



LES AEU EN RÉGIONS

RECENSEMENT DES AEU EN FRANCE :

Cet article propose un inventaire partiel des AEU en cours ou réalisées dans les différentes régions de France.

Ce recensement nous semble intéressant pour les raisons suivantes :

- connaître les régions pilotes dans cette démarche,
- avoir un premier listing permettant un biais d'échanges.

L'ensemble des informations de cet article provient des délégations régionales qui ont pu répondre durant la période estivale de 2007.

L'ADEME nationale nous a indiqué que fin 2007, une évaluation de la démarche AEU serait lancée et que début 2008 une base de donnée regroupant l'ensemble des AEU du territoire sera consultable sur leur site internet. L'objectif de cette évaluation est de mettre en place des critères nationaux de sélection pour l'attribution de la subvention.

L'ADEME Rhône Alpes quant à elle, a lancé l'évaluation des AEU réalisées sur son territoire.

Actuellement sur le territoire national, environ 300 AEU ont été lancées dont 80% qui se situent dans les régions motrices qui sont les régions : Rhône-Alpes, Pays de la Loire, Bretagne, Poitou-Charentes et Nord-Pas de Calais.

LES AEU EN AUVERGNE

Le Pays du Grand Clermont a développé les Zones Pilotes Habitat (ZPH), qui visent en premier lieu à la mise en place d'une politique publique d'habitat, favorisant la diversité des types d'habitats et la mixité sociale. Pour chacune des ZPH, une AEU est menée afin de définir son parti d'aménagement et finaliser le programme de construction.

En 2006, on dénombrait 7 ZPH dans le Pays du Grand Clermont.

Deux documents diffusés par Clermont métropole, agence d'urbanisme et de développement :

- le premier, qui contextualise la démarche : « Zones Pilotes Habitat : démarche environnementale des projets d'aménagement », téléchargeable sur le [site de Clermont métropole](#)
- le deuxième qui présente des fiches de retour d'expérience pour chacune des zones : téléchargeables sur le [site de Clermont métropole](#)

BRETAGNE

En Bretagne, les AEU sont appelées Approches du Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme. 20 ADDOU ont été lancées dans cette région et 4 d'entre elles sont actuellement achevées et présentées dans le tableau en [page 11](#).

Une fiche de présentation des Approches du Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme est à télécharger dans les documents complémentaires à cet article [sur le centre de ressource](#).

Les ADDOU, tout comme les AEU, mettent en oeuvre de nombreuses réunions de travail, de discussion et de concertation autour du projet. D'une manière générale, elles s'organisent comme suit :

- une réunion de travail avec les élus (tous les principaux) pour identifier leur niveau d'information, leurs objectifs et leur demande
- ensuite, 4 atelier de travail regroupant tous les acteurs, avec deux thématiques par atelier

et entre 1h30 et 2h consacré à chacun des thèmes

- enfin, une réunion de validation des orientations.

CENTRE

La région Centre recense une douzaine d'AEU sur son territoire dont 4 qui sont achevées et 4 autres dont le démarrage est prévu pour la période septembre-octobre 2007. Des fiches sur les expériences d'AEU sont programmées par la délégation régionale de l'ADEME pour fin août 2007. L'exemple du PLU d'Artenay est présenté dans le tableau en [page 9](#).

LORRAINE

1 AEU en cours au sein de la communauté urbaine du Grand Nancy : le projet de la ZAC des Plaines Rive droite.

LANGUEDOC-ROUSILLON

A l'heure actuelle, on dénombre une douzaine d'AEU en région languedocienne, dont deux opérations abouties.

- AEU menées à terme :
 - Narbonne, le quartier du Théâtre.
 - le SCoT du Sud du Gard, qui avait débuté en 2004.
- AEU en cours de réalisation :
 - l'agglomération de Montpellier : 3 ZAC, la mise en oeuvre des AEU se fait avec la SERM (Société d'Equipeement de la Région Montpelliéraine).
 - Béziers, une opération d'aménagement.
 - Perpignan, AEU menée sur la création d'un lotissement avec un accompagnement à la parcelle.
 - Combaillaux, un projet de ZAC.
 - Pezenas, un projet de ZAC.
 - Fabrègues, un projet d'écoquartier avec des expertises sur les thèmes sociaux, bioclimatiques et d'approvisionnement énergétique.
 - Perpignan, programme de renouvellement urbain : 2005-2010
- AEU en prévision :
 - Frontignan : le PLU.

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Une AEU en cours à Nice. Cependant le projet n'a pu bénéficier de la subvention de la délégation régionale de l'ADEME, car la demande en aurait été faite trop tardivement par rapport à l'avancée du projet.

