



ZAC DE LA SAULAIE

THEMATIQUE STRATEGIQUE : Quelle planification et gouvernance énergétique pour la mise en place de solutions énergétiques collectives sur le projet ?

RESUME

Le projet de la Saulaie située dans la commune d'Oullins au cœur de la métropole de Lyon nécessite un pilotage afin de définir une temporalité dans la mise en place d'une solution énergétique répondant aux exigences de la transition énergétique.

Adrien AUBRAS, Maria BESSELIEVRE, Malorie COMPEYRON, Remi LEI, Marielle POMMIER-GASNIER et Manon ROYER

Table des matières

Introduction	2
I. Procédure de création et gouvernance d'une ZAC	3
Les acteurs impliqués dans le projet de la Saulaie	3
Les interactions et conflits entre les acteurs impliqués	7
Les comités de pilotage et les comités techniques	8
Procédure de ZAC	10
II. Planifications de deux solutions énergétiques retenues	13
Planification de la solution réseau de chaleur	13
Procédure	13
Classement du réseau de chaleur	14
Planification de la solution des panneaux photovoltaïques	14
III. Insertion du volet énergie dans la planification de la ZAC de la Saulaie	17
Planning général	17
Planning centré sur le volet énergie	17
Conclusion	19



ZAC de la Saulaie <http://www.oullins.fr/territoire-d-avenir/amenagement-de-la-saulaie-381.html>

Introduction

Le projet sur le quartier de la Saulaie - commune d'Oullins - promeut le renouvellement urbain et la redynamisation du quartier par l'aménagement de friches industrielles. Ce quartier se veut multifonctionnel, il propose une offre de foncier dirigée vers le tertiaire et l'habitation en intégrant la hausse des demandes d'accession aux logements que reçoit la métropole de Lyon. Conscient que l'énergie est un des enjeux les plus importants, l'aménageur intègre ce paramètre et propose des solutions en adéquation avec les objectifs fixés par la transition énergétique. Ces solutions que sont la cloacothermie et l'énergie solaire permettent respectivement de produire de l'énergie grâce au recyclage des eaux usées et à l'utilisation de la ressource solaire. Ces systèmes permettent *a priori* de réduire les dépenses énergétiques des ménages, part importante du budget des plus modestes, et d'éviter ainsi le phénomène de précarité énergétique.

Pour autant, ces nouveaux systèmes de chauffage posent de nombreuses interrogations, notamment réglementaires. Il faut en effet définir lors de l'aménagement du quartier qui pilotera le projet concernant le chauffage, en lien avec quels acteurs. Les procédures elles aussi, sont complexes et doivent être définies en amont du projet, ceci permettra d'éviter des surcoûts ou des procédures juridiques en aval. Le projet a donc pour outil réglementaire principal celui de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Ce dernier permet d'impliquer au mieux tous les acteurs sur la zone d'une part, et que la métropole - ici porteuse du projet - assure au mieux la réalisation de son idée, d'autre part. Il faut donc constituer une gouvernance qui a finalement pour but d'assurer la bonne réalisation et la bonne approbation du projet par les habitants et les acteurs de la zone.

Nous allons donc développer ces aspects réglementaires, notamment celui de la ZAC, pour la planification énergétique du projet. Nous détaillerons pour cela les acteurs concernés, puis la temporalité qu'exige les outils réglementaires, pour enfin proposer un planning pour le projet sur le volet énergétique.

I. Procédure de création et gouvernance d'une ZAC

Les acteurs impliqués dans le projet de la Saulaie

La métropole de Lyon (Grand Lyon) :

Tout d'abord, le porteur de projet est la métropole de Lyon. De par son statut de métropole, elle est en charge de la politique publique sur l'aménagement urbain de l'agglomération lyonnaise. Elle a différents outils à sa disposition comme la création du PLU et du PLU-h qu'elle renouvelle régulièrement. Le PLU de la métropole a été révisé en novembre dernier pour qu'il corresponde au mieux aux objectifs de développement urbain de la métropole. Elle gère également les espaces verts et naturels du territoire avec un programme de « projet nature » et elle peut solliciter l'Agence d'urbanisme de Lyon pour assurer l'analyse des futurs projets urbains.

Son rôle dans un projet de création de ZAC comme celui de la Saulaie est de diriger le projet en étant présente à chaque étape. Elle finance tout d'abord une partie du projet et pour cela a un droit de regard sur la réalisation de celui-ci. Elle suit et contrôle donc les opérations en cours. Elle peut également effectuer certaines études de faisabilité en même temps que des bureaux d'études ou l'Agence d'urbanisme. Enfin, c'est elle qui achète certains lots du site du projet qui ne lui appartiennent pas encore. Par exemple, dans le cas de la Saulaie, elle doit racheter les friches industrielles de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF).

En ce qui concerne l'énergie, la métropole de Lyon est présente à plusieurs niveaux. Elle l'est dans la création et l'aménagement des réseaux de chaleur et de froid. Elle gère également l'entretien et la gestion de ces derniers car elle en est propriétaire. De manière générale elle conçoit le Schéma directeur des énergies (SDE) qui est un outil opérationnel de planification énergétique. Ceci, en organisant la production, la distribution et la consommation des énergies. Cela en fait l'autorité organisatrice de l'énergie.

Dans le cas du projet de la Saulaie, elle est présente lors de la décision de la solution énergétique. Si la solution du réseau de chaleur est décidée, la métropole devra jouer son rôle décrit précédemment. Si la solution des panneaux solaires est retenue, elle devra s'occuper de la gestion de l'énergie au niveau des panneaux.¹

Villes d'Oullins et de La Mulatière

Les communes d'Oullins et de La Mulatière sont co-porteuses du projet. Elles financent également le projet et donnent leur avis sur les décisions prises. La métropole de Lyon, ayant la compétence de l'aménagement, a affranchie les communes de cette compétence. Les communes n'ont donc pas la responsabilité totale du projet. Plus concrètement, les maires des communes vont diriger la réunion publique qui présente le projet aux habitants dans la démarche de concertation du projet. Cette démarche est très importante pour eux et plusieurs actions sont menées par les communes pour faire participer les habitants. Sont également programmés quelques conseils municipaux avec les élus des deux communes pour qu'ils donnent leur avis sur le projet avant la création de la ZAC.

En ce qui concerne la phase travaux, les mairies reçoivent les permis de construire et les déclarations préalables de travaux. C'est le cas par exemple pour la pose des panneaux solaires.

¹ <https://www.grandlyon.com/metropole/cadre-de-vie.html> le 02/12/2017

Acteurs de vérification

Un autre acteur public est la DREAL² d'Auvergne-Rhône-Alpes qui vérifie le projet de ZAC et donne son accord pour sa création. Cependant, même si la DREAL donne son accord, le projet doit être approuvé par le juge administratif. Il vérifie la conformité du projet avec le Scot. De même, l'architecte des bâtiments de France est sollicité pour vérifier le projet avec sa réglementation notamment si la solution des panneaux photovoltaïque est retenue. Cependant, son avis n'est pas obligatoire pour tous les projets de ZAC.

