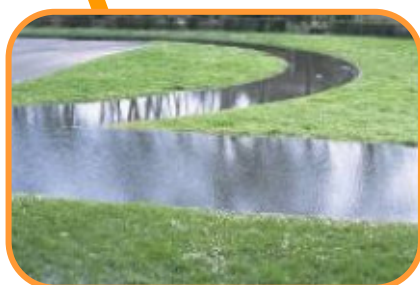


ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Energie



Guide sur l'opportunité d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme[®]



AGENCE D'URBANISME
pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Septembre 2006

Sommaire

UN GUIDE SUR LA REALISATION DU CAHIER DES CHARGES AEU®

Préambule	4
Critères d'opportunité d'une AEU®	5
Dispositif régional – Critères d'Aide de l'ADEME	6

DES NOTES COMPLEMENTAIRES

Note sur l'opportunité de réaliser des AEU® dans le cadre des PLU	8
Les PLU : quelques rappels	8
Le règlement du PLU	14
Des questions préalables	17
Quelques propositions	18
Choix énergétiques et règlement de PLU	19
Note sur l'opportunité de réaliser des AEU® dans le cadre des ZAC	22
Articulation entre ZAC et PLU	22
Des thématiques et enjeux spécifiques aux ZAC	23
Contribution de l'AEU® au dossier de ZAC	24
Le cahier des charges de l'AEU® pour les ZAC	27
Note sur AEU et lotissement : quelles marges de manœuvre ?	30

UNE GRILLE DE QUESTIONNEMENTS

Objet de la consultation	33
Elaborer une fiche d'identité du projet	34
Les problématiques environnementales	36
Formulation et synthèse des enjeux	42
Le cahier des charges et le programme de travail	43
Notes et commentaires	45

réambule

Le présent document décrit l'ensemble des informations nécessaires au montage d'une AEU[®]. Sont ainsi présentés les modalités de financement de la démarche, les engagements réciproques à respecter, les apports potentiels pour la conduite opérationnelle d'une ZAC, la création d'un lotissement et la révision d'un PLU.

Ce document propose surtout une méthodologie d'analyse des opérations d'aménagement en vue du montage d'une AEU[®].

Formulé sous forme de grille, il peut être utilisé lors des rencontres préalables avec la maîtrise d'ouvrage du projet. Il reprend l'ensemble des questions devant être posées afin d'évaluer :

- ⇒ **L'opportunité d'une AEU[®]** : quelles sont les marges de manœuvre restantes, l'AEU[®] correspond-elle à la demande de la collectivité, celle-ci est-elle suffisamment motivée pour mener à terme la démarche, ... ?
- ⇒ **La méthodologie à développer** : quel est le porteur de l'AEU[®], les délais de réalisation, les effets attendus, les thèmes à développer, le profil du prestataire, ... ?

L'ensemble des points abordés constitue la base des renseignements à collecter afin de rédiger un cahier des charges de consultation.

Ainsi, le présent document s'articule autour de 3 points :

- ⇒ **L'identification des critères d'opportunité d'une AEU[®]** : quels sont les points clé qui justifient de la réalisation d'une AEU[®],
- ⇒ **Une grille de questionnements** : à utiliser lors de la réunion avec le maître d'ouvrage afin d'évaluer l'opportunité de l'AEU[®],
- ⇒ **Les éléments constitutifs de la consultation** : qui décrivent l'ensemble des informations à porter à connaissance dans le cahier des charges.

Le choix des questionnements thématiques est laissé libre, ceux-ci étant trop intimement liés au contexte local et au projet.

Par contre, les axes de travail par thème répondent tous à une logique environnementale et doivent tous être abordés. Les enjeux auxquels doit répondre l'AEU[®] (qui orientent par conséquent le questionnement) sont décrits également dans ce guide.

De plus, l'utilisateur peut se reporter au guide de l'AEU[®] coédité par l'ADEME et le Moniteur « Réussir un projet d'urbanisme durable – Méthode en 100 fiches » (2006).



ritères d'opportunité d'une AEU®

Rappel : l'AEU®, en tant que démarche d'accompagnement d'une conduite de projet, doit s'adapter dans son contenu technique et sa méthodologie, au contexte local.

Pour autant, cela ne signifie en rien que l'AEU® peut être réalisée pour tout projet. En effet, pour produire pleinement ses effets, plusieurs éléments doivent être réunis à minima :

- I. **L'identification claire du maître d'ouvrage** : toute AEU® doit être portée sans équivoque par un maître d'ouvrage bien identifié. Le portage doit être au plus proche de la décision. La prestation AEU® consiste en une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Questions : qui est le porteur du projet ? Quels sont les acteurs associés ? Quels rapports entre public et privé ? Comment s'organise la prise de décision ? Quels sont les lieux de débat ?

- II. **La motivation du maître d'ouvrage et en particulier celle des élus** : toute analyse d'opportunité doit être en mesure d'évaluer ce degré de motivation. Cela passe par un temps d'échanges et de questionnements sur les motivations qui ont conduits à vouloir réaliser une AEU®. Ainsi, il est préférable que différents acteurs du projet soit présent lors de l'analyse d'opportunité : un élu référent (en charge de l'urbanisme ou du projet) et un représentant technique (le chef de projet).

Plusieurs questions peuvent être adressées : pourquoi réaliser une AEU® ? Qu'attendez-vous de l'AEU® et à quoi doit-elle répondre ? Qu'entendez-vous par démarche de qualité environnementale ? Avez-vous d'ores et déjà fixé des objectifs ?

- III. **La temporalité du projet** : les marges de manœuvre de l'AEU® se restreignent au fur et à mesure de l'avancé du projet. Mais cette règle n'est pas forcément linéaire. Il faut ainsi évaluer les marges de manœuvre restantes. L'état d'avancement est un paramètre mais la motivation du maître d'ouvrage en est un autre. Dans l'absolu, une intervention lors des études préalables est préférable car elle offre la possibilité de mettre en débat les orientations fondamentales du projet et de définir des principes d'aménagement qui guideront le travail des équipes de maîtrise d'ouvrage (invariants). Dans le cas de ZAC, une intervention en phase de création est également opportune.

Question principale : le planning prévisionnel de l'opération et les obligations de délais. Plusieurs paramètres sont à prendre en compte :

- la motivation du maître d'ouvrage (est-elle en mesure de remettre en débat ses choix ?),
- le rapport entre le Mo et le Moe (ce dernier est-il prêt à remettre en cause son travail et collaborer avec une nouvelle équipe ?),

En tout état de cause, « faire vite » n'est pas compatible avec une AEU®.

- IV. **Les enjeux liés au projet** : c'est un critère secondaire car tout projet a une incidence sur son environnement. Par contre, il conditionne les résultats attendus.

Questions : dans quel contexte environnemental s'inscrit le projet ? Quels en sont les objectifs ? Quelle est la comptabilité entre les éléments de programme et son environnement ? Quels sont les impacts prévisibles et les solutions **alternatives** existantes ?

ispositif régional

L'accompagnement de l'ADEME

Rappel :

Outre l'expertise technique, l'ADEME apporte un soutien financier à l'AEU® qui consiste en une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprenant une phase de diagnostic environnemental, des recommandations pragmatiques et une animation de projet.

Un entretien préalable

Préalablement à chaque AEU®, l'ADEME rencontre le maître d'ouvrage afin de proposer une analyse du projet et de bien définir ensemble les objectifs et résultats attendus.

L'objectif de cet échange est d'identifier les opportunités et enjeux environnementaux inhérents au projet en phase amont. Cette analyse vise à définir les lignes directrices de la mission future de l'animateur AEU® : durée de la mission, modalités d'intervention (expertise, animation, ...), thèmes à aborder, ...et se traduit par la rédaction du cahier des charges de la mission.

Suite à cette rencontre, un cahier des charges « personnalisé » est proposé par l'ADEME à la collectivité et est validé en toute concertation.

Recours à des compétences reconnues

Pour réaliser les AEU, l'ADEME a mis en place un réseau de compétences et d'échanges et assure un cycle continu de formations.

Aussi, il est recommandé de s'appuyer sur ces compétences reconnues et expérimentées pour assurer la prestation AEU®.

Une liste de bureaux d'études peut être mise à disposition. Par contre, les modalités de consultation, ainsi que le choix du prestataire, restent libres conformément au code des marchés publics.

La consultation est lancée à l'initiative de la maîtrise d'ouvrage. L'ADEME peut être associée au choix du prestataire (avis, participation au jury...)

La demande de subvention intervient dès le choix du prestataire de l'AEU® et est préalable à l'acte d'engagement.

Modalités de suivi

Afin d'assurer un suivi qualitatif de la démarche, le maître d'ouvrage fait copie à l'ADEME de l'ensemble des rendus du prestataire et invite celle-ci à participer au comité de suivi de la démarche AEU®.

En Résumé :

Extrait de l'annexe de la convention entre le maître d'ouvrage et l'ADEME

« Respect du cahier des charges :

L'étude devra répondre au cahier des charges établi par la collectivité avec la collaboration de l'ADEME. Toute modification du cahier des charges fera l'objet d'un accord préalable de l'ADEME.

Conformément au devis établi par le prestataire.

Documents à rendre à l'ADEME :

- Les documents de suivi et d'analyse du projet seront transmis à l'ADEME au fur et à mesure de l'avancement du projet (voir contenu dans le cahier des charges)

- Rapport final avec une note de synthèse (voir contenu dans cahier des charges), sous forme papier et sous disquette ou CD-Rom au format Word.

Accompagnement de la démarche AEU[®] :

L'ADEME fera parti du groupe de travail AEU et sera invitée suffisamment à l'avance aux réunions de suivi du projet. Les documents préparatoires seront envoyés au minimum une semaine avant la tenue de la réunion. »

Aide financière

L'ADEME propose à la maîtrise d'ouvrage une aide financière maximale de 50 %, aide cumulable avec d'autres subventions publiques telles que les aides régionales dans la limite de 70 % du montant global de la démarche AEU[®].

Ce coût est plafonné à 20.000 € pour les opérations d'aménagement et 50.000 € pour les démarches de planification.

Une demande de subvention distincte est à adresser à l'ADEME et à la Région Rhône-Alpes regroupant les pièces suivantes :

- ⇒ « lettre de motivation » pour la mise en place d'une démarche AEU[®],
- ⇒ délibération du conseil municipal ou communautaire,
- ⇒ devis du prestataire retenu suite à la consultation,
- ⇒ RIB / SIRET.

