

Quelques références bibliographiques

Parc d'activités, réussir la conduite de son projet

Guide méthodologique pour la création, l'extension ou la requalification d'un parc d'activités (Juillet 2003)
Bretagne Qualiparc CRCI de Bretagne - 02.99.25.41.41 - www.bretagne.cci.fr

Bretagne Qualiparc et enjeux en matière de zones d'activités

Dvd de présentation de l'opération "Bretagne qualiparc" et des enjeux associés (2004)
Bretagne Qualiparc - CRCI de Bretagne - 02.99.25.41.41 - www.bretagne.cci.fr

Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale

Guide méthodologique à l'usage des acteurs du développement local (Novembre 2003)

Créer, aménager, promouvoir une zone d'activités

Guide méthodologique à l'usage des élus et autres acteurs du développement local (Avril 2001)
Michel Jallas - Entreprises territoires et développement - 01.43.92.67.67 - www.etc.asso.fr

Qualité environnementale sur une zone d'activités

Guide de solutions techniques (Septembre 2001)
Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies Ile-de-France - 01.53.85.61.75 - www.arenidf.org

Charte de qualité environnementale sur une zone d'activités économiques

Guide d'élaboration (mars 2005)
Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies Ile de France - 01.53.85.61.75 - www.arenidf.org

Guide de management environnemental des zones d'activités

A destination des gestionnaires de zones d'activités en requalification (Novembre 2002)
Orée - Entreprises et collectivités : partenaires pour l'environnement - 01.48.24.04.00 - www.oree.org

Une démarche de qualification environnementale pour l'aménagement ou la requalification et la gestion de parcs d'activités

PALME (Parcs d'Activités Labellisés pour la Maîtrise de l'Environnement)
Association nationale pour la qualité environnementale et le développement durable des territoires d'activités
03.21.80.40.20 - association.palme@wanadoo.fr - www.palme.asso.fr

Guide régional des déchets des activités économiques

Observatoire Régional des Déchets Industriels en Midi-Pyrénées (1er trimestre 2004) - 05.61.39.12.79 - www.ordimp.com

Guide "Conseil en mobilité : une nouvelle mission, un nouveau métier"

Edition du Certu - Collection référence n°41 (4ème trimestre 2003) - www.certu.fr

Guide "Réaliser un Plan de Déplacements Entreprise"

ADEME Editions - Paris - 2004 - www.ademe.fr

Zone d'activités

Éléments de réflexion pour la prise en compte de l'environnement

Vous êtes gestionnaire d'une zone d'activités, vous avez un projet de création, d'extension ou de requalification de cette zone d'activités ou vous avez des interrogations concernant l'environnement. Ce document peut vous apporter une première réponse, avec les références réglementaires incontournables, les points importants à approfondir et les contacts utiles. Il est souhaitable que ce travail de réflexion se fasse le plus en amont possible.

Les principales démarches existantes

Ces démarches peuvent être complémentaires ou mises en place indépendamment.

La charte de qualité environnementale

Une charte de qualité environnementale est un document contractuel qui fixe pour chaque enjeu environnemental les objectifs de la zone, les engagements de chacun (collectivités, gestionnaire, entreprises) sous forme d'exigences et de recommandations, les moyens techniques et les services mis en place pour parvenir à ces objectifs.

L'élaboration d'une charte passe par la réalisation d'un diagnostic environnemental approfondi de la zone (recours à un prestataire spécialisé) et par un travail de réflexion des différents partenaires (comité de pilotage).

Contact utile
ARPE Midi-Pyrénées

La démarche HQE®

La Haute Qualité Environnementale est une démarche de management de projet visant à maîtriser les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation de bâtiment ; les étapes de conception, réalisation, exploitation et déconstruction étant prises en compte. Elle est définie par des textes de référence appelés les "référentiels de la HQE®", déclinés en 14 cibles.

Le maître d'ouvrage doit :

- choisir, en concertation avec l'ensemble des personnes intéressées, les thèmes de travail qu'il va privilégier,
- se fixer des objectifs de performance
- mesurer les résultats.

Pour une ZA, la démarche est applicable pour les chantiers de rénovation ou de construction.

