1 et 3 peuvent être reconverties assez facilement, la zone 1 ne concentre pas de pollutions. La zone 3 peut être dépolluée en excavant les terres. Même si cela représente un coût important et un bilan carbone défavorable, la zone 3 peut être reconvertie.

Les zones 1 et 3 sont les plus proches du centre-ville, c'est un atout dans le phasage de l'opération : le boulevard ouest pourra être construit en priorité : c'est aussi l'accès principal au centre-ville.

La zone 2, même si la pollution est moyenne sera dépolluée via la mise en place d'une bioterte. La dépollution sera donc plus longue. La mise en place de cette butte permet également de limiter l'impact du bruit de la voie ferrée, même si les contraintes sonores sont faibles (15 TER / jour). Compte tenu du temps de dépollution nécessaire et des méthodes envisagées par le plan de gestion, il conviendra de développer ce secteur en dernier. La zone 1 constitue le secteur à développer en premier.

Les dépollutions vont impacter la future forme urbaine du quartier. Pourtant, cet état de fait n'empêche pas l'adhésion à la démarche des écoquartiers. Le secteur de Bellefriche est bien raccroché au centre-ville en proposant une densité plus importante au Nord-Ouest ; la gestion des eaux en aérien permet de limiter l'écoulement des eaux pluviales, la trame bâtie E/O permet d'offrir un ensoleillement optimal avec une épaisseur de logement collectif assurant la ventilation naturelle des logements. La trame viaire permet d'assurer les continuités piétonnes vers le centre-ville et les équipements majeurs (école, centre commercial).

Question 3

- (a) Le présent paragraphe vise à comparer les différentes modalités de financement de l'opération et la procédure la plus adaptée à la reconversion du site. Les différentes étapes de l'aménagement seront par la suite présentées.

Différents outils sont proposés pour financer l'aménagement avec un taux de 1 à 5% pour la taxe d'aménagement. Le versement pour sous densité est en passe d'être abandonné : il est très peu utilisé par les collectivités en raison de sa complexité.

Des participations sectorisées avec :

- La majoration de la taxe d'aménagement de 5% à 20%. Celle-ci doit être motivée dans la délibération en comptabilisant le coût nécessaire des équipements liés à l'opération (voirie, réhabilitation nécessaire d'équipements publics). La collectivité est libre de fixer le taux en fonction de l'impact du projet sur les finances locales.
- La participation en ZAC. La collectivité lors du dossier de réalisation va définir le coût des équipements liés à l'opération. Une participation va être demandée en fonction de la surface de plancher développée. Bien entendu, en ZAC, l'aménageur est exonéré de la taxe d'aménagement et sa participation sera proportionnelle aux besoins des futurs habitants. Le PUP (Projet Urbain Partenarial) est un contrat librement négocié entre la collectivité et l'aménageur. Cette convention permet de financer des équipements avant leur réalisation effective. Un versement anticipé par apport de foncier ou sous forme numéraire est possible. Le PUP exonère l'aménageur de la taxe d'aménagement.
- Des participations ponctuelles adaptées pour le financement d'équipements exceptionnels (ex : une gare favorisant l'intermodalité, un TCSP...). D'autres participations sont possibles pour le financement de l'assainissement collectif.

Pour le secteur de Bellefriche, la meilleure procédure semble être la participation en ZAC. En effet, même si la procédure est longue (étude d'impact nécessaire car plus de 10ha, probables diagnostics complémentaires compte tenu de la pollution, procédure de dossier de création puis dossier de réalisation), la participation permet de mieux encadrer le coût des équipements. Par exemple, si on part sur l'hypothèse d'un parking silo de 720 places, le coût estimé approche les 11M d'€ (720 x 15000€), la participation demandée par surface de plancher permet que l'ensemble des futurs résidents participe à la réalisation du parking. L'intérêt de la ZAC permet aussi de s'adapter aux évolutions de programme. Par exemple, le promoteur augmente la densité, la participation sera augmentée. Le PUP par son caractère contractuel fixe les participations dès la signature du contrat. L'aménageur sera peu enclin à augmenter sa participation si le programme venait à changer.

Les principales étapes du projet :

La principale contrainte est la maîtrise du projet par la collectivité d'Ingeco face aux objectifs de l'aménageur. Il s'agira de « verrouiller » les objectifs urbains à travers les différents outils réglementaires à disposition.