Ce courrier doit être adressé :

- ⇒ Pour l'ADEME, à l'attention du Délégué régional
Délégation Rhône-Alpes de l'ADEME
10 rue des Emeraudes
69006 Lyon.
- ⇒ Pour la Région Rhône-Alpes, à l'attention du Président de Région
Région Rhône-Alpes
Direction Energie Environnement
78 route de Paris - BP 19
69751 Charbonnières-les-Bains Cedex



ote sur l'opportunité de réaliser des AEU[®] dans le cadre des PLU

Note réalisée par N. Didier – Groupe Re-Sources, juin 2006

Les PLU : quelques rappels

Un cadre de référence pour le développement urbain durable

Le PLU est l'expression du projet urbain d'une ou plusieurs communes et passe par l'élaboration d'un diagnostic d'ensemble et d'une politique globale pour l'aménagement ou le renouvellement de cette (ou de ces) commune(s). A l'instar des anciens POS, ils continuent de définir le droit des sols à la parcelle mais ils permettent désormais, à travers notamment l'institution d'un projet d'aménagement et de développement durable, de définir le traitement des espaces et équipements publics, de fournir un cadre de référence pour les actions de la commune en faveur de l'amélioration de l'immobilier (renouvellement urbain) et de la lutte contre l'étalement urbain. Enfin, ils déterminent les règles d'occupation des sols à l'intérieur des Zones d'aménagement concerté. C'est donc un document unique qui s'appliquera à l'ensemble du territoire de la ou des communes.

La maîtrise des impacts du projet urbain sur l'environnement

Le dossier de PLU contient un rapport de présentation qui expose les résultats du diagnostic (évolutions démographiques, enjeux urbains), transcrit l'analyse de l'état initial de l'environnement, explicite les choix retenus en matière de développement et d'organisation urbaine et propose une évaluation des incidences du plan sur l'environnement ainsi qu'un exposé sur la façon dont le plan le prend en compte. Un des principaux attendus des PLU est d'organiser le développement territorial de la commune. A cette fin, il doit définir un projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune, dont on peut considérer qu'il sera plus viable dès lors que ses impacts environnementaux auront été identifiés et si possible maîtrisés ; parmi ces impacts, on peut notamment citer les besoins en énergie, la demande de mobilité, la production de déchets ou encore les besoins en eau et en assainissement.

La prise en compte de l'environnement dans la délimitation des zones d'urbanisation future

Le PLU a également vocation à délimiter des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Depuis la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'étalement urbain, la question de la hiérarchisation des zones à urbaniser devient centrale dans l'exercice d'élaboration des PLU. L'identification des aménités environnementales ou des handicaps environnementaux des différents sites pressentis pour l'urbanisation future, permet de les comparer ; elle permet par conséquent de déterminer ceux qui seront les plus favorables pour accueillir l'extension urbaine, ou du moins, ceux qui seront les moins pénalisants en termes de pression sur l'environnement.

La formulation d'un règlement adapté aux exigences environnementales

Les PLU encadrent le droit des sols et déterminent des règles de construction parcelle par parcelle. Le règlement, et ses documents graphiques, qui délimitent les différentes zones U, AU, A, N, définissent les règles imposées aux constructeurs et délimitent les espaces soumis à des réglementations spéciales¹. Il est donc la traduction réglementaire et graphique des objectifs affichés dans le PADD et comprend 14 articles. Le PLU a donc toute latitude pour imposer aux propriétaires fonciers par le biais du règlement un certain nombre de prescriptions relatives aux conditions d'implantation sur les parcelles ou aux modalités de construction donc certaines peuvent avoir un lien direct avec des problématiques environnementales : règles de prospect et d'alignement, recueil des eaux pluviales, etc.

Les 14 articles du règlement type de PLU, applicables aux zones

- Art. 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales
- Art. 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Art. 3 : Accès et voirie
- Art. 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, ...)
- Art. 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface, ...)
- Art. 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Art. 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Art. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Art. 9 : Emprise au sol
- Art. 10 : Hauteur des constructions
- Art. 11 : Aspect extérieur (formes, matériaux,...)
- Art. 12 : Stationnement
- Art. 13 : Espaces libres et plantations
- Art. 14 : Possibilités maximales d'utilisation du sol

Quelques commentaires :

- ⇒ L'article 15 a été supprimé car la loi a supprimé les possibilités de dépassement de COS
- ⇒ L'article 5, sur la taille des parcelles, ne pourra plus imposer de règle que quand celle-ci se justifie par les nécessités de l'assainissement individuel
- ⇒ L'article 12, sur le stationnement, est complété en référence au PDU lorsque celui a délimité des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports collectifs réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux. Le PLU doit respecter ces limitations et, le cas échéant, fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. En revanche, aussi longtemps que le PDU ne délimite pas ces périmètres, le PLU ne peut pas limiter le nombre d'aires de stationnement à réaliser.

¹ Espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, emplacements réservés, secteurs à risques, secteurs faisant l'objet d'une exploitation des richesses du sous-sol, secteurs pouvant faire l'objet d'un transfert de COS

Un rappel des contraintes d'utilisation des sols liées à la gestion environnementale

Les annexes du PLU fournissent des informations sur les périmètres et les dispositions résultant d'autres législations et notamment les servitudes d'utilité publique, par exemple en matière de prévention des risques, d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets. C'est donc ici que doivent figurer les contraintes d'utilisation des sols découlant des outils locaux de gestion environnementale et qui s'imposent au projet urbain.

Une opportunité de soumettre le développement durable au débat public

Le travail d'élaboration du PLU peut être assez semblable à celui décrit ci-dessus pour les SCoT (réunions thématiques ou en fonction de l'avancement du projet). Les modalités de concertation sont fixées librement par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI. Une fois définies dans la délibération, elles devront être respectées à la lettre au cours de la procédure. Les modalités d'association des personnes publiques ne sont plus définies par des actes administratifs (suppression de l'arrêté de mise en œuvre). Toutefois, les garanties accordées aux citoyens et aux personnes publiques se trouvent renforcées par une concertation et une enquête publique généralisées. Une fois le PLU prescrit, s'ensuit une phase d'étude et de concertation. Elle comprend l'organisation d'un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales et le projet d'aménagement et de développement durable.

Des possibilités d'agir concrètement pour l'environnement urbain

A compter du jour où la délibération approuvant le PLU est devenue exécutoire, le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour tous travaux de construction, plantation, affouillement ou exhaussement du sol, création de lotissement et installation classée. Dès lors qu'un PLU est approuvé, les aires de stationnement de dix unités, ouverts au public sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. L'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est elle soumise à une déclaration préalable.

Les PLU en quelques lignes

Objet

Organisation du développement territorial de la commune
Définition du droit des sols à la parcelle et des règles d'occupation des sols dans les ZAC

Territoire

L'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des secteurs sauvegardés.

Contenu obligatoire

Un rapport de présentation
Un PADD
Un règlement et ses documents graphiques
Des annexes

Modalités d'élaboration

Délibération du conseil municipal ou de l'EPCI pour l'étude ou la révision et pour la définition des modalités de la concertation
Envoi de la délibération à toutes les personnes publiques associées²
Envoi au Maire par le Préfet du « Porter à connaissance »
Organisation du travail d'élaboration par le Maire³
Présentation par le Maire des orientations du PADD au CM
Arrêté du projet par le CM (vote)
Soumission du projet pour avis aux personnes publiques associées
Soumission du projet à l'enquête publique
Approbation du projet par le CM

² Préfet, région, département, chambres consulaires, EPCI chargé du SCOT, autorités organisatrices de transports urbains

³ (Réunions de travail avec les personnes publiques, consultation des associations de défense de l'environnement, etc.)

La possibilité de traduire dans l'espace des objectifs environnementaux grâce au PADD

Le Projet d'Aménagement et de développement durable définit le projet global pour l'ensemble du territoire communal en matière d'urbanisme et d'aménagement⁴ ; à ce titre, il peut fixer des objectifs généraux en matière d'environnement à condition qu'ils puissent se traduire concrètement en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le PADD un document qui se veut souple dans sa structure et évolutif dans son contenu. Il doit rendre compte des intentions de la commune pour les années à venir et définir des objectifs en fonction de besoins répertoriés sur la base de prévisions démographiques et économiques. Parmi les champs potentiellement concernés figurent l'environnement et le transport. Il comprend :

- ⇒ une partie obligatoire qui fixe les orientations générales de la commune en matière de développement et d'aménagement et assure l'unité du projet urbain pour l'ensemble du territoire communal ;
- ⇒ une partie facultative qui décline les orientations générales, par exemples sous forme de fiches, selon une entrée sectorielle (habitat, gestion de l'eau,...) ou territoriale (quartier, zone boisée,...) ; y sont précisées des orientations ou des prescriptions particulières dont certaines concerneront directement les futures opérations d'aménagement (programme d'aménagement de ZAC ou interventions de renouvellement urbain) :
 - mesures décidées pour protéger les espaces naturels et urbains,
 - actions de renouvellement des quartiers en difficulté⁵
 - projets d'aménagement et de développement des quartiers centraux, d'aménagement des espaces publics ou des entrées de ville,
 - projets d'équipement dans les ZAC.

En revanche, sont exclues du PADD, les actions qui relèvent d'autres législations que celle de l'urbanisme, par exemple les modalités de concertation qui s'appliqueront aux opérations d'aménagement, ou de l'exercice des pouvoirs de police du maire comme l'instauration de zones « 30 ».

