

SETOMIP

Pour votre qualité de ville

Société d'Équipement de Toulouse
Midi-Pyrénées
Parc Technologique de Basso Combo
6, impasse Michel Labrousse
BP 60607
31106 TOULOUSE Cedex 1
Tél. : 05.61.19.05.80
<http://www.setomip.fr>

Sous la direction de :

M. Serge MERCIER,
Chef de secteur Aménagement

M. José SERRANO,
Enseignant chercheur au DA



Département Aménagement
35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 Tours Cedex 3
Tél. : 02.47.36.14.52
<http://www.polytech.univ-tours.fr/>

TEISSIER Julie

STAGE de MAGISTERE AMENAGEMENT 3^{ème} année

**Assistante d'ACO
Aménagement**

RAPPORT DE STAGE

UNIV.TOURS EPU DA CESA



D 251 008195 5

Année 2005/2006

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	2
INTRODUCTION	3
<u>I. LE SUIVI D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT : LA ZAC DES TIBAOUS.....</u>	4
I.1. UN CONTEXTE COMPLEXE	4
I.1.1. UNE DES DERNIERES ZAC SUR TOULOUSE	4
I.1.2. SPECIFICITES DES SERVICES TECHNIQUES DE LA VILLE DE TOULOUSE	10
I.2. LES PROCEDURES REGLEMENTAIRES ET LES ETUDES PREALABLES ET OPERATIONNELLES	11
I.2.1. LES ETUDES PREALABLES	11
I.2.2. LE DOSSIER DE CREATION	13
I.2.3. L'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (EIE)	15
I.2.4. L'ETUDE LOI SUR L'EAU	17
I.2.5. LE CADRE REGLEMENTAIRE : DU POS AU PLU	17
I.2.6. LE DOSSIER DE REALISATION	18
I.3. LE TRAITE DE CONCESSION	21
I.3.1. LES MISSIONS DE LA SETOMIP	21
I.4. LA GESTION, ADMINISTRATIVE, TECHNIQUE ET FINANCIERE DE L'OPERATION	23
I.4.1. LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES	23
I.4.2. LE SUIVI TECHNIQUE	25
I.4.3. LE SUIVI FINANCIER	34
I.5. LA GESTION DU FONCIER, CLE DE LA REUSSITE ET DE L'EQUILIBRE DE L'OPERATION	38
I.5.1. LES ACQUISITIONS FONCIERES	38
I.5.2. LA COMMERCIALISATION	40
I.6. LE LANCEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	42
I.6.1. TRAVAUX SOUS MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE TOULOUSE	42
I.6.2. TRAVAUX SOUS MAITRISE D'OUVRAGE SETOMIP	44
<u>II. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS UNE OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	48
II.1. MONTAGE DE CONSULTATIONS A VALEUR ENVIRONNEMENTALE EN PHASE ETUDES	48
II.1.1. CONTENU D'UN DOSSIER DE CONSULTATION ENTREPRISES (DCE)	48
II.1.2. PRESENTATION DES ZAC DE TUCARD ET DE GRAMONT	49
II.1.3. PROCEDURE INTERNE A LA SETOMIP DE VALIDATION ET DE NOTIFICATION D'UN MARCHÉ	50
II.1.4. MISE A JOUR DES ETUDES D'IMPACTS	51
II.1.5. DEMANDE D'AUTORISATION DE REJETS DES EAUX PLUVIALES AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU DU 3 JANVIER 1992	54
II.2. LA DEMARCHE D'EVALUATION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE SUR LA ZAC DE TUCARD	57
II.2.1. UN CONTEXTE PORTEUR	57
II.2.2. ELABORATION D'INDICATEURS DE SUIVI POUR EVALUER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'OPERATION	60
CONCLUSION	71
TABLE DES MATIERES	72
LISTE DES ABREVIATIONS	75
BIBLIOGRAPHIE	78

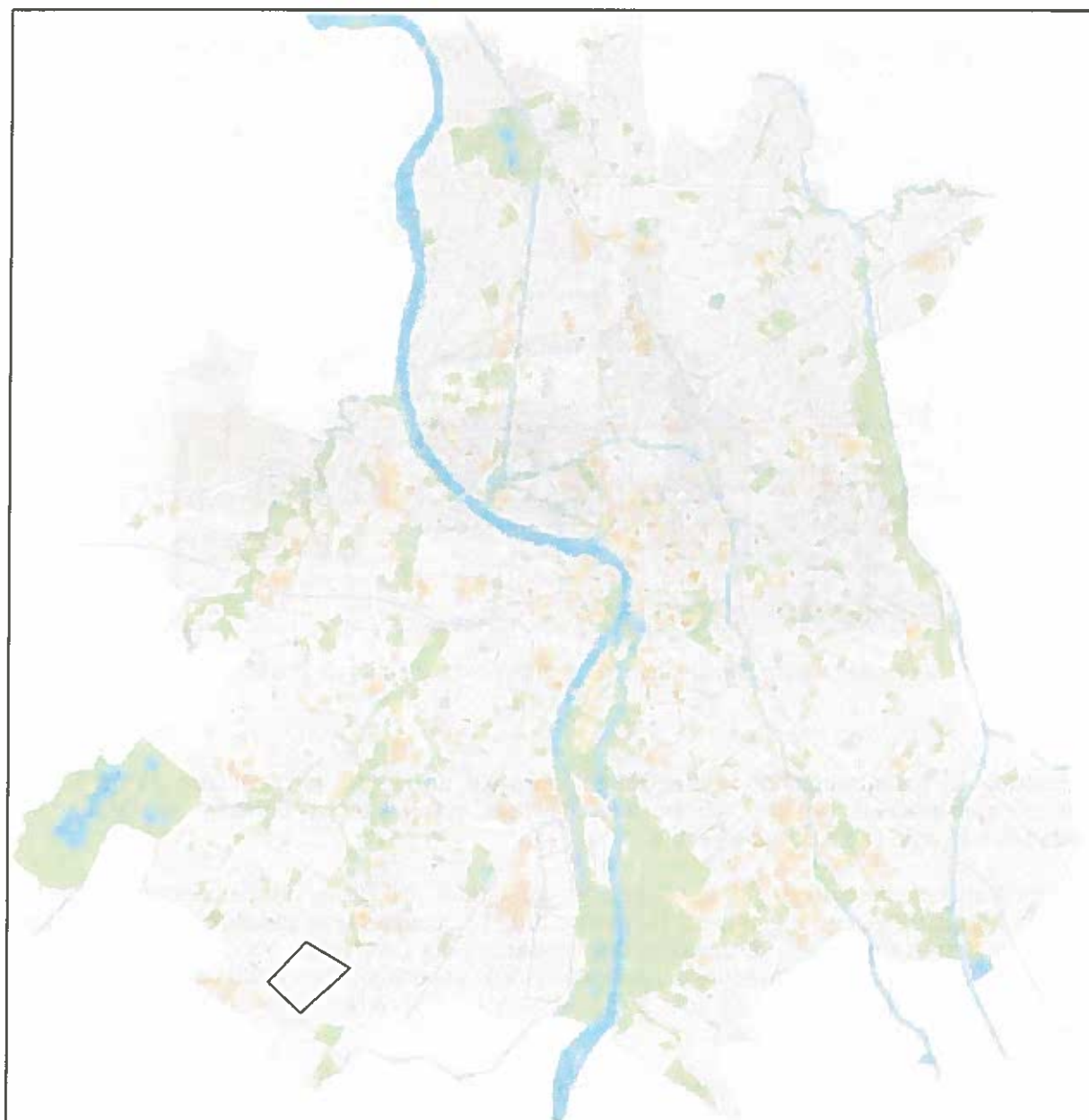
INTRODUCTION

Pour achever ma troisième année de Magistère d'aménagement et m'insérer dans le monde professionnel, j'ai souhaité aborder l'urbanisme opérationnel. Davantage familiarisée durant mes trois années d'études à côtoyer les collectivités territoriales, j'ai voulu découvrir une structure fonctionnant différemment et effectué mon stage dans une SEM.

J'ai donc intégré pour 4 mois et demi le service Aménagement de la SETOMIP en tant qu'assistante de Chargé d'opérations dans l'objectif d'être formée au métier d'ACO. Le service Aménagement de la SETOMIP travaille essentiellement sur le montage et le suivi d'opérations -principalement des ZAC et de quelques lotissements- et intervient également en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

Ce rapport est le reflet du métier d'ACO qui consiste à intervenir en parallèle sur plusieurs questions en effectuant des tâches diversifiées sur différentes opérations. Une première partie présentera le montage d'une opération d'aménagement -ZAC de Tibaous-. Puis sera développée une réflexion sur la définition d'une stratégie de développement durable au travers de la mise en place d'une démarche d'évaluation environnementale sur la ZAC de Tucard.

Pressés par les délais fixés dans la convention ANRU et en pleine période préélectorale, les services municipaux ont dû travailler dans l'urgence et sans coordination. Cette opération mal engagée a été confiée à la SETOMIP qui doit aujourd'hui faire avancer les procédures et les travaux pour livrer au plus vite des logements. De plus, celle-ci doit intégrer de nouvelles exigences de la ville de Toulouse. La ZAC des Tibaous doit être vue comme une opération pilote pour l'intégration de préoccupations environnementales au travers des constructions et des chantiers en application du PLU et des chartes en cours de validation mais doit, dans un objectif d'égalité des chances permettre également à toutes les entreprises de travaux quelque soit leur taille d'intervenir. C'est ce pari difficile que la SETOMIP doit relever.



La ZAC des Tibaous au SO de Toulouse

La ZAC des Tibaous est située dans un quartier périphérique de Toulouse, le quartier Saint-Simon. Situé à la « porte Sud » de la commune et à proximité du pôle électronique et informatique du sud-ouest, il est voisin de la zone verte de la Ramée ce qui lui confère d'indéniables qualités

Une des caractéristiques de la ZAC des Tibaous est qu'elle est totalement ceinturée par ces habitations. Cet espace enclavé à l'abri des regards, est essentiellement composé d'anciens terrains agricoles. Dans le périmètre de la ZAC, on ne recense qu'une seule habitation individuelle et le groupe scolaire des Tibaous, réalisé par anticipation au projet de ZAC. Il est composé de 5 classes maternelles et 8 classes primaires et a été mis en service à la rentrée 2003. La voie créée devant l'école, la rue Albert Carovis, se termine actuellement par une raquette de retournement.



Un véritable îlot vert



Le groupe scolaire des Tibaous avec la rue Albert Carovis en impasse



Perspectives sur les riverains

1.2. Les procédures réglementaires et les études préalables et opérationnelles

1.2.1. Les études préalables

Un périmètre de réserve foncière correspondant à l'emprise de la ZAC a été Déclaré d'Utilité Publique (DUP) le 29/08/1999 par la ville de Toulouse et prorogé au 11/06/2004 . Le service de la DOFA a été dans le cadre de cette DUP, en charge de l'acquisition du foncier.

La déclaration de DUP prononcée le 12/12/2002 pour la desserte du groupe scolaire des Tibaous a permis à la ville de Toulouse de réaliser la rue Carovis et le Giratoire Désarnauts, un des points d'accès de la ZAC depuis le Chemin de Tucaut et un maillage piéton avec un débouché sur le Chemin du Loup et donc une première partie du futur maillage de la ZAC.

Le Conseil Municipal par délibération du 12/12/2003 a engagé la phase de concertation avec le public, phase préalable à la création de la ZAC. Elle a pris la forme d'une mise à disposition à l'Hôtel de ville au Capitole et à la mairie de quartier de Saint-Simon, d'un dossier de présentation avec un registre permettant aux personnes intéressées de donner leurs observations.

Lors de l'enquête publique, l'association Saint Simon Environnement a déposé une lettre dans le dossier d'enquête contenant notamment des observations sur le développement durable : « La ZAC des Tibaous pourrait être une opération pilote dans le domaine du "développement durable" et de l'aménagement paysager.

Les constructions pourraient être conçues en intégrant :

- Utilisation des énergies renouvelables : chauffe-eau solaire, panneaux solaires photovoltaïques
- Utilisation de chauffage collectif avec pompes à chaleur
- Utilisation de matériaux recyclables.
- Construction à faible consommation d'énergie »

Lors d'une réunion à la Mairie de Toulouse avec les associations le 9 Mars 2005, l'association Saint-Simon a noté l'adhésion de la mairie à la charte HQE (Haute qualité Environnementale). Le contenu n'était pas précisé mais il devait prendre en compte tous les aspects du développement durable : matériaux, énergie, déplacements, gestion de l'eau, des espaces, etc... Il semble également que sur certains points, la ville ait accepté le souhait de projet pilote pour les Tibaous.

Le bilan favorable de la concertation avec le public a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25/03/2005.

L'étude de faisabilité de la ZAC des Tibaous n'a pas été transmise à la SETOMIP.

L'acte de programmation opérationnelle produit par le SETN le 07/04/2005 précise le contenu prévisionnel de 4 tranches opérationnelles. Chacune contenant d'une part, en terme de voirie , d'équipements publics, de giratoires et de parkings) le nombre de ml à réaliser et d'autre part le nombre de logements avec la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et l'emprise en m² à construire.

1.2.2. Le Dossier de création

Par délibération en date du 25 mars 2005, la Ville de Toulouse a décidé de créer la ZAC des TIBAOUS et approuvé le dossier de création.

Le dossier de création comprend :

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Le dossier précise également si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la zone.

Article R311-2 du Code de l'Urbanisme

• Lieu et délimitation

L'opération est située au Sud-Ouest de la ville de Toulouse dans le quartier Saint Simon. Elle s'inscrit à l'intérieur d'un quadrilatère formé et délimité par :

- Le Chemin de Tucaut
- Le Chemin du Loup
- La Route de Seysses
- Le Chemin de Monlong.

