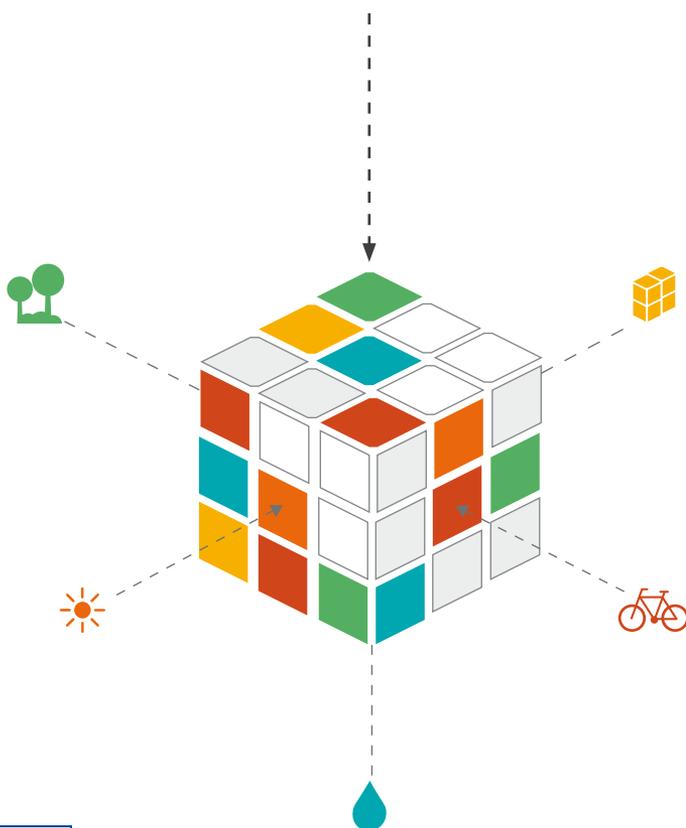


COMMENT INTÉGRER

# LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

DANS LES DOCUMENTS ET PROJETS D'URBANISME ?



CAHIER RESSOURCES SUR LES  
LEVIERS JURIDIQUES À DISPOSITION  
DES MAÎTRES D'OUVRAGE PUBLICS

Publication : ADEME Pays de la Loire

Rédaction : Naël Ismaïl - ADEME Pays de la Loire dans le cadre du Master 2 Droit des Opérations Immobilières de la Faculté de Nantes

Relecture et assistance rédactionnelle : Stéphanie Le Dantec – Ecologie Urbaine et Communication, Susana Nunes et Anne Gobbey – ADEME Pays de la Loire

Création graphique et mise en page : L'ATELIER DE L'ESTUAIRE - *graphisme et illustration*

Impression : imprimerie Parenthèses

Imprimé sur papier recyclé avec des encres végétales

Septembre 2015

# INTRODUCTION

L'urbanisme est un domaine à fort enjeu pour les collectivités qui, en tant que maîtres d'ouvrage publics, doivent prendre en compte de nombreuses problématiques, de façon cohérente et concomitante, pour répondre aux défis du 21<sup>e</sup> siècle, parmi lesquels :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- La maîtrise de l'étalement urbain et le renouvellement de la ville sur elle-même
- L'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables
- La présence de la nature en ville et l'intégration des écosystèmes
- La mobilité et la mixité renforcée des territoires
- La réduction des différentes pollutions
- L'adaptation aux changements climatiques

En matière d'urbanisme et d'aménagement, les actions de l'ADEME ont pour principe général de sensibiliser et d'accompagner les collectivités dans leurs choix en termes de planification et d'aménagement. Pour les aider, l'ADEME dispose d'une expertise reconnue et met à leur disposition des démarches et des outils multithématiques et transversaux.

Ce cahier ressources est composé de deux parties distinctes :

## PARTIE 1

**L'AEU en Pays de la Loire : dix ans d'accompagnement**

Cette première partie présente la démarche de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) développée par l'ADEME depuis plus de dix ans, réactualisée en 2013 sous le nom de l'AEU2. Elle dresse les principaux résultats d'une enquête menée auprès des porteurs de projet accompagnés par l'ADEME Pays de la Loire et démontre les apports de la démarche sur les aspects méthodologiques, techniques et de pilotage, ainsi que les apports environnementaux.

## PARTIE 2

**Des moyens juridiques au service de la dimension environnementale des projets**

Cette seconde partie a vocation à présenter aux collectivités les moyens juridiques, dits de droit souple («soft law») et de droit dur, dont elles disposent pour assurer la concrétisation des ambitions environnementales dans la réalisation de projets de planification et d'aménagement innovants. Cette présentation par moyen juridique s'appuie sur des exemples concrets issus de l'enquête AEU.

→ Cette publication s'adresse aux maîtres d'ouvrage publics de projets urbains (ZAC et lotissements) ainsi qu'aux collectivités lors de la rédaction de leurs documents d'urbanisme qui souhaitent inscrire à ces projets des objectifs ambitieux au plan environnemental.

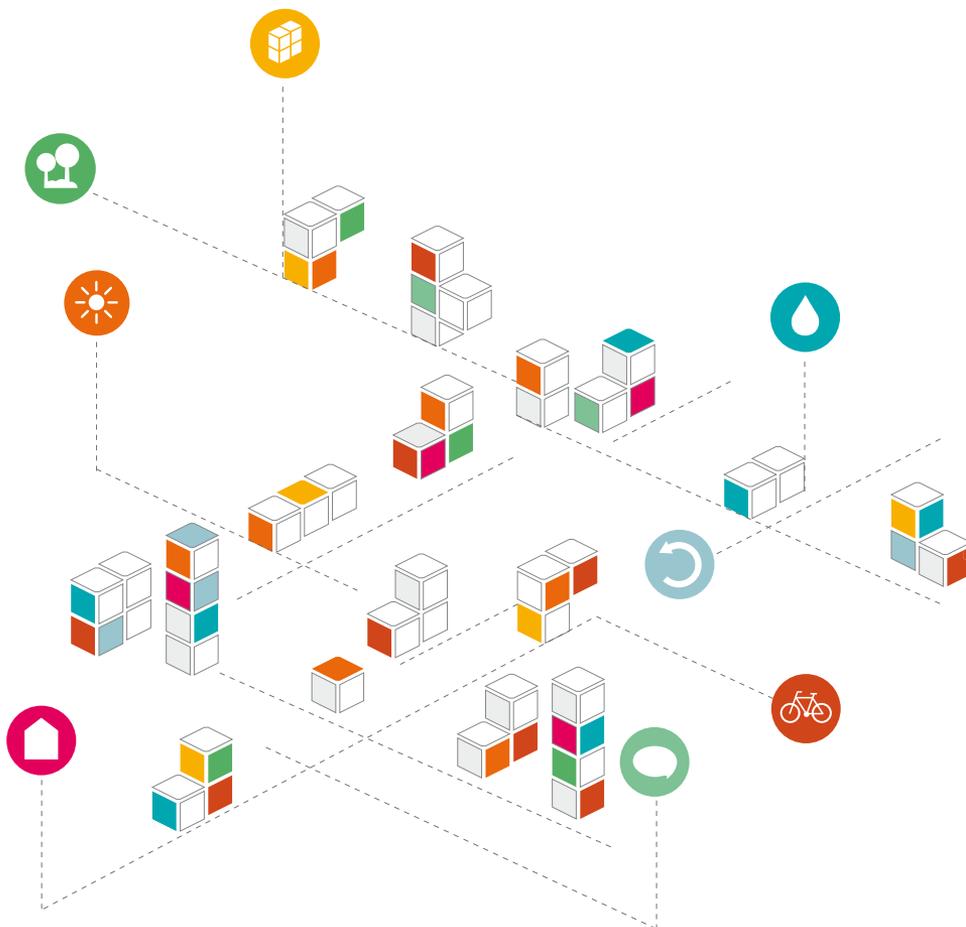
# SOMMAIRE

<b>1 / L'AEU EN PAYS DE LA LOIRE DIX ANS D'ACCOMPAGNEMENT</b>	<b>5</b>	<b>RÉGLEMENTER : Spécifier des règles d'urbanisme précises et opposables aux tiers</b>	<b>30</b>
<b>QU'EST-CE QUE L'AEU ?</b>	<b>6</b>	<b>FICHE 4 / ART. 1 ET 2</b> Constructions autorisées, conditionnées et interdites	<b>32</b>
Les apports de la démarche sur les thématiques environnementales	6	<b>FICHE 5 / ART. 3 ET 4</b> Desserte des constructions par la voirie et les réseaux	<b>34</b>
Les différentes phases de l'AEU	7	<b>FICHE 6 / ART. 6 ET 7</b> Implantation et volume des constructions	<b>36</b>
Pour qui et pourquoi ?	7	<b>FICHE 7 / ART. 9 ET 10</b> Emprise au sol et hauteur des constructions	<b>38</b>
<b>L'ENQUÊTE SUR LES AEU ACCOMPAGNÉES PAR L'ADEME PAYS DE LA LOIRE</b>	<b>8</b>	<b>FICHE 8 / ART. 11</b> Aspect extérieur des constructions	<b>40</b>
Méthodologie et échantillon	8	<b>FICHE 9 / ART. 12 ET 13</b> Obligations en matière de stationnement, d'espaces libres et de plantations	<b>42</b>
Les grandes tendances	9	<b>FICHE 10 / ART. 15</b> Performance énergétique et environnementale	<b>44</b>
Le pilotage de projet et la concertation	10	<b>CONTRACTUALISER : Transférer des obligations par les contrats d'une opération d'aménagement</b>	<b>46</b>
L'apport technique et réglementaire	12	<b>FICHE 11 / La convention de concession d'aménagement</b>	<b>48</b>
La dimension environnementale des projets	15	<b>FICHE 12 / Les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) et les cahiers des charges de lotissements</b>	<b>50</b>
Conclusion	17	<b>FICHE 13 / D'autres moyens juridiques pour aller plus loin</b>	<b>54</b>
<b>2 / DES MOYENS JURIDIQUES AU SERVICE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS</b>	<b>19</b>	<b>FICHE 14 / Contraindre autrement : favoriser l'incitatif et prévoir des sanctions adaptées</b>	<b>57</b>
<b>ORIENTER : Inscrire des principes et des objectifs par le droit souple</b>	<b>20</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>60</b>
<b>FICHE 1 / Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un chaînon essentiel</b>	<b>22</b>	<b>ACTEURS RESSOURCES</b>	<b>61</b>
<b>FICHE 2 / Des orientations du PADD potentiellement opposables</b>	<b>26</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>62</b>
<b>FICHE 3 / Les chartes, des outils souples au service de l'aménagement durable</b>	<b>28</b>		

1

# L'AEU EN PAYS DE LA LOIRE

## DIX ANS D'ACCOMPAGNEMENT



## QU'EST-CE QUE L'AEU ?

L'AEU est une méthodologie proposée aux collectivités locales et aux acteurs de l'urbanisme pour les accompagner dans la prise en compte des principes et finalités du développement durable dans leurs projets. Généralement conduite sous la forme d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, elle conjugue expertise, évaluation et animation dans un objectif d'aide à la décision politique et technique.

La méthodologie d'AEU est adaptée aussi bien aux projets d'aménagement (lotissements et autres futurs quartiers) qu'à l'élaboration de documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et Schémas de Cohérence Territoriaux). Cette mission est réalisée par un prestataire spécialisé (bureau d'études, cabinet d'urbanisme, etc.). L'ADEME et les autres acteurs concernés (services de l'Etat, chambres consulaires, CAUE...) participent à cet accompagnement technique et méthodologique, qui a également pour objectif d'initier une concertation accrue avec les habitants.

### LES APPORTS DE LA DÉMARCHE SUR LES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

#### LA DÉMARCHE AEU S'APPUIE SUR



#### LES 5 FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La lutte contre le changement climatique

La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources

La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations

L'épanouissement de tous les êtres humains

Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables

#### ELLE CROISE LES QUESTIONS URBAINES

Efficiences des territoires  
Attractivité des territoires  
Intégration urbaine  
Renouvellement urbain  
Préservation des ressources  
Protection de la qualité de vie

#### ELLE INTÈGRE 2 ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS

La participation des acteurs  
L'évaluation

## LES DIFFÉRENTES PHASES DE L'AEU

L'AEU, qu'il s'agisse d'un document d'urbanisme ou d'un projet urbain, est articulée en quatre phases principales associées à différents types d'événements :

### 1/ VISION

« *D'où part-on ?* »

Détermination de la vision politique et analyse croisée des enjeux et du territoire de projet.

### 2/ AMBITION

« *Où veut-on aller ?* »

Choix du niveau de traitement des enjeux et traduction en objectifs et en orientations pour le projet.

### 3/ TRANSCRIPTION

« *Quels moyens veut-on se donner ?* »

Assistance à la déclinaison spatiale, technique, réglementaire ou contractuelle des objectifs et des orientations dans le projet.

### 4/ CONCRÉTISATION

« *Quels accompagnements veut-on mettre en œuvre ?* »

Définition des mesures de suivi des projets et d'accompagnement des acteurs aux étapes ultérieures (mise en œuvre et réalisation).

## POUR QUI ET POURQUOI ?

L'AEU est adaptée aux différentes échelles de territoire :

- Le grand territoire correspond à l'échelle du SCoT.
- Le projet urbain correspond à celle du PLU.
- L'aménagement opérationnel correspond à une ZAC, un lotissement, un écoquartier ou encore une opération de renouvellement urbain.

Elle s'articule avec d'autres démarches et outils :

- HQE™-Aménagement et démarche de labellisation EcoQuartier.
- Outils GES Urba (GES SCoT, GES PLU et GES Opam).
- Les PCET, les Agendas 21, RFSC.

Un processus d'aide à la décision et à l'action visant à :

- Éclairer la décision politique sur les choix.
- Permettre l'acquisition de connaissances partagées par les acteurs sur les problèmes et les enjeux environnementaux liés au projet urbain et leurs interactions/interrelations.
- « Confronter les points de vue » des différents acteurs associés à la démarche et mieux tirer bénéfice de la diversité des cultures professionnelles.
- Favoriser l'émergence d'orientations et d'objectifs partagés entre les acteurs concernés.
- Construire un dialogue efficace entre les élus, les techniciens, l'équipe projet, les associations, les habitants.

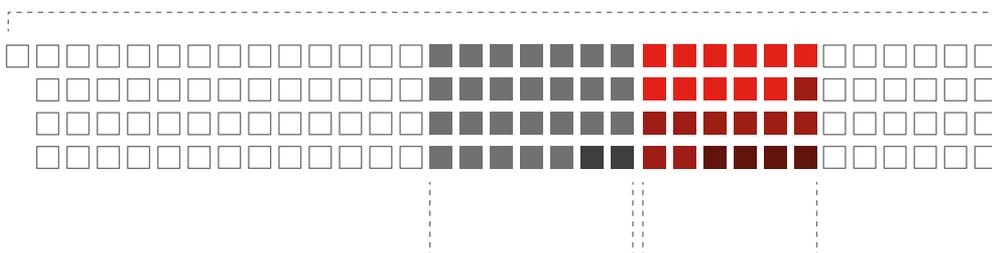
L'ADEME Pays de la Loire a financé 129 AEU entre 2002 et 2012. Parmi les 129 AEU, 19 sont encore en cours au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

L'ADEME Pays de la Loire a réalisé une enquête auprès des porteurs de projets accompagnés (maîtres d'ouvrage publics ou aménageurs) pour identifier les apports de la démarche sur les aspects méthodologiques, techniques et de pilotage ainsi que les apports environnementaux dans les projets.

### MÉTHODOLOGIE ET ÉCHANTILLON

La méthode d'enquête retenue a été un questionnaire dématérialisé transmis aux porteurs de projets. Composée de 58 questions, l'enquête portait sur des éléments factuels.

SUR LES 129 AEU ACCOMPAGNÉES EN 10 ANS, 52 PORTEURS DE PROJETS ONT RÉPONDU AU QUESTIONNAIRE.



28 AEU  
PLANIFICATION

24 AEU  
AMÉNAGEMENT

■ PLU  
■ SCOT

■ ZAC  
■ LOTISSEMENTS  
■ AUTRE

## LES GRANDES TENDANCES

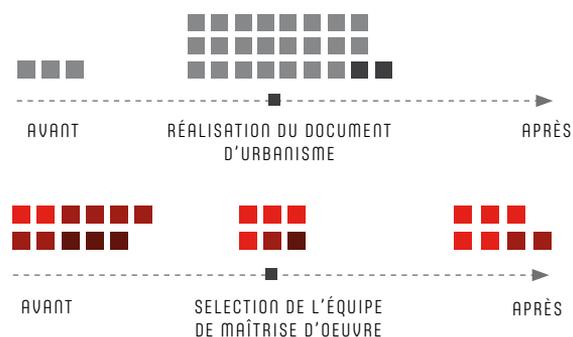
### CONTEXTES ET TEMPORALITÉS VARIÉS

#### DANS QUEL CONTEXTE ONT ÉTÉ MENÉES LES AEU ?



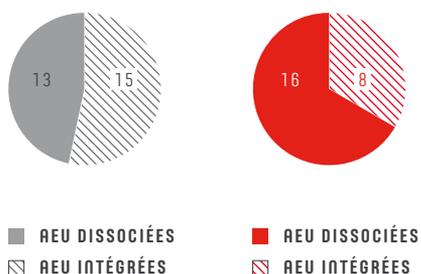
→ Plus des 3/4 des AEU *Planification* concernent l'élaboration de PLU, auxquels préexistait un autre type de document d'urbanisme (POS, carte communale, Règlement National d'Urbanisme). Les AEU *Planification* portant sur la révision ou la modification de PLU existants sont peu nombreuses. Une part importante des *AEU Aménagement* a été menée dans le cadre de projets en extension urbaine et a permis d'influer sur d'autres paramètres du projet (programme, choix de la procédure, coût, phasage...) et sur les facteurs permettant d'en améliorer la qualité environnementale globale.

#### A QUEL MOMENT ONT ÉTÉ INITIÉES LES AEU ?



→ L'ensemble des AEU *Planification* a été engagé avant ou en même temps que la rédaction du document d'urbanisme. Les *AEU Aménagement* ont été initiées indifféremment avant, pendant et après la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre ou équivalent, permettant ainsi des apports spécifiques et adaptés à l'état d'avancement du projet.