Contact utiles
ADEME Midi-Pyrénées, ARPE Midi-Pyrénées.
Source : <http://www.assohqe.org/>

La norme ISO 14001

Cette norme internationale vise à établir dans la structure concernée, et selon des exigences définies, un système de management intégrant l'environnement dans le fonctionnement quotidien. Son principe de base est l'amélioration continue des performances environnementales.

Ce qui peut être certifié au niveau d'une ZA : le métier d'aménageur, l'opération d'aménagement de la zone, la gestion de la zone (maintien et amélioration des équipements et services communs de la zone).

Contact utiles
ADEME Midi-Pyrénées, ARPE Midi-Pyrénées,
Les organismes certificateurs.

L'incitation régionale

Depuis décembre 2002, le Conseil régional Midi-Pyrénées a accentué sa politique d'aide à la création, à l'extension ou la requalification de zones d'activités, en incitant les territoires à réaliser des aménagements de qualité, tant sur le plan environnemental et architectural, que sur le plan économique, avec le développement de services aux entreprises. Le dispositif régional d'aide a été révisé en avril 2005.

Pour toute information complémentaire, s'adresser à Midi-Pyrénées Expansion : Christophe Derouin - Tél. 05 61 12 57 22.

D'autres aides sont aussi disponibles auprès d'autres acteurs publics plus particulièrement dans les domaines de l'énergie et de la HQE®.

Cf. délibération n°05/04/09.10 du 9 avril 2005 en pièce jointe.

Les contacts utiles

- Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)
Midi-Pyrénées
05 62 24 35 36
www.ademe.fr/midi-pyrenees

- Agence de l'Eau Adour-Garonne
05 61 36 37 38
www.eau-adour-garonne.fr/

- Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM)
Midi-Pyrénées (BRGM)
05 62 24 14 50
www.brgm.fr/

- Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB)
01 47 64 64 64
www.infobruit.org

- Chambre Régionale d'Agriculture de Midi-Pyrénées
05 61 75 26 00
www.midi-pyrenees.chambagri.fr

- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
05 62 73 73 62
www.caue.org

- Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie (CRCI), et réseau des CCI
05 62 74 20 00
www.midi-pyrenees.cci.fr/

- Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRAF)
05 61 10 60 10
- Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS)
05 34 30 24 00
www.midi-pyrenees.sante.gouv.fr

- Direction Régionale de l'Équipement
05 61 58 52 04
- Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) Midi-Pyrénées
05 62 30 26 26
www.midi-pyrenees.environnement.gouv.fr

- Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) Midi-Pyrénées
05 62 14 90 00
www.midi-pyrenees.drir.gouv.fr

- Direction des Services Vétérinaires
05 34 50 17 31
- Observatoire Régional de l'Air en Midi-Pyrénées (ORAMIP)
05 61 15 42 46
www.oramip.org

- Observatoire Régional des Déchets Industriels en Midi-Pyrénées (ORDIMP)
05 61 39 12 75
www.ordimp.com

✕ Les domaines environnementaux à prendre en compte

Ces éléments sont à intégrer le plus en amont possible, de préférence dès la phase de réflexion sur l'opportunité d'implantation de la zone d'activités.

■ ■ ■ La gestion de l'espace

Concerne l'occupation des sols, la conservation et la préservation des milieux naturels, des espèces vivantes...

- Les sols sont-ils adaptés aux structures envisagées ?
- Y a-t-il utilisation économe de l'espace utilisé ?
- Quels sont les impacts liés à l'imperméabilisation des sols ?
- Quelles sont les perturbations de l'espace naturel liées à l'implantation de la zone ?

Contacts utiles

ARPE Midi-Pyrénées, BRGM Midi-Pyrénées, Chambres d'agriculture Midi-Pyrénées, DDE, DIREN Midi-Pyrénées.

Réglementation

SCOT, PLU/POS et cartes communales définissent le périmètre, les conditions de construction, la dynamique locale de la zone. Loi du 07/01/83 et article L110 du Code de l'environnement, Loi SRU du 13/12/2000 et Code de l'urbanisme.

■ ■ ■ La gestion de l'eau

Concerne l'alimentation en eau, les prélèvements, l'utilisation, les consommations, les rejets...

- Quels sont les impacts de la zone sur l'eau et les rivières ? Débit, pollution, circulation des nappes, alimentation en eau, captages...
- Quelle gestion des eaux pluviales adopter ? Séparation eaux pluviales et eaux usées, systèmes de traitements des eaux de ruissellement, mise en place de bassins...
- Quelle gestion et quel traitement des effluents ? Mesures préventives, station d'épuration collective ou individuelle, convention de raccordement.