La ZAC est d'un seul tenant, une seule propriété bâtie crée une enclave dans le périmètre. Elle est constituée d'anciens terrains agricoles non exploités et ayant déjà fait l'objet de divisions foncières ayant permis une urbanisation diffuse essentiellement le long d'anciens chemins et voies urbaines et d'exploitations agricoles.

• Les Objectifs

Les orientations d'aménagement pour la ZAC des Tibaous répondent aux objectifs suivants :

- assurer le développement urbain du quartier dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- proposer des programmes résidentiels de qualité pour l'accueil de nouveaux habitants associant habitat collectif et individuel et assurant une mixité sociale de l'habitat,
- créer autour d'espaces publics de qualité, un lieu de vie et d'animation au cœur de l'opération,
- réserver des espaces nécessaires à la création d'équipements répondant aux besoins de l'opération,
- organiser la desserte multi directionnelle du trafic sur les voies périphériques pour contrôler la gestion des flux de circulation,
- organiser le stationnement permettant le bon fonctionnement de l'ensemble,
- favoriser les déplacements à pied et à vélo ainsi que la desserte en transports en commun du site dans le cadre d'un réseau de voies adaptées,
- respecter l'identité du quartier et le valoriser par une composition urbaine et paysagère en harmonie avec le quartier existant.

• Contexte urbain

L'opération d'aménagement est située à proximité de l'aérodrome militaire de Toulouse-Franczal. La courbe de bruit du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) rendait un secteur de 12000m² inconstructible pour de l'habitat, celui-ci devenant de fait destiné à des constructions à usage de services et de bureaux. Un projet de révision a été approuvé en 2005 permettant la construction de

Ceinturée de toute part par des habitations, des locaux d'activités et même une école, le périmètre de la ZAC a été déterminé dans un souci de préservation des riverains en créant une sorte de zone tampon, entre l'existant et la zone de projet. Il faut rappeler que l'un des craintes -justifiée- des habitants du quartier est de voir arriver les « gens du Mirail ».

La contrepartie de cette bonne intention est la déconnexion du nouveau quartier sans aucune amorce avec le tissu urbain existant. Le risque est que les zones de franges connaissent une urbanisation, qu'un deuxième anneau se crée formant une deuxième ZAC. Cela pourrait être l'intention de propriétaires ou de promoteurs peu scrupuleux. Cependant, ces éventualités ne sont pas envisageables car les réseaux ont été calibrés pour un nombre défini de logements.

1.2.3. L'Etude d'impact sur l'Environnement (EIE)

Le Dossier de Création contient réglementairement une Etude d'Impact sur l'Environnement. De plus, au regard du Code de l'Environnement articles L 122-1 et suivants, il y a lieu de réaliser une EIE car l'opération d'aménagement projetée bouleverse l'environnement agricole actuel et représente un montant de travaux supérieurs aux seuils fixés par décret.

Ne sont pas soumis à la procédure de l'étude d'impact, sous réserve des dispositions de l'article R. 122-9, les aménagements, ouvrages et travaux dont le coût total est inférieur à 1 900 000 euros. En cas de réalisation fractionnée, le montant à retenir est celui du programme général de travaux.

Article R122-8 du Code de l'Environnement et Décrets n° 2006-649 du 2 juin 2006 et n° 2006-880 du 17 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

i. - Le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

II. - L'étude d'impact présente successivement :

1° Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages ;

2° Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses) ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique ;

3° Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu ;

4° Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;

5° Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation ...

Article R122-3 du Code de l'Environnement

- **Analyse de l'état initial du site**

Les terrains concernés par le projet varient de 156m à 161m d'altitude avec une pente orientée NO/SE de l'ordre de 0.6 %. La zone de projet se situe à l'écart de toute zone inondable et de tout cours d'eau. Les terrains sont dépourvus de tout réseau de fossés ou de conduite enterrée : les eaux sont actuellement laissées à l'infiltration et au ruissellement diffus. Le secteur est cependant équipé, les conduites les plus proches sont localisées sous les voies délimitant la ZAC.

I.2.4. L'étude Loi sur l'eau

En Mai 2005, le dossier de demande d'autorisation de rejet des eaux pluviales au titre de la Loi sur l'Eau a été élaboré par le BET ECTARE.

En effet, au titre de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau", et dans les formes des décrets d'application n° 93.742 du 29 mars 1993 et n°96-102 du 2 février 1996, un dossier de demande d'autorisation peut être exigé en fonction de la nature ou de la taille du projet.

Sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrage, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter atteinte gravement à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique.

Article L214-3 du Code de l'Environnement

Nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 1^{er} de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992

...

5. Ouvrages d'assainissement

5.3.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A)

2° Supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha (D)

Annexe du décret n°93-743 du 29 mars 1993

Au terme de l'étude, il est ainsi possible d'évaluer les incidences du projet, de dimensionner et proposer les mesures correctrices et / ou réparatrices afin de limiter au maximum les effets indésirables sur les écosystèmes et les activités liées au milieu aquatique.

I.2.5. Le cadre réglementaire : du POS au PLU

Lors de l'approbation du Dossier de création, le document réglementaire applicable était encore le POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé par délibération du 25/06/04. Il distinguait sur le périmètre de la ZAC des Tibaous :

- Une majeure partie en zone NA, une des réserves foncières de Toulouse, sur laquelle était envisagée une partie du développement futur de la ville, elle était destinée à l'accueil de nouveaux logements.

- Une zone UC, recouvrant le secteur de l'école, à usage d'habitat, espace situé en contact d'un quartier d'habitats essentiellement individuels dont l'urbanisation dépendait de la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables et de sa transformation en zone urbaine constructible.

Un projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal du 19 Novembre 2004 et par la délibération du 13 Mai 2005. Celle-ci présentait les propositions de rectification en vue de l'approbation du PLU en début d'année 2006. L'enquête publique a eu lieu du 30 mai au 7 juillet 2005. Le PLU approuvé le 17/02/06 dissocie pour la ZAC des Tibaous deux zones :

- Une zone UB1, à vocation mixte qui privilégiera un secteur à dominante habitat diversifié ne pouvant dépasser quatre niveaux (R+3) en cœur de ZAC

- Une zone UC1 à dominante d'habitat individuel ne pouvant dépasser 2 niveaux (R+1) aux franges de la ZAC.

- **Le programme des équipements publics**

Les équipements publics sont tous sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur, en l'occurrence la SETOMIP.

Il se décompose en terme d'infrastructures en :

Voirie, Assainissement Eaux Usées (EU), Eaux pluviales (EP), AEP (Approvisionnement en Eau Potable), Alimentation électrique, Gaz, Téléphone et Espaces verts

Et en superstructures :

Une place centrale et un espace de loisirs et de jeux

Le gestionnaire est principalement la ville de Toulouse et le Grand Toulouse pour la gestion du réseau pluvial mais d'autres opérateurs interviennent également (Veolia anciennement CGE, EDF-GDF, les opérateurs de téléphone...).

Les autres équipements publics sont le groupe scolaire mis en service en 2003 et 2 réserves foncières pour équipements futurs de 5000 et 4000 m² destinées à l'extension future du groupe scolaire, à la réalisation d'un centre de la petite enfance ainsi que d'un terrain de sport.

- **Le programme global des constructions**

Il s'élève à 74 320 m² de SHON environ répartis en :

71 320 m² SHON affectés à l'habitat (750 logements environ), à une structure pour personnes âgées, ainsi qu'aux commerces et services

3 000 m² affectés aux équipements publics.

Le lot 6 a été attribué à la SETOMIP pour en faire un lotissement. Le lot 1 au promoteur Monné-Decroix et le lot 2 au promoteur CARRERE.

- **Analyse du projet**

Le projet est avant tout routier, aucune conception d'ensemble n'a été pensée, ce qui entraîne un manque de cohérence dans la définition des îlots. Seul un nombre de logements par surface a été arrêté ce qui ne permet pas de définir un véritable projet urbain avec l'implantation des bâtiments.

On constate ici les conséquences d'un projet réalisé dans l'urgence pour répondre aux besoins du GPV et sous la pression forte des élus, qui plus est sans coordination entre les différents services de la ville.

Le Dossier de création avec l'Etude d'Impact sur l'Environnement qu'il contient et le Dossier de réalisation avec les bilans et le programme qui en font partie sont les deux documents fondamentaux dans la phase amont/études d'une opération d'aménagement.

1.3. Le Traité de Concession

Par délibération en date du 14 octobre 2005, la Collectivité a décidé, en application des dispositions des articles L.1523.2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L. 300.4 et L. 300.5 du Code de l'Urbanisme de confier à la SETOMIP la réalisation dans le cadre d'une Concession d'aménagement, de la mission globale d'aménagement et de commercialisation de la ZAC.

L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Article L300-4 du Code de l'Urbanisme

Les bilans financiers et les plans de trésorerie prévisionnels ont été approuvés le 31 mars 2006.

Le Traité de concession a été signé le 11 mai 2006 par les deux parties et a été reçu le 19 mai 2006 à la SETOMIP. Il fixe les droits et les obligations des parties notamment les conditions dans lesquels l'aménageur réalisera sa mission sous le contrôle de la collectivité concédante. L'aménageur assume une mission de coordination administrative générale, assure le suivi général de travaux, fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus et suit les contentieux liés à l'opération.

1.3.1. Les missions de la SETOMIP

Les principales tâches contenues dans la mission de la SETOMIP, maître d'ouvrage délégué sont :

- 1) Les études nécessaires à l'éventuelle actualisation du programme des constructions, du projet et du bilan prévisionnel de l'opération.
- 2) Les acquisitions foncières, avec possibilité de recours à l'expropriation.
- 3) La réalisation des équipements publics de la ZAC.
- 4) La commercialisation des terrains.

La SETOMIP doit informer chaque année la Ville de Toulouse :

- de l'avancement des acquisitions foncières
- des avant projets et projets relatifs aux équipements à réaliser
- de la nature des acquéreurs et des conditions de cession des parcelles.

D'une durée fixée à 8 années, le Traité de concession pourra être prorogé par avenant.

En parallèle au transfert de compétences, les dossiers de procédure et les documents relatifs à l'opération doivent être transmis à l'aménageur, en pratique, ce n'est pas réellement ce qui se produit. L'étude de faisabilité de la ZAC notamment, n'a pas été communiquée.

1.4. La gestion, administrative, technique et financière de l'opération

1.4.1. Les procédures administratives

Dès la notification du Traité de Concession, il est du devoir de l'aménageur, pour effectuer ses missions -notamment la réalisation des travaux- en toute légalité, de contrôler la validité et la présence de toutes les procédures administratives et des études techniques requises pour l'opération.

La SETOMIP a alors constaté que deux procédures fondamentales faisaient défaut : la procédure relative à l'archéologie préventive et la Déclaration projet.

- **L'Archéologie préventive**

La protection du patrimoine archéologique a fait l'objet d'une loi n°2001-44 du 17/01/2001, introduite au Code du patrimoine (art L 521-1 à L 524-16) et d'un décret du 16/01/2002 remplacé par le décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Celui-ci stipule que les opérations d'aménagement qui sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par étude scientifique (fouilles).

Toutes les ZAC d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, indépendamment des zonages délimités par les arrêtés préfectoraux délimitant des zones de saisine automatique du Service Régional de l'Archéologie (SRA), peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques par les Préfet de région, en vue de détecter et de sauvegarder les vestiges.

La ZAC des Tibaous, créée conformément à l'article L 311.1 du Code de l'Urbanisme, entre dans le cas de la saisine automatique (art 1^{er} du décret n° 2004.490) : le maître d'ouvrage de l'opération doit, une fois le Dossier de réalisation approuvé, saisir le Préfet de région et transmettre ce dossier au SRA.

Le Préfet dispose alors d'un délai d'un mois à compter de la réception du dossier complet pour déterminer s'il y a lieu ou non d'effectuer un diagnostic archéologique, de prescrire des fouilles voire de modifier la consistance du projet. Ce délai est porté à deux mois lorsque les travaux projetés sont soumis à étude d'impact. À la réception du dossier, il doit délivrer à l'autorité qui l'a saisi - ainsi qu'à l'aménageur - un accusé de réception indiquant la réalisation d'un diagnostic ou faire connaître son intention d'édicter une prescription de fouille.

La réalisation d'un diagnostic -études, des prospections ou travaux de terrain- vise à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique et a comme finalité de notifier des prescriptions postérieures. Ce n'est qu'un préalable obligatoire.

La réalisation d'une fouille -études, travaux de terrain et de laboratoire- consiste à recueillir les données archéologiques présentes sur le site, à en faire l'analyse, à en assurer la compréhension et à présenter l'ensemble dans un rapport final.

Dans le cas de la ZAC des Tibaous, la ville aurait dû saisir le Préfet dès le mois d'avril 2006. D'après le constat de la SETOMIP du défaut de procédure et sur proposition de saisir le Préfet de Région au titre de l'archéologie préventive, la DOFA a alors rétabli la situation en saisissant elle-même le Préfet au début de l'été. Elle a ensuite informé l'aménageur de la réponse du Préfet qui renonçait à prescrire.

La DOFA a donné son accord pour chaque voie dont le montant dépasse 1,9 millions € mais ne souhaite surtout pas mener une enquête publique sur l'ensemble de la ZAC. Sa position s'explique par les nombreuses revendications lors de l'enquête publique notamment à cause de la proximité du groupe scolaire et des relations tendues avec les riverains.

Lancer les travaux dans ce contexte fait encourir des risques de recours pour défaut de procédure et peut engendrer l'arrêt des travaux pour un délai indéterminé. Il vaut mieux attendre et « perdre du temps » en amont plutôt que d'accumuler des retards irrattrapables par la suite. Cette situation retarde par conséquent le lancement des appels d'offres pour les travaux de la première tranche.