PAYS DE LA LOIRE

6 AEU menées à terme, présentées dans le tableau ci-dessous.

LA RÉUNION

Un premier appel à projet pour la réalisation d'une AEU aura lieu courant septembre 2007.



RHÔNE-ALPES

Un article de M Damien SAULNIER, portant sur les AEU en région Rhône Alpes et plus précisément sur l'audit lancé par la délégation régionale de l'ADEME, sera en ligne sur le centre de ressource d'EnviroBAT fin novembre.

Cependant, à signaler tout de même que dorénavant, l'agglomération du Grand Lyon a pris la décision de généraliser les AEU à toutes ses opérations.

INTERVIEW DE CHRISTIAN CHARIGNON, (AGENCE TEKHNE) URBANISTE ET FORMATEUR AEU :

- Quels sont les critères qui déterminent la « validité » d'une AEU sur un projet d'aménagement ? Va-t-on en arriver à une labellisation des AEU ?

La labellisation n'est pas un mécanisme de l'urbanisme Il est peu probable qu'un label AEU soit mis en place (bien que cela soit une marque déposée ADEME).

La réponse de l'ADEME nationale à cette préoccupation de « cadrage » des AEU, comme nous le signalons ci-dessus, sera l'élaboration d'une grille de lecture des appels d'offre qui définira l'attribution d'une subvention à un projet proposé.

- Cela signifie-t-il que l'obtention d'une subvention ADEME soit la limite de faisabilité d'une AEU ?

Pas exactement. Une AEU est totalement opérationnelle si elle est mise en place très tôt, le plus en amont possible du projet. C'est à ce stade que l'élaboration d'un diagnostic résulte d'un dialogue réel, engagé avec l'urbaniste. En revanche si une AEU a été mise en place en une phase finale et même si elle apporte toujours une amélioration environnementale globale du projet, il est fort probable que la subvention ADEME soit refusée.

Par ailleurs Christian CHARIGNON considère que les grandes agglomérations qui disposent des moyens permettant la mise en place d'équipes pluridisciplinaire peuvent adopter la démarche AEU sans l'intervention financière de l'ADEME. Par contre ces subventions s'avèrent intéressantes notamment pour des petites collectivités territoriales afin d'inciter et faciliter la mise en place des AEU.

Aussi, bien qu'elle ne soit pas un critère exclusif pour désigner une AEU, la subvention accordée par l'ADEME reste néanmoins un des critères pour l'identification de la démarche.



EXEMPLES COMPARÉS D'AEU :

L'AEU est une démarche applicable à un projet d'aménagement ou de planification. L'équipe qui la mène, les exigences environnementales prioritaires, la formulation des objectifs, les propositions d'aménagement sont spécifiques d'un site, d'un projet, des enjeux globaux du territoire et d'une politique locale.

Vous trouverez dans les tableaux pages suivantes plusieurs exemples de retour d'expérience sur des AEU menées à différentes échelles de planification.

Nous vous invitons à vous référer à l'article de la même rubrique « Les Approches Environnementales de l'Urbanisme, un outil pour associer environnement et planification urbaine », qui propose notamment un tableau des possibles traductions d'une AEU dans les différents documents d'urbanisme.

Toutefois, si l'AEU est une démarche applicable à tous les niveaux de planification, l'opération d'aménagement pour laquelle une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme est la plus souvent mise en place est la ZAC. De nombreux exemples sont présentés ci-après, avec pour la plus part d'entre eux les liens des fiches téléchargeables, diffusées par l'ADEME.

Nous avons le plus souvent regroupé les projets par régions, sauf pour le tableau en [page 9](#) où, pour une meilleure comparaison, la présentation des AEU est faite par rapport à l'échelle du projet : soit une ZAC, un PLU et un SCoT.

