



## Petit glossaire des sigles

EPA	Etablissement Public d'Aménagement
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EPF	Etablissement Public Foncier (d'Etat)
OIN	Opération d'Intérêt National
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUI	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SEM	Société d'Economie Mixte
SRADT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
VRD	Voirie et Réseaux Divers
MAPAM	Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

# L'aménagement et la prise en compte des eaux pluviales et des milieux aquatiques dans le Grand Paris : acteurs, outils et démarches.

## Introduction

*Ce guide de l'aménagement présente aux équipes de l'AESN et plus généralement aux professionnels de l'eau, les métiers de l'aménagement. De la planification à la maîtrise d'ouvrage il décrit le jeu des acteurs et les règles qui encadrent l'aménagement opérationnel. Il propose en parallèle un rappel des mesures et procédures qui structurent les politiques de l'eau montrant ainsi la complémentarité des deux domaines « eau » et « aménagement » et l'intérêt évident de leurs acteurs porteurs à collaborer de façon active. L'intégration de « l'eau » dans les politiques et projets d'aménagement, comme sa réciproque doivent devenir la règle dans l'intérêt de tous.*

*Le cadre nouveau du Grand Paris et à la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles qui vont modifier progressivement les processus décisionnels en matière d'aménagement des territoires, sont aussi présentés de façon synthétique dans ce guide.*

## Sommaire

- 1 Les notions clés de l'aménagement opérationnel
- 2 La chaîne de l'aménagement dans les territoires franciliens et la conduite des projets d'aménagement
- 3 La métropole du grand Paris : des changements à suivre
- 4 En résumé

# 1. Les notions clés de l'aménagement opérationnel :

terrain,

métier d'aménageur,

financement de l'aménagement,

évolutions récentes.

## LE TERRAIN, LA PREMIERE MATIERE

Les opérations d'aménagement se développent sur **les terrains** des villes et des agglomérations de la métropole. Ces terrains qui forment **le territoire** sont des **biens privés ou publics** qui ont la particularité d'être **non reproductibles et rares** en Ile-de-France. La vente et l'achat de ces terrains constituent un marché : le marché foncier (cf. page 5).

Il existe **une tension forte entre terrain et territoire**, entre la valeur économique de chaque parcelle de terrain et la valeur patrimoniale du territoire commun des collectivités territoriales. En effet, en France :

- la **propriété foncière est historiquement un droit « sacré »**, et à chaque terrain est attaché un **droit de propriété**.
- « le territoire français est le **patrimoine commun de la nation**. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences » (code de l'urbanisme Art 110)

### L'eau, comme le territoire, un patrimoine commun

En dehors des quelques exceptions où la loi admet un droit de propriété, l'eau est reconnue comme un patrimoine commun. Ses usages sont régulés par des textes qui déterminent les droits et devoirs des usagers et les mesures pour concilier usages et gestion équilibrée de la ressource et des milieux. Pour veiller à leur respect, les « polices » de l'eau, des installations classées pour la protection de l'environnement et de la pêche contrôlent les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles d'exercer des pressions sur l'eau et les milieux aquatiques.

## Le terrain à bâtir : un objet sous conditions

Un terrain devient « à bâtir » si deux conditions sont réunies (Art 3 de la loi sur l'aménagement de 1985) :

- être **juridiquement constructible dans un document d'urbanisme** (Plan local d'urbanisme).
- être desservi par une voie d'accès et des réseaux (d'eau potable, d'assainissement, électrique...). On dit aussi : « **viabilisé** ».

La collectivité publique avec la compétence « urbanisme » a la responsabilité d'organiser et de donner la constructibilité aux terrains, **l'aménageur** prend en charge les travaux de desserte, la viabilisation.

### Pour en savoir plus

**Art 110. Code de l'urbanisme** : « Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à

*l'adaptation à ce changement. »*

## LES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT

**LA COLLECTIVITÉ PUBLIQUE** : définit un projet urbain qui se traduit par des droits d'usage du sol donc des droits à construire

**L'ÉTAT** : établit la loi et encadre les procédures

**LES PROPRIÉTAIRES DE TERRAIN** : cèdent des m<sup>2</sup> de terrain en fonction du potentiel de construction attaché à ce terrain

### L'AMÉNAGEUR :

- précise les objectifs et les prescriptions
- acquiert et regroupe des terrains
- obtient la constructibilité juridique
- équipe les terrains
- transforme les droits à construire définis par la collectivité en droits cessibles

### LE PROMOTEUR :

- conçoit le permis de construire avec un architecte
- construit
- vend de la surface habitable ou utile

### L'eau : rôles et obligations des collectivités

Le **Maire** a pour obligation d'assurer l'hygiène et la sécurité publique. Il est ainsi responsable de l'alimentation en eau potable de sa commune et de la qualité de l'eau distribuée, ainsi que de l'assainissement collectif des eaux usées. **Une commune peut transférer ses compétences** (eau et/ou assainissement) **à un établissement public de coopération intercommunale**. Elle peut également en **déléguer la gestion à une entreprise privée**.

La loi de 2010 portant Engagement National pour l'Environnement précise que **la gestion des eaux pluviales relève aussi des communes**. Cas particulier en France, **les Départements de Paris et de la petite couronne, ainsi que le SIAAP** (Syndicat Interdépartemental pour

## AMENAGEUR : PARLONS METIER

Partenaire de la puissance publique, **l'aménageur** transpose des intentions politiques en mettant en œuvre un projet urbain. Si un site industriel ferme, si une ancienne emprise ferroviaire se libère, si une agglomération souhaite développer un quartier autour d'une nouvelle gare... la collectivité peut décider de réaliser un projet d'aménagement sur les terrains concernés.

Avec son **aménageur**, la collectivité va préciser son projet urbain, compatible avec les dispositions de son PLU : ce qu'il faut construire (bureau, logement, commerce) ? Où ? Avec quelle forme architecturale ? En protégeant quel espace naturel ? A quel prix ? Son Plan Local d'Urbanisme (PLU) lui permettra d'attacher des droits à construire à chaque terrain.

## L'aménagement d'un terrain : coût double

Aménager un terrain constructible c'est, pour **l'aménageur**, concevoir et financer deux types de travaux complémentaires :

- la viabilisation, c'est-à-dire la réalisation des **voiries et des réseaux divers VRD** (eau potable, assainissement, réseau électrique...), indispensables à la desserte et au confort des constructions qui seront bâties sur le terrain,
- la construction des **équipements publics ou de services** et la réalisation des espaces publics rendus nécessaires par l'arrivée de nouvelles familles.

Pour financer les VRD et contribuer à financer les équipements publics nécessaires, la commune peut demander des **participations financières** aux constructeurs.

### Pour en savoir plus

Art 300-1. Code de l'urbanisme : « Les actions d'**aménagement** ont pour objet 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, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

**L'aménagement** désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou intercommunalités qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces

## DES INTENTIONS POLITIQUES AU PROJET URBAIN

### L'aménageur, un passeur de ville



1 Des terrains changent d'usage, des propriétaires fonciers souhaitent vendre



2 Au travers du projet urbain, des ambitions communales se traduisent dans le plan local d'urbanisme qui définit les droits à construire



3 Un projet est défini avec un aménageur qui va acquérir les terrains, les viabiliser, les équiper et les vendre à des opérateurs immobiliers



4 Des constructions sont conçues et réalisées par des promoteurs publics et privés, puis utilisées par les habitants

## L'eau : bien aménager un terrain

Au 19<sup>ème</sup> siècle « l'hygiénisme » conduit les villes à collecter et à évacuer toutes les eaux urbaines dans des réseaux enterrés et à les rejeter en dehors de la ville. Dès 1950, les réseaux séparatifs se développent pour limiter l'apport d'eau pluviale dans les stations de traitement des eaux usées par temps de pluie. Mais l'urbanisation croissante impose des réseaux enterrés toujours plus importants que l'imperméabilisation constante des sols sature, favorisant inondations et rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

Aujourd'hui les impacts de ces ruissellements invitent à une autre gestion des eaux pluviales. L'objectif est d'imperméabiliser le moins possible, voire en zone très dense de profiter des opérations de requalification ou de recomposition urbaine pour désimperméabiliser les sols.

Le SDAGE Seine-Normandie (voir plus loin) fixe le débit de fuite maximum admissible après aménagement à 1l/s/ha sauf doctrine locale plus pertinente. Cette exigence nécessite de favoriser l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur les parcelles. Les techniques qui le permettent sont nombreuses : noues, fossés, revêtements poreux, tranchées drainantes, toitures terrasses végétalisées...et création de mares ou d'espaces humides.