#### L'INDÉPENDANCE DES AEU ?



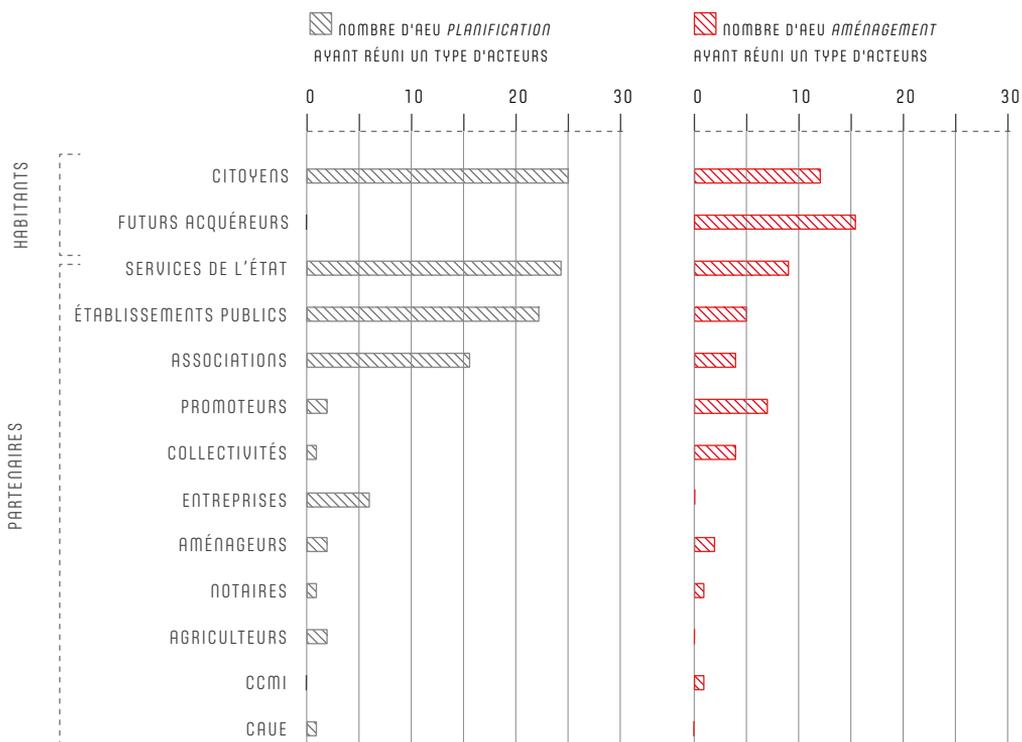
→ Pour les *AEU Aménagement*, la tendance est nettement à dissocier l'AEU de l'équipe de maîtrise d'œuvre avec 16 AEU dissociées contre 8 intégrées. En revanche, les AEU *Planification* sont indifféremment intégrées ou dissociées à la mission de réalisation des documents d'urbanisme avec 15 AEU intégrées contre 13 dissociées.

## LE PILOTAGE DE PROJET ET LA CONCERTATION

L'AEU a pour objectif de favoriser le dialogue et l'acquisition de connaissances partagées entre tous les acteurs concernés (les élus, les techniciens, l'équipe projet, les associations et les habitants). Les modes de concertation peuvent prendre différentes formes (réunions publiques, ateliers, visites, réunions techniques, etc.) et mettent l'accent sur les échanges et les regards croisés entre des acteurs porteurs de logiques différentes.

### ACTEURS DU PROJET

#### QUELS ACTEURS L'AEU A-T-ELLE RÉUNI ?



→ Les AEU *Planification* intègrent presque systématiquement les citoyens et les institutions publiques à la concertation.

1/3 des AEU *Aménagement* a engagé un travail de concertation avec les « *futurs acquéreurs* » – ces derniers pouvant être des particuliers, des entreprises ou des promoteurs.

## ANIMATION DE PROJET ET CONCERTATION

Qu'il s'agisse de l'élaboration de documents d'urbanisme ou de projets urbains, les types d'événements possibles pour l'animation du projet et la concertation sont les mêmes. Tous types d'AEU confondus, on distingue ainsi :

### → LES VISITES SUR SITE

Dans le cadre de « *diagnostics en marchant* », les visites sur site sont des événements organisés en comité réduit et favorisent la connaissance du site du projet ou d'une ou plusieurs parties du territoire concerné pour un document d'urbanisme.

### → LES ATELIERS

Les ateliers permettent de travailler sur un ou plusieurs thèmes précis, en général auprès d'une cible définie à l'avance (habitants, associations etc.). Ces rencontres participent à l'acquisition d'une culture commune du projet (constats partagés, mise en débat, formulation de propositions innovantes) et s'inscrivent dans une démarche de co-construction.

### → LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Permettant de rassembler un plus vaste public, la réunion publique est bien plus un moyen de sensibiliser et d'informer de façon descendante qu'un outil de co-construction.

### → LES RÉUNIONS TECHNIQUES (COTECH)

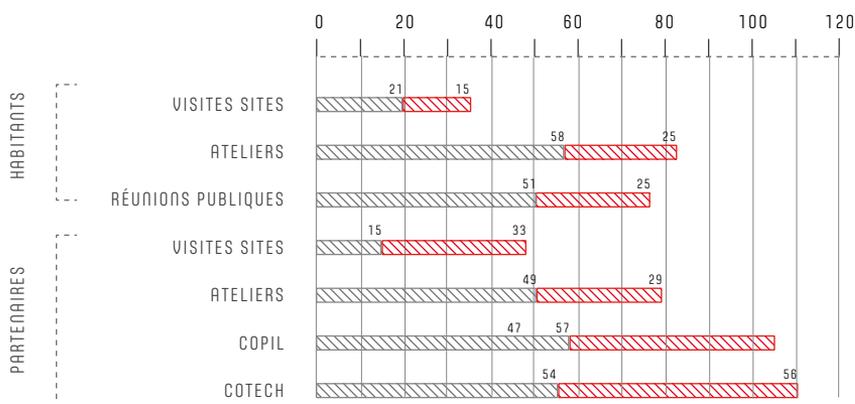
Ces points d'avancement sont tenus entre le commanditaire/maître d'ouvrage et les prestataires chargés de la réalisation des études de projet. Il est cependant possible d'y convier des partenaires spécialisés voire des associations, afin qu'ils apportent leur point de vue ou expertise.

### → LES COMITÉS DE PILOTAGE (COFIL)

Les réunions de validation des travaux réalisés par phase sont les moments stratégiques de lancement ou de validation d'un ou plusieurs points de la mission. Là aussi, il est fréquent que soient conviés des partenaires externes.

## QUELLES RENCONTRES INITIÉES AUTOUR DU PROJET ?

EN NOMBRE / 28 AEU PLANIFICATION   
EN NOMBRE / 24 AEU AMÉNAGEMENT 



→ Tous projets confondus, les événements les plus fréquents mis en place dans le cadre d'AEU sont des réunions techniques et des comités de pilotage.

Les ateliers, qu'ils soient à destination des habitants ou de partenaires spécialisés, ont été plus nombreux que les réunions publiques.

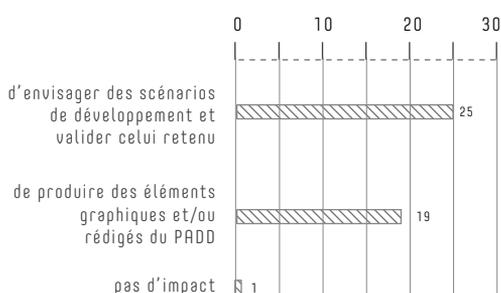
## L'APPORT TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

L'AEU participe à la transcription et à la déclinaison spatiale, technique, réglementaire ou contractuelle des objectifs, des orientations et des ambitions politiques formulées en amont.

### FORMULATION DES OBJECTIFS

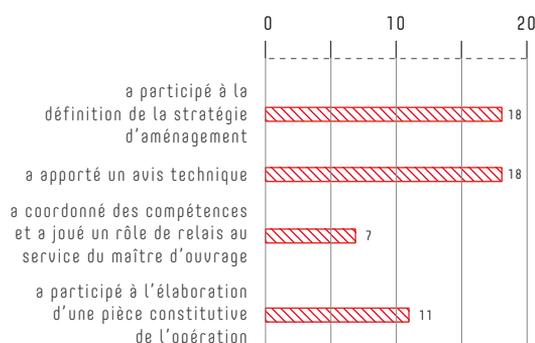
LORS DE LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD), L'AEU A PERMIS :

28 répondants - plusieurs réponses possibles



LORS DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES PUIS OPÉRATIONNELLES, LE PRESTATAIRE CHARGÉ DE L'AEU :

24 répondants - plusieurs réponses possibles

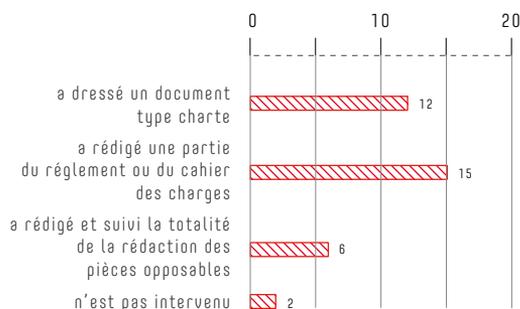


→ Dans presque tous les cas, l'avis de l'AEU est sollicité au moment de la définition de la stratégie du projet, qu'il s'agisse d'un projet de territoire ou d'aménagement.

### TRANSCRIPTION DANS LES PIÈCES DES PROJETS

POUR ASSURER QUE LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS SOIENT RESPECTÉS, LE PRESTATAIRE CHARGÉ DE L'AEU :

24 répondants - plusieurs réponses possibles



→ Dans la majorité des projets, l'AEU est venu en appui sur la rédaction des pièces des projets. La moitié des AEU portant sur des opérations d'aménagement a produit un document d'objectifs global. 15 ont rédigé en partie une ou plusieurs pièces opposables (dispositions réglementaires ou non). Pour 1/4 des opérations, l'AEU s'est chargée de l'élaboration de la totalité de ces pièces réglementaires ou contractuelles.

## TRANSCRIPTION DANS LES PIÈCES DES PROJETS

### POUR LA RÉDACTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, L'AEU EST INTERVENUE POUR :

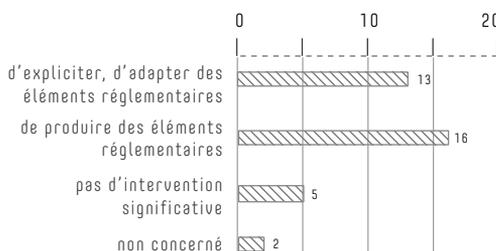
28 répondants - plusieurs réponses possibles



→ Pour les AEU *Planification*, les pièces opposables du PLU, soit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le zonage, ont été assistées, voire élaborées, avec l'aide de l'AEU. Seuls 4 documents d'urbanisme sur les 28 répondants n'ont pas mis à contribution l'AEU pour la rédaction des orientations d'aménagement.

### POUR LA RÉDACTION DU RÈGLEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME, L'AEU A PERMIS :

28 répondants - plusieurs réponses possibles



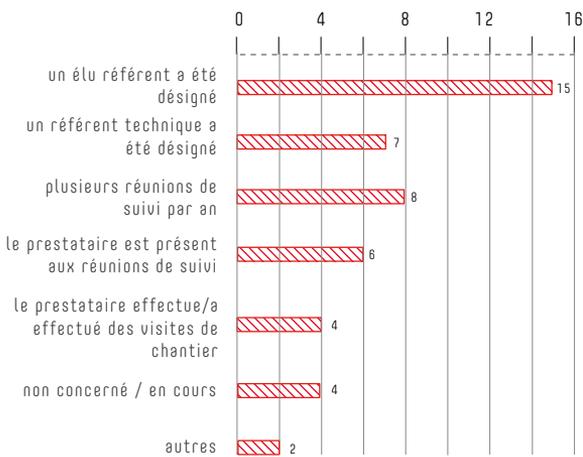
→ L'AEU a été prise en compte pour ses compétences techniques, jusqu'à la rédaction de pièces techniques avec la maîtrise d'oeuvre.

## SUIVI DES PROJETS

→ Les documents d'urbanisme sont peu concernés par le suivi car, une fois arrêtés, approuvés et en vigueur, ils ne font pas l'objet de changement majeur, sauf à engager une procédure de révision. En revanche, les AEU *Aménagement* ont toujours prévu un suivi après les études préalables, avec la désignation d'un référent (élu, technicien) et l'organisation de réunions de suivi ou visites de chantier : cette phase de concrétisation est stratégique notamment dans le suivi de la commercialisation.

### LES MODES DE SUIVI DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

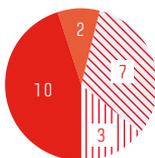
24 répondants (plusieurs réponses possibles)



# L'APPORT TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

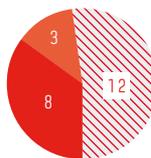
## CADRAGE DES PROJETS (AEU AMÉNAGEMENT)

L'AEU A-T-ELLE JOUÉ UN RÔLE DANS LE CHOIX DE LA PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT ? (22 opérations)



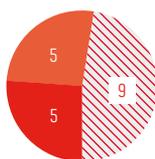
- OUI**, en la déterminant sur demande du maître d'ouvrage/de la collectivité
- OUI**, en formulant une proposition alternative
- NON**, l'AEU n'a été engagée que plus tard
- NON**, l'AEU n'a pas conseillé sur ce point

L'AEU A-T-ELLE JOUÉ UN RÔLE POUR DÉTERMINER LA DESTINATION DU PROJET ? (23 opérations)



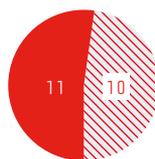
- OUI**, en aidant à fixer le programme
- OUI**, en formulant une proposition ou une alternative qui a été retenue
- NON**

L'AEU A-T-ELLE JOUÉ UN RÔLE DANS L'INSERTION DU PROJET PAR RAPPORT AU TERRITOIRE ? (19 opérations)



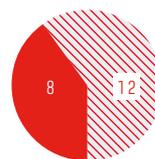
- OUI**, en formulant une proposition ou une alternative qui a été retenue
- OUI**, en aidant à localiser le projet
- NON**

AVEZ-VOUS EU RECOURS À L'AEU POUR ESTIMER LE PHASAGE ? (21 opérations)



- OUI**
- NON**

AVEZ-VOUS EU RECOURS À L'AEU POUR ESTIMER LE COÛT ? (20 opérations)



→ Lorsqu'elles ont été initiées suffisamment en amont (avant ou en même temps que la prestation de maîtrise d'œuvre), les AEU ont toujours permis de définir un ou plusieurs éléments fondamentaux des projets :

- Choisir la procédure d'aménagement la plus adaptée.
- Déterminer la destination du projet (fonctions urbaines du programme : logements, bureaux, commerces...).
- Fixer la localisation.
- Estimer le coût global et/ou le phasage de l'opération.

# LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

## LES THÉMATIQUES DE L'ENQUÊTE

La démarche AEU vise à intégrer les questions environnementales en amont des projets de planification et d'aménagement. Les thématiques environnementales majeures y sont abordées et croisées dans l'optique d'aboutir à des solutions innovantes, ancrées dans la réalité locale et conformes ou allant au-delà de la réglementation en vigueur.



### ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES

La consommation de sols et de ressources naturelles est amplifiée par l'accélération de l'urbanisation. Maintenir l'équilibre naturel des territoires, garantir leur préservation et leur régénération est un enjeu majeur qui se traduit par une intégration harmonieuse des projets urbains.

→ pp. 24, 41, 43, 49, 53



### MOBILITÉ

Veiller à la mixité fonctionnelle des quartiers, s'assurer de la desserte suffisante en transports en commun et prévoir des voies cyclistes et des cheminements piétons attractifs sont une clé essentielle pour optimiser les déplacements automobiles, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser l'énergie et contribuer à la qualité du cadre de vie.

→ pp. 24, 29, 35, 43



### CONFORT DE VIE

Les nuisances sonores ont un impact sur la santé. Les mesures de protection contre le bruit permettent de garantir une qualité de vie sur les territoires. Agir sur l'aménagement intérieur du bâti et l'implantation participe également au confort des habitants.

→ pp. 29, 39, 49, 53



### DÉCHETS

La réduction à la source des déchets et leur valorisation intègre la mise en place de dispositifs de tri optimisés et de compostage domestiques collectifs ou individuels.

→ p.24



### ÉNERGIE ET CLIMAT

Apports gratuits d'énergie, compacité du bâti, orientation optimale, recours aux énergies renouvelables sont des leviers pour atteindre des niveaux de performance énergétique attendus pour les bâtiments neufs. La rénovation du bâti existant est primordiale et doit être facilitée par un assouplissement des contraintes.

→ pp. 24, 29, 37, 39, 53, 59



### FONCTIONS ET FORMES URBAINES

Assurer une certaine densité bâtie et organiser la mixité des fonctions de la ville et des formes urbaines pour limiter l'extension urbaine et les déplacements motorisés est le défi des collectivités, en milieu rural comme dans les territoires les plus attractifs.

→ pp. 24, 33, 37, 39, 41, 53, 59



### GESTION DE L'EAU

Une gestion optimale de l'eau se traduit par un souci constant d'économie à la source (respecter le cycle naturel de l'eau, maîtriser l'imperméabilisation des sols), de réutilisation (arrosage, usage sanitaire) et de valorisation (création de noues ou bassins).

→ pp. 24, 35, 39, 43, 49, 59



### CONCERTATION ET CO-CONSTRUCTION

La concertation et la co-construction avec les habitants, futurs acquéreurs et constructeurs sont un élément clé pour la prise en compte des enjeux d'un projet et leur traduction au sol.

