

RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES

L'AEU₂ : DES OUTILS POUR AGIR
Mode d'emploi à destination des acteurs de l'urbanisme



RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES

LES CAHIERS MÉTHODOLOGIQUES DE L'AEU₂



SOMMAIRE



LA VALEUR
AJOUTÉE DE
L'AEU₂



P.7

QU'EST-CE QUE
LA MÉTHOLOGIE
AEU₂ ?



P.11

COMMENT UTILISER
LES OUTILS DE
L'AEU₂ ?



P.16

LA VALEUR AJOUTÉE DE L'AEU₂ SUR UN PROJET TERRITORIAL

L'AEU₂ est une démarche **d'aide à la décision et d'accompagnement** qui permet de répondre aux enjeux de l'urbanisme durable* de manière **partagée avec l'ensemble des acteurs d'un projet d'aménagement et de planification** (maîtrise d'ouvrage, AMO, maîtrise d'œuvre...).

L'AEU₂ est un outil qui, en complément des dispositifs réglementaires, permet de répondre aux **5 finalités du développement durable** pour les projets territoriaux (cadre de référence MEDDE, 2008) :

- Lutter contre le changement climatique
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Favoriser la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations
- Participer à l'épanouissement de tous les êtres humains
- Permettre les modes de production et de consommation responsables

Les outils de l'AEU₂ ont vocation à aider les acteurs de l'urbanisme, et notamment les collectivités, à répondre aux questions qu'ils se posent pour intégrer le développement durable dans les projets d'urbanisme.

Ces questions sont d'ordre stratégique ou opérationnel ; en voici quelques exemples :

- | | |
|---|--|
| • Quels sont les leviers pour une mobilité bas carbone à l'échelle de mon SCoT ? | • Comment anticiper les conséquences sonores de l'organisation des formes urbaines ? |
| • Comment placer les questions énergétiques et climatiques au cœur de mon projet ? | • Comment puis-je initier une « économie circulaire » à l'échelle de ma commune ? |
| • Comment faire pour intégrer les nouvelles contraintes de gestion de l'eau dans mon projet de lotissement ? | • Comment maîtriser le risque de mon projet lié à la réglementation sur les sols pollués ? |
| • Comment m'assurer que mon projet de rénovation urbaine sera « adapté » aux nouvelles conditions climatiques ? | • Comment puis-je utiliser la nature pour créer de nouveaux lieux de mixité au sein de mon quartier ? |
| • Comment mettre en place un dispositif de participation et d'animation efficace à l'échelle de mon PLU ? | • Comment faire pour que mon territoire atteigne le « Facteur 4 » et participe à la Transition Énergétique ? |
| • Comment favoriser le renouvellement urbain à l'échelle du SCoT ? | • Comment financer mon projet d'éco-quartier : quel équilibre économique à moyen-terme ? |
| | • Comment conjuguer friches et énergies renouvelables ? |

* L'urbanisme durable a pour objectif d'intégrer le développement durable au cœur des choix urbains

L'AEU₂, UN OUTIL AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DES AMÉNAGEURS

Un outil d'aide à la décision partagé

L'AEU₂ conjugue expertise, évaluation et animation des acteurs dans un **objectif d'aide à la décision politique et technique**. La démarche consiste à réaliser une mise en débat de l'ambition politique, des enjeux, des objectifs, des mesures opérationnelles et des actions proposées à toutes les étapes clés d'un projet. À chacune des étapes est associé un temps de validation stratégique et /ou technico-économique **permettant à la maîtrise d'ouvrage et aux élus de faire des choix en connaissance de cause**.

Un véritable outil opérationnel pour les services techniques

L'AEU₂ intègre les processus et les procédures d'élaboration des projets pour les compléter et les enrichir d'une **approche globale au service du développement durable**.

En considérant les enjeux du développement durable comme des facteurs de nature à définir l'orientation du projet, **l'AEU₂ contribue directement à renforcer les compétences des services techniques des collectivités**, que ce soit dans une optique de mise en œuvre de la démarche en interne ou par le biais d'une AMO.

Un vecteur de communication, d'animation et de concertation

L'AEU₂ intègre un dispositif d'animation, conçu sur mesure en fonction du contexte qui permet **d'associer les acteurs concernés au processus d'élaboration du projet**, à un moment où les marges de manœuvres existent encore, c'est-à-dire dès l'amont du projet.

Dès lors, l'AEU₂ permet **une meilleure diffusion des messages clés auprès des citoyens** et une **véritable co-construction du projet avec l'ensemble des acteurs**.

