
Rapport de stage individuel

5^{ème} année

Les documents d'urbanisme au
cœur des changements sociétaux

URBAN HYMNS
6 Rue du Marché
17610 Saint-Sauvant



Tuteur entreprise :

Aurélie BALLIN

Chef de projet partie réglementaire

Tuteur académique :

Christophe DEMAZIERE

Enseignant chercheur « aménagement de l'espace,
urbanisme »

Basile
MERIADEC
IUT

2021-2022

Avant-propos

Après avoir réalisé un stage dans une collectivité territoriale pour l'élaboration du plan d'action du PCAET de l'Île d'Oléron, je voulais comprendre le point de vue des acteurs du territoire dans le secteur privé. De plus, les petites structures m'ont toujours intéressé notamment pour la capacité des salariés à être multitâches et à agir rapidement tout en adaptant et renouvelant l'activité au besoin.

Le stage de fin d'étude de 6 mois est le meilleur format pour ce type de structures qui nécessitent une adaptation longue afin d'agir comme tous les autres membres de l'équipe. Je me suis ainsi tourné vers les bureaux d'études de petite taille dans le domaine de l'urbanisme, partout en France.

Plusieurs choix se sont offerts. Une réponse a particulièrement retenu mon attention : Urban Hymns, bureau d'étude à petite équipe (5 personnes) et localisé à Saint-Sauvant, village de 450 habitants au fort patrimoine bâti et paysager. En plus du bureau d'étude en tant que tel, sa localité est un atout dans ma passion de découvrir les particularités et vestiges sur le territoire français.

Véritable clé de voute de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire français, les Plans Locaux d'Urbanisme sont à l'origine de toutes les transformations et stratégies d'aménagement. Trouvant primordial de comprendre en profondeur comment fonctionne l'aménagement du territoire en France, je voulais m'engager et développer mes compétences dans ce domaine. Ce rapport présente plus en détail ma structure d'accueil, les enjeux et objectifs des Plans Locaux d'Urbanisme et mes missions plurielles dans l'élaboration des PLU en Nouvelle-Aquitaine. Il aura comme objectif de répondre aux questions suivantes :

- Qu'est-ce qu'un PLU et quelle est son utilité ?
- Quels sont les liens entre les documents d'urbanisme ?
- Quelles sont les différentes formes d'intervention que peut proposer un bureau d'étude dans l'urbanisme à des collectivités rurales ?

Table des matières

Avant-propos.....	1
Liste des tableaux et des figures	4
1. Présentation de la structure.....	5
1.1. La commune de Saint-Sauvant	5
1.2. L'agence.....	5
Les missions	6
L'échelle d'actions	7
L'équipe.....	8
Les collaborateurs	8
2. Organisation du stage	10
3. Les documents d'urbanisme	11
3.1. Le respect intra-documents	11
3.2. Contexte réglementaire et institutionnel	12
3.3. Les grandes orientations législatives.....	13
3.4. Le SCoT.....	14
3.5. Un jeu d'acteurs : le rôle central de l'agence	15
4. Le PLU, la traduction réglementaire de volontés politiques.....	16
4.1. Présentation générale	16
La carte communale	17
4.2. Les origines du cadastre, référence du PLU et de la carte communale	18
4.3. Son contenu et sa temporalité.....	19
4.4. Le Rapport de Présentation	21
4.4.1. La prospection.....	21
4.4.2. L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	22
4.4.3. Evaluation des impacts du projet et indicateurs de suivi.....	24
4.5. Plan d'Aménagement et de Développement Durable	25
4.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	27
4.7. Règlement graphique et écrit	28
5. Retour d'expérience	29
5.1. Obstacles rencontrés.....	29
5.2. Compétences acquises	30
Conclusion	32
Bibliographie	33
Résumé	35

Abstract.....	35
---------------	----

Liste des tableaux et des figures

Figure 1 : Carte topographique représentant les principales voies romaines construites en Gaule sous l'Empire Romain.	5
Figure 2 : Exemple d'orientations d'aménagement programmé faites par l'agence	6
Figure 3 : Carte de l'étendue des missions effectuées par URBAN HYMNS.....	7
Figure 4 : Les opposabilités des documents d'urbanisme.....	13
Figure 5 : Schéma des jeux d'acteurs lors de l'élaboration d'un PLU	15
Figure 6 : Page de garde du rapport de présentation de l'Éguille-sur-Seudre	16
Figure 7 : Zonage de la carte communale de Foussignac.....	17
Figure 8 : Tablette d'argile donnant le plan de côte, la superficie et une description parcellaire (3000Av. J.C., Mésopotamie)	18
Figure 9 : Plan d'intendance de Bessancourt et Frépillon (act. Val-d'Oise), 1783 (source : archives départementales du Val-d'Oise)	19
Figure 10 : Carte de la trame verte et bleue à Gémozac.....	21
Figure 11 : Carte de la consommation d'espace à Gémozac entre 2017 (entrée en vigueur du SCoT) et 2022	22
Figure 12 : Carte de la hiérarchisation des espaces bâtis à Boutenac-Touvent	23
Figure 13 : Carte des potentiels de densification dans le bourg de Boutenac (Boutenac-Touvent).....	24
Figure 14 : Les continuités écologiques dans le PADD de Champagne.....	25
Figure 15 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur le bourg de Champagne	26
Figure 16 : Orientation d'aménagement et de programmation dans le bourg de Port-d'Envaux	27
Figure 17 : Règlement graphique de la commune de l'Éguille-sur-Seudre	28

1. Présentation de la structure

1.1. La commune de Saint-Sauvant

Saint-Sauvant est une commune du sud-ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime en région Nouvelle-Aquitaine.

Cette petite commune rurale de 450 habitants a un passé riche. Elle fut traversée à l'époque romaine (1^{er} siècle avant J.C.) par la voie « Agrippa » reliant Lugdunum (Lyon), capitale des Gaules, à Mediolanum Santonum (Saintes), ville des grands notables santons.

De plus, son patrimoine médiéval lui vaut aujourd'hui le label national « Petites cités de caractère de France » et le label départemental « Village de Pierres et d'Eau ».

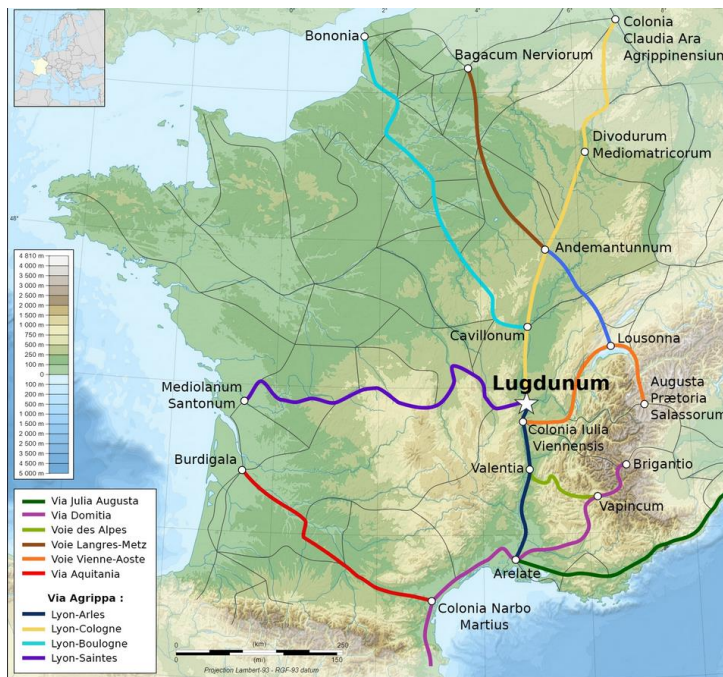


Figure 1 : Carte topographique représentant les principales voies romaines construites en Gaule sous l'Empire Romain.

1.2. L'agence

Le bureau d'étude URBAN HYMNS (UH) met à disposition ses savoir-faire auprès des collectivités territoriales et des aménageurs locaux dans le domaine de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement. Elle se donne pour principal objectif d'accompagner, au plus près et au quotidien, le développement des territoires ruraux comme urbains du Grand Ouest.

Les missions

L'agence travaille autour de quatre missions principales :

- L'aménagement du territoire et la programmation. Ces missions de maîtrise d'œuvre consistent en la conception de projets, le montage et la conduite d'opérations urbaines (procédures de création de zones d'aménagement concerté, permis d'aménager...) ;
- La planification et le conseil en urbanisme réglementaire. Les missions de conseil et de stratégie dans la planification urbaine, le montage de projets de territoire et les missions de maîtrise d'œuvre sont entrepris dans l'optique de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU communaux et intercommunaux, SCOT...) ;
- La conception et la stratégie en paysage. Du conseil en stratégie paysagère (plans paysages, charte paysagère, volet paysager et patrimoine de documents d'urbanisme...) à la conception de projets de paysage (espaces publics, nouveaux quartiers, parcs et jardins...) ;
- L'environnement et les stratégies de développement durable. L'évaluation environnementale de documents et projets d'urbanisme, participation à l'élaboration d'études d'impact, intégration de l'approche environnementale de l'urbanisme dans les projets d'aménagement.

Références : PLU de Mouthiers-sur-Boëme (16), 2 437 habitants (2015), approuvé en 2018

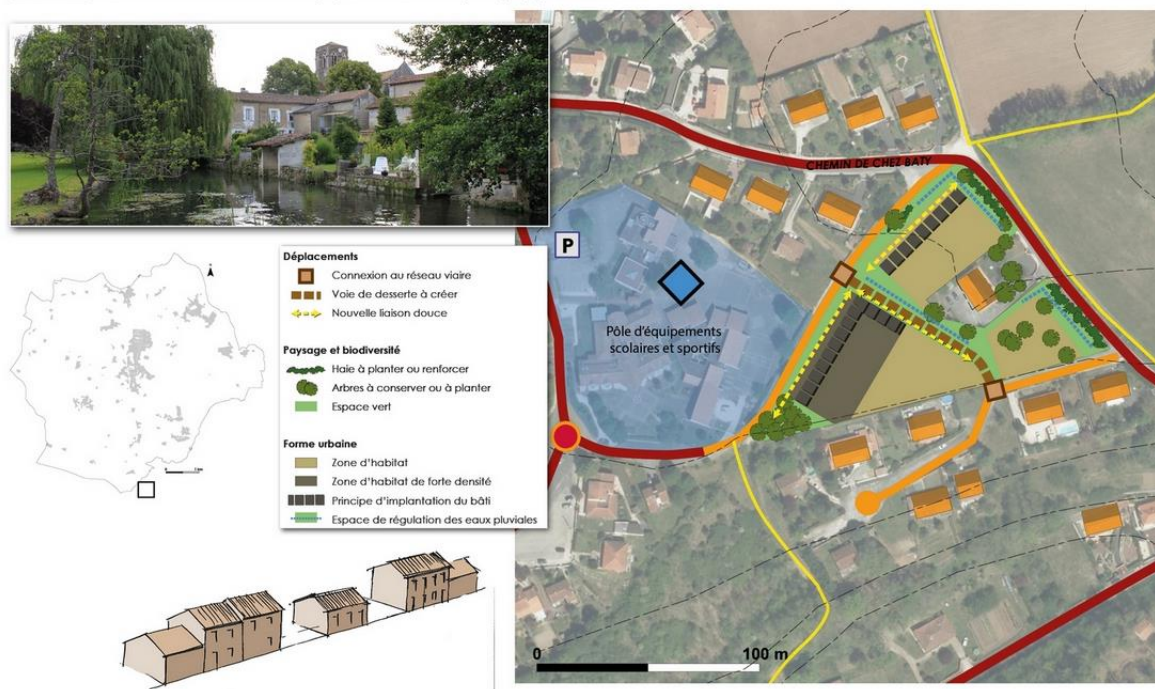


Figure 2 : Exemple d'orientations d'aménagement programmé faites par l'agence

L'échelle d'actions

La philosophie de l'agence est de privilégier la qualité à la quantité. L'humain est au cœur des décisions. Dans ce contexte, l'équipe veut pouvoir se déplacer facilement sur les zones d'études afin de maîtriser parfaitement les enjeux des territoires sur lesquels elle agit. L'échelle d'actions se représente donc par un cercle avec au centre l'agence. Ainsi, le périmètre des missions acceptées se situe dans le Grand Ouest au sein de la région Nouvelle-Aquitaine (cf. figure 2). La société se trouvant en Charente-Maritime, ce département ainsi que la Charente, limitrophe à celui-ci, sont les deux départements contractant le plus de missions.

