



www.ccbrianconnais.fr

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

DELIBERATION
N°2020-122 du 20 novembre 2020

**OBJET – Projet d’extension de la ZAE de La Tour :
choix de la procédure d’aménagement**

Rapporteur : M. Jean-Marie REY

Pièces jointes : présentation des procédures d’aménagement de la zone par l’AREA Région Sud PACA

Le 20 novembre 2020 à 17 heures, le Conseil Communautaire s’est réuni en séance ordinaire, suite à la convocation du 13 novembre 2020 en la salle du Conseil, Les Cordeliers, sous la présidence de Monsieur le Président, M. Arnaud MURGIA.

Nombre de conseillers en exercice : 37

Présents : 32

Nombre de pouvoirs : 4

Mme Marine MICHEL est nommée secrétaire de séance.

Titulaires présents : M. Arnaud MURGIA, Mme Catherine VALDENNAIRE, M. Eric PEYTHIEU, Mme Claire BARNÉOUD, M. Richard NUSSBAUM, M. Christian JULLIEN, Mme Annie ASTIER-CONVERSE, M. Jean-Marc CHIAPPONI, Mme Elisa FAURE, M. André MARTIN, Mme Michèle SKRIPNIKOFF, M. Patrick MICHEL, Mme Maryse XAUSA FRANÇOIS, M. Thomas SCHWARZ, M. Gabriel LÉON, Mme Francine DAERDEN, M. Jean Franck VIOUJAS, M. Jean-Pierre PIC, M. Jean-Marie REY, Mme Muriel PAYAN, Mme Claudine CHRETIEN, M. Pierre LEROY, M. Vincent FAUBERT, Mme Corinne CHANFRAY, Mme Catherine BLANCHARD, Mme Marine MICHEL, M. Emeric SALLE, M. Gilles PERLI, M. Thierry AIMARD, M. Olivier FONS, M. Sébastien FINE, Mme Patricia ARNAUD.

Ont donné pouvoir : M. Florian DAZIN à M. Thomas SCHWARZ
M. Guy HERMITTE à M. Arnaud MURGIA
M. Nicolas GALLIANO à Mme Corinne CHANFRAY
M. Jean-Pierre MASSON à Mme Patricia ARNAUD.

Exposé des motifs

Le projet d’extension de la zone d’activités économiques de la Tour (15 ha sur Villard-Saint-Pancrace) est inscrit dans le Document d’Orientations et d’Objectifs du SCoT du Briançonnais.

Le Briançonnais est contraint en termes de disponibilité foncière, pour le développement des entreprises déjà implantées et l’installation de nouvelles. Il est indispensable pour le territoire, de créer du dynamisme économique et de permettre une diversification économique.

A cet effet, en mars 2020, la Communauté de Communes du Briançonnais a confié, à l’AREA Région Sud PACA via un Contrat de Prestations Intégrées, une mission pour réaliser une dizaine d’études :

- Foncières et techniques (état parcellaire, sols, risques, pollution, réseaux, accès, etc.)
- De marché (politique d’accueil des entreprises, définition des besoins, etc.)
- Etablissement d’un programme d’aménagement ;
- Etablissement d’un bilan prévisionnel économique ;
- Mise en œuvre de la procédure d’aménagement et élaboration des documents qui s’y affèrent.

Ces études devront permettre de définir les conditions de faisabilité du projet d’aménagement, son coût et un calendrier prévisionnel. L’objectif final est d’aboutir à un engagement des premiers travaux de requalification et d’extension d’ici 2023. Ce « contrat de prestations intégrées » (CPI), d’un montant de 247 100€ HT, est encadré par les dispositions des articles 2501-1 (et suivants) du Code de la Commande Publique relative aux marchés publics.

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020

Le déroulé de certaines études est conditionné par le choix de la procédure d'aménagement qui sera retenue. De fait, après exposition des tenants et aboutissants des différentes procédures et conseils de l'AREA Région Sud PACA, la Communauté de Communes du Briançonnais doit désormais faire un choix de procédure d'aménagement qu'elle envisage pour le projet d'extension.