1.4.2. Le suivi technique

- **Le Cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales, Environnementales et Paysagères (CPAUPE)**

✓ Une commande précise

Le service de l'Urbanisme, sous la signature de l'adjoint à l'urbanisme, a en mars 2006, donc avant que la concession soit confiée à la SETOMIP, retenu « après consultation » un prestataire extérieur, M. Champagnac (urbaniste indépendant) pour la réalisation de l'Etude urbaine, paysagère, volumétrique et environnementale à vocation de charte avec remise du document prévue mi-juin 2006 (délai : 3 mois d'études pour un montant de 15 000 €HT).

Le cahier des charges définit cette mission dans un souci de garantir une cohérence « dans et entre » les différents programmes de construction de l'opération. Le rendu consiste à l'élaboration :

- d'une charte urbaine et paysagère détaillant les prescriptions en terme d'organisation urbaine (articulation espaces publics-privés, gestion des stationnements, typologie, règles volumétriques et d'implantation des bâtiments, découpages en îlots commercialisables des lots promoteurs....

Elément fondamental depuis la disparition du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), la charte jointe au CCCT lors de la vente est un document réglementaire dont les prescriptions permettent de définir le projet urbain et d'établir une véritable cohérence urbaine pour l'opération. Son contenu permet d'adapter de manière souple les règles du PLU à condition qu'elles soient plus contraignantes et surtout justifiées.

- d'une notice HQE développant les solutions envisagées selon le niveau des cibles.

La Ville de Toulouse a établi une hiérarchie des cibles HQE qu'elle essaye d'appliquer pour toutes les opérations.

Trois cibles sont qualifiées de « priorité haute » :

- Cible 1 : Relation de l'ouvrage avec son environnement immédiat
- Cible 3 : Chantiers propres
- Cible 4 : Gestion de l'énergie.

Quatre des sept cibles ci-dessous doivent être traitées à un niveau performant. Elles doivent choisies en fonction des caractéristiques du projet et de son contexte environnemental :

- Cible 2 : Matériaux.
- Cible 5 : Gestion de l'eau
- Cible 6 : Gestion des déchets d'activités
- Cible 7 : Gestion de l'entretien et de la maintenance
- Cible 8 : Confort hygrothermique/ confort d'été
- Cible 9 : Confort acoustique
- Cible 13 : Qualité de l'air

Les autres cibles (Qualité de l'eau, Confort visuel, Confort olfactif, Condition sanitaire des espaces) sont à traiter à un niveau de base, c'est-à-dire conformément à la réglementation.

- Le planning prévisionnel

Fondamental pour l'organisation du travail et la définition d'un plan de charge, le planning est toujours sujet à modification, les imprévus étant très courants. Il permet de formaliser les tâches à faire quitte à ce qu'il subisse des modifications.

Il a donc fallu dès le départ définir un planning en sachant que les délais étaient très serrés. Plusieurs versions ont été produites et réactualisées au fur et à mesure de l'avancée du montage de l'opération.

Selon le contexte particulier et les volontés de la ville, une démarche de chantiers propres a été rapidement envisagée et intégrée dans le planning. Cette démarche consiste à limiter les nuisances et les pollutions sur les chantiers. Pour y parvenir, il est important de définir une organisation entre les différents chantiers pour éviter le démarrage simultané de tous les chantiers et éviter les interférences et les dysfonctionnements.

Dans le cas de la ZAC des Tibaous, cela consiste à créer une organisation radioconcentrique pour que les riverains ne subissent les nuisances qu'au début du chantier puis soient après protégés par les nouvelles constructions.

Ce schéma présente cependant l'inconvénient de terminer les travaux par le cœur du quartier, la place, ce qui peut nuire au fonctionnement du quartier, ayant fonctionné pendant quelques années sans son élément central.

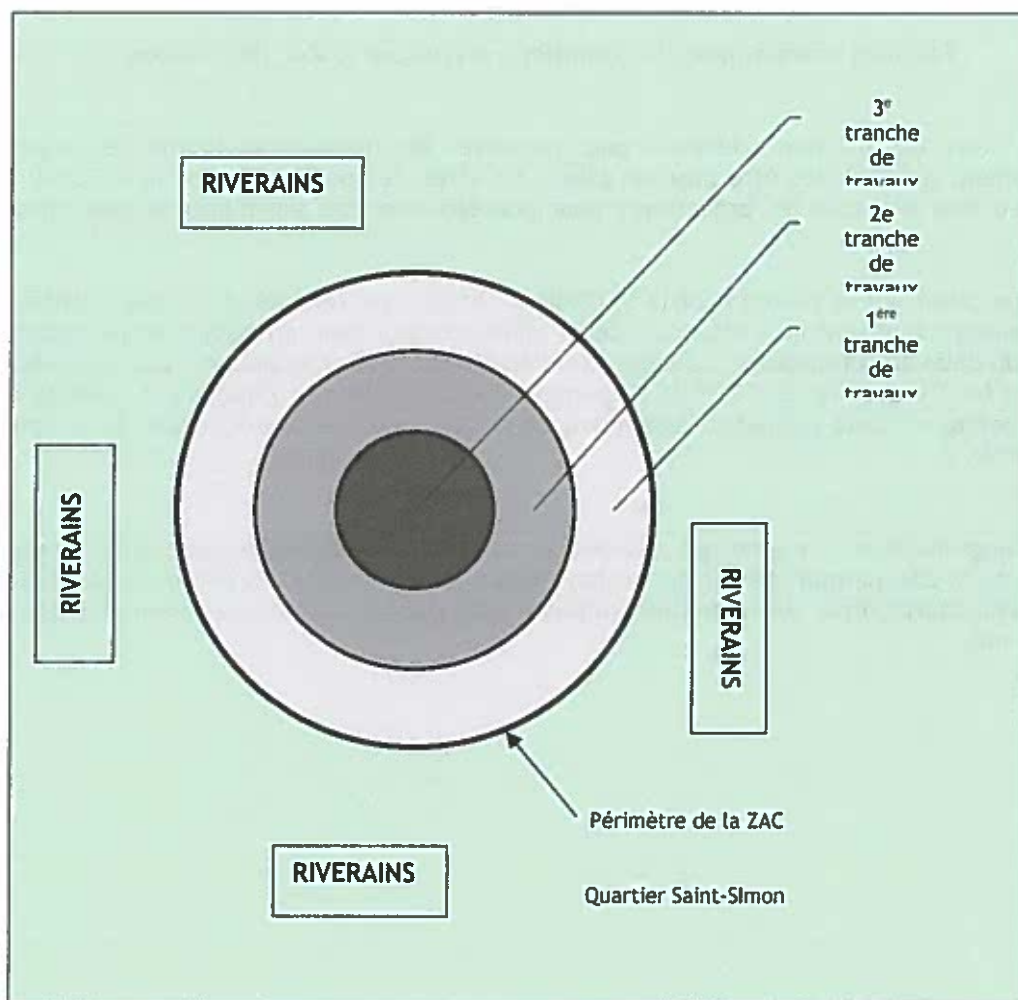
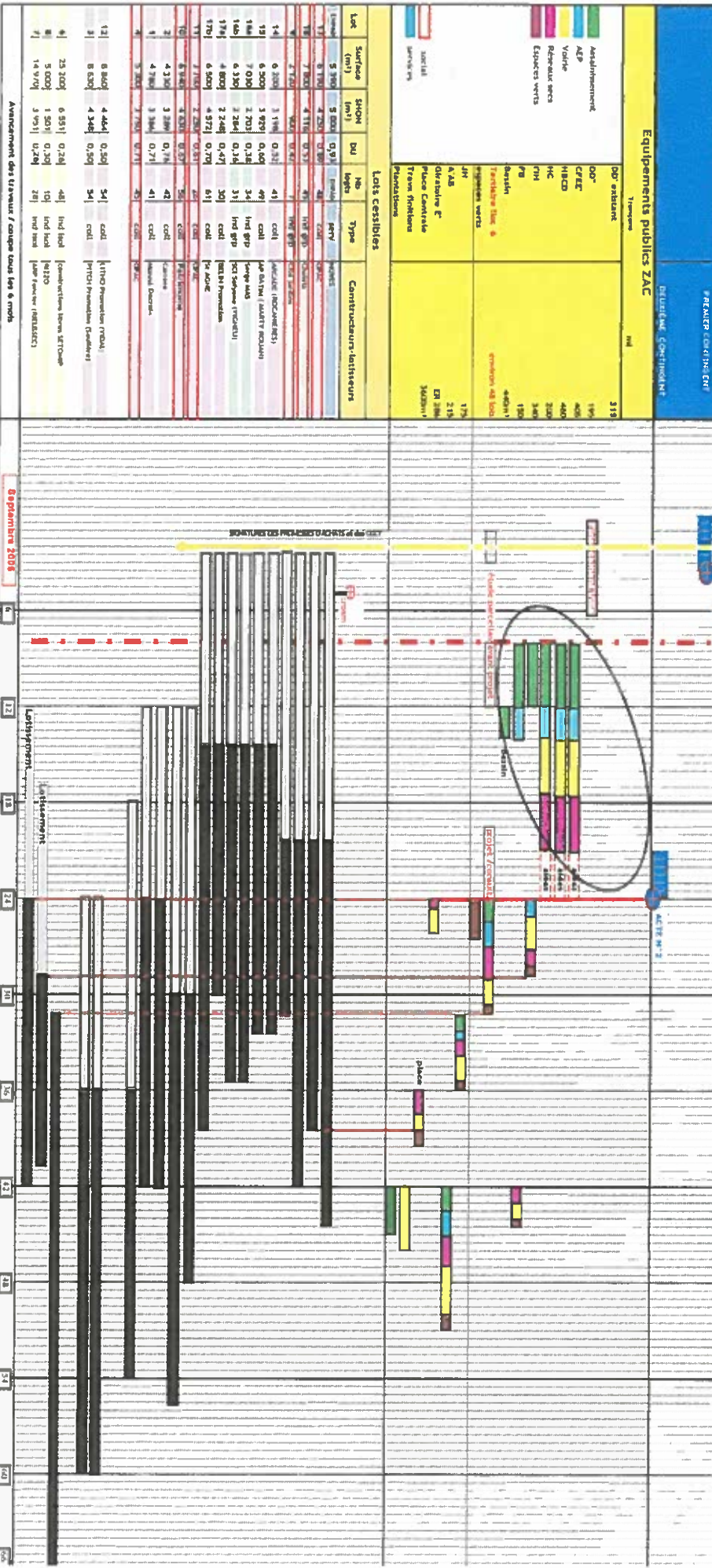


Schéma d'organisation radioconcentrique d'un chantier « propre » sur la ZAC des Tibaous

Chier des prescriptions (SUE) Ville de Toulouse
Remarque chier des prescriptions CHUPE (HCE)
Dossier d'analyse et d'organisation de l'ensemble

ACQUISITIONS FONCIERES DU BILAN ZAC A LA VILLE



Planing général prévisionnel SETOMIP avec Déclaration Projet pour les travaux d'aménagement de la ZAC (JT/GO)

- **Le Règlement Technique ou cahier des prestations générales**

Document annexe du CV et du CCCT, il détermine les limites de prestations entre les travaux à la charge de l'aménageur et ceux à la charge de l'acquéreur (les promoteurs privés et les opérateurs sociaux).

La SETOMIP prend en charge l'installation de certains équipements et signe pour cela une convention avec les opérateurs, mais elle en a la compétence seulement à un certain niveau de réalisation.

- Par exemple, pour l'électricité, la SETOMIP effectue tous les travaux de génie civil et de câblage avec une ligne de Moyenne Tension (MT) souterraine hors du périmètre du lot cédé. L'acquéreur doit prendre à sa charge tous les travaux de distribution à partir du poste de transformation suivant les normes EDF, l'implantation d'un poste de distribution publique avec la mise à disposition d'un local intégré au bâtiment et l'équipement du poste de transformation et de livraison MT ainsi que les alimentations de chantier, les frais de mise en service, les frais de comptage et les frais d'accès aux tarifs EDF.

- Pour les télécommunications, la SETOMIP prend en charge tous les travaux de génie civil des conduites principales nécessaires à la desserte du lot jusqu'au regard parcellaire situé sur le domaine public, y compris celui-ci. L'acquéreur prend lui en charge les travaux à partir du regard parcellaire et la totalité de l'installation.

Une réunion réseaux secs le 25/09/2006 entre la SETOMIP, les services de la ville compétents (SETN, SEPT, VP...) et les futurs opérateurs et gestionnaires (GDF,...) a permis de mettre à jour la rédaction du Règlement Technique avec les limites de prestations et les personnes (noms et coordonnées) à contacter par domaine.

Le RT aborde plusieurs domaines :

- Mise en état des sols et des terrassements ;
- Voirie, stationnements, aires de présentation des containers ;
- Assainissement (eaux usées-eaux pluviales) ;
- Eau Potable ;
- Electricité ;
- Télécommunications ;
- Eclairage public ;
- Gaz et Espaces verts.

- **L'intégration de préoccupations environnementales**

Les services techniques de la ville de Toulouse travaillent sur l'intégration de préoccupations environnementales dans les travaux. Deux documents sont en cours de validation :

- Une Charte « Chantier propre » ; elle n'a pas été validée par le service Environnement qui lui reproche de ne contenir que des prescriptions techniques et aucune relatives à la santé.

- Une Charte technique en vue de la labellisation des voies et réseaux divers de la ville de Toulouse pilotée par le service de la Voie Publique, stoppée par le service Circulation avant d'être validée et arrêtée par le Conseil Municipal. Cependant, les services commencent à travailler avec.

Ces chartes non approuvées sont applicables et les intentions et les exigences qu'elles contiennent doivent dès à présent être intégrées dans les missions proposées par la SETOMIP.