## L'eau : un domaine partagé avec les aménageurs

Sur un territoire, la gestion des eaux relève des acteurs de l'eau et de ceux de l'aménagement. Les réseaux de distribution d'eau potable, d'assainissement et leur dimensionnement dépendent du projet urbain et sont au cœur du métier de viabilisation de l'aménageur. Ce dernier doit aussi intégrer des contraintes liées aux ressources en eau et à la sensibilité des milieux récepteurs. La gestion de l'eau et l'aménagement gagnent ainsi à être intégrés dès les phases de définition des projets.

## LE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

C'est sur le **principe de la valorisation foncière** que repose le financement des opérations d'aménagement. Pour financer l'aménagement d'un terrain la **commune** dispose de deux outils principaux :

- **la taxe unique d'aménagement** qui permet de faire participer les constructeurs aux dépenses d'équipement.
- **la participation pour financement des voies et réseaux** (PVR), facultative : le coût des travaux de VRD est réparti au prorata de la superficie des terrains pondérée des droits à construire.

**L'aménageur** commercialise des **charges foncières = coût du terrain + VRD + participations aux équipements et taxes.**

## Foncier : les particularités de l'Ile-de-France

Le marché foncier en Ile-de-France est très spécifique. On constate des variations très fortes du prix des terrains à bâtir en fonction de leur localisation, de leur constructibilité et des équipements publics présents ou prévus (à proximité des gares de Grand Paris Express les prix fonciers seront modifiés). On observe une certaine opacité sur leur prix qui sont en augmentation constante. Avec les établissements publics fonciers et des établissements publics d'aménagement, l'Etat et les collectivités s'outillent pour lutter contre la spéculation foncière.

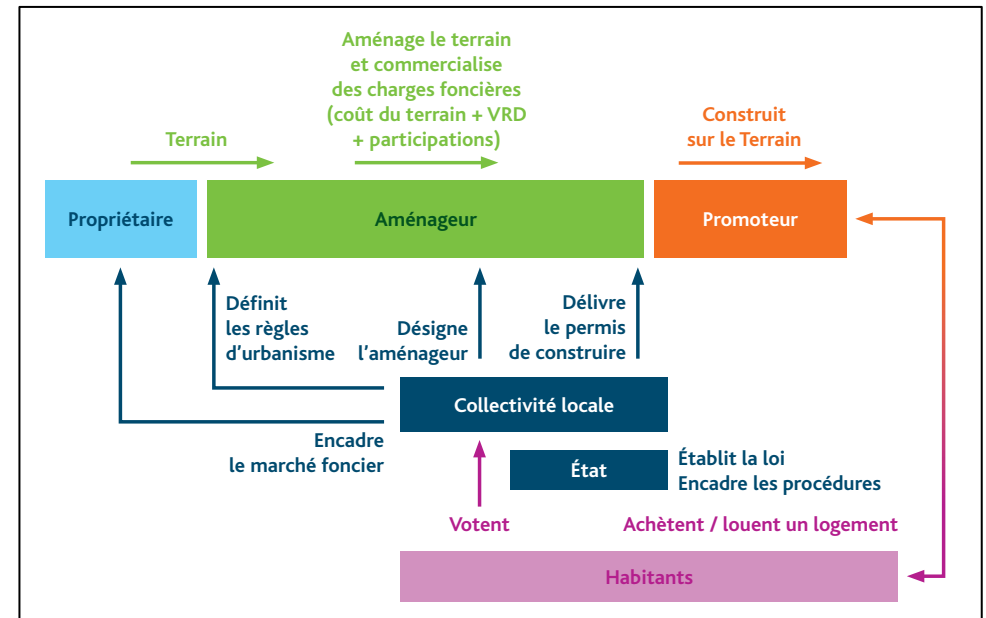
### Pour en savoir plus

**L'emplacement réservé** : permet de prendre une option sur des terrains que la collectivité publique envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

**Le droit de préemption** : permet à une collectivité d'acquérir en priorité un terrain s'il est mis en vente.

**L'expropriation** : permet sous contrainte à une collectivité d'acquérir un terrain ou un immeuble pour réaliser une opération d'intérêt général.

**Le portage foncier** : permet de réserver des terrains plusieurs années avant leur construction. Les collectivités peuvent pour cela avoir recours à un établissement public foncier (d'Etat ou local) qui fera l'acquisition à leur place, par convention.



## L'eau : la gestion des eaux pluviales et la taxe pluviale

La gestion des eaux pluviales relève des compétences communales. Lorsque le réseau d'assainissement est unitaire, la collectivité engage de façon combinée des dépenses pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Lorsque le réseau est séparatif, les eaux pluviales sont gérées séparément des eaux usées, et les charges afférentes sont imputées sur le budget général des collectivités.

Lorsque le coût de collecte, de transport, voire de traitement, de ces eaux pluviales devient une charge trop lourde pour le budget général de la collectivité, cette dernière peut instituer une taxe pluviale. Instituée par la LEMA de 2006, cette taxe pluviale permet de lever une contribution sur les eaux de pluie non infiltrées dans le sol et qui sont déversées dans les cours d'eau, y apportant une pollution importante. La première collectivité l'ayant mise en place est la Communauté d'Agglomération du Douaisis (janvier 2012). En Ile-de-France seul le Syndicat de l'Yerres a mis en place de cette taxe au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

En domaine privé, les moyens d'actions des services publics sont de fait plus limités, le contrôle et l'entretien des « espaces hydrauliques » conçus par les aménageurs sont de la responsabilité des propriétaires.

## L'eau : son marché et le financement des services publics de l'eau

Si l'eau est un bien commun, l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont des services publics qui nécessitent la construction et l'exploitation de nombreux ouvrages : captages, usines de potabilisation, réseaux de distribution, de collecte, de transport, unités de traitement et d'épuration. Les dépenses engagées par les collectivités sont supportées par l'utilisateur, via sa facture d'eau. Le prix de l'eau varie en fonction de la densité de population, de la gestion des services eau et assainissement, et de l'ancienneté des réseaux.

Bien que le prix du m<sup>3</sup> d'eau facturé aux abonnés soit en augmentation sur le bassin, notamment du fait des investissements importants réalisés en matière d'assainissement, près de 30% des communes affichent une baisse ou un maintien de leur prix de l'eau entre 2005 et 2011, grâce notamment à la renégociation ou la remise en concurrence de leur contrat.



## L'AMENAGEMENT : EVOLUTIONS RECENTES

C'est la loi d'orientation foncière de 1967 qui pose les bases du droit de l'aménagement. Elle a depuis été complétée par de nombreux textes et lois. Il faut organiser le développement urbain français après l'urgence de la reconstruction et maîtriser l'aménagement du territoire. **L'Etat** met en place :

- le schéma directeur : pour organiser les extensions urbaines
- les PLU (ex POS) : pour régler l'utilisation des sols et les servitudes
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : pour maîtriser les grands projets urbains
- la Taxe d'aménagement (ex TLE) pour financer l'aménagement
- le droit d'expropriation pour maîtriser publiquement les sols.

Avec la décentralisation, la compétence urbanisme est transférée aux communes à l'exception des opérations d'intérêt national (OIN) très nombreuses en Ile-de-France. Aujourd'hui le code de l'urbanisme a intégré un « droit à la ville » et les enjeux du développement durable (loi Solidarité et Renouveau Urbain et lois issues du Grenelle de l'environnement). La planification française a pris en compte de nouveaux enjeux de développement (Pôles de compétitivité par exemple).

La loi Solidarité et Renouveau Urbain (article L.121-1) définit la « portée » du développement durable pour les documents de planification (Directive Territoriale d'Aménagement de l'Etat, SCOT schéma de cohérence territoriale, PLU).

Ces documents doivent respecter :

- un équilibre : entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et paysagers.
- une diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- l'utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

### Pour aller plus loin

- **Le projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) comprend de nombreuses mesures pour réguler et encadrer les loyers. En matière d'aménagement il engage la transition écologique par des mesures pour densifier en zone urbaine, donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain. Il modernise les règles d'urbanisme : plans locaux d'urbanisme intercommunaux, renforcement de la participation des citoyens, SCOT document intégrant des politiques publiques et de référence des PLU.**

- Depuis janvier 2014, la nouvelle **Procédure Intégrée pour le Logement (PIL)** vise à réduire (de moitié) les délais de réalisation des opérations de logements d'intérêt général en créant une procédure unique de mise en compatibilité du projet avec les règles et documents d'urbanisme (PPRI, PLU, SCOT...) et avec le SDAGE.

## L'EAU : EVOLUTIONS RECENTES

La Loi sur l'eau de 1992 a pour objet de garantir la gestion équilibrée de la ressource en eau, reconnue comme patrimoine commun de la nation. Elle institue les SDAGE et les SAGE.