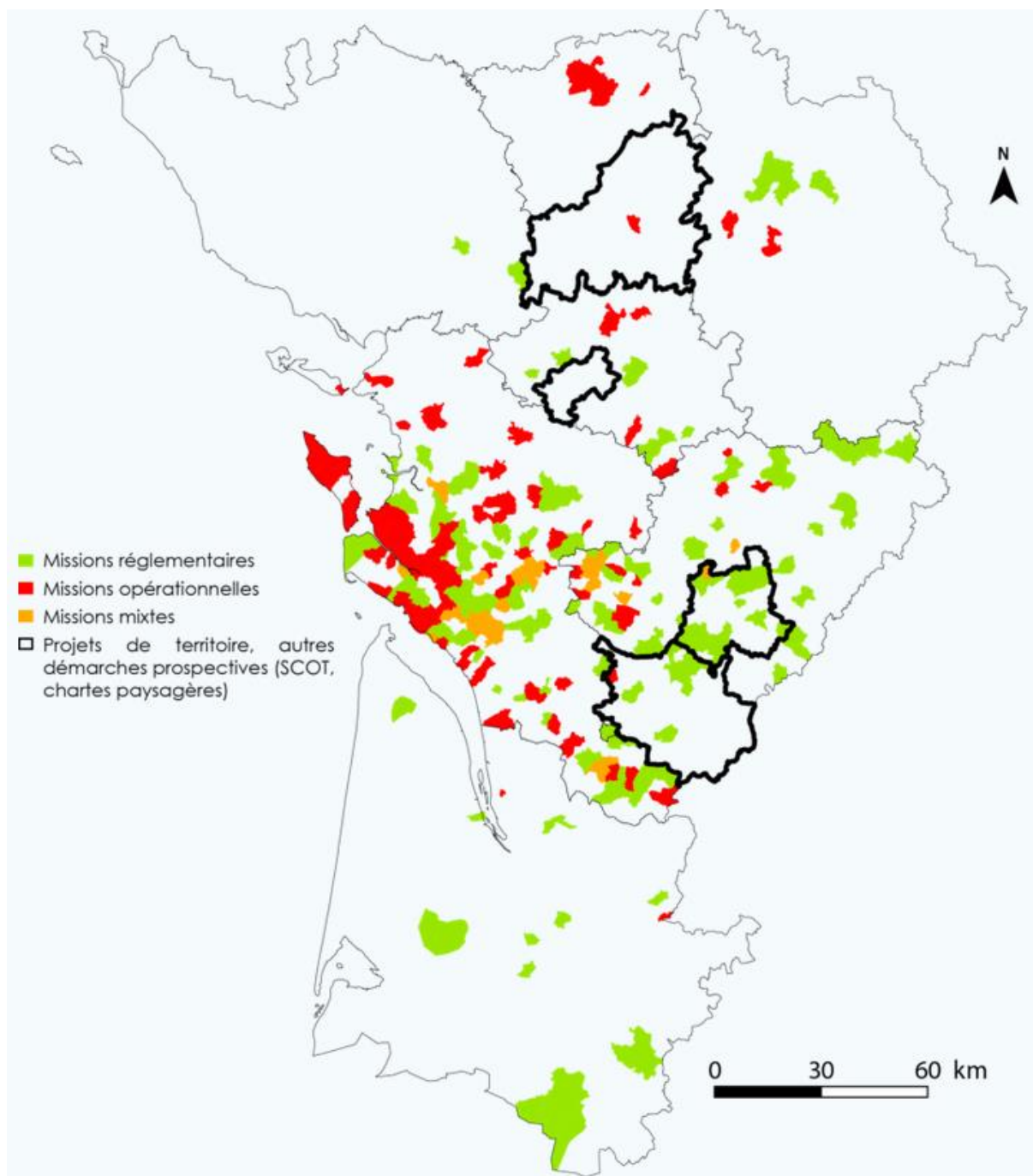


Figure 3 : Carte de l'étendue des missions effectuées par URBAN HYMNS

L'équipe

L'architecte et ingénieur des travaux publics Hervé AUDINET a créé cette agence à taille humaine en 2002. Ce dernier conçoit des projets d'architecture pour particuliers et collectivités. L'équipe qui l'accompagne est pluridisciplinaire. L'origine de la multidisciplinarité de l'agence provient des compétences en architecture, urbanisme, paysage et environnement de l'équipe. Elles sont réparties comme telles :

- Christophe MORIN. Paysagiste DPLG, Mr MORIN est diplômé de l'École des Beaux-Arts de Nantes, de l'Université de Tours et de l'École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles. Il assure les missions d'élaboration de documents d'urbanisme et conçoit les projets d'aménagement pour les collectivités et les aménageurs privés ;
- Aurélie BALLIN. Urbaniste qualifiée OPQU, Mme BALLIN est juriste de formation initiale. Elle réalise les documents d'urbanisme et intervient sur les missions de conseil en urbanisme réglementaire. Elle est en charge des procédures réglementaires les plus complexes au sein de l'agence ;
- Maude LIMOGES. Dessinatrice-projeteuse et économiste de la construction, elle participe à la conception technique des projets d'aménagement et intervient avec les partenaires en ingénierie de travaux publics ;
- Frédéric BIALOSKORSKI. Dessinateur-projeteur, il participe à la conception technique des projets d'aménagement et intervient avec les partenaires en ingénierie de travaux publics.

Grâce à cette pluridisciplinarité, l'équipe est ainsi en mesure d'accompagner ses commanditaires dans la réalisation de leurs projets les plus complexes.

Les collaborateurs

L'agence partage sa philosophie d'entreprise avec la société ATELIERURAL ARCHITECTURES (Saint-Sauvant – 17). Ces trois collaborateurs, Pascal WILKE (gérant et architecte), Elise GRAVOUIL (architecte HMNOP et chef de projet) et François PETIT (dessinateur), sont régulièrement associés afin d'exécuter des missions en matière d'aménagement.



En termes d'ingénierie environnementale, les partenaires NCA ENVIRONNEMENT (Neuville-de-Poitou – 86), LES SNATS (Taillebourg – 17) et IMPACT EAU ENVIRONNEMENT (Rouffiac – 17) travaillent de pairs avec UH afin d'élaborer des études poussées en termes de diagnostic environnemental. Ces experts mettent en exergue les enjeux environnementaux concernant la faune, la flore, les habitats et la gestion hydraulique.

La société TOPO 16 INFRA (Cognac – 16) est spécialisée en ingénierie des voies et réseaux publics. Elle est un collaborateur clé pour toutes les missions topographiques dans les dossiers d'aménagements (espaces publics, quartiers d'habitat, ...).



2. Organisation du stage

Travailler dans un bureau d'étude à échelle humaine (5 employés), c'est connaître par cœur son métier et son domaine d'actions. En effet, cette échelle impose de s'adapter à un rythme pouvant être calme comme très intense en fonction des périodes, tout en étant multidisciplinaire. Ainsi, en une journée, un chef de projets peut avoir une réunion avec les élus d'une commune le matin, puis analyser, calculer et rédiger les documents d'urbanismes et les projets en cours l'après-midi. S'additionnent à ça, les appels, mails et autres sollicitations des projets en cours. C'est un aménagement prenant où l'organisation, la priorisation des tâches et la gestion du temps sont les clefs pour pérenniser l'entreprise.

Dans ce contexte, le stage d'assistance à une cheffe de projet, Aurélie BALLIN, pour l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU) « Du diagnostic au projet de territoire » comprend de nombreuses facettes :

- Réunion d'élaboration et de suivi avec les élus ;
- Reportage photos et relevé des informations territoriales sur le terrain ;
- Élaboration de différentes parties de PLU (diagnostic, PADD, OAP, ...) ;
 - Calculs des enjeux ;
 - Représentation cartographique ;
 - Rédaction et mise en forme des documents.

L'adaptation est le maître mot des premières semaines de stage. En effet, que ce soit le rythme de travail irrégulier, le fonctionnement de l'équipe ou encore les logiciels utilisés et les procédés d'écriture et de mise en forme, tout cela a demandé de repenser ma manière de travailler afin de correspondre au mieux au fonctionnement de l'agence.

Il s'avère alors difficile de trouver un « fil rouge » au sein du stage car ce n'est pas représentatif du travail dans l'agence. Les principales missions effectuées durant le stage touchent à l'écriture complète de plusieurs diagnostics de territoire (recherches, calculs des enjeux, rédaction et mise en forme) et leurs réunions de suivi. Néanmoins, au moins un travail m'a été demandé sur tous les chapitres de PLU (PADD, OAP, règlement). C'est donc sur le Plan Local d'Urbanisme sous toutes ses coutures que va porter le corps de ce rapport de stage.

3. Les documents d'urbanisme

La planification urbaine, ou planification territoriale, prévoit et organise à terme la façon dont va évoluer le territoire. Cette discipline de l'urbanisme permet d'aménager progressivement villages, villes et agglomérations de manière durable et inclusive, ainsi que d'anticiper tous les éventuels risques et nuisances sur le territoire.

Cette planification à moyen et long terme se retranscrit à travers des documents d'urbanisme à différentes échelles (communale, départementale, régionale, nationale, etc.). Elle vise à répartir les espaces dédiés à l'urbanisation (immédiate et future), à l'agriculture, à la préservation des espaces remarquables, à celle du patrimoine, etc... Cette planification, au moyen de ses outils, aboutit à des règles pour parvenir au projet territorial. L'idée est de concilier l'urbanisation avec toutes les autres thématiques d'un territoire (nuisances, risques, etc.).

Le sujet d'étude étant l'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme, l'objectif de cette partie est d'analyser et de comprendre toutes les interactions et tous les enjeux d'un PLU par rapport aux autres documents d'urbanisme. Cette compréhension est une étape primordiale au bon déroulement des missions du stage. Les trois premiers mois ont été nécessaires à cette compréhension globale et précise de toutes les interactions et enjeux, en parallèle des missions réelles confiées par ma tutrice.

3.1. Le respect intra-documents

Un document d'urbanisme entretient des relations réglementaires avec d'autres documents, règles et/ou lois. C'est ce que l'on appelle le principe d'opposabilité. Il existe trois niveaux d'opposabilité, du plus contraignant au moins contraignant.