Exemples de champs potentiellement concernés par le PADD

Développement économique ⁶	Attractivité urbaine Impact du développement économique sur les déplacements
Aménagement de l'espace	Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels Utilisation économe de l'espace Traitement des espaces publics Prise en compte des usages
Environnement	Protection des espaces naturels Gestion de l'eau (qualité, captage, traitement) Prévention des risques industriels et naturels Utilisation raisonnée des ressources Traitement des nuisances sonores et des pollutions de l'air et des sols Gestion et traitement des déchets (collecte, stockage, élimination) Préservation des paysages
Transport	Maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile Cohérence urbanisme / déplacements Sécurité des déplacements
Equipements et services	Niveau et répartition dans les différents secteurs ou quartiers

⁴ Pour plus de détail, se reporter à l'encadré suivant

⁵ Copropriétés dégradées, insalubrité, péril, biens vacants et sans maître

⁶ Il s'agit simplement d'illustrer ici les liens possibles entre les champs potentiellement par le PADD et l'AEU sans prétention d'exhaustivité

Exemples d'orientations générales (partie obligatoire) déclinées en orientations ou projets particuliers (partie facultative) et de leur articulation avec le règlement du PLU pour la thématique « gestion des déplacements »⁷

Objectifs	Orientations générales	Partie facultative	Prescriptions réglementaires	Actions ou mesures exclues
<p>Limiter la circulation automobile</p> <p>Valoriser les modes alternatifs à l'automobile</p>	<p>Limitation des places de stationnement dans les opérations d'aménagement d'espaces publics de la commune</p> <p>Mise en place de parkings relais à proximité des pôles d'échanges intermodaux</p> <p>Aménagement de sites propres pour les transports en commun et les vélos,</p> <p>Projet de mise en place d'un TCSP</p>	<p>Aménagements limitant la part d'espace public réservée au stationnement</p> <p>Aménagement de parkings de voisinage ou de proximité, permettant de limiter la circulation automobile et le stationnement résidentiel à l'intérieur d'un quartier</p> <p>Aménagements de voirie favorisant le ralentissement de la circulation ou améliorant la sécurité des déplacements</p> <p>Tracé de réseaux cohérents de TCSP et aménagements cyclables</p> <p>Détail du traitement des rues et des espaces publics concernés par le tracé</p> <p>Opérations de restructuration d'îlot le long du tracé</p>	<p>Délimitation d'emplacements réservés pour la réalisation de parcs de stationnement</p> <p>Emplacements réservés nécessaires à la mise en œuvre des réseaux</p> <p>Règles d'alignement du bâti le long des voies et délimitation des emprises publiques</p> <p>COS différencié dans les secteurs jouxtant la voie pour l'installation de services, commerces et activités</p> <p>Mise en place des emplacements réservés pour les garages collectifs et les cheminements</p> <p>Règles de traitement des clôtures limitant leur hauteur le long des cheminements</p>	<p>Caractère payant ou limité du stationnement</p> <p>Coordination intermodale</p> <p>Système de tarification</p> <p>Information sur les réseaux à destination des usagers ou des touristes</p> <p>Organisation de concessions de parkings à des entreprises</p> <p>Détermination des effectifs de surveillance à affecter aux nouveaux accès aux écoles</p>
Favoriser les déplacements piétonniers	Limitation à moins de 700 m des distances entre les principaux pôles attractifs (commerces, équipements scolaires, arrêts de TC, etc.) dans les quartiers existants et d'urbanisation future	<p>Création de garages collectifs aux abords des quartiers</p> <p>Création de cheminements piétons et cycles dans les quartiers</p>		

⁷ Exemples extraits du Guide d'élaboration du PADD du CERTU

Exemples d'orientations générales (partie obligatoire) déclinées en orientations ou projets particuliers (partie facultative) et de leur articulation avec le règlement du PLU pour un projet d'aménagement d'un secteur ou de plusieurs secteurs

Objectifs	Orientations générales	Partie facultative	Prescriptions réglementaires	Actions ou mesures exclues
Conforter une image de ville bleue	Préservation de la ceinture bleue située à l'Ouest du bourg avec transformation des friches industrielles et des espaces soumis au risque d'inondation en parc urbain	Remise en valeur et en eaux des anciens canaux actuellement comblés Création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers le long des canaux Création de petits locaux destinés aux associations de loisir dans le parc urbain Requalification des anciens entrepôts du port fluvial	Mise en place d'emplacements réservés pour les pistes cyclables et les cheminements piétonniers Interdiction de toute construction dans les parties les plus exposées au risque d'inondation	Caractère payant ou limité de l'accès au parc urbain Information sur les loisirs disponibles à destination des touristes ou des habitants Détermination des effectifs de gardiennage à affecter au parc urbain
Continuer à accueillir des activités	Aménagement d'un pôle d'activités respectueux de l'environnement à l'Est du bourg par un traitement des eaux pluviales en surface, une intégration paysagère des différents modes de transport et l'implantation d'une déchetterie	Mise en place d'un système de bassins tampons végétalisés et d'un réseau de fossés drainant Projet d'aménagement d'un boulevard urbain desservant le pôle depuis l'entrée de ville traité au moyen d'un alignement d'arbres	Délimitation d'emplacements réservés à la réalisation des bassins tampons et de la déchetterie Règles d'implantation des clôtures le long des voies permettant la mise en place de fossés drainant et délimitation des emprises publiques Prescriptions d'isolation acoustique pour les bâtiments de façon à ne pas gêner le quartier d'habitat voisin	Modalités d'accès à la déchetterie Signalétique urbaine Limitation de la vitesse de circulation sur le boulevard urbain Conditions d'accès des véhicules transportant des matières dangereuses ou toxiques

Le règlement du PLU

Rappel de quelques objectifs:

- ⇒ Permettre la mixité des formes urbaines
- ⇒ Permettre une souplesse et une adaptation du projet sur plusieurs années
- ⇒ Encadrer suffisamment le projet dans le cas d'une attribution d'un morceau de quartier à un privé
- ⇒ Considérer que l'accompagnement urbanistique et paysager du quartier à chaque permis assure la cohérence du projet sans avoir recours à des règles difficiles à appliquer

Les interfaces avec les problématiques environnementales

Gestion des déplacements et répartition des fonctions urbaines	Occupation du sol et mixité habitat / activités / commerces Répartition des densités (/ TC, fonctions urbaines) Accès et voiries publiques et internes aux opérations Perméabilité piétonne des opérations Stationnement public et résidentiel (vélos et voitures) Commerces ambulants Réservation d'emplacements pour parkings publics
Gestion de l'eau	Clôtures Taux d'imperméabilisation des sols Réservation d'emprises pour bassins de rétention Espaces libres et plantations Schéma des réseaux d'eau et d'assainissement Dispositions du projet de PPRI Raccordement aux réseaux d'EP Débit de rejet des EP dans le réseau public
Ecologie du paysage	Clôtures Coupes et abattage d'arbres Arbres ou haies à préserver Défrichements Espaces libres et plantations Espaces boisés classés Conception et implantation des clôtures Choix des essences végétales
Choix énergétiques	Clôtures Effets de masque Alignements Réservation d'emprises pour équipements de production Raccordement aux réseaux d'énergie Orientation des bandes constructibles Sens de faîtage
Gestion des déchets	Accès par les véhicules de collecte (regroupement, retournement, passage sur chemins piétons) Intégration des aires de pré collecte dans les îlots Schéma des systèmes d'élimination des déchets Intégration des équipements de collecte dans les espaces publics et les constructions Accès et dimensionnement des locaux poubelles Emplacements à réserver pour compostage des déchets verts
Environnement sonore	Prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transports terrestres

Tableau récapitulatif : règlement

	Gestion des déplacements et accessibilité aux fonctions urbaines	Gestion de l'eau	Ecologie du paysage	Choix énergétiques	Gestion des déchets	Environnement sonore
Article 1 et 2	Constructions à usages autres qu'habitation Commerces ambulants	Clôtures	Clôtures	Clôtures	Locaux mutualisés de pré collecte des déchets	Emissions sonores des équipements de superstructure
Article 3	Voiries tertiaires Accès aux espaces de stationnement résidentiel Perméabilité piétonne des îlots	Traitement des EP			Passage des véhicules de collecte et autres véhicules Localisation des aires de pré collecte des déchets	Circulation des véhicules au sein des îlots
Article 4		Raccordement aux réseaux d'assainissement Modalités de raccordement au réseau public d'EP Débit de rejet max dans le réseau public d'EP		Raccordement au réseau gaz et électricité		
Article 5	CF. Article 9 CF. Article 12	CF. Article 9				
Article 6, 7 et 8				Effets de masque / Insolation logements et espaces extérieurs privatifs Alignements		Distances aux voies de circulation

	Gestion des déplacements et accessibilité aux fonctions urbaines	Gestion de l'eau	Ecologie du paysage	Choix énergétiques	Gestion des déchets	Environnement sonore
Article 9	CF. Article 12	CF. article 4				
Article 10	CF. Article 12	CF. article 11		CF. articles 6, 7, 8 et 11		
Article 11		Formes de toitures Intégration des dispositifs de rétention en toiture		Formes de toitures Pentes de toiture Intégration des surfaces captantes en toiture Intégration des balcons, terrasses		
Article 12	Dispositions en matières de stationnement public (vélos, voitures) Nombre de places de stationnement / logement ou m2 de SHON Intégration et traitement des aires de stationnement résidentiel (vélos, voitures)	Traitement des sols des aires de stationnement extérieures Traitement des clôtures	Traitement des clôtures		Intégration d'aires de pré collecte mutualisées ou non	

Des questions préalables

1. Document graphique ou règlement ?

- ⇒ pour les règles de prospect qui régissent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives (art. 6 et 7 : obligatoires), les unes par rapport aux autres (art. 8)
- ⇒ pour les principes de conception des voiries tertiaires (art. 3)
- ⇒ pour les principes d'implantation et d'intégration des espaces ou locaux mutualisés de stationnement, de pré-collecte des déchets (art. 3, art. 11)
- ⇒ un plan côté à trois dimensions définissant des règles spéciales est-il nécessaire dans certains secteurs ?

2. Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ?

- ⇒ espaces boisés, haies, arbres par rapport à la gestion des eaux pluviales (documents graphiques, classement)
- ⇒ espaces boisés, haies, arbres par rapport au maintien de la biodiversité (documents graphiques, classement)

3. Autorisation ou non, à quelles conditions de certaines installations ou construction?

- ⇒ mixité urbaine : artisanat, activités, commerces dont commerces ambulants, installations à usage temporaire dans zones partiellement inondables, kiosques. Implantation et conception des clôtures en regard de la gestion des eaux pluviales et des effets de masques potentiels ?