### La Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

En 2000, la DCE initie une nouvelle approche, spatiale et intégrée, de la gestion de l'eau :

- elle fait le lien entre les aspects quantitatifs et qualitatifs de l'eau (prise en compte à une échelle territoriale adaptée de l'ensemble des milieux et des ressources en eau),
- elle n'est plus uniquement « réparatrice », mais oblige à intégrer en priorité la protection et la gestion écologique des eaux et des milieux aquatiques dans les autres politiques et notamment les politiques d'aménagement du territoire.

En France, c'est le **SDAGE** qui en constitue la traduction. Il est accompagné d'un programme de mesures, pour atteindre les objectifs fixés : le bon état/bon potentiel écologique et le bon état chimique des masses d'eau en 2015.

Des Directives filles la complète : sur la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration (2006), la directive inondation (2007) et la directive instituant des normes de qualité environnementale dans le domaine de l'eau (2008).

La Loi sur l'eau de 2004 et la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 transposent la DCE en droit français, et rénovent la Loi sur l'eau de 1964 qui a initié l'approche par bassin versant et créé les Comités des Bassin et les Agences de l'eau.

### Les lois « Grenelle »

La loi de programmation dite « loi Grenelle 1 » (2009) porte les objectifs suivants :

- doubler la quantité de masses d'eau en bon état d'ici à 2015
- améliorer la qualité des eaux (mise aux normes des stations d'épuration, récupération et la réutilisation des eaux pluviales et des eaux usées, réduction de la présence des substances dangereuses prioritaires dans les milieux aquatiques, protection des captages...)
- préserver les milieux aquatiques et humides (aménagement ou effacement des obstacles les plus problématiques pour la migration des poissons, trame verte et bleue...)

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle 2 », (2010) décline les objectifs de la loi Grenelle 1 et transpose en droit français des dispositions de la DCE et de la Directive inondation qui institue le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) pendant du SDAGE en matière d'inondation, et qui identifie les territoires à risques d'inondation (TRI), dont l'Ile de France. Elle institue également le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

PGRI et SRCE doivent être intégrés (rapport de prise en compte ou de compatibilité) dans les documents de planification et les projets d'aménagement.

Les objectifs de la loi ENE en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire participent également à la limitation des pressions sur la ressource en eau (atteinte des objectifs de la DCE).

### Les conférences environnementales pour la transition écologique

Annuelles, elles ont succédé au Grenelle en 2012 et donnent des feuilles de route aux Ministères, et plus globalement à tous les acteurs appelés à mettre en œuvre la stratégie nationale de transition écologique pour un développement durable. En 2013, la feuille de route relative à la politique de l'eau réaffirme les objectifs de préservation et d'amélioration de la qualité des eaux et des milieux aquatiques, de gestion pérenne des ressources, de transparence de la politique de l'eau pour le consommateur, et de renforcement de son efficacité.

## Petite histoire de l'urbanisme français

**Le XXe siècle :** (en 1900 : 40 Millions d'habitants)

- 1900/1945

*Faible développement urbain, première guerre mondiale*

*crise économique des années 1930, deuxième guerre mondiale*

**L'urbanisme d'alignement puis d'ilot**

- *La loi du 15/02/1902 : permis de construire (salubrité)*
- *La loi sur les monuments historiques de 1913*
- *La loi du 14/03/1919 : projet d'aménagement et d'embellissement des villes*
- *La loi Loucheur 1923 (lotissement)*
- *Le permis de construire obligatoire en 1943 pour tout projet*

- 1950/1999

*Cycle de développement (les ZUP) et d'étalement urbain (40% d'urbanisation en plus et 50.000 ha de terre agricole consommés par an)*

*la planification et l'aménagement se réglementent (SDAU, POS et ZAC)*

*la Politique de la Ville devient une nécessité (HVS, DSQ, ZUS)*

**L'urbanisme d'ensemble**

- *Les ZUP 1957*
- *La LOF 1967*
- *Les prémisses de la politique de la ville (1977)*
- *La loi de décentralisation de l'urbanisme de 1983*

**Le XXIe siècle :** (en 2000 : 60 Millions d'habitants)

*La compacité urbaine et l'intégration de l'environnement, le renforcement de l'intercommunalité et des métropoles*

**Le droit à la ville, le retour à l'ilot et à la parcelle,**

- *La réforme de la planification (loi SRU 30/12/2000)*
- *La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des territoires*
- *Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPAM)*
- *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*

## 2. La chaîne de l'aménagement dans les territoires franciliens et la conduite des opérations d'aménagement

Aménagement du territoire

Aménagement urbain

Aménagement opérationnel

## L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE FRANCILIEN

### Définition

**L'aménagement du territoire** est sous la responsabilité des élus et de leurs services ou de l'Etat. Il vise à la fois la recherche d'une meilleure répartition des hommes en fonction des équipements et des activités ET la promotion des ressources en atténuant les disparités de développement économique et social dans une vision prospective de l'espace. Ses principes : la répartition équilibrée des richesses, le développement local, la réparation des inégalités territoriales, la protection de l'environnement naturel, la compensation.

## Outils et acteurs du cadre national

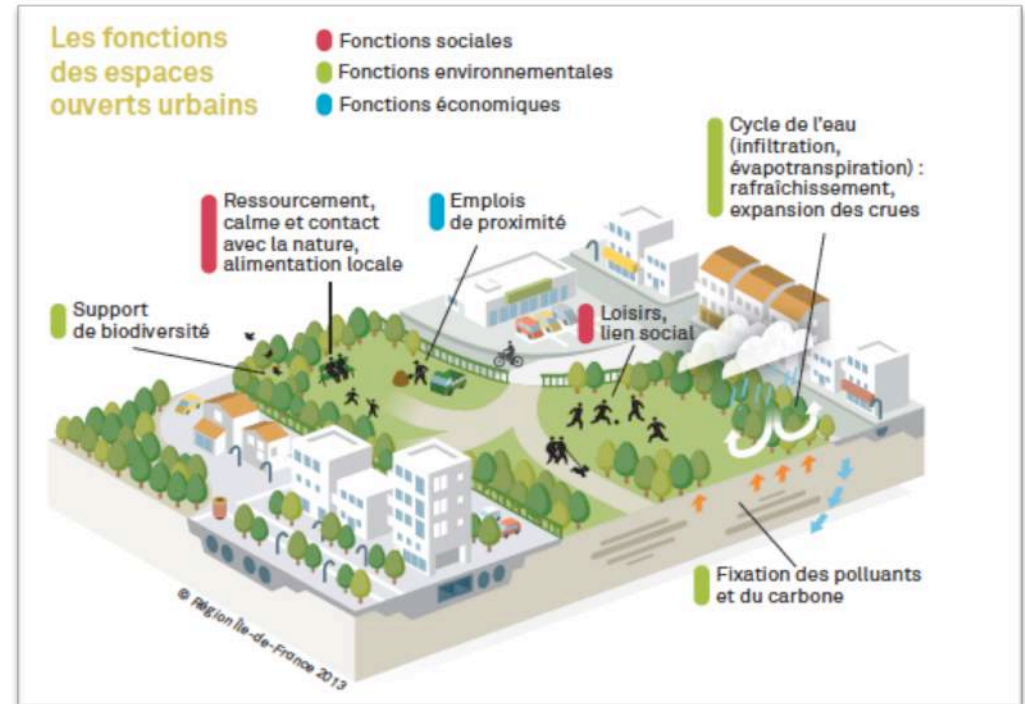
Le schéma directeur de la Région « Ile-de-France 2030 » (SDRIF) a fait l'objet d'un décret d'approbation du gouvernement fin 2013 après dix ans d'étude et de débat entre l'Etat et la Région. (Art L. 141-1 code de l'urbanisme). Il a une double vocation :

- **document stratégique d'aménagement du territoire**, il définit les principales politiques régionales, et les moyens de les mettre en œuvre, et constitue le support des démarches contractuelles entre la Région et ses partenaires,
- **document d'urbanisme**, il détermine les grandes orientations d'aménagement régional et les grands secteurs de développement via la carte de destination générale des sols. Il s'impose aux documents d'urbanisme et de programmation réalisés à l'échelle locale (SCOT, CDT, PLU). Il devra être compatible avec le Plan de gestion des risques inondations et prendre en compte le Schéma régional de cohérence écologique.

Le SDRIF 2013 a pour objectif de répondre aux trois grands défis (mondialisation économique et culturelle, croissance urbaine et mutations environnementales) auxquels sont confrontées les grandes régions métropolitaines du monde. Il propose un modèle de développement durable bâti sur des *principes d'aménagement durable* : densité, intensité, mixité, polycentrisme, résilience, subsidiarité. Il repose sur trois piliers : « Relier et structurer », « Polariser et équilibrer », « Préserver et valoriser ».