La conformité

Ce niveau impose la retranscription identique de la règle, son respect à la lettre. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, la commune ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique, sans possibilité d'adaptation la norme supérieure. Ainsi, le règlement du PLU s'applique strictement sur les autorisations de construire.

La compatibilité

La compatibilité implique une obligation de non-contrariété des orientations présentes dans le document d'orientations générales (DOG) du SCoT. Les collectivités disposent d'une certaine marge pour élaborer leur projet communal. Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT.

La prise en compte

Ce principe de « non remise en cause » selon la jurisprudence impose de ne pas s'écarter des orientations fondamentales. Une exception est établie sous le contrôle du juge pour un motif tirant de l'intérêt général. Cette notion est la moins contraignante et signifie que les documents de rang inférieur ne doivent pas remettre en cause les orientations définies par la norme supérieure. Cette notion ne concerne pas les PLU, mais les documents supérieurs.

3.2. Contexte réglementaire et institutionnel

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existants à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ainsi, le contexte juridique et institutionnel démarre de l'ensemble des textes juridiques définissant les institutions de l'État et organisant leurs relations : la constitution. Les directives européennes et les lois en découlent. Puis, le SRADDET vient établir les grandes orientations à l'échelle régionale. Ces orientations sont suivies et précisées par le SCoT qui écrit précisément les objectifs des communes dans son propre territoire.

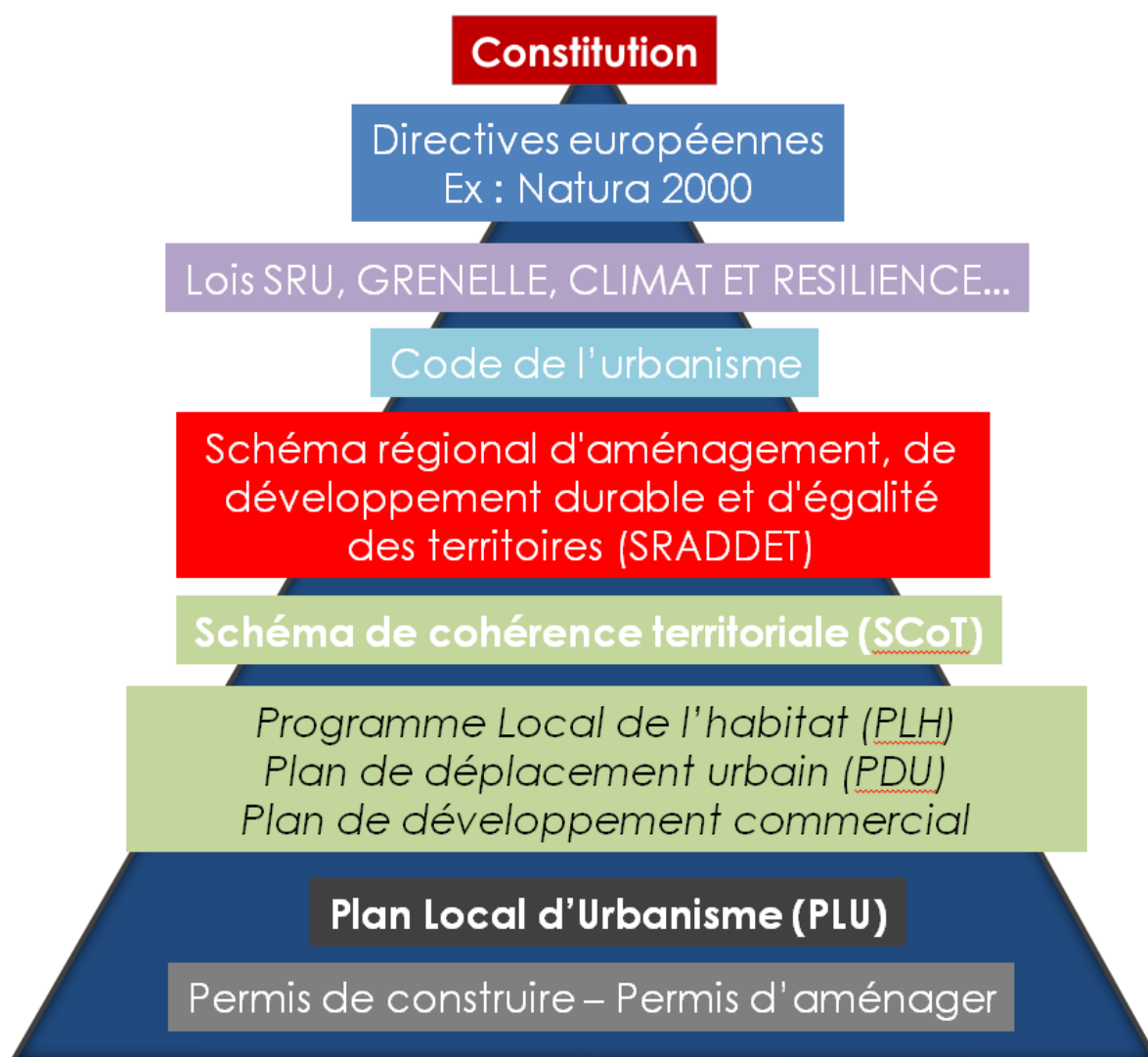


Figure 4 : Les opposabilités des documents d'urbanisme

Certains documents et plusieurs lois ont un enjeu fort en termes d'orientations et d'objectifs pour le PLU. Ci-dessous seront abordés les lois phares ainsi que le SCoT et son poids face au PLU.

3.3. Les grandes orientations législatives

À échelle nationale, les préoccupations environnementales se font de plus en plus fortes. Ainsi, des lois renforçant la stratégie environnementale des documents d'urbanisme et introduisant de nouvelles exigences légales en matière de lutte contre l'étalement urbain et de protection de la biodiversité émergent :

- **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.** La loi SRU est la première grande loi à modifier en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Elle s'est construite autour de trois axes principaux : une plus grande solidarité (logements sociaux), l'encouragement au développement durable (densifier, réinvestir), et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Les schémas directeurs (SD) sont remplacés par les schémas de cohérence territoriale (SCoT). Les plans d'occupation des sols (POS) sont remplacés par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- **Les Grenelles de l'environnement, Grenelle I (3 août 2009), Grenelle II (12 juillet 2010).** Le Grenelle II décline de manière concrète les orientations du "Grenelle I". Ces lois à long terme (horizon 2050) agissent sur une politique nationale post réchauffement climatique afin de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre ;
- **Loi pour l'Évolution du Logement, de l'aménagement et du Numérique (ELAN) adoptée le 16 octobre 2018.** Cette loi à but social a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles en simplifiant les normes, accélérant les procédures et en facilitant la transformation des bureaux vides en logements ;
- **Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.** Elle vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française. Concernant le PLU, cette loi conforte les enjeux liés à l'artificialisation des sols et à la renaturation dans les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi), notamment en instaurant le principe de « zéro artificialisation net » à l'horizon 2050 ».

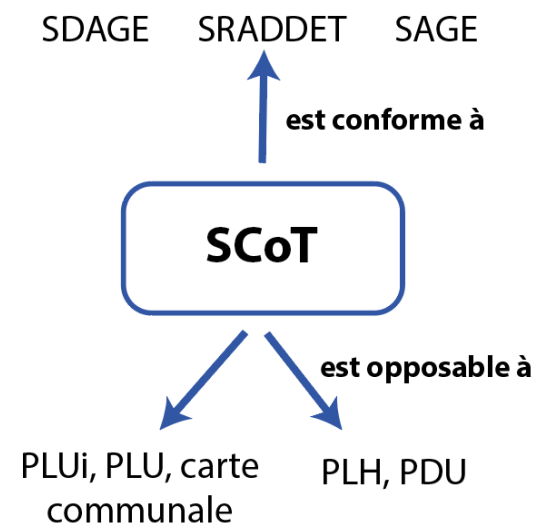
Plus largement, les objectifs du **Code de l'Urbanisme** sont également révisés. Le PLU renforce sa vocation d'outil de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. Les collectivités territoriales doivent fixer des objectifs chiffrés traduisant cette volonté, en se référant notamment à la consommation d'espace par l'urbanisation observée au cours des 10 années précédant l'exécution du plan.

3.4. Le SCoT

Le Schéma de cohérence territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS).

Ce document de planification à long terme (environ 20 ans) créé par la loi SRU a été modernisé à la suite de l'ordonnance du 17 juin 2020 afin d'être adapté aux enjeux contemporains. Le périmètre du SCoT tend désormais vers l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi. Il peut être piloté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI.

Son objectif global est d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique... Il sert donc de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat.



Graphique des jeux d'opposabilité du SCoT avec
les autres documents d'urbanisme

Depuis avril 2021, le document se compose de deux parties principales, plus des annexes :

- **Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).** Il permet aux élus de se projeter dans le long terme à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre le développement de l'urbanisation, les systèmes de mobilités et les espaces à préserver ;
- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).** Il définit les orientations localisées et souvent chiffrées des communes autour de trois grands thèmes :
 - **La croissance du territoire.** Regroupant les développements économique, agricole et commercial ;
 - **L'optimisation de la commune.** Incluant les logements, les mobilités, les équipements et les services ;
 - **L'environnement.** Prenant en compte les transitions écologique et énergétique, et la préservation des ressources naturelles ;
- **Les annexes.** Elles comportent les principaux chapitres de l'ancien rapport de présentation (diagnostic, évaluation environnementale).

Dorénavant, les documents d'urbanisme doivent, selon l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

3.5. Un jeu d'acteurs : le rôle central de l'agence

Sur le volet de la planification et du conseil en urbanisme réglementaire, l'agence se retrouve au centre des interactions et des décisions. Les collectivités qui ne possèdent pas en interne ces compétences délèguent à Urban Hymns la responsabilité de l'élaboration du PLU dans sa globalité.

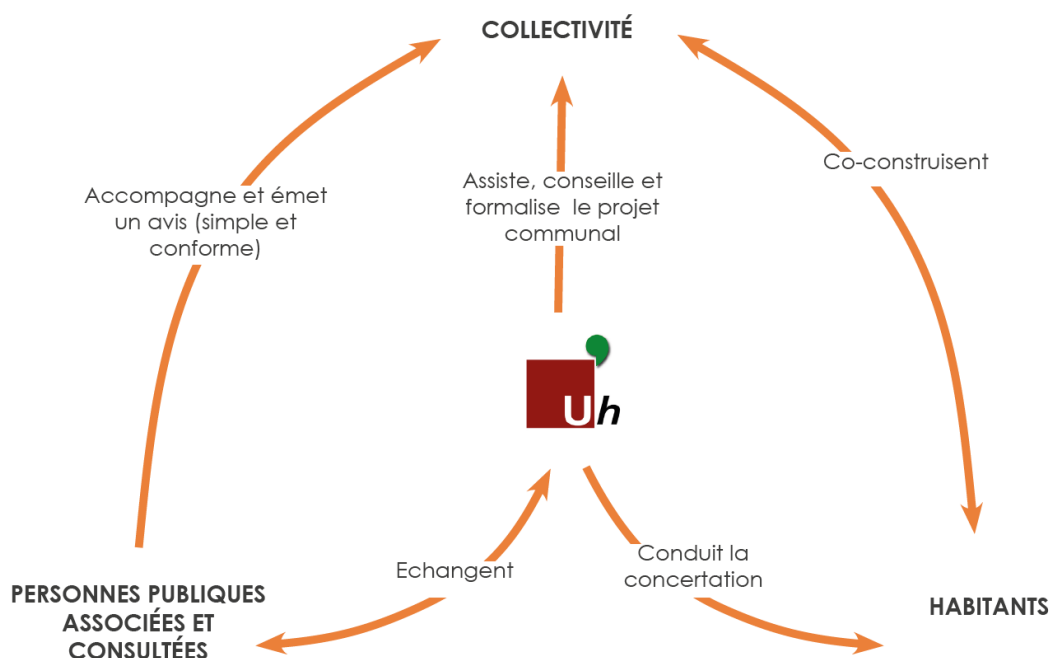
Les chargés de missions doivent en premier appréhender les volontés, enjeux et perspectives d'avenir d'un territoire avec la collectivité responsable. Urban Hymns empoche envers cette collectivité un rôle d'assistanat et de conseil. Les collectivités lors de conseils municipaux, prescrivent, débattent, arrêtent et approuvent le PLU.