PROJETS D'AEU EN PAYS DE LA LOIRE

<u>Territoire</u> (région)	<u>Saint Erblain (ZAC)</u> (Pays de la Loire)	<u>Ecouflant (quartier)</u> (Pays de la Loire)	<u>La Chapelle sur Erdre (ZAC)</u> (Pays de la Loire)
<u>Contexte du territoire</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Importantes infrastructures de transport, - Développement d'activités économiques et commerciales et implantation d'équipements publics d'intérêt communautaire - Élaboration d'un agenda 21 - Systématisation de la certification habitat et environnement pour les logements réalisés dans le cadre de la ZAC des Tilleuls 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune a une démarche de développement durable (plusieurs actions dans le domaine de l'énergie et de l'environnement.) - PDU de l'agglomération de Angers qui préconise de réduire la place de la voiture, optimiser le réseau de transport en commun et d'encourager les modes doux de déplacements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Commune en pleine croissance - Bonne desserte - Espaces naturels de qualité - Politique active de développement urbain : PLH communal et d'agglomération qui préconisent une augmentation des logement sociaux et mixité sociale et des formes urbaines. - Projet du Plessis 1600 logements : regroupe ZAC de la Source (phase achevée en 2002)et ZAC des Perrières. - Volonté de conserver l'image de «ville verte».
<u>Opportunité</u>			
<u>Faiblesse</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Vieillessement de la population - Une offre de foncier insuffisante 	Forte demande de logements.	
<u>Le site</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur de la Pelousière un des derniers grands sites aménageables dans la continuité urbaine du bourg. - Surface : 22 ha - Voie urbaine d'un côté, zone naturelle humide de l'autre - Plan paysager bocager - Variations topographiques marquées 	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur de Provins : environnement résidentiel, économique, sportif et éducatif, situé à proximité d'équipements et de services. - Enclave foncière de 25 ha, en friche, 	<ul style="list-style-type: none"> - Directement au Nord du centre - Réseau de transports en commun - Trame paysagère forte issue d'une installation nobiliaire ancienne - Recèle une biodiversité notable
<u>Le projet</u>	<ul style="list-style-type: none"> - ZAC de la Pelousière - Essentiellement destiné à l'habitat (550 logements) - Parcours résidentiel complet pour dynamiser les équipements structurants du bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le quartier de Provins - Constituer une offre de logements accessible aux primo-accédants (offrir un parcours résidentiel) - Assurer une certaine mixité sociale et générationnelle sur son territoire. - Enjeux urbains : déplacements, nuisances sonores, fragilité hydraulique du terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> - ZAC des Perrières - 1 000 logements, dont 350 logements locatifs sociaux - Surface de 53 ha - Liaison ferroviaire « train-tram », proche du quartier, prévue pour 2009.
<u>AEU Demandée par</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Précoce : dès la définition des principes d'aménagement de la ZAC (phase d'études préalables) - Loire Océan Développement, SEM chargée de l'aménagement de la ZAC 	La commune a délégué à SODEMEL : Société d'équipement du département de Maine et Loire	La SELA (Société d'Equipement de Loire Atlantique), à qui la Ville a confié la maîtrise d'ouvrage déléguée.
<u>Réalisée par</u>	Bureau d'étude chargé des études préalables, puis à l'architecte-urbaniste en chef de la ZAC.	<ul style="list-style-type: none"> - SETUR : Bureau d'études ingénierie-audit-conseil et chacun des acteurs de l'équipe de conception en fonction de leurs compétences respectives. - Comité consultatif regroupant élus, associations, habitants et commerçants 	<ul style="list-style-type: none"> - La SELA a constitué, dès la phase de conception, une équipe projet (urbaniste, paysagiste, ingénieurs VRD...) dont le mandataire est un paysagiste (agence Desormeaux) - Autres bureaux d'études : Cabinet Aubepine pour le diagnostic végétal, Cabinet Sepia pour l'hydraulique alternative, Ouest-Infra pour l'étude acoustique...
<u>Influe sur</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Rédaction des différents documents d'aménagement - Oriente le dossier de réalisation et les documents relatifs à l'aménagement opérationnel par îlot : cahiers de recommandations architecturales et paysagères, cahiers des charges de cession de terrain, documents d'instruction des permis de construire, information et sensibilisation des opérateurs immobiliers et du public acquéreur de lots libres. 		La composition générale du site ainsi que dans les cahiers des charges de cession des droits à construire.

<u>Territoire</u> <u>(région)</u>	<u>Saint Erblain (ZAC)</u> <u>(Pays de la Loire)</u>	<u>Ecouflant (quartier)</u> <u>(Pays de la Loire)</u>	<u>La Chapelle sur Erdre (ZAC)</u> <u>(Pays de la Loire)</u>
<u>Exigences retenues</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Énergie : maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables; - Eau : économie des ressources en eau et protection de la qualité des eaux ; limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion alternative de l'assainissement en eaux pluviales ; - Déchets : aide à la valorisation des déchets par la collecte sélective ; - Transports : réduction de la pollution de l'air par l'amélioration des transports en commun et par la promotion des modes doux de circulation ; - Paysage : mise en valeur et construction du patrimoine paysager et naturel, notamment à travers la création d'espaces verts et un programme de pré-verdissement. 	21 objectifs de développement durable regroupés en 6 catégories : <ul style="list-style-type: none"> - Qualité du paysage urbain, - Mixité sociale et services à la population, - Liaisons et déplacements, - Gestion volontaire du stationnement, - Gestion des ressources, - Gestion des nuisances. 	Objectif général : préserver les composantes naturelles du site : <ul style="list-style-type: none"> - Les aspects paysagers - L'assainissement en eaux pluviales - La biodiversité - La démarche a également visé d'autres thématiques telles que les déplacements et l'énergie.
<u>Propositions</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Voies d'accès hiérarchisées - Liaisons transports en commun et cycles avec les quartiers périphériques et l'agglomération et liaisons piétonnes - Gestion des eaux pluviales basée sur le fonctionnement initial du site : l'aménagement va accentuer les caractéristiques de rétention de la coulée verte centrale, initiale. - Aménagement qui suit les contours des paysages. - Emplacements déchets intégrés aux préconisations architecturales. 	Chaque objectif est assorti de préconisations d'actions obligatoires (intangibles ou prioritaires), ou optionnelles.	La morphologie et les richesses naturelles (biodiversité) du site ont constitué l'ossature du parti d'aménagement. Pour le permettre deux outils d'ingénierie ont été mis en oeuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Inventaire de la végétation et une reconnaissance pédologique³ - Une approche hydraulique - Pour un quartier ouvert (déplacements) : desserte en bus, maillage dense de chemins piétons et vélos, liaison train-tram. - Pour l'énergie : l'intensité lumineuse de l'éclairage public sera gérée de façon individualisée.
<u>Coût de l'AEU</u> <u>Participation de l'ADEME</u>	133 000 euros (ensemble des études, dont l'AEU)	125 000 euros	
	20 000 euros	44 000 euros	
<u>Plus d'info</u>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>