Le SDRIF est composite. Il regroupe six documents : visions, projet spatial, évaluation environnementale, synthèse grand public. Les deux autres sont des innovations : le premier présente des propositions de mise en œuvre du SDRIF avec les partenaires, le second « Orientations réglementaires et Carte » regroupe des règles d'urbanisme s'imposant notamment aux SCOT et PLU.

**Les schémas de cohérence territorial (SCoT)** sont les documents de planification stratégique des agglomérations. Ils mettent en cohérence les politiques locales d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux...). En Ile-de-France, les trois départements de la première couronne ne comptent que deux SCOT approuvés (Plaine commune et Coteaux et Val de Seine) sur la trentaine arrêtés dans la région.



*Des Indications pédagogiques du SDRIF concernant l'aménagement opérationnel et traduite dans sa partie réglementaire.*



**Les opérations d'intérêt national (OIN)** sont des instruments de **l'État** qui permettent de déterminer et piloter l'aménagement urbain de périmètres jugés stratégiques nationalement. L'Etat y exerce, par exception aux grands principes de la décentralisation, les principales compétences d'urbanisme (Art R.121-4-1 du Code de l'urbanisme).

*Pour en savoir plus :*

*Les 8 OIN d'Ile-de-France sont pilotés par des établissements publics d'aménagement :*

*EPADESA : la Défense- Seine Arche ; 22 000 habitants, 5,6 km<sup>2</sup>*

*EPMSA : Mantois Seine Aval ; 370 000 habitants, 398km<sup>2</sup>*

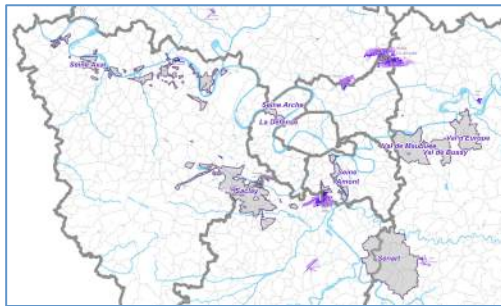
*EPAMARNE/EPAFRANCE : Marne la Vallée ; 260 000 habitants, 152 km<sup>2</sup>*

*EPAORSA : Orly-Rungis.Seine-Amont ; 333 000 habitants, 77km<sup>2</sup>*

*EPA Plaine de France : 930 000 habitants, 300 km<sup>2</sup>*

*EPA Sénart : ville de Sénart ; 117 000 habitants, 120 km<sup>2</sup>*

*EPPS Paris Saclay. 630 000 habitants, 368 km<sup>2</sup> dont 7 en OIN*



## L'EPTB Seine Grands Lacs

L'Institution Interdépartementale des Barrages-Réservoirs du Bassin de la Seine (IIBRBS) est un établissement public à caractère administratif regroupant les départements de Paris et de la petite couronne. Elle a été créée le 16 juin 1969 par arrêté ministériel pour poursuivre l'action entreprise par l'ancien département de la Seine en terme de régulation des eaux en amont de Paris afin d'assurer la protection contre les inondations et le soutien des débits d'étiage sur le territoire des collectivités qui la composent. L'IIBRBS a été reconnue Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB Seine Grands Lacs) sur la totalité du bassin de la Seine, en amont de la confluence avec l'Oise, en février 2011. L'EPTB joue actuellement un rôle actif dans la mise en œuvre de la Directive Inondation à l'échelle de son territoire. Le financement de l'EPTB est assuré par les contributions de ses membres et de l'Agence de l'Eau, et par une redevance « soutien d'étiage » (2cts €/m<sup>3</sup>) payée par les communes, EPCI, producteurs d'eau potable, industriels, producteurs d'énergie, et irrigants prélevant plus de 80.000 m<sup>3</sup>/an dans la Seine, la Marne, l'Aube, l'Yonne ou leurs nappes d'accompagnement.



## La gestion des cours d'eau

Sous le statut de syndicats intercommunaux, syndicats mixtes, ententes interdépartementales (labellisées EPTB ou non), les structures de gestion de bassin ou de rivières revêtent une forte hétérogénéité de statuts, de périmètres et de missions...La plupart du temps, le fait générateur de ces structures (inondation, pollution...) a conditionné leur périmètre de compétence et leurs orientations fondatrices. Nées, d'une préoccupation "d'intérêt public local", ces structures se sont ouvertes à une gestion "d'intérêt général", s'appropriant le concept de "gestion intégrée" promu par la loi sur l'eau de 1992. Cependant, le droit des cours d'eau non domaniaux demeure dominé par le droit de propriété, encadré par le pouvoir de police du Préfet. Chaque riverain ayant la charge de l'entretien de la berge et de la moitié du lit correspondant à sa propriété, et l'obligation de ne pas gêner l'écoulement. Lorsque les propriétaires privés sont défaillants la puissance publique peut toutefois s'y substituer.

## Le Grand Paris

L'Île-de-France possède le plus fort potentiel scientifique, universitaire et industriel des régions françaises mais son développement est aussi soumis à contraintes.

**L'ambition du Grand Paris (loi du 3 juin 2010)** est de dynamiser le territoire francilien sur la base de ce fort potentiel, par le développement des infrastructures, de l'emploi et avec la construction de 70 000 nouveaux logements par an. Le projet du Grand Paris favorise la recherche, l'innovation et l'industrie avec les pôles de compétitivité et le pôle de Saclay.

**Le CDT : les contrats de développement territorial** introduits par la loi « Grand Paris » sont des instruments de programmation à 15 ans, visant le développement économique, le logement, le transport, les équipements et la protection des espaces naturels. Ils devront tous être adoptés avant fin 2014. Leur titre 1 présente le projet, leur titre 2 les priorités par thème, leur titre 3 le programme des opérations d'aménagement et le 4 le dispositif de mise en œuvre.

Pour chaque CDT un accord-cadre entre les parties (collectivités locales, préfet, services de l'Etat, Société du Grand Paris, etc.) initie la démarche. **Les évaluations environnementales obligatoires des CDT sont des moments privilégiés d'intégration des problématiques environnementales et en particulier de celles liées à l'eau dans les contrats.**

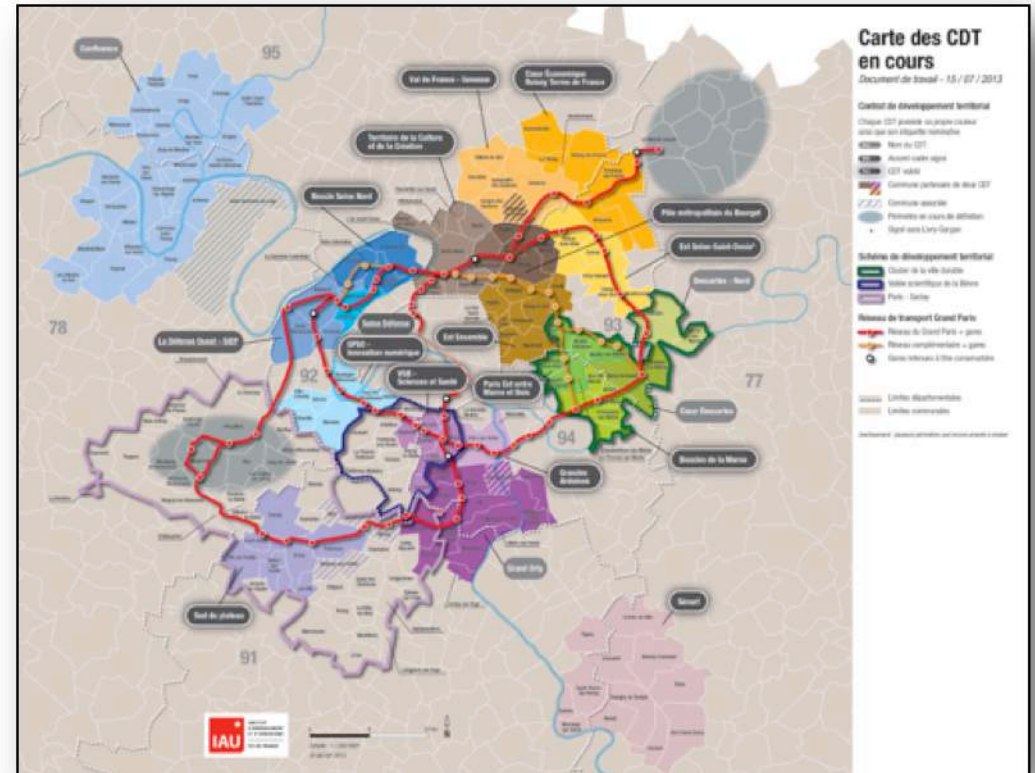
**La TOL : la territorialisation de l'offre de logements** vise à répartir équitablement dans les bassins d'habitat du territoire régional, l'effort de construction introduit par la loi Grand Paris. **Sur les 70 000 logements annuels prévus**, 35 000 logements permettront le maintien en place de la population actuelle (renouvellement du parc, aussi nommé « point mort »), 25 000 accueilleront des populations nouvelles et/ou offriront des modes diversifiés de résidence et enfin 10 000 logements répondront aux besoins supplémentaires engendrés par le projet du Grand Paris. Rappelons que le SDRIF de 1994 prévoyait la création de 45 000 logements neufs/an alors qu'entre 2000 et 2009 la moyenne annuelle effective de création a été de de 37 000 logements.