Le comité de pilotage valide les propositions des bureaux d'études en vue de préparer les décisions à prendre en conseil municipal.

Le comité technique dans lequel l'agence appartient, compile les informations et prépare la mise en forme des études, partage les résultats, élabore le PADD et les règlements graphique et écrit.

Tout au long de la procédure, les personnes publiques associées (PPA) comme les associations se retrouvent aux phases clés de la procédure (Etat initial et diagnostic / PADD / Règlements graphique et écrit / Analyse des résultats de la consultation et de l'enquête publique).

Figure 5 : Schéma des jeux d'acteurs lors de l'élaboration d'un PLU



4. Le PLU, la traduction réglementaire de volontés politiques

Au sein de cette partie est étudié en détail le Plan Local d'Urbanisme. Durant le stage, certaines parties du PLU ont été plus travaillées que d'autres. Elles seront ainsi davantage développées et appuyées par des exemples concrets.

4.1. Présentation générale

Le Plan Local d'Urbanisme est un document stratégique et réglementaire préparant, avec tous les acteurs du territoire, l'avenir de ce territoire en termes de droit du sol. Il est réalisé par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou une commune qui définit le parti d'aménagement à retenir pour son territoire pour une durée d'application de 10 à 15 ans.

La situation existante et les perspectives devront être prises en compte et dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme (article L 110 et L 121.1).

Comme évoqué dans la partie précédente, c'est un document élaboré en concertation voire en co-construction avec la population et les personnes publiques associées (PPA). Il n'est pas la somme des intérêts des particuliers mais bien le résultat d'une réflexion stratégique et globale, d'une vision à long terme de l'aménagement de ce territoire. En clair, il est focalisé à la fois sur les zones à construire, mais tout autant sur les zones naturelles à préserver, sur les surfaces agricoles, sur la sécurité des habitants aux regards des installations potentiellement dangereuses, et sur le respect patrimonial et paysager. En d'autres termes, le PLU représente la stratégie usuelle, fonctionnelle et sécuritaire de son territoire.



Figure 6 : Page de garde du rapport de présentation de l'Éguille-sur-Seudre

Le PLU étant un document conséquent à établir, de nombreuses communes en France n'ont pas les moyens physiques et/ou financiers pour l'élaborer. Elles s'orientent alors vers la carte communale.

La carte communale

La loi SRU du 13 décembre 2000 offre la possibilité aux petites communes de créer une carte communale qui apporte une cartographie simple des zones constructibles et non-constructibles sur la commune. Aux vues de créer un PLU « allégé », le PLU et la carte communale ne peuvent pas être établis sur un même territoire. La carte communale coexiste avec le PLU, mais les deux documents sont exclusifs l'un de l'autre.

Si la commune possède un PLU, mais que celui-ci est abrogé, alors il est possible de basculer sur une carte communale. A noter que certaines communes ne disposent ni d'un PLU ni d'une carte communale.

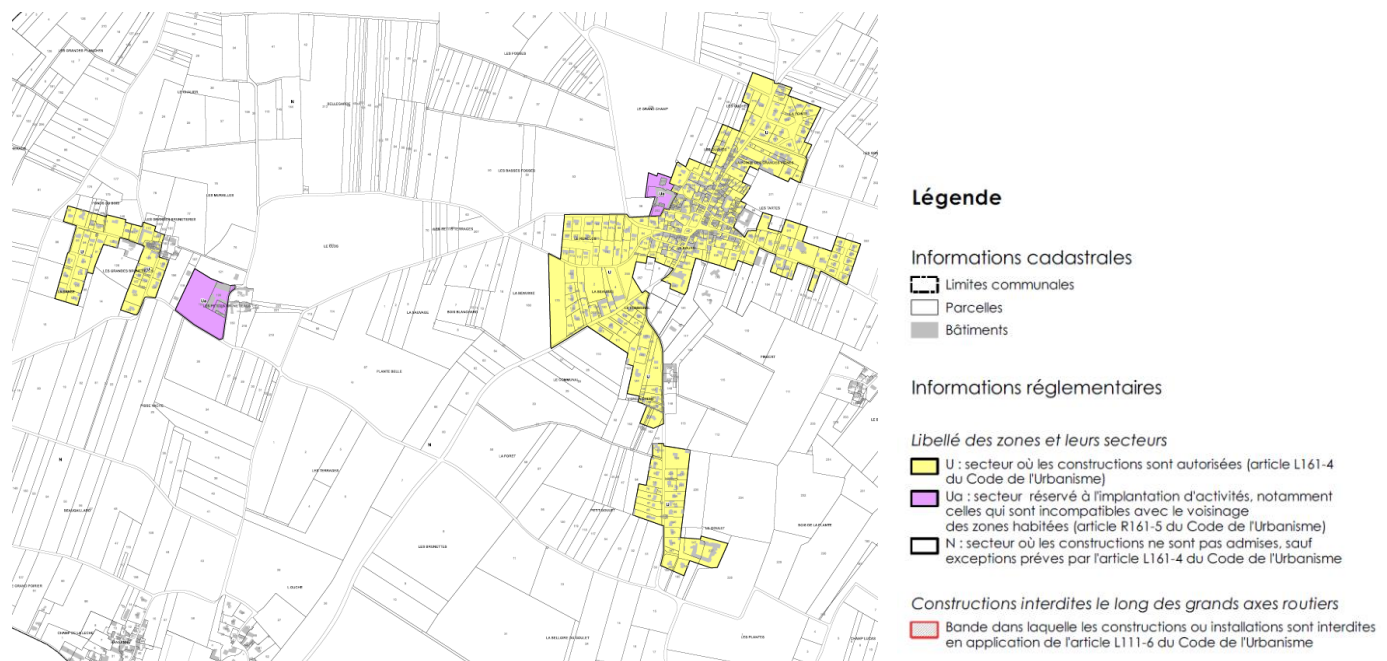


Figure 7 : Zonage de la carte communale de Foussignac

Ces deux documents aux sujets multiples et complexes admettent comme base de travail le plan cadastral. Ce plan correspond à un registre dressant l'état de propriété foncière de chaque parcelle. Ayant subi de nombreuses modifications à travers les Ages, il est issu de millénaires de recherches et de travaux, afin d'adapter le territoire en faveur des activités humaines (conditions climatiques, économiques, géopolitiques) aux différentes périodes de l'histoire.

4.2. Les origines du cadastre, référence du PLU et de la carte communale

Connaître l'étendue et la nature des biens de chacun et en faire l'évaluation se révèle très vite nécessaire afin de répartir équitablement la contribution foncière dans un territoire donné. C'est l'origine de l'institution du cadastre, remontant à la plus haute Antiquité.

Sur le plan juridique, le cadastre a une valeur essentiellement fiscale, puisqu'il sert de base au calcul de l'impôt foncier.

Les premiers cadastres apparaissent dans l'Égypte antique en réponse aux crues du Nil. On en trouve également dans l'antiquité sumérienne, grecque et romaine.



Figure 8 : Tablette d'argile donnant le plan de côte, la superficie et une description parcellaire (3000Av. J.C., Mésopotamie)

Les premiers cadastres en France datent de l'ère Gallo-Romaine. Ils s'officialisent au XVe siècle par la demande des Etats Généraux d'établir du cadastre dans tout le Royaume. Sans grand succès, la demande apparaît à nouveau dans de nombreux cahiers de doléance de 1789. De nombreux essais avaient cependant été localement mis en place comme le cadastre de Bertier de Sauvigny.

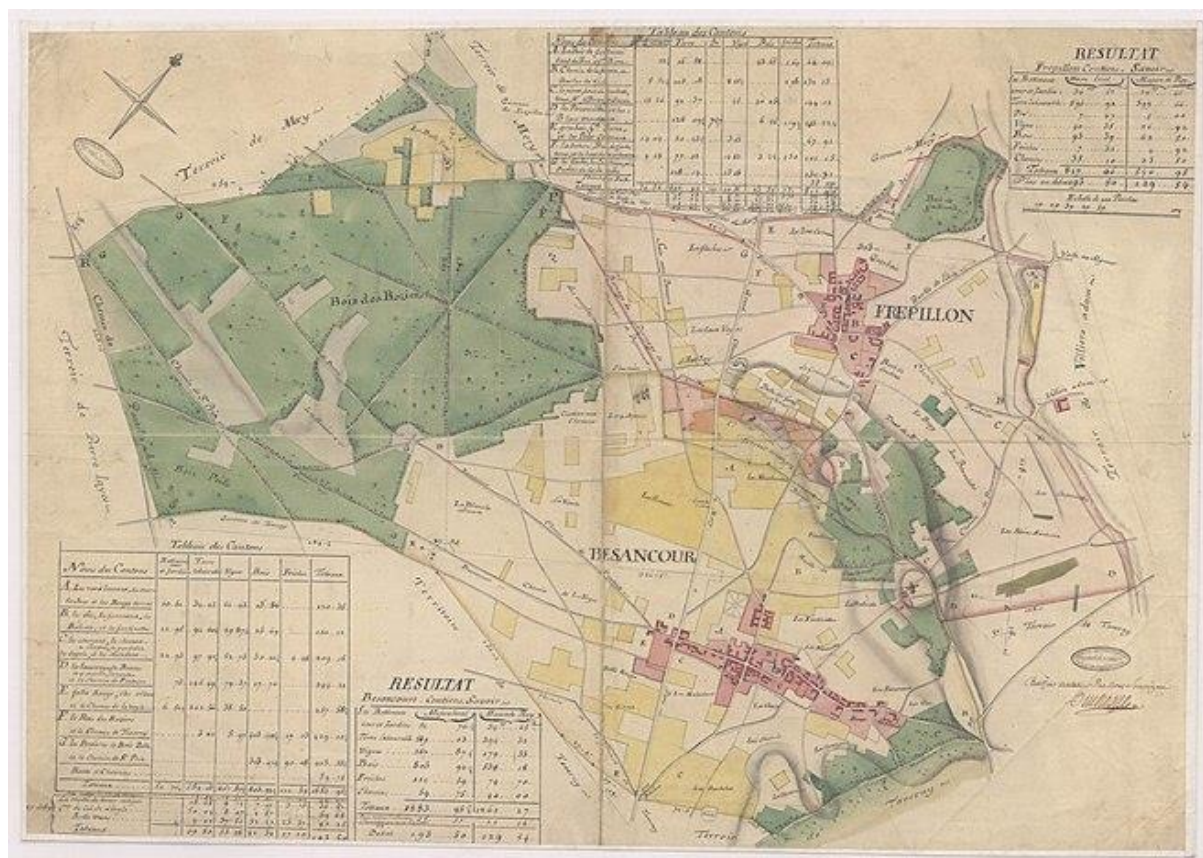


Figure 9 : Plan d'intendance de Bessancourt et Frépillon (act. Val-d'Oise), 1783 (source : archives départementales du Val-d'Oise)

En 1791 les bases juridiques du cadastre furent définies selon l'article 1er du décret de la loi du 16 septembre 1791 : « Lorsqu'il sera procédé à la levée du territoire d'une commune, l'ingénieur chargé de l'opération fera d'abord un plan de masse qui présentera la circonscription de la commune et sa division en sections, et formera ensuite les plans de détail qui composeront le parcellaire de la commune.