✓ Actualisation du Bilan financier

SETOMIP	Bilan 0	Hypothèse 1	Hypothèse 1 bis	Hypothèse 2
DEPENSES en KE HT				
	Bilan prévisionnel du Dossier de réalisation de la ZAC	Identification des nouveaux travaux 1) étude complément charte urbaine HQE 2) suivi chantiers propres constructeurs 3) suivi chantiers propres publics/privés 4) SP5 5) frais sur ventes 6) actualisation coût travaux	Idem bilan 1	Idem bilan 1 bis 1) suivi travaux techniques 2) à la charge du bilan 3) opération ZAC : 1 400 KE HT et frais annexes 4) 21 disponibilités pour imprévus
1- ETUDES	530	443	443	443
Géomètre-CSP5-études de sols- Jardins-Repro				
2- ACQUISITIONS FONCIERES	5 900	5 900	5 900	5 900
3- ARCHEOLOGIE	0	0	0	0
4- TRAVAUX	10 000	10 196	10 196	11 596
5- RÉAMLIERATION	1 575	1 599	1 606	1 699
Mission d'aménageur 3,25 %				
Mission de commercialisation habitat 4% activé 5%				
6- FRAIS FINANCIERS	175	175	175	175
7- CHARGES DE GESTION	299	499	499	500
Impôts-remboursements branchements-liquidation				
8- IMPREVUS	0	0	0	472
TOTAL DES DEPENSES	18 479	18 812	18 820	20 783
RECETTES en KE HT				
	Bilan prévisionnel du Dossier de réalisation de la ZAC SETOMIP lotissement Art 6	Actualisation 1) plafonnement à 130 KE HT/m ² HQ des charges foncières des "locataires" 2) harmonisation des charges foncières des constructeurs "privés" 3) SETOMIP lotissement Art 6 4) participation Ville de Toulouse	Idem bilan 1 avec légère augmentation des charges foncières aux "privés" pour supprimer la participation Ville de Toulouse	Idem bilan 1 bis avec constants de l'Etat à encaisser par le bilan de la ZAC
1- CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE	18 479	18 678	18 820	20 783
logements collectifs logements individuels groupés logements individuels EPAD				
2- PARTICIPATIONS	0	134	0	0
3- FONDS DE CONCOURS	0	0	0	0
4- PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES	18 479	18 812	18 820	20 783

Simulations pour l'actualisation du Bilan Prévisionnel (Document d'étude, G. ORTIZ)

Approuvés en mars 2006, les bilans financiers et les plans de trésorerie prévisionnels doivent 6 mois après et en tenant compte des évolutions et du contexte, être actualisés. Il est nécessaire d'en établir de nouveaux avant le début des travaux.

Dans l'Hypothèse 1, sont comptabilisés les engagements pris au 15 septembre 2006 pour des études de sols et des levés topographiques (réalisés par le géomètre) pour les réseaux et la voirie, ce qui représente près de 9 000 €HT.

Compte tenu des exigences de la ville en terme de qualité environnementale et de l'optimisation du CPAUPE à prévoir, la « charte urbaine » doit être complétée par une étude technique et environnementale. Par expérience sur une autre opération, une étude complémentaire peut se chiffrer à 187 500 €HT (5 BET à 750 €/jour avec 10 jours/mois sur 5 mois).

Le suivi de cette charte optimisée peut être évaluée à 237 000 €HT, cela prend en compte une estimation de l'instruction de 86 PC déposés pour des logements individuels isolés et 18 PC pour de l'habitat collectif et des individuels groupés.

Dans l'optique de répondre aux ambitions de la ville de Toulouse sur la mise en place de chantiers propres, un suivi sur tous les types de chantiers, tant pour les espaces publics qu'auprès des constructeurs peut s'élever à 292 500 €HT (1,5 j/s x 750€HT/jour pendant 52 semaines pendant 5 ans).

Une estimation sommaire des travaux VRD a été faite par le SETN en décembre 2005, en raison de l'évolution des prix, presque un an après, une actualisation est nécessaire.

Pour recalculer les charges foncières au prix du marché de l'immobilier, elles doivent être revues en fonction des différents types de logements. La ville de Toulouse impose à la SETOMIP un plafonnement pour les opérateurs sociaux à 130 € HT/m² quelque soit le type de logements. Pour

	Bilan	%	TTC	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEPENSES									
1. Etudes	443 453	1,196	530 370	40 953	209 500	52 000	52 000	52 000	37 000
engagements pris	8 953			8 953					
prescriptions: charte complément HQE	187 500			30 000	157 500				
suivi de la charte urbaine et environnementale	237 000				50 000	50 000	50 000	50 000	37 000
autres expertises	10 000			2 000	2 000		2 000	2 000	
2. Acquisitions foncières	5 900 000	0	5 900 000			1 900 000	1 900 000	1 050 000	1 050 000
175 200 m ² environ (à environ 33€/m ²)						1 900 000	1 900 000	1 050 000	1 050 000
selon échéancier du Dossier de réalisation	5 900 000								
3. Travaux	10 196 323	1,196	12 194 802	602 907	4 661 643	1 637 154	1 937 658	1 306 961	50 000
IT	1 199 553	1,196	1 434 665	118 452	792 660		288 441		
IH	944 404	1,196	1 129 507	800 42	627 467		236 895		
HC	758 845	1,196	907 579	756 33	609 926	73 286			
CF	868 341	1,196	1 038 536	857 80	698 017	84 544			
FE'	522 336	1,196	624 714	446 14	381 214	96 508			
CD	399 671	1,196	478 007	376 94	295 694	66 283			
CB	659 022	1,196	788 190	627 26	508 659	87 637			
BA	529 533	1,196	633 321					529 533	
AA'	559 934	1,196	669 681					559 934	
HB	472 196	1,196	564 746	520 75	420 121				
JH	620 007	1,196	741 528				620 007		
FB	359 770	1,196	430 285	43 391	245 885			70 494	
PLACE	641 709	1,196	767 484				641 709		
ES JEUX	178 955	1,196	214 030			178 955			
PARKING	110 298	1,196	131 916			110 298			
ER 285	180 370	1,196	215 723			180 370			
RE 286-MUR	472 273	1,196	564 839			472 273			
DIVERS	40 000	1,196	47 840			40 000			
actualisation au delà de la 1ere tranche	346 000	1,196	413 816		38 000	164 000	72 000	72 000	
CSPS	40 606	1,196	48 565		14 000	13 000	8 806	3 000	
Chantiers propres	292 500	1,196	349 830	2 500	30 000	70 000	70 000	70 000	50 000
4. Remunération aménageur	1 422 150	0	1 422 150	81 754	573 043	451 358	258 113	91 047	12 421
mission aménageur	706 123	0	706 123	43 521	314 089	113 664	131 277	91 047	12 421
de commercialisation : habitat	645 761	0	645 761	31 206	258 954	274 456	126 837	0	0
: activité	70 265	0	70 265	702 7	0	632 39	0	0	0
5. Frais financiers	175 000	0	175 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	
7. Charges de gestion	502 176		549 796	20 000	110 000	100 000	80 000	70 000	120 520
impôts, taxes et remboursements	259 219	0	259 219		50 000	50 000	50 000	50 000	59 219
liquidation divers	40 000	1,196	47 840						40 000
frais sur ventes	202 957	1,196	242 737	20 000	60 000	50 000	30 000	20 000	21 301
TOTAL des DEPENSES	18 639 102	2 133 016	20 772 117	780 614	5 589 186	4 175 512	4 262 771	2 605 008	1 269 941

	BILAN	%	TTC	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011
RECETTES									
1. Cessions des droits à construire	18 684 793	2 155 242	20 840 035	784 009	5 698 600	9 499 190	2 702 993	0	0
Lot	Surface (m ²)	SHON (m ²)	CF Dossier Réal.						
1000	5 390	5 000	235	1 175 000	1,196	1 405 300	117 500	1 057 500	
Sous total activité				1 175 000	/	1 405 300	117 500	1 057 500	
9	2 120	900	120	117 000	1,055	123 435	11 700	105 300	
18	7 800	4 116	120	535 080	1,055	564 509	53 508	481 572	
13	6 190	4 250	120	552 500	1,055	582 888	55 250	497 250	
6	25 200	6 551	420	2 751 420	1,196	3 290 698	275 142	2 476 278	
16a	7 030	2 703	302	801 440	1,196	958 522	80 144	721 296	
1	4 780	3 386	258	966 703	1,196	13 894	96 670	870 033	
12	8 860	4 464	258	1 274 472	1,196	1 524 269		127 447	1 147 025
8	5 000	1 501	420	630 420	1,196	753 982		63 042	567 378
16b	6 330	2 284	302	677 206	1,196	809 938	67 721	609 485	
3	8 630	4 348	258	1 241 354	1,196	1 484 659		124 135	1 117 219
15	6 500	3 929	258	1 121 730	1,196	1 341 588	112 173	1 009 557	
7	14 970	3 951	420	1 659 420	1,196	1 984 666		165 942	1 493 478
4	5 300	3 750	120	487 500	1,055	514 313		48 750	438 750
10	6 940	4 630	120	601 900	1,055	635 005		60 190	541 710
17a	4 800	2 248	258	641 804	1,196	767 598	64 180	577 624	
17b	6 500	4 572	258	1 305 306	1,196	1 561 146	130 531	1 174 775	
2	4 330	3 289	258	939 010	1,196	1 123 055		939 010	845 109
11	3 700	2 250	120	292 500	1,055	308 588		29 250	263 250
14	6 200	3 198	258	913 029	1,196	1 091 983	91 303	821 726	
Sous total logements				17 509 793	/	19 434 735	666 599	5 698 600	8 441 690
2. Participations									
3. Fond de concours									
4. Produits financiers									
TOTAL des RECETTES	18 684 793	2 155 242	20 840 035	784 009	5 698 600	9 499 190	2 702 993	0	0

Plan Global de trésorerie (Document d'étude, G. ORTIZ)

Les terrains ont ainsi été achetés en moyenne entre 15 et 45 euros/m² selon leur emplacement. Toutefois, au prix du terrain déterminé par les Domaines, diverses indemnités peuvent s'ajouter : remplacement de clôtures..., ce qui permet de laisser une marge de négociation à la ville.

La procédure d'acquisitions foncières est presque terminée, les dernières acquisitions doivent être réalisées avant la fin de l'année 2006.

- **La cession des terrains à l'aménageur : de la DOFA à la SETOMIP**

- ✓ **Le choix d'un Géomètre**

Toute opération d'aménagement suppose de faire appel à un géomètre, qui établira le relevé topographique du terrain (planimétrie et altimétrie), le plan parcellaire, le plan masse des réseaux, les divisions parcellaires du foncier à l'appui d'un Document d'Arpentage (DA) et bornera le terrain au plus tard avant le démarrage des travaux.

Pour la ZAC des Tibaous, le marché d'études pour la mission de géomètre a été lancé selon la procédure de consultation définie dans l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005. Un courrier de consultation a été envoyé le 07/12/2005 à trois prestataires toulousains (ACTI GEO, GE INFRA, MAUGARD), le délai de réception des offres ayant été fixé pour le 19/12/2005 à 12h.

L'objet de la consultation porte sur les missions « classiques » de géomètre afférentes à une opération de ZAC : lors de la procédure d'acquisitions foncières, lors des études préalables (plan topographique ...), lors des travaux (plan de récolement...), lors de la commercialisation et lors de l'allotissement des terrains.

Ce marché d'un montant minimum de 15 000,00 € HT et maximum de 60 000,00 € HT, est passé à bons de commandes et la durée du marché court à compter de la notification du marché pour 2 ans renouvelable une fois.

Les critères de sélection étaient les suivants :

- Organisation et moyens mis en œuvre, notamment l'engagement de respecter le planning prévisionnel partiel et l'engagement sur sa capacité à traiter les données photogrammétriques,
- Le prix des prestations d'après le Bordereau des Prix Unitaires (BPU) et le Détail Quantitatif et Estimatif (DQE) complétés.

Les offres des trois prestataires consultés ont été reçues dans les délais. Aucun des prestataires n'a fourni de note méthodologique ni de références. Seul le géomètre GE INFRA ne sous-traite pas la photogrammétrie. Il propose également le prix le plus bas 57 940,00 € HT (respectivement 59 819,00 € et 97 459,00 € pour les deux autres prestataires). Répondant aux objectifs fixés dans le marché, le cabinet GE INFRA est informé par courrier le 21/12/2005 qu'il est retenu.

- ✓ **Les cessions à la SETOMIP**

L'ensemble des terrains acquis antérieurement par la Collectivité concédante (service de la DOFA) est ensuite cédé de gré à gré à la SETOMIP, au fur et à mesure du déroulement de l'opération, en fonction des besoins et de l'avancement des travaux. Le prix d'acquisition des terrains par l'Aménageur est déterminé au vu de l'avis du directeur des services fiscaux.

L'emprise nécessaire à la SETOMIP pour réaliser les travaux et commencer les ventes aux promoteurs, donc à acquérir auprès de la Ville de Toulouse représente 12 ha environ.

Il faut également prendre en compte que pour les opérateurs sociaux (OPAC, Chalets, Cité Jardins, Patrimoine Languedocienne), le temps d'études est plus long que pour les privés en raison du montage des dossiers de demande de financement.

- **La cession des terrains de la SETOMIP aux constructeurs publics et privés**

Les futurs acquéreurs doivent en premier lieu compléter une « **Fiche d'agrément** » établie par l'aménageur qui contient les conditions de cession des parcelles notamment le prix de cession et les SHON, le type de logement, leur destination (PLUS, PLS, intermédiaires ou autres pour les opérateurs sociaux et accession ou défiscalisation pour les opérateurs privés). Ces fiches validées par la SETOMIP seront agréées par les services de la collectivité.

Chaque cession de parcelle fera l'objet d'un **Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)** indiquant notamment le nombre de m² de SHON dont la construction est autorisée. Un document type a été élaboré au cours de l'année 2006 et après de nombreux allers-retours entre la ville de Toulouse et la SETOMIP. Ce document doit être signé par l'exécutif de la collectivité, en l'occurrence le maire.