4. Principes de conception des voiries tertiaires internes aux îlots

- ⇒ limitation des linéaires et des gabarits
- ⇒ traitement banalisé des voies en regard de la mixité des usages
- ⇒ localisation des aires de stationnement extérieur, des éventuels locaux mutualisés de pré collecte des déchets
- ⇒ perméabilité piétonne
- ⇒ passage des véhicules à grand gabarit (collecte des déchets, autres véhicules)

5. Modalités de raccordement au réseau d'EP

- ⇒ raccordement ou pas à un réseau public
- ⇒ modalités de raccordement au réseau public
- ⇒ obligations de mise en place de dispositifs de rétention des EP à l'îlot
- ⇒ fixation d'un débit max de rejet des EP dans le réseau public

6. Caractéristiques des terrains et emprise au sol

- ⇒ possibilités d'implantation de dispositifs de rétention des EP à l'extérieur des bâtiments
- ⇒ possibilités d'implantation d'aires de stationnement privatives extérieures
- ⇒ fixation d'un taux d'imperméabilisation des sols

7. Implantation et hauteur des constructions

- ⇒ gestion des effets de masques
- ⇒ gestion des alignements

8. Aspect extérieur

- ⇒ Traitement des clôtures
- ⇒ Intégration et traitement des aires de stationnement extérieures,
- ⇒ Intégration et traitement des espaces ou locaux extérieurs de pré collecte
- ⇒ Formes et pentes de toiture
- ⇒ Intégration des dispositifs de rétention des EP aux bâtiments et/ou parcelles
- ⇒ Intégration des dispositifs de rétention des EP aux bâtiments et/ou parcelles

9. Stationnement

- ⇒ Emplacements à réserver sur l'espace public
- ⇒ Organisation du stationnement résidentiel
- ⇒ Nombre de places de parkings (vélos, voitures) par logement ou pas m2 de SHON

Quelques propositions

1. Document graphique ou règlement

- ⇒ Privilégier au maximum la gestion graphique qui permet plus de souplesse d'adaptation compte tenu des questions qui se posent en matière d'environnement (gestion des effets de masques)
- ⇒ Imposer un rendu de documents graphiques sous forme numérisée de façon à prévoir un passage des opérations à l'héliodon au fur et à mesure des tranches opérationnelles.
- ⇒ Restreindre les aspects réglementaires à ce qui est strictement interdit ou imposé

2. Eléments de paysage à préserver

- ⇒ Déterminer précisément les espaces boisés, haies, arbres dont le maintien est nécessaire pour favoriser la rétention des eaux pluviales ou le maintien de la biodiversité
- ⇒ Les porter dans les documents graphiques, les classer et réglementer les défrichements

3. Autorisation ou non, à quelles conditions de certaines installations ou construction?

4. Principes de conception des voiries tertiaires internes aux îlots

- ⇒ Inscrire les principes suivants dans le règlement :
 - La perméabilité piétonne des îlots
 - Localisation des aires de stationnement extérieur à proximité de l'accès à l'espace public (parkings résidents ou visiteurs)
- ⇒ Voiries en impasse
 - Traitement banalisé (absence de trottoirs, esprit zone 30)
 - Gabarit et traitement des perméabilités piétonnes permettant un passage contrôlé des véhicules de collecte ou réalisation d'aires ou de locaux extérieurs de pré collecte à proximité de l'accès à l'espace public
- ⇒ Autres voies
 - Limitation des gabarits des bandes de roulement

10. Modalités de raccordement au réseau d'EP

- ⇒ Fixation d'un débit max de rejet dans l'espace public entraînant obligations de mise en place de dispositifs de rétention des EP à l'îlot (intégrés ou non à la construction)

11. Caractéristiques des terrains et emprise au sol

- ⇒ fixation d'un taux d'imperméabilisation des sols

12. Implantation et hauteur des constructions

- ⇒ gestion des effets de masques (CF. documents graphiques)
- ⇒ gestion des alignements (CF. documents graphiques)
- ⇒ si formulation réglementaire, fixer à minima un prospect par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques égal à la moitié du prospect relatif aux implantations des constructions les unes vis-à-vis des autres.

13. Aspect extérieur

- ⇒ Limitation des éventuels murets de clôture à 0,60 m
- ⇒ Limitation de la hauteur totale des clôtures à 1,60 m
- ⇒ Intégration et traitement des aires de stationnement extérieures,
- ⇒ Intégration et traitement des espaces ou locaux extérieurs de pré collecte
- ⇒ Formes et pentes de toiture
- ⇒ Intégration des dispositifs de rétention des EP aux bâtiments et/ou parcelles
- ⇒ Intégration des dispositifs de rétention des EP aux bâtiments et/ou parcelles

14. Stationnement

- ⇒ Interdiction du stationnement résidentiel et public en souterrain
- ⇒ Secteurs et conditions pour lesquelles un stationnement semi-souterrain est autorisé
- ⇒ Définir les emplacements à réserver sur l'espace public
- ⇒ Nombre de places de parkings (vélos, voitures) par logement ou pas m2 de SHON
- ⇒ Voir si possibilité diminution en cas d'aires mutualisées (foisonnement)
- ⇒ Dimensionnement et traitement des aires privatives extérieures mutualisées ou individuelles

Choix énergétiques et règlement du PLU

Les principaux enjeux :

- ⇒ la gestion des effets de masques potentiels : implantation des constructions, conception des clôtures
- ⇒ l'intégration de surfaces captantes en toiture : formes et pentes de toitures, aspect extérieur.

Desserte par les réseaux (Section II, art. 4)

Le règlement peut prévoir des obligations de raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent mais ne peut pas subordonner la constructibilité d'un terrain à son raccordement préalable aux réseaux ; il peut également prévoir les modalités de réalisation des réseaux.

Implantation des constructions (Section II, art. 6, 7, 8)

Il s'agit de l'implantation des constructions :

- ⇒ par rapport aux voies et aux emprises publiques (art.6)
- ⇒ par rapport aux limites séparatives (art. 7)
- ⇒ les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8)

L'édiction des règles contenues dans les articles 6 et 7 a un caractère obligatoire. Toutefois les documents graphiques peuvent désormais faire apparaître seuls des règles jusqu'alors fixées par le règlement (R.123.9). Ils peuvent également faire apparaître dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan coté à trois dimensions définit des règles spéciales (art. R 123.12)

En matière d'énergie, la principale préoccupation est de ne pas obérer les possibilités de récupération des apports solaires dans les logements ainsi que l'ensoleillement des espaces extérieurs privés. La question est donc essentiellement celle de l'implantation des constructions les unes vis-à-vis des autres qu'elles soient ou non sur une même propriété. Les questions d'implantation vis-à-vis des voies, des emprises publiques et des limites séparatives est secondaire.

Le principe proposé est de fixer des règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives et des emprises publiques très souples de façon à permettre un ajustement des implantations des constructions en s'appuyant sur les documents graphiques qui auront valeur réglementaire (délimitation des emprises constructibles, implantation des constructions les unes vis-à-vis des autres). Les polygones de constructibilité de chaque secteur pourront être indiqués sur des plans masse de secteur définissant les orientations d'aménagement. Ces plans de détails seront à réaliser au fur et à mesure des tranches opérationnelles des opérations d'aménagement. Le règlement pourra ensuite être complété par un cahier des charges obligeant les futurs opérateurs (individuels ou professionnels) à s'inscrire dans la démarche de qualité environnementale.

Aspect extérieur (Section II, art.11) :

Cette règle concerne notamment les formes (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les matériaux, les clôtures dont la hauteur, la couleur peuvent être réglementées.

La prescription ou l'interdiction de certains matériaux se heurte à la liberté du commerce et de l'industrie ; les prescriptions édictées ne permettent pas d'imposer ni de prescrire systématiquement l'emploi de certains matériaux ni d'imposer une marque de matériaux directement ou indirectement en fixant pour celui-ci des caractéristiques chimiques ou mécaniques déterminées. Il en ressort donc qu'a priori toute velléité d'imposer un matériau ou des matériaux déterminées en vue de performances thermiques n'est pas a priori du ressort du PLU.

Les enjeux sont donc principalement de définir :

- ⇒ les formes et pentes de toiture en regard d'un fonctionnement optimal des surfaces captantes,
- ⇒ les modalités d'intégration des surfaces captantes en toiture.
- ⇒ la nature et la conception des éventuelles clôtures en regard de l'accès à l'ensoleillement ou à l'ombre pour les logements et les espaces extérieurs privés

La mise en place de panneaux solaires pour un chauffe-eau solaire nécessite une pente de 20 à 40° mais pour du chauffage combiné il faut 55° (une pente de 35 % correspond à 19,29 °). Les pentes des toitures devront être suffisantes pour permettre la mise en place de panneaux solaires destinés à un chauffage combiné.

Par ailleurs, il convient de préconiser une intégration complète des capteurs dans la toiture en cas de toiture en pente ; les surfaces captantes devront donc être intégrées dans les toitures en pente et ne devront pas faire saillie.

Par rapport aux clôtures, il s'agit :

- ⇒ de définir une hauteur maximale de l'ordre de 1,60 m (éventuels murets + haie végétale)
- ⇒ de favoriser les haies poreuses avec un étagement des végétaux pouvant faire fonction de brise-vent ; si les écrans opaques assurent une protection sur une distance égale à leur hauteur, les écrans poreux peuvent assurer une protection trois fois supérieure.
- ⇒ de privilégier les essences à feuilles caduques qui ne pénalisent pas l'ensoleillement en hiver et apportent de l'ombre en été.

Emplacement réservé :

Au cas une éventuelle chaufferie collective serait implantée, il s'agira d'en définir la localisation et de prévoir un emplacement réservé à cet effet.