L'ancien cadastre, appelé cadastre napoléonien est donc un cadastre parcellaire unique et centralisé selon la loi du 15 septembre 1807.

Aujourd'hui, certaines communes possèdent encore des données issues du cadastre napoléonien. Les technologies ayant évoluées, toutes les données cadastrales mises à jour après les années 60 possèdent une excellente géométrie.

Depuis 1998, certaines collectivités ont numérisé voire vectorisé leur cadastre selon la norme EDIGEO, afin de l'utiliser comme référentiel dans leur Système d'Information Géographique (SIG).

4.3. Son contenu et sa temporalité

Le PLU s'élabore étape par étape afin de co-construire le document avec toutes les parties prenantes et d'agencer au mieux les avis de chacun, tout en respectant les directives des documents et lois supérieurs. Il se compose de :

- Un **Rapport de Présentation (RP) [13 mois]**, expliquant les choix effectués notamment en termes de consommation d'espace. Il s'appuie sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers si une évaluation environnementale doit être effectuée (article L121.10 du Code de l'Urbanisme) ;
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) [6 mois]**, exposant le projet d'urbanisme et définissant notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il est l'élément clé du dossier. L'ensemble des pièces suivantes devront être en cohérence avec le PADD ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) [6 mois]** qui, localisées chacune sur un secteur, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des zones à urbaniser ;
- Le **Règlement graphique et écrit [4 mois]** délimitant toutes les zones et secteurs au sein du périmètre du PLU. Il définit dans le respect du PADD et des OAP les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation ;
- Les **annexes** diverses et variées : servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aéroports, secteurs sauvegardés, ZAC, etc ;
- Les **études complémentaires** en cas de nécessité.

Il peut comprendre en plus un **programme d'orientations et d'actions** lorsqu'il tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, et un **document d'orientations et d'objectifs** lorsqu'il tient lieu de SCoT.

Afin de passer de l'arrêt à l'approbation du document, un temps d'enquête publique et d'éventuelles modifications est nécessaire [7 mois].

Ayant travaillé en grande majorité sur des rapports de présentation, cette partie sera la plus détaillée.

4.4. Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation n'est pas opposable mais c'est une pièce clé pour la compréhension et la justification du projet. C'est également une pièce de référence en cas de contentieux. De manière générale, il justifie le projet par des éléments de diagnostic contextualisés. Il explique la manière dont les obligations légales ont été prises en compte et traduites dans le projet. Ainsi, il doit posséder les éléments de justification du projet et des dispositions réglementaires.

4.4.1. La prospection

Le rapport de présentation expose le contexte dans lequel se situe la collectivité à différentes échelles, en articulation avec un territoire plus vaste. Il identifie les tendances d'évolution de la collectivité et établit des scénarios d'évolution justifiés au regard de ce contexte. Il en déduit les besoins en matière d'organisation.

En premier, un diagnostic du milieu physique caractérise le territoire selon ses capacités sur les sujets du sol, de la gestion des risques, des eaux (pluviales, potables, assainissement) et de toute la faune et flore pouvant être impactées par les futurs aménagements. Le développement de la trame verte et bleue est un incontournable de ce chapitre.

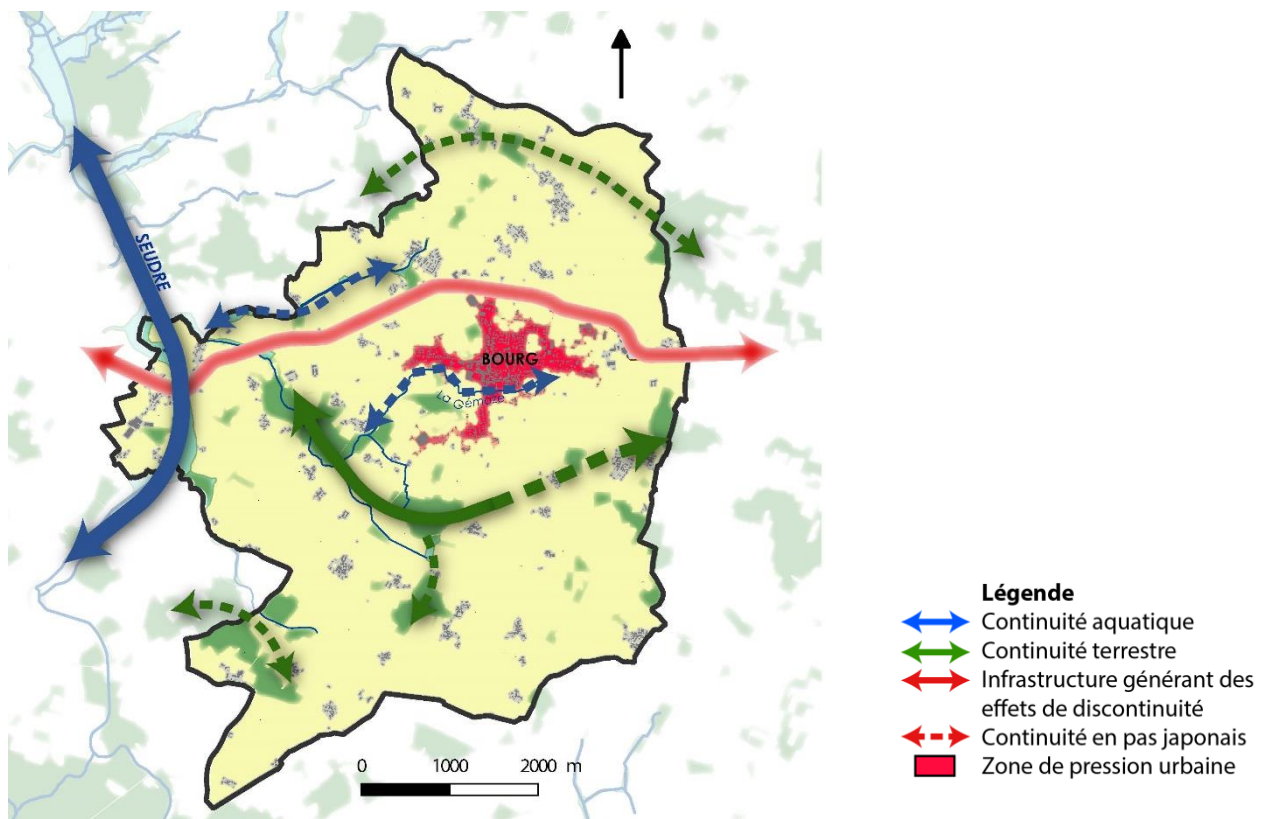


Figure 10 : Carte de la trame verte et bleue à Gémazac

Ensuite, le rapport de présentation analyse les évolutions de la population, de l'économie et du logement à l'aide des données INSEE et des données relevées par la collectivité responsable du territoire.

Le sujet de la consommation d'espace agricole et forestier étant de mieux en mieux pris en compte dans les lois et documents d'urbanisme, le diagnostic contient une analyse rétrospective de la consommation d'espace sur les dix dernières années.

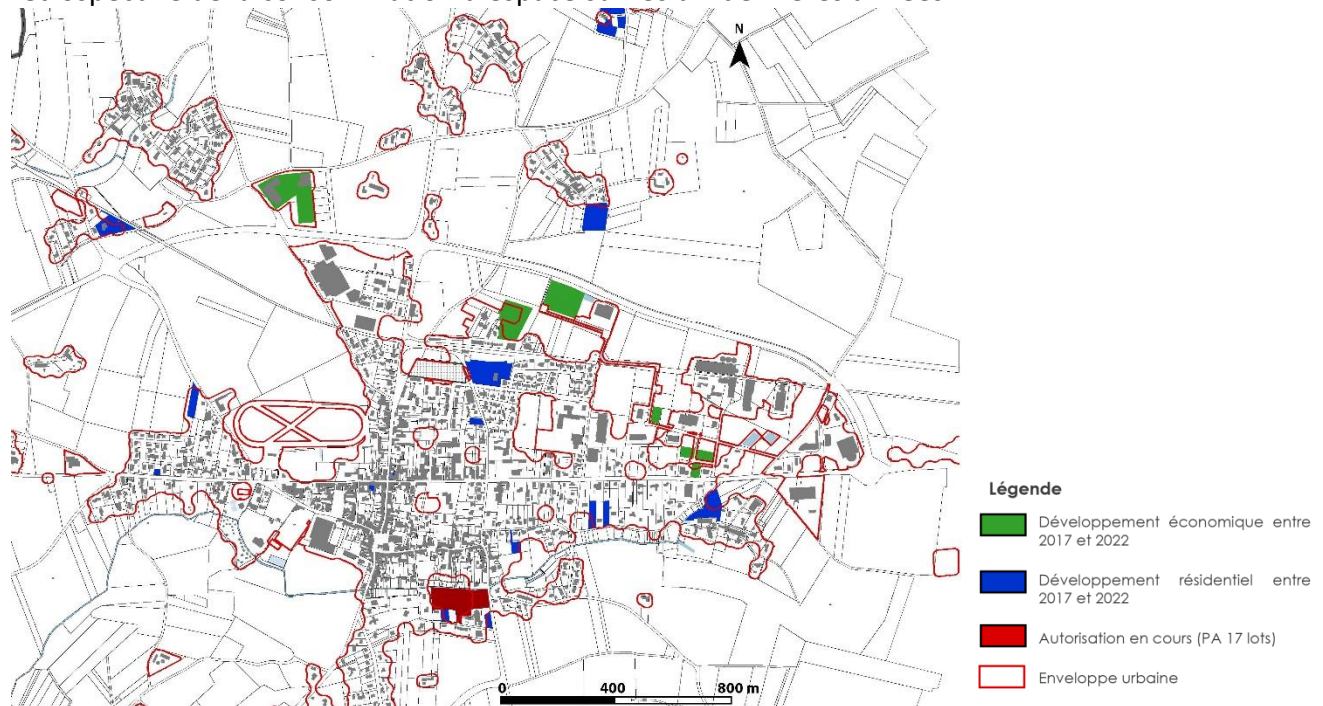


Figure 11 : Carte de la consommation d'espace à Gémozac entre 2017 (entrée en vigueur du SCoT) et 2022

A la fin de cette partie, le diagnostic est capable de montrer les besoins théoriques en termes de construction pour les 10 ans à venir. Selon les documents supérieurs (ex : SCoT), le profil de la commune peut être défini, imposant un type de développement (pôle d'équilibre, territoire émergent, ...) et donc un nombre plus ou moins important des nouveaux logements autorisés. La superficie autorisée en extension urbaine est elle aussi définie. Si aucun document n'évoque le type de développement de la consommation d'espace, la commune devra suivre la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposant une réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années.

