

Outils & procédures

Approche Environnementale de l'Urbanisme en Renouvellement Urbain

L'AEU₂, outil développé par l'ADEME, s'inscrit dans la continuité de l'AEU de première génération. Elle s'enrichit d'une attention particulière dédiée à l'analyse croisée des enjeux environnementaux et à la concertation entre les partenaires du territoire.



L'AEU₂ accompagne les collectivités vers une définition des mesures et des actions à mettre en œuvre pour mieux intégrer la dimension environnementale, et ce, à chaque étape d'une opération d'aménagement.

La mise en œuvre de l'AEU₂ se traduit par une amélioration globale de la qualité environnementale d'un projet urbain en favorisant notamment l'efficacité énergétique des aménagements et l'optimisation de la desserte énergétique. Ainsi, les thématiques de l'eau, des déchets, de l'énergie et du climat, des déplacements, de la biodiversité, de la pollution des sols ou encore du bruit sont pleinement intégrées à la planification. Cette démarche est réalisée en concertation avec les habitants et vise à sensibiliser citoyens comme élus aux enjeux de la ville durable.

L'AEU₂ en renouvellement urbain est donc un outil qui permet de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement et des Scot en aidant à optimiser la consommation de l'espace à partir de critères environnementaux, paysagers et d'insertion urbaine.



L'AEU₂ en renouvellement urbain

Intégrer en amont d'un projet d'aménagement les enjeux environnementaux permet d'anticiper sur les éventuels problèmes de desserte des réseaux ou de problèmes de risques, pollution ou nuisance pour les habitants. C'est aussi un outil permettant d'aider à intégrer les objectifs de densité et de formes urbaines issus du Grenelle et des Scot.

La réalisation d'une AEU₂ en parallèle à l'élaboration d'un PLU permet d'anticiper l'urbanisation future de la commune tout en répondant aux besoins attendus en logements. Améliorer le maillage de la ville et lutter contre l'étalement urbain sont des objectifs allant de pair avec la prise en compte des enjeux de la ville durable préconisés par l'AEU₂.

Répondre aux enjeux environnementaux et sociaux

L'AEU₂ est un outil efficace pour mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espace. La démarche propose ainsi une solution à la diminution et au mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité de l'imperméabilisation des sols.

Densifier les centre-bourgs par le renouvellement urbain et la construction dans les dents creuses est une solution



© epures

durable. Cette démarche permet également d'améliorer le maillage de cheminements doux, valoriser les modes actifs tels que la marche ou le vélo et développer l'offre de services de proximité.

L'AEU₂ pour mettre en œuvre la loi ALUR

La loi ALUR du 24 mars 2014 renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain dans les PLU. Elle impose aux auteurs des PLU une analyse de densification dans le tissu urbain des centre-bourgs qui sera incorporée dans le rapport de présentation des PLU. L'AEU₂ est ainsi un outil permettant d'accompagner cette analyse du tissu urbain et d'identifier les capacités de renouvellement de la commune, mais aussi les enjeux de desserte et les contraintes environnementales inhérents au territoire. Enfin, la démarche fournit également un apport complémentaire à la commune en terme de sensibilisation des habitants concernés par l'opération d'aménagement et leur fournissant ainsi une vision

de l'évolution des terrains, aussi bien au niveau parcellaire que communal.

Dialoguer, sensibiliser et arbitrer

L'AEU₂ est un outil de sensibilisation des porteurs de projet et des habitants aux enjeux environnementaux et à l'aménagement durable. Ce dialogue est aussi important qu'il est complexe. La démarche AEU₂ constitue un processus d'aide à la décision, qui permet d'éclairer les décisions politiques, d'acquérir des connaissances partagées pour confronter les différents points de vue et favoriser l'émergence d'orientations et d'objectifs partagés.

L'AEU₂ en renouvellement urbain du centre-bourg de Sorbiers

La ville de Sorbiers, accompagnée par epures, correspondant ADEME pour la Loire, a lancé en 2012 une AEU₂ sur le périmètre de son centre-bourg. La démarche

s'inscrit dans une logique de maîtrise de la consommation foncière par une volonté de réinvestissement et de densification raisonnée de son centre bourg.

La commune s'est faite accompagnée par un Bureau d'Etude Technique spécialisé en environnement et en projet urbain.

