

Les outils de l'urbanisme opérationnel

Une des caractéristiques de l'urbanisme opérationnel est l'utilisation de zonages permettant de définir, classifier, soutenir ou intervenir sur une entité territoriale, que ce soit au niveau régional, départemental communal, intercommunal, d'un bassin de vie ou d'emploi... Au niveau de la ville, il existe des espaces de définition globaux (unités ou aires urbaines) ainsi que des espaces réglementaires (ScoT, PLU, ...) qui sont autant de zones d'interventions comprenant par ailleurs des zonages internes qui n'échapperont pourtant pas aux interactions avec des espaces connexes ou non ; la difficulté de l'aménageur étant de tenir autant compte de l'outil technique que des interactions liées aux territoires.



Quelques définitions d'usage

L'Unité Urbaine

« L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. »

« Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multicomcommunale ou agglomération urbaine. Si l'unité urbaine s'étend sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée »

Le bassin de vie

C'est le plus petit territoire sur lequel les habitants disposent des équipements et des services les plus courants. Il est centré sur une commune ou une unité urbaine présentant au moins 16 des 31

services intermédiaires identifiés et la zone d'influence se mesure en temps de trajet, par la route aux heures creuses au niveau communal.

La zone d'emploi

C'est un espace qui regroupe la plupart des actifs résidents et travaillant et dans lequel des entreprises peuvent trouver la main d'œuvre nécessaire pour leur activité. Il est fondé sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors des recensements.

L'aire urbaine

La définition générale de l'aire urbaine mentionne qu'elle concerne un « ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) d'emploi, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ».

Une différenciation entre les zones apparaît en 2010. Il est essentiellement lié au nombre d'emplois offerts, soit :

- 1500 à 5000 emplois pour les « petites aires » urbaines ;
- 5000 à 10000 emplois pour les « moyennes aires » urbaines ;
- Plus de 10000 emplois pour l'aire urbaine historiques appelées aussi « grandes aires » urbaines.

L'articulation des différents zonages

L'articulation générale des différents zonages s'opère selon la typologie des espaces. La réglementation peut y être propre. Par exemple, les cartes communales concernent par défaut les communes rurales, sauf si elles décident d'adopter un PLU, tandis que les villes, de par leur importance, leur évolution urbanistique, sociale, économique...ont leurs droits à construire gérés par un PLU.

De même les regroupements de communes ne sont pas homogènes... Certains concernent des espaces plutôt à vocation rurale avec des problématiques propres (maintien de petites activités, essentiellement artisanales, agricoles et commerce de proximité...) comme la communauté de Communes de Cœur Lauragais à l'est de Toulouse ; d'autres ont plus des préoccupations de nature urbaine liées au développement économique tertiaire ou industriel, de gestion de flux et d'accroissement de population (ex : SICOVAL à l'est de Toulouse).

Les SCoT,

Schémas de Cohérence Territoriale obéissent aussi à des logiques différenciées (SCoT de la grande agglomération Toulousaine vs SCoT Lauragais). Ils sont le fruit d'une réflexion concernant les orientations stratégiques sur un espace plus large que la commune ou ses groupements ; tandis que le rapprochement en InterSCoT vise une approche de mutualisation des réflexions se rapprochant d'une échelle interdépartementale (Haute Garonne et Aude par exemple).

Le SCOT a été créé par la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) de décembre 2000 comme outil de planification urbaine pour les communes ou leurs groupement souhaitant adhérer à un projet de territoire au niveau du bassin de vie, d'harmoniser et coordonner leurs politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, d'implantations commerciales...

Il doit prendre en compte trois grands principes :

1. L'équilibre entre les espaces urbains (optimisation et redéploiement dans l'espace urbain : construire la ville dans la ville) et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale (fonctionnement en quartiers homogènes, solidarité intergénérationnelle : crèches vs maisons de retraites...) ;
3. Le respect de l'environnement : pas de développement sans prise en compte de la question du développement durable. Les PDU (Plan de déplacement urbain) deviennent obligatoires pour les agglomérations supérieures à 100.000 habitants).