Ceci exposé,

Vu l'arrêté préfectoral n°2202 du 28 décembre 1995 portant création de la Communauté de Communes du Briançonnais ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 05-2019-07-05-004 du 5 juillet 2019 approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Briançonnais notamment en matière de développement économique et en création de zones d'activités ;

Vu la délibération n°2018-55 du 3 juillet 2018 portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Briançonnais ;

Vu la délibération n°2020-26 du 25 février 2020 portant création d'une Autorisation de Programme et des Crédits de Paiement pour le projet d'extension du parc d'activités de la Tour ;

Vu la délibération n°2020-35 du 25 février 2020 approuvant le lancement des études pré-opérationnelles sur l'extension de la ZAE de la Tour et autorisant le Président à signer le Contrat de Prestations Intégrées avec l'AREA Région Sud PACA.

Considérant que la Zone d'Activités Economiques de La Tour est inscrite au SCoT du Briançonnais comme étant la dernière zone communautaire disponible pour accueillir les activités économiques du territoire et participer à son attractivité,

Considérant les conclusions de l'étude comparative de l'AREA Région Sud PACA, assistant à maîtrise d'ouvrage sur ce projet,

Vu l'avis de la commission Développement économique et Aménagement du Territoire du 13 octobre 2020 se positionnant sur une procédure ZAC,

Vu l'avis du Bureau du 10 novembre 2020 se positionnant sur une procédure de type ZAC,

Le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **Choisit** la procédure de type ZAC pour l'aménagement futur de l'extension de la ZAE de la Tour ;
- **Autorise** M. le Président ou son représentant à engager les modalités de concertation qui découleront de la procédure retenue ;
- **Autorise** M. le Président ou son représentant à signer tous les actes administratifs relatifs à la mise en œuvre de cette opération.

Ainsi fait et délibéré les : jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme
Le Président,

Arnaud MURGIA



26 NOV. 2020

Date affichage :

Le délai de recours contentieux contre la présente décision peut être déféré dans un délai de 2 mois au Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou de sa publication.

Présentation Elus

Projet d'aménagement de la Zone d'Activités
Economiques de la Tour

Communauté de Communes du Briançonnais

Commune : Villard Saint-Pancrace

Aide au choix de la procédure d'aménagement

Date : 13 octobre 2020

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
BRIANÇONNAIS

ARÉA

**RÉGION
SUD**

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Déroulement de la séance de travail

AR Prefecture

015-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

Plan de la présentation :

1. Objet de la séance
2. Le rôle de l'AREA aux côtés de la CCB
3. Le contexte du projet : site, contexte réglementaire
4. Les enjeux identifiés
5. Les procédures envisageables pour réaliser le projet
6. Conclusion
7. Esquisse de planning

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020



Objet de la séance

Objet

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

La présentation a pour objectif de :

- Présenter le cadre du projet de l'extension de la ZAE de la Tour aux élus, membres de la commission
- Présenter les options existantes en terme de choix de procédure d'aménagement
- Aider les élus à s'orienter vers un choix d'outil opérationnel
- Lancer les consultations pour la réalisation des études préalables en fonction du choix d'outil d'aménagement et de financement : pour enclencher les études il faut choisir la procédure que l'on souhaite utiliser afin de bien calibrer les marchés

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020

Rôle de l'AREA aux cotés de la CCB

AREA cadre d'intervention CPI

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

La CCB a chargé la Société Publique Locale AREA, qui accepte, de procéder au nom et pour le compte de la Communauté de Communes du Briançonnais aux missions suivantes :