PROJETS D'AEU EN PAYS DE LA LOIRE

<u>Territoire</u> (région)	<u>Bouguenais (ZAC)</u> (Pays de la Loire)	<u>Forges (lotissement)</u> (Pays de la Loire)	<u>Couëron (ZAC)</u> (Pays de la Loire)
<u>Contexte du territoire</u>	- Interface entre le centre aggloméré et les territoires de transition (espaces naturels, terres agricoles, équipements structurants et de villages vernaculaires) - Politique d'aménagement qui vise à valoriser les éléments de cette transition : le POS communal de 1998 est la conclusion d'une importante réflexion sur l'aménagement spatial à conduire.	- Politique communale forte en matière d'urbanisme et d'environnement	- Qualité du cadre de vie : proximité du marais d'Audubon à l'ouest, plaine alluvionnaire (richesse de sa faune et de sa flore), lac de Beaulieu au Nord et bords de Loire aménagés en promenade au Sud. - Dynamique d'évolution de l'agglomération nantaise
<u>Opportunité</u>			
<u>Faiblesse</u>	- Offre insuffisante de nouveaux logements - Taux d'évolution annuel de population le plus faible parmi les communes de l'agglomération nantaise. - Le centre-bourg est excentré par rapport au périmètre actuellement aggloméré.	- Le village ne dispose pas d'un véritable centre-bourg - Ni de logements sociaux Vieillesse de la population	Faible offre foncière sur le territoire de la commune
<u>Le site</u>	- Secteur de la Pierre Blanche - Quart-ouest du territoire communal, occupé aujourd'hui par des terres agricoles en forte déprise.	- Emplacement du futur cœur du bourg - Le projet comportait 24 parcelles de 500 à 1527 m ² et 4 logements sociaux (avant l'AEU).	- Il se situe entre le centre ville de Couëron, à l'est, et le Port Launay, au Sud. - Le site est parsemé de hameaux - Prairies bocagères au Nord-Ouest - Il est traversé par une route départementale (RD91) fréquentée - Il est desservi par des voies rurales étroites.
<u>Le projet</u>	- ZAC de la Pierre Blanche - 340 logements (145 maisons individuelles, 60 maisons individuelles groupées, dont une partie en habitat social, et 135 logements collectifs) - Une maison de quartier	- Un lotissement communal - Création d'une vingtaine de logements qui constitueront le cœur de bourg - Volonté de favoriser le dynamisme démographique et la mixité sociale	- ZAC « Ouest Centre Ville » - Programme de 1150 logements, dont 25% de logements sociaux - Organisée autour d'une coulée verte de 6 ha - Le projet comprend des commerces et des services ainsi que 2 pôles d'équipements publics structurants.
<u>AEU</u> <u>Demandée par</u>	Les aménageurs : les sociétés Foncier Conseil et Ataraxia	La commune de Forges, après un premier plan de lotissement.	Maître d'ouvrage délégué : Loire Océan Développement,
<u>Réalisée par</u>	- Cabinet SETUR et D. Riquier-Sauvage, architecte - Organisée en plusieurs temps : analyse du plan de composition et identification des marges de manoeuvre restantes compte tenu de l'état d'avancement du projet au démarrage de l'AEU; choix d'objectifs partagés entre les aménageurs et la commune Proposition d'actions; accompagnement des opérateurs.	- Espace Temps : bureau d'études d'architectes-urbanistes spécifiquement missionné pour cette démarche. - La commune s'implique fortement dans l'animation de la démarche AEU et a mis en place un comité de pilotage présidé par le maire et composé d'élus municipaux ainsi que d'autres partenaires : PNR Loire Anjou Touraine, le service aménagement de la DDE 49, Habitat 49 en charge de la construction des logements sociaux, l'ADEME, etc.	- A+B Urbanisme et Environnement : l'urbaniste en charge de l'analyse urbaine, architecturale et paysagère et des études réglementaires - Agence Enet-Dolowy : urbaniste en chef
<u>Influe sur</u>	- Organise l'interface entre l'aménageur et les différents opérateurs, au travers les documents réglementaires ou contractuels. - Contribue au cahier des charges de cession de terrain; un cahier de recommandations; un accompagnement des acquéreurs (lots individuels) et un examen critique des projets et des préconisations (lots collectifs ; une évaluation a posteriori.	Les exigences environnementales applicables sur chaque construction seront retranscrites - Dans les documents réglementaires - Dans un document de sensibilisation destiné aux acquéreurs de lots.	- Prise en compte des thèmes environnementaux dans les différents documents d'aménagement : dossier de création, schéma d'aménagement, dossier de mise en compatibilité du PLU, cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexés aux cahiers des charges de cession de terrain. - Adaptation du POS, auquel ont été intégrés les principes de l'AEU