### Les acteurs « Etat »

**DRIEA/DRIEE/DRHIL** : la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France (DRIEA-IF) a été créée le 1er juillet 2010.

Placée sous l'autorité du préfet de Région elle constitue l'une des trois directions d'Ile-de-France du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, Énergie (MEDDE), aux côtés de la DRIHL (Habitat et Logement) et de la DRIEE (Environnement et Énergie). Elles participent notamment aux réflexions et aux décisions relatives à l'aménagement de l'Ile-de-France et aux travaux de prospective articulant urbanisme, logement, transports et environnement

DAC/ADAGE pour l'AESN



Les 22 contrats de développement territorial sont délimités chacun par un groupe de communes d'un seul tenant sans enclave.

### L'eau : dans la loi du Grand Paris

La gestion de la ressource en eau n'est pas spécifiquement abordée dans la loi du Grand Paris. Mais le Préfet de Région a engagé une réflexion sur la durabilité du Grand Paris, avec un volet spécifique sur les ressources en eau (impacts prévisionnels, mesures pour en limiter les impacts). La DRIEE a rassemblé les principaux acteurs de l'eau (AESN, Eau de Paris, SEDIF, SIAAP, Veolia, Grands Lacs de Seine...), qui a abouti à la publication d'une note d'enjeux en juillet 2012.

Cette note indique que le Grand Paris doit constituer une vitrine pour une ville respectueuse de la ressource en eau, et précise que le développement ne doit plus seulement être traité de manière sectorielle, mais rechercher toutes les synergies techniques possibles entre gestion de l'eau, énergie, aménagement urbain...

## L'AMENAGEMENT URBAIN EN ILE-DE-FRANCE

### Définition

**L'aménagement urbain** : il organise le développement d'une commune ou d'une intercommunalité et définit les projets urbains. Ses principes fondateurs sont : mixité sociale et fonctionnelle, compacité urbaine, équilibre entre renouvellement et développement urbain, durabilité.

**PLU : le Plan local d'urbanisme** est l'outil des communes pour définir les règles d'utilisation du sol indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles (N), quelles zones sont réservées pour les constructions futures (AU), l'agriculture (A). Il expose clairement le projet global d'urbanisme ou Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire. Le règlement et les documents graphiques sont **opposables à toute personne publique ou privée** pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Le PLU est accompagné d'annexes (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aéroports, secteurs sauvegardés, ZAC,...). Certains PLU doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLU doit être **compatible** avec plusieurs documents : SDRIF, SCOT, programme local de l'habitat (PLH), schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) lorsqu'il existe.

### Ne pas confondre

- L'urbanisme est une « science » et une technique d'édification concertée de la ville, et d'organisation spatiale des établissements humains. Il fait appel à de multiples expertises disciplinaires. C'est la compétence des communes.
- L'aménagement rassemble l'ensemble des dispositifs techniques, juridiques et économiques qui permettent la mise en œuvre des projets d'urbanisme. L'Etat et les collectivités territoriales en sont les acteurs principaux.

### L'eau et les PLU : base réglementaire

Les annexes du PLU incluent, « à titre informatif », les annexes sanitaires :

- « les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation »,
- une note décrivant ses caractéristiques essentielles, son évolution future, ainsi qu'une justification des « emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets » [Code de l'urbanisme, Art. R. 123-14].
- Ces annexes incluent le zonage d'assainissement (voir ci-contre) qui fixe des prescriptions favorisant l'infiltration à la parcelle en fonction de la sensibilité écologique des milieux et de la nature des sols.

Son articulation avec le PLU n'est pas clairement prévue par les textes. même si une cohérence est d'autant plus nécessaire que l'acte de délimitation à un caractère réglementaire, que doivent respecter les autorités compétentes au moment de l'instruction des Permis de construire.



Le futur réseau de métro du Grand Paris Express est long de 205 km, et comporte 72 gares nouvelles. Le financement des infrastructures concernées est assuré par l'Etat.

**La Société du Grand Paris (SGP)** est un établissement public dont la gestion est contrôlée par un conseil de surveillance où siègent l'Etat- qui y est majoritaire, la Région, la Ville de Paris et les huit départements d'Ile-de-France. La SGP est chargée par la loi du 3 juin 2010 de concevoir et de réaliser le Grand Paris Express. A cette mission principale, la loi ajoute la possibilité de conduire des opérations d'aménagement ou de construction à proximité des futures gares.

### L'eau : le zonage d'assainissement

Le Code général des collectivités territoriales impose aux communes de le définir. Il doit délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif ; et le zonage pluvial [Article L.2224-10], en distinguant depuis la **Loi Grenelle 2**, deux zones :

- « celles où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »
- et celles « où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des



## L'AMENAGEMENT OPERATIONNEL

### Définition

L'aménagement opérationnel vise la réalisation de l'opération proprement dite. Elle se définit par rapport à un projet d'urbanisme, un programme d'équipements à réaliser, un aménageur, des moyens de financement et un planning de réalisation des constructions et équipements.

### Les outils

**Lotissement** : c'est la division en lots constructibles d'une propriété foncière (article L. 442-1 du code de l'urbanisme). Un lotissement nécessite une déclaration préalable ou un permis d'aménager (quand il y a création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement). Il vaut permis de construire. (durée moyenne 3 ans).

**Zone d'aménagement concerté** : la ZAC (art L. 311-1 du code de l'urbanisme) est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique. Une commune ou agglomération l'utilise pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de nouveaux quartiers. Elle est mise en œuvre en deux phases : création puis réalisation. Le périmètre, le programme des constructions et des équipements et le bilan financier prévisionnel sont approuvés par les élus. Un cahier des charges régleme la cession du terrain.(durée moyenne 15 ans)

**Projet urbain partenarial** : le PUP est un outil peu utilisé qui permet aux communes dans les opérations d'initiative privée, de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme). (durée moyenne 5 ans)

### La famille des aménageurs

**Les Etablissements publics d'aménagement (EPA)** assurent au nom de l'Etat la gouvernance des opérations d'intérêt national (OIN voir page 8) et la mise en œuvre des projets d'aménagement (plans guides, schémas de référence, zones d'aménagement concerté...).

**Les sociétés d'économie mixte (SEM)** constituent des sociétés anonymes associant au capital l'État ou une collectivité et des partenaires économiques et financiers privés. Elles permettent notamment de concevoir et de réaliser des opérations d'aménagement, de construction, ou d'exploiter des services publics. Les obligations de mise en concurrence s'imposent aux SEM (ordonnance du 06/06/2005). Ex : SEQUANO en

Seine Saint Denis, la SEM92, la SADEV dans le Val de marne...

**Les sociétés publiques locales (SPL)** sont des sociétés anonymes régies par le Code de commerce et sont composées d'au moins deux actionnaires. Elles ont les mêmes compétences que les SEM. Elles **exercent leurs activités exclusivement** pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales ou leurs groupements qui en sont membres et qui en détiennent la totalité du capital. Elles contractent directement, sans publicité ni mise en concurrence avec les dites collectivités. EX SPL Paris Batignolles, SPLA Rueil aménagement...

**Les opérateurs privés** : principalement les grands groupes de construction, qui, à partir d'une convention ou d'une négociation avec la collectivité conduisent l'aménagement y compris jusqu'à la création de quartiers entiers. Ex Bouygues immobilier et sa filiale UrbanEra, Nexity, Icade, BNP Paribas ...

**L'AFTRP** : établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créé par l'Etat en 1962 intervient sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Il réalise des études et montage d'opérations, de l'ingénierie foncière et immobilière, des opérations d'aménagement et de constructions publiques.

**Les bailleurs sociaux**, ou organismes de logement social conduisent des opérations d'aménagement (lotissements par exemple) et participent à la rénovation urbaines des quartiers.