4.4.2. L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans la continuité des objectifs de la loi ALUR, le 2° de l'article R.151-1 introduit la nécessité de l'intégration d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCoT. En l'absence de SCoT, le rapport de présentation devra lui-même procéder à l'identification des secteurs à enjeu du territoire.

En application de l'article L.151-4, le rapport de présentation « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». En d'autres termes, il faut densifier et favoriser le

renouvellement urbain pour éviter la consommation des espaces agricoles et naturels et l'étalement urbain.

L'enveloppe urbaine est le premier élément à l'analyse. Elle constitue la base de la hiérarchisation de la tâche urbaine afin d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs stratégiques en termes de complémentarité des activités. Ainsi, en complément des contraintes restreignant la construction (périmètre ICPE, nuisances sonores, ...), les secteurs retenus sont supérieurs à 3 hectares et comportent un minimum de 20 logements.

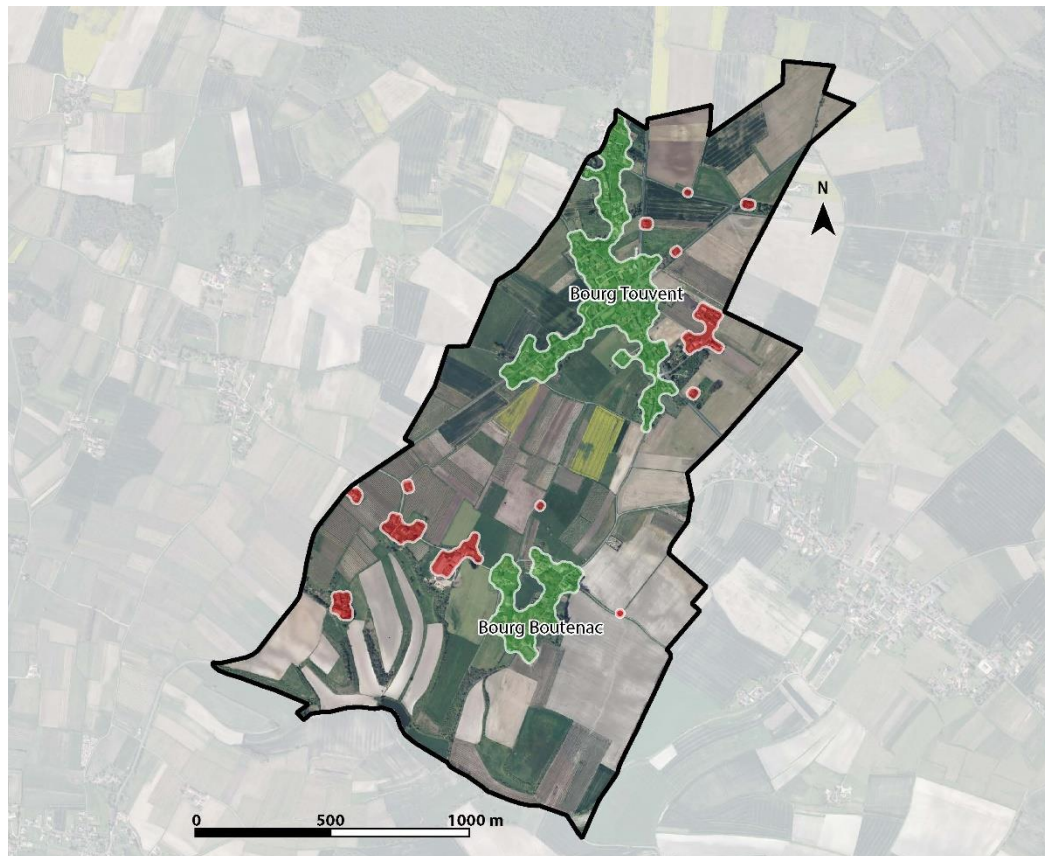


Figure 12 : Carte de la hiérarchisation des espaces bâtis à Boutenac-Touvent

Ensuite, le diagnostic détaille à la parcelle tous les potentiels de densification fort, faible voir potentiel nul. Les potentiels de densification forts sont en général des dents creuses de moins de 40m de large.



Figure 13 : Carte des potentiels de densification dans le bourg de Boutenac (Boutenac-Touvent)

A la fin de cette analyse, le diagnostic décompte le nombre de logements restants à construire en extension urbaine ainsi que le maximum de surfaces naturelles et agricoles consommables pour les 10 ans du PLU.

Les capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides, électriques et du vélo sont elles aussi étudiées dans le but de mieux gérer dans la commune le stationnement, et de mieux identifier les espaces occupés par du stationnement afin d'en optimiser leurs usages.

4.4.3. Evaluation des impacts du projet et indicateurs de suivi

L'évaluation environnementale s'effectue tout au long de l'élaboration du PLU et la démarche itérative doit être expliquée dans le rapport de présentation afin de garantir la transparence des choix auprès de l'autorité environnementale et du public. Les choix retenus doivent être justifiés et les incidences évaluées. L'importance de la partie du rapport restituant la démarche d'évaluation doit être proportionnelle aux enjeux, au degré de précision et au volume du document d'urbanisme.

Cette analyse est nécessaire si le document fait l'objet d'une évaluation environnementale selon le code de l'urbanisme. A travers des indicateurs de suivi, il est envisageable de suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus. Ainsi, il est possible de prendre si nécessaire les mesures appropriées.

4.5. Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Introduit par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Il traduit le projet politique de territoire pour ce qui relève du champ couvert par le PLU. Il formalise les grandes orientations qu'il est nécessaire de « tenir » à moyen terme (10 à 15 ans) et qui feront ensuite l'objet d'une traduction dans les pièces opposables.

Le Code de l'Urbanisme précise que le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Il doit être clair et compréhensible, contextualisé et justifié point par point par le rapport de présentation.