Il est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents. S'il existe un EPCI, par les 2/3 des communes représentant la moitié de la population ou la moitié des communes représentant les 2/3 de la population. Il est validé par le préfet.

Une fois adopté, le SCOT est opposable aux documents d'urbanismes réglementaires (PLU, PSMV, cartes communales), les documents de planification sectorielles (PDU, PLH, SDC), les documents d'urbanisme opérationnel (ZAC, ZAD, lotissement, OPAH) pendant une période de 10 ans. Pendant cette période, le comité de pilotage de l'EPCI ou du syndicat mixte suit ou actualise le SCOT. Au bout de 5 ans, commence une période de révision qui ne doit pas excéder 5 ans.

Les trois documents majeurs composant le SCOT :

- Le rapport de présentation :

D'un diagnostic avec analyse socioéconomique du territoire et détermination des besoins en matière d'aménagement, de développement, de l'état de l'environnement, de différenciation des milieux (géographiques, physiques, démographiques, activités/habitat...) établis avec l'aide des organismes consulaires (DIREN, DDAF, DDE, Agences de l'eau, associations environnementales ou autres..

- Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) :

C'est un document illustratif qui est structuré par le projet du territoire autour des points diagnostiqués (mixité sociale, TCSP, commerce et activités en zones urbaines ; environnement, patrimoine, terroirs en zones rurales...) et des conséquences attendues sur l'environnement.

Il constitue juridiquement la pièce centrale du document d'urbanisme définissant les objectifs stratégiques du projet.

- Les DOO (documents d'orientation et d'objectifs) :

Ils contiennent les 4 prescriptions qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux.

- 1ère prescription : le zonage général du territoire du SCOT ; un découpage en zones larges à vocation dédiées..

- 2ème prescription : localisation des espaces naturels à protéger.

- 3ème prescription : les schémas de secteur correspondant à des schémas spécifiques avec des prescriptions différentes par secteurs selon le découpage du SCOT ...en essayant de ne pas perdre de vue la question de la cohérence territoriale

- 4ème prescription : localisation des réserves foncières pour l'urbanisme opérationnel (ZAC, ZAD...).

Les PLU, plans locaux d'urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme conservent la dimension de gestion du droit des sols qui étaient la marque des P.O.S. Mais ils doivent en plus être le support d'un projet communal. C'est un outil de projection sur la commune au service d'un urbanisme opérationnel ; il doit être élaboré en respectant la concertation et le débat dans la transparence entre les différents acteurs du territoire. Il est révisable à l'initiative du préfet (événement majeur rendant le PLU incompatible ; PIG, SCOTT...) ou du maire (projet communal abouti).

Lors de son élaboration, le PLU doit être compatible à divers documents (SCOT, SMVM dans les régions littorales (schéma de mise en valeur de la mer), Chartes intercommunales de développement et d'aménagement, DTA (Directives territoriales d'aménagement), ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager), Secteurs sauvegardés, schémas départementaux d'organisation des services publics, PDU (Plan de déplacement urbain), PLH (Plan local de l'habitat).

Le PLU est un document en 5 parties :

- Le rapport de présentation (analyse socio-économique du territoire, état de l'environnement, expression du projet communal et conséquences prévues de ce projet sur l'environnement) ;
- Le PADD : Les orientations d'aménagement et de prise en compte du développement durable dans le projet communal (nouveau par rapport au POS) ;
- Les documents graphiques : les différents zonages internes (U : zones urbaines ; AU : zone à urbaniser ; A : espaces agricoles ; N : Espaces naturels) ;
- Le règlement d'urbanisme (14 articles réglementaires. tout ce qui n'est pas interdit est possible) ;
- Les annexes (documents et contraintes techniques, réseaux et compatibilité avec les différents plans, schémas et alliances territoriales..).

