

NOTE DE CADRAGE INITIAL



I. CONTEXTE

1.1. Agde, commune littorale de 25 000 habitants à 250 000 en période estivale

Agde est une commune du littoral héraultais dont le territoire présente trois pôles urbains distincts : Agde centre, le Grau d'Agde et le Cap d'Agde, première station touristique européenne avec 15 millions de nuitées annuelles.

La ville voit donc fluctuer sa population de près de 25 000 habitants à l'année jusqu'à 250 000 habitants en période estivale. Grâce à cette affluence touristique reposant sur la proximité de la mer, la station du Cap d'Agde, et de façon plus mesurée, le Grau d'Agde, représentent donc les poids économiques majeurs du territoire.



LE CAP D'AGDE



1.2. Une requalification de la station du Cap d'Agde et plus particulièrement de l'Île des Loisirs

Dessinée par Jean Lecouteur pour la mission Racine dans les années 1970, la station du Cap d'Agde a longtemps représenté le symbole du tourisme de masse et de la démocratisation des vacances pour tous. Aujourd'hui, le contexte touristique et économique mondial exige que l'offre touristique locale évolue et gagne en qualité.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration, les élus d'Agde ont affiché leur ambition de requalifier significativement l'offre touristique du Cap d'Agde. Outre le travail sur les espaces publics, sur l'offre hôtelière, le village naturiste, le centre aquatique ou l'extension du Golf, le projet phare de la Ville qui symbolise le renouveau de la station est la requalification de l'Île des Loisirs.

L'Île des Loisirs représente en cœur de station, l'attractivité festive du Cap d'Agde. Elle a été pensée ainsi et s'est structurée en conséquence avec l'installation d'une fête foraine (le Luna Park), d'un mini-golf, de boîtes de nuit, de bars-restaurants et du Casino. Elle a incarné durant de nombreuses années le centre névralgique de la station et malgré la disparition de quelques discothèques, elle reste un pôle majeur en période estivale.

Aujourd'hui, le site, quasi abandonné l'hiver hormis le Casino exploité à l'année, s'est fortement dégradé tant en terme de paysages, de fréquentation que de nuisances. Les élus d'Agde souhaitent maîtriser ces nuisances tout en ne reniant pas l'attractivité des activités ludiques et festives, et restructurer profondément l'île afin d'annoncer et porter la mutation qualitative de la station.



Périmètre du secteur d'étude pour la requalification du secteur de l'Île des Loisirs

II. DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Dans le cadre de la réflexion pour la restructuration de l'île et de ses alentours, différentes études ont été menées et ont présenté les éléments de diagnostic du secteur. Ces éléments sont mis à la disposition du public pour observations :

- Note de cadrage initial (présentement),
- Délibération du Conseil Municipal du 28.06.12 pour le lancement de la concertation,
- Cadrage préliminaire d'Atout France, 2010,
- Etude préalable du groupement Hérault Aménagement, Egis, la SCET Foncier, SFP&A Architectes et Kanopée, 2011,
- Etudes faune, flore et habitats de CRBE, été 2011 et printemps 2012,
- Carte de la domanialité sur le secteur d'étude, Ville d'Agde, 2012.

A noter que certaines études ont avancé différentes propositions de schémas ou de programmes d'aménagement. Considérant qu'aucun d'entre eux n'est définitif ni validé, et afin d'intégrer les éléments de la concertation, il a été choisi à ce jour, de supprimer tous plans ou toutes références à une proposition précise d'aménagement. Cela sera fait ultérieurement et progressivement au fur et à mesure de la concertation, sur de nouvelles bases prenant en compte les nouveaux éléments susceptibles d'apparaître (concertation, PPRI révisé, etc...).

Les éléments de diagnostic identifient différents enjeux d'aménagement que l'on peut résumer ainsi :

Source : Extraits du rapport de fin de mission du Groupe AMO Hérault Aménagement, SCET Foncier, Kanopée, SFP&A Architectes, Egis – Octobre 2011

Enjeux

2.1. Le site dans son environnement urbain

L'occupation des sols et la densité construite sont faibles. Les activités de l'île sont en fort déclin. La disparition progressive de certaines activités a créé par endroit un paysage s'apparentant à de la friche urbaine.