Riverains / Associations de riverains :

Dans le cadre de la ZAC de la Saulaie, la concertation avec les habitants a été un point fort du projet. C'est pourquoi, les riverains et les associations sont présentes tout au long du projet d'aménagement. Ils sont présents physiquement lors des réunions d'informations et de concertations et donnent leur avis sur les décisions qui sont prises. Mais ils sont aussi présents par leur avis qui sont collectés par les collectivités. Par exemple, tout le monde peut envoyer un mail aux personnes qui s'occupent de la concertation sur le projet et leur avis est pris en compte pour que l'aménagement corresponde au mieux aux attentes des habitants.

Dans le même aspect de concertation, d'autres acteurs sont les entreprises tertiaires et les industries présentes sur la ZAC. Elles prennent part aux discussions sur l'aménagement de celle-ci surtout pour le secteur de l'économie.

Aménageurs

L'aménageur est un acteur important dans un projet de ZAC. Il est choisi avec minutie par le porteur de projet. Avant d'être choisi, il fait un dossier afin de monter les études qu'il a mené et le projet d'aménagement qu'il propose. Dans ce dossier, il doit proposer un bilan économique qui est une part importante du choix.

Une fois que l'aménageur est choisi, dans le cas de la ZAC de la Saulaie c'est SERL, il doit gérer plusieurs aspects du projet. Tout d'abord il fait les études de faisabilité et de réalisation supplémentaires (études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolitions, dépollution, d'aménagement et de construction), réalise également les études afférentes aux procédures administratives à conduire ou nécessaires dans le cadre de l'élaboration des documents réglementaires (dossier loi sur l'eau, dossiers d'enquête publiques, études d'impact, modification du PLU éventuellement...).

Ensuite il constitue une équipe pluridisciplinaire en vue de la conception des équipements publics dont il est maître d'ouvrage. L'équipe pluridisciplinaire comprend :

- un architecte-urbaniste en chef, désigné en concertation avec la métropole et la ville d'Oullins. Ses missions sont d'assurer la cohérence architecturale, urbaine et paysagère de l'opération, de rédiger un cahier des charges des prescription architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CCPAUEP) pour l'ensemble du projet, de participer à l'élaboration des documents réglementaires nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet (PLU, études d'impacts...), d'intégrer la dimension du développement durable dans les différentes opérations de construction et de réalisation des espaces publics, d'assurer la mise en œuvre des différentes phases opérationnelles et de garantir la cohérence du projet urbain et architectural par analyse des permis de construire

² Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement

- une assistance à maîtrise d'ouvrage HQE³. En phase de conception, il participe à l'élaboration des documents réglementaires. Lors de la consultation des promoteurs et des concepteurs, il rédige des prescriptions environnementales et participe à l'analyse des candidatures et des offres. En phase opérationnelle, il élabore des fiches de suivi des chantiers, réalise des visites de réception des ouvrages d'infrastructure et des bâtiments pour vérifier leurs conformités.
- différents bureaux d'études avec des spécialités différentes (VRD⁴/Paysagiste, déplacements et stationnement, sites et sols pollués...)

Toujours d'un point de vue opérationnel, tout au long du projet, l'aménageur gère la propriété des biens bâtis et non bâtis de la ZAC. Il doit aussi assurer l'achat par la métropole des biens privés qui doivent être à termes publics. Lorsque la conception est terminée, c'est à lui de gérer la vente des biens aux promoteurs. A noter qu'il peut être lui-même un promoteur et ainsi acheter directement les biens qui lui sont accordés.

L'aménageur est également celui qui gère tout le volet financier de l'opération.

Enfin, dans le cadre de la concertation avec les autres acteurs, l'aménageur participe aux comités de pilotage et aux comités techniques du projet. Il présente notamment le projet aux élus et à la métropole qui garde un droit de regard sur son travail.

Propriétaires de biens sur la ZAC (ex : SNCF)

Les propriétaires des biens présents sur la zone de la ZAC sont des acteurs secondaires car ils ne définissent pas le projet. Cependant ils peuvent être très importants et poser problème lors du rachat de ses biens par l'aménageur. La SNCF fait partie de ces acteurs car elle est détentrice de friches industrielles sur la ZAC.

Promoteurs (comme les bailleurs sociaux)

Vers la fin du projet, lorsque la conception est finie et que la réalisation doit commencer, les promoteurs arrivent dans le projet. Ils sont en lien avec l'aménageur, ils lui achètent les lots du site et ensuite gèrent les travaux. Certains promoteurs sont aussi des entreprises de constructions et gèrent donc les travaux.

Entreprises de construction

Lorsque le projet arrive en phase travaux, les promoteurs font appel à des entreprises de travaux. Sur ce projet, plusieurs entreprises spécialisées seront sollicitées, des entreprises spécialisées dans le bâtiment, en voiries ou encore en énergie. Celles tournées vers l'énergie seront choisies en fonction de la solution énergétique sélectionnée.

Fournisseurs d'énergie (Enedis)

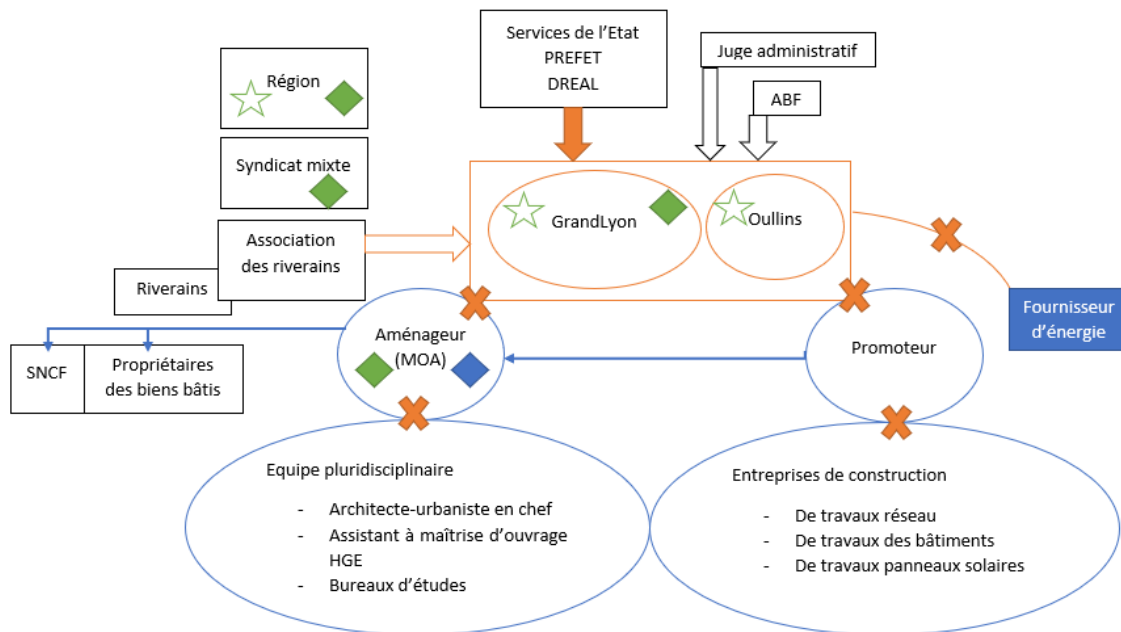
Enfin, pour la dernière phase du projet qu'est celle de l'exploitation, du côté de l'énergie, les fournisseurs et les exploitants des réseaux sont présents. En ce qui concerne les fournisseurs d'énergie, on peut citer Enedis qui pourra racheter l'énergie produite par les panneaux solaires si cette solution est retenue. Un des gestionnaires est la métropole de Lyon, dont le rôle a été développé précédemment.