Les cessions de terrains doivent être effectuées dans la logique du CPAUPE et conformément au PLU, au CCCT, et au **Règlement technique** qui contient les limites de prestations générales. Le CPAUPE et le Règlement technique étant des parties du CCCT, ils doivent être annexés à tout CV. (Cf Planning p.33)

Les CV peuvent être mis au point en partenariat entre les acquéreurs et la SETOMIP.

Dans un contexte de ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier, la SETOMIP a tout intérêt à engager les cessions au plus vite pour déterminer un prix de vente au niveau du marché actuel. De plus, il est nécessaire pour équilibrer le bilan de l'opération pour l'année 2006, qui ne contient que des engagements de dépenses, d'encaisser des recettes en signant des CV. Il ne faut pas oublier non plus que la rem de la SETOMIP se calcule notamment sur les cessions de terrains...

- **Le mode opératoire pour la définition d'un projet et l'obtention du PC.**

Les opérateurs fourniront 3 projets architecturaux différents de préférence de 3 architectes distincts. Les projets doivent impérativement s'inscrire dans la logique définie par le CPAUPE et respecter ses prescriptions ainsi que les dispositions du CCCT, du PLU et du Règlement technique. Les projets seront élaborés au stade d'esquisse/APS (Avant Projet Sommaire) permettant d'évaluer la typologie d'implantation sur la parcelle, la forme architecturale du bâti, l'organisation des espaces construits et non construits, l'image des façades, la gestion du stationnement et les accès.

Un jury procédera au choix du projet qui présentera la meilleure proposition, tant pour sa qualité propre que pour sa capacité à s'intégrer dans son environnement (cohérence de projets et compatibilité d'image).

En possession d'une esquisse architecturale validée, la signature du CV pourra avoir lieu sous conditions suspensives (obtention du PC, pas de redressement judiciaire, montant de la vente débloqué...) ainsi que l'approbation du CCCT et du RT, signés par l'acquéreur et la SETOMIP.

Une fois les CV signés, les PC, après avis de la SETOMIP sont instruits par la ville (5 mois maximum). Une fois délivrés, les promoteurs attendent encore 5 mois maximum, en cas de recours des tiers.

A la signature de l'Acte de Vente authentique, donc à la levée de la dernière condition suspensive, les travaux peuvent démarrer. Après l'achèvement des travaux, la SETOMIP réalise les abords, ce sont les finitions notamment de voirie et d'espaces verts.

Fin septembre, les opérateurs sociaux avaient été rencontrés et quelques privés pour commencer à prendre contact, les informer sur le déroulement des procédures et les sensibiliser aux exigences environnementales.



La problématique d'un chantier en contact direct avec une école

Les retards dans le démarrage et l'avancement des travaux ont été dus aux « réclamations » des riverains. Face à la motivation d'un propriétaire riverain récalcitrant à voir sa propriété disparaître pour des travaux, la voie d'accès à la ZAC depuis le Chemin du Loup s'est transformée en un sens unique alterné car la largeur d'emprise est devenue insuffisante pour une voie en double sens. Ce dédommagement a une contrepartie puisqu'il se fait au détriment du bon fonctionnement urbain.



Aménagement d'une liaison piétons-cycles



Les indemnités aux riverains par le remplacement des clôtures

Les travaux portent également sur le tronçon KJ qui à terme deviendra une liaison piétons-cycles rejoignant le lotissement (Ilot 6). Cette viabilisation pourra ainsi servir pour un projet de lotissement de la ville en limite de ZAC jouxtant les lots 1 et 3.

- **Les projets de travaux**

La ville a prévu, en prévision d'une augmentation de trafic, en 2007-2008 le réaménagement notamment un élargissement du Chemin du Loup sur le tronçon Chemin de Tucaut-Chemin de Monlong en articulation avec les travaux de la ZAC.

Ces missions de conception et de réalisation de coordinateur avec un niveau 2 de compétence concernent les travaux VRD suivants :

	VOIRIE	ASSAINISSEMENT	DISTRIBUTION D'EAU POTABLE
Durée des travaux	4 mois environ	4 mois environ	2 mois environ
Nombre d'entreprises	2 (voir 4 si sous traitants)	3 (voir 6 si sous traitants)	2 (voir 4 si sous traitants)
Secteurs	1 : Giratoire C des tronçons DC, CFEE' 2 : Tronçons CHH' - CB - BH	1 : Tronçon l'I l'' 2 : Tronçons HBC - CD 3 : Tronçons E'EFC - FB	1 : Tronçons HCB, HB et DC. 2 : Tronçons CFE et FB
Montant estimé par le SETN	1 : 550 000€ HT 2 : 540 000 € HT	1 : 1 180 000 € HT 2 : 470 000 € HT 3 : 600 000 € HT	1 : 1 230 000 € HT 2 : 280 000 € HT

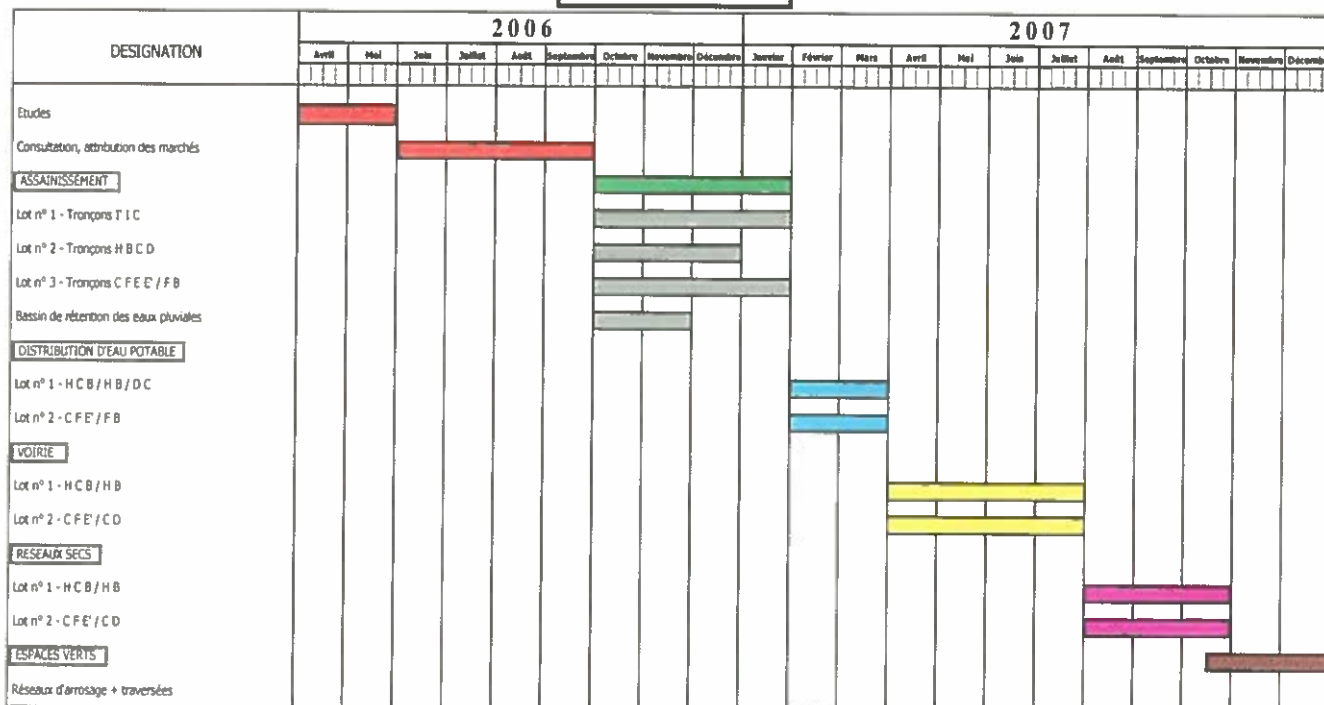
	ALIMENTATION MT/BT - TELEPHONE	ESPACES VERTS
Durée des travaux	3 mois environ	2.5 mois environ
Nombre d'entreprises	2 (voir 4 si sous traitants)	1(voir 2 si sous traitants)
Secteurs	1 : Tronçons HCB, HB et DC. 2 : Tronçons CFE et FB	1 : Tronçons BCD, E'EFC HH', BF, BH



Z.A.C. des TIBAOUS
V.R.D.
1ère tranche



PLANNING DES TRAVAUX



Planning 1^{ère} tranche défini par le maître d'œuvre (SETN)

Le déroulement de la procédure est le suivant :

- publication d'un AAPC (Avis d'Appel Public à Concurrence) au BOAMP (Bulletin officiel des annonces des marchés publics), au JOUE (Journal Officiel de l'Union Européenne), sur le site Internet de la SETOMIP et éventuellement dans un journal professionnel ; toute entreprise pouvant déposer une offre,

Le DCE (Dossier de consultation des entreprises) est à retirer gratuitement chez le reprographe Médiagraphe. Il comprend les pièces écrites (AE, CCAP, RDC, CCTP, BPU, DQE, PGCSPS, Etude géotechnique), les plans (de situation, ensemble Etat des lieux, général des travaux et par secteur plan des travaux et profils en travers, tranchés théoriques et planche des détails) et pour la voirie (le profil en long des tronçons et du giratoire, les détails trottoirs, bordures, bouches d'égout et caniveaux).

- l'offre doit être remise sous double enveloppe, la première contenant les renseignements relatifs à la candidature, la deuxième contenant les offres, les deux enveloppes étant adressées à l'administration dans une troisième,
- le délai de remise des candidatures et des offres est au minimum de 52 jours compter de l'envoi de l'AAPC, ramenés à 22 s'il y a publication d'un avis de préinformation ou pour les marchés de travaux compris entre 210 000 € et 5,27 M€ (15 jours en cas d'urgence),
- la Commission d'Appel d'Offres (CAO) ou le jury de la SETOMIP ouvre la première enveloppe contenant les candidatures. Après avis, les candidatures qui ne peuvent être admises sont éliminées,
- La CAO ouvre alors la deuxième enveloppe contenant les offres. Après avis, les offres jugées non conformes à l'objet du marché sont éliminées
- il est interdit de négocier les offres, seuls des précisions ou des compléments sur la teneur de l'offre peuvent être demandés
- après analyse des offres, l'offre économiquement la plus avantageuse est choisie conformément aux critères annoncés :
 - Prix des prestations 45 %
 - Valeur technique 30 %
 - Délai d'exécution 25 %
- Si aucune offre n'est acceptable, l'appel d'offres peut être déclaré infructueux. Il peut également, à tout moment, être décidé de ne pas donner suite à l'appel d'offres pour des motifs d'intérêt général.

Au 1^{er} octobre, seuls les DCE des lots Voirie, Distribution d'eau potable et Assainissement étaient prêts, les autres lots seront montés par la suite par les autres maîtres d'œuvres : SEPT et Espaces verts. Le maître d'ouvrage, la SETOMIPn ne prévoit pas la souscription d'une police « Tous Risques Chantiers » (TRC), ni d'assurance travaux et de responsabilité décennale, ni d'assurance dommages ouvrage, ni d'assurance « Police Unique de Chantier » (PUC).

Le temps d'achever le montage des marchés, de lancer l'appel d'offres (52 jours), de réunir la CAO pour l'ouverture des plis, d'analyser les offres, d'attribuer les marchés et de les notifier, les travaux en raison des congés de fin d'année ne pourront au mieux débuter que début janvier 2007.

D'ici là, une fois propriétaire du foncier, la SETOMIP devra veiller à l'entretien des terrains (2 tontes par an) pour éviter les départs de feux et installer des procédés anti-intrusion pour prévenir toute installation intempestive des gens du voyage.

La décision de choisir une entreprise par secteur est dictée par l'objectif de la ville de Toulouse de favoriser les petites entreprises par rapport aux gros entrepreneurs mais aussi de favoriser la réalisation rapide des travaux.

Pour tenir des délais très serrés, il semble nécessaire de mettre en place d'une vraie « usine à gaz » avec intervention de plusieurs entreprises par secteurs. Dans cette perspective de respecter le planning, la pénalité journalière de retard est fixée à 1500 €.

Dans ce planning serré, la SETOMIP demande que le tronçon EF' soit sorti en priorité. Il permet de desservir plusieurs îlots et surtout d'établir un bouclage et une deuxième entrée sur la ZAC à partir du Chemin de Tucaut et ainsi faciliter les rotations pour les chantiers constructeurs.

Au terme du Traité de Concession, tous ces équipements VRD seront cédés par la SETOMIP et seront classés dans le domaine public de la ville de Toulouse.

II.1.2. Présentation des ZAC de Tucard et de Gramont

Les consultations portent sur deux marchés d'études sur deux opérations au même stade de montage et niveau d'avancement des procédures : la ZAC de Tucard à Saint-Orens-de-Gameville et la ZAC de Gramont à Balma.

Le passage à l'urbanisme opérationnel a nécessité d'adapter les projets aux sites. La phase d'élaboration du dossier de réalisation est en cours, les projets urbains devant être arrêtés courant septembre 2006. Les Dossiers de réalisation doivent prévisionnellement être approuvés par le Conseil de Communauté le 14 décembre 2006 et doivent contenir une mise à jour de l'étude d'impact. Les Dossiers de demande d'autorisation Loi sur l'eau doivent être réalisés avant le début des travaux.

- **ZAC de Tucard**

Le S.D.A.T identifie Saint-Orens de Gameville, commune de la première couronne du secteur Est de l'Agglomération Toulousaine et 10 991 habitants au RGP 1999 comme l'un des lieux de redéploiement urbain. Les orientations spatiales et urbaines énoncées par le S.D.A.T. sur le secteur Est s'inscrivent dans les volontés de :

- recomposition de la ville et renforcement des centralités existantes,
- privilégier un développement diversifié de l'habitat autour des principales voies urbaines,
- favoriser l'extension et le maillage du réseau secondaire autorisant les liaisons inter-secteurs et facilitant la desserte locale et le transport en commun.