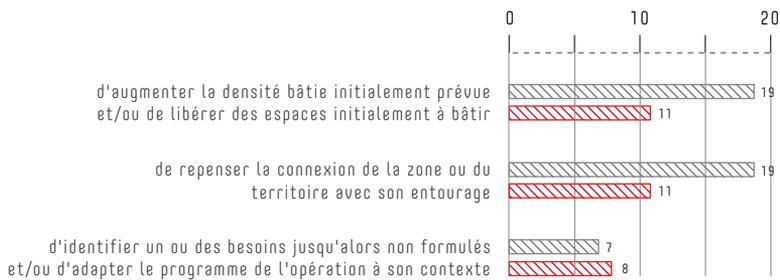
→ pp. 29, 53, 59

# LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

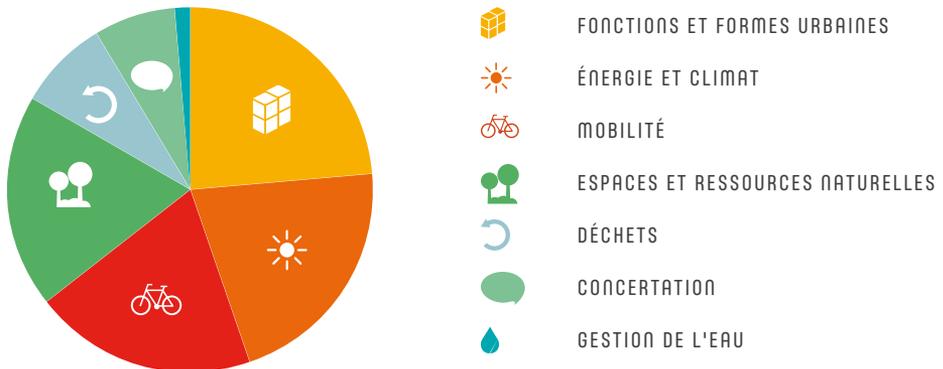
## L'APPORT ENVIRONNEMENTAL

### L'AEU A PERMIS :

EN NOMBRE / 28 AEU *PLANIFICATION*   
EN NOMBRE / 24 AEU *AMÉNAGEMENT* 



### SUR QUELS THÈMES L'AEU A-T-ELLE PERMIS DES PRÉCONISATIONS CONCRÈTES ?



→ L'enquête démontre que les apports de l'AEU concernent majoritairement les thématiques « Fonctions et formes urbaines », « Mobilité », « Énergie-climat » et « Espace et ressources naturelles ». Ces quatre thématiques ont fait l'objet de préconisations concrètes et sont largement liées à l'insertion et à la cohérence des projets.

## CONCLUSION

**L'enquête, menée en fin d'année 2014, montre que la démarche de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme a globalement fourni aux porteurs de projets une expertise indépendante de qualité pour définir des objectifs plus ambitieux et adaptés au contexte local.**

La posture d'AMO a été un élément déterminant pour la formulation de propositions alternatives. Cette démarche de l'ADEME a nourri les projets au plan technique, de la formulation des objectifs stratégiques à leur transcription dans les pièces opposables.

Dans la majorité des cas, on constate un apport au niveau du pilotage et de la concertation. L'AEU a été utilisée pour recueillir des données, mais surtout pour rassembler des données existantes et les hiérarchiser, assurer la tenue d'entretiens, voire coordonner des compétences au sein du projet.

Les maîtres d'ouvrage ont aussi compté sur l'AEU pour la définition de tout ou partie des fondamentaux de leurs projets sur la destination, la procédure, la localisation ou le coût/le phasage de l'opération. Pour les documents d'urbanisme, l'apport de l'AEU a été quasiment systématique à la mise au point du PADD. Le conseil n'a pas été seulement stratégique pour autant, car la majorité des projets d'aménagement comme de planification ont intégré aux missions de l'AEU la rédaction de pièces réglementaires ou contractuelles.

On peut attribuer le succès technique de l'AEU à l'indépendance du conseil prodigué, avec une majorité d'AEU dissociées et initiées suffisamment en amont.

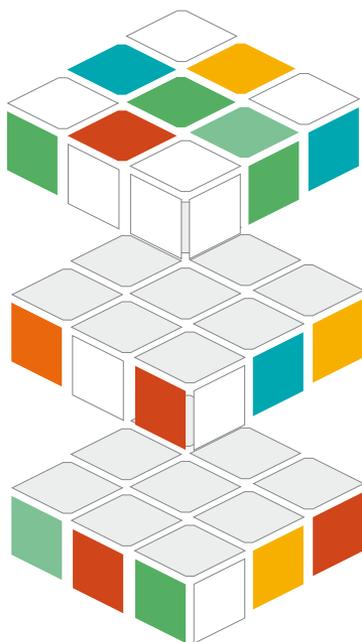


## 2

## DES MOYENS JURIDIQUES

AU SERVICE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE  
DES PROJETS

La genèse des projets urbains et de territoire est bien souvent longue et sujette à une «perte en ligne» entre les objectifs environnementaux exprimés en amont et leur réalisation effective. Ainsi, les objectifs définis par les maîtres d'ouvrage publics pour l'élaboration de leurs futurs quartiers ou de leurs documents d'urbanisme ne sont-ils pas toujours traduits concrètement au sol. Pourtant, il existe un large panel de moyens juridiques qui relèvent du droit souple («soft law») ou du droit dur, leur permettant d'atteindre leurs objectifs initiaux. Composer avec ces moyens juridiques permet d'aboutir à la concrétisation des ambitions environnementales dans la réalisation de projets de planification et d'aménagement.

ORIENTER *P20*

→ Par la formulation de principes à respecter sans imposer des exigences ou des moyens de les atteindre de façon trop précise.

RÉGLEMENTER *P30*

→ Par l'affirmation, dans les règlements de PLU ou de lotissements, de règles d'urbanisme opposables à la délivrance des autorisations d'urbanisme.

CONTRACTUALISER *P46*

→ Par l'inscription d'obligations dans des contrats, pour des prescriptions qui ne pourraient pas figurer dans des règlements d'urbanisme.

## INSCRIRE DES PRINCIPES ET DES OBJECTIFS PAR LE DROIT SOUPLE

De nombreux leviers permettent aux collectivités d'inscrire leurs ambitions dans les projets, qu'il s'agisse de l'élaboration d'un document d'urbanisme ou de la conception d'un projet d'aménagement - même concédé à un aménageur. Selon les contextes, des principes de «droit souple» peuvent être utilisés, afin d'imposer un résultat et honorer des objectifs sans obliger à des règles précises. Ainsi, le principe de compatibilité aux orientations d'un document d'urbanisme et les chartes sont des instruments utiles pour un aménagement durable.

### FICHE 1

LES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION  
(OAP), UN CHAÎNON  
ESSENTIEL

### FICHE 2

DES ORIENTATIONS DU PADD  
POTENTIELLEMENT OPPOSABLES

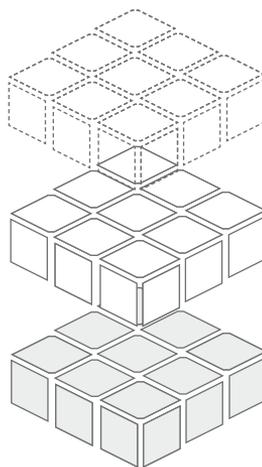
### FICHE 3

LES CHARTES,  
DES OUTILS SOUPLES  
AU SERVICE  
DE L'AMÉNAGEMENT  
DURABLE

**COMPATIBILITÉ**  
FORMULER UN OBJECTIF À RESPECTER  
INSCRIRE UN PRINCIPE (CHARTES, OAP...)



**CONFORMITÉ**  
IMPOSER LE RESPECT EXACT D'UNE  
DISPOSITION ( LOIS, RÈGLES...)



DE LA COMPATIBILITÉ (DROIT SOUPLE) À LA CONFORMITÉ (DROIT DUR)

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**, ou les documents en tenant lieu, sont un outil essentiel à la déclinaison opérationnelle des orientations relatives à l'habitat et aux formes urbaines, aux déplacements, à l'offre de services, au développement des énergies renouvelables, etc.

Toutes les pièces constitutives du PLU ne sont pas juridiquement opposables aux tiers et les contraintes prévues par ses différentes pièces ne se valent pas. Ainsi, les résolutions opposables des PLU se retrouvent principalement dans les pièces que sont les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**(OAP)**, le règlement et le zonage.

Les OAP permettent de rédiger des principes selon un rapport de compatibilité qui offre plus de souplesse que les règles d'urbanisme, qui s'imposent dans un rapport de conformité aux termes de **l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme**.

Le rapport de conformité impose le respect exact du document ou de la norme supérieure ; la compatibilité exige plus simplement que ne soient pas contredits l'objectif, l'économie générale, la vocation de la norme supérieure.

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

**Aux termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme**, le PADD « *définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* ». Il est un outil juridiquement intéressant lors de l'élaboration et avant l'approbation et l'entrée en vigueur du PLU, car il peut permettre de surseoir à statuer

sur des demandes d'autorisation d'urbanisme, lorsque ses orientations traduisent un état suffisamment avancé du futur plan local d'urbanisme.

## LES CHARTES

L'**outil Charte** permet d'inscrire des objectifs plus ou moins précis, qui ont a minima une valeur de ligne directrice au plan politique et peuvent trouver une traduction opérationnelle dans des politiques publiques, comme par exemple les Agendas 21 ou les Plans Climat Energie Territoriaux. A une échelle opérationnelle, cet outil peut être utilisé pour s'assurer du respect de grands principes de programmation ou de thèmes importants pour les territoires.

Selon leur niveau de précision, et surtout la façon dont elles s'imposent aux destinataires, les chartes peuvent n'être génératrices d'aucune obligation. A l'inverse, si elles sont très prescriptives et assorties de sanctions, elles peuvent constituer un élément de « *droit souple* ».

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP), UN CHAÎNON ESSENTIEL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un moyen d'adjoindre au document de planification des principes d'aménagement ou de politique sectorielle restreints ou, au contraire, appliqués à l'ensemble du territoire communal.

## PRÉSENTATION DU MOYEN ET DE SA VALEUR JURIDIQUE

L'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Grenelle II définit les OAP et précise leur rapport de compatibilité et de complémentarité avec les orientations du PADD et du PLU pour traduire au sol des objectifs du PLU.

L'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme impose au PLU par l'élaboration des OAP de « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre ».

Le Code de l'Urbanisme indique que les OAP « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ». Elles peuvent donc combiner des indications rédigées et des plans, coupes, croquis, plans, voire photographies, plus ou moins précis, assortis de légendes prescriptives.

### Les différents types d'OAP

Grâce aux OAP, le maître d'ouvrage peut orienter la conception urbaine de secteurs à enjeux et appliquer des prescriptions précises par thème sur l'ensemble du territoire communal.

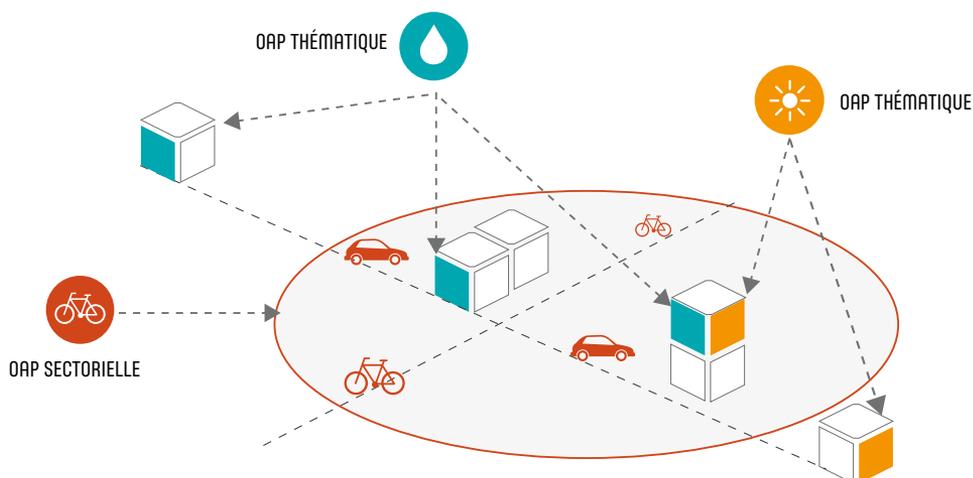
#### Les OAP sectorielles

Elles sont appliquées à des secteurs précis et clairement identifiés. Avec les OAP sectorielles, un réel travail de programmation urbaine est possible, permettant à la municipalité d'inscrire des principes d'aménagement spatialisés dans une phase pré-opérationnelle (depuis des esquisses réalisées avec l'AMO jusqu'à des orientations opposables et articulées au règlement).

#### Les OAP thématiques

Les OAP thématiques peuvent être utilisées pour expliciter et pérenniser des principes d'aménagement communal sur l'espace public de l'ensemble d'un territoire communal.

### OAP SECTORIELLE / THÉMATIQUE



## CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

**Par leurs prescriptions, les OAP sectorielles et thématiques peuvent de manière non exhaustive :**

**Prévoir l'orientation, la volumétrie et/ou la typologie des bâtiments :**

- Orienter les constructions en fonction des vents dominants ou d'été, de l'exposition au soleil et de la végétation existante (pour la production d'énergies renouvelables, le confort thermique, etc.).
- Préciser l'implantation, le volume et le type des constructions pour travailler sur la densité (mitoyenneté, compacité, profondeur maximale des bâtiments, alignement sur la rue, etc.).

**Aménager les espaces extérieurs :**

- Définir les espaces publics, les accès et les aires de stationnement et prévoir des principes de desserte du secteur (pour favoriser les modes actifs, par exemple).
- Conserver des éléments existants (maintien des éléments de végétation – haie, arbre, point d'eau ou autres).
- Prévoir la surface en pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple, délimiter une bande perméable en pied de façade).

**Traiter des thématiques données à l'échelle d'un secteur plutôt que d'une parcelle :** par exemple, sur l'ensoleillement et les vues portées, la gestion des eaux de pluie, les formes urbaines ect.

**Programmer le fonctionnement d'un quartier et son offre de services :**

- Spécifier le type d'accèsion à la propriété dans un souci de mixité urbaine.
- Prévoir un pourcentage destiné à la réalisation de commerces en cas de réalisation d'opérations d'aménagement dans un objectif de mixité fonctionnelle.

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP), UN CHAÎNON ESSENTIEL

## ÉTUDES DE CAS

### OAP sectorielles



#### ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES

##### JOUÉ-L'ABBÉ (72)

L'AEU menée sur le PLU de la commune a mis en place des OAP graphiques sur de nombreux secteurs du cœur de bourg. Ces documents ont permis la préservation du caractère arboré de certains secteurs à aménager.



#### MOBILITÉ

##### CONGRIER (53)

L'AEU menée sur le PLU de la commune a été l'occasion d'intégrer au futur document les principes d'aménagement du secteur spécifique du Terril. Ainsi, un cahier de préconisations a été rédigé, dont les principes ont été repris dans les OAP, puis traduits dans le règlement. Le traitement de ce secteur, situé en entrée de bourg, a permis de réduire la vitesse et de favoriser les modes actifs grâce à des aménagements dédiés.

### OAP thématiques



#### DÉCHETS / ÉNERGIE ET CLIMAT

##### CORCOUÉ-SUR-LOGNE (44)

La commune a exigé une simulation solaire dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Sur la thématique «déchets», les OAP fixent les principes d'insertion des conteneurs à déchets dans les quartiers, en indiquant que des sites destinés à leur regroupement peuvent être instaurés sur demande des habitants.



#### FONCTIONS ET FORMES URBAINES

##### JOUÉ-L'ABBÉ (72) ET CORCOUÉ-SUR-LOGNE (44)

Les PLU de ces deux communes ont utilisé une OAP thématique pour assurer une densité minimum, même en dehors des périmètres concernés par des OAP sectorielles. Il est ainsi prévu que : «*les parcelles ou ensembles de parcelles d'une superficie supérieure à 1200 m<sup>2</sup> mais ne faisant pas l'objet d'une représentation graphique d'OAP sont néanmoins soumises à une compacité urbaine minimum de 15 logements à l'hectare et une division parcellaire.*» Cette règle est opposable au tiers lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, qu'elle porte sur une seule parcelle de plus de 1200 m<sup>2</sup> ou sur plusieurs parcelles lui appartenant et dont la surface totale dépasserait 1200 m<sup>2</sup>.

---

 MOBILITÉ / GESTION DE L'EAU
 

---

### ROÉZÉ-SUR-SARTHE (72)

La commune a inscrit trois gabarits viaires dans ses OAP, présentant les modes et usages possibles des voies principales et des venelles par des coupes de principes. Cela a pour effet de limiter la largeur des voies et donc l'imperméabilisation des sols et de mieux prendre en compte la place dédiée aux modes actifs. Ainsi, sur les voies principales, les circulations piétonnes et cyclistes sont sécurisées, car séparées de la chaussée. Dans les voies les plus petites, ces déplacements sont conjoints avec les voitures, l'emprise plus étroite obligeant à une vigilance pour les véhicules motorisés.

Cette hiérarchie des voies est assortie de principes d'éclairage publics économes. Ainsi, les OAP prévoient d'intégrer des ampoules dans le réflecteur pour ne générer aucune pollution lumineuse et d'éteindre à une heure tardive les voies routières et laisser éclairées en continu les seules voies douces et intersections.

---

 ÉNERGIE ET CLIMAT
 

---

### SPRAY (72)

Parmi les objectifs formulés suite à des ateliers thématiques dans le cadre de l'AEU, la commune a identifié celui de « favoriser les économies d'énergie ». Cela s'est traduit notamment dans les OAP du PLU, où il est prévu que la plus grande part des surfaces vitrées sera orientée sud (sud-ouest à sud-est).

---

### AVERTISSEMENT !

---

Il est préférable de toujours utiliser les OAP de façon complémentaire avec le règlement. Si les OAP ont une même force opposable que celle du règlement de PLU, il est essentiel de rappeler les dispositions limitant la constructibilité dans le règlement.

La jurisprudence a en effet dû statuer sur un tel cas : là où des orientations d'aménagement avaient prévu une zone inconstructible, le règlement ne prévoyait pas cette servitude. Le Conseil d'Etat<sup>1</sup> a donc, dans l'affaire « Dos Santos », jugé que la mise en place de servitudes d'inconstructibilité doit être effectuée par le règlement – de même que toutes les règles précises limitant le droit de construire. Cette jurisprudence ne remet cependant pas en cause la valeur des OAP, comme l'a souligné le Conseil d'Etat.

Le règlement du PLU de Joué l'Abbé rappelle l'opposabilité des OAP, en précisant notamment : « Des orientations d'aménagement et de programmation (...) ont été définies. Elles sont opposables. L'urbanisation de ces secteurs devra en respecter les principes. ». Il précise également que « les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies. »

Il est par ailleurs inutile de prévoir des orientations sur des secteurs dont la collectivité a déjà la maîtrise foncière. Cela peut compliquer d'éventuelles modifications de la programmation urbaine du projet.

