



« LES MESURES COMPENSATOIRES SUR LES
PROJETS D'AMENAGEMENT ET
D'INFRASTRUCTURES »

Rennes – Le 25 Novembre 2014



Qui est la SADIV?

S.E.M. créée en 2003 à l'initiative du **Conseil Général 35**

- **Missions** : Aider les collectivités du département dans le montage et la réalisation de leurs projets d'aménagement et de construction.

- **Formes d'intervention** :
 - Aménageur de zones d'habitat, d'activités et de restructuration urbaine sous forme de ZAC ou de lotissement
 - Assistance aux Communes de moins de 2000 habitants
 - Conduite d'études d'opérations d'aménagement
 - Réalisation de travaux pour le compte de tiers (mandat de construction et de réalisation d'ouvrages...)

OPERATIONS SUSCEPTIBLES D'AFFECTER L'ENVIRONNEMENT

- *Rôle technique de la SADIV si étude d'impact nécessaire:*
 - Intervention dans le cadre des études pré-opérationnelles (très rarement)
 - Réalisation des opérations d'aménagement

Intervention dans le cadre des études pré-opérationnelles

- Participation à l'élaboration du cahier des charges (contenu Etude d'impact)
- Analyse critique du contenu de l'étude d'impact



- Buts: - Vérifier la pertinence du périmètre d'études,
 - Veiller à la qualité du contenu du diagnostic de l'état initial,
 - Et étoffer le contenu des mesures compensatoires



- Difficultés rencontrées:
 - Mobiliser équipe pluridisciplinaire pour un coût raisonnable
- Conséquences éventuelles:
 - Abandon du projet (coût et délai pour mise en œuvre des MC),
 - Modification du périmètre du projet,
 - Périmètre maintenu mais consistance du projet modulée pour éviter réduire les impacts négatifs

Réalisation des opérations d'aménagement

- Analyse du contenu de l'étude d'impact initial



- Constats :

- ☐ Contenu diagnostique état initial et mesures compensatoires souvent insuffisant sur certaines thématiques
- ☐ Risque contentieux né ou à naître

- Conséquences:

- Nécessité d'approfondir et de compléter pour finaliser études opérationnelles ou procédures administratives (Dossiers loi sur l'eau, de réalisation, de DUP, etc)
- Projet initial finalement bouleversé dans son contenu, dans son périmètre opérationnel et dans son équilibre financier



OPERATIONS SUSCEPTIBLES D'AFPECTER L'ENVIRONNEMENT

- *Parti d'aménagement retenu par les porteurs de projet*
- Eviter à tout pris les impacts négatifs des projets d'aménagement : protection par le gel de l'opération sur le secteur concerné ou mise en valeur des éléments remarquables, des zones humides, ,,dans le plan de composition,

- **Exemple:**

- ZAC habitat de 14,5 ha
- Zone humide de 2,5 ha délimitée suite relevés complémentaires: protégée et restaurée
- Création d'une zone tampon
- Suppression des accès au cours d'eau par le bétail (proximité zone Natura 2000)