Sont encore présentes les activités suivantes :

- L'hébergement (Hôtel et Résidence du Golf)
- Le Casino
- Les loisirs familiaux : Luna Park, Dino Parc, Mini-golf
- Les Boîtes de Nuit (4 encore en activité)
- Des restaurants et bars (3)
- Une activité liée à la navigation de plaisance et au motonautisme

Par ailleurs, les activités de loisirs sur l'île, en premier lieu la fête foraine et les discothèques, génèrent des nuisances sonores qui impactent fortement le quotidien des résidences alentours du Cap d'Agde.

Restructurer un site présentant à la fois des activités existantes, des friches urbaines et une fonctionnalité de desserte importante (plages, avant-port, centre nautique)

Limiter les nuisances induites par les activités de loisirs sur les résidences riveraines

2.2. Le site au regard de la réglementation

La topographie de l'île des Loisirs est relativement plane et d'un niveau NGF bas. Le site se voit ainsi exposé au risque de submersion marine dans le cadre de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondations prescrit en Juillet 2011. Selon le risque identifié, certaines zones seront inconstructibles, d'autres soumises à des prescriptions de construction (hauteur de plancher minimale, etc...).

Intégrer le risque de submersion marine dans le projet de requalification du site

Le SCOT du Biterrois s'applique sur le territoire de la Commune d'Agde.

Le POS, créé par délibération du Conseil Municipal en Juin 2000 a fait l'objet de plusieurs révisions et modifications, la dernière modification (et transformation en PLU) ayant été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1er Juillet 2010.

Si l'on considère l'île des Loisirs dans son périmètre élargi intégrant le cordon littoral et le parking Richelieu et le Parking du Grand Large, les divers zonages du PLU sont maintenant :

- 2 UE (Centre Nautique, Parking du Grand Large)
- 2 NDc (Plages et Parking Richelieu, cordon littoral Est de l'île des Loisirs), correspondant au Domaine Publique Maritime
- 2 NDb (Voiries et Parking de l'île, Emprises Luna Park et Dino Parc, espaces boisés de l'île)
- 2 UC, avec des sous-secteurs 13a (Hôtel du Golfe), 13b (Centre Commercial), 13c (Discothèques), 13d (anciennes Discothèques) et 17c (Casino et ancien Toon Parc)

Cette réglementation actuelle ne permet pas en l'état une requalification globale du secteur de l'île des Loisirs.

Permettre la réalisation d'un projet au travers des outils d'urbanisme adaptés et pertinents pour un projet global de requalification en secteur littoral

2.3. Le site au regard du développement touristique et des loisirs

Une **approche globale de diagnostic de l'île** permet de mettre en avant les éléments suivants comme centraux :

- Une île aujourd'hui en **cœur de station**- alors qu'elle était, au moment de sa conception, légèrement excentrée,
- Un processus de **paupérisation** largement entamé, qui menace de mener à l'émergence d'une véritable friche,
- Une **image très dégradée**,
- Une **fonction de transit** automobile vers les plages, qui aujourd'hui semble une aberration,
- Une **réserve de valeur** grâce à un foncier public non négligeable, mais qui est aujourd'hui quasi entièrement consacré au stationnement.

Maintenir le rôle attractif de l'île en cœur de station

Contrecarrer la paupérisation de l'île, tant sur le fond que sur l'image actuelle du site

Repenser la desserte de la Plage Richelieu pour libérer l'île de cette fracture routière

Créer une cohérence de produits autour d'un concept fort

Explorer le potentiel d'activités diurnes, sous-exploitées, en complément de l'activité plage pour se démarquer des autres plages locales voire régionales

	<i>Années 1980</i>	<i>Aujourd'hui</i>
Concept		
Positionnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un concept innovant de concentration d'une offre de loisirs afin de créer des économies d'échelle ▪ Un lieu phare de la fête 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un concept reproduit partout ▪ Pas de cohérence de produit
Offre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une vingtaine de discothèques présentes sur le site faisant la réputation du Cap d'Agde ▪ Le Luna Park et le casino complétaient bien l'offre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des produits de loisirs vieillissants et devant être modernisés ▪ Deux discothèques qui émergent réellement

	<i>Années 1980</i>	<i>Aujourd'hui</i>
Ambiance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une bonne cohabitation entre les différents acteurs de l'île ▪ Une véritable ambiance de fête connue bien au-delà de la région Languedoc-Roussillon 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un site peu qualifié et une ambiance de moins en moins propice aux loisirs et au divertissement ▪ Des conflits d'usage ▪ Une image profondément dégradée de l'île, identifiée à des nuisances, des problèmes de sécurité

Recréer une offre d'hébergement touristique et/ou résidentielle qualitative

Maintenir et conforter les activités structurantes et incontournables de l'île, en les relocalisant à proximité