<sup>1</sup> CE 26 mai 2010, M. Manuel Dos Santos c. Commune de Saint-Avé, req. n° 320780

Pour les PLU en cours d'élaboration, les orientations du PADD peuvent être opposables dans certains cas.

## PRÉSENTATION DU MOYEN ET DE SA VALEUR JURIDIQUE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document source sur lequel s'appuie le PLU. Simple et concis, il donne une information claire aux citoyens sur le projet initié pour répondre aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal. Il fait aussi référence aux outils mobilisables par la collectivité.

Le PADD est une pièce obligatoire et stratégique du document d'urbanisme. Il n'est plus opposable aux demandes de permis de construire ou d'aménager depuis la **Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**. Cependant, les orientations d'un PLU en cours d'élaboration peuvent avoir une force opposable sous conditions, **aux termes des articles L.111-7 et L.123-6 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme**. Ainsi, dans certains cas, les services instructeurs peuvent se fonder sur les orientations du PADD pour opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

La jurisprudence a conditionné la légalité de tels sursis à statuer :

- Au fait que le projet de construction en cause soit de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU<sup>2</sup>.

- A ce que l'état d'avancement de l'élaboration du document soit suffisant pour apprécier l'impact du projet de construction sur le plan<sup>3</sup>.

Le Conseil d'Etat rappelle ces deux conditions dans un arrêt de principe du 1<sup>er</sup> décembre 2006<sup>4</sup>.

## CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

Les PADD des PLU en cours d'élaboration peuvent faire prévaloir leurs principes environnementaux sur des demandes d'autorisation d'urbanisme, à condition de préciser la portée exacte des modifications projetées avec lesquelles le projet est incompatible.

A titre d'exemple, les objectifs de « *maintenir la qualité des milieux naturels* » et de « *stopper le mitage des espaces naturels* » ont été vali-

dés pour motiver un sursis à statuer, même pour une construction envisagée à proximité de constructions déjà existantes.

On peut également imaginer que des éléments spécifiques, comme des trames vertes et bleues à maintenir ou l'objectif de densification, puissent être opposables, même dans des documents en cours d'élaboration.

<sup>2</sup> CE 1<sup>er</sup> décembre 1978, Consorts Dory : AJDA 1979, p. 33 ; AJP1 1979, p. 52

<sup>3</sup> CAA Paris, 27 oct. 1994, Commune de Puteaux, n° 94PA00268

<sup>4</sup> CE, 1<sup>er</sup> déc. 2006, Société GFLBI, n° 296543, confirmé depuis : CAA Bordeaux, 25 nov. 2008, n° 07BX00996

## ÉTUDES DE CAS

 FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES (44)

Pendant l'élaboration du PLU de Saint-Julien-de-Concelles, l'AEU a mis en avant la nécessité de concevoir des formes urbaines économes, en prévoyant notamment de « *favoriser la construction neuve dans les dents creuses des villages (...) à partir d'opérations d'ensemble pour obtenir une densité minimum de 20 lgts/ha* ». Cette action a été traduite dans le PADD - notamment pour le cœur de bourg, avec un objectif de densité revu à la hausse : « *Pour les secteurs non construits d'une superficie supérieure à 1200 m<sup>2</sup>, l'urbanisation devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant une densité minimale de 23 logements par hectare* ». On peut émettre l'hypothèse que cet objectif assez précis aurait pu permettre d'opposer un sursis à statuer à une demande de permis de construire, à compter de la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU et avant l'approbation de ce nouveau document.

## LES CHARTES, DES OUTILS SOUPLES AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE

Si imposer certaines règles et clauses paraît évident, le maître d'ouvrage doit également savoir jouer avec des instruments plus souples, pour ne pas cadenciser la conception et la réalisation des futurs quartiers et ne pas ajouter à l'inflation normative observée dans les champs de l'urbanisme et de l'aménagement.

### PRÉSENTATION DU MOYEN ET DE SA VALEUR JURIDIQUE

La charte est un document a priori sans valeur juridique, mais dont les effets peuvent être bien réels et pratiques pour ne pas formuler systématiquement des règles et clauses coercitives, dont certaines seraient inadaptées voire contre-productives. La forme de ce type de document est libre.

La charte peut être du « droit souple » et ne faire l'objet d'aucune contractualisation spécifique. Dans ce cas, elle sert de référence constante au projet suivant son évolution et acquiert une valeur pédagogique qui n'est pas à négliger. À l'inverse, une charte peut être directement source d'obligations plus précises, selon sa rédaction et si un contrat (convention de concession d'aménagement ou cahier des charges) y fait explicitement référence.

A noter que, sur un périmètre défini, un plan guide peut être établi et partagé avec les divers opérateurs. Cette sorte de « charte spatialisée », sans être opposable aux autorisations d'urbanisme, peut servir de trame évolutive sur les principes d'aménagement durable à respecter. Il est possible ensuite d'intégrer de façon formelle et opposable ces principes par des modifications successives du PLU, dans le zonage ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. On peut aussi à l'inverse imaginer un document beaucoup plus formel et contractualisé, dont les objectifs sont des obligations pour les signataires de la charte.

### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

La charte peut concerner tous les acteurs d'un projet et intervenir entre la collectivité et l'aménageur ou entre le maître d'ouvrage (aménageur ou lotisseur, collectivité en régie) et les acquéreurs.

Elle peut porter sur des thèmes très différents :

- La conception des espaces publics du projet (charte paysagère et urbanistique pour travailler sur le respect d'une trame verte et bleue d'un territoire à l'échelle du projet

urbain, hiérarchiser la trame viaire voire le phasage de l'opération etc.).

- Les nuisances occasionnées par les chantiers (chartes chantier à faible nuisance).
- La gestion des ressources naturelles.
- La maîtrise de l'énergie.

## ÉTUDES DE CAS

 ÉNERGIE ET CLIMAT / CONFORT DE VIE

## REZÉ (44)

En 2010, la commune a constitué avec l'aménageur une «Charte des objectifs environnementaux» dédiée à la ZAC de la Jaguère. Il y est inscrit que: «*Les objectifs indiqués (...) devront être traduits (...) dans les pièces contractuelles du dossier de réalisation.*» Ces objectifs sont accompagnés d'un plan du parti d'aménagement renseignant le réseau viaire hiérarchisé, les types de logements par îlot, les espaces verts principaux... Lorsque la ZAC est passée sous la maîtrise d'ouvrage de Nantes Métropole, ce premier niveau d'ambition a été conservé et le document a constitué une base permettant à la commune de transcrire des objectifs parfois chiffrés. Ainsi, la charte préconisait que 20% des logements collectifs afficheraient des consommations énergétiques réduites à 30kWh/m<sup>2</sup>SHON/an. Cet objectif sera traduit dans les cahiers des charges de cession de terrains passés avec les promoteurs.

Pour ce même projet, l'aménageur a établi et annexé aux actes de vente des terrains une «charte de chantier propre». Les infractions y sont assorties de pénalités forfaitaires dissuasives, par exemple en cas de destruction d'arbres ou de végétaux à conserver ou de brûlage non autorisé.

 CONCERTATION ET CO-CONSTRUCTION

## CONGRIER (53)

Une charte a permis d'exposer aux habitants le contexte global du projet de PLU, reprenant les actions proposées par l'AEU et celles retenues. En dressant le bilan de la concertation et en engageant la commune, cette charte permet ainsi d'anticiper la traduction opérationnelle des objectifs validés notamment dans le PLU ou dans d'autres politiques sectorielles ou de planification.

 CONFORT DE VIE

## ORVAULT (44)

Une Charte «Chantier à faible nuisance» a été mise en place sur la ZAC du Vallon des Garettes à Orvault. Ce document précis s'impose aux maîtres d'ouvrage privés, aux maîtres d'œuvre et aux entreprises et constitue un réel contrat d'adhésion. L'aménageur a mis à profit sa situation de décideur pour faire passer un niveau d'ambition en phases de réalisation et de suivi. Le contexte de l'opération et les importants moyens de suivi déployés ont permis d'inscrire des clauses relativement contraignantes, notamment sur les nuisances sonores, assorties de pénalités pécuniaires forfaitaires en cas de non-respect. Cette «Charte» s'applique également aux lots libres et son application est assurée par un «relais de vie chantier», présent sur site régulièrement pour une mission de contrôle et de pédagogie.

 MOBILITÉ

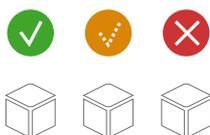
## JOUÉ-L'ABBÉ (72)

Pour traduire des scénarios plus ambitieux, certaines AEU ont permis de travailler avec des acteurs extérieurs au seul périmètre du projet, par le biais de chartes.

Ainsi, à Joué-l'Abbé, l'AEU a fait le lien entre le PLU et le SCoT et a notamment établi des pistes de travail pour une intermodalité et un meilleur réseau avec la commune voisine de la Guierche (qui dispose d'une gare SNCF). Cela s'est traduit notamment par la création d'une liaison douce directe et en site propre entre Joué-l'Abbé et la gare de la Guierche. Par ailleurs, l'objectif d'«*inciter la SNCF à équiper les parkings relais à proximité des gares de bornes de recharge avec le soutien de l'ADEME*» été inscrit dans la charte d'objectifs commune au pays du Mans et à la communauté de communes.

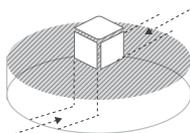
## SPÉCIFIER DES RÈGLES D'URBANISME PRÉCISES ET OPPOSABLES AUX TIERS

Les règlements d'urbanisme sont des documents de droit public dont le caractère opposable aux tiers est le fait régalien de l'autorité administrative. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par zone. Les limitations qui en découlent affectent le droit de propriété.



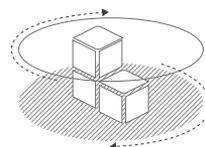
**FICHE 4** ART. 1 ET 2

Constructions autorisées, conditionnées et interdites



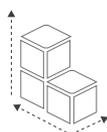
**FICHE 5** ART. 3 ET 4

Desserte des constructions par la voirie et les réseaux



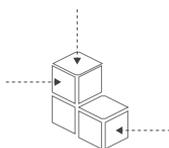
**FICHE 6** ART. 6 ET 7

Implantation et volume des constructions



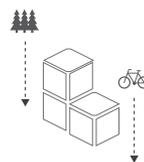
**FICHE 7** ART. 9 ET 10

Emprise au sol et hauteur des constructions



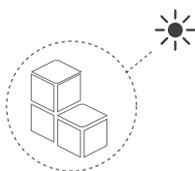
**FICHE 8** ART. 11

Aspect extérieur des constructions



**FICHE 9** ART. 12 ET 13

Obligations en matière de stationnement, d'espaces libres et de plantations



**FICHE 10** ART. 15

Performance énergétique et environnementale

→ L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, un article stratégique pour influencer sur la dimension environnementale

L'article R.123-9 répertorie de façon limitative les normes que les règlements d'urbanisme peuvent comporter dans les documents d'urbanisme (PLU) mais également dans les règlements de lotissements. Un règlement d'urbanisme peut donc comprendre les règles ci-dessus, utilisables pour influencer sur la dimension environnementale des projets.

## QUELS DOCUMENTS ? QUEL FORMALISME ?

### Dans les opérations d'aménagement :

■ Pour les ZAC, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent seules depuis la suppression des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) par la loi SRU du 13 décembre 2000. Les règles spécifiques aux ZAC peuvent donc être édictées dans des zones propres correspondant à leur périmètre. Il est aussi possible de subdiviser ces zones du règlement en sous-secteurs.

### L'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que, pour les ZAC, le PLU peut préciser :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.
- c) La surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

■ Dans les opérations de lotissement, les règlements de lotissements sont facultatifs. Ils peuvent contenir tout ou partie des règles des PLU et, comme eux, ne peuvent pas imposer des prescriptions de droit privé. Ces documents sont opposables aux demandes de permis de construire du lotissement et viennent compléter les dispositions des PLU. En cas de contradiction entre les règlements, la jurisprudence administrative a jugé de longue date que la règle la plus sévère doit s'appliquer<sup>5</sup>. Lorsqu'aucune règle ne peut être considérée comme plus sévère, le respect des deux normes est imposé<sup>6</sup>.

### Dans les documents d'urbanisme :

Alors que les règlements des Plans d'Occupation des Sols (POS) devaient suivre un formalisme et un contenu obligatoire précisé dans le Code de l'Urbanisme, les règlements de PLU ne sont pas soumis à des obligations de forme. Seules les dispositions relatives à l'implantation des constructions sont obligatoires. Néanmoins, la disposition classique héritée de l'article A 123-2 du Code de l'Urbanisme – qui reste imposé aux POS et que l'on retrouve aujourd'hui dans la plupart des règlements de PLU – est un cadre de référence fort pratique<sup>7</sup>.

---

### A NOTER

---

La loi ALUR du 24 mars 2014 a réécrit l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, devenu confus après de nombreuses modifications. L'un des changements principaux apportés par cette loi réside en la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol et de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles. Cet article répartit les dispositions sur lesquelles les règlements d'urbanisme peuvent fixer des règles selon trois thèmes : l'usage des sols, les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques et l'équipement des terrains.

<sup>5</sup> CE, 15 octobre 1937, Ansel et Rivet, n°281843

<sup>6</sup> CE, 5 décembre 1994 Commune de Roquebrune-Cap Martin n°137353

<sup>7</sup> CE, 18 juin 2010, Ville de Paris, n°326708 et 326709

Les articles 1 et 2 de l'article R. 123-9 définissent les «*occupations et utilisations du sol*» interdites et celles soumises à des conditions particulières.

Il n'y a pas de dérogation possible à la liste énoncée dans le Code de l'Urbanisme sur la destination des constructions autorisées ou interdites par les règles d'urbanisme. Il n'est donc pas possible d'affiner ces destinations, par exemple en créant des sous-catégories. A l'inverse, les constructions, installations et aménagements autorisés peuvent être listés de manière exhaustive, ce qui permet au maître d'ouvrage d'un lotissement de n'admettre que les types de constructions et les destinations prévus au programme du projet.

#### JURISPRUDENCE

Le Conseil d'État<sup>8</sup> a récemment confirmé que les destinations énumérées à l'article R.123-9 le sont de façon limitative et que les règles modifiant ces catégories sont illégales. Cet article dispose, à son avant-dernier alinéa, neuf catégories qui doivent être respectées :

*« Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »* La loi Pinel du 18 juin 2014 a cependant prévu une destination relative aux «*activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », qui verra le jour par décret.

L'article 2 permet également de conditionner le droit de construire au respect d'exigences spécifiques, voire de le différer dans le temps. Dans le cadre d'un lotissement, il est notamment possible d'utiliser cet article pour soumettre toute demande de permis de construire à l'avis de l'architecte de l'opération<sup>9</sup>.

Enfin à l'appui d'OAP, l'article 2 peut émettre les «*conditions d'aménagement et d'équipement de la zone*» permettant leur ouverture à l'urbanisation aux termes de l'article R. 123-6. Ceci concerne les zones à urbaniser (AU) dotées d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate (1AU). Les équipements visés ne sont pas précisés, bien que le dernier alinéa mentionne «*les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement*». Il est cependant permis de croire que cette liste n'est pas limitative et que d'autres équipements peuvent être désignés comme préalables à l'ouverture à l'urbanisation, à la condition que ces équipements soient internes à la zone. En tout état de cause, les OAP et le règlement peuvent faire de la réalisation des voies destinées aux modes de déplacement alternatifs (sites propres, pistes cyclables...) une condition préalable d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU.

<sup>8</sup> Conseil d'Etat, 30 déc. 2014, Sté Groupe P. Pichet, n° 360850.

<sup>9</sup> En lotissement, le Conseil d'Etat a validé que le règlement exige le visa de l'architecte (CE du 29 juin 1990, Ministre de l'Equipement c/ Prétet, n°81295). Cependant cette même disposition a été jugée

illégale dans un règlement d'urbanisme de POS et de PAZ. Aussi par souci de sécurité juridique est-il préférable de prévoir le visa de l'architecte dans le cahier des charges.

## CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

## Ces articles permettent à la collectivité de :

- Maîtriser l'offre de services sur une zone à urbaniser et assurer une mixité fonctionnelle sur un futur quartier. Par conséquent, cela permet de limiter les déplacements vers l'extérieur.
- Empêcher certaines activités qui engendreraient des nuisances en zone urbaine ou présenteraient des risques naturels et technologiques.
- Assurer que la zone soit construite dans le cadre d'une opération d'ensemble pour sa cohérence.

- Conditionner la constructibilité d'un futur quartier à la construction préalable d'équipements suffisants.
- Exiger que les voies de circulation automobiles soit complétées de voies dédiées aux modes actifs.
- Prendre en compte le maillage piéton et cycliste vers les pôles de transports en commun (continuité, sécurité, accessibilité et confort).

## ÉTUDES DE CAS

 FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## CORCOUÉ-SUR-LOGNE (44)

La commune souhaitait travailler sur l'offre de services du territoire et créer une dynamique commerciale en parallèle de la densification de son centre-ville. L'AEU a permis d'autoriser en zone à urbaniser les constructions à usage artisanal, commercial ou de service, « sous réserve d'accès définis, de stationnement sur la parcelle correspondant aux besoins de l'activité et de l'absence de nuisances (bruit, odeurs, fumées, poussières) ».

 FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## FORGES (49)

La commune ambitionnait de densifier son centre-bourg et lancer une dynamique démographique. Pour s'assurer que le projet de lotissement de la Marsonnière crée un véritable bourg s'articulant autour des quelques constructions qui constituent le cœur ancien, le règlement interdit en son article 1 « toute occupation et utilisation des sols, à l'exception [de celles] admises, sous conditions particulières, dans l'article 2 ». Cela a permis de concentrer les fonctions des constructions sur des constructions à usage d'habitation ou des implantations de petites activités (services, artisanat et professions libérales).

 FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## SPAY (72)

La concertation menée dans le cadre de l'AEU a fait ressortir l'objectif d'« encadrer la construction des nouveaux bâtiments et logements selon les secteurs, afin de prendre en considération les risques et nuisances de chaque site et la qualité des lieux de vie ». Ainsi, quatre seuils de constructibilité ont été proposés : inconstructible, extension seule autorisée, nouvelle construction autorisée et constructions autorisées seulement dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Dans le règlement pour les zones AU, la liste des constructions et aménagements admis à l'article 2 a ensuite été donnée sous réserve « que les constructions soient édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Cela permet d'assurer que le secteur concerné soit le fruit d'une approche globale et qu'il soit urbanisé en même temps que la réalisation des équipements prévus par les OAP : chemins piétons, espaces publics, etc.