³ Haute Qualité Environnementale

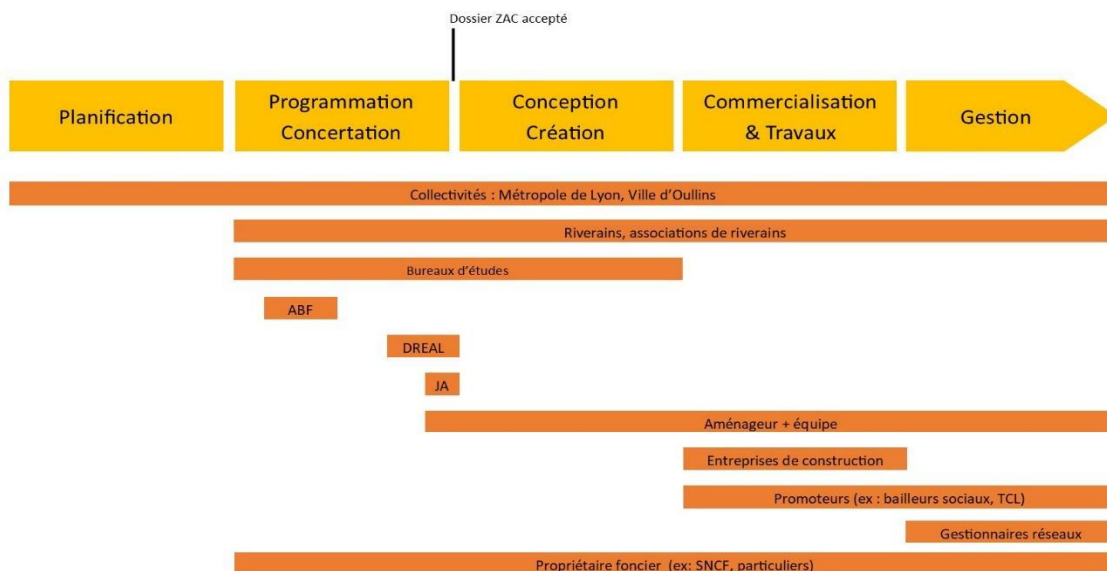
⁴ Voirie et Réseau Divers

ZAC de la Saulaie : Thématique Stratégique

Un schéma d'acteurs est essentiel pour mieux comprendre la relation entre toutes ces entités et leurs interactions. Voici celui proposé pour la création de la ZAC de la Saulaie avec au milieu, la métropole et la ville d'Oullins qui sont les collectivités porteuses du projet.



Pour avoir une vision d'ensemble sur les acteurs à chaque grande étape de la création de la ZAC, voici une frise chronologique avec les acteurs sollicités à chacune de ces étapes :



Les interactions et conflits entre les acteurs impliqués

La première phase de concertation a lieu lors des études préliminaires à l'élaboration du projet de ZAC. Tout d'abord est se fait entre les élus, les associations, et les socio-professionnels lors de réunions publiques. Il s'agit de définir les objectifs du projet et de rechercher différents scénarios. Conjointement, des réunions de concertation avec les habitants de la commune concernée par le projet se font aussi. Celles-ci sont l'occasion d'aborder les choix d'aménagement à privilégier. Durant ces phases de réunion, il peut alors exister des phases de conflits entre les habitants des quartiers et les élus. En effet, les habitants ne sont pas toujours pour la construction de nouvelles infrastructures dans leur quartier. C'est à ce moment-là qu'ils peuvent alors se manifester, et le maître d'ouvrage devra en tenir compte.

En deuxième phase de concertation, les élus, les associations et les socio-professionnels se réunissent de nouveau pour l'élaboration du dossier comprenant : la définition des différentes options de tracé du projet, la description des impacts et mesures en faveur de l'environnement. Les acteurs locaux (maires, présidents de groupement de communes, conseillers généraux, syndicats...) se réunissent alors au sein d'un comité de pilotage et émettent un avis débouchant sur un choix de scénario d'aménagement. Lors de cette phase de concertation, les environnementalistes peuvent ne pas être d'accord avec les choix d'aménagement des élus et peuvent ainsi se manifester. Il existe également une nouvelle concertation avec les habitants de la commune concernée par le projet de ZAC. Les Architectes des Bâtiments de France (ABF) vérifient la réglementation en vigueur et approuvent le projet ou non.

Lors de la troisième phase de concertation, il y a eu approbation de l'avant-projet de création de ZAC. C'est à ce moment-là qu'une enquête publique est ouverte. On recueille alors les remarques des populations touchées par le projet.

L'enquête publique comporte une étude d'impacts. Si le projet nécessite d'acquérir des terrains, une déclaration d'utilité publique est indispensable. Cet acte permet à la collectivité d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation du projet. Dans notre cas précis, les terrains sont déjà acquis.

En même temps que l'enquête publique, une 4^{ème} phase de concertation est lancée. Elle permet la nomination d'un commissaire d'enquête et la concertation avec le public lors de réunions publiques.

Lors de la déclaration d'utilité publique, le choix du concessionnaire est fait. Il y a également lancement des appels d'offre par le Département et mise en conformité des plans d'occupation des sols et des plans locaux d'urbanisme. Une enquête parcellaire est réalisée, il y a alors négociations avec les riverains et les propriétaires fonciers avec expropriations.

Lors de cette phase d'avant-projet, il y a également concertation entre les élus, les collectivités gestionnaires, les riverains concernées et les organismes représentatifs d'intérêts professionnels ou économique.

Lors de la déclaration d'utilité publique, il y a aussi un point important qui émerge : le financement. A ce moment précis, c'est la métropole de Lyon, la ville d'Oullins mais aussi la région Auvergne-Rhône-Alpes qui doivent se mettre d'accord.⁵

⁵ DREAL PACA- <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/>

Les comités de pilotage et les comités techniques

Les acteurs doivent être réunis à des moments clés au cours du processus de création d'une ZAC. Ils forment alors des comités sectoriels qui permettent de prendre en compte les positions de l'ensemble des acteurs impliqués. Ces derniers peuvent alors s'accorder sur une vision commune du projet en répondant à l'ensemble des enjeux dans le temps prévu. Ces comités permettront une transparence du projet, ce qui permettra une prise de décision en connaissance de cause et une prise de conscience de l'avancement vis-à-vis du planning initial.