Gérer la complexité foncière en associant au maximum les propriétaires au projet

Optimiser la requalification de l'île pour créer de réelles retombées économiques pour la station

L'approche par activité met en avant :

- **L'absence de cohérence produit** au niveau de l'ensemble de l'île : il manque un concept fort,
- Cependant **un point commun** à toutes les activités : elles **fonctionnent la nuit**. L'activité diurne au Cap d'Agde est en effet bel et bien la plage,
- Une **offre de loisirs moins qualitative** et souvent source de nuisances,
- **L'absence prochaine de solution d'hébergement touristique** à proprement parler : l'amorce d'un virage immobilier sur l'île,
- **Des éléments structurants et incontournables** (casino et discothèques) qui souffrent de la dégradation du site, ce qui fait courir un risque à l'ensemble de la station,
- Des activités et acteurs bien implantés sur le site : une véritable **durété foncière**,
- Pour le territoire, des **retombées économiques insuffisantes au regard des activités existantes et à l'espace occupé**.

2.4. Le site au regard de la plaisance

En comparaison aux autres activités, l'offre aux plaisanciers étant très limité sur l'île, l'activité « plaisance » apparaît comme accessoire. L'activité « motonautisme » est quant à elle en essor bien que peu structurée.

Développer l'offre nautique sous-exploitée alors qu'atout majeur de la station et porteur d'image d'une offre touristique de qualité

*De par sa position centrale et insulaire et sa réserve foncière, l'île des Loisirs a le potentiel pour porter un certain nombre d'enjeux stratégiques : un **enjeu urbain** plus large que son propre périmètre, un **enjeu d'image** fort comme signe de la modernisation de la station, un **enjeu de rayonnement** pour conforter sa position de destination festive et un **enjeu foncier** afin de résorber les friches existantes.*

III. AXES DE DEVELOPPEMENT PRESENTIS

Certains de ces enjeux, par leur spécificité, laissent d'ores et déjà présager de certaines orientations d'aménagement, à savoir :

- L'attractivité de l'Île en cœur de station repose, et ce malgré une dégradation de l'image, sur les activités de loisirs et de fête, devenus des éléments identitaires de la station. Cette spécificité de pôle ludique en cœur de station permet au Cap d'Agde de se différencier des autres stations littorales alentours. Il semble donc essentiel, pour maintenir ce qui est un atout économique, de **maintenir un pôle loisirs restructuré sur site ou dans un secteur proche**. Cette orientation d'aménagement révèle l'importance de répondre aux enjeux relatifs à la gestion des nuisances, à la nature même des loisirs, tant sur le fond que sur la forme.
- L'analyse foncière réalisée démontre une grande complexité foncière du site et de fortes charges pesant sur les terrains (activités exploitées et lucratives). Dans le cadre d'un projet urbain, de réaménagement global du site appréhendant le secteur d'étude dans sa globalité en s'affranchissant autant que possible des limites de propriété, il semble primordial pour espérer une concrétisation à moyen terme de la requalification de l'île, d'associer étroitement les principaux propriétaires fonciers de l'île. Un certain nombre d'entre eux sont directement acteurs économiques du site. Il convient donc de travailler avec eux la mutation à venir du secteur. Malgré cela, outre le coût des aménagements qui seront à réaliser, cette complexité foncière impose une réalité financière au projet : revisiter intégralement l'île exige d'envisager une forte rentabilité des réalisations et aménagements projetés afin d'équilibrer globalement l'opération. A ce titre, **la création de surfaces résidentielles apparaît comme un moyen incontournable de permettre économiquement la réalisation du projet**.
- L'analyse réglementaire et domaniale du secteur montre également que le secteur d'étude est soumis à de fortes contraintes que sont la limite du domaine public maritime, inconstructible, et le risque de submersion marine mis en exergue par la révision du PPRI prescrite le 4 Juillet 2011.
La requalification du secteur devra donc intégrer ces contraintes qui imposent de fait la **préservation au sol de vastes espaces libres de construction**. Ceci révèle d'autant plus les enjeux liés au maintien de l'attractivité de l'île en cœur de station et donc l'appropriation et l'usage par tous des aménagements à venir.
Par ailleurs, l'analyse environnementale à ce jour réalisée met en évidence deux zones sensibles à préserver : le **cordon dunaire situé en arrière de la Plage Richelieu et les pinèdes du Nord de l'île**, habitat de la huppe fasciée. **La préservation de ces espaces** devra donc également être intégrée dans le cadre de l'aménagement global de l'île. A noter que plus de 6 ha de l'île sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) et devront donc également être pris en compte dans le cadre de la réflexion.
Cf. plan ci-joint identifiant les zones à fortes contraintes de constructibilité
- Le secteur d'étude n'est pas une friche urbaine absolue avec des activités laissées à l'abandon. Certains équipements ou établissements existants dans le secteur fonctionnent bien et ne semblent pas devoir être « revisités ». C'est le cas notamment de la **Résidence Appart-Hôtel du Golfe** au sud ouest de l'île et du **Centre Nautique** à l'est des parkings de la Plage Richelieu. Le projet devra donc très probablement intégrer **le maintien en l'état de ces sites. De même, le périmètre spécifique définit dans le cadre du plan Polmar, doit être laissé libre d'accès et de toutes occupations** pouvant compromettre la mise en œuvre du plan.
Cf. plan ci-joint identifiant ces secteurs qui seraient à préserver en l'état