L'AEU₂, UNE REELLE VALEUR AJOUTÉE À CHAQUE ÉCHELLE DE PROJET

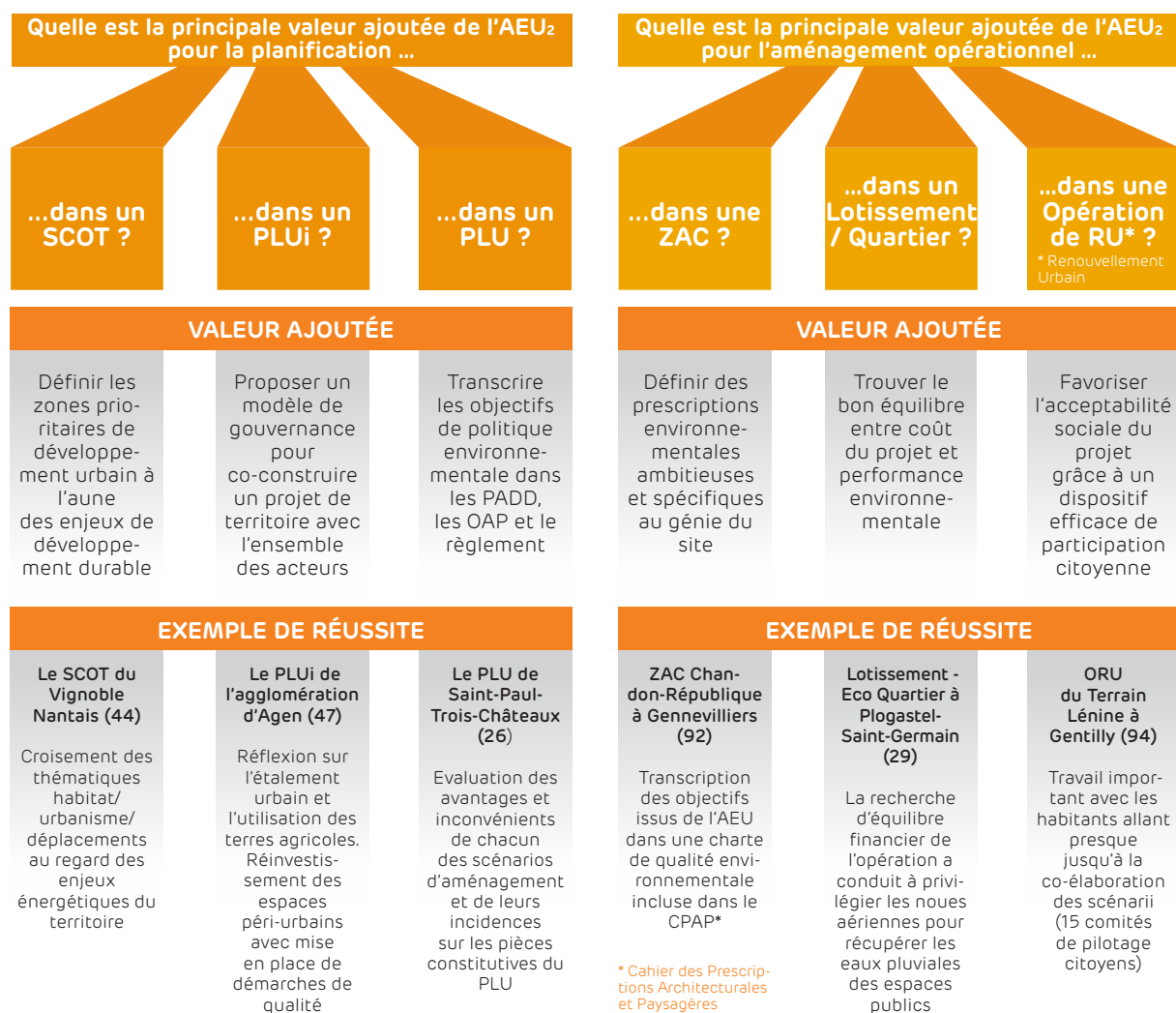
L'AEU₂ peut concerner tout type de projet territorial et urbain. Elle a surtout vocation à accompagner :

➤ L'élaboration des documents d'urbanisme, notamment pour faciliter la prise en compte transversale des enjeux environnementaux :

L'AEU₂ a été conçue pour accompagner les projets de planification, que ce soit à l'échelle du grand territoire (SCOT ou PLU) ou l'échelle urbaine (PLU, PLH, PDU).

➤ La mise en œuvre des actions engagées à l'intérieur de la commune dont le PLU devient le document de référence :

L'AEU₂ a été conçue pour accompagner les opérations d'aménagement opérationnel (ZAC, lotissement, quartier, opération de renouvellement urbain...).

POURQUOI ENGAGER UNE AEU₂ ?

* Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

L'AEU₂, UNE APPROCHE COMPLÉMENTAIRE DES AUTRES DEMARCHES VOLONTAIRES ET DES DEMARCHES REGLEMENTAIRES

L'AEU₂ est une démarche volontaire et un outil d'aide à la décision politique et technique. Cette méthode est complémentaire d'autres approches volontaires à l'échelle nationale, en particulier le Label Eco Quartier porté par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE) et la démarche HQE™ Aménagement portée par l'Association HQE et ce à toutes les étapes d'un projet.

En particulier, le **référentiel HQE Aménagement** s'appuie sur la méthodologie AEU₂ en ce qui concerne le système de management, tandis que la procédure de **labellisation Eco Quartier**, qui permet de distinguer les projets les plus ambitieux, peut être grandement facilitée par la mise en œuvre en amont d'une démarche AEU₂. Le schéma ci-dessous met en évidence ces complémentarités :



1

DIAGNOSTIC ET STRATÉGIE

Analyse croisée et partagée des atouts, contraintes, risques et opportunités du territoire et du projet

Engagement politique via la signature de la Charte Nationale Eco-Quartier

Définition conjointe entre l'aménageur et la collectivité des modalités d'implication des parties prenantes

PROGRAMMATION ET CONCEPTION

Transcription des principes et orientations en actions intégrées dans les documents réglementaires ou contractuels d'aménagement

Désignation d'un référent au sein des services de l'Etat et engagement dans la rédaction du dossier de candidature de labellisation

Justification du parti d'aménagement et du programme d'actions, au regard des objectifs de développement durable du projet

RÉALISATION

Mise en œuvre d'un tableau de bord et des outils d'accompagnement spécifiques

Triple expertise du projet: expertise interne (Etat), externe et territoriale

Vérification de la mise en œuvre cohérente des exigences de gestion de chantier, de suivi des objectifs et des niveaux de performance visés

FONCTIONNEMENT

Réactualisation du dossier de labellisation et évaluation du fonctionnement de l'EcoQuartier

Bilan sur les processus opérationnels et organisationnels, dans une logique d'amélioration continue

D'autre part, l'ADEME œuvre pour l'articulation de l'AEU₂ avec les exigences réglementaires, notamment celles définies par le Grenelle Environnement (**Evaluation Environnementale, Etude d'Impact...**). A titre d'exemple, l'AEU₂, n'étant pas une étude d'impact sur l'environnement, n'a pas vocation à analyser de manière exhaustive les impacts directs ou indirects, immédiats ou différés, d'un projet. Toutefois elle doit donner une appréciation des possibles conséquences du projet notamment en termes environnementaux, économiques ou sociaux. Ainsi, **les procédures réglementaires et obligatoires se trouvent facilitées** par la mise en œuvre d'une **démarche volontaire telle que l'AEU₂**.

1 • Logos issus de la Plaquette 3 en 1 co-éditée avec l'ANRU, le MEDDE, l'ADEME et HQE-A.

QU'EST-CE QUE LA MÉTHODOLOGIE AEU₂ ?

Pour répondre aux enjeux de l'urbanisme durable, l'AEU₂ propose une approche transversale et intégrée aux différentes échelles de projet.

La méthodologie de l'AEU₂ s'articule en 4 étapes clés : « Vision », « Ambition », « Transcription », « Concrétisation ». La détermination d'une vision politique en amont du projet, alimentée par l'analyse objective du territoire, conduit à l'identification des enjeux de durabilité. L'environnement n'intervient pas ici comme une contrainte secondaire, mais comme un élément fondateur et valorisant du projet, au même titre que les aspects économiques, financiers et sociaux.

L'approche thématique est ensuite employée pour identifier les marges de manœuvre, définir des **niveaux d'ambition**, des objectifs et des priorités d'action. Elle aboutit à des **décisions opérationnelles qui orientent le projet** dans une dynamique de qualité globale et de développement durable, dont les **modalités de suivi et d'accompagnement** de la mise en œuvre sont précisément définies en amont.

La poursuite des quatre étapes nécessite d'organiser **l'animation du projet** et de mettre en place un **dispositif de suivi et d'évaluation**, tout au long de la démarche. Ces deux grands principes, « **animation** » et « **évaluation** », constituent les **principes déterminants** de la démarche.



LES 4 ETAPES CLES DE L'AEU₂



La première étape de l'AEU₂ a pour objectif l'identification et la hiérarchisation des enjeux liés au projet. Il s'agit dans un premier temps de **connaître le contexte et les acteurs en présence**, afin d'identifier les **atouts et contraintes** du territoire. Le but visé est de faire émerger une **vision politique** du projet, portée par la maîtrise d'ouvrage et étayée par les données territoriales.



Cette étape permet de formuler les différentes **priorités** du projet et d'en déduire un niveau d'ambition pour chaque enjeu prioritaire identifié. Elle consiste à **traduire la vision en objectifs généraux et en grandes orientations** sur lesquels pourront s'engager les porteurs de projet.