Identification des sites de densification prioritaires par la commune

• Les objectifs de la commune

Le principal objectif de la commune est de rendre plus attractif son centre ville en termes d'activités économiques (commerces, artisanat, etc.) et de logements.

De plus, la commune souhaite accueillir une population nouvelle en proposant une offre de logements diversifiée

Périmètre de réflexion de l'AEU2



et exemplaire en matière d'environnement et de développement durable. Le potentiel de diversification des formes d'habitat a été au centre de la démarche.

Des réflexions sur les liaisons piétonnes, le verdissement, les aires de jeux et espaces verts font partie intégrante du projet d'aménagement du centre ville.

• Identification des sites d'analyse de l'AEU2

En préalable du lancement du Cahier des Charges pour l'AEU2, la commune a identifié un périmètre de réflexion et 6 secteurs à enjeux.

Le choix de ces sites a été motivé par leur potentiel en termes de renouvellement urbain et de densification, ainsi qu'en terme de besoin de requalification du tissu existant.

• Proposition de principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux

L'AEU2 a permis une analyse fine du tissu urbain pour identifier les potentialités de renouvellement des dents creuses sur le périmètre du centre-bourg.

Pour chaque site, les intentions d'aménagement ont été formulées. Elles présentent :

- Un schéma d'intégration environnementale, synthétisant les principes d'intégration des enjeux environnementaux
- Les intentions d'insertion du bâti dans un maillage doux et respectueux de

l'environnement (maille piéton, végétalisation, aménagements paysager et écologique)

L'accessibilité et la place de la voiture sont également traitées ici. L'objectif est de proposer un aménagement de la voirie apaisé, permettant une circulation fluide de tous les types d'usagers (piétons, cycles, automobilistes).

• Zoom sur le secteur de la mairie

Parmi les sites identifiés par l'AEU2, le secteur de la mairie illustre bien les enjeux de renouvellement urbain de la commune.

Le site est occupé par un équipement structurant (la mairie) et par une poche d'habitat individuel isolé. Le secteur est limité au Sud par un tissu ancien « centre bourg » et à l'Est comme à l'Ouest et au Nord par un tissu pavillonnaire récent, composé de 2 typologies contrastées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au PLU a traduit les apports de la démarche réglementaire. Elle prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la partie Ouest du site, en faveur d'une cohérence de la forme urbaine, d'une optimisation de l'espace et d'une meilleure fonctionnalité prévoyant :

- Une opération d'habitat dense intégrant les principes de cité jardin compatible avec l'environnement construit du secteur,

- Le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle et la création d'une voie de desserte, depuis la rue du Clos Badinand.

- La création de liaisons piétonnes, permettant notamment une accessibilité et une perméabilité optimale du nouveau quartier.

- La création d'un espace collectif d'une surface d'environ 1 800 m² qui sera situé à l'entrée de la mairie. Cet espace collectif permettra de lier le nouveau quartier à la mairie.

Le programme de constructions prévoit la réalisation d'environ 70 logements.

Pour permettre de répondre aux enjeux énergétiques, l'OAP prévoit que les façades exposées au soleil bénéficient de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc...) pour renforcer le confort d'été. Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation Nord/Sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant...). Il devra favoriser l'emploi

des énergies renouvelables (orientation du faîtage, limitation des masques solaires).

L'AEU2, une aide à la définition des OAP

Les conclusions et les préconisations de l'AEU2 ont permis d'alimenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la révision du PLU. Elus et techniciens ont donc à leur disposition un outil permettant d'une part, d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal, et d'autre part, de s'assurer de leur intégration au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

Secteur de la mairie : plan de composition à titre indicatif (extrait du volet OAP du PLU de 2013)



Le mot de la commune de Sorbiers



Mme Marie-Christine THIVANT,
adjointe au maire

Pourquoi la commune a-t-elle mis en place une AEU2 ? Quels en étaient les enjeux et les objectifs ?

Nous avons mis en révision notre PLU, pour lequel nous avons 2 enjeux principaux au Centre-Bourg : des dents creuses à urbaniser de manière cohérente, mais aussi du renouvellement urbain dans le bourg historique. Comment densifier tout en préservant la qualité de vie des habitants ? Comment préserver, voire améliorer les qualités architecturales et paysagères des lieux ? Comment prendre en compte l'environnement ?