Contacts utiles

Agence de l'Eau Adour-Garonne, ARPE Midi-Pyrénées, DDASS, DDE, DIREN Midi-Pyrénées, DRASS Midi-Pyrénées, DRIRE Midi-Pyrénées.

Réglementation

Loi sur l'eau du 03/01/92, Arrêté intégré du 02/02/98, Directive cadre européenne sur l'eau (23/10/2000). Loi sur l'eau du 21/04/04 : transposition de la directive cadre européenne sur l'eau

■ ■ ■ La gestion des déchets

Concerne la connaissance du gisement, la nature, le tri, le transport, le traitement approprié des déchets produits sur le site (déchets ménagers, déchets industriels, déchets verts, déchets de chantiers...).

- Le tri des déchets et la collecte sélective sont-ils effectifs ?
- Possibilités de regrouper et de transférer des déchets,
- Information et sensibilisation des salariés et résidents.

Contacts utiles

ADEME Midi-Pyrénées, Agence de l'Eau Adour Garonne, ARPE Midi-Pyrénées, Conseils Généraux, CRCI et réseau des CCI, DDA, DRIRE Midi-Pyrénées, DSV, ORDIMIP, Organismes professionnels des déchets.

Réglementation

Code de l'Environnement L541-1 et 2 Décret du 13/07/94 (déchets d'emballages) Décret du 18/04/02 (nomenclature de la classification des déchets) Règlement Sanitaire Départemental.

■ ■ ■ L'aménagement paysager et architectural de la zone

Concerne l'insertion de la zone dans son environnement (sa perception depuis l'extérieur), les aménagements internes paysagers et architecturaux.

- Harmonie et homogénéité des bâtiments,
- Gestion des équipements et de l'espace public,
- Ambiance architecturale et végétale, accès à la zone, prévégétalisation, étude paysagère (insertion dans le paysage),
- Signalétique, éclairage.

Contacts utiles

ARPE Midi-Pyrénées, Bureaux d'études spécialisés, CAUE, DIREN.

Réglementation

Loi " Paysage " (08/01/93) relative à la protection et la mise en valeur des paysages. PLU/POS, cartes communales définissant les aspects paysager et architectural de la zone. Loi urbanisme et habitat du 2/7/03.

■ ■ ■ L'accessibilité du site et la mobilité de ses usagers

Concerne les déplacements, les transports propres, les plans de déplacements en entreprise ou plan de mobilité, la qualité de l'air, les modes de transports.

- Avez-vous pensé aux problèmes d'accessibilité du site, à calculer les coûts des transports (parking, véhicules service, temps de parcours...), à mettre en place un outil de gestion des déplacements : le Plan Déplacement Entreprise (PDE) ?

Contacts utiles

ADEME Midi-Pyrénées, ARPE Midi-Pyrénées, Observatoire Régional de l'Air en Midi-Pyrénées (ORAMIP).

Réglementation

Les lois LAURE (12/1996) et SRU (12/2000) créent un contexte favorable à la mise en place des PDE.

■ ■ ■ La gestion de l'énergie

Concerne l'isolation des bâtiments, les diagnostics énergie, la mutualisation des moyens de production.

- Avez-vous pensé à faire un diagnostic énergie ?
- Avez-vous étudié toutes les possibilités de fourniture en énergie pour la zone pour répondre aux besoins (électricité, gaz, réseau de chaleur, énergies renouvelables) ?

Contacts utiles

ADEME Midi-Pyrénées, ARPE Midi-Pyrénées, DDE, Syndicat d'électrification local.

Réglementation

La Réglementation Thermique (RT 2000) sur l'isolation, la ventilation, la climatisation avec pour objectifs la diminution des émissions des gaz à effets de serre et les économies d'énergie. Application de la RT 2005 courant 2006 (cf "Plan climat", juillet 2004).

■ ■ ■ La gestion des rejets atmosphériques

Concerne la limitation et la gestion des rejets atmosphériques émis par la zone d'activités, la qualité de l'air et la qualité du cadre de vie.