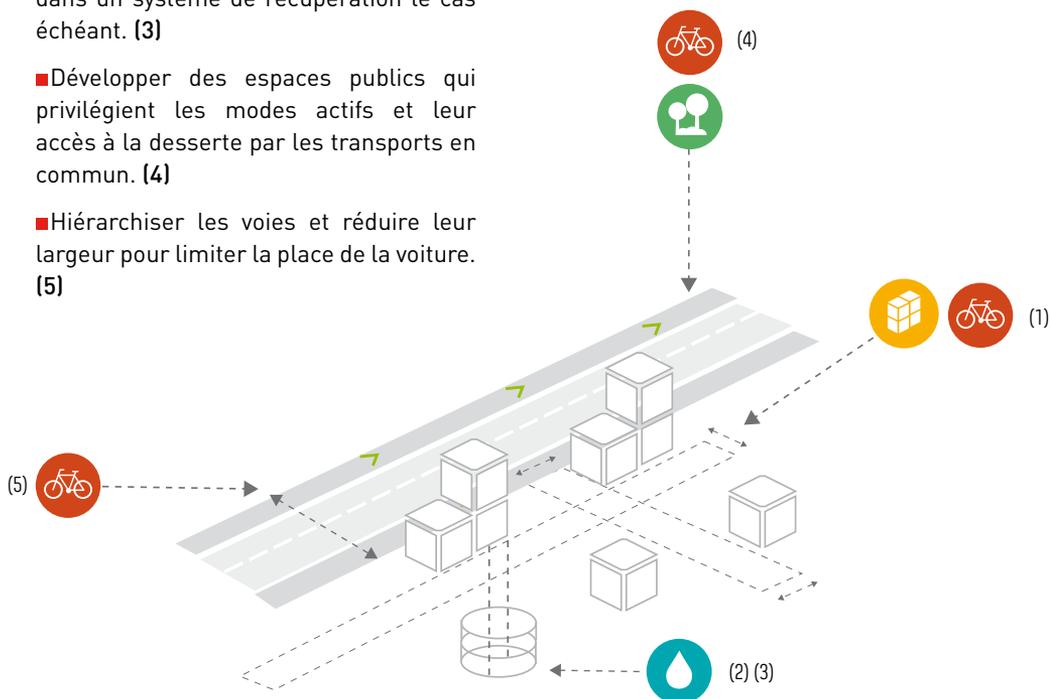
L'article 3 peut imposer des principes de desserte assez généraux ou plus précis.

L'article 4 prévoit des modalités pour l'écoulement des eaux de pluie, en complément de l'obligation de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement mentionnés dans le Code de l'Urbanisme.

### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

Ces deux articles peuvent permettre de :

- Prévoir les accès aux constructions et la taille des voies de desserte. (1)
- Maximiser l'infiltration des eaux pluviales, en instituant un coefficient d'imperméabilisation. (2)
- Prévoir l'évacuation des eaux pluviales dans un système de récupération le cas échéant. (3)
- Développer des espaces publics qui privilégient les modes actifs et leur accès à la desserte par les transports en commun. (4)
- Hiérarchiser les voies et réduire leur largeur pour limiter la place de la voiture. (5)



## ÉTUDES DE CAS

 MOBILITÉ

## AZÉ (53)

Sept thématiques prioritaires ont été dégagées par l'AEU sur le lotissement de la Mitraie II. Parmi ces thématiques, l'objectif de diversifier et sécuriser les modes de déplacement sur le lotissement a été retenu. Ainsi, pour limiter la place de la voiture et favoriser la création de voies douces, le plan règlementaire précise les accès automobiles privés, l'article 3 interdisant tout autre accès que ceux prévus.

 GESTION DE L'EAU

## CHATELAIN (53)

Un des objectifs formulés lors de la conception du lotissement du Verger a été de mettre l'accent sur la gestion qualitative et économe des ressources en eau. Ainsi, des noues et lagunes ont été créées sur le quartier. En cohérence avec cette réflexion globale sur les espaces publics, l'article 4 du règlement du lotissement fixe une pente minimum de 2% pour assurer un écoulement suffisant des eaux pluviales sur les espaces privés.

 GESTION DE L'EAU

## SPAY (72)

L'article 4 a été mis à profit dans le règlement du PLU de la commune pour sensibiliser les pétitionnaires à la récupération des eaux de pluie.

 GESTION DE L'EAU

## LA LIMOUZINIÈRE (44)

Le règlement prévoit le raccordement, là où il existe, au système de récupération des eaux pluviales. Sept ans plus tard, cette règle a bien fonctionné, car environ la moitié des propriétaires est raccordée au système. Cet objectif de traitement et de récupération des eaux de pluie à la parcelle a été repris dans un autre règlement de lotissement sur la même commune : Il était assorti d'un système individuel de récupération des eaux de pluie (les cuves de récupération étant incluses dans le prix de cession du lot). L'eau recueillie est utilisée à la parcelle en usage externe (arrosage) voire pour les sanitaires.

  GESTION DE L'EAU / MOBILITÉ

## CORCOUÉ-SUR-LOGNE (44) ET JOUÉ-L'ABBÉ (72)

La commune de Corcoué-sur-Logne avait inscrit, parmi les actions de son PADD, l'objectif de « généraliser le principe des nouveaux quartiers à circulation pacifiée ». A Joué l'Abbé, une charte d'objectifs a été dressée, qui comportait notamment l'enjeu de « limiter l'imperméabilisation dans les opérations d'aménagement et les espaces publics ». Dans ces deux projets, le prestataire AEU a prévu à l'article 3, pour les opérations d'ensemble, une hiérarchisation des voies. La largeur des voies primaires y est limitée à 5,5 m et celle des voies secondaires à 5 m.

## AVERTISSEMENT

Il est possible de mettre l'article 4 à profit pour imposer le raccordement des bâtiments neufs à un réseau de chaleur, si ces derniers ont suivi la procédure de classement créée par la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

Les articles 6 et 7 réglementent « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ». Ces deux articles sont obligatoires.

La densité bâtie d'une zone dépend des règles d'implantation. La rédaction de ces articles est donc fondamentale au regard des objectifs de densification, surtout depuis la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### JURISPRUDENCE

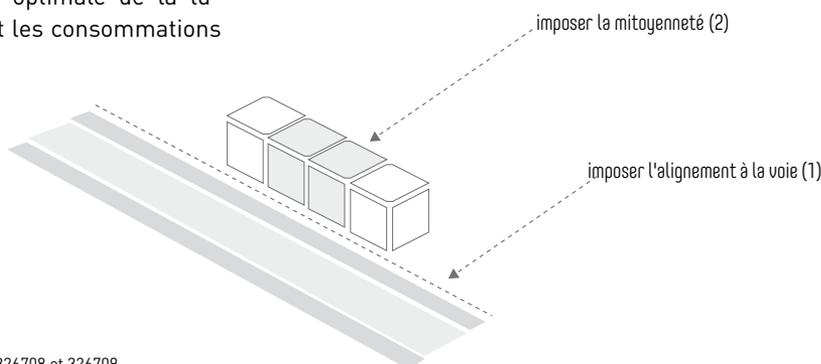
La jurisprudence précise à ce propos que les dispositions relatives à l'implantation et au volume des constructions ne peuvent pas se borner à des principes abstraits ou vagues. Le Conseil d'Etat a en effet confirmé que « le règlement du Plan Local d'Urbanisme ou à défaut les documents graphiques doivent fixer des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ». Il précise que ces règles « ne doivent pas nécessairement se traduire par un rapport quantitatif » mais que les articles 6 et 7 doivent fixer des règles précises et non qui se borneraient « à évoquer des objectifs généraux à atteindre, méconnaissant les dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme<sup>10</sup> ».

#### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

Ces deux règles sont stratégiques au regard de la qualité environnementale des projets à venir, car elles influent sur leur densité bâtie, leur compacité, mais aussi sur leur performance énergétique. Elles peuvent :

- Maîtriser l'étalement urbain et favoriser la densité du bâti. {1}
- Rendre obligatoire la mitoyenneté des constructions et ainsi, en réduisant les déperditions de chaleur, optimiser les besoins énergétiques pour le chauffage. {2}
- Imposer l'implantation des maisons pour garantir une utilisation optimale de la lumière naturelle, limitant les consommations d'électricité.

- Autoriser le débord sur la voie publique dans le cadre d'une rénovation thermique par l'extérieur, dès lors que la largeur des trottoirs respecte les règles d'accessibilité en vigueur.
- Préciser l'orientation des constructions sur la parcelle, pour protéger au mieux des vents et maximiser les apports solaires en hiver.
- Empêcher le stationnement sur la parcelle par l'alignement des constructions, dans le cadre d'une réflexion sur la mutualisation des aires de stationnement d'un quartier.



<sup>10</sup> CE, 18 juin 2010, Ville de Paris, n°326708 et 326709

## ÉTUDES DE CAS

 FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## LA LIMOUZINIÈRE (44)

Le PADD du PLU a pris en compte une évolution significative du territoire de la Limouzinière. Commune originellement rurale, elle est désormais intégrée à l'aire urbaine nantaise. Ainsi, le PADD inscrit l'objectif de « *conforter l'identité du bourg, maintenir son caractère de village et renforcer son caractère de centralité* ». En conséquence, le règlement impose des règles d'implantation spécifiques sur :

- La mitoyenneté : « *les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.* » (article 7)
- L'alignement : « *les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et places.* » (article 6).

## A NOTER

Pour ces deux articles, un certain nombre de bâtiments sont exonérés de ces obligations, dont les équipements publics et équipements scolaires. Ceci a pour avantage de ne pas trop contraindre la conception de bâtiments aux volumes importants dont la maîtrise d'ouvrage est publique.

 FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## FERCÉ-SUR-SARTHE (72)

Pour le lotissement des Grands Jardins implanté en comblement d'une dent creuse au sein du village, un des enjeux était d'assurer une certaine ambiance urbaine. Outre une surface des terrains réduite pour plus de densité, les règles d'implantation ont donc été mises à profit. Ainsi, le règlement du lotissement fait figurer aux articles 6 et 7 que « *les constructions principales à usage d'habitation seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en limites séparatives* ». Par ces règles d'implantation, la commune s'assure que les constructions seront prévues sur un côté de la parcelle et non en son milieu et se réserve des possibilités de densification à terme.

Les fiches de lot citent cette disposition réglementaire et sont accompagnées de deux hypothèses d'implantation illustrant les configurations possibles pour les constructions futures.

 ÉNERGIE ET CLIMAT

## FORGES (49)

Pour la conception du lotissement de la Marsonnière, des études préalables sur les simulations solaires ont été menées, afin de maximiser les apports solaires passifs et limiter les ombres portées sur les constructions situées à l'arrière. Les résultats de cette étude ont permis d'établir de manière détaillée et spatialisée des principes d'implantation, qui ont été portés dans un plan réglementaire. Ce plan réglementaire a été annexé au règlement du lotissement.

## AVERTISSEMENT

Il est important que l'élaboration de ces règles soit précédée d'une projection sur le droit à construire et les coûts qui en résulteront. Imposer l'implantation à l'alignement de la voie empêche de prévoir le stationnement en avant de parcelle, par exemple. Dans le cadre d'une réflexion intégrée, la collectivité peut prévoir des mesures en complémentarité, comme la mutualisation par poches des places de stationnement à proximité des logements et prévoir des voies cyclables et des continuités piétonnes.

Sur la rédaction de ces articles, il convient de préciser si les dispositions concernent ou non l'implantation par rapport aux voies privées. La jurisprudence accepte en effet de faire valoir les règles de prospect à ces voies privatives uniquement si la mention expresse en est faite<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> CE, 29 juillet 2002, Commune de Saint-Symphorien d'Ozon, n°242288

Les articles 9 et 10, respectivement sur l'emprise au sol et la hauteur des constructions, permettent de prévoir la volumétrie du bâti et son insertion.

### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

La question de la hauteur a un impact fort sur la qualité environnementale du bâti. En effet, la hauteur influe sur la densité bâtie et la compacité d'un programme soucieux de limiter l'étalement urbain. Il faut cependant composer entre la densité bâtie résultant de ces règles et la question de l'ensoleillement, importante tant au plan du confort de vie que du fonctionnement des dispositifs d'énergie renouvelable fonctionnant à l'énergie solaire.

Ces deux articles permettent de :

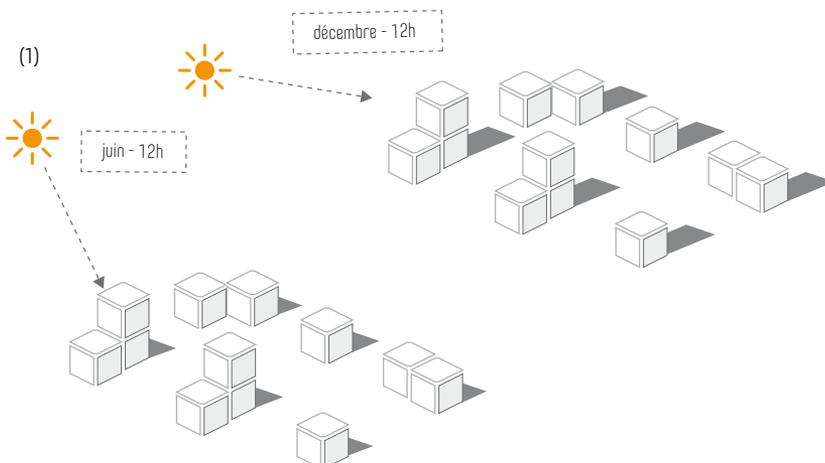
- Maîtriser l'étalement urbain et favoriser la densité du bâti.
- Éviter les masques solaires selon les saisons et ainsi profiter de l'ensoleillement et d'un apport gratuit d'énergie. (1)

■ Prévoir et penser l'architecture pour favoriser l'installation de dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, en les excluant du calcul de la hauteur des constructions.

■ Instaurer une part d'espaces vides pour assurer la bonne gestion des eaux pluviales et maîtriser les surfaces imperméabilisées sur les parcelles.

■ Prévoir des espaces nécessaires pour de la géothermie potentielle ou autres dispositifs.

Un plan réglementaire peut également prévoir une zone de constructibilité principale et une zone de constructibilité secondaire (garages, abris vélos) pour limiter les ombres portées et donc maximiser l'ensoleillement. Une simulation de l'ensoleillement en fonction des saisons s'impose dans ce cas.



## ÉTUDES DE CAS

FONCTIONS ET FORMES URBAINES  
ÉNERGIE ET CLIMAT

## ORVAULT (44)

Le plan réglementaire de la ZAC du Vallon des Garettes d'Orvault prévoit une zone de constructibilité principale et une zone de constructibilité secondaire. Une simulation de l'ensoleillement en fonction des saisons a été réalisée. Ainsi, pour les maisons individuelles, les volumes principaux - chauffés et assortis d'une obligation de mitoyenneté - sont situés en zone constructible principale. En zone secondaire, les constructions sont limitées (R+0, hauteur maximale de 3,2 m).



## CONFORT DE VIE

## MOUZEIL (44)

Pour laisser une souplesse dans l'application des dispositions de ces articles, le règlement admet « une hauteur supérieure (...) dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers ».



## GESTION DE L'EAU

## SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES (44)

L'article 9 est mis à profit pour limiter l'imperméabilisation des sols. La règle sur l'emprise au sol est la suivante : « Les surfaces imperméabilisées supplémentaires à celles des constructions ne devront pas excéder 25% de l'emprise au sol des constructions réalisées sur la parcelle (habitations, annexes, constructions artisanales, etc.). Les aménagements indispensables à la desserte des constructions (voirie, trottoirs, stationnement) ne sont pas comptabilisés dans le pourcentage indiqué ci-dessus. »

## AVERTISSEMENT

Des dispositions trop spécifiques peuvent s'avérer inadaptées et contraindre à une modification du règlement, comme ce fut parfois le cas pour les règles d'implantation de certains lotissements. Entre la conception et la réalisation, les exigences et savoir-faire évoluent, il est recommandé de ne pas cadenasser la conception, en fixant un objectif à atteindre plutôt que les moyens d'y parvenir.

Pour éviter tout rigorisme excessif, l'article 10 peut disposer de « prendre l'ensoleillement en compte », comme certaines AEU ont pu le recommander. Cependant, si elles sont stipulées eu égard aux constructions situées sur des parcelles voisines, les dispositions d'un règlement ne peuvent que rappeler ces règles de droit privé. Il n'est pas possible de fonder un refus de délivrance d'autorisation d'urbanisme sur leur non-respect. De plus, la notion de « droit à l'ensoleillement » gérée par le Code Civil est incertaine et fait l'objet d'un contentieux instable.

## BON À SAVOIR

Les règles de gabarit, relatives à la hauteur et à l'emprise au sol, définissent à elles seules depuis la suppression des COS, les droits à construire et donc la densité bâtie en résultant. Le Code de l'Urbanisme prévoit à son article L.128-1 une majoration de 30% de ces règles pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement combiné à la majoration en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux prévue à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme ne peut toutefois conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit de la construction.

L'article 11 concerne l'harmonie des constructions, leur esthétique et leur insertion dans le milieu environnant. Il est souvent peu renseigné, car l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme d'ordre public et la jurisprudence forment un dispositif suffisant pour éviter des disparités trop fortes entre les constructions. Plusieurs réponses ministérielles rappellent également que les règlements d'urbanisme n'ont pas pour

fonction de prendre des mesures relevant du droit de la construction, mais de l'urbanisme. Pourtant, s'il n'est pas possible de faire de la qualité environnementale des constructions une condition de délivrance des autorisations d'urbanisme, cet article peut inciter au recours à des matériaux performants ou des démarches innovantes en matière environnementale.