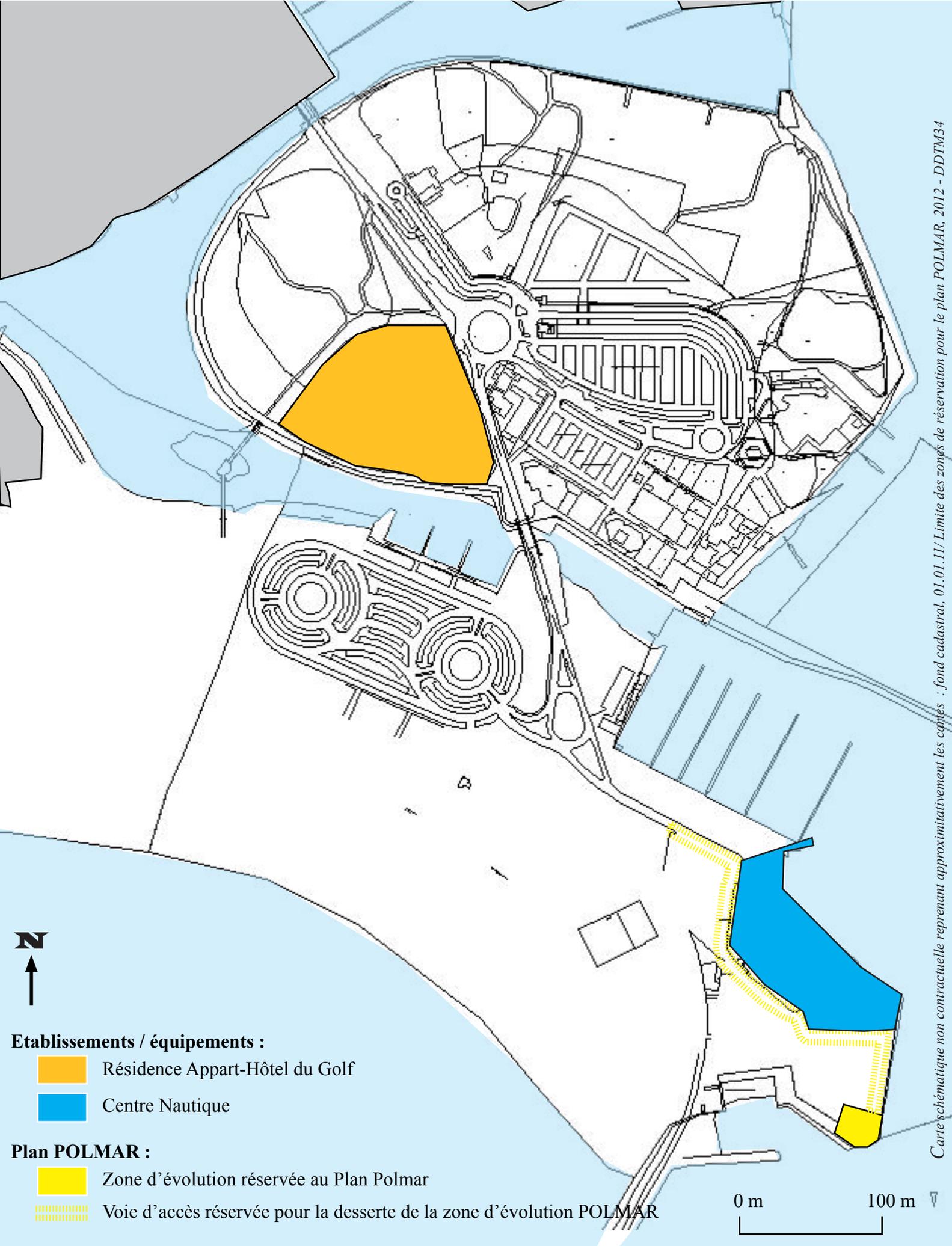
REQUALIFICATION DU SECTEUR DE L'ÎLE DES LOISIRS