La ZAC de Tucard figure en tant qu'action dans les orientations principales de l'Agenda 21 local de la commune de Saint-Orens, la prise en compte de l'environnement sur cette opération est un objectif communal.

Le site représente une des rares opportunités foncières du territoire de Saint-Orens de Gameville, sur le coteau de Gameville. Le choix a en effet été fait par la commune de privilégier l'urbanisation sur ce coteau, afin de préserver le coteau de Cayras, à vocation agricole et naturelle, et qui est susceptible de jouer un rôle de « poumon vert » à l'échelle de la commune mais également de l'agglomération toulousaine.

Le projet de ZAC, d'une superficie de 37 ha, concerne les terrains situés au Sud-Est du territoire communal.

Le PLU a été approuvé par une récente délibération du Conseil Municipal. Il prend en compte la ZAC par un règlement approprié. La ZAC est donc compatible avec le document d'urbanisme.

La SETOMIP s'est vue confier une Convention Publique d'Aménagement (CPA) pour la réalisation de la ZAC et de son suivi opérationnel, elle agit en tant que maître d'ouvrage délégué par la ville de Saint-Orens.

La ZAC de Tucard est une opération qui doit être transférée prévisionnellement le 14 décembre 2006 de la ville de Saint-Orens à la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (GT). En conséquence, les études devront répondre aux échéanciers administratifs de ces deux structures. Cependant le transfert de l'opération au GT n'impacte pas les marchés, la SETOMIP reste dans tous les cas le maître d'ouvrage du prestataire retenu.

Le Dossier de création de la ZAC a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal de la Ville le 6 juillet 2004 et une Etude d'Impact a été réalisée pour ce dossier.

II.1.4. Mise à jour des études d'impacts

Les marchés d'études ont été lancés selon la procédure de consultation « adaptée » en application de l'article 10 du Décret n°2005-1742 du 30-12-05. Un courrier de consultation a été envoyé le 08/09/2006 à trois prestataires toulousains (CREHAM, ECTARE et U 1& A), le délai de réception des offres ayant été fixé pour le 20/09/2006 à 12h au plus tard.

- **Objet de la consultation et conditions d'exécution du marché**

- ✓ **Les missions**

D'une manière générale, le prestataire retenu a la responsabilité de l'exhaustivité des analyses en rapport avec le site et de la conformité du dossier d'Etude d'impact à la réglementation s'y rapportant, notamment :

- Article 2 du Décret du 12 octobre 1977,
- Articles L 122.1 et suivants du Code de l'Environnement,
- Décret du 1er août 2003 modifiant le décret du 12 octobre 1977 notamment sur les aspects « santé ».

Il devra se conformer aux exigences, au rythme et aux échéances globales de l'opération et à l'obligation de résultat de l'Etude d'impact au regard des dossiers officiels (Dossier de réalisation, DUP...)

Phase 1 : le prestataire retenu devra contrôler et éventuellement amender l'analyse de l'état initial du site et de son environnement au regard de l'évolution du site et du projet.

Il devra mettre à jour l'analyse de l'impact du projet sur l'environnement au regard de l'évolution du projet urbain.

Phase 2 : le prestataire retenu prendra en charge les remarques particulières ou compléments éventuels nécessaires pour la validité de l'étude d'impact dans le cadre de l'approbation du dossier de DUP.

- ✓ **Le déroulement du contrat**

L'objectif général est de joindre l'Etude d'impact aux dossiers de réalisation et de DUP dans les délais prévisionnels impartis à savoir mi décembre 2006 pour le dossier de réalisation et mai 2007 pour la DUP, le prestataire retenu devant se conformer au rythme et aux échéances globales de l'opération :

- la commission AUDAS du 9 novembre
- le bureau du Grand Toulouse se réunira le 24 novembre
- le Conseil de Communauté délibérera le 15 décembre.

Le prestataire retenu sera invité si besoin à ces réunions sur le projet urbain dans le cadre de ses différentes missions. Il devra alors remettre des dossiers « minutes » de l'étude.

Le prestataire retenu est invité à prendre contact avec les urbanistes de la ZAC, le Groupement Urbanisme et Acoustique / FCCH / GCAU pour mettre au point les analyses du projet et si besoin avec le BET chargé de la maîtrise d'œuvre, le Groupement CONCERTO Ingénierie / SIEE Sud Ouest / ARCAD.

Le prestataire retenu est invité à prendre contact avec les urbanistes de la ZAC, KCAP International, pour mettre au point les analyses du projet et si besoin avec le BET chargé de la maîtrise d'œuvre, A & P DUMONS.

- ✓ **La durée**

La durée de l'étude est de 4 mois. Elle se décompose en une première phase de 3 mois et une deuxième d'un mois. Le marché ne sera pas reconduit.

- **Liste des pièces**

- ✓ **Les pièces particulières du DCE sont :**

- l'AE, le RDC, le CCAP et le CC
 - le Dossier de création de la ZAC, approuvé le 06/07/2004
 - L'étude d'impact initiale réalisée par le cabinet ECTARE
 - l'étude de sol et la note géotechnique avec localisation des sondages réalisées par GEOTEC (2005)
 - Un CD rom contenant le projet urbain du groupement d'urbanistes de la ZAC (non validé) version d'août 2006
 - le planning prévisionnel du projet urbain
 - le Dossier de création approuvé le 13/12/2004
 - l'Etude d'impact réalisée par CREHAM et BKM au stade de la création de la ZAC
 - l'étude de sol réalisée par GEOTEC en juin 2003
 - un CD rom contenant le projet urbain du cabinet KCAP non approuvé, version d'août 2006
 - le planning prévisionnel du projet urbain
 - le plan périmétral de la ZAC en cours de modification

- ✓ **Les pièces à produire par le contractant**

Les candidats ou chaque membre de l'équipe candidate doivent produire les pièces ci-dessous définies, rédigées en langue française.

1 ➤ Une déclaration sur l'honneur attestant qu'il ne fait pas l'objet d'une des interdictions de soumissionner telles que définies à l'article 8 de l'ordonnance du 6/06/05 n°2005-649, c'est-à-dire :

→ Qu'il n'a pas fait l'objet depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles 222-38, 222-40, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 421-2-1, article 421-5-2ème al. article 433-1, article 434-9-2ème al., articles 435-2, 441-1 à 441-7, 441-8-1er et 2ème al., article 441-9 et article 450-1 du code pénal ; par l'article L 152-6-2ème al. du code du travail ; par l'article 1741 du code général des impôts ;

→ Qu'il n'a pas fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.324-9, L.324-10, L.341-6, L.125-1 et L.125-3 du code du travail ;

→ Qu'il n'est pas en état de liquidation judiciaire au sens de l'article L.620-1 du code de commerce ou de faillite personnelle au sens de l'article 625-2 ou qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure équivalente régie par un droit étranger.

→ Qu'il a souscrit à l'ensemble de ses obligations concernant sa situation fiscale et sociale au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation ou constitué des garanties suffisantes

2 ➤ Une déclaration sur l'honneur attestant qu'il a respecté l'obligation d'emploi mentionnée à l'article L 323.1 du Code du travail, il devra alors fournir soit l'attestation de déclaration visée à l'article L 323-8-5 du code du travail, soit la preuve du versement de la contribution visée à l'articles L.323-8-2. Si le candidat n'est pas soumis à cette obligation, il devra fournir une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il emploie moins de 20 salariés sur l'année 2005.

3 ➤ Le candidat en redressement judiciaire devra produire copie du ou des jugements prononcés à cet effet.

4 ➤ Les pièces permettant l'évaluation de leur expérience et de leurs capacités professionnelles

5 ➤ Le candidat devra fournir le Kbis ou une carte d'identification au répertoire des métiers

6 ➤ Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat.

7 ➤ Un projet de marché comprenant :

- l'AE
- le CCAP et le CC

8 ➤ Un mémoire justificatif des dispositions que le prestataire se propose d'adopter pour l'exécution de la prestation Ce document comprendra toutes les justifications et observations de l'entrepreneur au regard des demandes particulières du maître d'ouvrage (cf. Cahier des charges et pièces du marché). Il indiquera notamment la décomposition du temps prévisionnel d'intervention. Il précisera en particulier la nature et le montant des prestations qu'il envisage de sous-traiter ainsi que la liste des sous-traitants qu'il se propose de présenter à l'agrément et à l'acceptation du maître d'ouvrage.

9 ➤ L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité, (c'est-à-dire justifiant le paiement des primes pour la période en cours).

- mener une étude sur l'incidence du projet sur les eaux pluviales dans l'objectif de monter un dossier complet de demande d'autorisation Loi sur l'eau.

Le contenu de ce dossier doit traduire les spécificités techniques et économiques du projet et s'appuyer sur la réalisation d'un diagnostic de l'état de la ressource en eau. Celui-ci doit être complété par un argumentaire sur les moyens mis en œuvre afin de réduire et de compenser les effets du projet sur cette ressource dans le respect des documents de planification en vigueur (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, Schéma d'aménagement et de gestion des eaux...).

Les aspects suivants devront faire l'objet d'une analyse détaillée :

- la gestion des écoulements et des ruissellements notamment le coefficient de ruissellement au niveau des emprises non bâties et de l'ensemble des surfaces imperméabilisées
- le niveau et la qualité des eaux (les éventuelles mesures seront mises à disposition)
- le recours à des techniques favorisant la collecte et le stockage provisoire des eaux de pluie au niveau des trottoirs, des places, des parkings et des toitures
- la vérification du dimensionnement des bassins d'orage
- l'entretien des ouvrages
- les mesures compensatoires à envisager.

Les plans nécessaires au montage du dossier devront être réalisés (plans des réseaux, de récolements...).

Pour la phase 2, le candidat retenu prendra en charge les remarques particulières ou compléments éventuels nécessaires issus de l'enquête publique pour la validité de la demande d'autorisation
Déroulement du contrat

Idem EIE pour les collaborations à engager

✓ **Durée**

La durée de l'étude est de 4 mois. Elle se décompose en une première phase de 3 mois et une deuxième d'un mois. D'une manière générale, le prestataire devra se conformer au rythme et aux échéances globales de l'opération, notamment la validation du Dossier de réalisation.

Phase 1 : Durée prévisionnelle d'exécution : 3 mois et démarrage à compter de l'OS de démarrage

Phase 2 : Durée prévisionnelle d'exécution : 1 mois et démarrage à compter de l'OS de démarrage

Le marché ne sera pas reconduit.

✓ **Délai**

Phase 1 : Premier trimestre 2007

Phase 2 : Après l'enquête publique du dossier Loi sur l'eau, suite aux remarques éventuelles du commissaire enquêteur

• **Règlement des comptes**

Les modalités de paiements sont pour :

La phase 1 (90 % du montant total du marché) :

- 60 % à la remise d'un rapport minute
- 30 % à la remise d'un rapport définitif à adresser au Préfet

La phase 2 (10 % du montant total du marché) :

- 100 % après l'enquête publique, après l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau ou avis favorable du commissaire enquêteur

Le prestataire a la charge d'apporter toutes les modifications nécessaires à l'approbation du dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

II.2. La démarche d'évaluation de la qualité environnementale sur la ZAC de Tucard

II.2.1. Un contexte porteur

Il existe une volonté forte de la municipalité, Saint-Orens-de-Gameville, d'intégrer une dimension environnementale dans ses projets. Elle a notamment été précurseur dans en tant que commune de taille moyenne dans la mise en place d'un Agenda 21 accompagné d'une concertation poussée.

Cette démarche d'évaluation s'inscrit donc dans la continuité d'une démarche de Développement Durable (DD), volonté ayant été instaurée sur la ZAC de Tucard dès la phase d'études préalables.

Le BET (IDE Environnement) a ainsi travaillé sur la mise en place d'une démarche AEU (Approche Environnementale en Urbanisme). Cette méthode proposée par l'ADEME est une démarche d'accompagnement des projets en matière d'environnement notamment dans les opérations d'aménagement qui permet de concrétiser les principes d'une qualité urbaine durable des projets. Elle consiste à la réalisation d'un état des lieux sur les thématiques environnementales et à l'assistance à la conduite de projet (mise en place de groupes de travail, animation de réunion publique...) afin que les préoccupations environnementales et les enjeux du développement durable soient intégrés tout au long du projet.

La démarche AEU comporte plusieurs cibles à traiter spécifiquement : Eau, Energie, Déchets, Déplacements, Bruit et Cadre de vie-Paysage. La synthèse de cette démarche a abouti à un cahier des prescriptions -en cours de révision par le groupement d'urbanistes- dans lequel ont été identifiées 9 cibles, les 6 de l'ADEME auxquels ont été rajoutées Mixité sociale et urbaine, Concertation et Impacts et nuisances de Chantier.

Ensuite, dans le cadre de la CPA confiée à SETOMIP, des objectifs environnementaux ont été fixés à la SETOMIP pour la réalisation de la ZAC. C'est dans ce cadre que pour l'élaboration du projet urbain des Comités Techniques thématiques et de Pilotage ont été planifiés depuis 2005.

Aujourd'hui, la ZAC de Tucard est au stade de validation du projet urbain et de finalisation du Dossier de réalisation. C'est la phase idéale pour définir la démarche d'évaluation, à partir des objectifs qui sont fixés. Elle permette ainsi de en mesurer ex post leur efficacité.

D'autre part, actuellement, plusieurs organismes locaux travaillent sur la mise en place d'une démarche d'évaluation environnementale au travers de la définition d'indicateurs :

- L'ARPE Midi Pyrénées travaille en partenariat avec l'INSEE et à partir des travaux de l'IFEN sur la définition des indicateurs d'Etat associés à l'Agenda 21 Régional.
- Le GT doit participer à un Observatoire de l'environnement avec l'AUAT et définir le Tableau de bord de la Charte environnement (Fiches 44 et 52 de sa Charte Environnement).



