
Rapport de stage individuel

5^{ème} année

Participation aux études de
planification urbaine (PLU)
et de projet urbain

BEAUR
10 Rue Condorcet
26100 Romans sur Isère



Tuteur entreprise :
Claude Barneron
Cogérant responsable de l'atelier d'urbanisme

Juliette Vastel
IUT
2023-2024

Tuteur académique :
Mathilde Gralepois

Table des matières

Table des figures	3
Table des annexes	4
Tables des annexes des livrables	5
Remerciements	6
Introduction	7
I. Structure d'accueil	8
a. Mission de BEAUR	8
b. Compétences de BEAUR	8
i. Urbanisme	8
ii. Ingénierie Géomètre-Expert	8
c. Organisation administrative de l'entreprise	8
II. Urbanisme réglementaire – conception de documents réglementaires	9
a. Les enjeux de l'urbanisme réglementaire	10
b. Les compétences de l'urbaniste	11
c. Elaboration du PLU	13
d. Révision du PLU	18
e. Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité	21
f. Modification du PLU	24
g. Réorganisation de la voirie communale	26
III. Urbanisme opérationnel	30
a. Dossier parcellaire	30
b. Etude de cas par cas / évaluation environnementale	32
c. Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)	34
IV. Retour réflexif sur l'expérience	37
Annexes	38
Annexes livrables	50
Liste des acronymes	67
Glossaire	69
Bibliographie	71

Table des figures

<i>Figure 1: Localisation du cas d'étude – Saint André</i>	<i>17</i>
<i>Figure 2 : Localisation du cas d'étude - Donzère.....</i>	<i>18</i>
<i>Figure 3 : Localisation du cas d'étude – St Barthelemy.....</i>	<i>21</i>
<i>Figure 4: Localisation des sites potentiels – St Barthelemy</i>	<i>22</i>
<i>Figure 5: Emprise et zonage du site – St Barthelemy.....</i>	<i>23</i>
<i>Figure 6 : Planning prévisionnel de la procédure de MEC.....</i>	<i>24</i>
<i>Figure 7 : Localisation du cas d'étude - Livron</i>	<i>25</i>
<i>Figure 8 : Localisation du cas d'étude - Chavannes</i>	<i>27</i>
<i>Figure 9 : Localisation du cas d'étude – Mercuroi-Veunes.....</i>	<i>31</i>
<i>Figure 10 : Plan général des travaux au 1/100 - Mercuroi-Veunes.....</i>	<i>31</i>
<i>Figure 11 : Localisation du cas d'étude – Crest.....</i>	<i>33</i>
<i>Figure 12 : Plan masse EHPAD et formulaire d'examen au cas par cas</i>	<i>33</i>
<i>Figure 13 : Localisation du cas d'étude – Crest.....</i>	<i>35</i>
<i>Figure 14 : Illustration de l'état des lieux – Ecole Bésayes (réalisé sur QGIS).....</i>	<i>36</i>

Table des annexes

Annexe 1 : Procédure d'élaboration du PLU	38
Annexe 2 : Légende plan de zonage	39
Annexe 3 : Structure du règlement écrit – Saint-André-en-Vivarais	40
Annexe 4 : Eléments de chiffrage des coûts de renaturation	40
Annexe 5 : Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	41
Annexe 6 : Procédure de modification simplifiée	42
Annexe 7 : Plan de localisation du classement initial des voies communales au 1/5000^{ème} – Chavannes	43
Annexe 8 : Plan des modifications du classements des voies au 1/5000^{ème} – Chavannes	44
Annexe 9 : Etat parcellaire	45
Annexe 10 : Etat par propriétaire	46
Annexe 11 : Extrait plan parcellaire	47
Annexe 12 : Demande de renseignements à la direction générale des finances publiques - cerfa	48
Annexe 13 : Planning de réunions pour la durée du stage	49

Tables des annexes des livrables

Annexe A : Couches QGIS pour la révision du PLU - Donzère.....	50
Annexe B : Diaporama Diagnostic – Donzère.....	51
Annexe C : Schéma d'orientation des aménagement de l'OAP modifié - Livron.....	55
Annexe D : Etat des lieux de la voirie communale – Chavannes.....	56
Annexe E : Extrait Tableur Excel de travail pour la phase terrain – Chavannes.....	57
Annexe F : Périmètre d'agglomération – Chavannes	58
Annexe G : Présentation pour la première réunion – Chavannes	59
Annexe H : Tableau de classement des voies communales – Chavannes	63
Annexe I : Encadré 6.5 de la demande au cas par cas - Crest.....	64
Annexe J : Encadré 7 de la demande au cas par cas – Crest.....	66

Remerciements

Après quatre de mois d'immersion dans un bureau d'étude, nombreuses sont les personnes que j'aimerais remercier.

Incontestablement, Claude Barneron, mon maitre de stage, qui m'a fait confiance en m'offrant l'opportunité de réaliser ce stage dans son entreprise. Grâce à son implication et sa disponibilité, j'ai contribué à de nombreux dossiers dans les meilleures conditions.

Au même titre, je souhaite tout particulièrement remercier Audrey Santos et Anne Barneron, urbaniste et ingénieur de la cellule urbanisme avec qui j'ai travaillé pendant ce stage. Au travers des réunions auxquelles j'ai pu assister en les accompagnant et celles auxquelles j'ai participé ; à travers les nombreuses missions qu'elles m'ont confiées ; et ces trajets passés à traverser notre région pendant lesquels elles prenaient le temps de répondre à toutes mes questions ; ce stage a été enrichissant de toutes parts.