- Suivi et maîtrise des rejets liés aux activités des entreprises implantées sur le site,
- Limitation des impacts liés aux transports,
- Choix des matériaux de construction,
- Gestion des nuisances olfactives,
- Suivi de la qualité de l'air.

Contacts utiles

ADEME Midi-Pyrénées, ARPE Midi-Pyrénées, Associations des industriels implantés sur la zone et associations des riverains, DRIRE Midi-Pyrénées, Observatoire Régional de l'Air en Midi-Pyrénées.

Réglementation

Code de l'Environnement, article L.220-1, Arrêté du 08/07/03 (réduction des émissions polluantes), Arrêtés du 02/02/98, 25/07/97 (réglementation ICPE), Décret du 11/09/98 et arrêté du 30/07/03 (suivi et prescriptions des chaudières), Plan Régional de la Qualité de l'Air.

■ ■ ■ Les risques naturels et industriels

Concerne les moyens mis en place et les dispositions nécessaires pour la prise en compte et la maîtrise des risques naturels et industriels.

- Implantation de la zone (zone inondable, mouvements de terrain...),
- Respect des règles d'urbanisme,
- Connaissance et respect des consignes de sécurité.

Contacts utiles

Associations des industriels implantés sur la zone, ARPE Midi-Pyrénées, DIREN Midi-Pyrénées, DRIRE Midi-Pyrénées.

Réglementation

Réglementation ICPE, POS/PLU Loi Barnier (02/02/95) : plan de prévention des risques naturels. Plan de Prévention des Risques (PPR) et Plan de Prévention Industriel (PPI). Loi du 30/07/03 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

■ ■ ■ La gestion des nuisances sonores

Concerne la qualité de vie et la prise en compte des riverains à toutes les étapes de la vie de la zone d'activités ainsi que le confort des personnes y travaillant.

- Le bruit est-il pris en compte sur les chantiers ? (aménagement des horaires, gestion des plaintes éventuelles...)
- En terme d'aménagement, avez-vous pensé à la mise en place de merlons ou de murs anti-bruit ?
- L'isolation des bâtiments est-elle adaptée et suffisante ?
- Niveaux sonores des activités des entreprises implantées sur le site.
- Gestion des nuisances liées aux transports.

Contacts utiles

ADEME Midi-Pyrénées, Associations des industriels implantés sur la zone et associations des riverains, Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit, DRIRE Midi-Pyrénées.

Réglementation

Code de l'Environnement, article L.571-1 : loi " bruit " Les Arrêtés du 20/08/85 et/ou du 23/01/97 définissent les niveaux sonores limites et le bruit en limite de propriété autorisée. Le Décret n°95-79 du 23/01/95 liste les matériels bruyants et indique les procédures d'homologation.

■ ■ ■ La gestion de l'entretien et de la maintenance

Concerne la maintenance générale de la zone (équipements, parcelles...) et donc le maintien de sa qualité et de son image.

- Gestion et entretien des espaces inutilisés, des espaces verts, des équipements communs, des systèmes de traitement des effluents...
- Gestion individuelle ou commune ?
- Définition des responsabilités.

Documents de référence

Cahier des charges de cession de terrain, règlement intérieur...

ARTICLE UNIQUE : les critères d'intervention, en matière d'aide à la création, l'extension ou la requalification de zones d'activités, ainsi que pour l'élaboration des schémas territoriaux des infrastructures économiques, exposés ci-dessous, sont approuvés.

I - Principes généraux de l'intervention régionale

Le Conseil Régional n'intervient que dans le cadre d'un contrat territorial (pays, PNR, agglomérations).

Les projets d'aménagements de zones doivent être portés par un établissement public de coopération intercommunale.

La réalisation d'un schéma territorial des infrastructures économiques (STIE) constitue le préalable obligatoire à l'examen de toute demande d'aide régionale. Le Conseil Régional pourra co-financer les études permettant d'élaborer ce schéma, à hauteur de 50% maximum, pour un coût global d'étude plafonné à 50 000 € TTC.

Pour bénéficier de ce soutien financier, les maîtres d'ouvrage devront respecter la trame de cahier des charges élaborée par la Région et constituer un comité de pilotage, dès la phase de rédaction du cahier des charges, auquel le Conseil

Régional sera associé sur le plan technique, par l'intermédiaire du service compétent de son agence régionale de développement, Midi-Pyrénées Expansion.

