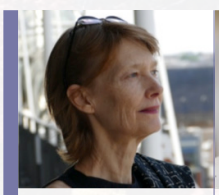
TREEES urbanisme

- Accompagner les collectivités dans la connaissance de leur territoire et son avenir
- Cartographier les "nouvelles" zones de vulnérabilité et les espaces vacants
- Identifier les espaces naturels et les zones humides
- Dientifier les sources potentielles d'énergies locales et renouvelables
- Connecter les espaces végétalisés aux trames écologiques des collectivités et de la région
- Evaluer / comparer les projets de redéveloppements de sites mono et multi -usages

VOS EXPERTS



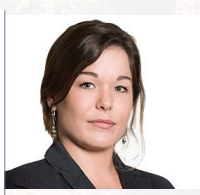
Sonia Cortèsse
Architecte spécialiste de l'éco-construction

Loïs Moulas
Wild Trees
Ingénieur énergie, climat et finance responsable

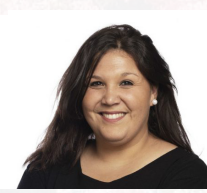
Olivier Mège
Real Quality Rating
Finance immobilière durable

Me Benoit Denis
Huglo Lepage Avocats
Avocat of Counsel

Valérie Saintaman
Huglo Lepage Avocats
Avocat of Counsel



Roxane Sageloli
Huglo Lepage Avocats
Avocate Senior, urbanisme



Madeleine Babès
Huglo Lepage Avocats
Avocate Senior, droit des collectivités

www.treees.eu

vous accompagner dans vos projets d'urbanisme et immobiliers

L'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'immobilier sont au coeur de la transition énergétique et écologique. Les villes concentrent en effet un maximum de populations et participent au problème et à la solution. Le sujet concerne tous les acteurs, publics et privés, particuliers et collectifs.

LES OBJECTIFS

L'objectif est de permettre à tous les acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement, publics et privés, de pouvoir appréhender de manière globale les problématiques qui sont les leurs en intégrant la question climatique, celle de la biodiversité, de la ville durable y compris le sujet du transport tout en tenant compte des contraintes juridiques et techniques traditionnelles liées à la construction, à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme et aux différents rapports contractuels ainsi qu'aux questions de responsabilité qui en découlent.

Donner aux collectivités territoriales, premiers acteurs des territoires, les moyens de leur politique

Les compétences des collectivités territoriales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme sont multiples. Au cours des dernières années, les instruments de planification se sont multipliés, entraînant bien évidemment des difficultés de cohérence y compris en ce qui concerne la maîtrise foncière. Par ailleurs, le développement urbain se heurte à des injonctions contradictoires, nécessitant de la part des décideurs et de leurs équipes non seulement une parfaite connaissance des outils et des règles juridiques mais également des capacités de leur territoire et une insécurité juridique croissante. Les collectivités territoriales doivent pouvoir disposer d'une parfaite connaissance y compris scientifique de leur territoire et de leurs capacités de développement notamment en ce qui concerne les énergies renouvelables. Cette connaissance préalable est indispensable pour assurer une planification de moyen sur le long terme ainsi qu'une définition cohérente des objectifs de politique publique et donc un projet de territoire cohérent et sécurisé. Elle permet aux collectivités de pouvoir répondre utilement aux nouvelles exigences de sobriété énergétique, de zéro artificialisation des sols et de renaturation des villes, de mobilité durable et d'usage intelligent des outils digitaux.

Assister les acteurs privés dans leurs opérations d'urbanisme et de construction

La construction durable, économe en matières premières et en énergie, voire à énergie positive et/ou réutilisable, inscrite dans une nouvelle définition de la ville est désormais un impératif. Parallèlement, la rénovation thermique des bâtiments et de manière plus générale la rénovation, s'inscrivent pleinement dans la transition écologique et énergétique pour en constituer même un volet essentiel.

Cette construction, qui doit respecter la règle de zéro artificialisation des sols, passe aussi par une reconquête des sols pollués et la densification. Elle s'inscrit enfin dans la politique de renaturalisation des villes, qu'il s'agisse du traitement des façades et des toits ou des espaces verts.