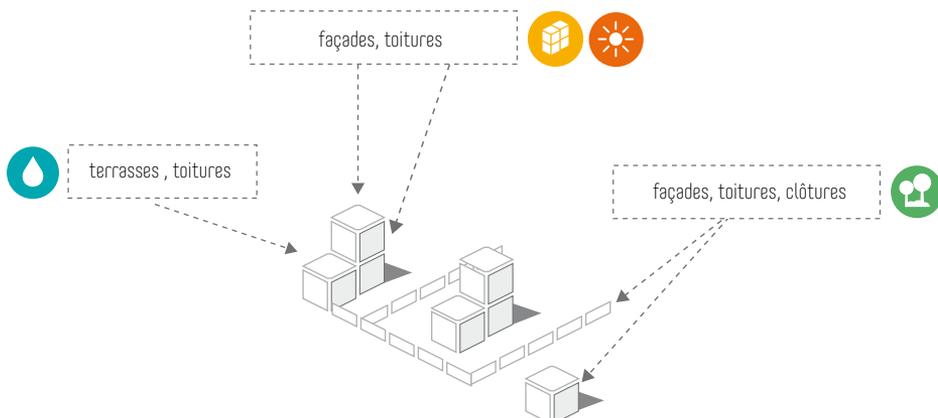
### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

L'article 11 permet des prescriptions sur la qualité architecturale qui ont un lien avec les questions environnementales :

- Apporter une souplesse sur les aspects extérieurs et ainsi favoriser le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires) ou faciliter des travaux de rénovation thermique importants (isolation par l'extérieur, élargissement ou diminution d'ouvertures).
- Interdire les teintes trop sombres et renvoyer à un nuancier conservé en mairie pour éviter l'absorption du rayonnement solaire (revêtements de façades, toitures etc.).
- Encourager les constructions annexes,

comme les abris à vélo, pour faciliter le développement des modes actifs (en complément de l'article 12).

- Encadrer le traitement des clôtures (recours à des plantations spécifiques et à des essences locales) afin de préserver la biodiversité et homogénéiser les abords des bâtiments dans un quartier.
- Inciter le traitement végétalisé des toits à faible pente et des façades pour limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.
- Exiger que les dalles et les toitures terrasses permettent le stockage des eaux pluviales.



## ÉTUDES DE CAS



## ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES

## SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES (44)

La zone 1AUH de Saint-Julien de Concelles, qui couvre les secteurs de la ZAC multi-sites, est très précise sur ce point :

« Les clôtures, sur la limite publique/privée, sous forme de muret ou de mur sont interdites. Elles seront traitées en poteaux bois à section carrée de 1,40 mètre de haut, espacés au maximum de 2 mètres et doublés d'un grillage type « grillage à moutons ». Une haie sera obligatoirement plantée entre la clôture et la limite publique/privée. Cette haie sera composée d'au moins 3 essences locales. En limite entre deux espaces privés non visibles depuis le domaine public, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de haut et être réalisées avec les trois composants suivant: bois, grillage, végétaux plantés. Elles pourront éventuellement admettre un soubassement maçonné de 1,2 mètre maximum. Toute autre forme de clôture est interdite. »



## ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES

## FORGES (49)

Le lotissement de la Marsonnière spécifie à son plan réglementaire que certaines limites de parcelles disposeront d'une clôture végétale d'une essence définie (en l'occurrence, le charme) ou mélangeant de 2 à 5 essences végétales. Il prévoit également que certaines clôtures seront en mur plein ou en grille métallique d'une hauteur maximale donnée.

ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES  
FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## CORCOUÉ-SUR-LOGNE (44)

Suite à l'AEU menée sur le PLU de Corcoué-sur-Logne, des couleurs plus soutenues et des matériaux différents ont ainsi été autorisés sur les volumes annexes. Cette distinction de règles portant sur les volumes principaux et les volumes

annexes a permis de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et leur insertion dans l'existant.

## AVERTISSEMENT

Les règles d'urbanisme ne peuvent influencer sur le droit privé. Concernant les règles d'urbanisme relatives aux matériaux de construction, le juge administratif a cependant apporté une réponse intéressante en 2011 : « Il résulte des dispositions de l'article 123 - 1 du Code de l'Urbanisme que les POS et les PLU peuvent déterminer des règles concernant l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant l'utilisation de certains matériaux pour les constructions, y compris quand ces dernières ne sont pas incluses dans un périmètre inscrit ou protégé<sup>12</sup> ». Cette décision émane cependant des juges du fond et n'a pas été confirmée en Conseil d'Etat et doit donc être utilisée avec prudence. Pour les opérations dont la collectivité a la maîtrise d'ouvrage, il est en tout état de cause plus indiqué d'utiliser à cet effet le cahier des charges de lotissement ou de ZAC qui peuvent investir le droit privé.

Concernant les ouvertures et vues portées, si le document d'urbanisme ne peut s'immiscer dans la répartition des pièces, il peut comporter des règles pour que l'aspect extérieur des constructions tienne compte de cet agencement. La jurisprudence a ainsi validé les règles fixant des longueurs de vue directe dépendantes de la nature et de la taille des pièces<sup>13</sup>. La règle en cause imposait de laisser libre de toute construction un espace au droit d'une baie « nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ». Ce type de règle peut s'avérer intéressant dans le souci d'assurer un certain niveau d'éclairage naturel dans les pièces à vivre.

<sup>12</sup> CAA Lyon 10 mai 2011, Commune de Bard, n°09LY00729

<sup>13</sup> CE 10 février 2006, M. et Mme Esteban, req. N°259837

Les articles 12 et 13 sont dédiés aux obligations en matière de stationnement, d'espaces libres et de plantations. Les règles concernant les obligations « annexes » aux constructions doivent être rédigées avec une grande prudence.

En effet, écrites comme des obligations pesant sur les constructeurs en sus de celles réglementant les constructions elles-mêmes, elles peuvent avoir un impact considérable sur le coût des opérations.

Par ailleurs, l'écriture de ces articles doit être pensée en cohérence avec les règles d'emprise au sol de l'article 9 et celles de l'article 4, qui peuvent concerner la gestion des eaux pluviales.

### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

L'article 12 permet d'émettre des normes de stationnement pour :

- Favoriser la perméabilisation des sols (ratio de stationnement, revêtements, aménagements pentus).
- Limiter le stationnement privé en surface.
- Réduire le nombre de places de stationnement privées notamment en fonction de la desserte en transport en commun existante ou à proximité de stations d'autopartage.
- Prévoir la mutualisation de parkings dans des secteurs très denses et mixtes et veiller à la qualité de l'espace public pour inciter les déplacements à pied ou à vélo.
- Prévoir la création d'espaces de stationnement dédiés au vélo (clos, sécurisés et accessibles facilement depuis les parties communes).

L'article 13 est fréquemment mis à profit pour :

- Prévoir des plantations en fonction de la surface bâtie et de celle de la parcelle, par exemple l'implantation d'arbres et pergolas pour générer de l'ombre sur des espaces non végétalisés.
- Recommander la plantation d'arbres à feuilles caduques pour assurer un ombrage en été et favoriser la lumière naturelle l'hiver.
- Instituer un coefficient d'imperméabilisation et/ou d'espaces verts en pleine terre en fonction du secteur concerné, qui peut être exprimé en pourcentage de la superficie de l'unité foncière.

## ÉTUDES DE CAS



## ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES

## LA LIMOUZINIÈRE (44)

Le PADD fait figurer l'objectif de « valoriser le cadre de vie immédiat des habitants et l'attractivité de l'ensemble de la commune ». A cette fin, le règlement de la zone urbaine UC dispose à l'article 13 que « pour les groupes d'habitations et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun ayant une superficie correspondant à 5% de la superficie de l'opération, hors voiries et cheminements piétons. » Dans la zone UE à vocation économique, le même article impose, sur le domaine privé « soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière ».

ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES  
MOBILITÉ

## MOUZEIL (44)

Le PLU de la commune prévoit que les opérations comportant plus de 10 logements situées en zone urbaine seront composées d'espaces communs hors voirie et stationnement, pour « au moins 10% de la superficie » de l'opération. Le règlement assortit cette disposition de suggestions : « aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons et cyclistes... ».

ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES  
GESTION DE L'EAU

## FERCÉ-SUR-SARTHE (72)

Dans le lotissement des Grands Jardins, un règlement et un plan réglementaire (annexés aux fiches de lots) délimitent des zones non aedificandi où sont prévues des noues sur les espaces privatifs eux-mêmes.



## GESTION DE L'EAU

## ROËZÉ-SUR-SARTHE (72)

La commune a adapté son coefficient d'imperméabilisation selon le type de logement : « Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière. »

L'exigence est donc moindre que pour les autres types de logements (25%), ce qui permet d'équilibrer l'exigence environnementale en fonction du coût de l'opération et des acquéreurs.

## AVERTISSEMENT

Les obligations en matière de stationnement de l'article 12 peuvent faire varier fortement le prix de sortie des opérations.

Une solution fréquemment mise en place dans les AEU est de prévoir un ratio assez faible de places de stationnement par logement, réservées aux seuls habitants de la zone. Le reste de places destinées aux invités peuvent être mutualisées par poches de 4 ou 5 aires, réparties sur le quartier et avec un revêtement en matériaux drainants. Cela permet d'éviter le stationnement longitudinal, qui oblige à créer des voies beaucoup plus larges et de limiter le recours à l'enrobé.

Un coefficient d'imperméabilisation trop important sur des petites parcelles peut empêcher d'augmenter l'emprise au sol des constructions. Une solution possible, pour éviter un « COS de fait » et ainsi une entrave à la densification, peut être d'exclure les constructions du calcul du taux d'imperméabilisation. Cela permet la densification, seules étant comptabilisées les surfaces « autres ».

L'article 15 concerne les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

**Article récent et introduit par la Loi Grenelle du 12 juillet 2010**, il est encore sous-utilisé à ce jour.

Pourtant, le Code de l'Urbanisme (article L. 121-1) fixe au document d'urbanisme l'objectif de « *réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables* » en renforcement de la réglementation nationale des constructions.

Cette possibilité n'est cependant ni contraignante ni définie, et elle reste de fait peu utilisée par les collectivités. En l'état, l'article 15 reprend bien souvent des dispositions que d'autres articles du règlement peuvent prévoir.

## CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

**Dans le cadre d'une révision du PLU, l'article 15 peut faciliter et anticiper les évolutions en matière de performance énergétique qui interviendront de façon évidente dans les prochaines décennies :**

- Préparer l'évolution de la réglementation thermique des bâtiments.
- Mettre en place une stratégie de développement et de modernisation des réseaux (énergie renouvelable, smartgrids, réseaux de chaleur urbains), ainsi que de mutualisation.

■ Anticiper et s'adapter aux effets du changement climatique (lutter contre les îlots de chaleur, prioriser l'occupation des toitures par la végétalisation ou par des dispositifs de production d'énergie renouvelable).

■ Encourager des modes de construction expérimentaux dans une optique de valorisation et de retours d'expérience.

---

#### AVERTISSEMENT

---

L'intention du législateur amène un certain nombre de questions quant à la faculté des documents d'urbanisme à prévoir localement « *des performances énergétiques supérieures à la réglementation* ». Le GRIDAUH invite ainsi les rédacteurs de PLU<sup>14</sup> à renseigner cet article avec prudence, en évoquant notamment les problèmes d'iniquité que peut poser, au sein d'une même commune, l'institution de « *dispositifs ayant majoritairement recours à des énergies renouvelables* ».

L'énergie est un thème central du Grenelle. Il a toutefois peu d'impacts sur le Code de l'Urbanisme. En effet, les questions de performance énergétique des bâtiments touchent surtout au droit privé de la construction et sont hors du champ d'application du PLU. Un projet de décret, pris notamment en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) portant modernisation du contenu des PLU, prévoit de recodifier la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Cela pourrait modifier substantiellement les possibilités des collectivités en matière de réglementation locale, notamment au plan énergétique.

<sup>14</sup> Travaux du GRIDAUH, « PLU et énergie » fiche 3, à propos de l'article 7 de la loi Grenelle I, par Jean-Philippe Brouant

Les contrats sont des outils précieux pour garantir la traduction au sol des exigences du maître d'ouvrage, car ils peuvent transcrire des éléments du projet que le règlement d'urbanisme ne peut imposer. Ils doivent cependant être rédigés en toute connaissance de cause. Les rédacteurs des contrats doivent en maîtriser la portée et leur impact sur le droit des acquéreurs et les utiliser de manière incitative pour atteindre les objectifs attendus.

**FICHE 11**

La convention de concession d'aménagement

**FICHE 12**

Le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et les cahiers des charges de lotissements

**FICHE 13**

D'autres moyens pour aller plus loin

**FICHE 14**

Contraindre autrement : favoriser l'incitatif et prévoir des sanctions adaptées

**DÉPASSER LES EXIGENCES DU RÈGLEMENT D'URBANISME PAR LA VOIE CONTRACTUELLE**

Recourir à la contractualisation permet aux collectivités d'inscrire des prescriptions ambitieuses aux constructeurs et des exigences pérennes à l'endroit des acquéreurs. Ces obligations, qui relèvent du droit commun, ne peuvent être inscrites dans des règlements. En effet, les clauses d'un contrat peuvent ressortir du Code Civil et du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la passation de contrats permet d'inscrire une grande variété d'objectifs à respecter dans le cadre d'une opération d'aménagement sur des thèmes que les règlements ne peuvent investir.

Dans certains cas, les contrats peuvent s'imposer aux cocontractants sans limitation de durée et prévoir des sanctions pour non-respect des obligations contractuelles.

## QUELS SONT LES CONTRATS À ENJEUX DANS L'AMÉNAGEMENT ?

Dans les ZAC, les exigences du maître d'ouvrage peuvent être traduites par voie de contrats à deux niveaux distincts :

■ D'une part, la **convention de concession d'aménagement** est un contrat où peuvent être inscrites des clauses plus ou moins coercitives pour la bonne tenue d'objectifs spécifiques du projet.

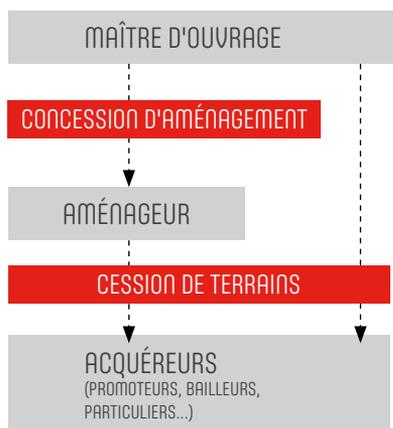
■ D'autre part, les **cahiers des charges de cession des terrains (CCCT)** sont obligatoirement établis. Ces contrats sont annexés aux actes de vente, soit directement aux particuliers dans les lots libres ou de lotissements, soit à des promoteurs par lot. Ils ont une valeur à la fois réglementaire et contractuelle.

Dans les lotissements, les cahiers des charges sont des contrats facultatifs, mais constituent des outils stratégiques pour la transcription des ambitions du projet. La cession des terrains est en effet un moment clé pour l'inscription de prescriptions environnementales, car elle peut être accompagnée d'obligations très précises portant sur les futures constructions.

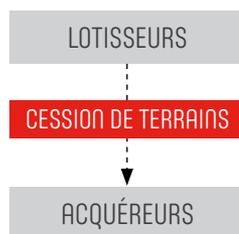
### AVERTISSEMENT

Le périmètre de cette troisième partie exclut les contrats de l'aménagement, tels que les études préalables en phase de création ou les marchés d'exécution (marchés de maîtrise d'œuvre et marchés de travaux) en phase de réalisation. Ces missions sont en effet réalisées sous le contrôle de la maîtrise d'ouvrage publique qui peut inscrire des critères de développement durable dans la consultation qu'elle doit mettre en place.

### EN ZAC



### EN LOTISSEMENT COMMUNAL



LES CONTRATS À ENJEUX

## LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Lors du transfert de la maîtrise d'ouvrage, il est souvent fait usage d'un rapport de « droit souple » entre la collectivité concédante et l'aménageur concessionnaire d'aménagement. Pourtant, la passation d'une convention de concession d'aménagement permet d'assurer très en amont la traduction des objectifs environnementaux dans toute la chaîne d'acteurs du projet.

### PRÉSENTATION DU MOYEN ET DE SA VALEUR JURIDIQUE

La majorité des ZAC font l'objet d'une concession d'aménagement. La convention de concession d'aménagement est un contrat prévu à l'**article L.300-5 du Code de l'Urbanisme**. Depuis la **loi ALUR du 24 mars 2014**, une concession d'aménagement peut être attribuée avant la création de la ZAC, «*dès lors que le bilan de la concertation est arrêté*» et après délibération sur «*les enjeux*

*et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel*» (complément de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme). Si les principaux points de programme doivent être fixés lors de la passation de la convention, le maître d'ouvrage dispose pourtant d'une réelle marge de manœuvre pour y insérer des exigences.

### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

**Ce contrat peut être utilisé en faveur de la qualité environnementale de la ZAC et :**

- Spécifier explicitement le niveau de performance énergétique en mentionnant la certification et les cibles concernées.

- Prévoir que l'aménageur élaborera une charte environnementale et s'adjointra les services d'une AMO du type AEU et/ou spécialisée en démarche Haute Qualité Environnementale.

- Prévoir explicitement que des dispositions en faveur de l'environnement figureront dans les contrats passés pour les marchés de travaux publics et pour la cession des terrains et, ainsi, inciter l'aménageur à s'engager sur les modalités d'association et de conception du projet avec les acteurs (constructeurs et leurs maîtres d'œuvre).

- Exiger du concessionnaire qu'il fasse établir pour chaque constructeur une note détaillant la prise en compte de points spécifiques. Ces points, à la discrétion du maître d'ouvrage, peuvent concerner les performances énergétiques à atteindre, les matériaux et les modes constructifs, la gestion des eaux de pluie... Par exemple, une convention de concession d'aménagement peut décider du débit de fuite maximal en aval du périmètre de la zone. Cette prescription énoncée très en amont pourra se traduire par des mesures concrètes pour l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'opération (conception d'un bassin de rétention, utilisation de matériaux drainants).

- Inscrire directement des clauses spécifiques qui devront être reprises dans les CCCT, en plus de celles émises par l'aménageur.

■ Imposer une proportion maximale de lots dont bénéficiera chaque opérateur dans l'opération, pour assurer une mixité des produits, des formes urbaines et des acteurs.

■ Systématiser l'organisation de concours de promoteurs en phase de commercialisation des terrains. Les engagements résultant de cette procédure formalisée sont ensuite traduits dans les contrats de droit privé.

## ÉTUDES DE CAS



### ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES GESTION DE L'EAU

#### CONGRIER (53)

L'AEU menée lors de l'élaboration du PLU a donné lieu à un cahier de préconisations environnementales sur le secteur à urbaniser du Terril. La collectivité a inscrit dans ce document un débit de fuite maximal de 2L/s/ha en sortie de zone. Sur les espaces privatifs, ce même document amont prévoit un pourcentage minimum d'espaces verts (plantations ou gazon) en fonction de la taille de la parcelle.