La déclinaison des objectifs et des orientations se traduit par la définition et l'**intégration de principes d'organisation spatiale et de clauses réglementaires et contractuelles dans le projet**. Le rôle de l'AEU₂ est, d'une part de contribuer à la définition de **prescriptions** et, d'autre part, de vérifier la pertinence et la **cohérence** des principes proposés par la maîtrise d'œuvre, au regard de l'ambition fixée.



Au-delà de la phase de transcription commence une phase de **concrétisation** qui va mobiliser de plus en plus d'acteurs nécessaires pour **réaliser le projet**. L'AEU₂ définit la façon dont ces acteurs peuvent être accompagnés, via notamment l'utilisation **d'outils de suivi et d'évaluation continue des projets**.

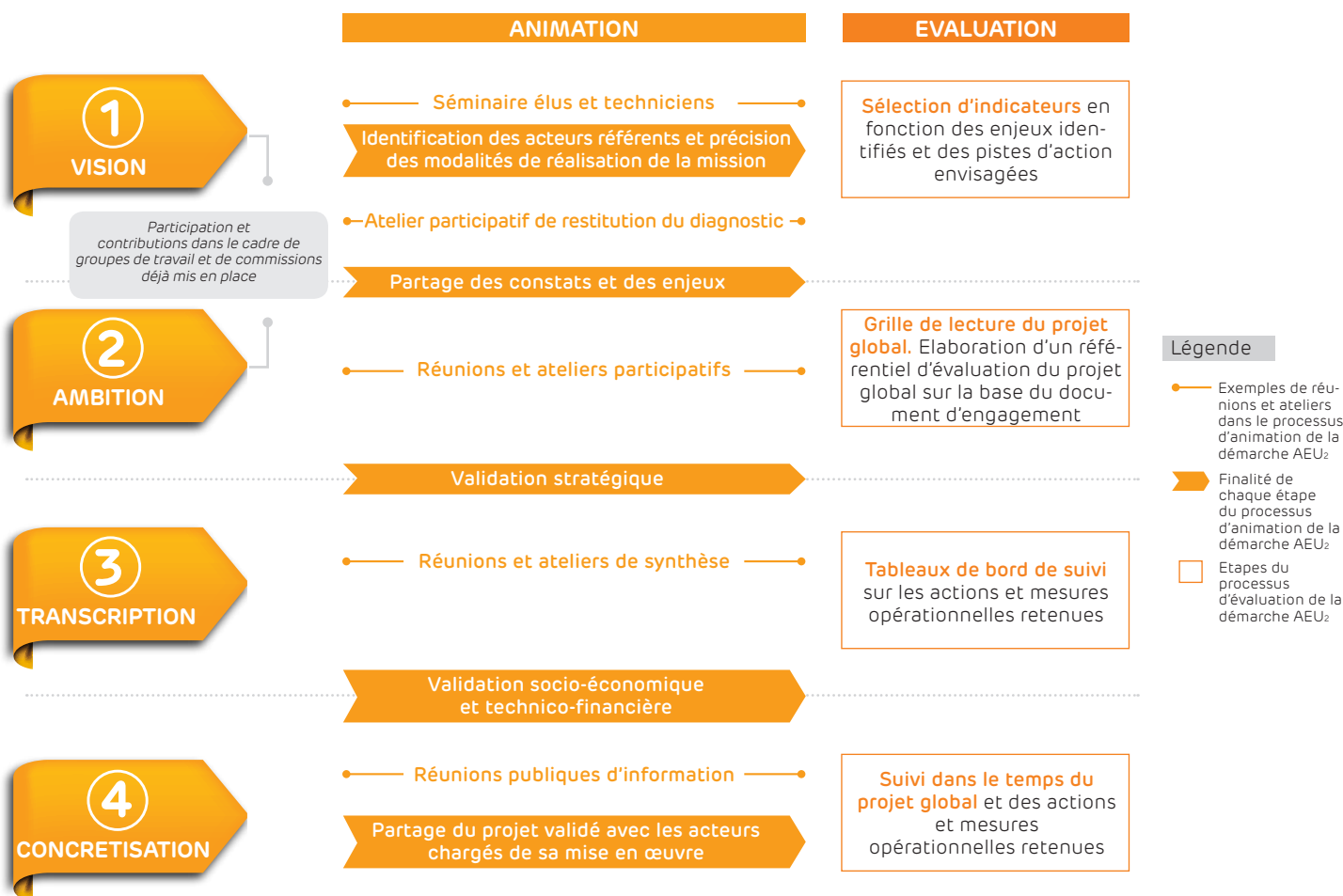
LES 2 PRINCIPES DETERMINANTS DECLINES AUX 4 ETAPES CLES

Animation : Organiser la participation, animer et piloter

Il s'agit d'organiser la **participation de tous les acteurs** susceptibles d'être concernés par le projet. Ce principe d'animation est une clé pour la réussite du projet et est l'un des principaux atouts de la démarche. La maîtrise d'ouvrage doit mettre en place une **concertation des parties prenantes** qui permette une **co-construction du projet**.