Perspectives sur les coteaux depuis les Jardins de Tucard



Le site du futur quartier des Mûriers



Le site du futur quartier des Jardins de Tucard



Le site du futur quartier de l'Orée du Bois

- La méthodologie

- ✓ Les choix méthodologiques

Un nombre limité d'indicateurs

L'objectif est de déterminer et de retenir qu'un nombre limité d'indicateurs permettant une souplesse d'utilisation : le ratio d'un indicateur par cible a été retenu. Ce travail synthétique n'a donc aucun caractère d'exhaustivité, cependant la multiplicité d'indicateurs n'est pas d'une grande utilité pratique.

Une approche thématique essentiellement environnementale

Le choix des indicateurs selon les grandes cibles AEU ne permet pas de traiter les interfaces existantes entre celles-ci. Il n'y a donc pas d'analyse transversale propre, à toute démarche de développement durable, qui nécessite une plus grande pratique et un besoin d'expérience.

L'approche choisie ne permet pas de prendre en considération les enjeux globaux tels que : les changements climatiques, la destruction de la couche d'ozone ou la perte de biodiversité. Cependant, l'état initial pourra jouer un rôle pour mesurer les impacts de cette nature.

L'accent a été mis sur des indicateurs à dimension environnementale, définis par l'approche AEU et qui davantage de la compétence de l'aménageur. Les autres dimensions économique et sociale sont moins développées.

- ✓ 1^{ère} étape : Collecte et classement des IDD recensés

Pour s'appuyer sur des références validées et reconnues, un travail de recherche des travaux sur des Indicateurs de Développement Durable (IDD) déterminés par des organismes de référence, et définis pour différents échelles territoriales (nationale, régionale ou locale) a été réalisé. A partir de cette collecte de listes d'IDD, une compilation des données a été effectuée. Cette première étape a abouti à la réalisation d'un Tableau de synthèse des Indicateurs de Développement Durable selon des organismes référents par cible AEU : un pré-tri permettant ainsi de classer les IDD selon les 9 cibles définies dans l'étude AEU.

Les organismes de références et leurs listes sont les suivants :

Les 45 Indicateurs nationaux du DD définis par l'IFEN et le MEDD (Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable) (ancien MEAT)

Les IDD, lancés dans le cadre de l'ONU (Organisation des Nations Unies) ont été repris et précisés dans le cadre européen depuis que le Traité d'Amsterdam a fait du DD un des objectifs de l'Union Européenne.

42 indicateurs de suivi de la stratégie européenne de Lisbonne ont été déterminés en avril 2001. Cette liste a par la suite été amenée à 14 indicateurs pour avoir des données plus synthétiques et rendre l'information plus accessible.

Dans ce contexte, l'Institut Français de l'Environnement (IFEN) a été mandaté par le Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire pour élaborer un système d'IDD pertinent pour la France. L'institut a également été désigné pour mener à bien le test des IDD de l'ONU. Le résultat de ce travail s'inscrit dans la continuité des travaux sur les IDD que l'IFEN a entamés à la fin des années quatre-vingt-dix. L'étude menée par le groupe de travail interministériel sur les indicateurs piloté par le Commissariat Général au Plan et associé à la société civile à travers le CNDD (Conseil National du Développement Durable) a permis de retenir une liste de 45 indicateurs nationaux du DD.

Cette sélection de 45 indicateurs a été élaborée selon une méthode originale, intégrant les trois dimensions du DD. Elle constitue une première étape qui sera améliorée et enrichie, le suivi des indicateurs ayant vocation à être actualisé périodiquement (par exemple tous les trois ans). Cette liste provisoire qui n'a pas pour objectif de figer une fois pour toute le débat sur les IDD mais plutôt

CIBLES	HQE 2R 61 indicateurs	IFEN/MEDO 45 indicateurs nationaux du DD	DIREN 98 indicateurs Tableau de bord 2006 du Profil environnemental
Projet urbain Formes urbaines et usages	3Aa Densité urbaine 3Ab Surface d'espaces publics disponibles par habitant 14C Nombre d'équipements et de services publics à moins de 300m Mesures et prescriptions pour préserver ou améliorer la qualité des entrées du quartier 15A % des projets ou de bâtiments construits ou réhabilités avec la démarche HQE	Zones artificialisées en km² (espaces bâtis et sols artificialisés non bâtis (chantiers, décharges, carrières, jardins et pelouses d'agrément))	
Mixité sociale et urbaine (C1)	15Aa % de logements sociaux 15Ab % de ménages propriétaires de leur logement		
Concertation/ Communication (C2)	Nombre d'habitants engagés ou participants à des démarches de DD dans le quartier par rapport au nombre total d'habitants du quartier 20A Nombre de bâtiments construits ou réhabilités en prenant compte l'avis et les démarches des habitants 20B Nombre d'habitants participant à des activités communautaires ou de solidarité par rapport au nombre d'habitants total du quartier 21A		
Cadre de vie Paysage (C3)	18 % d'espaces publics qui font l'objet de mesures pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité Mesures et prescriptions pour préserver ou améliorer la qualité visuelle dans les mobiliers urbains 19B	Biodiversité : Indice d'abondance des populations nicheuses de passereaux terrestres migrateurs Biodiversité : Indice d'abondance de l'aviifaune des champs	Enjeu 1 MNR 1 Enjeu 1 MNR 2 Nb d'espèces animales et végétales à statut protégées (directive Habitat, liste rouge) Nb d'espèces menacées régionales
Déplacements (Accessibilité) (C4)	% d'habitants logeant à moins de 300 m d'un équipement ou service public, ou d'un arrêt de TC qui lui permet d'aller 17Aa directement à cet équipement Longueur de voirie en site propre dans le quartier (TC, voies 19Aa piétonnes, pistes cyclables)/m²/habitant Part de la marche à pied et du vélo dans les déplacements des 19Ab habitants		Enjeu 30 UDP3 Enjeu 30 UDP6 Part des déplacements réalisés en VP, vélo, et marche à pied sur l'agglomération toulousaine Linéaire de pistes cyclables sur l'agglomération toulousaine
Gestion de l'énergie (C5)	18 Consommation électrique par habitant dans le secteur résidentiel 19C % des logements et des bâtiments publics du quartier utilisant des ER	Production d'énergie thermique et électrique à partir de sources renouvelables, ktep/ GWh	Enjeu 17 ENE2 qte (ktep) d'énergie consommée par habitant Enjeu 18 ENE 3 part des ER dans la production d'énergie en région Enjeu 18 ENE 6 surface des capteurs solaires installés (photovoltaïques et thermiques)
Gestion de l'eau (C6)	20Aa Consommation d'eau potable du secteur résidentiel du quartier 20Ab % des équipements publics économisant l'eau 20B % des bâtiments utilisant l'eau de pluie % des eaux pluviales des zones imperméabilisées gérées localement 20C Qualité du réseau d'assainissement		
Déchets (C7)	12A % de déchets collectés par collecte sélective	% de déchets traités en valorisation matière (compostage et recyclage des emballages)	
Environnement sonore et qualité de l'air (C8)	10B % d'habitants ou usagers exposés à une pollution en NO2>50 µg/m3 en moyenne horaire annuelle 11A % d'habitants soumis des nuisances sonores Longueur de voirie soumise à une nuisance sonore de 65 dB (A) et plus en L _{eq} 8h-22h 11B	Nb moy de jours avec dépassement du seuil de 110 µg/m3 ozone/m3 (plage de 8h) Emissions de CO2, Nox par les transports	Enjeu 11 AIR 3 Enjeu 12 AIR 5 Enjeu 13 AIR 8 Enjeu 14 BRT1 Enjeu 14 BRT2 Variations de l'indice Atmo (nb de jours) sur les agglomérations suivies Tonnage d'émissions CO2 en Midi Pyrénées (industrie, tertiaire, transport) Tonnage d'émissions en Nox et CO sur MP (industrie, tertiaire, transport) Linéaire de voies bruyantes par classe/dept Nb de points noirs des transports terrestres recensés/traités
Impacts et nuisances de chantiers (C9)	11C % de chantiers de construction, démolition ou réhabilitation prenant en compte le problème du bruit pour les riverains et les compagnons		

✓ 2e étape : Sélection des indicateurs

Les Critères de sélection

Le choix des indicateurs est basé sur plusieurs critères de définition :

- Pertinence, au regard des enjeux et cibles déterminés par le programme d'actions environnementales et développement durable

Les indicateurs ont été classés selon les 9 grandes thématiques définies par les thèmes de la méthode AEU et le Programme d'actions environnementales et développement durable (URBANE/ IDE Environnement) en cours d'optimisation par le groupement d'urbanistes. Une cible intitulée Projet urbain/ Formes urbaines a été ajoutée pour retenir des indicateurs pertinents ne s'intégrant dans aucune des 9 cibles.

- Mixité sociale et urbaine (C1)
 - Concertation et Communication (C2)
 - Cadre de vie /Paysage (C3)
 - Déplacements (C4)
 - Energie (C5)
 - Eau (C6)
 - Déchets (C7)
 - Bruit (C8)
 - Impacts et nuisances de chantier (C9)
- (Contre exemple : Nombre de délits par armes ou vols pour 1 000 habitants)

- Pertinence de l'indicateur à l'échelle d'une ZAC et d'une commune

(Contre exemple : Nombre de sites classés ou inscrits)

- Récurrence de l'indicateur dans plusieurs listes d'organismes à différentes échelles

(Exemple : Nombre de logements sociaux)

- Existence de la donnée à l'échelle communale

- Disponibilité de l'information et facilité de recueil des données et de l'actualisation mise à jour régulière permettant de montrer l'évolution de la vie de l'opération

- Lisibilité de l'indicateur pour le plus grand nombre

Les contraintes de l'élaboration et les limites

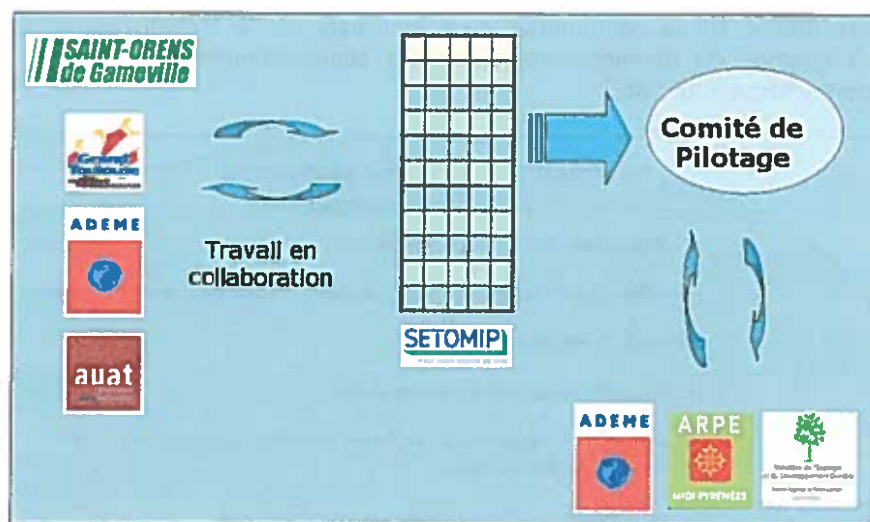
- Des choix ont donc été opérés pour arriver à la sélection. La part de subjectivité est prépondérante dans la détermination des indicateurs mais il faut admettre pour la réussite de l'étude que cela permet d'aboutir à un résultat satisfaisant.

- Le choix du territoire de comparaison utilisé comme référence par rapport à la ZAC s'est posé entre différentes échelles spatiales : quartier, commune (Saint-Orens), agglomération (GT). Cependant, peu de données sont disponibles à l'échelle d'un quartier, ils appartiennent selon les thématiques à des périmètres de recensement différents (IRIS pour l'INSEE...). L'échelle du Grand Toulouse semble tout à fait pertinente, le travail en cours sur la mise en place de l'observatoire de l'environnement va permettre bientôt de disposer de données. Finalement, c'est l'échelon communal qui a été retenu comme échelle de comparaison car la plupart des indicateurs existent à cette échelle et restent relativement disponibles.

- Une des contraintes futures sera de disposer des données actualisées à l'échelle de l'opération (nombre d'habitants...). Des mesures plus précises à cette échelle devront sans doute être envisagées. La principale difficulté dans le suivi tient dans la mise à jour des données. Il faudra veiller à actualiser chaque année celles dont on dispose pour que les comparaisons soient toujours possibles. Un « bon » taux d'actualisation serait une fois par an.