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

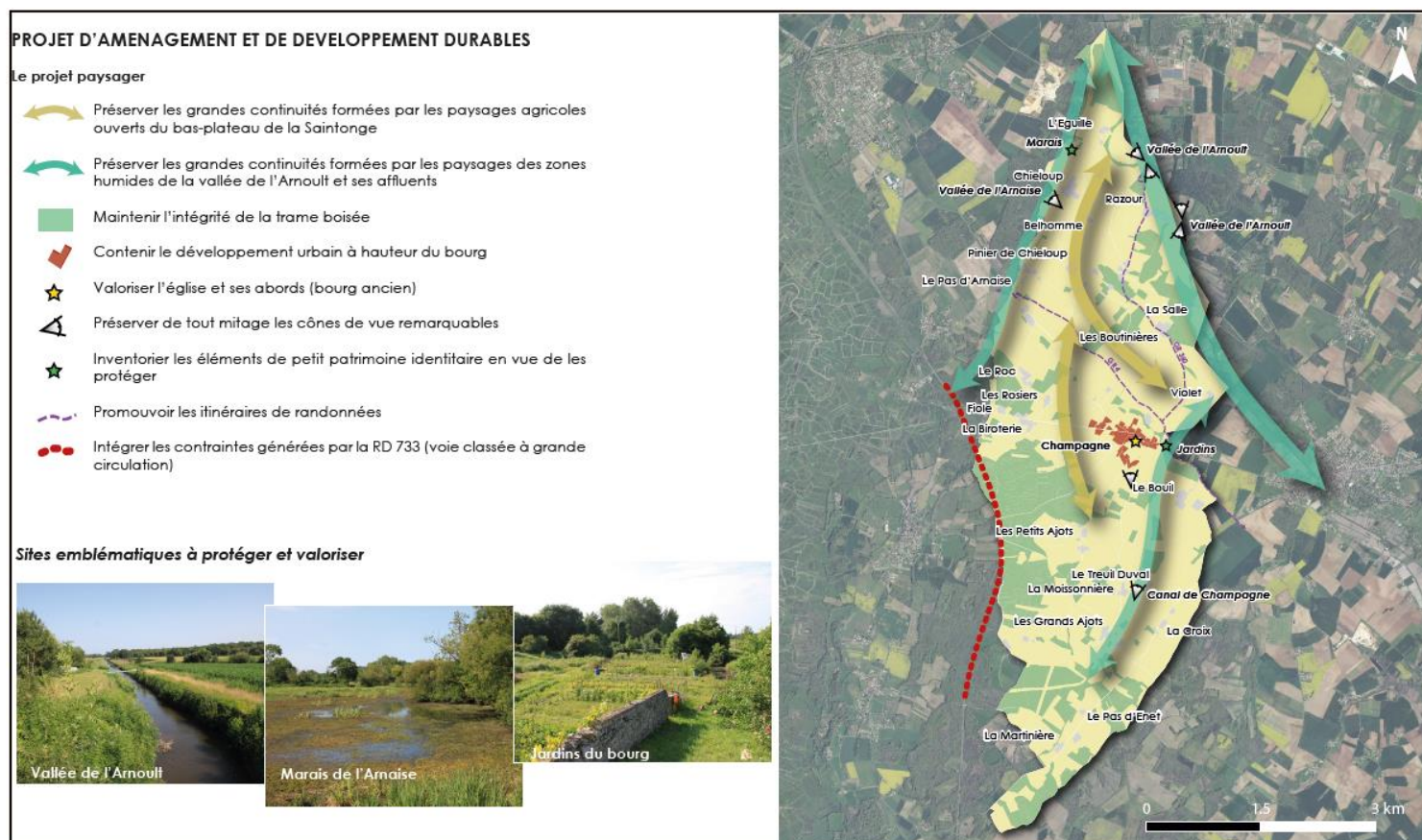


Figure 14 : Les continuités écologiques dans le PADD de Champagne

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

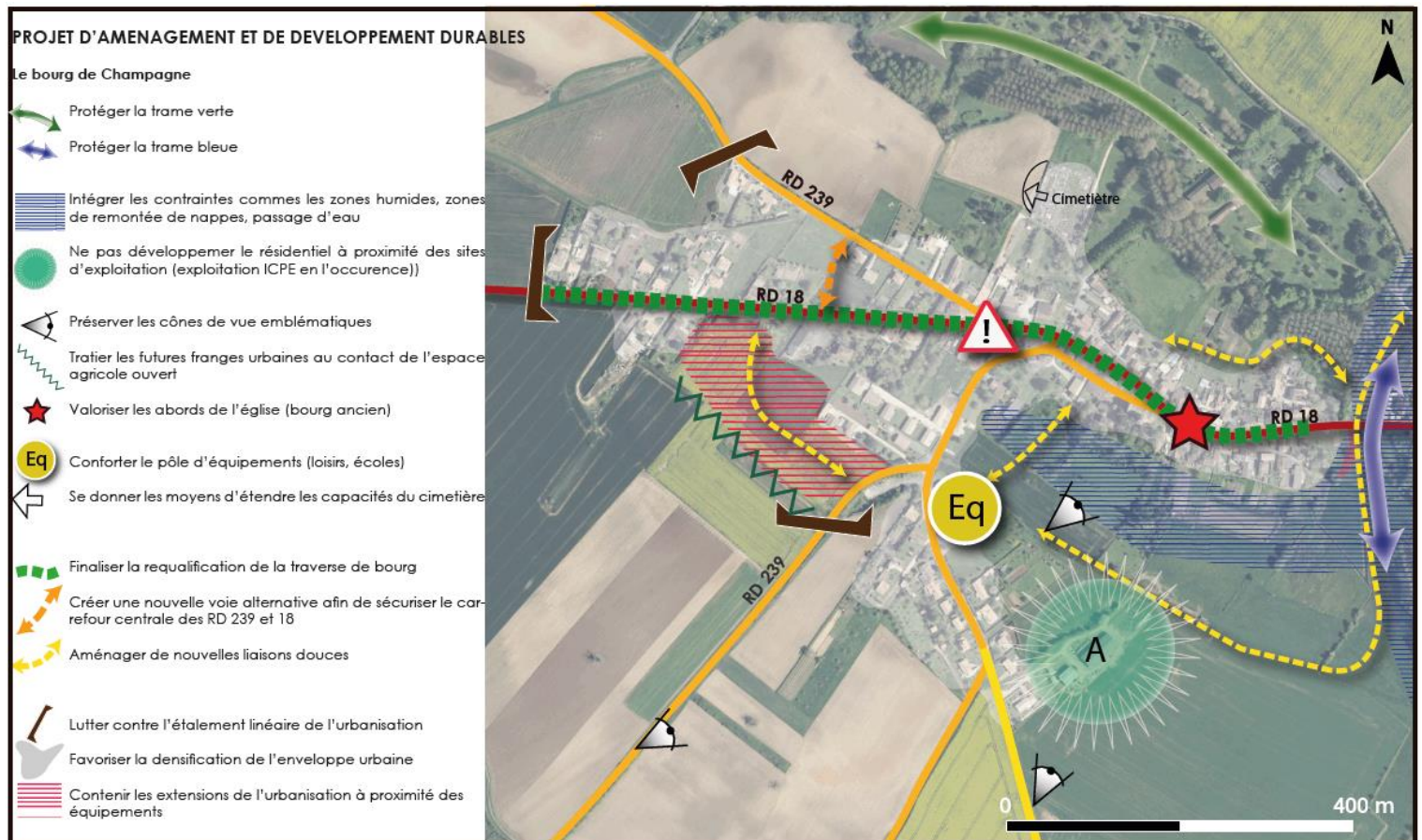


Figure 15 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur le bourg de Champagne

4.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En référence aux articles L151-6-4 et R151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs présentant un caractère stratégique pour le devenir du territoire.

Les opérations d'aménagement réalisées dans les secteurs soumis à des OAP devront être compatibles avec ces dernières. Elles devront en respecter les principes fondamentaux, selon un principe de non-contrariété. Il s'agit donc d'un outil stratégique offert aux collectivités pour maîtriser la croissance des espaces urbains.

A travers les OAP, la collectivité peut opérer des choix en matière de desserte de certains secteurs à urbaniser, qui s'imposeront à tout pétitionnaire d'une autorisation d'occuper le sol. Ces choix peuvent également porter sur la création d'espaces collectifs ou la création de certains équipements et réseaux, tels que des équipements de gestion des eaux pluviales.

Les OAP peuvent définir certains éléments de programmation, tel que le nombre de logements à prévoir dans la future opération, ainsi que le nombre de logements correspondant à l'offre sociale. Elles peuvent également contenir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à projet.

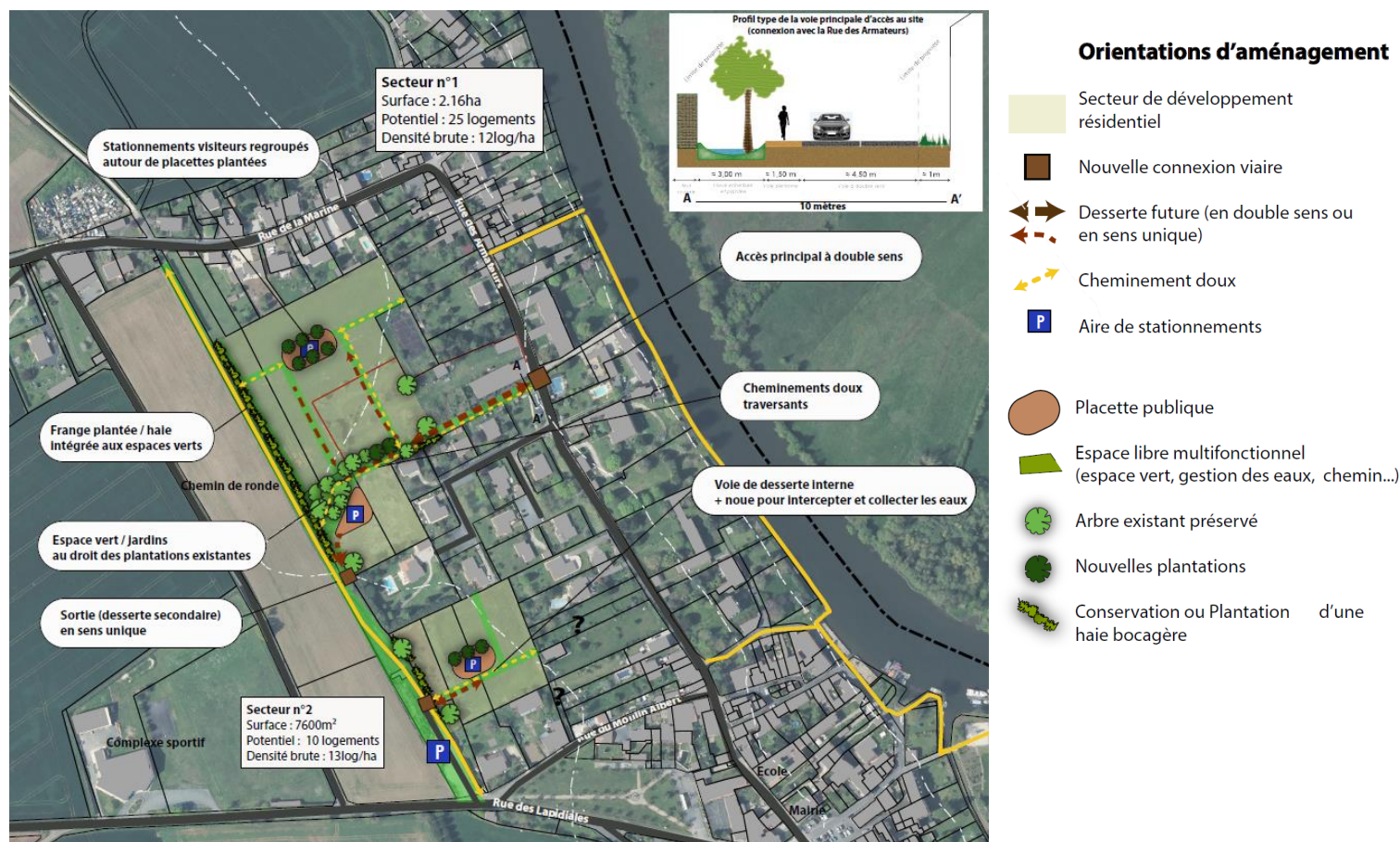


Figure 16 : Orientation d'aménagement et de programmation dans le bourg de Port-d'Envaux

4.7. Règlement graphique et écrit

Très lié avec les OAP, le règlement délimite les zones « urbaines » (U) ou « à urbaniser » (AU) et les « zones agricoles » (A), ou « naturelles et forestières » (N), selon les articles R151-9 et R151-17 du Code de l'Urbanisme. Ces zones sont délimitées au sein de la partie graphique du règlement, à partir du cadastre. Elles peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs qui précisent les conditions d'utilisation des sols.

Le principe d’opposabilité du règlement impose la conformité stricte entre le projet et la règle. Elle est a priori acquise par le porteur de projet. En clair, le règlement, très lié avec les OAP, ne laisse aucune marge de manœuvre dans les règles tandis que les OAP privilégient et orientent.

Lorsque la règle est normative ou quantitative, son application pose en général peu de difficulté d'application. Lorsque la règle consiste en des objectifs à atteindre, pour apprécier la conformité du projet au PLU, il est recommandé d'indiquer clairement les objectifs poursuivis afin de faciliter la vérification de la règle. Cette « règle du jeu » doit obligatoirement être détaillée dans la partie « justification des choix » du rapport de présentation.

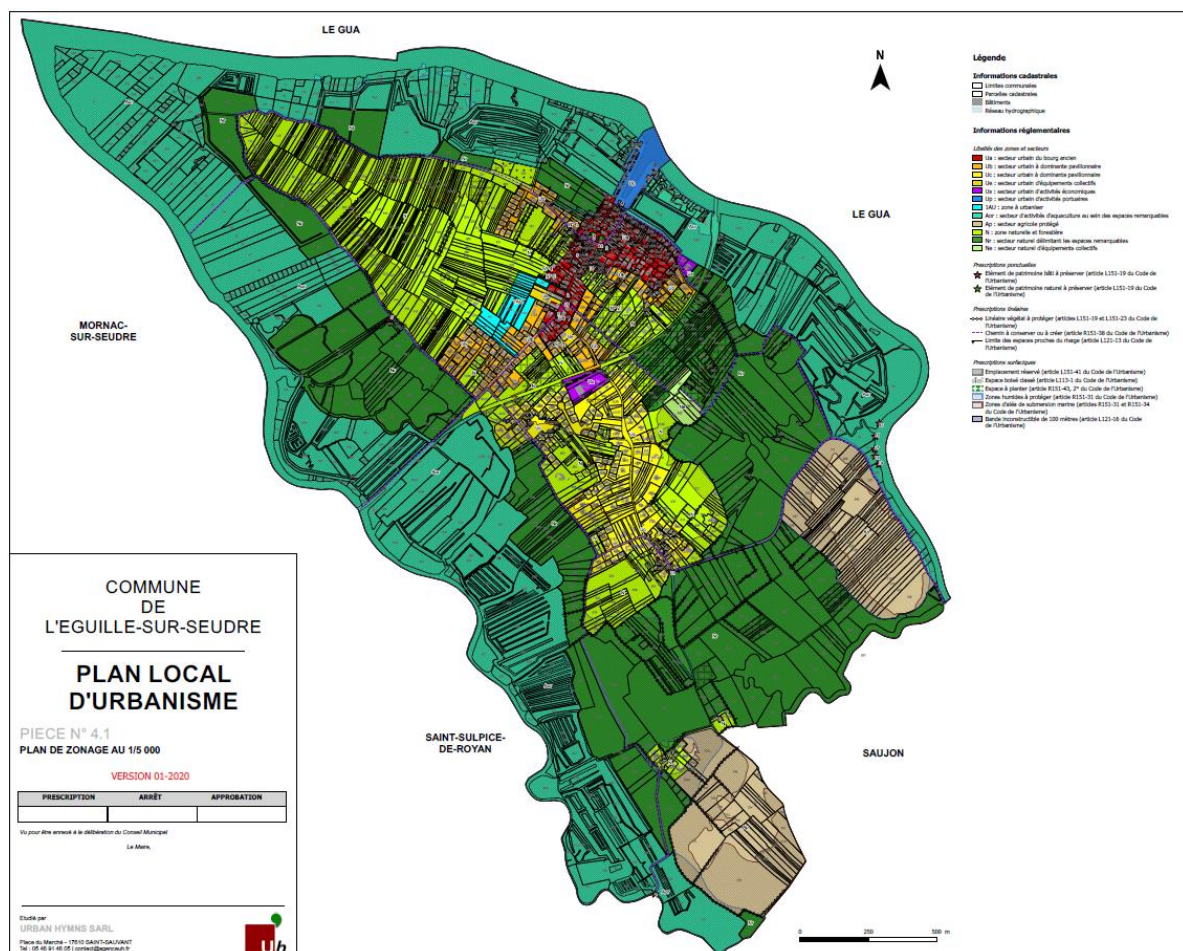


Figure 17 : Règlement graphique de la commune de l'Éguille-sur-Seudre

5. Retour d'expérience

5.1. Obstacles rencontrés

Durant le stage, j'ai été confronté à de multiples difficultés. Les principales sont référencées ci-dessous :

La difficulté majeure qui s'est avérée tout au long du stage a été de recenser au plus proche de la vérité l'état actuel du territoire. Le travail de recherche demande de toujours faire preuve de **curiosité** et de multiplier les sources afin d'obtenir des résultats utilisables. Il s'agit aussi de savoir faire des compromis, et prendre du recul sur des données qui sont moins récentes. Les données socio-économiques des territoires ont généralement 2 à 3 ans de retard lorsqu'elles sont publiées. Il faut donc apporter un **œil critique** à ces données qui peuvent évoluer fortement. Par exemple, lors de la période de confinement, de grands mouvements de population ont été notés mais ne se retrouvent pas encore dans les chiffres officiels. De plus, le PLU nécessite 2 à 3 années de travail afin d'être fini et approuvé. Cela augmente encore le vieillissement des données.