<u>Territoire (région)</u>	<u>Bouguenais (ZAC) (Pays de la Loire)</u>	<u>Forges (lotissement) (Pays de la Loire)</u>	<u>Couëron (ZAC) (Pays de la Loire)</u>
<u>Exigences retenues</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Transports : réduction de l'émission des gaz à effet de serre par la gestion des déplacements - Biodiversité : préservation et valorisation des écosystèmes et des paysages - Limitation du terrassement et des transports de terre avec gestion des déblais et remblais sur le site - Énergie : réduction des consommations - Positionnement des façades sur rue en fonction des contraintes phoniques et thermiques - Eau : réduction des surfaces imperméabilisées, préservation de la ressource et réduction de la consommation d'eau - Déchets : réduction et valorisation des déchets - Limitation des nuisances de chantier - Eco-construction 	<ul style="list-style-type: none"> - Une démarche participative : la démarche est l'occasion d'un travail pédagogique important de l'animateur AEU dans le but de susciter la participation et l'adhésion de l'ensemble des participants. - Intégrer, de façon plus importante que prévue initialement, 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 du patrimoine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Énergie : maîtrise et promotion des énergies renouvelables - Eau : économie des ressources, protection de la qualité des eaux et gestion alternative des eaux pluviales - Limitation de l'imperméabilisation des sols - Déchets : aide à la valorisation par la collecte sélective - Air : réduction de la pollution par l'amélioration des transports en commun et la promotion des modes doux de circulation - Paysage et patrimoine : mise en valeur et construction du patrimoine paysager et naturel
<u>Propositions</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement des espaces publics et des intérieurs d'îlots : maillage piétonnier et cyclable, espaces verts, revêtements de sols perméables. - Intégration paysagère : création d'interfaces entre espaces privés et espaces publics... - Insertion du projet dans son contexte urbain : création de liaisons vers le centre bourg et les principaux pôles de la vie urbaine... - Équipements collectifs et individuels : régulation et/ou récupération des eaux pluviales, compostage des déchets verts, aires de pré-collecte des ordures ménagères, - Énergies renouvelables - Chantiers à faibles nuisances - Engagements de la commune : encourage les objectifs liés à l'espace privatif et donne son accord sur ceux qui concernent la gestion du futur quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Énergie : Création d'une place et d'espaces ensoleillés et protégés des vents ; création des conditions pour construire un habitat efficient; définition des bandes constructibles afin de minimiser les ombres des constructions les unes par rapport aux autres. - Déplacements : maillage piétonnier et cyclable sécurisé. - Eaux pluviales : réorganisation paysagère du bassin d'orage; emploi de matériaux naturels drainants; récupération à la parcelle. - Amélioration de la gestion des déchets. - Transcription des exigences environnementales dans le règlement du lotissement. - Définition d'un emplacement destiné à une éventuelle chaudière bois pour la desserte du lotissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Actions d'information et de sensibilisation auprès des opérateurs immobiliers et des acquéreurs de lots - Chantiers propres - Mise en application des exigences dans le cadre des aménagements des espaces publics et des opérations immobilières - Paysage : coulée verte centrale et ceinture verte secondaire qui assure la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels - Transports : circulation hiérarchisée, favorable aux modes doux et aux transports en commun - Énergie : alimentation en gaz d'un maximum de parcelles publiques et privées et éclairage public basé sur un matériel performant et économe
<u>Coût de l'AEU</u>	30 000 euros	27 200 euros	42 000 euros
<u>Participation de l'ADEME</u>	10 000 euros	21 700 euros (ADEME et Conseil Régional des Pays de la Loire)	20 000 euros
<u>Plus d'info</u>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>