Les comités sectoriels sont de deux sortes :

- Les comités de pilotage
- Les comités techniques

Nous nous attarderons à étudier leurs rôles vis-à-vis des questions énergétiques. Mais il faut savoir qu'il existe des comités sur les différents aspects du projet. De plus, un comité directeur (composé a minima des porteurs du projet, c'est-à-dire le chef de projet, le représentant de la métropole de Lyon, celui de la ville d'Oullins, des représentants des financeurs dont celui de la région, des représentants des syndicats mixtes et des associations de riverains) a une vision transversale du projet, oriente les différents comités sectoriels et rassemble leurs conclusions pour la mise en œuvre d'un projet cohérent. Il se rassemble de façon exceptionnelle en cas de modifications, imprévus ou retards significatifs du projet.

Les Comités de Pilotages (CoPil)

Les comités de pilotages ont vocation à valider les orientations politiques du projet et à analyser et valider les solutions techniques structurant le projet, ce qui leur permet de décider de la suite des opérations en planifiant les dates-clés. Ils se composent au minimum du chef de projet, du représentant de la métropole de Lyon, de celui de la ville d'Oullins et des financeurs. Ils se réunissent au moins une fois par an pour un suivi du projet, sa transparence et sa flexibilité.

C'est le premier comité qui se réunit. Il pose alors l'ampleur et les enjeux majeurs du projet en ce qui concerne l'énergie, et met en place le lancement des études préalables.

Suite aux études préalables, le CoPil se réunit de nouveau pour s'accorder sur la conclusion des études et enclenche alors la réalisation du dossier de création de ZAC. Il donne les points composant le cahier des charges de consultation de l'aménageur et décide des critères de sélection de ce dernier. Sont présents le comité à son minima ainsi que le représentant du comité technique.

Ils s'arrêtent ensuite sur une présentation du cahier des charges de consultation de l'aménageur. Cela marque le lancement de l'appel d'offre.

Suite à cela, ils choisissent l'aménageur et l'invite une première fois pour s'accorder sur les points de son dossier et mettre en place le traité de cession.

Le CoPil continue à se réunir suite au traité de cession pour s'accorder sur les solutions énergétiques retenues aux vues des études approfondies et afin d'éviter toute défiance non intentionnée aux objectifs initiaux du projet.

Les comités techniques (CoTech)

Les comités techniques sont composés d'élus, du chef de projet, de l'aménageur une fois qu'il est choisi et de personnes qualifiées, c'est-à-dire de l'architecte-urbaniste en chef, de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage, des chefs d'unités composés de personnes aux qualifications techniques qui permettent la réalisation des études, des représentants des bureaux d'études impliqués.

Ces membres préparent les décisions du CoPil en s'accordant sur les meilleures solutions techniques énergétiques suite aux études préalables puis approfondies. Ils réalisent donc le bilan des études énergétiques. Ils peuvent sectorialiser leurs conclusions.

C'est ce comité qui est le premier à valider le projet final puisqu'il doit être en mesure de se représenter les implications de celui-ci en ce qui concerne les détails techniques.

Ajoutons un comité du débat public du volet énergie.

Ce comité est chargé d'organiser la concertation.

Ils sont attentifs à ce que le public ait accès à l'information et puisse être acteur du projet en exprimant ses attentes, ses idées, ses satisfactions ou déceptions. Ce comité devra être en lien étroit avec les habitants actuels et futurs ainsi qu'avec les gestionnaires des réseaux des modes énergétiques actuels et futurs via par exemple des réunions ouvertes à tout public ou à un public restreint, des permanences à une Maison des projets, des ateliers, des sondages réguliers, la mise à jour d'un site internet dédié, ou la mise en place de campagnes de communication.

Ce comité devra, après chaque phase de concertation, rencontrer le maître d'ouvrage en lui rendant compte d'un rapport qu'il aura réalisé. Ce rapport rend compte des avis, conseils et alertes. Pour autant, il n'a pas de compétence de décision quant à l'orientation du projet. Le chef de ce comité pourra siéger au comité de pilotage puisque toutes les décisions majeures devront s'appuyer sur les enseignements de la concertation.

Procédure de ZAC

La ZAC a pour but d'aménager et d'équiper des terrains d'une zone qui est bâtie ou non. Ces constructions peuvent avoir plusieurs usages, habitations, services, industries... Les installations peuvent être d'intérêt privé ou public. Mais une ZAC est toujours réalisée dans le but de satisfaire l'intérêt général.

L'élaboration d'une ZAC se fait en trois étapes : les études préalables et la concertation, la création et enfin la réalisation.

Etudes préalables et concertation

Phase pendant laquelle on concerte les différents acteurs du projet, que ce soit les élus, les acteurs publics, les acteurs privés, et même les citoyens et riverains du projet. Dans le cas de la ZAC de la Saulaie, le porteur de projet est la métropole de Lyon. Plusieurs rencontres avec les élus pour leur exposer le projet et pour faire accepter le projet ont été faites, mais aussi plusieurs rencontres avec les entreprises présentes sur la zone, les propriétaires, pour que les enjeux de chacun soient combinés au mieux. Les concertations peuvent avoir lieu sous forme de réunions publiques, expositions de plans, maquettes etc... Le bilan de la concertation est fait en délibération avant la création de la ZAC.

Pendant cette même phase, de nombreuses études préalables ont été réalisées par les services de la Métropole de Lyon, notamment dans le but de définir le projet, et de choisir un site. Lors de ces études, on analyse à la fois la faisabilité technique, économique ainsi que son insertion future dans l'environnement naturel et urbain.

La création d'une ZAC

La création peut être à l'initiative de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public ayant les compétences pour faire construire l'objet qui va être réalisé sur la zone. Dans le cas de la ZAC de la Saulaie, c'est la Métropole de Lyon.

La phase de création d'une ZAC se fait en deux temps ; le montage du projet et la décision de création de ZAC. Le dossier de création de ZAC est monté par l'entité à l'initiative du projet et est approuvé par un organe délibérant (conseil métropolitain pour la ZAC de Saulaie). Ce dossier doit contenir différentes pièces : un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre, une étude d'impact, le mode de réalisation choisi et la taxe locale d'équipement, le CPAUEP.

Le rapport de présentation doit contenir la justification de la création de la zone, une description de l'état de la zone et de son environnement, le programme prévisionnel global des constructions, et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu.

Le plan de délimitation du périmètre doit être justifié dans ses conditions et ses modalités d'aménagement. Les autorisations préalables des propriétaires, ou autorités ne sont pas requises pour certaines constructions, à cette étape de la constitution de ce périmètre.

L'étude d'impact a pour but de mettre en avant les incidences que peuvent avoir les constructions sur l'environnement, expliquer les raisons pour lesquelles le projet a été retenu de ce point de vue, les mesures prises pour éviter ou réduire les impacts que peut avoir le projet sur l'environnement. Si le projet va être réalisé par phase, alors l'étude d'impact doit aussi l'être. Cette étude doit être précise, et doit être accessible au grand public, c'est pourquoi elle doit être commencée préalablement afin de

ne pas retarder l'approbation du dossier de création de ZAC et donc ne pas retarder l'avancée du projet.