Des plans masse de secteur dans les opérations d'aménagement

Objectif :

- ⇒ Prendre en compte la topographie et les paramètres climatiques pour l'implantation et l'orientation des constructions
- ⇒ Prévoir des mesures compensatoires pour les orientations plus défavorables

Critères relatifs à l'orientation :

- ⇒ l'orientation optimale pour les surfaces captantes, capteurs mais aussi fenêtres, Bow Windows, vérandas, se situent en moyenne à 30° (40 ° maximum), de part et d'autre par rapport au sud (azimut 0).
- ⇒ l'installation de capteurs solaires en toiture pour les orientations plus pénalisantes vis-à-vis de la récupération des apports solaires peut être « compensée » des dispositions en matière de toitures (ex. sens de faîtage),
- ⇒ il n'en va pas de même pour les éléments verticaux ; l'ensoleillement direct ne peut contribuer au chauffage et au confort des locaux que lorsque la hauteur angulaire du soleil est supérieure à 15 ou 17°, ce qui représente une place horaire d'environ 2 H le 21 décembre autour de midi pour une latitude de 48° N. Ceci exclut toute possibilité de récupération directe au solstice d'hiver pour des façades non orientées en secteur Sud

Critères relatifs à l'implantation des constructions

- ⇒ Une hauteur angulaire de 15° correspond à une ombre portée de $L = 3H$ à moduler suivant hauteur de la surface captante / sol et forme de la toiture du bâtiment susceptible de faire masque
- ⇒ Concernant l'alignement, il peut avoir un impact positif sur les façades Sud en continuité car il limite les risques de masques par les constructions voisines ; il peut être plus discutable pour les autres orientations car il est susceptible de pénaliser les opportunités même ponctuelles d'ouverture vers le Sud.

Propositions :

- ⇒ privilégier autant que faire se peut des alignements d'axe E/O élargi pour les maisons en bande et les collectifs, les maisons isolées sur parcelles laissant davantage de marges de manœuvre en matière d'optimisation des surfaces captantes verticales,
- ⇒ Réaliser des documents graphiques numérisés permettant un passage à l'héliodrom pour ajuster les prospectifs en fonction des effets de masque,
- ⇒ Travailler sur l'épaisseur des espaces constructibles de façon à permettre à l'ensemble des logements d'avoir au moins une orientation favorable.

N

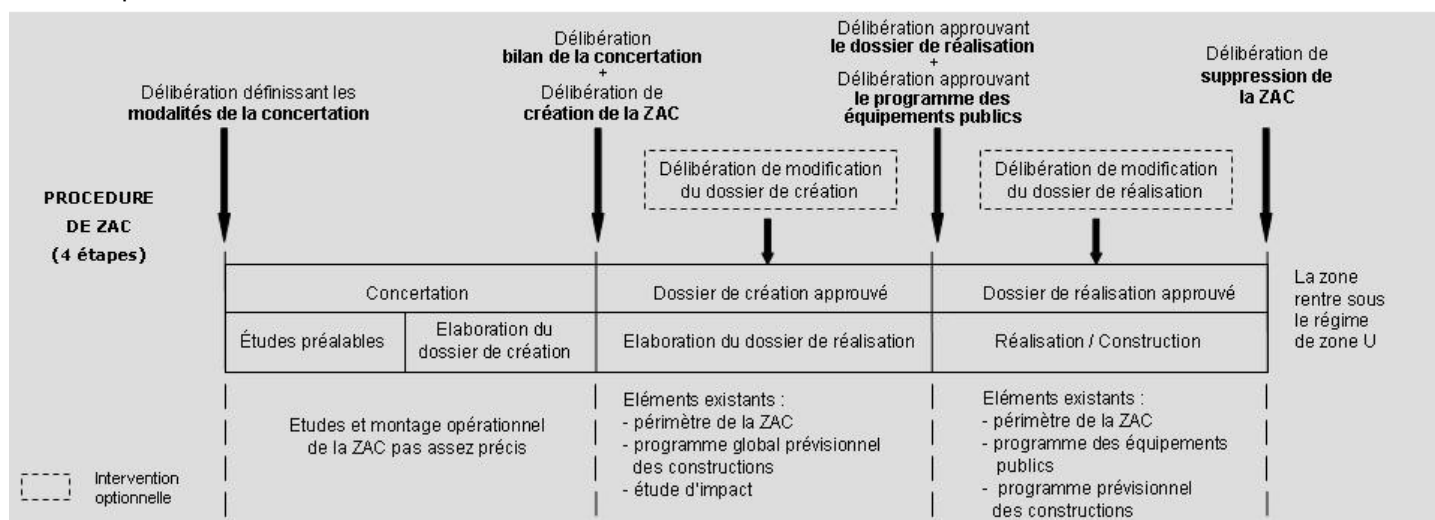
ote sur l'opportunité de réaliser des AEU® dans le cadre des ZAC

Articulation entre ZAC et PLU

La ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés" (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).

Une ZAC est créée à l'initiative de la commune ou d'une autre collectivité publique ou d'un établissement public ayant vocation à réaliser ou à faire réaliser l'objet de ladite zone.

Mais les décisions relatives à la mise en œuvre de la ZAC (création, réalisation, achèvement) appartiennent à la collectivité compétente en matière de PLU ou, dans les communes sans PLU au préfet.



Révision du PLU		
ELEMENTS A INTEGRER DANS LE PLU	Facultatif : Dispositions pré-opérationnelles dans le PLU : • <u>PADD : principe et localisation du projet</u> (projet de la commune) • <u>Orientations d'aménagement</u>	• <u>Diagnostic</u> : - Localisation, vocation, superficie - SHON permise - Répercussions économiques et environnementales de la ZAC • <u>PADD et orientations d'aménagement</u> • <u>Règlement écrit</u> • <u>Plan de zonage</u> • <u>Annexes</u> : périmètre de la ZAC
		• <u>Diagnostic</u> : - Bilan de la ZAC : localisation, vocation, objectif, superficie, SHON consommée - Répercussions économiques et environnementales de la ZAC - Caractéristiques des espaces et équipements publics • <u>PADD et orientations d'aménagement</u> • <u>Règlement écrit</u> • <u>Plan de zonage</u> : - Zonage à l'intérieur de la ZAC - Localisation des espaces et ouvrages publics, espaces verts, installations d'intérêt général • <u>Annexes</u> : périmètre de la ZAC

Des thématiques et enjeux spécifiques aux ZAC

La ZAC, en tant que démarche opérationnelle, induit la mise en œuvre d'aménagements et de solutions techniques pour lesquels des choix alternatifs, plus respectueux de l'environnement, peuvent être adoptés.

Pour autant, les recommandations de l'AEU® ne doivent pas uniquement porter sur ces solutions techniques. C'est avant tout sur l'économie générale du projet, c'est-à-dire les objectifs et principes d'aménagement qu'il est nécessaire d'agir :

- ⇒ **Définition du programme** : répartition des fonctions urbaines : mixité fonctionnelle, programmation d'équipements et de commerces, typologies d'habitat,
- ⇒ **Insertion du programme dans son environnement** : conception et hiérarchisation du réseau viaire, répartition et distribution du parcellaire, respect de la topographie et du cycle de l'eau, accessibilité au réseau TC et modes doux, localisation et répartition des espaces publics et privés...

C'est au stade des études préalables et jusqu'à la constitution du dossier de création que s'appréhendent les enjeux principaux en termes d'environnement. Lors de la phase de réalisation, c'est la mise en œuvre technique des principes d'aménagement et la déclinaison à l'échelle du bâti sur lesquels l'AEU® peut intervenir. L'animateur de l'AEU® joue alors un rôle de suivi et d'accompagnement.

Trois thématiques sont centrales pour les opérations d'aménagement :

- ⇒ **les choix énergétiques et l'environnement climatique** : quels sont les possibilités de desserte de la zone ? quelle densité et typologies d'habitat ? quels sont les contraintes et/opportunités climatiques, quels impacts sur les principes de composition ? quelle déclinaison à l'échelle du bâti ?
- ⇒ **la gestion des déplacements** : comment se structure l'offre en modes doux ? Quels sont les pôles générateurs de mobilité, comment favoriser leur accessibilité ? comment créer les conditions du report modal (confort et lisibilité des cheminements, perméabilité du tissu urbain et des îlots, ...) ?
- ⇒ **la gestion de l'eau** : quelle est la position du projet au sein du bassin versant, comment se caractérise l'écoulement naturel de l'eau, quelle est la vulnérabilité du site aux inondations et ruissellement pluvial ? quelles contraintes d'assainissement ? Quel taux d'imperméabilisation acceptable ? Quelles sont les possibilités d'infiltration, de rétention ? Comment les espaces verts, publics et privés peuvent-ils jouer un rôle hydraulique ?

En fonction des particularités du site, d'autres thèmes peuvent apparaître important, notamment l'environnement sonore. Au stade des études préalables, il est possible d'agir sur la source des nuisances (bruit routier par exemple) et leur propagation. Il s'agit ainsi de favoriser plutôt une approche préventive que curative (isolation des façades).

La gestion des déchets constitue une thématique secondaire mais à développer systématiquement pour chaque projet. Il s'agit de veiller principalement à créer les conditions favorables à la collecte sélective à l'échelle de l'espace public (insertion et accessibilité des PAV) et du bâti (dimensionnement des locaux, ...).

Contribution de l'AEU[®] au dossier de ZAC

Les pièces constitutives du dossier de ZAC sont autant de supports pour mettre en œuvre les objectifs de qualité environnementale. L'animateur AEU[®] doit à titre éclairer le maître d'ouvrage sur les « étapes clé » du processus d'aménagement et orienter le contenu de ces pièces. Il doit également conseiller le maître d'ouvrage sur le caractère réglementaire ou contractuel des objectifs de performance environnementale.

La mission de l'animateur AEU[®] doit si possible concerner l'ensemble du projet, c'est-à-dire les trois phases suivantes :

- ⇒ la réalisation des études pré-opérationnelles de faisabilité,
- ⇒ la constitution du dossier de création dont le suivi de l'étude d'impact,
- ⇒ la constitution du dossier de réalisation de ZAC.

Au stade des études préalables ou à défaut lors du dossier de création, l'animateur AEU[®] réalisera une analyse du site et du projet sur la base des études existantes !

- ⇒ diagnostic par thème du site,
- ⇒ identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du site et leur compatibilité avec les résultats de l'étude de faisabilité urbaine,

Ce diagnostic apporte l'ensemble des clés de compréhension du site afin d'initier un débat avec la maîtrise d'ouvrage sur la définition des objectifs environnementaux et les principes d'aménagement à mettre en œuvre.

Ce débat est l'étape clé de l'AEU[®] car il conditionne l'ensemble du suivi du projet et « l'ambition de qualité environnementale » que souhaite atteindre le maître d'ouvrage.

Sur cette base, la mission de l'animateur AEU[®] consiste à veiller au respect des objectifs et à leur bonne traduction dans les documents réglementaires, contractuels et graphiques.