Evaluation : Organiser l'évaluation de la démarche et de son objet

Il s'agit d'une part de mettre en place **une évaluation de la démarche**, c'est-à-dire du système de management du projet de l'AEU₂ et, d'autre part, de réaliser une évaluation environnementale **du projet lui-même** (SCoT, PLU ou opération d'aménagement, ...). Ce processus d'évaluation se doit d'associer l'ensemble des parties prenantes.



UN ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS QUELLE QUE SOIT LEUR ÉCHELLE

La démarche AEU₂ se veut **transversale, mais souple et adaptable** en fonction de l'échelle de projet considérée, ainsi que des acteurs mobilisés, des moyens disponibles, des actions antérieures, des politiques développées... Quelle que soit l'échelle de projet concernée, il s'agit de **faciliter l'élaboration, puis la mise en application d'une stratégie environnementale**, en déterminant les moyens à mobiliser. La démarche AEU₂ relève donc pleinement du **management du projet**.

Le schéma ci-contre permet d'illustrer l'application de la démarche AEU₂ aux **3 principales échelles de projet pour lesquelles la démarche AEU₂ est applicable** : grand territoire, via le SCoT ; projet urbain, via le PLU ; opérations d'aménagement, via la procédure de ZAC.

Moyennant quelques adaptations, la **démarche AEU₂ pourrait être également appliquée à l'élaboration de documents plus thématiques** tels que les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Schémas d'Équipement Commercial (SEC), etc. En effet, le territoire auquel ils s'appliquent est limité géographiquement et les règles qu'ils édictent doivent concourir à la mise en œuvre des principes définis dans le SCoT.

La planification : à l'échelle du grand territoire et à l'échelle du projet urbain

L'échelle de la planification territoriale ou urbaine est **l'échelle des grands choix stratégiques en matière de développement et d'organisation d'un territoire**. Il ne s'agit pas seulement de préciser des choix, mais de les déterminer, voire d'arrêter des objectifs chiffrés en conséquence dans le DOO².

Un des principaux enjeux sera **donc d'aboutir à un DOO opérationnel, fondé sur le consensus**.

A l'échelle du projet urbain, l'enjeu stratégique des PLU est la définition de **principes d'organisation et de gestion économes des sols**.

L'aménagement opérationnel : en phase de programmation et en phase pré-opérationnelle

Le PLU peut avoir défini des OAP³ avec lesquelles les principes d'aménagement devront être compatibles.

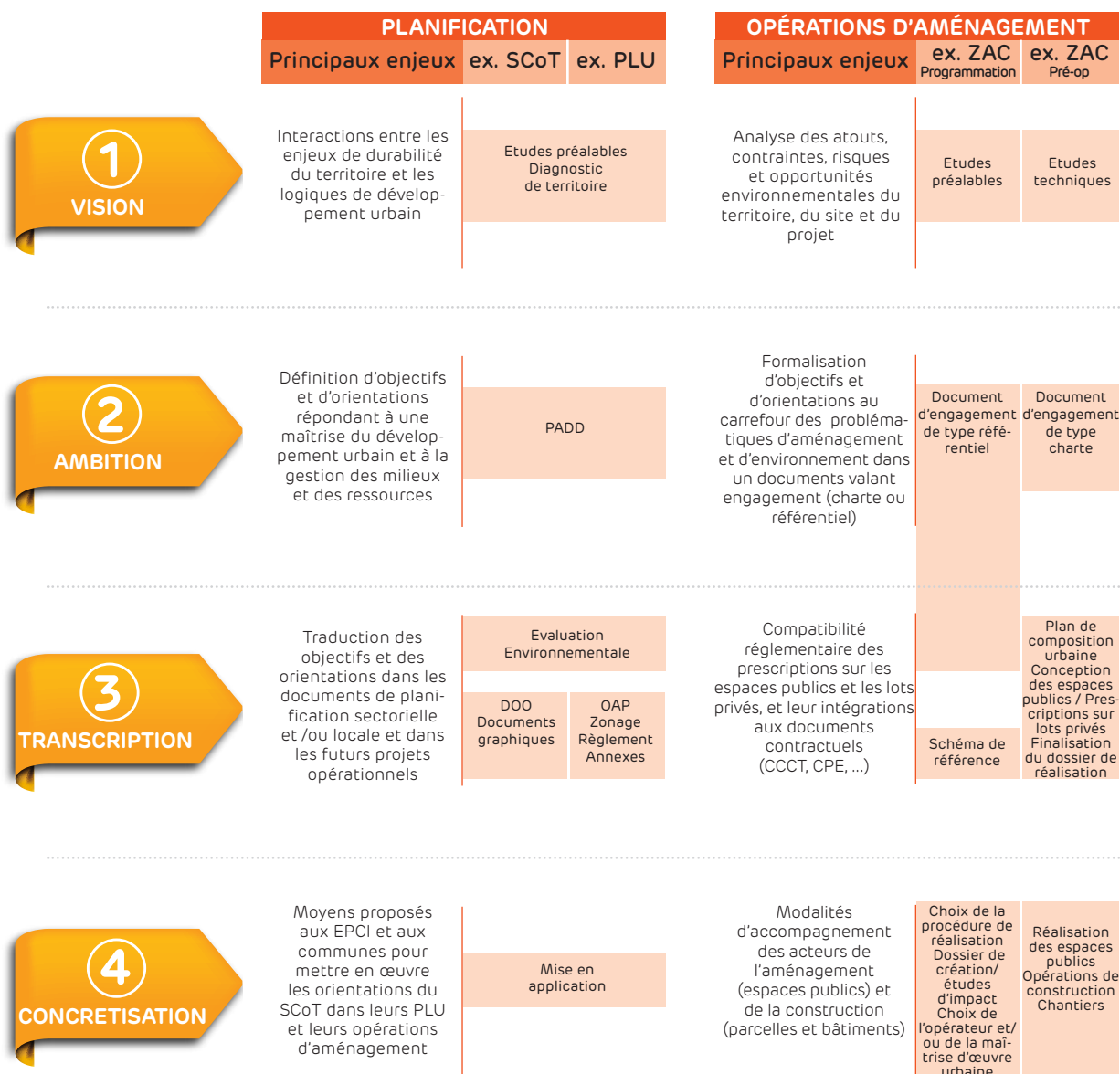
Pour compléter les règles du PLU, des prescriptions supplémentaires font souvent l'objet de CPE⁴. La **négociation préalable des CPE avec les opérateurs ou les acquéreurs potentiels revêtira une importance d'autant plus grande que la collectivité n'assure pas le portage foncier du projet ou que les moyens dont elle dispose pour imposer des prescriptions sont plus faibles**.

Au-delà des aspects techniques et juridiques, un des principaux enjeux est aussi de **faire évoluer les modes de production de l'espace** par une action sur les systèmes de décision et une association des principaux acteurs dès le démarrage d'une opération.

² • Document d'Orientations et d'Objectifs.

³ • Orientations d'Aménagement et de Programmation.

⁴ • Cahier des Prescriptions Environnementales.



Légende

Document/Etude emblématique

Enjeu majeur / Point de vigilance

COMMENT UTILISER LES OUTILS DE L'AEU₂ ?

LA BOITE A OUTILS DE L'AEU₂

Les outils de l'AEU₂ s'articulent autour du **guide méthodologique de l'AEU₂ « Réussir la planification et l'aménagement durables »**. Celui-ci détaille ce qu'est l'AEU₂ et identifie les différentes échelles de territoire auxquelles elle peut s'adapter. Une partie méthodologique met l'accent sur les principes déterminants de la démarche et une partie thématique présente les sujets clés traités par l'AEU₂ : l'énergie et le climat, la mobilité, les sols et les sites pollués, l'eau, l'environnement sonore et les déchets...

En complément du guide méthodologique, des **cahiers techniques** traitent la déclinaison opérationnelle de sujets thématiques, et des **cahiers méthodologiques** viennent approfondir les principes déterminants de la méthodologie AEU₂.

Enfin, des **fiches retour d'expérience (REX)** permettent de valoriser les nombreuses AEU₂ menées par le passé et de capitaliser la mise en pratique de la démarche.

LES CAHIERS TECHNIQUES ET METHODOLOGIQUES EXISTANTS ET A VENIR...

- Cahier Technique « Climat Energie »
- Cahier Technique « Ambiances Urbaines »
- Cahier Technique « Ecosystèmes dans les territoires »
- Cahier Technique « Activités Economiques »
- Cahier Technique « Mobilité »
- Cahier Technique « Construire la ville sur elle-même »
- Cahier Technique « Qualité de l'air »
- Cahier Technique « Pour une approche en coût global dans les projets d'aménagement »
- Cahier Méthodologique « Animation et Participation »
- ...



Exemple de cahier Technique

ORGANISATION GÉNÉRALE DU CORPUS AEU₂ LE CONTENU DES OBJETS**OBJECTIFS ET ENJEUX**

- Formaliser une méthodologie selon 4 étapes
- Approfondir des éléments de démarche fondamentaux tels que la participation et l'évaluation.

**STRUCTURE ET CONTENU
DU DOCUMENT**

- Une partie méthodologique - Présentation des principes déterminants, déclinaison du déroulement de la démarche aux différentes échelles de projet
- Une partie thématique - Des volets thématiques engageant les 4 phases de l'AEU₂ et l'analyse croisée des enjeux

**UN GUIDE
méthodologique**

Déclinaison
opérationnelle
des sujets clés
de l'AEU₂

Approfondissement
des principes
déterminants de la
méthodologie AEU₂

Capitalisation
sur la mise en pratique
de la méthodologie
AEU₂

**DES CAHIERS
techniques****OBJECTIFS ET ENJEUX**

- Proposer des pistes de travail techniques et opérationnelles,
- Faciliter la mise en œuvre de principes d'aménagement durable

**STRUCTURE ET CONTENU
DU DOCUMENT**

- Une partie méthodologique permettant d'approfondir des outils et méthodes transverses sur le sujet du cahier
- Une série de fiches permettant de faire un focus sur des outils/méthodes/leviers spécifiques au sujet traité

**DES CAHIERS
méthodologiques****OBJECTIFS ET ENJEUX**

- Analyser et décliner les principes méthodologiques de la démarche AEU₂ dans les procédures d'urbanisme
- Proposer une aide à l'action et à la décision sur les quatre étapes de la démarche et aux trois échelles de projet
- Evaluer les projets

**STRUCTURE ET CONTENU
DU DOCUMENT**

- Une partie méthodologique pour intégrer à la fois des orientations stratégiques et recommandations opérationnelles
- Une série de Fiches Expériences et Fiches Outils

**DES FICHES
Retour
d'expérience****OBJECTIFS ET ENJEUX**

- Synthétiser le contexte local de la démarche Mettre en perspective les retours d'expériences

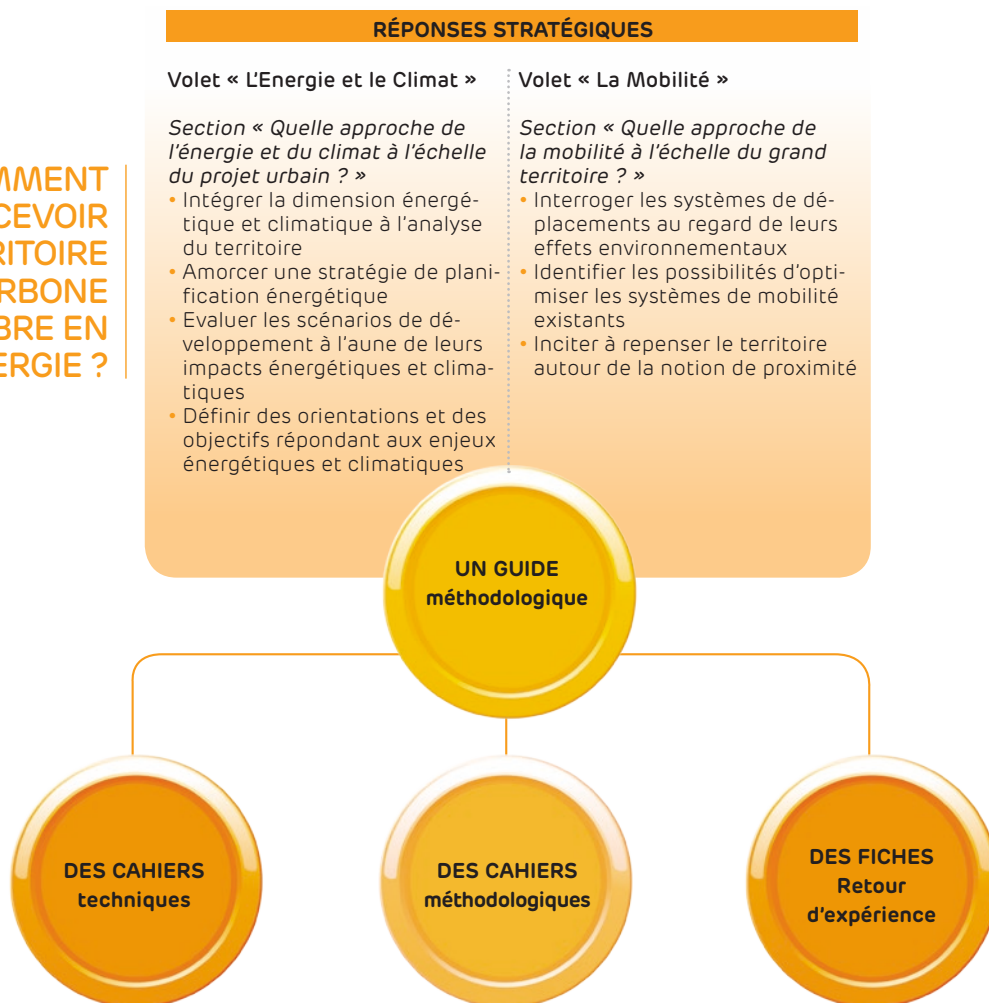
**STRUCTURE ET CONTENU
DU DOCUMENT**

- Contexte et déroulement de la démarche AEU₂ - le projet, les acteurs, le calendrier, le montage financier...
- Choix des orientations issues de l'AEU₂
- Éléments d'analyse de la démarche AEU₂ - points forts, difficultés rencontrées, évaluation des orientations, effets induits de l'AEU₂

UN EXEMPLE D'UTILISATION DE LA BOÎTE À OUTILS DE L'AEU₂

La complémentarité des outils de l'AEU₂ permet d'apporter plusieurs types de réponses pour chaque problématique ; alors que le guide méthodologique apporte des réponses stratégiques, les cahiers techniques apportent des réponses plus opérationnelles. Un exemple d'application est détaillé ci-dessous.

COMMENT CONCEVOIR UN TERRITOIRE BAS-CARBONE ET SOBRE EN ÉNERGIE ?



RÉPONSES OPÉRATIONNELLES

Cahier Technique « Climat-Energie »

Section « Thématiques clés et démarches opérationnelles »

- Comment élaborer un diagnostic pertinent et mobilisateur en matière de climat et d'énergie ? Avec quels moyens ?
- Comment évaluer les efforts à fournir pour atteindre les objectifs fixés et hiérarchiser les actions possibles ?
- Quelle contribution de l'urbanisme pour exploiter le gisement énergétique renouvelable valorisable localement ?

Cahier Technique « Mobilité »

Section « Utiliser les outils de projet »

- Objectiver la connaissance du territoire et de son système de mobilité
- Définir une stratégie et spatialiser les objectifs
- Modéliser les liens entre urbanisme et mobilité
- Évaluer « chemin faisant » les scénarios urbains

Section « Pratiques de planification et d'aménagement »

- Rationaliser les systèmes urbains et le système de mobilité
- Veiller à la complémentarité entre actions incitatives et mesures réglementaires

RÉPONSES PAR L'EXEMPLE

AEU de Gennevilliers (92) : Aménagement de la ZAC Chandon-République

Zoom sur une cible prioritaire : La gestion des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

ORIENTATION 1 : ATTEINDRE DE HAUTES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

Prescriptions destinées à l'aménageur

- Favoriser la mise en œuvre de principes bioclimatiques, notamment la réduction des ombres portées, dans le plan d'aménagement de la ZAC (implantation et orientation des bâtiments, retraits, hauteurs...)
- Imposer un niveau de performance énergétique BBC minimum sur l'ensemble des bâtiments construits
- Installer un système d'éclairage public performant à faible consommation

ORIENTATION 2 : LIMITER LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET RECOURIR AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Prescriptions destinées à l'aménageur

- Imposer le raccordement des bâtiments de la ZAC au réseau de chaleur (réseau de chaleur étendu jusqu'à la ZAC et approvisionné en majorité par les énergies renouvelables)

NOTES

RÉUSSIR LA PLANIFICATION ET L'AMÉNAGEMENT DURABLES

LES CAHIERS TECHNIQUES DE L'AEU₂

L'ADEME édite une collection de cahiers techniques au-delà des thématiques actuelles du guide « Réussir la planification et l'aménagement durables » :

- Cahier « **Ambiances Urbaines** » (Réf : 7590)
- Cahier « **Mobilité** » (Réf : 7589)
- Cahier « **Activités Économiques** » (Réf : 8101)
- Cahier « **Ecosystèmes dans les territoires** » (Réf : 7592)
- Cahier « **Climat et Energie** » (Réf : 7588)
- Cahier « **Construire la ville sur elle-même** » (Réf : 7591)
- Cahier « **L'AEU₂ pour une approche en coût global dans les projets d'aménagement** » (Réf : 8415)

Ces cahiers sont à destination des professionnels, qu'ils soient urbanistes, architectes, bureaux d'études ou techniciens des collectivités désireux d'approfondir leurs connaissances et leurs compétences dans une thématique particulière.

Ils ont vocation à proposer des pistes de travail techniques et opérationnelles et faciliter ainsi la mise en œuvre de principes d'aménagement durable.

Ces cahiers ont pour objectif de capitaliser pour chaque sujet et en lien avec les autres, les outils, méthodes et exemples dans les projets d'aménagement, les projets urbains et de territoire.