### L'eau : le dossier d'autorisation administrative « loi sur l'eau »

La procédure concerne les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements (IOTA) qui ont un impact potentiel significatif sur les cours d'eau, nappes souterraines et/ou milieux aquatiques. Selon leur importance ou le niveau de leur impact, ces IOTA peuvent être soumis à :

- Autorisation (A) : procédure approfondie d'instruction, avec enquête publique et conclue par un arrêté d'autorisation, assorti de prescriptions de la part de l'Etat.(Délais 12 mois environ)
- Déclaration (D) : procédure simple d'instruction, sans enquête publique et conclue par un récépissé de déclaration, avec possibilité d'opposition de la part de l'Etat.(Délais 3 mois environ)

#### Exigé pour tout projet d'aménagement :

- rejetant des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol, ou dans le sous-sol, est soumis à déclaration entre 1 et 20 hectares, et à autorisation au-delà. Le dossier prend en compte la surface située à l'amont du projet et dont les écoulements sont interceptés par lui. Les rejets dans un réseau public existant ne sont pas concernés.
- entraînant la disparition d'une zone dite « humide », est soumis à déclaration entre 0,1 et 1 ha de suppression de ce type de milieu, et à autorisation au-delà ;
- implanté dans la zone inondable d'un cours d'eau est soumis, sans préjudice des autres législations liées aux risques, à déclaration, pour la surface soustraite à l'expansion des crues comprise entre 0,04 et 1 ha, et à autorisation au-delà ;

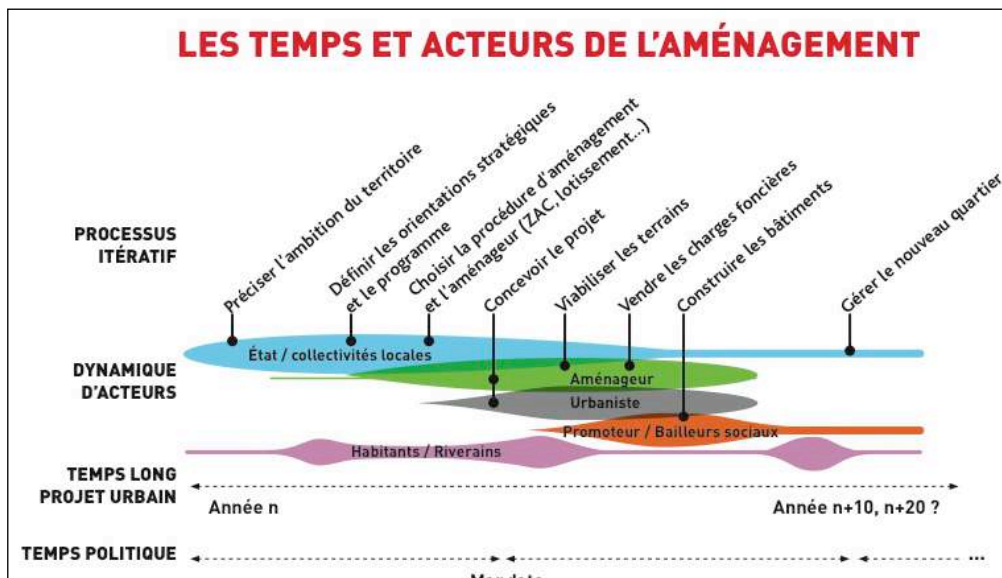
Il est recommandé de mener simultanément la conception des modalités de gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques du projet d'aménagement et la rédaction du document d'incidences, qui est la partie technique du dossier « loi sur l'eau ». Au titre de l'article R122-5 du Code de l'Environnement, une étude d'impact, qui contient l'ensemble des éléments qui doivent figurer dans la partie technique du dossier « loi sur l'eau », vaut dossier d'incidences.

## La dynamique du projet d'aménagement

A partir de ses ambitions urbaines arrêtées par les élus, la collectivité désigne un aménageur avec lequel elle signe un contrat (voir modalités page suivante). Ce contrat précise les objectifs du projet, son programme et les engagements financiers de chacun. L'aménageur est alors le maître d'ouvrage du projet d'aménagement.

Dans un premier temps, la **phase de création** (d'un projet de ZAC par exemple) précise les besoins et les objectifs par des diagnostics : analyse du site, des sols, études préalables... C'est le temps des grands équilibres (quantité de logements, nature des équipements publics, des espaces extérieurs et voiries) et d'une concertation préalable avec les citoyens. C'est le temps du projet urbain et donc celui du choix de l'équipe d'urbaniste qui pilotera le projet tout au long de sa réalisation (environ 10 ans). **C'est dans cette phase que les enjeux environnementaux et de développement durable sont traduits dans le projet.**

Dans un deuxième temps, la **phase de réalisation**, le projet et son phasage sont débattus avec les partenaires (transporteur, services publics...). Les moyens de sa réalisation, la constructibilité des différents terrains, les conditions de rétrocession des espaces publics sont négociés avec la collectivité. Avant de passer au chantier une enquête publique recueille l'avis des habitants.



L'aménageur réalise ensuite les réseaux, viabilise les terrains et maîtrise l'exécution du projet urbain. Dossier de consultation des entreprises, marchés de travaux sur les VRD et les espaces publics, commercialisation des lots et cahier des charges de cession de terrain, suivi technique et bilan financier intermédiaire d'opération constitueront son quotidien jusqu'au bilan final.

## La forme juridique d'une opération

**L'aménagement peut être conduit sous la forme d'une opération publique ou d'une opération privée :**

- **En régie publique**, l'aménageur est la personne qui a pris l'initiative de l'opération d'aménagement la collectivité locale par exemple. Elle assume la responsabilité globale de l'opération et le risque financier. La collectivité peut aussi confier par mandat (contrat) à un EPA ou à l'AFTRP par exemple ( voir page 11 les familles d'aménageurs), un certain nombre de missions concourant à la réalisation de l'aménagement.
- **En concession** (art. L300-4 et 300-5 du CDU), ZAC (art. L 311-1 du CDU), l'aménageur, public ou privé, est la personne choisie, après mise en concurrence (sauf les SPLA) pour réaliser l'opération. Elle assume la responsabilité globale de l'opération et une part significative du risque financier. La personne publique définit le périmètre, le programme, le bilan financier prévisionnel.  
Dans le cadre d'une concession, l'aménageur porte le risque financier de l'opération. Le traité de concession définit les engagements financiers de la collectivité (sa participation au déficit d'opération). L'aménageur s'engage lui à «tenir ce bilan » sur la durée de l'opération. Il porte donc un risque financier fort, (coûts sous-estimés, dépenses imprévues, ou dérapage du calendrier).
- **En opération privée** : l'aménageur est privé. Une négociation entre la collectivité locale et l'opérateur privé est conduite. Ce dernier assume la responsabilité financière définit dans le contrat. Ce type de partenariat s'applique plutôt à des opérations sur des terrains libres et avec des produits immobiliers « classiques ». Dans ce cas les incertitudes de cout de démolition, de relogement, de durée d'opération ne sont pas de mises et l'opération est plus facilement contractualisable.



## Bilan financier d'une opération d'aménagement

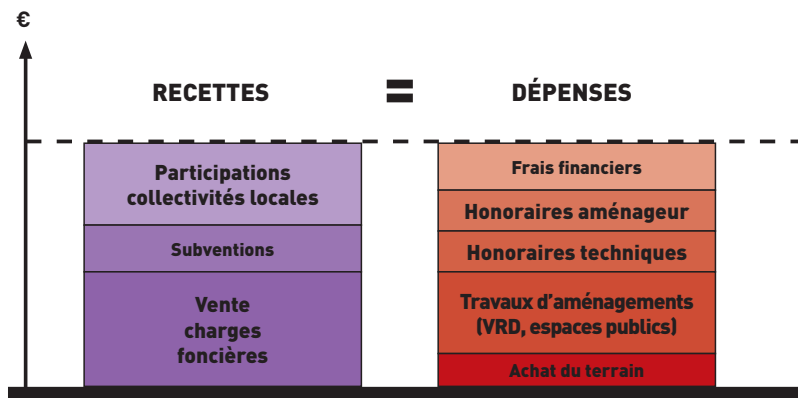
Le principal poste de recettes d'une opération d'aménagement correspond à la vente de charges foncières : l'aménageur ne vend pas un terrain, il vend au promoteur un terrain viabilisé, « prêt à l'emploi » et associé à un droit de construire des m<sup>2</sup> (x m<sup>2</sup> de logements, y m<sup>2</sup> de bureaux...)

Le prix du terrain constructible dépend de la participation financière de la collectivité locale (aide financière pour réaliser du logement social par exemple, aide de l'agence de l'eau).