A ce titre, plusieurs documents peuvent traduire les objectifs de qualité environnementale :

- ⇒ le dossier de création : il exprime les objectifs du projet, les orientations et principes généraux d'aménagement ainsi que leur comptabilité avec le respect de l'environnement. A ce titre, il s'agit d'une étape décisive pour l'AEU[®] car l'introduction préalable de critères d'insertion environnementale permettra de générer un débat équilibré entre les différentes approches et d'obtenir à minima un consensus cohérent. Il s'agit par conséquent de profiter de ce temps de réflexion pour inverser le mode d'appréhension de l'environnement. En effet, l'AEU[®] permet ainsi de passer d'une approche curative via les « mesures compensatoires » à une approche « intégrée ».

Concernant l'étude d'impact, il est nécessaire de bien articuler les deux approches. Le diagnostic de l'AEU[®], s'il la précède, doit principalement viser à « poser ou soulever les bonnes questions ». Il contribuera ainsi à orienter le travail des équipes de maîtrise d'œuvre et à formuler les études complémentaires à initier pour l'étude d'impact. Cette dernière sera de fait précisée dans son contenu technique en fonction des réels enjeux que posent le site ou le projet.

L'animateur de l'AEU[®] doit donc :

- Evaluer les enjeux du site et aider le maître d'ouvrage à formuler les objectifs généraux de qualité environnementale,
- Réaliser un travail itératif avec l'urbaniste de la ZAC afin de traduire ces objectifs en éléments de programme et de composition urbaine,
- Contribuer à la rédaction des prescriptions environnementales, urbanistiques et paysagères afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs en phase de réalisation.

Dans le cas où l'AEU[®] est initiée après l'étude d'impact, le diagnostic portera sur une analyse critique de celle-ci (inadaptation des réponses ou préconisations, ...), complètera les thématiques non abordées ou insuffisamment et identifiera si nécessaire son actualisation.

- ⇒ Le dossier de réalisation : l'animateur de l'AEU[®] doit lors de cette étape prendre une posture d'AMO et assurer, pour sa maîtrise d'ouvrage, le respect des objectifs de qualité environnementale. Il interviendra dans le cas d'une convention publique d'aménagement à l'interface entre la collectivité et l'aménageur. Des critères de sélection à caractère environnemental peuvent être introduits dans le choix de ce dernier : expériences similaires en termes de réalisations et d'aménagements, présence d'une compétence spécifique dans l'équipe, ...

Ainsi, il portera une attention particulière aux dossiers suivants :

Programme des équipements publics

- Cahier des charges techniques en vue de la désignation du maître d'œuvre en charge de l'AVP VRD et espaces publics,
- Avant projet VRD et espace publics,
- Cahier des prescriptions techniques de la ZAC,
- Cahiers des charges de cession des droits à construire de la ZAC sur l'ensemble des problématiques environnementales

L'animateur AEU[®] devra porter une attention particulière à ce dernier car c'est par ce biais que le maître d'ouvrage pourra assurer la continuité de la démarche par une déclinaison à l'échelle du bâti des objectifs environnementaux (cibles HQE[®]). Document contractuel entre l'aménageur et le constructeur, le CCCT peut fixer des performances environnementales, pour peu qu'elles soient compatibles avec le règlement du PLU. Plus qu'un outil réglementaire, le CCCT permet d'afficher une volonté en termes de qualité lors des consultations et oblige ainsi les constructeurs à intégrer la dimension environnementale dans la conception de leurs « produits ». Le CCCT est donc une base pour négocier avec la promotion privée. Par contre, le suivi des permis de construire dépasse la mission initiale de l'AEU[®]. Si l'animateur peut contribuer à la rédaction du volet HQE des CCCT, le suivi des PC reste du ressort de la collectivité ou de l'aménageur. L'animateur de l'AEU[®] doit de fait veiller à ce que les équipes projet soient en mesure d'assurer cette mission (compétence HQE[®] pour le choix de l'architecte de ZAC par exemple).

LA DEMARCHE AEU® (contenu non exhaustif)

Partenariat ADEME – Région / mission d'AMO assurée par un BE

Participation continue au processus de concertation :
Assistance à la définition des objectifs de l'opération et

Etudes préalables

Introduction de critères environnementaux dans le choix du site :

- ressources disponibles (eau, énergie, ...)
- accessibilité tous modes, proximité aux services et équipements
- contraintes géologiques, hydrogéologiques et hydrauliques
- caractéristiques climatiques (ensoleillement, exposition aux vents dominants)
- évaluation des nuisances existantes ou futures

Insertion de l'opération dans son environnement naturel :

- répartition et organisation du parcellaire
- principes généraux de composition (organisation du réseau viaire, répartition des espaces privés, publics et des équipements, orientation préférentielle du bâti, ...)

Dossier de création

Assistance à la définition du contenu technique de l'étude d'impact et suivi qualitatif

Traduction des préconisations de l'étude d'impact en éléments de projet

Assistance à l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la définition d'un plan de composition et la rédaction des prescriptions d'aménagement : intégration des équipements de type PAV ou collecte sélective dans l'espace public, mise en valeur des dispositifs de gestion des eaux pluviales, définition des règles d'implantation du bâti, gabarit, retrait par rapport à la voirie, définition du schéma viaire et dimensionnement ...

Dossier de réalisation

Assistance aux choix des solutions techniques pour les VRD (techniques alternatives en assainissement pluvial, modalités de desserte énergétique de l'opération, ...),

Définition des modalités de gestion des dispositifs techniques et des espaces publics (concertation avec les différents services gestionnaires, rédaction de conventions de gestion, ...),

Assistance à l'évaluation technico-économique des solutions retenues,

Assistance à la définition des exigences environnementales pour l'aménageur à intégrer dans la convention (exigentiels).

Cahier des charges de cession de terrains

- Définition de l'exigentiels HQE® pour le bâti (choix et hiérarchie des cibles, définition des niveaux d'exigences qualitatives et/ou quantitatives),
- Définition des contraintes de conception des VRD (gestion alternative des EP, ...),
- Obligation de desserte énergétique de la zone,
- Obligation de gestion des équipements et espaces publics, ...

Hors champ de l'AEU®

LA PROCEDURE DE Z.A.C.

CREATION.

Personne publique à l'initiative de la ZAC = Commune ou EPCI

Etudes préalables

- définition d'un contenu et choix d'un site
- faisabilité technique et économique
- insertion de l'opération dans son environnement naturel
- choix de la procédure et du mode de réalisation

Dossier de création

- Un rapport de présentation
- Un plan de situation
- Un plan du/des périmètres de la zone
- Une étude d'impact
- TLE exigible ou non dans la zone
- Mode de réalisation choisi

Concertation (obligatoire)

- commence dès que les objectifs de l'opération sont fixés et avant que les options fondamentales soient décidées
- s'effectue pendant toute la durée de l'élaboration du projet (associant habitants et asso locales, représentants de la profession agricole...)
- les modalités de concertation sont définies par une **délibération du Conseil Municipal**

ELABORATION DU PROJET DE Z.A.C.

= étapes préparatoires à la création

DELIBERATION D'APPROBATION DOSSIER DE CREATION

DELIBERATION BILAN CONCERTATION

DELIBERATION DE CREATION DE LA ZONE

contenu décision : périmètre, programme global prévisionnel des constructions, régime TLE, mode de réalisation

Effets juridiques de la création

REALISATION

Dossier de réalisation

- Programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- Programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Modalités prévisionnelles de financement
- Modifications à apporter à l'étude d'impact
- Le projet de convention

DELIBERATION D'APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

DELIBERATION D'APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

Mesures de publicité et d'informations

REALISATION EN REGIE

CONVENTION « ORDINAIRE » D'AMENAGEMENT

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT (Étab. pub, SEM, SEM locales)

Cahier des charges des cessions de terrain (obligatoire)

- nombre m² de SHON autorisés sur chaque parcelle cédée
- prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

CESSION DES TERRAINS A DES CONSTUCTEURS

MODIFICATION OU SUPPRESSION

Concertation sur le projet de modification

Rapport de présentation : motifs de la suppression

DELIBERATION MODIFIANT L'ACTE DE CREATION

DELIBERATION QUI SUPPRIME LA ZONE

Publicité et information

Réalisation : S. Baptiste / Source : Code permanent Construction et Urbanisme et Code de l'urbanisme

Le cahier des charges de l'AEU[®] pour les ZAC

Exemple de rédaction d'un CCTP (Grand Lyon – SUO)

Objet de la consultation

Il s'agit de mener une Approche environnementale de l'Urbanisme (AEU[®]) sur le projet XXX

La mission du prestataire concerne l'ensemble du projet dès la réalisation des études de faisabilité et se répartit au total sur une période d'environ X ans, c'est-à-dire jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. Cette mission doit débuter préalablement au lancement de l'étude d'impact.

Calendrier prévisionnel de l'opération :

Objectifs généraux

Cette AEU[®] doit répondre à 4 objectifs principaux :

- 1) l'optimisation du plan de masse de l'opération au regard des critères environnementaux,
- 2) l'identification des problématiques à développer dans l'étude d'impact,
- 3) la définition des préconisations en vue de mettre en place une démarche HQE[®] au niveau des bâtiments,
- 4) la définition des préconisations permettant de veiller à l'intégration du concept « développement durable » dans les projets d'aménagement des espaces publics et dans la conception des VRD.

Le maître d'ouvrage souhaite ainsi que l'AEU[®] prenne la forme d'une mission de conseil et d'accompagnement de la phase élaboration du dossier de création jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation.

Tranche ferme : diagnostic environnemental et définition des enjeux environnementaux prioritaires

Sur la base des études existantes, l'analyse visera à :

- dresser un diagnostic par thème du site,
- identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux du site et leur compatibilité avec les résultats de l'étude de faisabilité urbaine,
- identifier les éventuels compléments d'études et les axes de travail de l'étude d'impact, ainsi qu'une assistance à la rédaction du cahier des charges de cette même étude d'impact,
- définir les objectifs environnementaux à atteindre pour la qualité du projet.

Tranche conditionnelle : animation du projet

- identification de principes d'aménagement tenant compte des objectifs environnementaux définis et proposition de niveaux et méthodes d'interventions possibles, suivi de l'intégration de ces principes en phase de conception.