PROJETS D'AEU : COMPARAISON DE DIFFÉRENTES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Territoire (région)	Vézin-le-Coquet (ZAC) (Bretagne)	Artenay (PLU) (Centre)	Vignoble nantais (SCoT) (Pays de la Loire)
Contexte du territoire Opportunité	<ul style="list-style-type: none"> - Commune de 4000 habitants - Proche de Rennes - PLU en cours de modification 	<ul style="list-style-type: none"> - Petit bourg en pleine croissance - Création d'une zone d'activité interdépartementale : arrivée de nouveaux habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - 37 communes, 5 communautés de communes, 115 000 habitants. - Paysage de vignoble remarquable, grande qualité de l'environnement : patrimoine naturel et culturel. - Limitrophe de l'agglomération nantaise - Forte croissance démographique.
Faiblesse	Vieillesse de la population	Le bourg s'est développé entre deux axes : la nationale 20 et la voie de chemin de fer, qui se rejoignent au nord d'Artenay.	
Le site	<ul style="list-style-type: none"> - Les Champ Bleus - 65 ha de champs - En prolongement du bu bourg 	<ul style="list-style-type: none"> - Commune d'Artenay - Surface très plane pour la future zone d'activité - Au nord : proximité d'une sucrerie 	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre du SCOT fixé en 2002 - S'étend des rives de la Loire jusqu'au lac de Grand-Lieu.
Le projet	<ul style="list-style-type: none"> - ZAC des Champs Bleus - Accueillir de nouveaux habitants en favorisant la jeunesse et la mixité sociale tout en préservant l'espace rural - 1240 logements collectifs, groupés ou individuels. 	<ul style="list-style-type: none"> - Révision du PLU - Utiliser au mieux les terrains à l'intérieur du fuseau historique - Imaginer de nouvelles formes d'habitats, au-delà de la route nationale. 	Enjeux du SCOT : <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'urbanisation galopante - Donner la priorité au paysage et à la qualité de vie liée à la grande proportion d'espaces naturels sur le territoire (80%).
AEU Demandée par	<ul style="list-style-type: none"> - Octobre 2002 . juin 2003 - Ville de Vezin-le-Coquet et par délégation la SEM Territoires 	La réflexion de la commune avec l'ADEME et un urbaniste a amené à un zonage dans lequel la vocation des terrains a été définie.	Débutée en 2005 et devrait être validée en 2008 .
Réalisée par	<ul style="list-style-type: none"> - Nadine BLOT, AUDIAR - Daniel GUILLOTIN, clé¹ - Appui méthodologique de Jean-Pierre TROCHE du Groupe RE-Sources 	L'ADEME et un urbaniste (?)	La subvention de l'ADEME a rendu possible un groupement de bureaux d'études : <ul style="list-style-type: none"> - Impact et Environnement : pilote l'ensemble de l'AEU - Sonning : thématique énergie - Métavision : transports
Influe sur	<ul style="list-style-type: none"> - Des ateliers de travail ont été mis en place dans le cadre de l'ADDOU et ont abouti à l'élaboration d'un "cahier des charges de développement durable pour la ZAC des Champs Bleus". - Transposition dans les différents documents du dossier de réalisation, notamment dans le dossier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères - Prescriptions dans les cahiers des charges de cession de terrains soumis aux particuliers et aux promoteurs. 	Cette AEU se traduit par des prescriptions obligatoires dans le PADD.	Les exigences à long terme du SCOT doivent se traduire pour le court terme dans les PLU des communes
Exigences retenues	Couturer la ZAC avec le centre, tout en n'augmentant pas le temps de transport venant des communes situées derrière la ZAC	<ul style="list-style-type: none"> - A l'intérieur du fuseau (au sud du bourg) : densifier l'habitat et limiter les nuisances sonores. - Au nord du centre ville : zone tampon olfactive et sonore. 	Le thème des transports est crucial car beaucoup de habitant du territoire vont travailler à Nantes
Propositions	<ul style="list-style-type: none"> - Transports : bus à l'intérieur de la ZAC, mais en partie en site propre. - L'axe central de la ZAC, premier accès aux commerces de proximité, a été réservé aux piétons et vélos - Paysage : pas de stationnements prévus devant les habitations, mais regroupés en placettes afin de limiter l'impact de la voiture dans le paysage. - Gestion différenciée des espaces verts. - Énergie : réseau de chaleur bois. - Eaux pluviales et biodiversité : le site a bénéficié de sa topographie avantageuse : la pente permet un transfert au maximum et le réseau viaire se construit parallèlement aux courbes de niveaux, permettant ainsi un stockage maximum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Confort sonore, olfactif et climatique : création de rebords de terre végétalisés le long de la voie et un positionnement adéquat des immeubles, par rapport aux nuisances acoustiques et climatiques. - Zone tampon olfactive et sonore va être planifiée sur une coulée verte encore partiellement cultivée. - Eaux pluviales : attention particulière (topographie très plane de la future zone d'activité) - Énergie : perspective de couvrir les toits des immeubles de la zone d'activité de panneaux photovoltaïques. - La future zone d'activité prévoit des opérations d'aménagement HQE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Transports : prévoir des transports en trains, en bus (quand il n'y a pas de trains) ainsi que des parcs de rabattement. - Biodiversité et corridors écologiques l'urbanisation des zones humides, très riche en biodiversité, sera évitée. - Déchets, qualité de l'eau et formes urbaines sont également des problématiques abordées.