Les zonages internes au PLU :

Les zones urbaines, U, se divisent en :

Ua : centre-ville, bourg historique, cœur de la ville. Le découpage peut s'affiner avec des zones de type Ua1 ou 1Ua...ou autre (Exemple : voir zonage PLU de Toulouse).

Ce sont des zones où les permis de construire doivent être accordés, sous réserve du respect du règlement du PLU.

Ub : zones à dominante économique.

Uc : zones à dominante de logements collectifs

Ud : zone urbaine à dominante pavillonnaire

Ue : petits espaces naturels : jardins public espaces verts

Ui : emprises ferroviaires (SNCF, Tram, RER, Métro...)

Les zones à urbaniser, **AU** : ce sont des zones à urbaniser en priorité dans l'espace urbain existant

Les espaces agricoles, **A** : Interdiction de construire, sauf des bâtiments agricoles

Les espaces naturels, **N** : Interdiction absolue de construire

Une alternative pour les communes rurales :

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés. Elle peut élargir le périmètre de nouvelles zones constructibles ou réserver des secteurs à des implantations artisanales ou industrielles mais ne réglemente pas de façon précise, comme le PLU, la nature ou l'implantation des constructions : le règlement est celui du R.N.U (Règlement National d'urbanisme). C'est une alternative au PLU pour les communes rurales.

Son élaboration, à l'initiative de la commune, est simplifiée (pas de concertation obligatoire avec le public) ; elle doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, (objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale) et son approbation est conjointe (commune et État) après soumission à enquête publique par le maire.

Si la commune fait partie d'un EPCI compétent en matière d'urbanisme, celui-ci mène la procédure.

Les EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunales)

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité. Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI

On distingue les EPCI sans fiscalité propre qui sont des syndicats intervenant pour le compte de collectivités (SIVU : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique ; SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple...) et les EPCI à fiscalité propre qui sont des entités de regroupement communal (Communauté Urbaine, Communauté d'Agglomération, Communautés de Communes, Syndicats d'Agglomération Nouvelle, Métropole)

Les EPCI à fiscalité propre :

Les différentes intercommunalités ont une constante législative propre à la définition de la Communauté de commune en juillet 1999 : l'objectif du projet commun et la continuité territoriale sans enclave.

Communauté de communes :

« La communauté de communes est un EPCI regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave. Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. »

Les conditions « d'un seul tenant et sans enclave » ne sont pas exigées pour les communautés de communes existant à la date de la publication de la loi du 12 juillet 1999 ou issues de la

transformation d'un district ou d'une communauté de villes en application de cette même loi (cf. art. 51 et 56) : Source INSEE

Viennent ensuite les notions de « gabarit » de l'entité créée liée à la population regroupée dans ces espaces. Viennent par ordre croissant de taille :

- **La Communauté d'Agglomération** avec un ensemble de « plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave autour d'une ou plusieurs communes centre de plus de 15 000 habitants », le seuil de 15000 habitants ne s'appliquant pas si elle comprend le chef-lieu du département.
- **La Communauté Urbaine** représentant plus de 500 000 habitants avec au moins, en son sein, une ville de plus de 50 000 habitants. Son seuil de 500000 habitants a été abaissé à 450000 avec la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 créant les métropoles
- **La Métropole** : créée par la loi du 16 décembre 2010, elle représente un ensemble urbain devant compter plus de 500 000 habitants
- **Les Syndicats d'Agglomération Nouvelle** sont des regroupements spécifiques mis en place après la loi dite « Rocard » du 13 juillet 1983 pour administrer des villes nouvelles.

Ce statut remplace une précédente structure juridique, le syndicat communautaire d'aménagement (SCA) de ville nouvelle. Certains de ces syndicats se sont transformés en communauté d'agglomération. Sur les 9 créés en 1984, il en reste 4 en 2013 : SAN de Sénard-Ville nouvelle (8 communes 101641 hab.), SAN Ouest Provence (6 communes : 99599 hab.), SAN du Val-d'Europe (5 communes : 27253 hab.), SAN de Sénart-en-Essonne (4 communes : 17003 hab.)