Le mode de réalisation choisi est le mode selon lequel l'aménagement va être créé. L'autorité en charge du projet peut choisir un mode de réalisation par régie directe, par convention publique d'aménagement, ou par une convention ordinaire.

La taxe locale d'équipement peut ou ne pas être exigible selon la zone. Cette taxe peut être demandée par la commune lors de constructions immobilières afin de participer au financement des équipements (routes, assainissement...)

Le CPAUEP (Cahier des Prescription Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) contient le contexte et les enjeux, le plan guide, la philosophie du projet, les implantations et alignements, les hauteurs des constructions et gabarits, le confort d'usage, la morphologie des îlots, les matériaux, la structure paysagère, le traitement des limites, la vie du bâtiment, la thématique environnementale, mais aussi des dimensions énergie qui sont intégrées à différentes échelles.

Lorsque le dossier de ZAC n'est pas complet, la création de ZAC sera annulée par le juge administratif. Il faut savoir que le dossier de ZAC doit être compatible avec le SCoT, mais pas nécessairement avec le PLU, qui peut être modifié au vu du projet. Ce dossier peut être créé sans consultation de l'architecte des bâtiments de France. Cependant si des règles liées à l'archéologie préventive sont applicables, le projet de création de ZAC doit être soumis à l'avis du préfet de région.

La réalisation de la ZAC

Cette étape se traduit par l'élaboration et l'approbation d'un dossier de réalisation. Ce dossier contient des éléments beaucoup plus précis que le précédent dossier. Il contient le projet de programme des équipements, et le projet global des constructions à réaliser, le budget prévisionnel et le financement de l'opération échelonné dans le temps, les compléments de l'étude d'impact, le cahier des charges pour chaque cession de terrain. Une partie de ces documents est réalisée par l'aménageur, une autre par la Métropole de Lyon qui fait souvent appel à des bureaux d'études.

Le programme des équipements, étude VRD (voiries et réseaux divers) est un document précisant les aménagements de voiries, de réseaux, tout en précisant comment ces aménagements vont être connectés avec les existants. Ce dossier est précis, et se base sur un ensemble de cartes de la zone.

Le programme global des constructions précise les constructions et leurs usages, ainsi que leur phase de réalisation, et s'appuie très souvent sur un plan détaillé.

Le budget prévisionnel contient tous les chiffres du projet. Ce document se base sur toutes les études faites préalablement, mais aussi sur les études menées par l'aménageur pour la définition des coûts de l'opération la plus précise. Le financement échelonné dans le temps précise la manière dont les fonds vont être trouvés, par qui va être payé chaque élément du projet.

Le cahier des charges est défini par l'autorité en charge du projet. Ce cahier précise tous les engagements que devront suivre les promoteurs/constructeurs qui achètent le terrain. Sont alors précisés toutes les modalités qui sont attendues de l'aménagement final du terrain. Les sanctions qui seront prises à l'égard de l'acquéreur si le cahier des charges n'est pas respecté y sont aussi précisées.

Les effets juridiques de l'outil

La création d'une ZAC a principalement trois effets immédiats :

- Elle permet à l'autorité administrative d'augmenter les délais et les dates à statuer sur les premières demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions...
- La création de la ZAC donne aux propriétaires des terrains compris dans la zone, le droit de mettre en demeure l'autorité compétente qui a pris l'initiative de créer la ZAC, de procéder à son acquisition... C'est le droit de délaissement.
- La création de ZAC interdit aux propriétaires dont les terrains ont été préempter de jouir du droit de priorité (il n'est pas obligatoire de prévenir les anciens propriétaires que le bien acheté il y a moins de 5 ans ne va pas avoir le même usage, ni de leur proposer l'acquisition de ce bien prioritairement.)

Les avantages d'une ZAC

C'est un outil d'aménagement opérationnel, et un outil de planification urbaine utilisé dans le cadre du renouvellement urbain, qui crée des partenariats entre la sphère publique et privée. Cet outil permet la mixité des fonctions une fois l'outil mis en place, la population est impliquée dans le processus de création, et elle permet par la suite d'avoir des impacts économiques forts.⁶⁷⁸

⁶ Journal des maires-Mars 2005-Page55-www.journaldesmaires.com

⁷ ZAC-http://ftesson1.perso.univ-pau.fr/tesson/images/fiches%20doc/ZAC.pdf

⁸ Zac et lotissement-Version 1-Juin 2012-Ajou Urbanisme durable

II. Planifications de deux solutions énergétiques retenues

Planification de la solution réseau de chaleur

Procédure

La mise en place d'un réseau de chaleur à l'échelle d'un quartier doit être partagée afin que les futurs aménageurs soient avertis sur la possibilité de se raccorder à celui-ci. Pour cela, l'outil réglementaire à réaliser est le schéma directeur. C'est un document maître reprenant toutes les composantes du projet, qu'elles soient économiques, environnementales ou encore sociales. Il se décline en plusieurs parties, de l'étude de faisabilité jusqu'aux projections et différents scénarios d'avenir. Il faut tout d'abord constituer un comité de pilotage du projet. Il regroupe la plupart du temps les autorités publiques compétentes sur les parcelles concernées, le gestionnaire du réseau ainsi que son exploitant mais aussi des représentants des usagers. Cette liste n'est bien sûr pas définitive. Ce comité de pilotage avec des acteurs divers permet d'assurer une certaine concertation dans la réalisation du projet. Dans le cadre de la ZAC il serait intéressant que le comité de pilotage soit composé de :

- La métropole de Lyon
- La mairie d'Oullins
- Propriétaire du réseau des eaux usées
- Associations d'habitants
- Chambre de Commerce et d'Industrie

Il semble indispensable que la Métropole de Lyon fasse partie de ce comité de pilotage car c'est l'autorité qui impulse le projet. De plus, la zone se situe sur la municipalité d'Oullins, il est donc utile de les inviter à participer à ce pilotage car c'est l'échelon territorial le plus petit donc le plus proche des préoccupations des habitants. Ce sont les échelons administratifs identifiés. Le propriétaire du réseau des eaux usées va permettre d'apporter une connaissance de son réseau, son fonctionnement ainsi que des caractéristiques techniques de celui-ci. De plus, cet aménagement entraînerait la modification du réseau existant avec la création de raccordements, il faut donc impérativement l'accord du propriétaire. Or, le propriétaire du réseau d'eaux usées et celui qui en a la responsabilité est la métropole de Lyon, il n'y aura donc pas de conflits à ce niveau-là. Enfin, ce projet doit répondre aux besoins des entités présentes sur les parcelles. La volonté étant de créer un espace multifonction avec la présence d'activités tertiaires et de logements. C'est pourquoi nous avons voulu intégrer l'association d'habitants au comité de pilotage. Cela permettra de défendre les intérêts, notamment économiques, des usagers mais aussi de faire ressortir les possibles nuisances apportées par le projet dans sa phase de réalisation. Toujours pour des questions d'intérêts économiques, la chambre de commerces permettrait d'avoir un regard orienté sur les activités économiques afin de trouver un consensus et d'assurer une bonne intégration du réseau avec un raccordement optimal, clé de voute de sa rentabilité. Cela permettrait surtout d'assurer une bonne répartition énergétique sur les créneaux horaires journaliers afin de dimensionner au mieux le réseau et donc indirectement de limiter les coûts de construction.