### CONFORT DE VIE

#### REZÉ (44)

Dans le cadre de la convention de concession d'aménagement de la ZAC de la Jaguère, passée entre le maître d'ouvrage, Nantes Métropole, l'aménageur concessionnaire et la commune de Rezé, un protocole d'accord a été dressé pour préciser les responsabilités de chacun et établir un ordre de remise des ouvrages au concédant. Ce contrat permet d'assurer un niveau d'équipement satisfaisant et un confort pour les premiers habitants du quartier, en organisant la cohabitation avec les chantiers en cours des lots voisins. Le phasage des constructions et l'ordre d'ouverture des voies publiques à la circulation y sont détail-

lés par un calendrier et un jeu de plans annexés. Les aménagements provisoires à prévoir y sont également qualifiés : nature des revêtements, éclairage, signalisation... On peut imaginer qu'un protocole d'accord prévu à la convention de concession d'aménagement vienne ultérieurement y préciser les engagements environnementaux de la maîtrise d'ouvrage pour la phase de réalisation de la ZAC, par exemple sur la réalisation des voies douces et des plantations en fonction de la livraison des constructions.

### AVERTISSEMENT

Les références à des spécifications doivent être faites dans le respect des principes des marchés publics, à savoir l'accès libre à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures. Ainsi, toute référence à une norme ou à un écolabel doit être accompagnée de la mention « ou équivalent » pour éviter toute discrimination.

## LES CAHIERS DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN (CCCT) ET LES CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENTS

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) en ZAC et le cahier des charges de lotissements sont mis à profit par les maîtres d'ouvrage pour des obligations qui n'ont pas leur place dans des règlements, notamment des prescriptions qui ont trait aux modes constructifs, à la performance énergétique et au droit privé. Les modalités de suivi et de contrôle des projets y sont mentionnées.

### PRÉSENTATION DU MOYEN ET DE SA VALEUR JURIDIQUE

Document à la fois contractuel et réglementaire, le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) définit les droits et obligations des propriétaires de lots et détermine les conditions de cession de terrains dans une opération d'aménagement (ZAC ou lotissement). Le cahier des charges des ZAC est prévu et organisé par l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions environnementales, architecturales et urbaines peuvent être inscrites dans des documents spécifiques annexés aux CCCT. La pratique a ainsi créé les Ca-

hiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP), les Cahiers de Prescriptions Techniques et Environnementales (CPTE). En ZAC, les CCCT annexés aux actes de vente contiennent des dispositions de nature réglementaire comme des dispositions à caractère contractuel.

En lotissement, les cahiers des charges ont une nature purement contractuelle, dès lors qu'ils ne sont plus approuvés par l'autorité compétente. Ils sont également toujours des contrats de droit privé.

### CHAMPS D'APPLICATION POSSIBLES ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX

**Les cahiers des charges et leurs annexes peuvent imposer des prescriptions particulières techniques, urbanistiques ou architecturales aux acquéreurs et comporter des prescriptions de droit privé en lien avec la dimension environnementale. Par exemple :**

- Conditionner la conception architecturale et assurer l'insertion urbaine de chaque projet (insertion topographique des bâtiments, nivellement de la parcelle).
- Exiger la création de parties communes (laverie, parking vélo) dans les logements collectifs et intermédiaires.
- Exiger un niveau de performance et de

confort à atteindre dans les logements et prescrire des exigences comme: contraindre la mitoyenneté entre constructions, exiger la désolidarisation complète des balcons avec le plancher du bâtiment ou l'intégration des coffres des volets roulants dans l'épaisseur de la façade, contraindre la proportion et la dimension des ouvertures en fonction de leur orientation.

- Systématiser les protections solaires externes des baies exposées sud-est et sud-ouest et préconiser des protections mobiles pour les autres expositions.
- Exiger certains matériaux, comme le bois certifié par un eco-label (FSC et / ou PEFC) et

produit localement ou des matériaux à faible énergie grise.

- Inscrire des prescriptions paysagères dans les projets, celles-ci étant majoritairement à destination des constructeurs. Cependant, des clauses pérennes en faveur de la qualité paysagère du quartier peuvent être annexées aux actes de cession en matière d'obligations de gestion des espaces verts et/ou d'entretien des plantations (interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires, palette végétale autorisée ou plantes invasives à éviter, etc.).

- Prévoir la récupération des eaux pluviales en vue d'un usage sanitaire (WC) ou pour l'arrosage.

**Les cahiers des charges peuvent également comporter des modalités de suivi et de contrôle des projets. Par exemple :**

- La vente peut être passée sous condition suspensive d'obtention du permis de construire. Pour permettre aux notaires de veiller à leur bonne exécution, il est judicieux de rappeler l'obligation des promoteurs de faire figurer les clauses du contrat de cession originel dans les actes de vente.

- Le cahier des charges de cession de terrains d'une ZAC et le cahier des charges d'un lotissement peuvent exiger le visa de l'architecte sur les permis de construire avant le dépôt du dossier de demande en mairie.

- En fonction du contexte du projet et de l'équipe de maîtrise d'ouvrage, il est judicieux de prévoir plusieurs points de contrôle pour un suivi plus poussé depuis l'esquisse jusqu'au dossier de demande complet. Le contrôle de l'atteinte des objectifs est à ce titre stratégique et peut se traduire en phase de suivi par un certain nombre de documents

à remettre par les constructeurs à l'aménageur/au lotisseur. Par exemple, il peut être prévu au cahier des charges que l'opérateur transmettra, en phase DCE, le dossier marché intégrant l'ensemble des prescriptions pour visa par l'aménageur puis, à sa réception, la certification, afin de contrôler l'obtention effective du label demandé.

- Afin de vérifier l'atteinte du niveau Bâtiment Basse Consommation, le CCCT peut exiger différentes études (étude thermique sur la base des calculs de la RT 2005 au stade du permis de construire, test d'étanchéité à l'air, suivi des consommations effectives sur une période pour apporter des mesures correctives).

- Dans certaines opérations, l'élaboration des cahiers des charges peut également être réalisée « au lot » pour adapter les exigences aux capacités de chaque opérateur (bailleurs, promoteurs, particuliers).

**Dans les ZAC où l'aménageur n'est pas propriétaire de tout le foncier, un travail supplémentaire est à mener pour s'assurer du respect des objectifs environnementaux.**

Ainsi, une « convention d'association » entre le propriétaire foncier (voire l'acquéreur, i.e. le promoteur) et le maître d'ouvrage peut assurer une coopération entre les différents acteurs impliqués. Cette possibilité est évoquée à l'article L. 311-5 du Code de l'Urbanisme. Elle peut être passée avec les propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, non les propriétaires de terrains voisins. Par exemple, un tel contrat peut prévoir que le projet du propriétaire privé sera soumis aux dispositions des cahiers de charges de cession de terrain et donc aux prescriptions environnementales qui y sont inscrites.

# LES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT) ET LES CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENTS

## ÉTUDES DE CAS



ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES  
GESTION DE L'EAU  
ÉNERGIE ET CLIMAT

### SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44)

Un dispositif contractuel innovant a été élaboré sur la ZAC de Maison Neuve 2 à Sainte-Luce-sur-Loire. Cette démarche incitative consistait en la diminution du prix de vente contre l'engagement de l'acquéreur à respecter un meilleur niveau de qualité environnementale. Deux niveaux de prescriptions environnementales ont donc été instaurés à l'intention des acquéreurs : un niveau qualitatif commun et le niveau élevé bénéficiant du prix de cession diminué. Une grille tarifaire a été intégrée au cahier des charges de la ZAC, reprenant en fonction du prix (de base ou réduit) les prescriptions (de base ou élevées).

Les prescriptions en question concernaient principalement la performance énergétique, l'économie d'eau et sa gestion, ainsi que la végétation des espaces libres et des éléments bâtis (façades, clôtures, aires de stockage et de stationnement). Au titre de la performance énergétique des bâtiments, le niveau de base imposait le respect de la réglementation thermique en vigueur. Le niveau qualitatif élevé, qui ouvrait droit à la réduction du prix au m<sup>2</sup> du terrain, imposait lui d'atteindre l'équivalent du label Très Haute Performance Énergétique, soit une consommation des bâtiments de 20% inférieur à la réglementation thermique en vigueur.

Ces initiatives concrètes peuvent alimenter une politique volontariste en matière de développement durable à l'échelle d'un territoire, par exemple dans le cadre d'un Plan Climat Energie Territorial et/ou d'un Agenda 21.



ÉNERGIE ET CLIMAT  
ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES  
FONCTIONS ET FORMES URBAINES

### ORVAULT (44)

Dans l'objectif de répondre au label Cit'ergie® de l'ADEME, Nantes Métropole, la commune d'Orvault et Nantes Métropole Aménagement prévoient un suivi énergétique spécifique de la ZAC du Vallon des Garettes. L'objectif est d'analyser durant trois ans les consommations effectives sur un panel de logements, réalisés, afin d'établir un retour d'expérience basé sur l'usage réel par les habitants.

Sur chaque lot, les promoteurs et bailleurs devront choisir un échantillon représentatif de logements. Les consommations de gaz et d'électricité, ainsi que les températures moyennes de ces logements seront transmises au prestataire chargé du suivi.

Nantes Métropole Aménagement pourrait envisager à l'avenir de contractualiser cette approche dès la phase de réalisation, mettant par exemple les capteurs nécessaires à ce suivi à la charge des opérateurs.

Le CCCT de la ZAC du Vallon des Garettes prévoit également des exigences « au lot » établies en fonction de chaque acquéreur et de la spécificité du lot (orientation plus ou moins favorable). Ainsi, ces cahiers des charges imposent pour les logements d'aller plus loin que la réglementation RT2012 et, selon les lots, jusqu'au label Passivhaus®.

Certains logements de type T3 devront obligatoirement prévoir des prolongements extérieurs en lien avec la pièce de vie. Cela rejoint les prescriptions prévoyant l'éclairage naturel des pièces à vivre, combinées avec le confort dans le logement. Ces prescriptions de droit privé concernent l'agencement intérieur des bâtiments, contrairement aux règlements.



CONFORT DE VIE / FONCTIONS  
ET FORMES URBAINES / ÉNERGIE ET CLIMAT /  
CONCERTATION ET CO-CONSTRUCTION

#### LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44)

La ZAC des Perrières prévoit qu'une « *grande sobriété des traitements des espaces minéraux est requise* », limitant au nombre de trois par opération les matériaux possibles pour le traitement des sols, afin d'en faciliter la maintenance et l'entretien.

Pour les logements collectifs et intermédiaires, le cahier des charges prévoit également une obligation d'éclairer naturellement les parties communes que sont les entrées, couloirs de desserte et escaliers, ce qui permet d'inciter à les emprunter plutôt que les ascenseurs. L'éclairage des salles de bain doit également être naturel pour au moins 80 % d'entre eux. Toujours pour favoriser l'éclairage naturel, ce même document utilise le rapport entre la surface d'ouverture et la surface au sol du local considéré pour « *favoriser un bon niveau de lumière naturelle dans les séjours et les cuisines* » fixé en l'occurrence à 20 %.

Trois séances de travail (esquisse, avant-projet et dossier complet de demande de permis de construire) sont prévues pour assurer le bon respect des exigences et la conformité des projets depuis l'amont. Il y est prévu que le maître d'œuvre, mais également le maître d'ouvrage, ainsi que l'urbaniste et le paysagiste, viseraient les projets.



ÉNERGIE ET CLIMAT  
CONCERTATION ET CO-CONSTRUCTION

#### SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44)

Pour le confort thermique, le CCCT de la ZAC de la Minais a imposé de « *respecter au moins 2 règles parmi les 3 suivantes dans tous les logements* :

- *orientation Nord/Sud*
- *logement traversant*
- *inertie lourde.* »

La ZAC de la Minais prévoit également, par le biais d'un Cahiers de Prescriptions Techniques et Environnementales (CPTÉ) annexé au CCCT, un niveau de performance en termes de chauffage. Il y adjoint, à titre indicatif, des moyens à privilégier pour parvenir au résultat exigé : forte compacité, limitation des ponts thermiques (isolation par l'extérieur, isolation répartie, ossature bois), fenêtres triple vitrage, etc.

Pour limiter les nuisances acoustiques au sein d'un même logement, le même CPTÉ impose aux maîtres d'œuvre d'organiser les pièces des logements en distinguant la « zone nuit » de la « zone jour ». Ceci a permis d'exiger la mise en œuvre d'une cloison acoustique performante entre les pièces de vie et les pièces de nuit.

Pour ce projet, le visa de l'aménageur a été prévu depuis la phase d'esquisse jusqu'aux opérations de réception. C'est là un dispositif ambitieux de contrôle des réalisations.

#### AVERTISSEMENT

A noter que la convention d'association mentionnée en page précédente est facultative et n'est pas opposable à la délivrance des permis de construire, contrairement aux CCCT. Le recours à la convention d'association peut être prévu dans la convention de concession d'aménagement.

Dans le respect du cadre légal et de l'intérêt général, les collectivités disposent d'une liberté contractuelle<sup>15</sup>. S'il existe un formalisme à respecter dans la plupart des contrats d'aménagement, les collectivités peuvent librement y insérer des exigences spécifiques.

## LA CLAUSE EXORBITANTE DU DROIT COMMUN

Dans le cadre de ZAC, les maîtres d'ouvrage publics disposent, en tant que personnes publiques, d'un outil juridique stratégique qui fait de tout contrat où elles sont insérées un contrat administratif<sup>16</sup> : la clause exorbitante du droit commun.

Ce type de clause permet au maître d'ouvrage public, sous conditions, d'insérer des obligations fortes aux partenaires d'une opération d'aménagement (acquéreurs, aménageurs). Après plusieurs interprétations dans la jurisprudence, les clauses exorbitantes du droit commun doivent aujourd'hui être comprises comme des clauses qui concourent à l'intérêt général et « *confèrent à la personne publique des prérogatives ou des avantages exorbitants, soit imposent à son cocontractant des obligations ou des sujétions exorbitantes* ». Par exemple, sont considérées comme telles les clauses qui donnent à la personne publique un pouvoir de **direction**, de **contrôle** ou de **sanction**, qui lui permettent de rompre unilatéralement le contrat ou d'en modifier les termes. De manière générale, tout cahier des charges type ou clause type inscrite par ou au profit de l'administration risque d'être considérée comme exorbitante du droit commun.

Le maître d'ouvrage dispose donc de toute latitude pour inscrire des obligations aux acquéreurs, notamment des prescriptions environnementales. On peut imaginer formuler des clauses exorbitantes en faveur de l'environnement, de la même manière que

l'on rencontre couramment des clauses antispéculatives destinées à assurer la destination et l'usage prévus pour les logements d'une opération d'aménagement.

---

### AVERTISSEMENT

---

Des personnes privées, en qualité d'aménageur par exemple, peuvent bénéficier des prérogatives des personnes publiques, lorsqu'elles agissent pour leur compte. Entre deux personnes privées, un contrat est présumé de droit privé. Cependant, un contrat entre des personnes de droit privé (par exemple, un contrat de cession de terrain entre une SEM aménageur et une société immobilière acquéreur) peut être considéré comme administratif, si l'un des cocontractants agit en tant que mandataire d'une personne publique<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> La liberté contractuelle des personnes publiques est essentielle car consubstantielle du principe de libre administration. A ce sujet, voir Christophe Lajoye, « De la valeur constitutionnelle de la liberté contractuelle », CRDF, n° 1, 2002

<sup>16</sup> Conseil d'Etat, EPA Marne-La-Vallée, 14 mars 1997, n°117452

<sup>17</sup> Tribunal des Conflits, 23 octobre 1995, Société Canal Plus Immobilier c/ SEMEA XV, n°02964

## LES DISPOSITIONS DE NATURE RÉGLEMENTAIRE DES CCCT EN ZAC

En ZAC, certaines dispositions des cahiers des charges annexés aux actes de vente ont un caractère réglementaire. Elles sont donc opposables aux tiers et donnent lieu à des sanctions pénales en cas de non-respect. En effet, dès lors qu'ils sont approuvés par l'autorité administrative<sup>18</sup>, le juge considère en général que les CCCT revêtent un caractère réglementaire et sont donc opposables à la délivrance des autorisations d'urbanisme. Cependant, un arrêt du Conseil d'Etat a exigé que ces contrats fassent l'objet de « *mesures de publicité*<sup>19</sup> » (bulletin municipal, affichage en mairie, etc.), en complément de leur approbation.

En cas de contradiction entre les règles du CCCT et celles du PLU, le CCCT ne peut en aucun cas prévaloir sur les règles du document d'urbanisme en vigueur<sup>20</sup>. De manière générale, les CCCT peuvent imposer des règles plus strictes que celles inscrites au PLU.

Ainsi, un cahier des charges peut imposer une surface de plancher moindre que celle éventuellement prévue dans le document d'urbanisme, mais non supérieure.

## METTRE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS DES LOTISSEMENTS PRÉEXISTANTS APRÈS APPROBATION D'UN PLU

L'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme permet aux collectivités, après enquête publique, de mettre en concordance « *tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé* » avec son document d'urbanisme approuvé. Les conditions de la modification du cahier des charges d'un lotissement, même non approuvé, sont également simplifiées à l'article L.442-10, dans le but de permettre la densification des lotissements existants.

La collectivité a donc la possibilité d'investir le droit privé, pour que les règles de densité édictées par le Code de l'Urbanisme ne soient pas contredites par des dispositions de cahiers des charges de lotissement préexistants. La loi ALUR rappelle que les règles d'urbanisme du PLU priment sur d'éventuelles clauses réglementaires d'urbanisme locales, de la même manière qu'elle prévoit désormais la caducité de ces dernières.

### AVERTISSEMENT

Dans les CCCT, seules les règles d'urbanisme ont une portée réglementaire et pourraient motiver un refus d'autorisation d'urbanisme, ce qui exclut notamment les règles de construction. De plus, l'opposabilité de ces dispositions réglementaires des CCCT n'est jamais assurée, tant la jurisprudence est réticente à opposer ces documents à une demande d'autorisation d'occupation du sol. Afin d'assurer leur opposabilité, il est donc préférable d'inscrire les principales règles d'urbanisme dans un règlement de zone au PLU plutôt que dans un tel contrat. Le CCCT peut néanmoins tout à fait comporter des modalités de contrôle et de sanction par voie contractuelle, en prévoyant notamment le visa de l'architecte et/ou de l'urbaniste ou de l'aménageur, avant dépôt du permis de construire.