Pages suivantes : Tableau de synthèse des indicateurs de suivi pour la ZAC de Tucard

INDICATEURS Source et définition				CRITERES de définition			DONNEES Commune de Saint-Orens				
CIBLES AEU	Indicateur	Description	Réglementation	Référence	Pertinence à l'échelle de la commune et de la ZAC	Accessibilité des données de base	Récurrente de l'indicateur	Source	Année	Donnée	Observations
C6 Gestion de l'eau	Quantité d'eau rejetée dans le milieu naturel	% des EP des zones imperméabilisées gérées à la parcelle	Zonage d'assainissement du GT pour toutes les communes hors Toulouse, le débit de fuite maximal autorisé correspond au débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 20 %	HOEZR	x	x	0	NR	NR	NR	Définie dans EI et par Maître d'œuvre
	Coefficient d'imperméabilisation	Rapport entre la surface totale considérée * correspond à la surface urbanisée Habitat mixte, Activités (industries ou commerces), Infrastructures (dont voirie et équipement) (PM, Espaces non urbanisés, eau extractions de matériaux, espaces récréatifs, agricoles, boisés ou naturels)	SO	IFEN ARPE Agenda21	x	x	x	AUAT Outil de veille et de suivi des grandes orientations du Scot 2002 (rapport de présentation PLU)	1999	0,28 % 3125ha/11111 ha	Demande à l'AUAT
C7 Déchets	Taux de déournement pour recyclage ou taux de valorisation	Quantité de déchets recyclés (collecte sélective emballage + verres) quantité totale de déchets produits	La Directive Européenne de décembre 1994 et le décret de transcription du 18/11/1996 fixent l'échéance du 30 juin 2001 pour • Valoriser 50 à 60% en poids des déchets ménagers, industriels et commerciaux • Recycler 25 à 45% en poids les mêmes déchets avec un minimum de 15 % par matériaux La circulaire du 28 avril 1998 donne la priorité à la valorisation matière, recyclage et compostage. Elle fixe un objectif de collecte en vue d'une valorisation matière de 50 % des déchets dont l'élimination est de la	IFEN HOEZR Agenda 21	x	x	x	Service de la propreté urbaine	sept-06	valorisation matière (recyclage) 25 % valorisation globale (recyclage +compostage) 34 %	
C8 Environnement sonore et qualité de l'air	Mesures de bruit engendré par les voies de communication (RO2)	Niveaux de bruit enregistrés sur la RD2 (N72BC 1280 1281 1282)	Les indicateurs utilisés sont les niveaux sonores équivalents correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure concernée (mesurés à 2 m en avant de la façade des bâtiments, fenêtres fermées) • Laeq (6h-22h) pour la période de jour • Laeq (22h-6h) pour la période de nuit Est donc souli pris en compte le bruit causé par l'infrastructure elle-même, indépendamment des autres sources de bruit environnementales	DIREN HOEZR Agenda 21	x	x	x	DOE observations bruit	sept-06	642 habitants exposés à Lden > 68 294 habitants exposés à Lnight > 52 (2000-01 RD2 70 dB+ classe 3 pour <76 dB incidence sur 100 m)	Etat initial réalisé Indicateur non significatif
C9 Impacts et nuisances de chantiers	Mesures des concentrations des principaux polluants atmosphériques	Mesure des concentrations en Ozone diurne d'azote et benzène en µg/m3	Decrets n°2002-213 du 15 février 2002 et n°2003-1085 du 12 novembre 2003 Valeurs limites : moyenne annuelle pour 2006 NO2 : 40 µg/m³ Benzène : 9 µg/m³ Seuil de recommandation et d'information en moyenne horaire Ozone : 180 µg/m³	IFEN DIREN HOEZR Agenda 21	0	777	x	ORAMP	Etude Impact juin 2004	moyenne annuelle ozone 46 µg/m³ (station de Salma)	Pas de station de mesure sur Saint Orens Etat initial à réaliser sur 7 polluants : les 3 clés ci _avant plus le monoxyde de carbone, le dioxyde de soufre, les particules diesel, et les métaux (plomb et cadmium)



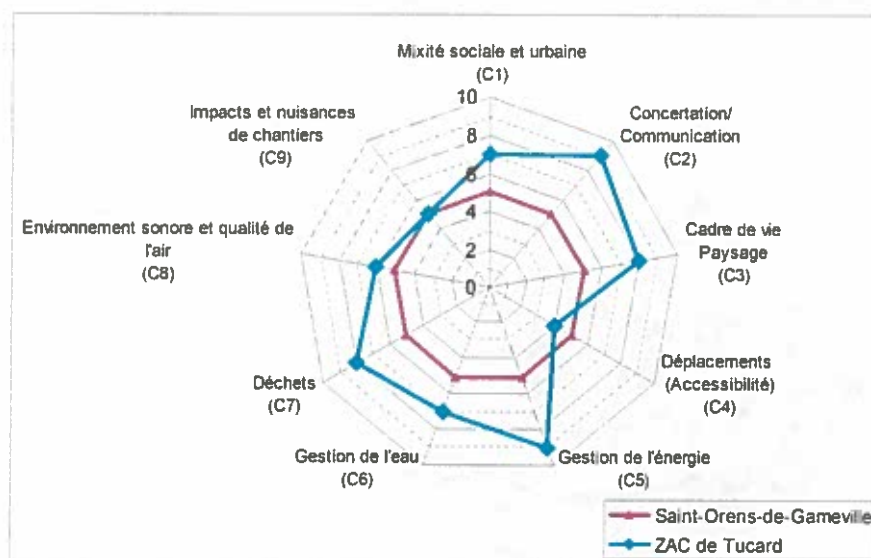
Circuit de validation de la liste d'indicateurs

- Communication sur la démarche d'évaluation

Le travail réalisé sur la démarche d'évaluation au travers du suivi de l'impact environnemental de l'opération doit être mis en valeur. L'objectif est de communiquer sur les données issues de la liste d'indicateurs sélectionnés à 2 niveaux :

En comparant les résultats de la ZAC de Tucard à ceux de la commune de Saint-Orens-de-Gameville
En suivant l'évolution des résultats de la ZAC chaque année.

Pour permettre une communication efficace et rapide des résultats au grand public, une représentation graphique pourra être réalisée avec des graphes radars. Cette solution, proposée dans la démarche HQE²R paraît pertinente cependant le problème de l'échelle de classement pour des indicateurs qualitatifs n'a pas été résolu. En effet, il va falloir déterminer une échelle de 1 à 10 pour chaque indicateur.



Exemple fictif d'une représentation radar des indicateurs par cibles

CONCLUSION

Le suivi d'une opération comme la ZAC des Tibaous est une expérience enrichissante car c'est le modèle type du contre-exemple et « de tout ce qu'il faut éviter de faire » :

- Montage et études préalables réalisés dans l'urgence sans aucune coordination ni concertation des services ;
- Absence d'un projet urbain précis et pertinent ;
- Contexte urbain complexe avec la confrontation aux riverains, premières cibles d'une opération d'aménagement ;
- Impacts des procédures incomplètes ou absentes ;
- Transmission de l'opération à la SETOMIP de ce « coup parti », qui doit monter la réalisation de l'opération avec toutes ses lacunes inhérentes et avec un niveau d'exigence et de performance plus élevé sans moyens supplémentaires .

Cela m'a appris le rôle fondamental de la définition d'un projet urbain cohérent -pas uniquement un simple schéma de voirie- pour « donner du sens » à l'urbain. Cette phase élémentaire ne doit pas être bâclée et elle conditionne en grande partie la réussite de l'opération.

En travaillant sur une autre opération, la ZAC de Tucard, dans laquelle le projet urbain est en cours de validation, il est possible de comprendre les difficultés, le temps -plusieurs années- et toute la réflexion que demande la conception d'un projet urbain. La ville qui pour cette opération, a défini un objectif de qualité environnementale, se donne les moyens de le respecter tout en l'accompagnant d'une concertation poussée.

Le rôle d'aménageur, en tant que gestionnaire de projet, est vraiment à la croisée de multiples enjeux et d'acteurs. Cependant, ce rôle clé est très contraint et contrôlé par l'autorité concédante. La SETOMIP est souvent dans une position délicate où elle doit remettre en cause ce que lui demande principalement la ville de Toulouse - qui est son actionnaire majoritaire- et qui en faisant appel à elle attend une expertise et un certain recul sur les opérations. Elle doit donc assurer une gestion cohérente avec des intérêts divergents et des incohérences, tout est affaire de compromis.

Dominique BIDOU, Président de l'association HQE remarque à propos de la qualité environnementale dans les opérations : « L'idéal serait que les aménageurs initient la démarche et que tous les autres acteurs suivent : les constructeurs bien sûr, mais aussi les villes ou les syndicats mixtes amenés à gérer le lieu dans la durée. Car il ne sert à rien de construire des maisons solaires, si à la première panne, on repasse à l'électricité pour toujours.»

L'environnement est la préoccupation de demain et l'aménageur est dans une position clé pour s'engager sur cette voie car c'est réellement en amont que les choses peuvent et doivent être changées. Même si les normes, les labels et les certifications permettent d'instaurer des contraintes, des outils et des méthodes, est-il nécessaire de passer par leur intermédiaire ? Ne faut-il pas commencer par imposer des contraintes et des cibles, précises et réalisables, choisies en fonction des opérations ? Il est davantage important de commencer par sensibiliser les constructeurs et les gestionnaires et leur offrir des possibilités d'améliorations, opérationnelles et avec des surcoûts acceptables.

Même si dans la gestion de projet, il est parfois « urgent d'ATTENDRE », pour l'amélioration de la qualité environnementale des opérations d'aménagement, il apparaît urgent d'AGIR !

□ De la DOFA aux propriétaires fonciers	38
□ La cession des terrains à l'aménageur : de la DOFA à la SETOMIP	39
□ Le choix d'un Géomètre	39
□ Les cessions à la SETOMIP	39
I.5.2. LA COMMERCIALISATION	40
□ La cession des terrains de la SETOMIP aux constructeurs publics et privés	41
□ Le mode opératoire pour la définition d'un projet et l'obtention du PC	41
I.6. LE LANCEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	42
I.6.1. TRAVAUX SOUS MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE TOULOUSE	42
□ La mise en place d'un parc de stationnement provisoire	42
□ La voie Loup-Tibaous : Tronçon DD''	42
□ Les projets de travaux	43
I.6.2. TRAVAUX SOUS MAITRISE D'OUVRAGE SETOMIP	44
□ Le choix du Coordinateur Sécurité- Protection de la Santé (SPS)	44
□ Un marché unique pour la 1 ^{ère} tranche des travaux VRD	46
□ Travaux de Voirie	46
□ Travaux de distribution d'eau potable	46
□ Travaux d'assainissement	46
□ La procédure d'Appels d'offres ouverts	46

II. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

II.1. MONTAGE DE CONSULTATIONS A VALEUR ENVIRONNEMENTALE EN PHASE ETUDES	48
II.1.1. CONTENU D'UN DOSSIER DE CONSULTATION ENTREPRISES (DCE)	48
□ Les documents généraux :	48
□ Les documents particuliers :	48
II.1.2. PRESENTATION DES ZAC DE TUCARD ET DE GRAMONT	49
□ ZAC de Tucard	49
□ ZAC de Balma-Gramont	50
II.1.3. PROCEDURE INTERNE A LA SETOMIP DE VALIDATION ET DE NOTIFICATION D'UN MARCHE	50
II.1.4. MISE A JOUR DES ETUDES D'IMPACTS	51
□ Objet de la consultation et conditions d'exécution du marché	51
□ Les missions	51
□ Le déroulement du contrat	51
□ La durée	51
□ Le délai d'exécution	52
□ Le règlement des comptes	52
□ Le jugement des offres	52
□ Liste des pièces	53
□ Les pièces particulières du DCE sont :	53
□ Les pièces à produire par le contractant	53
□ Les résultats de la consultation	54
II.1.5. DEMANDE D'AUTORISATION DE REJETS DES EAUX PLUVIALES AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU DU 3 JANVIER 1992	54
□ Objet de la consultation et conditions d'exécution du marché	54
□ Missions	54
□ Durée	55
□ Délai	55
□ Règlement des comptes	55
□ Jugements des offres	56
□ Liste des pièces	56
□ Pièces du DCE	56
□ Pièces à produire par le contractant	56

LISTE DES ABREVIATIONS

A - B - C

AAPC	Avis d'Appel Public à Concurrence
ADEME	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AE	Acte d'Engagement
AEP	Approvisionnement en Eau Potable
AEU	Approche Environnementale en Urbanisme
ANRU	Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
APS	Avant Projet Sommaire
ARPE	Agence Régionale pour la Protection de l'Environnement
Assurance TRC	Tous Risques Chantier
Assurance PUC	Police Unique de Chantier
AUAT	Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine
BT	Basse Tension
BET	Bureau d'Etudes Techniques
BOAMP	Bulletin officiel des annonces des marchés publics
BPU	Bordereau des Prix Unitaires
CAO	Commission d'appel d'offres
CNDD	Conseil National du Développement Durable
CPA	Convention Publique d'Aménagement
CPAUPE	Cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales, Environnementales et Paysagères
CCAG	Cahier des Clauses Administratives Générales
CCAP	Cahier des Clauses Administratives Particulières
CCCT	Cahier des Charges de Cession de Terrain
CCTG	Cahier des Clauses Techniques Générales
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CM	Conseil Municipal
CMP	Code des Marchés Publics
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CV	Compromis de Vente
CSPS	Coordonnateur Sécurité- Protection de la Santé
CRAC	Compte Rendu Annuel à la Collectivité

POS	Plan d'Occupation des Sols
PUC	Police Unique de Chantier
RDC	Règlement De consultation
RGP	Recensement Général de la Population

S - T - U - V - Z

SDAT	Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine
SEPT	Service Eclairage Public et Téléphone
SETOMIP	Société d'Equipement de Toulouse Midi-Pyrénées
SETN	Service des Etudes et Travaux Neufs
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SPS	Sécurité et Protection de la Santé
SRA	Service Régional de l'Archéologie
TLE	Taxe Locale d'Equipement
TRC	Tous Risques Chantiers
VRD	Voirie et Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZUS	Zones Urbaines Sensibles

Sites Internet

<http://www.ademe.fr/midi-pyrenees/index.htm>

<http://www.apcede.com/environnement/territoires/approche-envir-urbanisme/aeu.htm>

<http://www.archi.fr/MIQCP/>

<http://www.arpe-mip.com/html>

<http://www.areneidf.com/entreprises/guide-chartequalitezae.html>

<http://djo.journal-officiel.gouv.fr/MarchesPublics/>

<http://www.droitdelurbanisme.com>

http://www.fedsem.fr/economie_mixte/semmodeemploi.htm

<http://www.grandtoulouse.org/index.php?pagecode=352> : Charte pour l'environnement

http://www.haute-garonne.pref.gouv.fr/html/_2_17_950_965_.php

<http://hqe2r.cstb.fr>

<http://www.légifrance.fr>

<http://www.midi-pyrenees.ecologie.gouv.fr>

<http://www.reseausem.scet.fr/>

<http://www.snal.fr/news/hqe.html>

<http://www.territoiresdurables.fr/pagesEditos.asp?id=4AD4B426&IDPAGE=46>

<http://www.toulouse.fr/>

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/index.html>