Nous avons vite senti la nécessité de nous doter d'outils d'urbanisme pour contrôler ces développements. Aussi, nous avons souhaité mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux repérés. Pour que ces orientations prennent en compte tous les critères environnementaux,

une étude et une approche environnementale, ce à quoi répond l'AEU2, étaient nécessaires. Les objectifs étaient de prendre en compte l'environnement (paysages, vues), les enjeux techniques (gestion des eaux pluviales), développer les modes doux, les liaisons entre les différents secteurs, articuler les espaces privés et publics, développer l'attractivité du bourg, permettre la densification et le renouvellement urbain dans un cadre de vie agréable.

Quels ont été les apports de la démarche au projet d'aménagement du Centre-Bourg ? A la démarche de PLU ?

Le résultat de l'étude nous a permis de décrire les OAP sur les secteurs à enjeux, avec des préconisations sur les bâtiments à implanter, mais aussi des orientations pour mettre en valeur ou conserver des vues remarquables, intégrer des espaces publics, des liaisons piétonnes, préconiser un traitement paysager des zones, indiquer les principes bioclimatiques, limiter l'imperméabilisation des sols et enfin mettre en valeur la trame végétale. Cette étude a aidé les élus à prendre de la hauteur, objectiver ce qui est perçu au quotidien, et profiter d'autres expériences de renouvellement urbain. L'AEU2 a également constitué un support pour dialoguer avec les propriétaires et les habitants.

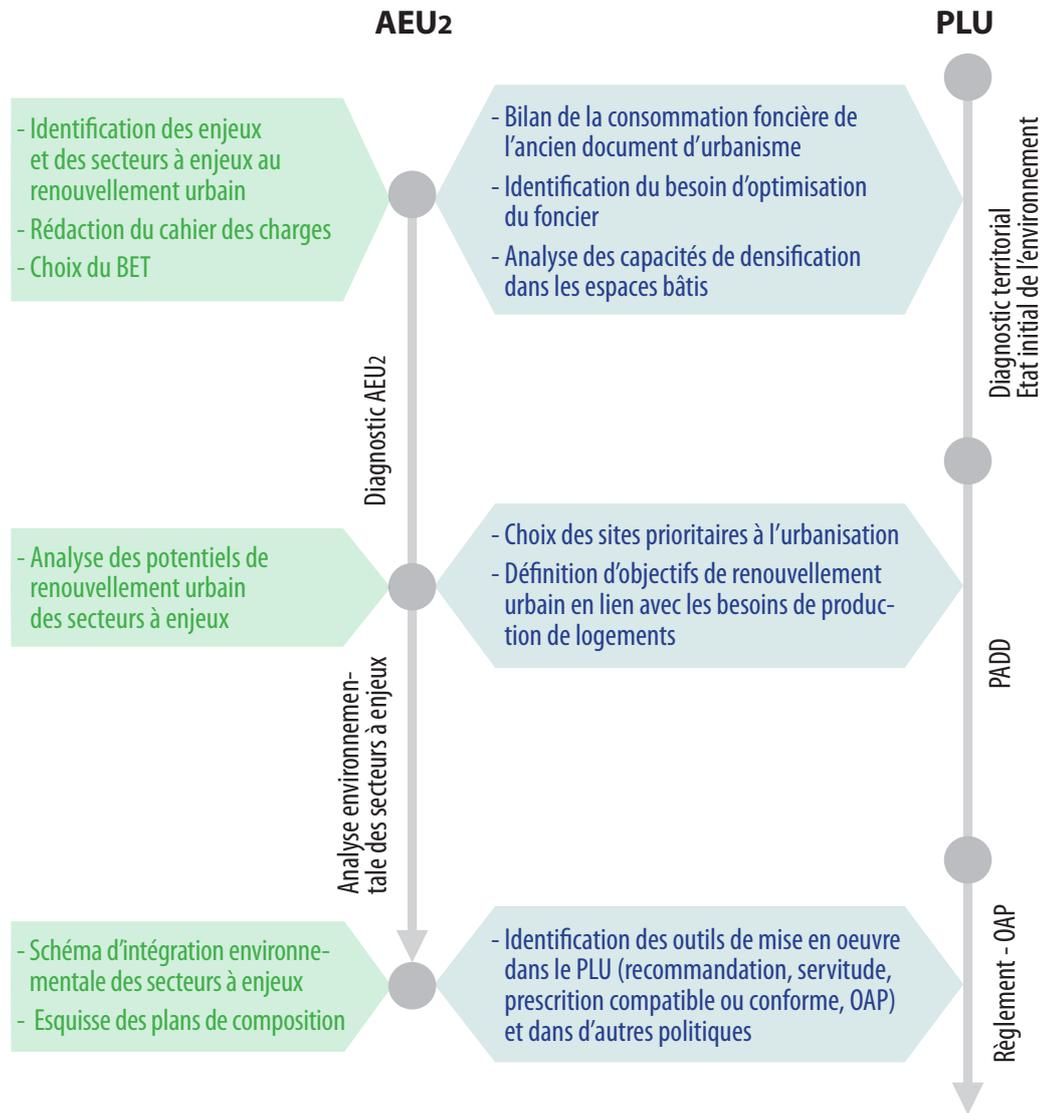
Cette démarche vous a-t-elle aidé à mettre en œuvre les objectifs du Scot et du Grenelle de l'environnement, notamment en terme de renouvellement urbain ?