Contenu de la mission

Tranche ferme : Diagnostic et définition des enjeux environnementaux prioritaires

Analyse critique du projet et identification des enjeux environnementaux

Au regard de l'avancement du projet, le prestataire prendra connaissance des différents travaux et études ayant été préalablement réalisés concernant le réaménagement du secteur XXX, notamment :

- Toute étude engagée par la maîtrise d'ouvrage.

Il en réalisera une analyse critique et veillera à étudier plus particulièrement les thématiques mentionnées ci-dessous :

1. à définir en nombre et hiérarchie en fonction du contexte local, ...

Il devra également prendre en compte les divers projets connexes en cours sur le site ou dans son environnement proche et confronter son analyse avec ces projets.

Cette première phase d'analyse devra mettre en exergue, au regard des thèmes cités ci-dessus :

- les potentialités et contraintes du site, c'est-à-dire l'ensemble des éléments contextuels (climatologie, environnement sonore, desserte, ...) susceptibles d'améliorer ou non la performance environnementale des futurs aménagements.
- La pertinence voire la compatibilité des éléments de programme proposés au regard des caractéristiques du site.

Sur cette base, l'expert identifiera clairement les enjeux d'aménagements et en proposera une hiérarchisation. Il décrira précisément, thème par thème, les impacts prévisibles du projet et indiquera les thématiques nécessitant un complément d'étude.

Définition des objectifs environnementaux

Sur la base du diagnostic des enjeux, l'expert proposera au maître d'ouvrage des objectifs argumentés de qualité à atteindre, soit en termes de performances, soit en termes d'aménagement. Les élus valideront les objectifs retenus ainsi que les niveaux de performances environnementales à atteindre.

Pistes de valorisation du site dans le cadre de la composition urbaine

Sur la base des objectifs environnementaux, l'expert proposera une intégration et une valorisation des opportunités environnementales du site dans les solutions d'aménagement proposées sous forme de propositions/préconisations adaptées et hiérarchisées.

Assistance de la maîtrise d'ouvrage

Enfin, le prestataire assistera le maître d'ouvrage dans le suivi des rendus de l'étude d'impact, afin que celle-ci tienne compte des préconisations de l'AEU®.

Tranche conditionnelle : animation du projet

Au regard des thématiques et objectifs qui auront été retenus comme prioritaires par les élus au fur et à mesure de l'avancement du projet, le travail de conseil et d'analyse du prestataire s'attachera précisément à accompagner la maîtrise d'ouvrage entre les phases de création et de réalisation de la ZAC le cas échéant. Cette phase est soumise à la condition de création de la ZAC, ce qui explique qu'elle fasse l'objet d'une tranche conditionnelle.

Cette phase de la mission consiste en :

- la lecture critique de l'étude d'impact et des études de faisabilité,
- l'assistance au prestataire retenu pour les études de réalisation concernant la conception d'ensemble du projet : rédaction du volet environnemental du cahier des charges prescriptions architecturales, urbaines, et paysagères (CPAUP), du volet environnemental du cahier des prescriptions techniques...etc.
- l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, à l'équipe responsable des études de réalisation et de maîtrise d'œuvre des espaces publics dans le choix et la conception des aménagements nécessaires à la viabilisation des lots (VRD, PEP de manière générale...), suivant lesdits principes environnementaux retenus.

Concernant les pièces constitutives du dossier de ZAC, le prestataire portera une assistance au maître d'ouvrage et appuiera les équipes de maîtrise d'œuvre concernant :

- ⇒ l'élaboration du cahier des prescriptions architecturales et urbanistiques et paysagères de la ZAC sur l'ensemble des problématiques environnementales,
- ⇒ l'élaboration du cahier des charges techniques en vue de la désignation du maître d'œuvre en charge de l'AVP VRD et espaces publics,
- ⇒ l'élaboration de l'avant projet VRD et espace publics,
- ⇒ la rédaction du cahier des prescriptions techniques de la ZAC
- ⇒ la rédaction des cahiers des charges de cession des droits à construire de la ZAC sur l'ensemble des problématiques environnementales

Méthode et calendrier

Méthode

Le titulaire désignera dans son offre un chef de mission :

- Responsable des prestations dues au marché,

- Interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage et de ses partenaires.

Sauf cas de force majeure, ce chef de mission sera présent à toutes les réunions relatives à l'étude pour lesquelles il aura été convié par le maître d'ouvrage, notamment :

- Comités de suivi,
- Comités techniques,
- Réunions de travail avec le SUO et ses partenaires,
- Entretiens avec les acteurs concernés.

Le chef de mission rédigera les comptes-rendus de toutes ces réunions et les enverra sous 5 jours au maître d'ouvrage pour accord avant diffusion.

Calendrier de l'étude

La durée globale de l'AEU® est de X ans environ. Elle se déroulera *en principe* suivant le calendrier ci-dessous :

- Tranche ferme : de XX à YY
- Tranche conditionnelle : de XX à YY

Rendus attendus

Tranche ferme : diagnostic :

Le prestataire remettra un document écrit d'analyse des études existantes, regroupant la partie diagnostic et les préconisations proposées. Ce document sera remis en cinq exemplaires papier, dont un reproductible, et sous format informatique compatible avec les logiciels utilisés par le maître d'ouvrage

Tranche conditionnelle : animation du projet

Le prestataire participera aux réunions avec les différents partenaires, à la demande de la maîtrise d'ouvrage au fur et à mesure de l'avancement du projet et fera part de ses remarques par le biais de notices écrites synthétiques.

Les volets environnementaux des cahiers de prescriptions techniques et CPAUP seront remis en cinq exemplaires papier, dont un reproductible, et sous format informatique compatible avec les logiciels utilisés par le maître d'ouvrage.

Contenu de l'offre des candidats et critères de jugement

L'offre remise par le candidat comprendra :

- ⇒ une note méthodologique sur la réalisation de l'étude pour chaque phase. Cette note mettra en évidence les problématiques du site, la méthode proposée pour atteindre les objectifs fixés par la maîtrise d'ouvrage et l'organisation de l'équipe présentée (répartition précise des rôles et des domaines d'intervention et curriculum vitae de chacun des membres de l'équipe).
- ⇒ le coût forfaitaire global et la décomposition du prix pour chacune des deux phases de la prestation.

Critères de jugement des offres et pondération

- ⇒ Critère 1 : qualité de la note méthodologique : compréhension de la problématique et des enjeux du site ; réponses aux attentes de la maîtrise d'ouvrage : 60%
- ⇒ Critère 2 : prix des prestations : 40%



ote sur AEU® et lotissement : quelles marges de manœuvre ?

Note réalisée par N. Didier – Groupe Re-Sources, juin 2006

Quelques rappels

Le lotissement est une opération qui consiste à diviser une propriété foncière en plusieurs lots destinés à recevoir des constructions. Le droit de lotir fait partie des attributs du droit de propriété. Opération purement privée à l'origine, elle a été ensuite encadrée par des réglementations successives dans le but de limiter les abus ; par exemple, la vente de terrains à bâtir non équipés.

Art. R 315.1 du Code de l'Urbanisme :

« Constitue un lotissement..., toute division d'une propriété foncière qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété »

Une division de propriété ne constituera un lotissement que si elle présente simultanément cinq caractéristiques relatives à :

- Son objet : « l'ilot de propriété foncière » (terrain d'un seul tenant appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, bordé par des voies publiques ou par des parcelles appartenant à des tiers et constituant de ce fait une unité foncière autonome)
- Aux modalités de division : « division du sol et non de l'espace »
- La période de division : dix ans
- Le but de la division : l'implantation de bâtiments (quelle que soit leur affectation)
- L'importance de la division : plus de deux ou quatre lots (4 lots si elle résulte de partages successoraux)

La demande d'autorisation de lotir

Dans les communes dotées d'une carte communale ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, l'instruction des demandes et la délivrance des autorisations de lotir sont de la compétence du Maire agissant au nom de la commune. Dans les communes dotées d'une carte communale, le Conseil Municipal peut décider que les autorisations seront délivrées au nom de l'Etat. Si la commune a délégué sa compétence à un EPCI, il revient à son Président au nom de cet établissement de prendre la décision.

La demande est formulée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain. Elle est instruite au vu d'un dossier comprenant les pièces obligatoires suivantes :

- une note de présentation : opportunité, choix et caractéristiques retenus pour le parti d'aménagement
- un plan de situation : localisation du terrain par rapport à l'agglomération et aux principaux équipements collectifs existants, en précisant les modalités de liaison
- un plan de composition : répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, localisation des espaces plantés à conserver ou à créer, organisation et traitement de l'espace collectif.

Des pièces complémentaires peuvent être demandées dans certains cas :

- si le lotissement est important (décret Conseil d'Etat) : projet architectural et paysager envisagé ; dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets ;
- si compléments aux règles d'urbanisme en vigueur : projet de règlement,
- si le lotissement est situé en dehors d'une commune ou partie de commune dotée d'un PLU rendu public et approuvé et SHON de + de 3000 m² : étude d'impact,
- à titre d'information : cahier des charges du lotissement, document contractuel de droit privé fixant les relations entre le lotisseur et les lotis et celles des lotis entre eux.

L'instruction de la demande

Si le lotissement est situé en dehors d'une commune ou partie de commune dotée d'un PLU rendu public et approuvé et SHON de + de 5000 m², le service instructeur mène une enquête publique avant de transmettre à l'autorité compétente le dossier d'autorisation de lotir. L'autorisation de lotir peut être accordée soit dans les termes où elle a été demandée soit assortie d'un certain nombre de conditions : prescriptions à caractère réglementaire, financier ou technique (règles d'urbanisme propres au lotissement, contribution à la réalisation d'équipements publics, travaux à réaliser par le lotisseur)

L'autorisation de lotir ne dispense pas du dépôt de permis de construire. L'objet du PC a été limité par la LOF au contrôle de l'application des règles d'urbanisme à l'exclusion des règles de construction : règles relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, exceptionnellement des règles techniques de construction et en aucun cas des règles et servitudes de droit privé.

Le contenu de l'autorisation de lotir

L'autorisation de lotir autorise la division du terrain en vue de la vente, sous réserve de l'exécution d'un certain nombre de travaux. C'est un acte non réglementaire créateur de droit pour son bénéficiaire. Elle peut aussi approuver des documents auxquels elle confère un caractère réglementaire ou édicter elle-même de telles dispositions.