- Le pilotage, le suivi et la coordination des études préalables et techniques (étude foncière, levés topo, étude d'impact, étude hydraulique et DLE, études de sols et pollutions, accès),
- Le pilotage, le suivi et la coordination des études de programmation et d'aménagement, de phasage et des études techniques VRD et aménagement,
- L'établissement du bilan et du planning prévisionnel de l'opération,
- La conduite, le suivi et la coordination des phases et procédures juridiques et administratives nécessaires (concertation avec le public, étude d'impact, évaluation environnementale, archéologie, dossier loi sur l'eau),
- Conduite et suivi d'une étude de marché qui permettra d'affiner la programmation économique de la zone d'activité (taille des lots, organisation spatiale...)
- L'élaboration des pièces du dossier relatif à procédure d'aménagement choisie

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020

Contexte du projet – Site et réglementation

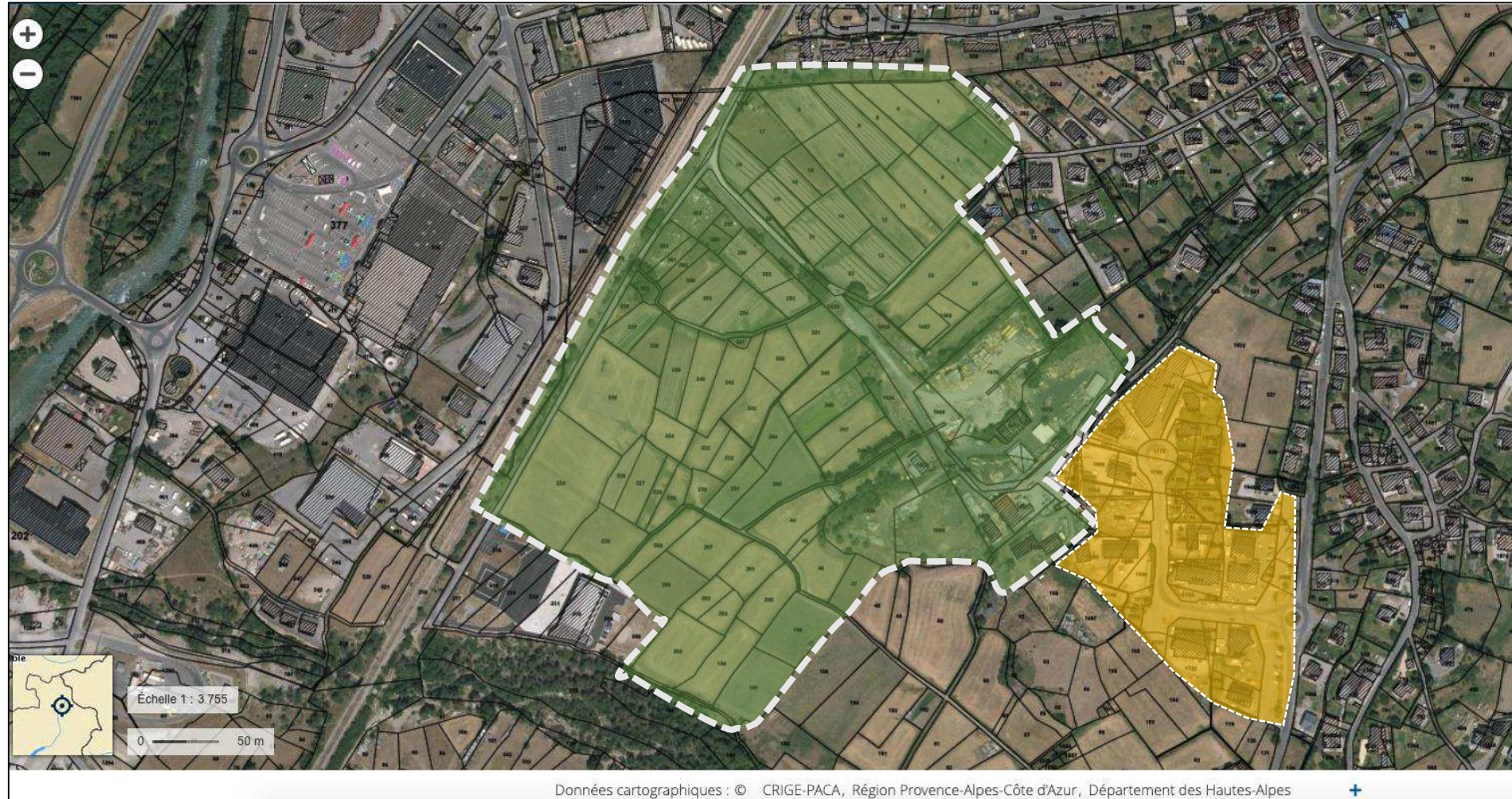
3

Contexte du site

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

Un espace d'activités existant de 3,4 hectares qu'il s'agit de développer à travers une extension d'environ 13 hectares.



Contexte du site

Des enjeux à travailler :

- Un foncier morcelé et non-maitrisé :
 - Environ 80 parcelles privées
- Une accessibilité à optimiser

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020



Périmètre d'étude élargi



Contexte du site

AR Prefecture

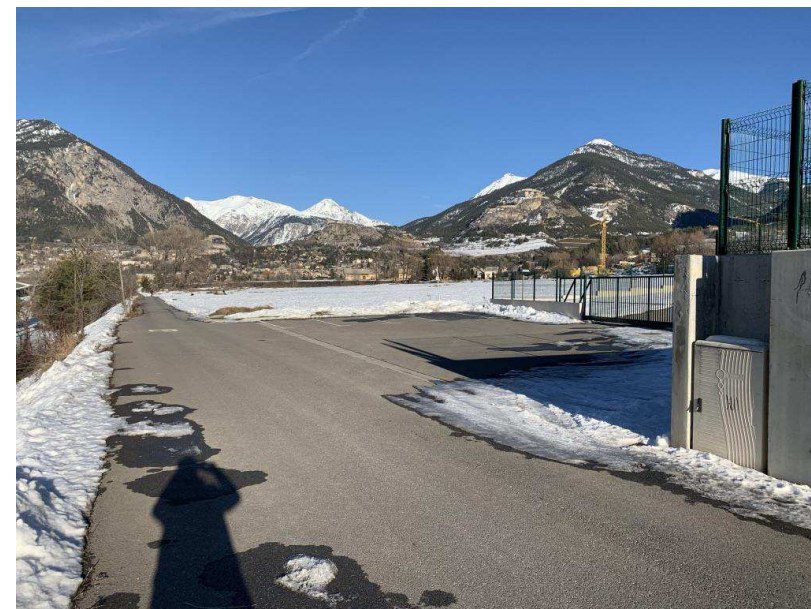
005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020

Des points de vigilance à traiter :

- Terrains occupés par des prés et une ancienne mine de charbon