Les aménageurs ont une responsabilité nouvelle dans la conception et la réalisation de leurs projets pour répondre au mieux aux exigences d'adaptation et de résilience nées de la transformation inéluctable des Villes.

NOS PRESTATIONS

Accompagner les acteurs publics de l'aménagement du territoire et l'urbanisme

/ Assister les collectivités dans l'appréhension et la valorisation de leur territoire

Cartographier et identifier
- Cartographie des espaces naturels et sensibles (avec une estimation des coûts)
- Connecter les espaces végétalisés aux trames écologiques de la collectivité et de la région,
- Cartographie des risques climatiques et des "nouvelles" zones de vulnérabilité ; cartographie des risques ESG – Climat
- Identifier les espaces naturels à préserver dans les documents d'urbanisme, (re) qualification des ENAF, sites Natura 2000, trames, etc
- Identifier les zones humides
- Déterminer les sources selon la séquence ERC,
- Identifier les sources d'énergie locales susceptibles de fournir électricité et réseau de chaleur/fraîcheur : solaire, hydraulique (mini centrales de cours d'eau, ...)

Auditer et évaluer
- Evaluer/comparer la qualité des projets de redéveloppement de sites mono et multi usages du triple point de vue de leur utilité économique, sociale et environnementale,
- Mettre en place une démarche préalable d'audit foncier global permettant de coordonner les actions au regard de la politique foncière préalablement définie,
- Identifier les leviers permettant d'agir sur la fiscalité foncière,
- Proposer un plan d'adaptation des budgets locaux à l'objectif ZAN

/ Accompagner les collectivités dans la planification de leur territoire et la délivrance des autorisations

Elaborer et sécuriser
- Accompagner dans l'élaboration et la révision des documents de planification,
- Planification urbaine SCOT, PLUi
- Climat : Plan climat, ACT, CREEEM, CDP, etc.

Stratégie ZAN, transcrire les objectifs dans les documents d'urbanisme et diversifier l'offre foncière
- Intégrer les données des SAE (schéma d'accueil des entreprises) et de l'armature des ZAE définie selon la loi Nôtre
- Plan d'actions en faveur de la biodiversité

Aménager et construire

- Assistance au montage des opérations d'aménagement, maîtrise foncière, choix de la structure optimale sur le plan fiscal (fiscalité de l'aménagement) outil d'aménagement (ZAC, PA, PPA, etc),
- Assistance dans les outils et problématiques contractuelles (marchés publics), occupation particulière du domaine,
- Audit et sécurisation des dossiers d'autorisation environnementale (audit – E.I.E., loi sur l'eau, espèces protégées),
- Audit des dossiers d'autorisation individuelle, permis d'aménager et permis de construire.

/ Assister les collectivités dans la mise en place de nouvelles politiques publiques et la sécurisation des actes subséquents

Energie et climat

- Energie : Accompagnement sur le décret tertiaire, audits énergétiques, mise en place d'une stratégie
- Climat : Politique d'atténuation et d'adaptation des bâtiments au changement climatique
- Agir sur les outils d'aménagement : densifier systématiquement à la place de l'étalement urbain, requalifier les centres ville/centres bourgs
- Mettre en place une communauté d'énergie et/ou des opérations d'autoconsommation collective

Rationalisation de l'espace

- Maîtriser l'étalement et renaturation des zones d'activités commerciales, et des ZAE
- Travailler sur les entrées de villes (sobriété publicitaire notamment), meilleure insertion de ces entrées par la mise en place d'une politique biodiversité.
- Mettre en place un CBS (Coefficient de Biotope par Surface)

Réinvention de la commande publique en fonction des objectifs qui précèdent

- Aider à la rédaction sur les cahiers des charges des appels d'offres publics : matériaux biosourcés et locaux, développement du "low tech"
- Evaluer et comparer la qualité des offres de manière objective et holistique
- Proposer des services innovants et éco-vertueux intégrés à la smartcity.

Assister les acteurs privés et semi-publics pour un urbanisme et une construction durable

/ Connaître et maîtriser le site

Evaluer les contraintes et les risques liés au terrain

- Contraintes urbanistiques
- Risques naturels et technologiques (PPRI, PPRT), événement climatique,
- Protection de la biodiversité RAN, intégration de séquence ERC, étude de la fonctionnalité écologique.