Les GPV (Grands Projets de Ville)

Le GPV, un outil particulier de l'urbanisme opérationnel :

C'est un projet global de développement social et urbain destiné à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique du développement de leur agglomération. Il donne les moyens à la puissance publique de mener des opérations de renouvellement urbain d'envergure dans le cadre d'un « contrat de ville » afin de stopper la marginalisation de quartiers en difficulté. L'enjeu étant de refaire la ville sur elle-même dans une logique d'intégration des quartiers d'habitat social dans le tissu urbain dans une logique de cohésion sociale, de limitation de l'extension urbaine dans une perspective de développement durable..

Il existe aujourd'hui une cinquantaine de GPV qui sont les successeurs des GPU (Grands Projets Urbains) créés en 1992 après les troubles de Vaux en Velin, et d'une politique spécifique aux quartiers en difficulté appelée « politique de la Ville » initiée dans les années 80.

Les ZUS, ZRU et ZFU : des dispositifs de la politique de la ville pour la redynamisation de certaines zones urbaines

Des zonages spécifiques ont été créés dans le but de « flécher » la nature des aides financières allouées dans le cadre d'actions identifiées:

- **Les ZUS** : (Zone Urbaine Sensible) quartiers caractérisés par des grands ensembles d'habitat dégradé

- **Les ZRU** : (Zone de Redynamisation Urbaine) caractérisées par des ZUS ayant un taux de chômage et de non diplômés important avec un faible potentiel fiscal important. Elles bénéficient d'aides financières particulières.
- **Les ZFU** : (Zone Franche Urbaine) sont des ZRU ayant au moins 8500 habitants et présentant des indices importants de difficultés repérés. Des aides spécifiques et significatives à l'implantation d'entreprises y sont prévues.

Les zones de protection

Les ENS (Espaces Naturels Sensibles)

Cette notion a été instituée par la loi du 31 Décembre 1976, à la suite des périmètres sensibles instaurés par décret en 1959 pour limiter l'urbanisation sauvage des littoraux.

C'est un outil de protection des espaces naturels par acquisition foncière ou par convention avec les propriétaires publics ou privés dans le but de les protéger pour être ouverts au public. C'est le domaine d'intervention des Conseils Généraux dans le cadre de leur politique environnementale départementale.

Ces espaces contribuent par ailleurs à la Trame verte et bleue nationale à la suite du Grenelle de l'Environnement.

Les ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Elles sont le fruit d'un dispositif instauré par l'Etat avec la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. L'objectif est la préservation du patrimoine paysager et urbain et la valorisation des quartiers ou sites à valeur architecturale ou historique dans la continuité de la loi Malraux (périmètre de préservation de 500 mètres aux abords d'un monument historique) mais en lui substituant un « périmètre intelligent ».

Les AVAP

Elles remplacent les ZPPAUP depuis la loi Grenelle II du 14 juillet 2010 en intégrant, en plus, les objectifs du développement durable (énergie, environnement, concertation avec la population...) dans une perspective de coordination avec le PLU. Leur élaboration et leur gestion sont le fruit d'une démarche conjointe entre l'état et la collectivité compétente. Les anciennes ZPPAUP maintiennent leurs prérogatives jusqu'au 14 juillet 2015.

Les PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)

Le PSMV est un document d'urbanisme qui tient lieu de PLU dans le périmètre d'une zone sauvegardée ; il est opposable aux tiers. Il est par nature plus prescriptif que le PLU et se concentre sur les règles de protection du patrimoine bâti existant et sur les prescriptions architecturales du secteur. Tous les travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs doivent au préalable faire l'objet d'une demande écrite et d'une autorisation après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il peut aussi être exigé une réhabilitation des façades des immeubles respectant la nature et la couleur des matériaux utilisés.