1. Maîtriser le devenir de la zone en définissant un périmètre de sursis à statuer. Même si le secteur en zone UX (activités), il s'agit d'éviter qu'un projet vienne contrecarrer les objectifs urbains d'Ingeco. Sur ce secteur, Ingeco pourra « surseoir » à l'autorisation d'urbanisme non compatible avec le futur quartier (3 ans de délai sont possibles).
2. Modifier le PLUi sur ce secteur avec une vocation habitat. Une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) devra être créée pour affirmer les objectifs urbains en terme de programmation et de forme urbaine.
3. En parallèle de la modification du PLUi, il s'agira de lancer le dossier de création de ZAC avec les études environnementales (étude d'impact). Le dossier de création de ZAC sera validé en conseil communautaire par une délibération spécifique. Le dossier viendra préciser les futurs cahiers des charges îlot par îlot et la programmation envisagée, le montant de participation.
4. Le dossier de création pourra, par la suite, servir de cahier des charges à une consultation d'aménagement pour rechercher un concessionnaire d'aménagement. Le concessionnaire assumera l'aménagement (avec les risques financiers) et produira le dossier de réalisation de la ZAC. Le traité de concession écrira précisément la participation due par l'aménageur et éventuellement la participation de la collectivité concédante. Ce dossier de réalisation sera présenté pour approbation à l'Autorité Environnementale.
5. L'aménagement opérationnel pourra alors débiter avec un phasage secteur par secteur de façon à ne pas accroître le nombre de logements de façon trop brutale, ce qui aurait un impact important sur le groupe scolaire qui est déjà vétuste et en capacité limitée.

Au total, on pourra estimer qu'entre le début du projet et le lancement des travaux, $\frac{3}{4}$ ans se seront écoulés, 18 mois supplémentaires pour les premières constructions.

Avec au total environ 15 ans pour l'ensemble des constructions (50 logements par an). Le secteur développé à la suite d'une dépollution « naturelle » sera alors dépolluée. Temps habituellement constaté pour la phytoremédiation : 10 ans.

(b) Une démarche de concertation adaptée au projet.

Compte tenu de l'importance du secteur de Bellefriche, la concertation classique n'est évidemment pas suffisante. La seule enquête publique à l'issue du dossier de création n'offre pas suffisamment de possibilité d'expression aux riverains.

Pour ce secteur je vous propose de monter un « comité d'accompagnement » constitué de citoyens issus de quartier, différentes générations seront associées. Ce groupe d'une trentaine de personnes exprimera ses attentes du projet et comment ceux-ci voient l'avenir du secteur de Bellefriche. Différents ateliers avec différentes thématiques seront proposées (architecture, volumétrie, densité, espaces publics, gestion des eaux, aspects environnementaux...). Les élus d'Ingeville (la ville centre) devront décider le niveau de concertation (de la co-construction à la simple information).

Après ce travail de participation, une réunion publique plus globale sera proposée afin de présenter les actions/propositions du comité d'accompagnement. A ce stade, il s'agit d'une simple information.

Enfin, en cours de phasage opérationnel, les nouveaux habitants seront associés à la démarche. Ils sont en effet les plus concernés par l'aménagement futur. Cette communication/concertation sera assurée directement par les promoteurs. Le rôle de la collectivité est moindre à ce stade.

Concernant les délais, on pourra estimer que la concertation la plus poussée devra se faire pendant le montage du projet (jusqu'au dossier de création), soit $\frac{3}{4}$ ans. La concertation à suivre se fera au fil de la livraison des programmes immobiliers pendant la durée de la concession d'aménagement, soit 15 ans. Cette concertation pourra être précisée dans le traité de concession qui établit les règles entre la collectivité et l'aménageur.

Ainsi, au fil des dernières évolutions réglementaires, la participation du public a évolué vers des outils plus souples, plus variés, et surtout plus pédagogiques. La seule enquête publique à l'origine dans la procédure de ZAC n'est clairement plus adaptée à l'envie des citoyens de participer à l'évolution de leur cadre de vie.

Au-delà de ces atouts indéniables, ces nouveaux modes de concertation visent également « en creux » à limiter les recours éventuels des riverains directement concernés. Il s'agit d'assurer l'acceptabilité du projet.