Classement du réseau de chaleur

Dans le cas présent, il nous apparaît pertinent de classer le réseau de chaleur. En effet, que ce soit avec la solution de cloacothermie ou la solution solaire, les études réalisées dans un cas ou dans l'autre montrent que plus de 50% de l'énergie nécessaire à l'alimentation du réseau sera d'origine renouvelable. Ce critère étant rempli, la collectivité peut entamer la procédure de classement du réseau. Celle-ci se décompose en différents documents comme une étude de faisabilité, une fiche sur les acteurs impliqués et les perspectives d'évolution. Ce document est très utile pour la collectivité territoriale, ici la métropole de Lyon, car cela permet de maîtriser la solution énergétique sur le quartier considéré en obligeant les nouveaux aménageurs des quartiers attenants à se raccorder au réseau. C'est donc un document de planification, devant être conforme au SRCAE⁹, qui permet de contrôler l'offre énergétique sur le territoire concerné.

Planification de la solution des panneaux photovoltaïques

Les acteurs

- Mairie
- Architectes des Bâtiments de France (ABF)
- Direction Générale de l'Energie et du Climat (DGEC)
- Enedis (anciennement ERDF)
- Compagnie d'Assurance
- Anah
- Conseil Régional

Tous ces acteurs n'interviennent pas au même instant. Nous allons donc voir à quel moment interviennent les acteurs et leur fonction dans le processus d'installation des panneaux solaires. Concernant la mairie, c'est elle qui délivrera ou non le permis de construire ou le certificat de non opposition de la déclaration préalable de travaux. Il s'agit donc dans un premier temps de la contacter, puis d'attendre sa réponse. Elle intervient donc principalement en début de travaux. Cependant, il ne faut pas oublier de la contacter en fin de travaux pour lui envoyer la déclaration de fin de travaux. Les Architectes des Bâtiments de France (ABF) sont à contacter uniquement dans le cas où notre projet d'installation se situe dans une zone spéciale (protégée ou classée par exemple). On doit ensuite attendre d'avoir leur autorisation pour poursuivre les travaux. Dans le cas de non co-visibilité entre l'emplacement prévu pour l'installation et ladite zone spéciale, on pourra contourner leur « non-autorisation ». Cette opération s'effectue en début de travaux, préalablement à la demande auprès de la mairie. La Direction Générale de l'Energie et du Climat (DGEC) est à contacter en cas de nécessité de demander un permis de construire et dans ce cas cela se fait au même moment que la demande de permis de construire à la mairie. Enedis est à contacter en cas de volonté de revente d'électricité (pour le photovoltaïque), on doit les contacter après les autorisations de travaux mais avant de commencer les travaux, afin qu'il fasse un devis pour le raccordement. On doit ensuite répondre à ce devis. Les compagnies d'assurance sont à contacter avant Enedis si et seulement si on ne possède pas encore une assurance responsabilité civile, dans ce cas il est obligatoire d'y souscrire. Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ou le conseil régional peuvent être contactés parallèlement aux autres démarches pour des demandes de subventions. Enfin, un tiers peut intervenir s'il souhaite s'opposer aux travaux et qu'il y est légitime. Pour cela il doit le faire dans un délai de deux mois après l'affichage des travaux sur les lieux. Il est aussi possible de faire appel à la Justice pour demander un recours en cas de non autorisation des travaux.

⁹ Schéma Régional Climat Air Energie

Le schéma suivant retrace les démarches à suivre selon les cas pour aboutir à une installation solaire, qu'elle soit thermique ou photovoltaïque.

Planification

Planification pour l'installation de panneaux solaires

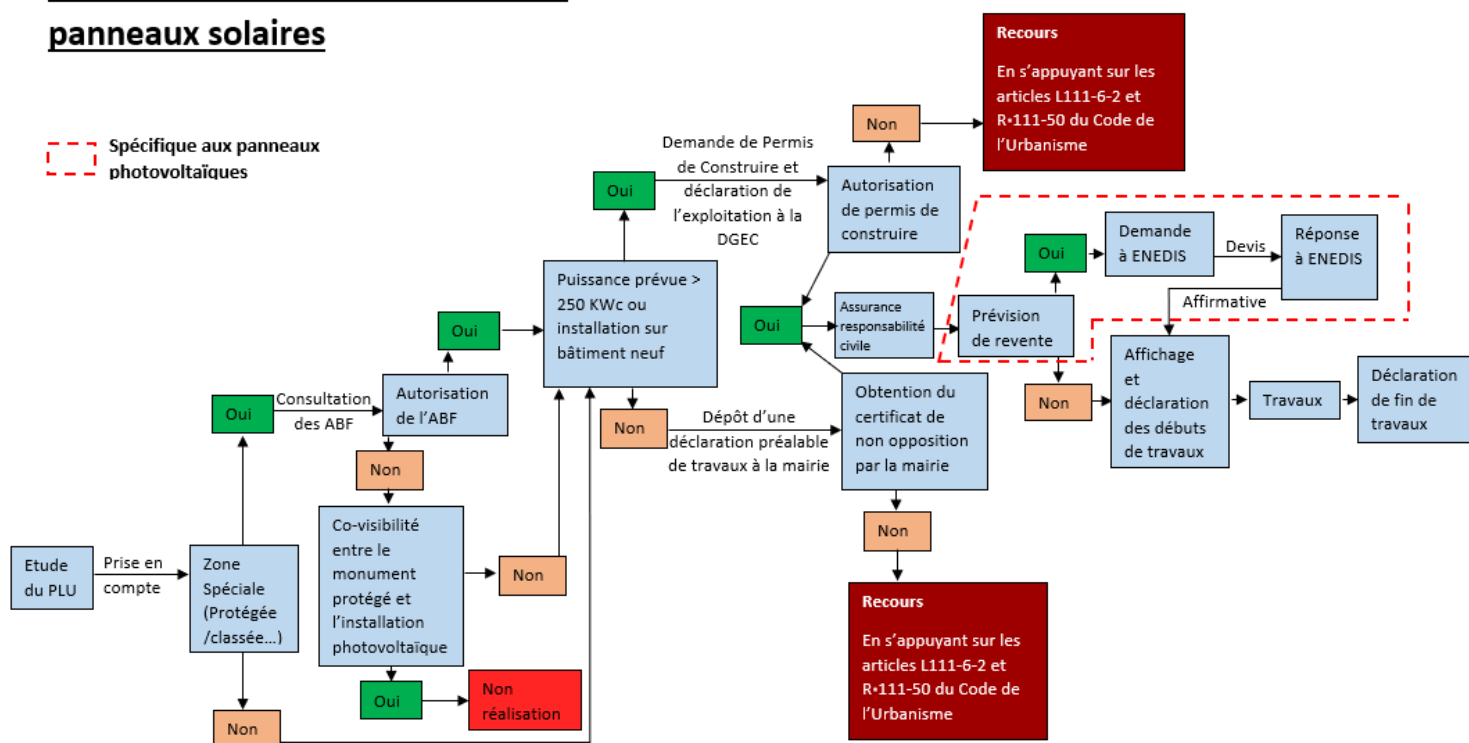


FIGURE 1 - PLANIFICATION ET DEMARCHES LIEES A L'INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES – PRODUCTION PERSONNELLE

Remarques

Il y a possibilité de recours par un tiers dans les deux mois suivant l'affichage des travaux sur les lieux si ce dernier a un « intérêt à agir » légitime.