Le dossier du PSMV est de même nature que celui d'un PLU et comporte des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation précisant le projet et son incidence sur l'environnement, la planification locale, les orientations d'aménagement et la politique de la collectivité dans les domaines de la protection, de sauvegarde et de mise en valeur du secteur déterminé ;
- Un règlement précisant les règles, les restrictions ainsi que les servitudes applicables dans les zones délimitées.

Des documents graphiques précisant les différentes zones que comporte le PSMV (quartiers d'architecture différente...), les servitudes liées ainsi que des documents complémentaires définis par l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme (zones de préemption, plan des zones à risque d'exposition au plomb..).

L'élaboration des PSMV est une compétence de l'Etat, exercée par le Préfet. Les collectivités compétentes sont néanmoins associées, notamment avec l'ordonnance du 28 juillet 2005.

Les procédures d'aménagement

Pour permettre l'intervention, la boîte à outils de l'aménageur et de la puissance publique doit pouvoir manier une combinaison d'outils permettant d'agir sur des périmètres d'actions plus ou moins étendus (portion de quartier, lotissement, parcelle). La puissance publique y joue un rôle central comme maître d'ouvrage : outre la conformité au code de l'urbanisme, le choix des acteurs opérationnels, les moyens financiers et autres études d'impacts sur le territoire prévus en amont, elle doit aussi envisager des moyens juridiques pour les opérations foncières (achats, vente, restructuration parcellaire en adéquation avec le projet visé...).

Cela passe par un zonage spécifique d'intervention avec un règlement propre (ZAC, Lotissement...), des procédures d'acquisition de parcelles (DPU Droit de Préemption Urbain) tout en respectant les contraintes dictées par les orientations stratégiques définies par la collectivité (PDU Plan de Déplacement Urbain) et, éventuellement, la recherche d'une démarche environnementale liée au projet (ex : HQE Aménagement)

- [Les ZAC \(Zone d'Aménagement Concerté\)](#)

La procédure de ZAC est un des principaux outils de l'action publique en matière d'aménagement. Elle est instituée par le LOF (Loi d'Orientation Foncière) de 1967 pour se substituer aux ZUP et faciliter la concertation entre les collectivités publiques et les promoteurs privés. Dotées à l'origine d'un régime dérogatoire aux documents de planification urbaine, la réforme de l'urbanisme de 1976 impose aux ZAC d'être compatibles avec les SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) et d'être localisées dans les zones urbaines ou d'urbanisation urbaine des POS. Néanmoins elles pouvaient être dotées d'un règlement autonome : le PAZ ou plan d'aménagement de zone. La loi SRU du 13 décembre 2000 supprime aux nouvelles ZAC de se doter d'un tel plan et les soumet au PLU de la commune. La procédure de création de ZAC est une initiative de la personne publique qui souhaite organiser un espace dans le cadre de sa politique d'aménagement. Le plus souvent par le biais d'une société d'économie mixte chargée du projet et en relation avec les promoteurs, elle définira le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ainsi que le programme global des constructions à réaliser dans la zone.

- [Les ZAD \(Zone d'Aménagement Différée\)](#)

Il s'agit d'une zone où un aménageur (collectivité territoriale, SEM ou EPCI) dispose d'un droit de préemption, actuellement de 6 ans, sur toutes les ventes de biens immobiliers ou droits sociaux.

Ce dispositif a pour but de constituer des réserves foncières à l'abri de la spéculation et éviter que le prix des terrains nécessaires à un projet public ne subisse une flambée des prix à l'annonce de ce projet. Les ZAD sont créées par arrêté préfectoral sur proposition ou non, de la commune ou l'EPCI compétente. Des PréZAD peuvent être créés pendant 2 ans au maximum pour éviter la spéculation entre l'annonce de la création de la ZAD et son émergence effective.