SECTEURS À FORTES CONTRAINTES DE CONSTRUCTIBILITÉ



REQUALIFICATION DU SECTEUR DE L'ÎLE DES LOISIRS

SECTEURS QUI SERAIENT À PRÉSERVER EN L'ÉTAT



Carte schématique non contractuelle reprenant approximativement les cartes : fond cadastral, 01.01.11/ Limite des zones de réservation pour le plan POLMAR, 2012 - DDTM34

- La desserte des plages, du centre nautique et de l'avant port est primordiale et doit être également maintenue pour assurer une bonne fonctionnalité de ces sites. Néanmoins, la desserte exclusive par l'Île des Loisirs impacte fortement le paysage de l'île car, notamment celle liée à la plage et aux concessions, provoque en période estivale un fort transit routier. Envisager la **création d'une deuxième desserte** semble donc incontournable.

- Enfin, concernant la procédure, les études réalisées à ce jour, présentent les outils d'urbanisme possibles pour envisager mettre en œuvre un projet global de requalification du secteur de l'Île des Loisirs. Par ailleurs, compte tenue de la sensibilité du site sur le littoral agathois, la puissance publique doit pouvoir maîtriser fortement le devenir du projet. Pour ces raisons et celles évoquées dans le cadre des études préalables réalisées à ce jour, la procédure de **zone d'aménagement concertée apparaît comme probablement la plus pertinente à suivre** pour le projet d'envergure que souhaitent voir se concrétiser les élus sur l'Île des Loisirs.

IV. PROCEDURE A VENIR

Dans l'optique probable de la future création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) telle que prévue par les articles du Code de l'Urbanisme susvisés, le conseil municipal a délibéré le 28 Juin dernier pour lancer officiellement la concertation sur ce projet de requalification du secteur de l'Île des Loisirs. Dans ce cadre, il est mis à disposition du public les différents éléments de diagnostic présentant les enjeux du secteur. Par ailleurs, cette note vise à rappeler les principaux enjeux et à annoncer les premiers axes de développement pressentis afin de recueillir dans un premier temps les observations du public sur ces éléments.

Pour la poursuite du projet, la collectivité envisage de reprendre les éléments d'étude existants, de les retravailler avec la prise en compte de nouveaux éléments tel que le dernier projet de la carte du risque de submersion marine (transmise en mairie au Printemps 2012), et en concertation avec le public. Dans ce cadre, et comme le prévoit la délibération du Conseil Municipal du 28 Juin dernier, au moins une réunion publique sera organisée et le dossier de concertation sera complété au fur et à mesure de l'avancement du projet. Dans un deuxième temps, il sera présenté au public les possibilités d'aménagement qu'il conviendra d'analyser et d'évaluer pour une viabilité de mise en œuvre.

Par ailleurs, en parallèle, sera menée une étude d'impact conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme. Cette étude d'impact sera également mise à terme, à disposition du public.

Avec ces éléments d'étude et ceux mis en exergue lors de la concertation, un programme global prévisionnel des constructions à édifier et un périmètre précis de projet pourront être arrêtés et présentés au public. Si la procédure de ZAC apparaît toujours comme celle retenue, alors le Conseil Municipal pourra envisager de délibérer pour approuver le dossier de création de la ZAC.

Articles principaux du Code de l'Urbanisme relatifs à la ZAC :

Concernant la concertation

Article L300-1 : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Article L300-2 : « I - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

- a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;
- c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la

délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public. Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des b ou c et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, faire l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, la délibération prévue aux premier et sixième alinéas est prise par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. (...) »

Concernant la définition d'une ZAC

Article L311-1 : « Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. »

Concernant la création d'une ZAC

Article R*311-1 : « L'initiative de création d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par l'Etat, une collectivité territoriale ou par un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone. »

Article R*311-2 : « la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

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. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

Article R311-6 : « L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 123-3.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont :

- 1° Soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;
- 2° Soit concédés, par cette personne morale, dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2.

Lorsque l'opération doit faire l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R. 111-48, cette étude doit être reçue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité avant le commencement des travaux de réalisation des voies et espaces publics. »

Article R*311-7 : « La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »