

LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL DU TERRITOIRE : LOTISSEMENT, ZAC, ZAE, AFU

Livret

L'impact à long terme d'un projet d'aménagement sur les consommations énergétiques et les différents usages de l'énergie n'est pas à négliger durant sa conception. Ainsi, la phase de conception d'un aménagement offre l'opportunité d'inclure des enjeux énergétiques (performance et production) en amont. Les mesures énergétiques proposées peuvent alors être précisées et adaptées en fonction de la destination du projet (logements, tertiaire, ...) en conformité avec les documents d'urbanisme et de planification.

Les outils opérationnels d'aménagement permettent de compléter ou d'intégrer cette réflexion sur l'énergie mais aussi de faciliter l'appropriation locale de cette thématique via notamment une mise en situation sur un secteur de territoire.

SOMMAIRE

I. ÉNERGIE ET PROJET D'AMÉNAGEMENT TYPE LOTISSEMENT, ZAC, ZAE, AFU	p 3
II. RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT	p 5
III. RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC).....	p 7
IV. L'ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE (AFU)	p 9
V. LES PISTES DE MESURES INTÉGRABLES DANS LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE POUR UNE PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE	p 10
VI. ZOOM SUR LE DÉCRET « ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE »	p 10
VII. EXEMPLES DE BONNES PRATIQUES	p 12

SICECO, territoire d'énergie Côte-d'Or

Constitué en 1947, le SICECO est un syndicat mixte fermé agissant sur le territoire de la Côte-d'Or et regroupant 675 communes et 18 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Fondé sur les grands principes de la solidarité intercommunale, il participe activement à l'aménagement du territoire, au service des élus et des usagers. Tout en respectant l'environnement, il favorise le développement économique et la qualité de vie.

Le SICECO opère dans les domaines suivants : distribution publique d'électricité, de gaz et de chaleur, éclairage public, énergie (maîtrise de l'énergie et énergies renouvelables), bornes de recharge pour véhicules électriques, cartographie et service d'information géographique, technologie de l'information et de la communication, communications électroniques.



9A rue René Char - BP 67454
21074 DIJON CEDEX
Tél : 03 80 50 99 20
contact@siceco.fr
www.siceco.fr



@SICECO21
Suivez-nous sur Twitter !

I. ÉNERGIE ET PROJET D'AMÉNAGEMENT TYPE LOTISSEMENT, ZAC, ZAE, AFU

La mise en place d'un lotissement, d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), d'une Zone d'Activité Économique (ZAE) ou d'une Association Foncière Urbaine (AFU) demeure un acte d'aménagement du territoire important, qui permet de construire et de structurer un futur secteur de ville ou de réaménager une partie existante. Cependant, l'existence d'une volonté locale pour entamer cette démarche demeure essentielle afin de réussir un projet d'aménagement intégrant des enjeux énergétiques.

Ces projets sont l'occasion d'intégrer des mesures de performance énergétique et de réflexion sur l'utilisation de l'énergie pour que les futures constructions puissent répondre aux enjeux de demain, sans être une contrainte pour les futurs acquéreurs particuliers ou entreprises. L'un des objectifs de la diffusion du guide est d'ailleurs d'engager les constructeurs dans cette démarche, en lien notamment avec les projets portés par les collectivités.

Le règlement de lotissement ainsi que le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) en ZAC peuvent comprendre des prescriptions et des recommandations opposables (valeur juridique, à prendre en compte dans une demande de permis) qui complètent le PLU / PLUi ou document d'urbanisme en vigueur. Les outils d'aménagement peuvent ainsi compléter les mesures énergétiques présentes dans les documents d'urbanisme et de planification ou en proposer lorsqu'elles n'existent pas.

À NOTER Ce livret ne concerne pas les documents d'aménagement à proprement parler. Il traite des outils d'aménagement opérationnel, c'est-à-dire les lotissements, les ZAC, les ZAE et les AFU.

A. LA CONSULTATION : LE CHOIX DE L'AMÉNAGEUR/LOTISSEUR

Pour effectuer le choix de l'aménageur qui se verra confier la réalisation de la ZAC ou du lotissement, le territoire devra, dans sa consultation, veiller à préciser ses objectifs et ses attentes ainsi que les compétences attendues du prestataire (plutôt une équipe pluridisciplinaire). Par ailleurs, dans les pièces de l'offre, des références pourront être demandées ainsi que des propositions techniques afin de vérifier la bonne compréhension de la démarche énergétique que le territoire souhaiterait engager.

Ainsi, le règlement de consultation devra préciser, dans la mission demandée, les points suivants :

- Définition des objectifs énergétiques à atteindre :
 - Performance énergétique minimum demandée : consommation par m² ou autre indicateur
 - Production d'énergie renouvelable souhaitée : couvrir X % de sa consommation d'énergie finale
- Intégration de critères environnementaux :
 - Demande d'une note sur la prise en compte des questions énergétiques et environnementales au sein de la structure
 - Production d'un résumé synthétique sur les enjeux énergétiques dans le projet (ZAC/lotissement) d'après le prestataire
 - ➔ L'intérêt de ce point est de vérifier que le prestataire a conscience de ces enjeux, de vérifier la bonne compréhension des attentes et également d'offrir de nouvelles pistes de réflexion sur cette thématique
- Une note méthodologique : elle reprendra notamment la manière dont le candidat compte mettre en œuvre la mission, respecter les délais de réalisation et organiser les phases
- Une note synthétique sur les moyens humains et techniques du candidat qui seront affectés à la mission. Dans cette section, la collectivité peut rappeler qu'il est attendu que le prestataire dispose d'une équipe pluridisciplinaire disposant des compétences et des connaissances suivantes :
 - Maîtrise des procédures d'aménagement du territoire, du fonctionnement des collectivités locales, de leurs interlocuteurs et de leurs partenaires

- Expériences sur la réalisation de missions similaires, qui permettront de vérifier les capacités techniques ainsi qu'un bref retour sur les projets (points positifs/négatifs)
- Expertise dans les domaines de la maîtrise de l'énergie, des énergies renouvelables, de la construction, de l'urbanisme et juridique (notamment pour les documents opposables)
- Capacités et outils d'analyse et de modélisation
- Connaissances et compétences permettant un appui méthodologique
- Capacité de rédaction de documents clairs et synthétiques

Les éléments proposés ci-dessus ne constituent pas l'ensemble des points à aborder lors d'une consultation mais ils compléteront notamment le cahier des clauses particulières et le règlement de consultation (à adapter en fonction de la procédure de consultation choisie par le territoire).

La consultation du prestataire (assistance maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre) demeure une étape importante pour la conception et la réalisation du projet de la collectivité. C'est le premier choix qui orientera l'ensemble de l'aménagement futur, permettant qu'il soit ou non performant sur la thématique énergie.

À NOTER Pour le cas d'un lotissement qui n'est pas réalisé à l'initiative de la collectivité, l'action devra être portée en amont, lors du PLU dans une OAP ou dans le règlement. Une négociation avec un lotisseur privé reste possible afin d'agir et de mettre en place un règlement sur le lotissement privé comprenant des prescriptions énergétiques.

B. LES RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENT

Lors de la réalisation des travaux, et pour parfaire la démarche environnementale et énergétique engagée, le territoire peut solliciter des entreprises réalisant des démarches types « Chantier propre » ou « éco-chantier » qui permettent de :

- Limiter les déchets (tri des déchets et obligation de réduire les déchets sur site lors des travaux)
- Réduire le bruit
- Informer les riverains lors de travaux très bruyants
- Limiter le gaspillage des ressources
- Prévenir de la pollution de l'eau, du sol et de l'air (solution de stockage adaptée et réduction des émissions dans l'air)
- Protection de la nature sur site (espèces protégées, tronc et racines des arbres à préserver)

C. ZOOM SUR LES AMÉNAGEMENTS NÉCESSITANT LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EN ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans le cadre de certaines opérations d'aménagement, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables doit être réalisée obligatoirement. Ainsi, les projets, qui font l'objet d'une évaluation environnementale doivent s'accompagner d'une étude de potentiel.

ARTICLE L300-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement.

Les choix réalisés dans un aménagement ont un impact sur le long terme. Cette étude demeure donc essentielle pour des actions pertinentes en matière de développement d'énergies renouvelables. Les mesures proposées peuvent être renforcées en les couplant avec des actions d'efficacité énergétique. L'analyse produite se doit d'être objective et de permettre aux décideurs de :

- Définir les objectifs en matière d'énergie
- Proposer différentes solutions de dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Aider à la décision sur le développement des énergies renouvelables mobilisables sur le projet d'aménagement

Aussi, cette opportunité est l'occasion d'entamer une réflexion sur un développement planifié des énergies renouvelables. Les surfaces de ces grandes opérations d'aménagement peuvent ainsi être valorisées grâce à une production d'énergie (solaire, réseau de chaleur, ...).

À NOTER Les conclusions et la justification de la prise en compte de l'étude de potentiel seront présentes dans le dossier d'étude d'impact.

ARTICLE R122-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

« VII. – Pour les actions ou opérations d'aménagement devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend, en outre, les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte. »

La liste des projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale se trouve dans l'annexe de l'article R122-2 Code de l'environnement (annexe du décret n°2016-1110). Ces projets sont divisés en deux catégories :

- Ceux soumis à une évaluation environnementale (soumis de manière systématique)
- Ceux soumis à un examen au cas par cas (le projet doit faire l'objet d'un examen par l'autorité environnementale afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée)

II. RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT

L'objectif du lotissement est la production de terrains à bâtir via la division d'une propriété foncière dans une zone à urbaniser ou urbanisée (AU ou U dans le cas d'un PLUi / PLU). À noter que des lotissements peuvent être réalisés également dans des communes qui sont sous le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le lotissement concerne principalement la production de bâti résidentiel, avec une maîtrise plus difficile pour le territoire sur le programme prévu. Les équipements publics intégrés dans cette procédure concernent généralement la voirie et les espaces verts.

Le lotissement comprend les documents suivants :

Lotissement	
Règlement	Respecte le PLUi/PLU au minimum, possibilité d'être plus contraignant
Cahier des charges (facultatif)	Ne doit contenir aucune disposition d'urbanisme, mais peut imposer des contraintes différentes en lien avec l'énergie
Cahier de recommandations (facultatif)	Document de conseils, de recommandations (si le règlement et le cahier des charges font des renvois vers le cahier de recommandations, cela offre une possibilité d'avoir une valeur contraignante)

ARTICLE L442-1 CODE DE L'URBANISME

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

À NOTER Les mesures énergétiques (recommandations ou prescriptions) qui peuvent être intégrées dans les documents « règlement » et « cahier des charges » sont listées à la partie V.

A. LE RÈGLEMENT

Bien que non obligatoire lors de la réalisation d'un lotissement, le règlement demeure essentiel afin d'appliquer des règles d'urbanisme plus ambitieuses que le document en vigueur (PLUi/PLU, Carte Communale qui ne dispose pas de règlement) ou pour pallier l'absence de document d'urbanisme applicable sur le territoire.

Les règles introduites dans le règlement de lotissement doivent respecter les mêmes contraintes et limites que celles imposées pour un PLUi/PLU, à savoir que l'obligation d'usage et l'interdiction de matériaux ne sont pas possibles.

Le règlement devient caduc au bout de 10 ans si le territoire est couvert par un document d'urbanisme.

ARTICLE L442-9 CODE DE L'URBANISME

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. [...] »

ARTICLE R442-6 CODE DE L'URBANISME

« Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par les pièces suivantes :

- a) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur
- b) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article R. 442-14. »

B. LE CAHIER DES CHARGES (FACULTATIF)

Bien que facultatif, le document représente un acte contractuel entre le lotisseur et l'acquéreur pour établir un cadre entre les co-lotisseurs pouvant définir des contraintes spécifiques. Le cahier des charges ne contient pas de règles d'urbanisme mais peut intégrer des contraintes qui auront des incidences sur l'énergie :

- Définition des principes constructifs :
 - Techniques de construction (ossature bois, paille, ...)
 - Matériaux (locaux si possible, écologiques, ...)
- Recours aux énergies renouvelables
- Définition des besoins énergétiques maximum d'une maison en kWh/m²
- Pourcentage de vitrage
- Accès au soleil (qui passe par l'implantation des constructions évitant ainsi de créer des masques et des zones d'ombre sur les constructions voisines)
- Mise en place de citernes pour la rétention des eaux de pluie pour un usage externe (ou interne non-potable, dans ce cas prendre en compte la question du traitement des eaux)
- Interdiction d'un type de chauffage (fioul, ...)
- Végétalisation des espaces par des essences locales avec interdiction d'utilisation de pesticides
- Rencontre avec l'Espace INFO→ ÉNERGIE, un architecte, ou autres, pour que le projet déposé par le particulier réponde aux attentes
- ...

D'autres mesures sont envisageables et doivent être conçues en fonction des particularités et des attentes locales. Les multiples contraintes doivent cependant demeurer précises pour limiter les interprétations et les rendre cohérentes entre elles. C'est pourquoi la rédaction du cahier des charges nécessite une attention particulière afin de prévenir les risques de recours.

ATTENTION



Ces dispositions doivent être prises en compte bien en amont de la délivrance des autorisations de construire. Un recours est possible, mais il doit être à l'initiative du lotisseur ou des co-lotisseurs.

À NOTER Le cahier des charges, s'il est approuvé par le territoire, est intemporel, mais le règlement s'applique pour une durée de 10 ans.

C. LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS (FACULTATIF)

Ce document possède principalement un rôle de conseils et de recommandations. Le cahier de recommandations peut reprendre les mesures citées précédemment dans le règlement et au sein du cahier des charges pour les proposer aux futurs propriétaires. L'objectif de ce document n'est pas d'imposer des mesures contraires au règlement ou au cahier des charges.

À NOTER Le territoire doit prendre en compte que le cahier de recommandations ne sera pas opposable et les prescriptions proposées ne pourront pas être imposées lors des dépôts de permis, limitant de fait la portée de ses actions.

À NOTER Le cahier de recommandations n'est pas défini dans le Code de l'Urbanisme et demeure une pièce facultative qui n'a pas de valeur contractuelle. Il a un rôle plutôt « pédagogique ».

III. RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

À la différence du lotissement, la zone d'aménagement concerté demeure une opération d'aménagement d'envergure afin d'aménager un nouveau quartier (secteur de ville/village), intégrant des infrastructures et des équipements publics ainsi qu'une maîtrise de la mixité de l'habitat et de sa typologie (formes urbaines, collectif, maisons individuelles, commerces, activités, accession, locatif, ...).

La ZAC demeure le mode opératoire le plus efficace, grâce aux possibilités qu'il offre (organisation et foncier), mais nécessite une procédure complexe.

La ZAC ou ZAE (spécifique sur le développement économique) comporte les documents suivants :

ZAC/ZAE	
Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) (obligatoire)	Obligatoire, il définit la surface et les prescriptions urbanistiques
Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales (CRAPE) (facultatif)	Peut comporter des mesures de performance énergétique (attention si le CCCT renvoie au CRAPE cela peut lui conférer une valeur contraignante)

À NOTER Les mesures énergétiques (recommandations ou prescriptions) qui peuvent être intégrées dans les documents CCCT et CRAPE sont listées à la partie V.

A. CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU CONCESSION DE TERRAIN (CCCT)

Les principaux objectifs de ce document sont de :

- Définir la surface constructible
- D'offrir la possibilité d'adoindre dans le CCCT des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, valables uniquement durant la durée de réalisation de la zone
- D'être un document approuvé par le conseil municipal ou intercommunal

Afin d'acquiescer une valeur réglementaire, un CCCT type devra être publié avec les prescriptions sur l'urbanisme qui permettront d'agir sur la performance énergétique du bâti. Un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales peut être adjoint au document (voir partie III.B). Dans le même cas que les règles relatives au PLUi/PLU, le CCCT peut contenir des règles d'urbanisme.

ATTENTION



Le CCCT devient caduc à la date de la suppression de la zone. Pour conserver les prescriptions, il faudra les intégrer dans le règlement du PLUi/PLU pour cette zone.

ARTICLE L311-6 CODE DE L'URBANISME

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

Les pistes d'actions pour agir en faveur de l'efficacité énergétique dans le Cahier des Charges de Cession ou concession de Terrains (CCCT) sont retranscrites dans la partie V.

B. LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CRAPE) (FACULTATIF)

Ce document joue principalement un rôle de conseils et de recommandations. Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) peut reprendre les mesures citées précédemment dans le Cahier des Charges de Cession ou concession de Terrain (CCCT) pour les proposer aux futurs propriétaires. L'objectif de ce document n'est pas d'imposer des mesures à l'inverse du CCCT mais de conseiller pour faire les meilleurs choix.

À NOTER Le territoire doit prendre en compte que le CRAPE ne sera pas opposable et les prescriptions proposées ne pourront être imposées lors des dépôts de permis et de demande d'autorisation, limitant ainsi la portée de ses actions.

→ *Le CRAPE n'est pas défini dans le Code de l'Urbanisme et demeure une pièce facultative qui n'a pas de valeur contractuelle (rôle plutôt « pédagogique »).*

C. ZOOM SUR LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (ZAE)

Des points spécifiques peuvent être abordés lors du développement d'une zone d'activité économique, en complément, et en adaptant les éléments évoqués dans cette partie. Ci-dessous, des pistes pour compléter et engager la réflexion lors de la création d'une zone à destination d'entreprises :

1. Performance énergétique et énergies renouvelables

- Utilisation des toitures (photovoltaïque, solaire thermique, récupération de l'eau de pluie)
- Valorisation de l'énergie perdue (chaleur fatale)
- Développement de l'éolien de moins de 50 m envisageable mais nécessite la pose d'un mat de mesure afin de vérifier le potentiel local
- Les thématiques sur l'orientation du bâti, sa conception, la performance liée à l'isolation et le choix de matériaux peuvent être également imposés plus spécifiquement sur les parties bureaux, lieux annexes type cafétérias et autres. Les ateliers, dont le process de production n'entraîne pas ou peu d'émissions de chaleur, pourront également faire l'objet d'une conception performante au niveau énergétique

2. Recommandations concernant la forme du bâti et la consommation de l'espace

- Engager une réflexion sur la consommation d'espace, construire plus haut mais avec moins de surface au sol. Réflexion sur la consommation d'espace au sol (mutualiser le parking des invités et des employés avec un système à étage/souterrain et toiture photovoltaïque)
- Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée : surface conservant un couvert naturel, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'espace végétalisé (terre végétalisée, toiture/façade/terrasse/mur végétalisé, ...)

En fonction de l'objectif de la zone d'activité, une réflexion sur l'écologie industrielle¹ pourra être envisagée dès la création ou au fur et à mesure de l'installation des structures.

IV. L'ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE (AFU)

L'association foncière urbaine (AFU) est une association syndicale de propriétaires fonciers qui se regroupent pour agir sur l'aménagement et la valorisation de leurs terrains. Ce mode opératoire est moins utilisé que le lotissement ou la ZAC.

L'AFU utilise les remembrements parcellaires (lien possible avec la démarche BIMBY²), des travaux (construction ou de la réhabilitation, ...) ainsi qu'une gestion et un entretien d'ouvrages d'intérêt collectif.

➔ *L'un des intérêts de l'AFU est l'implication des propriétaires fonciers dans l'opération d'aménagement.*

ARTICLE L322-2 DU CODE DE L'URBANISME

« Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

1° Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes qui y sont attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;

2° Le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement.

Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou en partie, en espèces ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles, lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas ;

3° La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;

4° (Abrogé) ;

5° La conservation, la restauration et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables ainsi que la restauration immobilière régies par les articles L. 313-1 à L. 313-14, les articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et les articles L. 145-6, L. 145-18 et L. 145-28 du code de commerce ;

6° Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé mentionnés au premier alinéa du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Dans ce cas, l'objet de l'association peut comporter la conduite d'actions de toute nature, menées ou prescrites à l'occasion des travaux nécessaires et pouvant inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles et quartiers concernés. »

La mise en œuvre de cet outil pour l'aménagement opérationnel passe par la réalisation d'une convention pour la maîtrise d'ouvrage. Les attentes concernant l'intégration des enjeux énergétiques dans le projet y sont consignées.

➔ *L'AFU peut, lors de sa création, intégrer la question de l'énergie dans l'aménagement. Cependant, c'est dans la convention que les mesures énergétiques devront être intégrées.*

¹ Démarche qui vise à optimiser les flux de matières, d'énergie ou de personnes entre différentes entreprises au sein d'un secteur géographique donné. Cette démarche peut passer par la mutualisation de moyens ou de services et le partage d'infrastructures. Par exemple, la réutilisation des matériaux non valorisés par une entreprise seront utiles pour une autre (les déchets de l'un sont une ressource pour l'autre).

² Focus BIMBY (Build In My Backyard) disponible dans le livret PLUi/PLU page 6

ARTICLE R322-40 DU CODE DE L'URBANISME

« Sous réserve que les statuts de l'association le permettent, celle-ci peut déléguer la maîtrise d'ouvrage sur les travaux qu'elle a pour objet d'entreprendre. La convention prévoyant cette délégation doit être approuvée par l'assemblée générale. »

À NOTER Les mesures énergétiques (recommandations ou prescriptions) qui peuvent être intégrées dans la convention sont listées dans la partie V du présent livret.

V. LES PISTES DE MESURES INTÉGRABLES DANS LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE POUR UNE PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE

Un livret spécifique « *les exemples de mesures énergétiques intégrables dans l'aménagement du territoire* » regroupe et propose des mesures énergétiques (recommandations ou prescriptions) qui peuvent être retranscrites dans les différents documents notés précédemment :

- Lotissement : règlement, cahier des charges, cahier de recommandations
- ZAC / ZAE : cahier des charges du marché, CRAPE
- AFU : convention

L'intégration dans les différents documents nécessitera un travail de réécriture, en partenariat avec le prestataire choisi par la collectivité afin de prendre en compte les spécificités du projet d'aménagement (attentes locales, contraintes, ...).

À NOTER La mise en œuvre de dispositions fortes ou expérimentales, notamment sur les réseaux ou des obligations aux acquéreurs, peut faire l'objet d'une vraie labellisation « Écoquartier » reconnue par le ministère de la Transition écologique.

VI. ZOOM SUR LE DÉCRET « ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE »

Évolution intégrée par la loi « Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN) en 2018 avec l'obligation pour les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² d'intégrer des mesures de réduction de la consommation énergétique et/ou de végétalisation et/ou production d'énergies renouvelables.

Le décret 2019-711 du 23 juillet 2019 est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019. Il oblige les propriétaires ou les locataires de bâtiments tertiaires d'une surface supérieure à 1 000 m² à réduire leur consommation d'énergie et précise :

- Le champ d'application (exceptions : lieu de culte, police et défense, bâtiment provisoire)
- Les objectifs à atteindre et le calendrier à respecter
- Les conditions de modulations possibles des objectifs
- La méthodologie de suivi des consommations
- La communication et l'affichage des consommations
- Les sanctions applicables en cas de non-respect (jusqu'à 7 500 €)

Dès 2021, il faudra saisir les données du bâtiment sur la plateforme OPERAT (ADEME), en définissant une année de référence des consommations (année à choisir à partir de 2010, sinon année de construction) et des objectifs de réduction de consommations.

Les objectifs devront répondre aux attentes suivantes :

Définir une année de référence des consommations :
année à choisir à partir de **2010 qui représentera la consommation de référence**

2030	- 40 %
2040	- 50 %
2050	- 60 %

Baisse des consommations finales (réelles) à atteindre par rapport à l'année de référence

Effort = - 4 % par an

L'atteinte des objectifs pourra être justifiée de deux façons :

- Atteindre une valeur absolue
 - L'arrêté précisera les valeurs à atteindre
 - Possibilités d'ajustements, en fonction de :
 - Variations
 - Contraintes techniques
 - TRB non raisonnable (temps de retour brut sur investissement)

→ À la charge du propriétaire / locataire de tenir un dossier technique pour justifier et suivre ces ajustements

- Baisser les consommations
 - En réalisant des travaux
 - En adaptant ses comportements
 - Par la maintenance et l'entretien des équipements
 - En utilisant des équipements performants
 - En aménageant les locaux en fonction des usages

À NOTER Si la surface prise en considération diminue après changement des usages, le suivi est toujours à faire (même si surface < 1 000m²).

ARTICLE L111-18-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation

commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

III.-Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation. »

VII. EXEMPLES DE BONNES PRATIQUES

Les exemples présentés, ci-dessous, restent un échantillon des bonnes pratiques qui existent, soit localement, soit au niveau national. L'intégration de l'énergie dans les documents de planification et d'urbanisme commence à se développer. Les préoccupations croissantes liées au réchauffement et au changement climatique expliquent, partiellement, la prise en compte de ces enjeux avec une volonté de modification des habitudes.

A. ECO-HAMEAU À LONGECOURT-LÈS-CULÈTRE (21) : CONSTRUCTION PERFORMANTE ET PRODUCTION D'ÉNERGIE

Le projet consiste à l'agrandissement du village afin de la redynamiser en proposant une offre de logements respectueux de l'environnement et performants. Le projet a été créé via un travail participatif et collaboratif (services et population) aboutissant à un éco-hameau qui intègre notamment les mesures suivantes :

- Maison bioclimatique, passive
- Contraintes architecturales
- Matériaux naturels
- Chauffage au bois
- Électricité photovoltaïque et emplacement éolienne réservé possible
- Phytoépuration
- Accompagnent des acquéreurs par un architecte conseil

Extrait disponible sur : <https://www.bienpublic.com/edition-cote-de-beaune/2018/12/07/longecourt-les-culetres-l-eco-hameau-pourrait-bientot-accueillir-ses-premiers-habitants>

<https://www.echodescommunes.fr/upload/file/LONGECOURT%20LES%20CULETRES%20DEPLIANT%20BD.pdf> (consulté en juillet 2019)

B. PROJET SMART ZAE™ À TOULOUSE (31) : PRODUCTION ET STOCKAGE D'ÉNERGIE

Le projet Smart ZAE™ à Toulouse intègre un site de production et de stockage de l'énergie renouvelable ainsi qu'un système de gestion de l'énergie pour réduire la consommation énergétique.

« Accompagné par l'ADEME et déployé à Toulouse, Smart ZAE™ est équipé de 170 kWc de photovoltaïque, de 15 kW d'éolien et de trois innovations technologiques majeures :

- Des unités de stockage d'électricité (100 kW/100 kWh de volants d'inertie et 100 kWh de batteries)

- Des liaisons à courant continu pour une efficacité optimale des échanges entre stockages et sources de production d'énergie
- Des convertisseurs d'énergie à haut rendement »

Disponible sur : http://www.scle-sfe.fr/fr/Smart-ZAE/33_5_17/

C. PRESENTATION DE L'ÉCOQUARTIER DE VIDAILHAN À TOULOUSE

Le projet d'écoquartier de Vidailhan de Toulouse concentre de nombreux enjeux territoriaux pour construire l'urbanisme durable futur. Le projet comprend notamment les points suivants :

- Volonté d'un réseau de chaleur mutualisé sur l'écoquartier (bouquet énergétique : la biomasse associée à des capteurs solaires grande puissance haute température)
- Écoconception
 - o Conception bioclimatique
 - o Certaines toitures ou façades végétalisées
 - o Choix des matériaux en fonction de l'impact environnemental
 - o Isolation performante
- Éclairage public raisonné pour limiter la pollution lumineuse
- Concertation citoyenne au travers d'un Groupe de Travail Consultatif
- Labellisé écoquartier

Extrait sur le réseau de chaleur :

« l'aménageur a inscrit au cahier des prescriptions de l'EcoQuartier l'obligation pour tout maître d'ouvrage de logements dans la ZAC de :

- mettre en œuvre un dispositif de chauffage basé sur le « vecteur eau » (système de chauffage utilisant l'eau chaude comme médian caloporteur), seule solution permettant d'assurer la réversibilité dans le temps de l'approvisionnement énergétique des bâtiments (la solution chauffage électrique était ainsi proscrite sur l'EcoQuartier),
- mettre en œuvre un système de chauffage collectif (seule solution permettant le raccordement de tout bâtiment de la ZAC à un réseau de chaleur potentiel),
- assurer la production de l'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires. »

Extrait disponible sur : http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Presentation_Ecoquartier_Vidailhan_110420_cle6f1c89.pdf (consulté décembre 2020)

<https://www.oppidea.fr/nos-operations/vidailhan>

<http://www.eco-quartiers.fr/#!/fr/focus/etudes-de-cas/vidailhan-zac-balma-gramont-25/>

MES NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing.

A series of horizontal dotted lines for writing, consisting of approximately 35 lines spaced evenly down the page.

A series of horizontal dotted lines for writing.