Parallèlement à ces démarches, il peut être intéressant de faire des demandes de subventions auprès de l'Anah, de la mairie, ou encore du conseil régional.

Cas particulier des systèmes posés au sol (législation pour le photovoltaïque uniquement) :

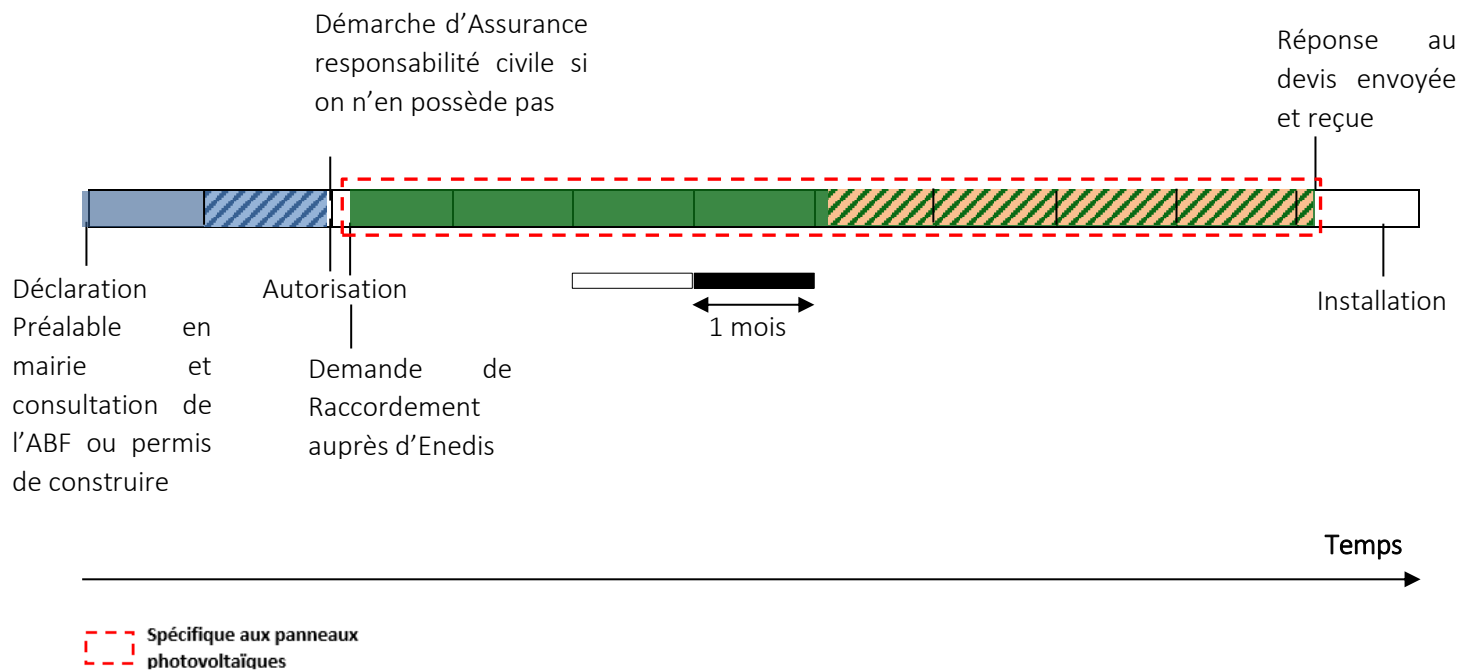
De manière générale, si la puissance du système photovoltaïque au sol est inférieure à 250 kWc, une simple déclaration préalable est nécessaire. Seuls les systèmes au sol inférieurs à 3kWc et inférieurs à 1,80m de hauteur en dehors des secteurs sauvegardés sont totalement dispensés de procédures d'urbanisme.

Le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009 apporte les précisions spécifiques aux installations photovoltaïques au sol.

ZAC de la Saulaie : Thématique Stratégique

Faute d'informations, on peut supposer que pour l'installation de panneaux solaires thermiques au sol, le seul critère réglementaire est celui de la taille.

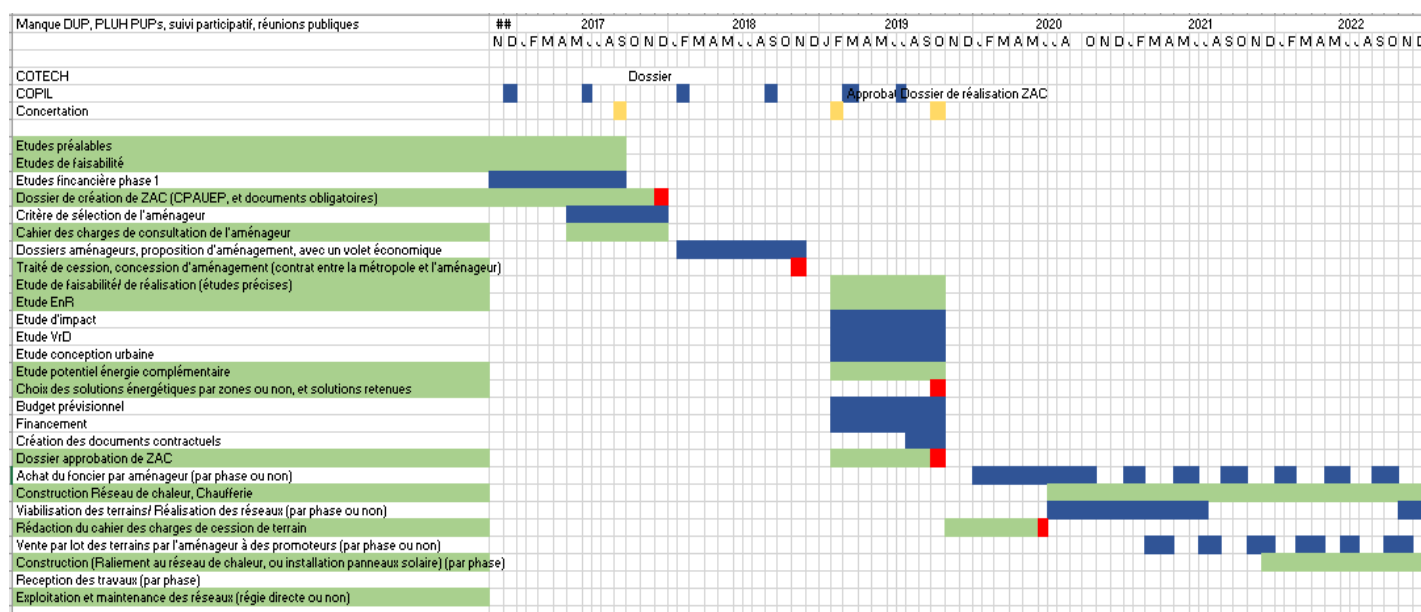
Calendrier « au plus tard » sans considérer les refus et recours potentiels jà que tu m'ai