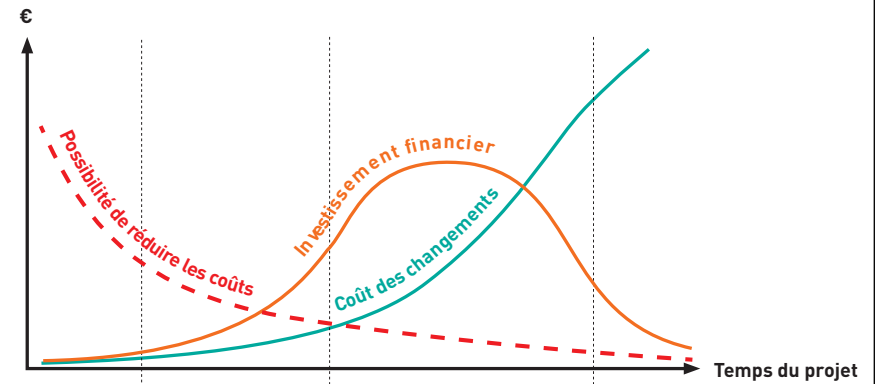
L'aménageur inclut dans le prix de vente de la charge foncière une partie de ses dépenses (de travaux d'aménagement, d'espaces publics, d'équipements...).

La négociation avec le promoteur ou le bailleur social qui va construire, puis qui va vendre ou louer, permet de trouver un équilibre financier.

### LE BILAN ÉQUILIBRÉ D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

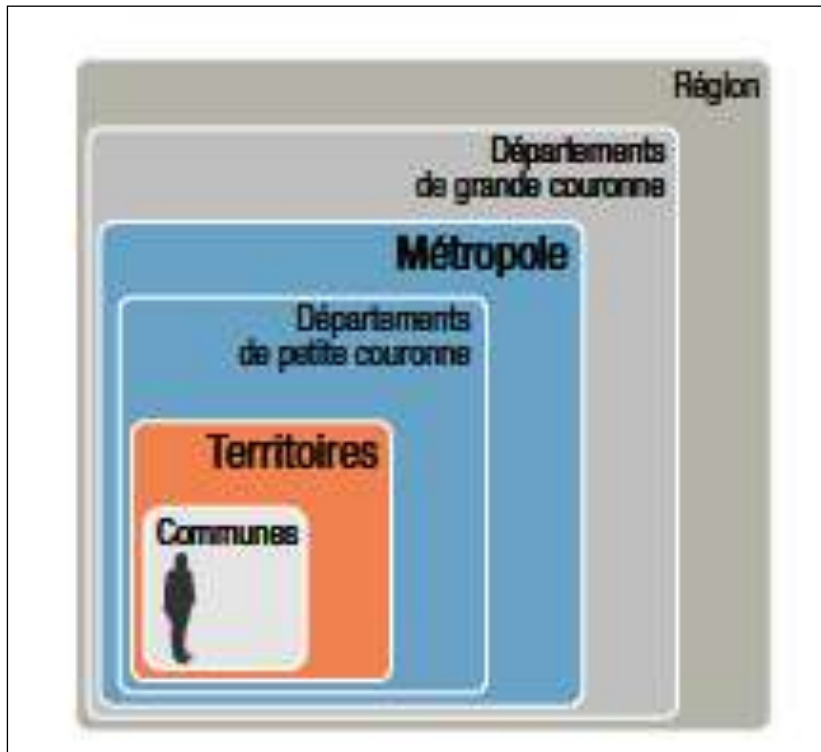


### QUAND PEUT-ON INTERVENIR DANS UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ?



Ambitions et	Création :	Réalisation :	Gestion de la ville
Orientations	Conception du projet	Aménagement des voiries et des espaces publics	
Programmatique	Choix de la procédure et de l'aménageur	Construction des bâtiments	
Études urbaines			

Source : GL after Mc Connack and Adams/Barnot



Source IAU

### 3 . La métropole du Grand paris

Des changements importants



## LA METROPOLE DU GRAND PARIS (MGP)

### Répondre au défi des inégalités territoriales

« La métropole du Grand Paris est constituée en vue de la définition et de la mise en oeuvre d'actions métropolitaines afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, de réduire les inégalités entre les territoires qui la composent, de développer un modèle urbain, social et économique durable, moyens d'une meilleure attractivité et compétitivité au bénéfice de l'ensemble du territoire national » Extrait de la **Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles**. 19 décembre 2013.

### Périmètre

La métropole du Grand Paris est créée à partir du 1er janvier 2016. C'est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui **regroupe les communes de Paris et des départements de la petite couronne** (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) soit 124 communes (et après accord des élus locaux des communes contigües de la grande couronne). Au total, la MGP pourrait regrouper 6,7 millions de Franciliens, soit plus de la moitié des habitants de la région.

### Organisation

La métropole du Grand Paris est organisée en **Conseil de territoire**. Les territoires rassemble des communes et au moins 300 000 habitants. Les périmètres des anciens EPCI et des CDT sont prises en compte et pourront faire l'objet d'extension ou de fusion.. Paris est un territoire. Ils ont un rôle consultatif sur les actions menées par la MGP sur leur territoire

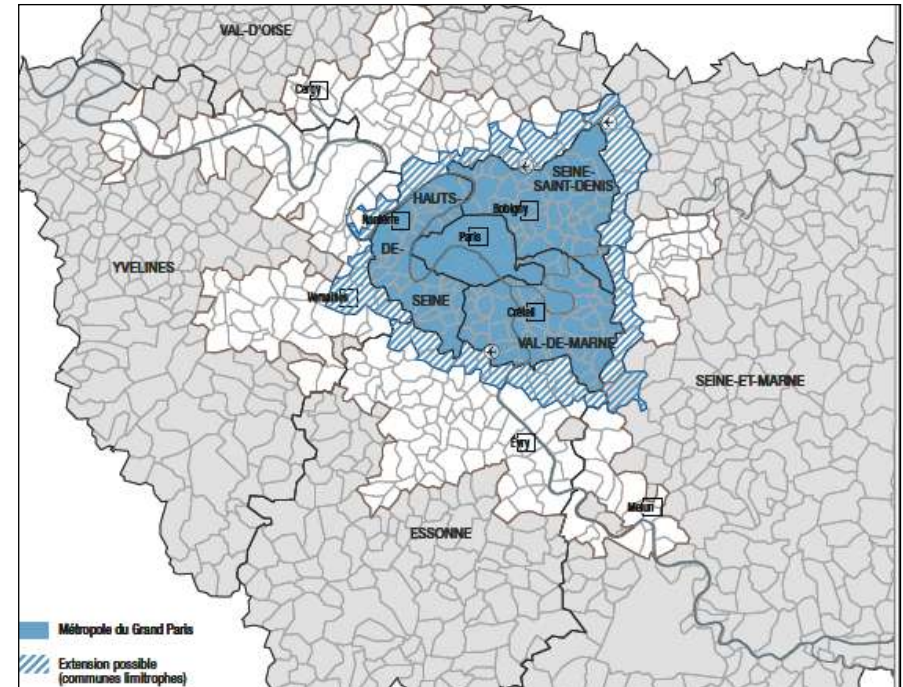
Les 19 intercommunalités existantes disparaissent donc fin 2015 et sont remplacés par des «territoires» sans personnalité juridique propre et sans pouvoir fiscal.

### Compétences

La métropole du Grand Paris exerce des compétences métropolitaines dans **cinq grands domaines** : **l'aménagement de l'espace, la politique du logement**, la politique de la ville, le développement et l'aménagement économique, **la protection de l'environnement** et la politique du cadre de vie.

Elle élabore notamment un projet métropolitain, un plan local d'urbanisme, un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement ainsi qu'un plan climat-énergie métropolitain. La MGP participe à la mise en oeuvre du SDRIF.

Pour l'aménagement de l'espace métropolitain, la MGP approuve un PLU métropolitain. Elle réalise des opérations d'intérêt métropolitain, de restructuration urbaine, des infrastructures et peut constituer des réserves foncières.



### Pour aller plus loin.

#### Pour la grande couronne de l'Ile-de-France

La loi organise l'achèvement au 1er janvier 2016 de la carte intercommunale dans les départements de la grande couronne par la constitution d'EPCI à fiscalité propre d'au moins 200 000 habitants dont le siège est situé dans l'aire urbaine de Paris ( en blanc sur la carte ci dessus. Source IAU)

De leur côté, les conseils de territoire exerceront de droit la compétence en matière de politique de la ville et administreront les offices publics de l'habitat.

Les communes pourront se voir restituer à l'horizon 2018 par la métropole les compétences anciennement exercées par les EPCI. Elles pourront s'organiser sous différentes formes pour mutualiser leur action (convention, service commun, syndicat, entente).