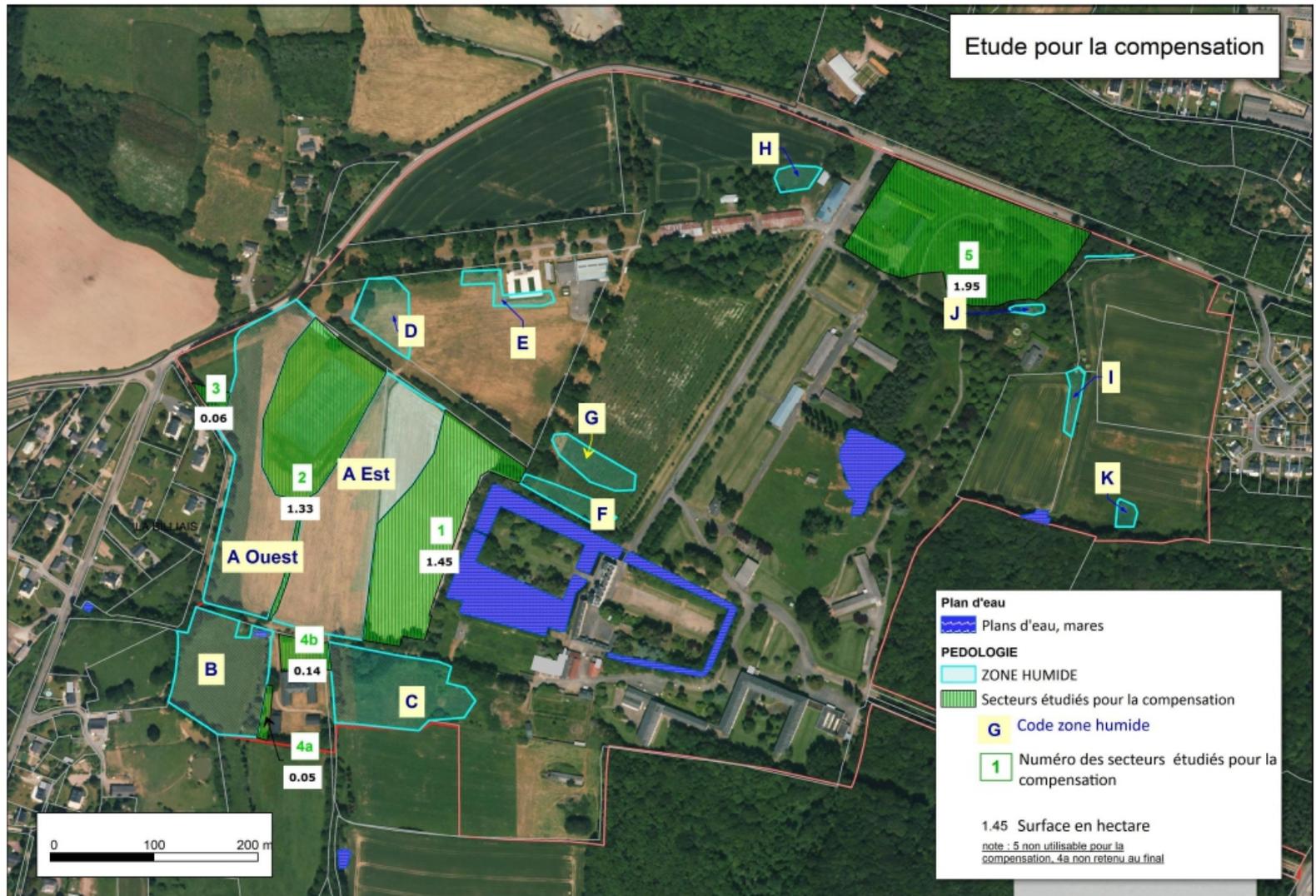
OPERATIONS SUSCEPTIBLES D'AFFECTER L'ENVIRONNEMENT

- *Mise en place Protection Règlementaire jugulée dans le temps:*
- Hormis la mise en place des protections individualisées au niveau du PLU (EBC, zonage zone humide,,)
- Une modification du zonage (passage du 1AU en N) au PLU est souvent reportée à la fin des acquisitions foncières ou des travaux d'aménagement
 - Nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble inscrite dans le règlement de la zone à aménager pour l'estimation des biens
 - Périmètre d'aménagement souvent étendu: phasage des travaux et des acquisitions incontournable
 - Droit de préemption urbain ouvert que sur les zones U ou 1AU: problème de chevauchement des zones N sur le parcellaire destiné à être aménagé
 - Accusation de détournement de procédure en raison d'une valorisation plus faible

OPERATIONS SUSCEPTIBLES D'AFFECTER L'ENVIRONNEMENT

- *Mise en place des mesures compensatoires:*
- Importance du contenu des Etudes d'Impact souvent sous estimée (coût résiduel prévu) par le porteur de projet
- Absence d'équipe pluridisciplinaire pour aborder toutes les thématiques
- Conséquences:
 - Réponse des Bureaux d'études souvent généraliste ou inexistante sur consistance de certaines Mesures compensatoires à mettre en place (voire réponse reportée au contenu de la composition d'autres dossiers tels celui de la loi sur l'eau)
 - Absence ou sous-estimation du chiffrage financier des MC
 - Réforme du contenu de l'étude d'impact a aggravé cette situation de fait
 - Contentieux accru en aménagement

Exemple Mise en place de mesures compensatoires



Exemple Mise en place de mesures compensatoires