- Site très visible depuis la commune et la vallée



Contexte réglementaire

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

Des documents de planification adaptés :

- Le SCoT de la Communauté de Communes du Briançonnais met en avant le secteur de la Tour comme étant un lieu préférentiel d'accueil d'activités économiques de portée intercommunale
- Le PLU de la commune est en cours de révision générale (délibération du 29 septembre 2020) pour permettre, entre autres, l'opération d'aménagement.
- Le PADD : Décline l'objectif de développement économique en extension de la ZAE de la Tour

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

4

Enjeux identifiés

Volonté et enjeux identifiés pour le projet

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Recu le 16/11/2020
Publié le 26/11/2020

Volonté politique :

- Donner au territoire les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises et de permettre le développement des entreprises existantes ;
- Réintroduire de la fluidité dans la mobilité foncière des entreprises, aujourd'hui contraintes par la pénurie de foncier économique sur le territoire ;
- Dédier un espace d'activités à l'économie productive ;
- Concentrer dans un espace, « à la croisée des vallées » du Briançonnais, une offre en foncier économique qui réponde aux standards actuels des parcs d'activités »;
- Permettre le développement économique identifié au SCoT et inscrit au Protocole Industrie;
- Disposer d'un parc d'activités moderne équipé éventuellement de services (publics ou privés) pour les futures entreprises (exemples : une crèche, une conciergerie, point de vente des productions locales, espace de coworking...)