Les critères détaillés exposés ci-dessous ne s'appliquent qu'aux projets situés hors agglomération toulousaine (définition INSEE de l'unité urbaine). Concernant le cas particulier de l'agglomération toulousaine, le Conseil Régional pourra soutenir, en partenariat avec l'ensemble des autres Collectivités Locales concernées, au cas par cas et à titre tout à fait exceptionnel, des grands projets stratégiques d'aménagement de zones, destinés à des secteurs d'activités essentiels pour le développement économique régional.

L'aide régionale sera dans tous les cas modulée selon le niveau d'aménagement des zones, la qualité des services proposés aux entreprises et les prix de vente des terrains aménagés correspondants aux conditions du marché. En conséquence :

- les opérations pour lesquelles il s'avère, après analyse d'un dossier complet, qu'elles sont structurellement déficitaires (compte tenu de coûts de revient des aménagements supérieurs aux prix de vente futurs des terrains aménagés en concordance avec les prix du marché) seront éligibles aux aides régionales,

- l'éligibilité de l'opération et a fortiori le niveau d'intervention régionale seront précisés lorsque l'opération aura été analysée en détail, sur la base d'un dossier complet, et non au stade de l'élaboration des contrats territoriaux et de leurs maquettes financières annuelles,

- les taux et montants d'aides régionales seront déterminés au cas par cas, en fonction de l'analyse de l'équilibre économique du projet et de la participation des autres financeurs, - en toutes hypothèses, l'intervention de la région portera sur une partie de la différence entre le coût de revient des aménagements et le prix de vente des terrains aménagés, correspondant au prix de référence du marché applicable pour le territoire sur lequel se situe le projet.

II - Nature des projets éligibles et conditions d'intervention

Toute opérations de création, extension, et requalification de zones est en principe éligible, à l'exclusion des projets ou des parcelles à caractère commercial.

Pour les zones de niveau 1, une offre de services minimale est requise en matière de traitement des déchets, assainissement, signalisation. L'équipement de la zone en haut débit revêt de plus un caractère obligatoire, s'il existe sur le territoire une offre technique dans ce domaine.

Pour les zones de niveau 2, les maîtres d'ouvrage devront réaliser des aménagements se rapprochant du label HQE (respect de la charte environnementale élaborée par l'ARPE), prévoyant notamment l'enfouissement des réseaux sur la zone et les modalités de traitement des effluents, ainsi que les modalités de ramassage et d'élimination des déchets. Des services à forte valeur ajoutée, supérieurs à ceux évoqués pour les zones de niveau 1 (ex : hôtel d'entreprises, salles de réunion, restauration collective, gardiennage...) devront être prévus.

En outre, les projets doivent prévoir soit la réalisation d'une pépinière d'entreprises ayant vocation à devenir membre du réseau régional des pépinières de Midi-Pyrénées (respect, dès la conception du projet, des critères de la charte du réseau), sur les territoires où il n'existe aucune infrastructure ou service de cette nature, soit un partenariat étroit avec la ou les pépinières proches membres du réseau régional.

Enfin, les maîtres d'ouvrage devront élaborer un règlement d'urbanisme applicable à la zone, qui comportera au moins les éléments suivants :

- la détermination d'un coefficient d'emprise au sol, par parcelle, adapté à la qualité environnementale de la zone : 1/3 en surface constructible, 1/3 d'espaces verts et 1/3 de VRD et parkings,

- la définition des espaces verts aménagés et du traitement paysager,

- les recommandations architecturales, environnementales et esthétiques applicables à la zone, fixant notamment la hauteur maximale des immeubles.

Dans tous les cas :

- une attention particulière sera portée à l'attractivité du site sur lequel sera implantée la zone, ainsi qu'à l'adéquation entre le niveau d'aménagement de la zone et ses objectifs de commercialisation,

- le besoin en maîtrise foncière et en aménagement devra être préalablement évalué : descriptif du plan d'aménagement de zone (taille des parcelles, voiries, recommandations architecturales, traitement paysager et signalétique de la zone),

- le montage juridique et financier du projet devra être précis : plan de financement, compte d'exploitation prévisionnel à 10 ans, plan de commercialisation (qui devra notamment spécifier le prix de vente envisagé), évaluation du prix de revient au m² aménagé, intégrant le coût du foncier, de l'aménagement et des honoraires. La décision définitive de soutien à un projet de zone d'activités ne pourra être prise que lorsque l'ensemble de ces éléments aura été communiqué par le maître d'ouvrage au Conseil Régional,

- enfin, le type de fiscalité locale prévue pour le projet : TPU, TPZ, convention de partage de TP, ou autre, devra également être précisée.