- [Le DPU \(Droit de Préemption Urbain\)](#)

Comme la ZAD, l'objectif du DPU est d'offrir la possibilité à une collectivité, sur un périmètre défini, de préempter sur une vente d'un bien immobilier pour réaliser une opération d'aménagement. Il est à l'initiative des communes sans limitation de durée.

- Si elles sont dotées d'un PLU, le DPU peut être créé sur des zones U ou AU du PLU ou sur des zones de protection (prélèvement d'eau, périmètre soumis à PPR (plan de prévention des risques technologiques, zones humides ou de prévention des crues, secteurs sauvegardés...);
- Si elles sont dotées de cartes communales, les secteurs de DPU doivent être destinés à la réalisation d'équipements définis par délibération en conseil municipal.

- [Les lotissements](#)

Le lotissement est un processus de division foncière d'une propriété par lots dans le but de construire essentiellement des habitations mais il existe des lotissements industriels ou commerciaux. Son caractère souvent monofonctionnel, sa contribution forte au phénomène de périurbanisation, de consommation d'espaces agricoles et d'impact écologique et énergétique interroge si on raisonne en termes de mixité sociale et spatiale ou d'intégration des principes du développement durable dans l'acte de construire et d'aménager. L'acteur principal de son processus de création est le lotisseur qui dispose de capitaux suffisant pour acquérir un espace non constructible généralement en périphérie d'une zone urbanisée, puis réalise la viabilisation, la desserte ainsi que la découpe par lots des terrains à construire pour finalement les commercialiser. L'aménagement des lotissements est réglementé par le code de l'urbanisme notamment les articles L 442-1 et suivants, L480-4-1, L 480-15 et R 442-1 et suivants. Un décret du 28 février 2012, simplifiant le régime d'instruction et de délais des autorisations de construire dans les lotissements est entré en vigueur le 1er mars 2012.

- [L'éco-quartier](#)

L'éco quartier peut se constituer sous la forme d'un lotissement. Il est souvent l'émanation de la volonté d'une collectivité locale, comme l'exemple de l'éco-lotissement « Les Courtils » à Bazougue-sous-Hédé (Ille et Vilaine) qui est règlementé par un cahier des charges prenant en compte la nature des matériaux de construction, des déplacements internes avec un souci de la limitation de l'impact de l'automobile, de mixité sociale... Pour permettre aux collectivités rurales de s'inspirer des éco-quartiers, le gouvernement édite un référentiel avec des textes et des exemples de référence en matière d'aménagement durable.

- [Le plan de déplacement urbain \(PDU\)](#)

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) est un outil planification, mis en place pour 10 ans afin de favoriser un développement harmonieux et maîtrisé du territoire avec le souci d'une culture commune des déplacements urbains et intercommunaux. Il s'articule dans un espace donné nommé Périmètre de Transport Urbain (PTU) pour lequel tous les modes de transports sont concernés. Il doit par ailleurs comporter un volet d'évaluation environnementale, favoriser

l'action visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre, économiser l'énergie et limiter les impacts des déplacements sur la Trame Verte et Bleue (TVB).

- [La certification HQETM Aménagement](#)

Il ne s'agit pas d'une réglementation ni d'un label, mais d'une démarche volontaire de management de la qualité environnementale d'un projet. Elle s'inspire d'un volet proprement territorial, à l'interface des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU), ou des agendas 21, et du référentiel technique HQE adaptée au bâtiment. Elle définit un cadre pour la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées à leur territoire dont la maîtrise d'ouvrage assure dans le temps la bonne gouvernance et la faisabilité du programme. Elle se veut aussi un outil d'aide à la décision et vise l'accompagnement des collectivités et des aménageurs, publics ou privés, dans la réalisation d'opérations d'aménagement urbain qui intègrent le croisement des trois grands volets du développement durable (économie, social et environnement). Toutes les opérations d'aménagement sont concernées, quelles que soient leurs tailles, procédures, territoires ou destinations (renouvellement ou neuf, urbain ou rural, habitat ou activités).