Volonté et enjeux identifiés pour le projet

AR Prefecture

005-240500439-20211120-D2020_122B-DE
Recu le 16/11/2021
Publié le 26/11/2020

4 enjeux majeurs :

- Maitriser le foncier
- Développer l'accessibilité de la zone et le développement des modes actifs de déplacement
- Intégrer la zone économique à son environnement proche et lointain
- Traiter les sujets techniques d'environnement et de pollution

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020

5

Procédures envisageables

Procédures envisageables au regard du projet



L'absence de maîtrise foncière, le morcellement, le souhait d'accueillir des entreprises (et, possiblement, de services liés à ces entreprises), la sensibilité paysagère du site et la volonté de maîtrise de la qualité urbaine orientent vers les outils suivants :

- La **Zone d'Aménagement Concertée** ou ZAC (« outil tout en un qui permet, de maîtriser le foncier avec une Déclaration d'Utilité Publique, d'aménager et de financer l'aménagement au travers des ventes de m² à bâtir »)

Ou

- Le **lotissement** regroupant le permis d'aménager + une Déclaration d'Utilité Publique (pour la maîtrise foncière) + un Projet Urbain Partenarial (pour le financement)

Approche comparative des deux outils

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020

LOTISSEMENT : Permis d'aménager

	ZAC	LOTISSEMENT : Permis d'aménager
Base réglementaire	L311-1 C.U.	L442-1 C.U.
finalité	Aménagement de terrains à bâtir	Division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de créer des terrains à bâtir
Initiative et objet	Opération d'urbanisme d'initiative publique avec programme d'équipements publics, réalisée en vue d'aménager et d'équiper des terrains à bâtir	Opération d'urbanisme d'initiative publique ou privée ayant pour objet de diviser une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments
Maîtrise d'ouvrage	Personne publique	Personne publique ou privée
Procédure et délais	Dossier de création (12 mois minimum) et dossier de réalisation (6 à 12 mois)	Permis d'aménager 12 mois minimum
Concertation	Obligatoire L.300-2	Concertation (selon ampleur et impacts du projet)
Maîtrise foncière	Pas nécessaire avant la commercialisation des lots	Acquisition préalable des terrains avant dépôt du permis d'aménager sauf autorisation des propriétaires
Délai prescrit pour commencer les travaux	Aucun	2 ans à compter de la notification du PA
Délai prescrit pour achever les travaux	Aucun	Engagement du lotisseur de les achever dans un certain délai
Commercialisation des lots	Possible de suite	Possible après achèvement des travaux
Découpage et attribution des lots	Procédure non encadrée	Procédure encadrée (nombre de lots, SHON par lot)
Cession des lots	Pas nécessaire d'avoir achevé les travaux pour vendre les lots. Outil plus souple pour les grandes surfaces et le découpage des lots	Nécessaire d'avoir achevé les travaux pour vendre les lots, mais la commune peut déroger par anticipation si caution bancaire par lotisseur
Exonération taxe d'aménagement	Oui	non
Contrôle des programmes immobiliers	Par le biais du cahier des charges de cession de terrain et par le document d'urbanisme	Par le biais du règlement de lotissement et par le document d'urbanisme

Approche comparative en résumé

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

Thème	Outil 1 la ZAC + DUP	Outil 2 Lotissement : Permis d'aménager + DUP
Les points communs	Etudes préalables liées à l'environnement, aux risques, à l'archéologie et la programmation urbaine et paysagère. Les autorisations à obtenir au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme : dossier loi sur l'eau, dossier d'autorisation environnementale unique	
Autorisation de l'opération	Le dossier de création puis le dossier de réalisation	Le permis d'aménager
Maitrise du foncier	La ZAC peut être Déclarée d'Utilité Public (DUP) permettant l'acquisition par voie de préemption, amiable ou expropriation	Acquisition préalable ou accord des propriétaires. Sinon le permis d'aménager devra être accompagné d'une DUP
Participation aux équipements publics	Le dossier de réalisation de la ZAC définit la participation aux équipements publics (voiries, réseaux, espaces publics...). Généralement pas de Taxe d'aménagement en.	Le Projet Urbain Partenarial (PUP) ou la fixation d'une taxe d'aménagement permet la participation aux équipements publics
Porter le financement de l'opération	La ZAC permet le pré financement des équipements publics. Le Concessionnaire fait l'avance du financement.	La collectivité préfinance les équipements ou peut contractualiser avec les futures preneurs pour préfinancer une partie des équipements.