III. Insertion du volet énergie dans la planification de la ZAC de la Saulaie

Planning général

En ce qui concerne le planning général du projet, nous avons essayé d'ordonner les différents éléments à réaliser en fonction des grandes étapes du projet. Ceci a permis de classer dans le temps les différents points clés. Pour connaître la durée des phases nous avons essayé de nous baser sur des programmes de projets déjà réalisés. Nous avons représenté en rouge les points incontournables du projet, lors desquels les décisions prises ne peuvent pas être changées par la suite. De plus, nous avons fait certaines hypothèses, par exemple que l'achat des terrains ne se ferait pas d'un seul coup, et donc que les travaux de viabilisation et de construction se feraient par phase. Nous avons choisi de faire ressortir dans ce planning général les moments où le choix de l'énergie utilisée doit être pensé, et décidé, et nous pouvons voir que cette question-là suit le projet dans sa globalité, et qu'elle intervient fréquemment.



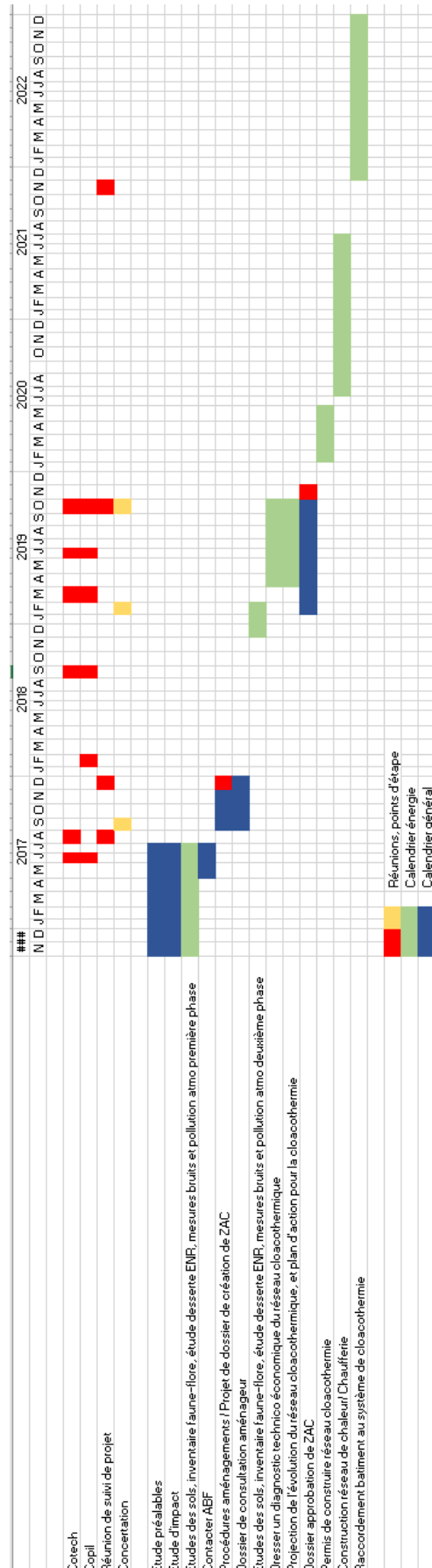
Planning centré sur le volet énergie

Nous avons choisi, à la vue des travaux techniques des autres groupes de travail sur les solutions énergétiques, de ne garder que la solution de la cloacothermie, car elle nous paraît mieux répondre aux attentes sur la zone concernée.

Ce calendrier intègre les différents éléments avec un volet énergie au cours du projet, ainsi que les grandes étapes, comme la création de ZAC, ou alors l'approbation de ZAC, qui constituent des étapes clés, au cours desquelles toute décision est importante et peut être déterminante pour la suite. Dans ce planning on peut voir le Comité de Pilotage et le comité technique qui sont sollicités assez souvent pour prendre des décisions au sujet des questions énergétiques. En effet il est préférable de bien faire suivre le projet par ce type de comité, et surtout par le comité de pilotage, car si on ne saisisait le

comité de pilotage qu'à la fin d'une étape clé, il y aurait de grandes chances que le projet proposé ne corresponde pas à leurs attentes. Ce suivi est donc pensé en termes d'efficacité.

Il est bien de noter que ce planning est amené à bouger et à être modifié tout au long du projet, pour qu'il puisse être efficace.



Conclusion

Dans le cadre de la programmation énergétique, le projet de ZAC de la Saulaie implique de multiples acteurs intervenant sur des temporalités différentes. Il est important de souligner que la solution énergétique que nous souhaitons retenir (la cloacothermie) représente une nouveauté à valoriser au sein de la métropole dans le contexte de la transition énergétique. La gouvernance de ce projet repose sur le fonctionnement des comités de pilotage et des comités techniques. Concernant les comités de pilotages, les institutions représentées sont les financeurs du projet avec en tête de file la métropole de Lyon et la ville d'Oullins. Pour les comités techniques, ce sont plus les opérants, les experts dans différents domaines comme les énergéticiens ou les bureaux d'études qui vont réaliser les études nécessaires pour le dossier de ZAC. Il faut ainsi assurer une bonne coordination entre les deux organes afin de suivre au mieux le projet et d'éviter ainsi toute déviance qui engendrerait des coûts supplémentaires dans un contexte de restriction budgétaire.

Le projet dans sa temporalité doit assurer des grandes phases qui sont imposées par la procédure de ZAC. Des points cruciaux sont ainsi déterminés, comme la fin de constitution de dossier des exigences techniques, car le porteur de projet ne pourra pas ajouter des exigences *a posteriori*. En outre, nous proposons d'aménager le quartier selon différentes phases, ce qui permettra d'échelonner l'achat du foncier nécessaire pour la réalisation. Nous prévoyons donc que la réalisation de l'aménagement de la ZAC de la Saulaie se termine fin 2022.

Le projet, par sa nature et ses multiples acteurs impliqués, pose la question plus générale de la maîtrise d'œuvre urbaine. Il est très difficile de dégager une maîtrise d'œuvre classique applicable partout en milieu urbain, car cela dépend de la situation géographique dans un premier temps, qui définira les collectivités territoriales impliquées, souvent à l'initiative du projet. De plus, la vocation du quartier, qu'il soit d'habitation, de centre économique ou multifonctionnel, définit les acteurs à impliquer.