III - Assiette, taux et montants maximaux d'intervention

3 - 1 Pour les acquisitions foncières et les aménagements

L'assiette est constituée :

- des acquisitions foncières ; sur ce poste particulier, l'aide régionale sera limitée à

20 % au maximum du coût global des acquisitions, ce coût étant plafonné à 15 € TTC le m²,

- des honoraires divers liés à la conduite du projet et aux aménagements (y compris, sous réserve d'examen, les honoraires de conventions publiques d'aménagement),

- des dépenses d'aménagement et des dessertes internes à la zone, pour les parties dédiées à l'accueil des activités éligibles (hors parcelles destinées aux commerces).

Les accès généraux extérieurs à la zone ne sont pas éligibles.

Les taux et plafonds d'intervention maximaux sont établis comme suit :

Zones de niveau 1

30 % au maximum de l'équilibre financier du projet, pour un coût global d'aménagement (foncier + honoraires + aménagements) plafonné à 20 € HT le m² aménagé

Zones de Niveau 2

60 % au maximum de l'équilibre financier du projet (foncier + honoraires + aménagements), pour un coût global d'aménagement plafonné à 30 € HT le m² aménagé

Comme cela est exposé aux paragraphes précédents, ces taux d'intervention constituent des plafonds et non des taux moyens d'intervention.

3 - 2 Pour les études techniques et économiques préalables

Pour l'ensemble des zones de niveau 1 à l'échelle du territoire d'un établissement public de coopération intercommunale, les études de faisabilité et de commercialisation des zones pourront bénéficier d'une aide régionale à hauteur de 50 % maximum, pour un coût global d'études plafonné à 40 000 € TTC.

Pour chaque zone de niveau 2, des études de faisabilité, de positionnement, d'aménagement, d'impact et environnementales devront être menées et pourront bénéficier d'une aide régionale à hauteur de 50 % maximum, pour un coût global d'études plafonné à 40 000 € TTC.

3 - 3 Pour la promotion et la commercialisation des nouvelles zones de niveau 2

Afin de promouvoir et d'aider à la commercialisation des nouvelles zones de niveau 2 (création de zones ou extensions substantielles pour l'accueil de nouvelles entreprises qui ne sont pas encore connues), la Région pourra soutenir un plan d'action spécifique sur deux ans au maximum. Ce plan d'actions fera l'objet d'une analyse de cohérence entre les moyens envisagés par le maître d'ouvrage et les objectifs de commercialisation de la zone par le service compétent de l'agence régionale de développement Midi-Pyrénées Expansion, qui rendra compte de son expertise au Conseil Régional. L'aide régionale représentera au maximum 50 % du coût du plan d'actions (dépenses internes et externes), pour un coût global plafonné à 140 000 € sur 2 ans.

IV - Modalités de paiement et de contrôle de l'aide régionale

La Région conclura des conventions avec les maîtres d'ouvrages bénéficiaires de ses aides, qui prévoient notamment :

- une avance de 50 % du montant de l'aide régionale au démarrage des travaux (afin de minimiser l'obligation de recours à l'emprunt pour les maîtres d'ouvrages), sachant que les 50 % restant seront nécessairement réglés sur justifications des dépenses réalisées,

- avant le paiement du solde, un contrôle sur place, afin de vérifier que les aménagements réalisés sont en conformité avec le dossier validé au stade de l'instruction (à défaut de cette conformité, la convention prévoira le non paiement du solde, et, le cas échéant, le reversement de tout ou partie des sommes déjà payées au prorata des surfaces aménagées non conformes), et que l'intervention régionale est correctement signalée,

- une visite annuelle sur place, pendant les 10 ans suivants la fin des travaux, afin notamment de suivre la commercialisation de la zone et de vérifier sa cohérence avec les engagements de qualité urbanistique, environnementale et économique (en particulier concernant les prix de commercialisation) pris par le maître d'ouvrage.