¹ Clé : conseil local à l'énergie

Territoire (région)	<u>Vézin-le-Coquet (ZAC)</u> (Bretagne)	<u>Artenay (PLU)</u> (Centre)	<u>Vignoble nantais (SCoT)</u> (Pays de la Loire)
<u>Coût de l'AEU</u>			
Participation de l'ADEME			25 000 euros
<u>Plus d'info</u>	Le DVD de l'ADEME Fiche projet téléchargeable	Le DVD de l'ADEME	Le DVD de l'ADEME

PROJETS D'AEU EN BRETAGNE

<u>Territoire (région)</u>	<u>Rennes (ZAC) (Bretagne)</u>	<u>Acigné (ZAC) (Bretagne)</u>	<u>Saint-Grégoire (ZAC) (Bretagne)</u>
<u>Contexte du territoire</u>	- Dynamiques urbaines et environnementales, lancées ultérieurement par la Ville - D'ici 2015, trois grandes opérations d'aménagement seront réalisées au nord-ouest de la ville pour un quartier durable - Culture et pratiques de travail en partenariat au sein des services de la Ville - Charte pour l'Environnement	- Commune située à l'est de l'agglomération de Rennes - Engagement de la commune en faveur de l'Environnement et du développement durable - Bénéficie d'un accès aisé aux grands axes routiers, tout en étant située à l'écart.	- Croissance de la commune lente et une urbanisation maîtrisée - Accès à la commune depuis le centre de l'agglomération par des voies routières
<u>Opportunité</u>			
<u>Faiblesse</u>		- Des limites naturelles : le Chevré et la Vilaine, ont imposé un développement urbain vers l'ouest puis vers le nord-est. - Le centre bourg est décentré par rapport au tissu urbain.	- Déficit de logements sociaux et plus particulièrement de grands logements - Trafic de transit important
<u>Le site</u>	- Zone de 71 ha au Nord - Ouest de la ville de Rennes - Un des derniers grands sites urbanisables à l'intérieur de la rocade de contournement. - Marqué par la présence de nombreuses haies bocagères - Position exceptionnelle, comme point haut de la ville.	Zone de 70 ha en continuité du tissu urbanisé	- Zone de 92 ha - Ligne de bus dont le terminus est situé à l'entrée de la ZAC du Champ Daguet dessert le Centre Ville de Rennes. - Projet de halte ferroviaire - Étude d'une nouvelle voie d'accès
<u>Le projet</u>	- ZAC Beauregard - Six tranches opérationnelles sur une durée d'environ 14 ans (1995 – 2009) - 2350 logements en financement divers dont environ 200 logements étudiants, - Programmes de bureaux et d'activités tertiaires en liaison avec le pôle existant, - Nombreux équipements de proximité - Éventuelles extensions du pôle sportif universitaire.	- ZAC du Botrel - Dédiée principalement à l'habitat - Des espaces de loisirs et d'activités y seront associés.	- ZAC du Champ Daguet - Dédiée à l'habitat et à quelques équipements publics - 65 ha seront dédiés aux espaces verts et 26 ha feront l'objet d'une cession à des opérateurs - 685 logements seront réalisés, dont environ 20 % de logements sociaux - 8 km de voirie automobile interne
<u>AEU Demandée par</u>	- Mai 1994-janvier 1995 - Ville de Rennes et par délégation : SEMAEB, M. Philippe CLEMENT - Chargé d'opération	- Septembre 2003 - en cours - Ville d'Acigné	- Juin à novembre 2002 - Ville de Saint-Grégoire
<u>Réalisée par</u>	Groupe Re-Sources : Nadège DIDIER et Jean-Pierre TROCHE	- AUDIAR : Nadine BLOT - clé : Daniel GUILLOTIN - Groupe RE-Sources : Appui méthodologique de Nadège DIDIER	- Groupe Re-Sources : Nadège DIDIER et Jean-Pierre TROCHE - clé : assistance pour la phase opérationnelle
<u>Influe sur</u>	- Formalisation des documents du PAZ - Formulation du règlement d'aménagement de zone (RAZ). - Inscription dans le cahier des charges de cession de terrain à bâtir de l'obligation de réaliser des locaux dont le gabarit est adapté au tri sélectif et de contraintes concernant les locaux à vélos.	- Définition de prescriptions techniques et environnementales dans les cahiers des charges de cession Le lancement d'un ou plusieurs concours pour promouvoir la recherche architecturale Sensibilisation et information envers les promoteurs et les acquéreurs.	- Définition du dossier de réalisation - Formalisation des cahiers des charges de cession de droits à construire - Formalisation des cahiers de prescriptions et recommandations architecturales, techniques et environnementales.
<u>Exigences retenues</u>	- Mixité sociale - Améliorer le confort des logements - Abaisser le niveau des charges des occupants (eau, énergie). - Mise en valeur du site comme point haut de la ville - Création d'éléments de paysage à l'échelle de la ville (parc et belvédère), importance du végétal dans les coeurs d'îlots et renforcement des trames bocagères, - Trame urbaine régulière s'articulant autour du parc - Réseau de voies structurantes maillant le quartier - Diversification des fonctions.	- Maîtrise de l'étalement urbain - Mixité typologique et sociale de l'habitat - Réduire les consommations énergétiques et les émissions des gaz à effet de serre. - Réduire la consommation et préserver la ressource en eau. - Utilisation économe en espace tout en assurant un cadre de vie de qualité. - Assurer la pérennité et le développement des services à la population. - Préserver et valoriser les écosystèmes et les paysages.	- Maîtriser la croissance urbaine et l'organiser en continuité du noyau urbanisé pour dynamiser le centre et ses activités commerciales - Raccordement routier pour une nouvelle entrée de ville qui rejoindra l'entrée Sud de la ZAC du Champ Daguet.