Financement de l'aménagement : choix et implication pour la CCB + Concertation



Thème	Outil 1 la ZAC + DUP	Outil 2 Lotissement : Permis d'aménager + DUP
Le financement de l'opération	<ul style="list-style-type: none">• Subventions d'équilibre versées tout au long de la durée de l'opération (sur 5 à 10 ans au bilan d'opération).• C'est l'aménageur qui pré-finance et réalise les travaux et les études (prêts bancaires + participations).	<ul style="list-style-type: none">• La CCB finance les études et les travaux, les réalise ou les fait réaliser via un mandat.• La CCB finance les acquisitions foncières.
Concertation	La CCB délibère pour définir les modalités de la concertation (à minima une réunion publique, + page du site internet de la CCB à jour + infos dans publication intercommunale)	À définir mais recoupe les modalités citées pour la ZAC

Avantages – Inconvénients / Conseil

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

Outil	Avantages	Inconvénients
La ZAC	<p>Outil « tout en un »...</p> <ul style="list-style-type: none">• Un outil qui peut évoluer tout au long du projet.• Permet l'acquisition du foncier ou l'association pour les propriétaires non désireux de vente.• La maîtrise d'ouvrage peut réaliser en régie ou concéder l'aménagement.• Le concessionnaire fait l'avance du financement.	<p>... mais une procédure plus lourde.</p>
Le permis d'aménager + PUP	<p>Un outil plus léger...</p>	<p>... mais nécessité d'avoir recours à des outils complémentaires si volonté de maîtrise du foncier et si volonté d'avoir un équipement public. Un outil rigide une fois instruit.</p>

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE
Reçu le 26/11/2020
Publié le 26/11/2020

6

Conclusion

Avantages – Inconvénients / Conseil

Compte tenu :

- Du morcellement du foncier et de sa nécessaire maîtrise
- De la volonté de maîtrise du projet, de son ambition économique, qualitative et environnementale
- De la flexibilité financière nécessaire pour mener l'opération
- Des enjeux pour la Communauté de Commune et la Commune
- De la temporalité et de la surface importante du projet

La mise en œuvre d'une ZAC semble être l'outil le mieux adapté pour réaliser l'opération d'aménagement

AR Prefecture

005-240500439-20201120-D2020_122B-DE

Reçu le 26/11/2020

Publié le 26/11/2020

7

Esquisse de planning si ZAC

<u>2021</u>	<u>Janvier à décembre</u> : inventaires naturalistes et études urbaines, paysagères et environnementales + concertation préalable	
<u>2022</u>	<u>Janvier</u> : finalisation dossier projet et étude d'impact + envoi DREAL <u>Février – mars</u> : instruction DREAL <u>Avril</u> : avis DREAL <u>Mai</u> : finalisation de la concertation <u>Juin</u> : délibération bilan de la concertation <u>Octobre</u> : mise à disposition du public <u>Décembre</u> : délibération création de la ZAC et désignation d'un aménageur ou lancement consultation aménageur	Pour une procédure PA + PUP, les délais sont sensiblement identiques compte tenu de l'ampleur du projet
<u>2022-23</u>	Sélection d'un aménageur in House ou via mise en concurrence	
<u>2022</u>	Dossier de réalisation + complément étude d'impact + dossier loi sur l'eau + modification PLU + Dossier de DUP	
<u>2023</u>	Approbation du dossier de réalisation + premières cessions	
<u>2024</u>	Travaux d'aménagement et fin de constructions	