Parmi les objectifs du ScotT, nous nous sommes particulièrement attachés à l'idée de construire la ville sur la ville, à limiter l'étalement urbain, à valoriser la qualité urbaine et architecturale et les principes de construction bioclimatique. L'étude AEU2, même si elle reste à l'échelle de l'îlot, nous a permis de concevoir des OAP qui, il me semble, tiennent bien compte de ces objectifs.

Comment mettre en place une AEU en renouvellement urbain ?

Dans une logique d'aide à la décision, la prise en compte des facteurs environnementaux doit intervenir en amont des projets d'aménagement, au moment de l'élaboration ou de la révision du PLU. Les deux démarches comportent des étapes qui peuvent être réalisées de façon conjointes pour enrichir les réflexions du PLU. La réalisation d'un PLU s'appuyant sur une AEU2 bénéficiera d'une meilleure appréhension des enjeux liés au tissu urbain et aidera à répondre aux objectifs des lois ALUR et du Grenelle de l'Environnement, ainsi qu'aux objectifs du Scot.

Etapes de réalisation d'une AEU2 en renouvellement urbain



Tempo d'échange et de formalisation entre la maîtrise d'oeuvre de l'AEU2, du PLU et la commune

Pour vous aider dans la mise en œuvre d'une AEU2

Accompagnement technique

L'ADEME dispose d'un réseau de partenaires locaux qui peuvent accompagner les démarches des territoires. Il s'agit des sept CAUE de la région (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement), des Agences d'urbanisme de Lyon, Grenoble et Saint-Etienne ainsi que Métropole Savoie. Cet accompagnement peut également être assuré par les chargés de missions des intercommunalités engagées dans un partenariat territorial avec l'ADEME.

Le contenu de ce soutien comprend :

- l'assistance à la collectivité dans le choix de réaliser une AEU2
- la rédaction du cahier des charges de l'AEU2 à partir d'une première lecture des enjeux environnementaux et des objectifs de développement urbain de la commune
- une assistance à maîtrise d'ouvrage avec la possibilité d'aider au choix du bureau d'étude et d'accompagner la commune dans l'intégration des résultats de l'étude dans le PLU.

Dispositif de formation des acteurs

Afin d'améliorer les compétences des acteurs des territoires, l'ADEME propose des modules de formation à l'AEU2 à destination des acteurs relais de l'urbanisme durable, des maîtres d'œuvre, des maîtres d'ouvrage et des élus.

L'objectif est d'aider les participants à comprendre les enjeux du développement durable pour les projets d'urbanisme et connaître les évolutions réglementaires amenées par le Grenelle. Il est également proposé une présentation de la démarche AEU2, des résultats que l'on peut en attendre et des avantages pour le territoire et ses habitants.

Contact ADEME : Jean-Paul Georges, jean-paul.georges@ademe.fr,
04-72-83-46-00

Pour plus d'information : www.ademe.fr



© epures



46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

sept. 2014

Approche Environnementale de l'Urbanisme en Renouvellement Urbain



Sources Mixtes
Groupe de produits issu de forêts
bien gérées, de sources contrôlées
et de bois ou fibres recyclés.
www.fsc.org