<u>Territoire</u> <u>(région)</u>	<u>Rennes (ZAC)</u> <u>(Bretagne)</u>	<u>Acigné (ZAC)</u> <u>(Bretagne)</u>	<u>Saint-Grégoire (ZAC)</u> <u>(Bretagne)</u>
<u>Propositions</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Concertation : deux groupes de travail mis en place : un sur la problématique "réseau de chaleur" et l'autre sur la gestion des déchets. Ils ont continué à se réunir au-delà de l'AEU. - transports : schéma directeur des déplacements permettant d'optimiser les itinéraires piétonniers et cyclables à l'intérieur de la zone et classement de la voirie en "zone 30". - Nuisances : expertises ponctuelles sur un îlot-test ont été conduites : conditions d'ensoleillement et niveaux sonores. - Énergie : définition des conditions de raccordement des différentes opérations au réseau de chaleur urbain. Modification des volumes des bâtiments et percements des îlots, afin de favoriser les apports solaires. 	<ul style="list-style-type: none"> - Concertation : un séminaire regroupant élus et techniciens de la commune a permis de formuler et de hiérarchiser leurs exigences en matière de développement durable. Trois ateliers de travail thématiques se sont déroulés à la suite de ce séminaire. - Énergie : formes urbaines compactes, mais conviviales et variées, réflexion sur les techniques de chauffage innovantes et la promotion des énergies renouvelables. - Transports : optimisation du développement des modes de transports en commun, priorité accordée à la pratique du vélo et de la marche à pied. - Habitat : logements ayant des caractéristiques et des coûts variés, répondant aux moyens d'une large population. - Eau : gestion alternative des eaux pluviales. - Milieux naturels : recherche d'une continuité, conception des espaces paysagers compatible avec les intérêts écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Formation des élus, concrétisée par la mise en place de trois ateliers thématiques et d'un atelier de synthèse animés par le groupe Re-Sources. - Transports : modification du tracé de la voie de raccordement, desserte de la zone par le bus et liaison avec la halte ferroviaire. Affirmation et simplification des itinéraires piétonniers et cyclables. - Eau : bassins tampons pour les eaux pluviales et gestion des eaux pluviales intégrée à l'approche paysagère. - Sensibilisation : 50 % des particuliers, 100 % des promoteurs et des bailleurs sociaux. - Énergie : exigences en matière de performances traduites dans le cahier des prescriptions techniques et environnementales, dispositions pour la réalisation des constructions, certaines ayant un caractère obligatoire et d'autres optionnel.
<u>Coût de l'AEU</u>			
<u>Participation de l'ADEME</u>			
<u>Plus d'info</u>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>	<i>Fiche projet téléchargeable</i>