### **Pour aller plus loin**

#### **Pour l'aménagement urbain**

*La MGP élabore d'abord un Projet d'Aménagement et de Développement Durable métropolitain. Sur cette base les Conseils de territoire élabore des Plans de Territoire. A partir de ces Plans la MGP élabore le PLU métropolitain.*

#### **Pour la grande couronne de l'Île-de-France**

*La loi organise l'achèvement au 1er janvier 2016 de la carte intercommunale dans les départements de la grande couronne par la constitution d'EPCI à fiscalité propre d'au moins 200 000 habitants.*

### **Représentation**

Le **conseil de la métropole** du Grand Paris est l'instance de décision. Il est composé de conseillers métropolitains (environ 345) : au moins un représentant par commune et un représentant supplémentaire par tranche de 25000 habitants. Les conseillers métropolitains siègent également au sein des conseils de territoires.

Au-delà du conseil de la métropole et des conseils de territoire sont mis en place une assemblée des maires et un conseil de développement (partenaires économiques, sociaux et culturels) pour formuler avis et recommandations.

### **Ressources**

En matière financière, la métropole du Grand Paris bénéficiera de recettes fiscales (issues de la fiscalité professionnelle unique) et d'une dotation globale de fonctionnement. Un budget estimé à plus de 4 milliards d'euros. Un pacte financier et fiscal définit les relations financières entre la MGP et ses membres (compensation aux communes par exemple).

### **Préfiguration**

En 2014 et 2015, une mission de préfiguration, co-présidée par le président de Paris Métropole et le Préfet de région, est chargée de préparer la création de la MGP : conditions financières et budgétaires, diagnostic du territoire, future carte des territoires...

### **Ce que la loi va changer en matière d'eau**

Les communautés se verront obligatoirement transférer, au 1er janvier 2016, la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du code de l'environnement.

L'article 57 leur offrira la possibilité de transférer ou de déléguer tout ou partie de cette compétence à un établissement public territorial de bassin (EPTB). L'EPTB pourra également définir un projet d'aménagement commun. Après approbation de ce document par les communes et communautés concernées, celles-ci devront lui transférer ou déléguer les compétences nécessaires à sa réalisation. Dans le cas où les Conseils généraux, les Conseils régionaux, leurs groupements ou d'autres personnes morales de droit public exercent cette compétence à la date de publication de la loi, ils pourront continuer à l'exercer tant que celle-ci n'a pas été transférée à un établissement public de coopération intercommunale, et ce jusqu'au 1er janvier 2018. Pour mettre en oeuvre ces compétences, les communautés pourront entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence.

Cette nouvelle compétence intercommunale pourra être financée par l'instauration d'une taxe spéciale annuelle pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations. Elle sera acquittée par les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières, à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises. Son montant serait limité à 40 euros par habitant et par an. La dévolution de la compétence n'emporte pas de conséquence en matière de propriété des cours d'eau : dès lors, le propriétaire riverain reste le premier responsable de l'entretien des cours d'eau non domaniaux. La création de la compétence vise néanmoins à octroyer au bloc communal la faculté d'intervenir à la place des propriétaires riverains, après déclaration d'intérêt général et enquête publique, en cas de besoin.

Les établissements publics d'aménagement et de gestion des eaux (EPAGE) assureront la maîtrise d'ouvrage de gestion des cours d'eau non domaniaux et de prévention des inondations. Ils remplaceront les syndicats de rivières actuels.



## LES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT

**LA COLLECTIVITÉ PUBLIQUE :** définit un projet urbain qui se traduit par des droits d'usage du sol donc des droits à construire

**L'ÉTAT :** établit la loi et encadre les procédures

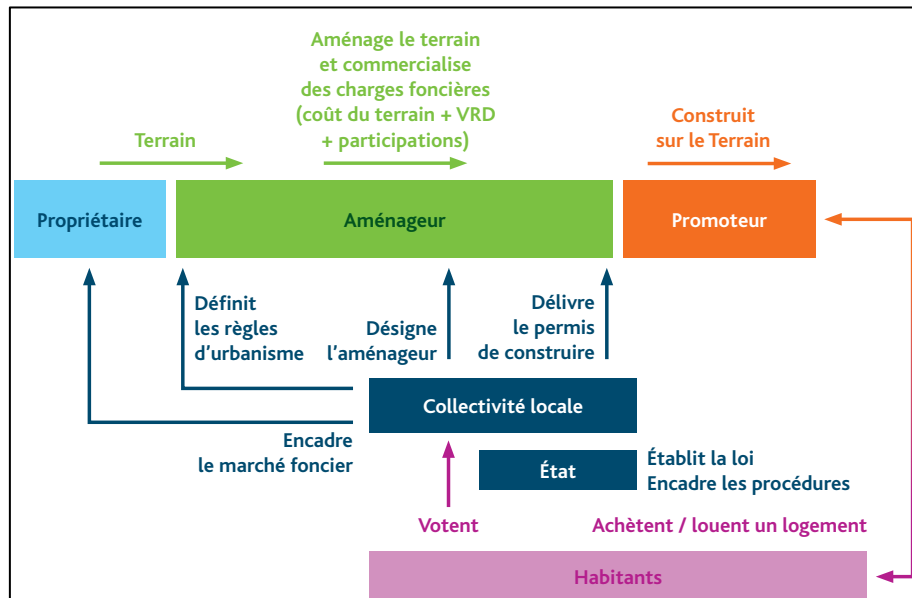
**LES PROPRIÉTAIRES DE TERRAIN :** cèdent des m<sup>2</sup> de terrain en fonction du potentiel de construction attaché à ce terrain

### L'AMÉNAGEUR :

- précise les objectifs et les prescriptions
- acquiert et regroupe des terrains
- obtient la constructibilité juridique
- équipe les terrains
- transforme les droits à construire définis par la collectivité en droits cessibles

### LE PROMOTEUR :

- conçoit le permis de construire avec un architecte
- construit
- vend de la surface habitable ou utile



## 4. En résumé



## LES GRANDES ÉTAPES D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL (EXEMPLE D'UNE ZAC)

### 1 Des diagnostics pré opérationnels au dossier de création de ZAC :

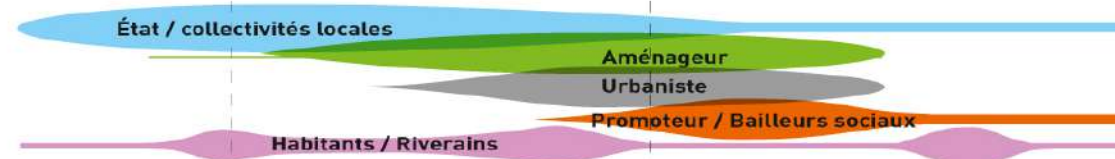
- Préciser les contraintes urbaines, architecturales, environnementales, socio-économiques... pesant sur le terrain et le projet :
- Définir les niveaux d'exigence attendus au regard de l'opération : mixité, compacité, prise en compte de l'environnement
- Réaliser un premier bilan prévisionnel sur la base d'une étude de marché
- Arrêter le cahier des charges de l'urbaniste

### 2 Du projet urbain au dossier de réalisation : avec la collectivité et les partenaires

- Concevoir le plan d'aménagement et le phasage de l'opération
- Finaliser la programmation avec la collectivité
- Arrêter le bilan de l'opération
- Définir le partenariat avec la collectivité (condition de gestion des espaces publics à long terme)
- Préciser les conditions de mobilisation des partenaires (transport, équipements, services de l'Etat...)

### 3 De la concession d'aménagement aux bilans d'opération : réseaux, viabilisation, aménagement des espaces publics, l'aménageur maîtrise l'exécution de l'opération avec les partenaires publics et privés

- Rédiger les cahiers des charges de cession de terrain
- Commercialiser les lots aux promoteurs
- préciser et passer les marchés de travaux VRD et espaces publics
- Encadrer les grandes phases de réalisation de l'opération
- Etablir régulièrement le bilan financier



### LES PRINCIPAUX DOCUMENTS À PRODUIRE ET REFLEXION À PARTAGER

Diagnosics du site et études préalables

Orientations urbaines et grands équilibres du programme

Cahier des charges de l'urbaniste

Concertation préalable et bilan

Dossier de création (périmètre de la ZAC et programme)

Etude d'Impact, dossier loi sur l'eau, avis de l'état

Produire des données et conseils pour éclairer l'articulation eau/aménagement

Etudes techniques opérationnelles

Plan d'aménagement de l'opération et phasage de réalisation

Dossier de réalisation de la ZAC

Enquête publique

Modification du PLU (après enquête publique)

Traité de concession entre l'aménageur et la ville

Évaluation environnementale des projets

Faire les choix stratégiques vis à vis de l'eau

Cahiers des charges de cession de terrain et fiches de lot,

Cahier des charges des marchés et dossiers de consultation des entreprises

Contrat de maîtrise d'oeuvre

Permis de construire

Bilans financiers intermédiaires de l'opération

Maîtriser la qualité des aménagements liés à l'eau et mobiliser les aides financières

## EAU ET AMÉNAGEMENT: OUTILS ET LIENS EN ÎLE-DE-FRANCE