La maîtrise du foncier

- Diagnostic foncier et agricole du site,
- Préparation et sécurisation des documents contractuels,
- Problématique de raccordement aux réseaux.

/ Concevoir et sécuriser l'opération d'aménagement

Organiser l'opération

- Maîtrise d'œuvre
- AMO

Assister et sécuriser

- Assistance au montage des opérations d'aménagement, maîtrise foncière, choix de la structure optimale sur le plan fiscal (fiscalité de l'aménagement) outil d'aménagement (LZAC, PA, PPA, etc),
- Assistance dans les outils et problématiques contractuelles (marchés publiques), occupation du domaine particulière,
- Audit et sécurisation des dossiers d'autorisation : autorisation environnementale (audit – E.I.E., loi sur l'eau, espèces protégées),
- Permis de construire, PA et DP,
- Audit des dossiers d'autorisation individuelle, permis d'aménager et permis

/ Construire et rénover

Construire

- Choix des matériaux et démarche bas carbone RTE 2020
- Audit du permis de construire et suivi de l'instruction
- Dialogue avec les interlocuteurs publics,
- Suivi des contrats liés à l'acte de construire

Rénover

- Rénovation thermique des bâtiments,
- Mise en place des instruments d'énergie renouvelable.

Suivi contentieux

Le domaine de l'urbanisme fait l'objet d'un très large contentieux et doit bien entendu être d'autant plus prévenu que la sécurisation juridique des actes intervenus en amont. Notre équipe est particulièrement compétente dans tout le domaine du contentieux de l'urbanisme, qu'il soit administratif- ce qui est le cas de figure le plus fréquent- mais aussi civil et pénal

/ Assistance contentieuse dans les documents de planification

Tous les documents d'urbanisme et plus généralement tous les documents de planification peuvent faire l'objet de contentieux dès lors qu'ils sont approuvés et publiés. Les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PLU) les documents de planification climatique et de transport (SRADET,PDU, PPA..) les documents concernant les risques (PPRT, PPRI) peuvent faire l'objet de recours, pour ce qu'ils contiennent et ce qu'ils ne contiennent pas. L'accompagnement peut donc se faire en demande ou en défense avec toute une série de cas de figure dans lesquelles les collectivités territoriales peuvent être en demande lorsque l'acte leur est imposé contre leur avis ou en défense ; il en va de même des constructeurs qui peuvent défendre un document d'urbanisme permettant une opération, ou au contraire en attaquer un qui ne le permet pas ; et enfin, les riverains et les associations qui sont généralement en demande.

/ Assistance contentieuse pour les autorisations individuelles

Les décisions individuelles de refus ou d'obtention ont vu au cours des dernières années les conditions de recours profondément modifiées pour restreindre la recevabilité et fixer de nouvelles conditions procédurales qui peuvent être de véritables couperets. En demande comme en défense, nos équipes pointues sont en mesure d'accompagner au mieux les requérants comme les défendeurs.

/ Assistance dans le cadre des procès en responsabilité

Le domaine de l'urbanisme donne lieu également à un abandon contentieux en matière de responsabilité :

- responsabilité administrative pour avoir délivré ou refusé de délivrer une autorisation et/ou pour avoir pris un acte illégal. La responsabilité des collectivités locales peut donc être engagée avec, en cas de préjudice important des risques financiers non négligeables
- responsabilité pénale en cas de construction sans permis ou de construction en infraction avec le permis de construire ; mais également la responsabilité pénale des élus peut être engagée lorsque des permis sont délivrés à tort dans des zones dangereuses entraînant la mort de personnes (la faute sur mer)
- responsabilité civile dans le domaine contractuel mais également dans le domaine délictuel : les exemples sont très nombreux et peuvent affecter non seulement la construction elle-même (sur les deux plans) mais également les prestataires des collectivités territoriales.

TREEES URBANISME

TREEES

Transition Lab et Réseau d'Experts Ethiques pour l'Environnement et la Santé

42, rue de Lisbonne
75008 Paris

contact@treees.eu