<sup>18</sup> La jurisprudence judiciaire reconnaît l'opposabilité des CCCT aux demandeurs d'autorisation lorsque ces documents ont été approuvés par l'autorité compétente (Cass. 3e Civ., 24 avril 2003, Bouchy n°01-13393) ; et les juges administratifs reconnaissent le plus souvent que l'approbation suffit à donner un caractère réglementaire au CCCT (CAA Versailles, 8 février 2007, Communauté d'Agglomération

de Cergy-Pontoise Energie Ouest n° 03VE00773)

<sup>19</sup> CE, 31 mai 1995, ASL Les Allées du Château de Montigny n° 107617

<sup>20</sup> CE, 18 octobre 2000, Epoux Nougarrow, n°200617

## PRÉVOIR LA CADUCITÉ DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

## La caducité des CCCT

En ZAC, le cahier des charges est caduc à la date de suppression de la zone, aux termes de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition a été introduite par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Le maître d'ouvrage peut cependant imposer des prescriptions plus pérennes aux acquéreurs. Il doit pour cela établir une annexe spécifique et distincte du CCCT. Ainsi, il est fréquent de trouver dans un document distinct des dispositions instituées qui s'imposent à l'acquéreur et à ses ayants-cause sans limitation de durée. Elles peuvent par exemple constituer des obligations personnelles de gestion des espaces privatifs (plantation, entretien, etc.), des réelles servitudes ou prévoir la création d'une Association Syndicale Libre. Dans la pratique, les principales prescriptions environnementales sont cependant spécifiées dans les CCCT, car elles s'adressent le plus souvent aux constructeurs pour la durée de réalisation de la ZAC.

## Le régime du lotissement après ALUR

Quelle est la portée du changement apporté par la loi dans la caducité des dispositions des lotissements ?

Pour limiter la multiplication de règles restreignant les possibilités de densification en milieu urbanisé, la loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé la caducité décennale<sup>21</sup> des règles d'urbanisme des lotissements pour les communes disposant d'un PLU ou document en tenant lieu. L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme est donc substantiellement modifié. Ainsi, les colotis ne peuvent désormais plus obtenir le maintien des règles d'urbanisme du lotissement et seul est opposable le document d'urbanisme en vigueur de la commune. Par ailleurs, cette caducité n'est plus valable uniquement pour les règlements de lotissements (et les cahiers des charges de lotissements approuvés)<sup>22</sup>. En effet, le nouvel article L.442-9 étend la caducité décennale aux « *clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé* ».

Si la jurisprudence devra préciser la portée de ces changements, pour s'assurer de la pérennité des règles d'urbanisme qui ont été contractualisées dans les cahiers des charges, il pourrait s'avérer utile de publier les cahiers des charges au service de la publicité foncière<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Dix années à compter de l'autorisation de lotir

<sup>22</sup> Les lotissements approuvés sont antérieurs au 1er janvier 1978, date depuis laquelle il n'est plus possible de faire approuver un cahier des charges par le Préfet. Le décret du 26 juillet 1977 a en effet donné aux cahiers des charges de lotissement une nature contractuelle.

<sup>23</sup> A compter du 26 mars 2019, les dispositions de nature réglementaire des cahiers des charges existants et qui n'auront pas été publiés au service de la publicité foncière seront caduques.

## CONTRAINdre AUTREMENT : FAVORISER L'INCITATIF ET PRÉVOIR DES SANCTIONS ADAPTÉES

Les prescriptions environnementales édictées dans un cahier des charges peuvent être imposées à l'aménageur et aux acquéreurs de façon coercitive. En effet, les concessions d'aménagement et cessions de terrains par les personnes publiques sont des contrats d'adhésion sur lesquels les cocontractants n'ont a priori pas la main. Cependant, il est important de formuler les prescriptions environnementales de façon claire, incitative et positive.

### PARLER D'UNE SEULE VOIX ET ÊTRE PÉDAGOGUE

La valeur pédagogique d'un contrat est essentielle à l'atteinte des objectifs environnementaux édictés. Ainsi, les cahiers des charges constituent un document guide qui doit exposer les enjeux auxquels répondent les ambitions fortes d'un projet. Il s'agit de présenter positivement les prescriptions environnementales exigées et d'en démontrer les bénéfices et les gains attendus.

- Transmettre une information claire sur les enjeux.
- Sensibiliser les constructeurs, les constructeurs de maisons individuelles (CCMI) et les acquéreurs sur les mesures qui ont un impact sur les modes constructifs.

- Rappeler les engagements de l'aménageur aux côtés de ceux mis à la charge des constructeurs ou de l'acquéreur pour démontrer la responsabilité partagée qui doit mener à l'atteinte des objectifs.

- Conseiller et accompagner : certaines annexes aux CCCT peuvent faire mention du conseil aux particuliers assuré par les CAUE, les Espaces Info→Energie locaux et renvoyer à une permanence assurée localement.

- Rassurer et s'assurer de la clarté de la procédure pour l'obtention du visa de l'architecte.

### FAVORISER L'INCITATIF

Formuler les prescriptions environnementales de façon incitative et laisser le champ libre aux constructeurs ou acquéreurs pour atteindre les objectifs est conseillé afin de ne pas cadenciser la conception. Par exemple :

- Exiger un niveau de performance à atteindre plutôt qu'en imposer le(s) moyen(s) d'y parvenir.
- Mettre en place des mesures compensatoires, comme par exemple accorder une réduction sur le prix de vente du terrain, si certaines prescriptions environnementales sont respectées.

- Laisser aux acquéreurs plusieurs choix pour atteindre des exigences environnementales spécifiques.

- Accepter que les acquéreurs puissent formuler des propositions alternatives, sous condition d'en démontrer la pertinence.

- Instaurer un principe général, auquel des dérogations seront possibles en fonction du contexte.

## CONTRAINDRE AUTREMENT : FAVORISER L'INCITATIF ET PRÉVOIR DES SANCTIONS ADAPTÉES

### PRÉVOIR DES SANCTIONS ADAPTÉES

Les sanctions en cas de non-respect des clauses sont à définir avec prudence.

■ La démolition est une mesure extrême qui ne peut convenir en cas de non-conformité sur un seul point comme l'atteinte d'un niveau de performance (label).

■ L'action en résolution de la vente, qui consiste à annuler rétroactivement la vente en cas d'inexécution par l'un des cocontractants d'une de ses obligations, est aussi une mesure lourde.

■ L'allocation de dommages et intérêts est une solution traditionnellement retenue en réparation du non-respect des engagements contractuels. Pourtant, cette solu-

tion est à manier avec précaution, car il est difficile pour un juge d'évaluer le préjudice lié au non-respect de telles dispositions contractuelles ou à la méconnaissance par un constructeur des obligations figurant au CCCT<sup>24</sup>.

Il est donc préférable de prévoir précisément les sanctions par la voie du contrat sous la forme de **clauses pénales** (par exemple, réévaluation rétroactive de la charge foncière). Ces clauses permettent de fixer la sanction en cas de non-respect des exigences du contrat, généralement sous la forme d'un forfait ou d'une majoration du prix de cession du terrain. Elles sont exigibles automatiquement, dès lors qu'il y a non-respect de l'obligation ou retard dans l'exécution.

### ÉTUDES DE CAS



#### GESTION DE L'EAU / ÉNERGIE ET CLIMAT

##### FERCÉ-SUR-SARTHE (72)

Le cahier des charges du lotissement des Grands Jardins encourage les acquéreurs à s'engager sur des actions plus ambitieuses proposées au choix via un dispositif compensatoire :

« L'acquéreur se verra accorder une réduction sur le prix de vente du terrain s'il respecte certaines des prescriptions suivantes, sur présentation des justificatifs (1000 € par action, réduction plafonnée à deux actions) :

- Récupérateur d'eau de pluie qui alimentera les WC au minimum
- Deuxième énergie renouvelable en plus de la première énergie renouvelable imposée par la RT2012
- Isolants en conformité avec le développement durable
- Puits canadien
- Label « BEPOS »

Le « surinvestissement » par action est estimé à

1000 € et est pris en charge par la collectivité qui rembourse les acquéreurs sur présentation des justificatifs. Il est également possible de mettre sous séquestre la somme et d'en restituer le double à réalisation. Le notaire est en ce cas un acteur clé.



#### ÉNERGIE ET CLIMAT

##### ROËZÉ-SUR-SARTHE (72)

La commune a édicté trois orientations assorties de l'obligation d'en respecter au moins une :

« Les opérations d'aménagement soumises à orientation d'aménagement doivent à minima respecter l'une des trois orientations suivantes :

- Valoriser les déblais sur site (traitement du sol en place par exemple) ;
- Ou recourir à un matériau local (remblais ou revêtement par exemple) ;
- Ou mettre en œuvre un matériau à faible énergie grise, compte-tenu du comparatif entre différents

<sup>24</sup> CA Paris, 10 mai 2001, SEMAVIP c/ SCI Perspectives Courrèges de la Villette

## ÉTUDES DE CAS

matériaux d'un même usage fourni par le maître d'œuvre. »

 ÉNERGIE ET CLIMAT

## SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44)

La ZAC de Maison Neuve 2 met en place un dispositif innovant permettant deux niveaux de performance environnementale. Les acquéreurs engagés sur le niveau élevé bénéficient d'un prix de cession moindre.

 CONCERTATION ET CO-CONSTRUCTION

## LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44)

Le CCCT de la ZAC des Perrières prévoit que les acquéreurs peuvent formuler des propositions alternatives : « *Des modifications peuvent donc être apportées, aux opérateurs d'en démontrer la pertinence.* » La même ZAC prévoit ainsi une contrainte générale à la clôture par l'avant, « *sauf cas très spécifique d'une implantation particulière, le jardinet de devant des opérations groupées sera par principe non clos* ». Cette formulation plus souple autorise les échanges au moment du visa de l'architecte et/ou de l'urbaniste et permet un projet négocié.

 ÉNERGIE ET CLIMAT  
FONCTIONS ET FORMES URBAINES

## REZÉ (44)

Les prescriptions urbaines des lots destinés aux logements collectifs, intermédiaires et maisons groupées de la ZAC de la Jaguère conditionnent la proposition d'implantations alternatives à la tenue d'une étude d'ensoleillement. L'aménageur précise également que « *des redents/ressauts ponctuels sont possibles avec l'accord de l'urbaniste* ».

 CONCERTATION ET CO-CONSTRUCTION

## CORCOUÉ-SUR-LOGNE (44)

Le cahier des charges du lotissement des Terrasses du Moulin apporte une valeur pédagogique au cahier de prescriptions et distingue clairement les prescriptions des recommandations par un système de tableau et d'exemples en fonction de la mention « *recommandé* » ou « *imposé par le présent document* ».

 CONCERTATION ET CO-CONSTRUCTION

## CHÂTELAIN (53)

Le cahier des charges du lotissement du Verger est complété en annexes par des informations sur les labels demandés sur certains lots. Certaines annexes aux CCCT font également mention d'acteurs ressources sur le territoire.

- CAUE** → Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
- CCMI** → Contrat de Construction de Maison Individuelle
- CCCT** → Cahier des Charges de Cession de Terrain
- COS** → Coefficient d'Occupation des Sols
- CPAUP** → Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères
- CPTÉ** → Cahiers de Prescriptions Techniques et Environnementales
- HQE™-Aménagement** → certification Haute Qualité Environnementale adaptée à l'aménagement
- Loi SRU** → Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- OAP** → Orientations d'Aménagement et de Programmation
- PADD** → Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PCET** → Plan Climat Energie Territorial
- PLH** → Plan Local de l'Habitat
- PLU** → Plan Local d'Urbanisme
- PLUi** → Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- POS** → Plan d'Occupation des Sols
- RFSC** → Reference Framework for Sustainable Cities ou cadre de référence de la ville durable européenne
- SCoT** → Schéma de Cohérence Territoriale
- Z.A.C** → Zone d'Aménagement Concerté
- Zone AU** → zone à urbaniser

→ Agence de l'environnement  
et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

**www.ademe.fr**

→ Direction Régionale  
des Pays de la Loire

**www.paysdelaloire.ademe.fr**

5 bd Vincent Gâche  
44 203 Nantes  
02 40 35 68 00

Référent technique :  
*anne.gobbey@ademe.fr*

→ Centre d'études et d'expertise  
sur les risques, l'environnement,  
la mobilité et l'aménagement (Cerema)

**www.cerema.fr**

Cerema délégation territoriale ouest  
MAN, 9 Rue René Viviani,  
44 200 Nantes  
02 40 12 83 01

Référent technique :  
*loic.guilbot@cerema.fr*

→ DREAL des Pays de la Loire

**www.pays-de-la-loire.developpement-  
durable.gouv.fr**

5 rue Françoise Giroud  
44 263 Nantes  
02 72 74 73 00

Animation du club régional  
écoquartier et labellisation :  
*alexis.roy@developpement-durable.gouv.fr*

→ Conseils d'Architecture, d'Urbanisme  
et d'Environnement

Pour connaître les coordonnées  
du CAUE de votre département :

**www.urcaue-paysdelaloire.com**

→ Agences d'urbanisme de la région :

**Agence d'Urbanisme  
de la Région Nazairienne (ADDRN) :**

109 Avenue de la République,  
44 600 Saint-Nazaire  
02 40 00 36 99

→ Agence d'Urbanisme  
de la Région Angevine (AURA)

29 Rue Thiers,  
49 100 Angers  
02 41 18 23 80

→ Agence d'Urbanisme  
de la Région Nantaise (AURAN)

2 Cours du Champ de Mars,  
44 000 Nantes  
02 40 84 14 18

## OUVRAGES

**AUBY J-B, PERINET-MARQUET H, NOGUELLOU R.** *Droit de l'urbanisme et de la construction*. Montchrestien, 9e éd., 2012

**HQE Association.** *Pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable : La démarche HQE®-Aménagement*. Mars 2010

**LAJOYE C.** *De la valeur constitutionnelle de la liberté contractuelle*. CRDF, n° 1, 2002

**LE MONITEUR.** *Droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat*. 2014

**LE MONITEUR.** *Réussir la planification et l'aménagement durables - Guide méthodologique*. 2013

**Les cahiers du GRIDAUH.** *La contractualisation dans le droit de l'urbanisme*. n°25-2014

## SITE INTERNET

[www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/](http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/)

## ARTICLES ET ÉTUDES

**ADEME.** *L'approche environnementale des projets pour concilier urbanisme et environnement*. mars 2008

**BENOIT-CATTIN P.** *Lotissements - Règlement et cahiers des charges*. Jurisclasseur Notarial Formulaire, Fasc. 70, 20 août 2008

**BRENET F.** *Nouvelle définition de la clause "exorbitante"*. Droit administratif n°1, janvier 2015, comm.3

**BOULLAULT A, VANDEPOORTER A.** *Les contrats publics à durée indéterminée*. Contrats Publics n° 150, janvier 2015

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION - GRENOBLE ALPES METROPOLE.** *Boîte à outils Air, climat et urbanisme : pour une intégration des enjeux environnementaux dans les PLU et les opérations immobilières*. 2013

**CENTRE D'ÉTUDES TECHNIQUES DE L'ÉQUIPEMENT DE LYON - PÔLE ÉCOQUARTIERS.** *Comment assurer la prise en compte de l'environnement dans le cadre d'une ZAC ?* juin 2010

**DENIZEAU C.** *Plan Local d'Urbanisme - Effets et sanctions*. Jurisclasseur Administratif, Fasc. 514, 1<sup>er</sup> février 2015

**DONNIOU M et RAUNET M.** *Comment introduire des critères de développement durable dans les procédures contractuelles des opérations d'aménagement urbain ?* RFDA juillet-août 2006

**GILLIG D.** *Opposabilité du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU*. Environnement et Développement Durable n°8, Août 2011, comm. 98

**LARRALDE D.** *Cahier des charges de cession de terrains*. Construction - Urbanisme n° 1, Janvier 2001

**PERIGNON S.** *Gestion de la densité en ZAC*. pp. 381-389, Defrénois, février 2012

**TREBULLE F-G.** *L'accroissement de la prise en compte du développement durable dans le secteur de la construction*. RDI n° 4, mai 2008

**VALADOU P.** *Les cahiers des charges de cession des terrains aménagés en ZAC*. Cahiers du GRIDAUH n° 3, 1999

L'ADEME adresse ses sincères remerciements aux porteurs de projets ayant mis en place sur leur territoire des démarches d'Approche Environnementale de l'Urbanisme et ceux qui ont contribué au retour d'expérience en région Pays de la Loire.

Un travail spécifique a été mené avec certains d'entre eux, parmi lesquels Hugues DELPLANQUE de la SELA/LAD, Florent TURCK de Nantes Aménagement, Sophie LOUIS de Nantes Métropole et Vianney PASSOT de la commune de Rezé. Dominique DHU-MEAUX, Maire de la commune de Fercé-sur-Sarthe, Gérard DOUSSET, Directeur Général des Services de la commune de la Limouzinière notamment ont également permis de nourrir cette publication par leur disponibilité et leur réactivité.

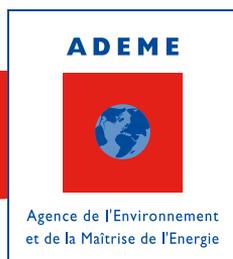
Par ailleurs, cette publication doit beaucoup aux réflexions et conseils avisés de Yannick LE CORRE, urbaniste à l'atelier Espace Temps, Juliette MAITRE du Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) Ouest ainsi qu'Isabelle PRENVEILLE et Benoît BARON de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.

Enfin, les membres de l'équipe de la Direction Régionale de l'ADEME Pays de la Loire ont une pensée émue pour Yves LE ROUX, sans qui ce travail n'aurait pu être mené.

## L'ADEME EN BREF

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.



ADEME Direction Régionale des Pays de la Loire  
5 bd Vincent Gâche - BP 90302 - 44203 Nantes Cedex 2  
Tél. 02 40 35 68 00 - Fax 02 40 35 27 21  
[ademe.paysdelaloire@ademe.fr](mailto:ademe.paysdelaloire@ademe.fr) - [www.ademe.fr/paysdelaloire](http://www.ademe.fr/paysdelaloire)

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)