Il s'agit d'un arrêté accompagné de pièces annexes qui fixent la composition d'ensemble du lotissement qui résulte du plan de composition joint à la demande, éventuellement amendé après instruction. Il concrétise l'accord du lotisseur et de la collectivité sur les caractéristiques de l'opération à réaliser

L'arrêté peut être accompagné de quatre annexes :

- I. plan de délimitation du lotissement
- II. prescriptions d'urbanisme
- III. caractéristiques et modalités de réalisation des travaux
- IV. exposé de la contribution du lotisseur aux charges d'équipements publics

L'autorisation de lotir doit obligatoirement préciser les modalités de la division du terrain en lots ainsi que la SHON maximale dont la construction est autorisée dans le lotissement.

S'il existe un COS applicable au terrain, la SHON résulte de l'application de celui-ci à l'ensemble du terrain, y compris les superficies qui seront affectées aux voies et aux équipements communs. Pour la division du terrain, deux solutions sont possibles :

- définition a priori d'un plan de division parcellaire indiquant la SHON constructible sur chaque lot
- SHON globale constructible et nombre maximum de lots « lotissement à la carte ». C'est alors le lotisseur sous réserve du respect du règlement du PLU qui pourra découper librement chaque lot et lui affecter une partie de la SHON globale disponible.

L'autorisation de lotir peut également imposer les prescriptions réglementaires, techniques et financières nécessaires à la réussite de l'opération :

- Les règles d'urbanisme propres au lotissement en complément des règles préexistantes applicables au terrain et qui figureront dans un règlement du lotissement annexé à l'arrêté d'autorisation
- Les programmes de travaux à la charge du lotisseur
- Les contributions à la réalisation des équipements publics.

La structure du règlement de lotissement est la même que celle du règlement du PLU.

Les travaux à la charge du lotisseur sont ceux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, en gaz et en électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et des matières usées, l'éclairage, les aires de

stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. S'y rajoutent les branchements sur les réseaux publics. Ces travaux sont déterminés par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir, sur la base des propositions faites par le lotisseur dans sa demande. Contrairement à l'aménagement d'une ZAC, celui-ci ne peut se voir imposer que la réalisation d'équipements d'infrastructures et non de superstructure. Il faut en outre que ces équipements bénéficient principalement aux coloris, même s'ils n'en ont pas l'usage exclusif.

Environnement et lotissement

Dans toutes les opérations d'aménagement, les choix effectués dans le projet sont largement conditionnées par les questions environnementales et de développement durable qu'il s'agisse de l'organisation urbaine du site ou de son rapport à l'environnement voisin.

Bien que moins importantes dans le cadre d'un lotissement que dans celui d'une ZAC, des marges de manœuvre existent à plusieurs niveaux quant à l'intégration d'exigences environnementales dans la composition d'ensemble :

- I. l'introduction de critères environnementaux dans le plan d'aménagement et le parcellaire notamment sur la question de l'ensoleillement et de la maîtrise de l'énergie, l'organisation des déplacements, la gestion des eaux pluviales ainsi que le respect des espaces naturels, du patrimoine écologique et culturel
- II. la transcription des exigences environnementales dans le règlement de lotissement, qui peuvent se concrétiser par des dispositions applicables aux parcelles ou au positionnement du bâti sur ces dernières : axes de faîtage, accroches du bâti en limites de voies ou en limites séparatives, délimitation de bandes constructibles, etc
- III. la traduction des critères environnementaux dans la conception des bâtiments qui nécessitera un accompagnement des acquéreurs de lots jusqu'au dépôt du permis de construire : organisation de réunions d'information, réalisation de documents de sensibilisation, accueil personnalisé des acquéreurs ou de leur architecte.

rille de questionnements

Objet de la consultation

Il s'agit de présenter les grandes caractéristiques de l'opération à travers 3 points initiaux :

- 1) Le type d'opération,
- 2) La maîtrise d'ouvrage,
- 3) Le pilotage de l'AEU®.

1. Nature de l'opération qui fera l'objet d'une AEU® et sa localisation dans la commune

- ⇒ Quelle le type de l'opération : démarche de planification (SCOT, PLU, carte communale) ou opération d'aménagement (ZAC, lotissement, AFU, PAE, rénovation urbaine) ?
- ⇒ Quelle est l'échelle du projet : dans le cadre d'un PLU, préciser le périmètre (communal ou intercommunal). Dans le cadre d'une opération d'aménagement, préciser la superficie du projet, son importance vis-à-vis de la commune, ...
- ⇒ Quelle est la localisation géographique du projet : centralité, continuité du centre, extension urbaine, ...

2. Qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération ?

- ⇒ Quel est le porteur de l'opération : maîtrise d'ouvrage publique ou privée, communale ou intercommunale ?
- ⇒ Quels sont les acteurs associés au projet : partenariat public/privé, équipe de maîtrise d'œuvre, association de partenaires locaux (ex : CAUE), ... ?

3. Comment sera organisé le pilotage de l'AEU® ?

- ⇒ Qui est le maître d'ouvrage de l'AEU® : identifier le porteur de l'AEU®. Le Mo doit être un acteur public, généralement la commune.
- ⇒ Comment s'organise le système de décision : identifier les modalités de conduite de projet : comité de pilotage (quels sont les acteurs présents, leurs rôles et attributions respectives), comité technique (idem) ?
- ⇒ Comment s'organise la prise de décision ?

Elaborer une fiche d'identité du projet

1. Préciser le contexte du projet

- ⇒ La commune
- ⇒ La structure urbaine
- ⇒ La démographie
- ⇒ L'organisation territoriale
- ⇒ Planification et urbanisme
- ⇒ Paysage
- ⇒ Vie locale

CARTOGRAPHIES, ILLUSTRATIONS

2. Donner à comprendre les principales problématiques urbaines et territoriales

- ⇒ Habitat
- ⇒ Desserte et accessibilité
- ⇒ Déplacements
- ⇒ Services et équipements de proximité
- ⇒ Economie et emplois

Encadré : la commune en quelques lignes (exemples de données)

- ⇒ **Superficie**
- ⇒ **Nombre d'habitants**
- ⇒ **Densité de population**
- ⇒ **Solde naturel**
- ⇒ **Solde migratoire**
- ⇒ **Résidences principales**
- ⇒ **Nombre de logements locatifs sociaux publics**
- ⇒ **Nombre de Permis de Construire délivrés par an**
- ⇒ **Principaux équipements**
- ⇒ **Variation pop active**
- ⇒ **Nombre de chômeurs**
- ⇒ **Taux de chômage**
- ⇒ **Activités**
- ⇒ **Surface Agricole Utile**

3. Préciser les engagements de la commune en matière d'environnement et de développement durable

- ⇒ Quelles sont les démarches de développement durable et/ou les politiques environnementales conduites à l'échelle communale ou intercommunale : charte d'environnement, agenda 21, autres actions illustratives ?
- ⇒ Quels sont les objectifs fixés par ces documents : identifier en quoi l'AEU® peut contribuer à ces objectifs ?

4. Décrire le projet dans ses grandes lignes

- ⇒ **Les motivations de la commune** : pourquoi réaliser une AEU® ? Qu'attendez-vous de l'AEU et à quoi doit-elle répondre ?
- ⇒ **Les grandes lignes du projet** : quelle est la nature du projet ? A quels objectifs ce projet répond-il ? Quel est son état d'avancement et le planning opérationnel ? Un programme a-t-il été défini et quel est son contenu ?
- ⇒ **Le périmètre ou le secteur concerné** : quelle superficie est concernée par l'opération ? Quelle est sa situation géographique à l'échelle de la commune ?
- ⇒ **Le site initial ou à l'état actuel** : quel est la nature du site concerné ? Quels sont les éléments marquants du projet, les contraintes repérées ?
- ⇒ **La desserte du site ou du secteur** : de quelle proximité ou accessibilité jouit le projet au regard des équipements et commerces, du réseau de transport public ?
- ⇒ **Les équipements programmés ou existants** : quelles sont les données programmatiques (répartition des fonctions, nombre de logements, typologies d'habitat, nb de m² de SHON ou densité/ha) ? Si aucun programme n'est identifié, quels objectifs généraux sont recherchés ?

Encadré : le projet en quelques lignes

Nom

Nature

- ⇒ **Superficie**
- ⇒ **Programme**
- ⇒ **Procédure de réalisation**
- ⇒ **Maîtrise foncière**
- ⇒ **Objet de l'AEU®**

Les problématiques environnementales

Thématique : Gestion des déplacements

Quels constats ?

Quels enjeux ?

Quels objectifs pour l'AEU[®] ?

Quelles pistes de travail pour l'AEU[®] ?

Les problématiques environnementales

Thématique : Paysage et traitement de la biodiversité

Quels constats ?

Quels enjeux ?

Quels objectifs pour l'AEU[®] ?

Quelles pistes de travail pour l'AEU[®] ?

Les problématiques environnementales

Thématique : Choix d'énergie

Quels constats ?

Quels enjeux ?

Quels objectifs pour l'AEU[®] ?

Quelles pistes de travail pour l'AEU[®] ?

Les problématiques environnementales

Thématique : Gestion des déchets

Quels constats ?

Quels enjeux ?

Quels objectifs pour l'AEU[®] ?

Quelles pistes de travail pour l'AEU[®] ?

Les problématiques environnementales

Thématique : Environnement sonore

Quels constats ?

--

Quels enjeux ?

--

Quels objectifs pour l'AEU[®] ?

--

Quelles pistes de travail pour l'AEU[®] ?

--

Formulation et synthèse des enjeux

Thématique	Les questions posées par le projet	Quels objectifs à fixer pour l'AEU® ?	Eventuelles pistes de travail ?

Le cahier des charges et programme de travail

Reformulation de la demande du maître d'ouvrage (objectifs de la mission AEU®)

Les attentes en matière d'expertise (axes d'intervention de l'AEU®)

Les attentes en matière d'accompagnement du projet (participation du BE à la démarche de projet)

Les contributions attendues de l'AEU® (produits de sortie, effets attendus sur le plan opérationnel)

Le calendrier de travail

Compétences requises pour les BE

Enveloppe temps / budget prévisionnel

Documents et données disponibles

Notes et commentaires