En ce qui concerne les logiciels, en arrivant à l'agence, je n'avais jamais manipulé Indesign et Illustrator. Tous les PLU se font sur InDesign et les cartographies et schémas sur Illustrator. Ce fut une grande gêne durant les premières semaines, cela m'imposant à constamment rechercher des tutoriels afin de prendre en main les outils nécessaires.

Les enjeux du PLU, et notamment le diagnostic sur lequel j'ai beaucoup travaillé durant le stage, ont nécessité 3 mois d'apprentissage. En effet, toutes les parties et phases du diagnostic sont présentes dans le but de justifier le PADD et les OAP. Il est donc inutile d'écrire des détails sans rapport avec les aménagements futurs. Mais il ne faut oublier aucun détail de justification des pièces suivantes (PADD, OAP) sous peine d'attaque pénale en cas de litige. La **rigueur** est primordiale.

Les difficultés rencontrées (ci-dessus et toutes les autres non citées) durant le stage ont toutes été surmontées. Elles m'ont permis d'évoluer sur de nombreux sujets.

5.2. Compétences acquises

A chaque problème, sa solution. C'est ainsi que j'ai pu évoluer et acquérir des compétences tout au long du stage.

Faire preuve de **persévérance** a été le maître mot pour surmonter toutes les barrières auxquelles j'ai été confronté.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document comportant plus de 300 pages dans sa totalité. Ecrire un document aussi conséquent m'a permis de développer mes capacités à **agencer** et à **synthétiser** un sujet aussi vaste que celui-ci.

Un bureau d'étude élabore un grand nombre de PLU en même temps. J'ai donc optimisé ma capacité d'**organisation** et de **gestion des priorités**, tout en adaptant mon emploi du temps en fonction de la charge de travail.

Le PLU est un document réglementaire, nécessitant donc de maîtriser parfaitement les lois associées. Mme BALLIN, ma tutrice, est juriste de formation. Elle place l'aspect réglementaire au premier plan. Cela m'a permis d'apprendre les **règlementations** diverses et variées ainsi que de **penser le document en fonction des lois et des documents juridiques** supérieurs au PLU.

D'un point de vue informatique, j'ai élargi mon savoir et ma pratique sur le logiciel de cartographie QGis ainsi que les logiciels de publication assistée par ordinateur, Indesign et Illustrator notamment.

Enfin, de nombreux sites internet sont des références en termes d'aménagement du territoire. Guidé par ma tutrice et mes recherches, voici la liste des sites principaux à retenir pour le futur qui sont utiles dans le domaine de l'aménagement du territoire :

- Plan Cadastral Informatisé (PCI) : <https://cadastre.data.gouv.fr/>
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>
- Risques : <https://www.georisques.gouv.fr/>
- Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> ;
- Observatoire de la consommation d'espace : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/suivi-consommation-espaces-naf> ;
- Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/> ;
- Carte des monuments historiques français, Monumentum : <https://monumentum.fr/> ;
- Les services de l'Etat : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/> ;
- Copernicus « Europe's eye on earth » : <https://www.copernicus.eu/fr>.

Et en Nouvelle-Aquitaine :

- Environnement de chaque commune : <http://macommune.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/> ;
- Services et données générales, Géoplatforme : <https://www.geoplateforme17.fr/> ;
- Parking avec borne de recharge : <https://www.mobive.fr/> ;

- Services de l'Information Géographique de l'État en Nouvelle-Aquitaine (SIGENA) : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/s-i-g-e-n-a-a9981.html> ;
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) : <http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr/accueil/index.php>.

Conclusion

Réaliser ce stage de fin d'étude au sein de l'équipe d'Urban Hymns a été une expérience complète et instructive. En effet, à travers les différents projets, missions et réunions qui m'ont été confiés, j'ai pu développer mes compétences et appliquer mes connaissances universitaires.

Elaborer ces documents pour des communes rurales a été un véritable bénéfice. Le socle universitaire, très riche dans l'aménagement des villes, s'est vu fortement complété par les découvertes et apprentissages au sujet de la ruralité française. Cela m'a permis de prendre du recul et d'englober plus largement les enjeux territoriaux pour notre futur.

Mes missions auprès des communes rurales m'ont particulièrement appris car j'ai été pleinement intégré aux démarches. Effectivement, le fait d'assister aux réunions avec les élus et d'avoir des obligations temporelles de rendu m'a vite responsabilisé au cours de mon stage. De plus, ma tutrice a eu une pédagogie très constructive en me responsabilisant et en me donnant de l'autonomie rapidement, jusqu'à arriver au plus proche de la gestion intégrale des dossiers. Cette démarche a été appuyée par l'équipe me considérant comme un collègue et non comme un stagiaire. Leur réactivité et bienveillance quant à mes questions m'ont permis de toujours avancer et surmonter les difficultés.

Ce stage dans la planification urbaine m'a confronté à de nombreux métiers dans l'aménagement du territoire. Cela m'a fait réaliser que travailler dans le pré-opérationnel me convient plus. Je recherche un emploi dans cette branche.

Bibliographie

Agence d'Urbanisme agglomération de Besançon. (2015, février). *COMPRENDRE LES RELATIONS ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME*. www.audab.org

AUDINET, H. *Agence Urban Hymns*. URBAN HYMNS. Consulté 14 août 2022. <https://agence-uh.com/>

BALLIN, A. (2019). *Révision générale du Plan Local d'Urbanisme, Commune de GEMOZAC*.

BALLIN, A. (2021). *PIÈCE N° 2—LE PADD PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES, Commune de Champagne*.

BALLIN, A. (2022). *REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION N°1, Commune de Chevanceaux, « Des enjeux au Projet de territoire »*.

BERNARD, F. La Carte Communale (CC) indispensable pour la construction immobilière. Consulté 14 août 2022. <https://plu-en-ligne.com/regles-urbanisme/la-carte-communale/>

BALLIN, A. (2021). *Carte communale Commune de FOUSSIGNAC, Pièce n°2 : Plan de secteurs 1/5 000, Approuvé le 05/04/2021*.

COMPAGNET, O. et. al. (2020). *GUIDE SUR LES DISPOSITIONS OPPOSABLES DU PLU*.

DARGIROL, V. (2015). *Choisir les indicateurs de suivi des documents d'urbanisme*. www.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

DELANOY, M. (2022, juin 16). *Qu'est-ce qu'un Cadastre ? Origine, définition, utilité, ...* <http://www.connaître.org/definition-cadastre/>

Direction Départementale des Territoires. (2014, juin 13). *Le Guide du P.L.U.*

Direction départementale des territoires et de la mer de Charente-Maritime. (2021). *Révision du plan local d'urbanisme De SAINT-JEAN-D'ANGLE Porter à connaissance de l'État 2021*. www.charente-maritime.equipement.gouv.fr

CGDD. *Fiche_5_demarche_evaluation_environnementale.pdf*. Consulté 14 août 2022. https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_5_demarche_evaluation_environnementale.pdf

Gerlier-Chatard, F. (2022, juin 14). *La Période Gallo-Romaine (Histoire de France)*. <https://www.histoire-pour-tous.fr/histoire-de-france/204-la-periode-gallo-romaine.html>

Le PLU avant le PLU - règlement architectural. (2019, août 7). *Douai vox*. <https://douaivox.fr/le-plu-avant-le-plu/>

Ministère de la transition énergétique. *Carte communale : Un document d'urbanisme pour délivrer les autorisations de construire*. Ministères Écologie Énergie Territoires. Consulté 14

août 2022. <https://www.ecologie.gouv.fr/carte-communale-document-durbanisme-delivrer-autorisations-construire>

Moriceau, J.-M. (1996). Mireille Touzery, Atlas de la généralité de Paris au XVIIIe siècle. Un paysage retrouvé, préface d'Emmanuel Le Roy Ladurie, Paris, Ministère de l'Économie et du Budget, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 1995 ;—Dictionnaire des paroisses fiscales de la généralité de Paris d'après le cadastre de Bertier de Sauvigny (1776-1791), Caen, Éditions du Lys, [1995]. *Histoire & Sociétés Rurales*, 5(1), 288-289.
Urban Hymns (2019, décembre 12). *PLU de Gémozac, approuvé le 12/12/2019*.

Résumé

L'agence URBAN Hymns est un bureau d'étude spécialisé en partie dans la planification urbaine. Au sein de cette agence, mes missions ont été de réaliser des parties de documents d'urbanisme, plus précisément, de Plans Locaux d'Urbanisme. J'ai participé aux réunions de suivi et d'avancement des différentes parties de PLU comme les diagnostics, PADD, OAP, règlements. J'ai élaboré avec Mme BALLIN les stratégies d'aménagements des communes puis les cartes, textes et plus généralement les documents officiels.

Abstract

The URBAN Hymns agency is a firm of engineering consultants specializing in urban planning on one side. Within this agency, my missions were to produce parts of urban planning documents, more specifically, Local Urbanism Plans. I worked in the follow-up and progress meetings of the different parts of LUP such as diagnoses, « PADD », « OAP », regulations. I developed with Mrs BALLIN the development strategies of the municipalities then the maps, texts and more broadly the official documents.



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Basile MERIADEC
IUT
2021/2022

Les documents d'urbanisme au cœur des changements
sociétaux

Résumé : L'agence URBAN Hymns est un bureau d'étude
spécialisé en partie dans la planification urbaine. Au sein de
cette agence, mes missions ont été de réaliser des parties de
documents d'urbanisme, plus précisément, de Plans Locaux
d'Urbanisme.

Mots Clés : Urbanisme réglementaire, PLU, documents
d'urbanisme

URBAN HYMNS :
6 Rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT

Tuteur entreprise : Aurélie BALLIN
Chef de projet partie réglementaire

Tuteur académique : Christophe DEMAZIERE
Enseignant chercheur « aménagement de l'espace, urbanisme »