Également, je souhaite remercier toutes ces personnes qui m'ont expliqué leur travail et fait essayer leur travail. Malika, qui m'a plongé dans des actes notariaux manuscrits à l'occasion d'une enquête parcellaire ; Sonia que j'ai accompagné sur le terrain pour réaliser des relevés topographiques ; Marie qui a dessiné numériquement les plans que j'avais griffonné dans le cadre de dossiers de voirie communale ; Jean-Pierre, dessinateur et projeteur très demandé ainsi que mon voisin de bureau avec qui nous avons beaucoup ri.

Plus généralement, je souhaite remercier tous les membres du bureau d'étude BEAUR qui travaillent dans la bonne humeur et sont très accueillants. Cette grande famille chaleureuse rassurerait tout jeune diplômé.e sur son entrée dans la vie active.

Enfin, un grand merci à Mathilde Gralepois qui a accepté d'être ma référente académique une seconde fois. Son implication à ce titre, son accompagnement et ses conseils, m'ont permis d'aborder sereinement ce stage.

Introduction

Le stage de 5^{ème} année est une porte entre-ouverte sur le monde professionnel. Son objectif est d'opérer la transition de l'élève ingénieur dans son futur métier ou du moins dans le domaine où il désire évoluer. Pour cette dernière expérience professionnelle encadrée, je souhaitais découvrir la collaboration mairie/ingénieur sous le prisme du secteur privé, être sollicitée sur diverses missions et me faire une idée bien précise du métier d'urbaniste. C'est alors que j'ai fait le choix de réaliser mon stage dans un bureau d'étude d'urbanisme détenant également la compétence « expert géomètre ».

En m'orientant vers ce stage, j'ai pu, comme désirée, participer à de nombreux projets de longue haleine. Ici, je parle bien de participation puisqu'en urbanisme les échéances se font sur des années tel que l'élaboration d'un PLU pouvant atteindre dix ans avant d'être approuvé. Afin d'illustrer le métier d'urbaniste de la manière la plus complète, ce rapport se compose des dossiers marquants de mon stage et pour lesquels j'ai contribué significativement. Ce rapport fera l'état des lieux des tâches réalisées par l'urbaniste, d'une part en urbanisme réglementaire et d'autre part en urbanisme opérationnel. Chaque mission sera illustrée par un projet BEAUR et les livrables associés que j'ai pu réaliser.

Construction du rapport

Pour refléter la pluralité des missions et compétences d'un urbaniste ou chargé d'affaire en urbanisme, j'ai souhaité construire ce rapport de la manière suivante :

- > Présenter chacune des procédures auxquelles j'ai participé en adoptant le point de vue du bureau d'étude.
- > Illustrer chacune des procédures avec un cas d'étude traité et les différents livrables produits.
- > Mettre en lumière les compétences développés et renforcés au cours du stage.
- > Lier les missions avec les enjeux et outils de la planification territoriale.

J'avais à cœur de retranscrire le plus fidèlement possible cette expérience dans son intégralité. A travers les nombreux dossiers traités en parallèle, les différentes procédures lancées, les codes du droit national consultés, les personnes rencontrées et concertées, les communes traversées... Les aménageurs du territoire sont les chefs d'orchestre de la planification territoriale.

I. Structure d'accueil

a. Mission de BEAUR

L'entreprise BEAUR ou Bureau d'Etudes d'Aménagement Urbain et Rural est un bureau d'études d'ingénieurs-conseils et d'urbanistes créée en 1969. Son rôle est d'accompagner et conseiller les collectivités dans leurs projets d'aménagement urbain, dans les départements de la Drôme, l'Ardèche, l'Isère et le Vaucluse. Au sein de son entreprise, BEAUR détient une double compétence : un bureau d'étude d'urbanisme et une expertise ingénieur-géomètre.

b. Compétences de BEAUR

i. Urbanisme

Avec cette première compétence, le bureau d'étude (BE) use des méthodes et documents de planification pour aménager le territoire :

- **L'urbanisme réglementaire** : il s'agit ici de l'ensemble des dispositions de droit public qui régissent les conditions de l'utilisation et de l'occupation des sols. Concrètement, les urbanistes BEAUR construisent, modifient et mettent à jour les documents de planification territoriale (PLU, Carte communale).
- **L'urbanisme opérationnel** : c'est la phase de réalisation concrète d'un projet urbain comprenant la maîtrise foncière, la commercialisation des terrains, la réalisation des travaux d'aménagement et/ou de construction. BEAUR est présent à chaque étape du projet.
- **Le financement de l'urbanisme** : en collaboration avec les clients, BEAUR définit le programme d'aménagement et estime ses coûts. Il est aussi présent dans la recherche de financements, le conseil juridique et la rédaction des actes réglementaires nécessaires à la constitution du dossier.
- **La formation** : la gestion de l'urbanisme en milieu municipal n'est pas souvent confiée à des élus compétents en la matière. C'est alors que le BE propose des formations, à destination des élus et professionnels de l'aménagement sur différentes thématiques (fiscalité de l'urbanisme, PLU et cartes communales, le calcul de surface de plancher...)

ii. Ingénierie Géomètre-Expert

Avec cette deuxième compétence, BEAUR offre des compétences techniques afin de construire des projets aboutis et de qualité :

- **Conception et maîtrise d'œuvre** : chargé de la conception et réalisation du projet de construction, le bureau intervient sur des projets de voiries et réseaux divers (VRD), d'assainissement (réseaux et STEP), d'eau potable (réseaux, réservoirs et ouvrages divers), d'aménagements urbains, paysagers et touristiques, d'écoquartiers, d'aires de loisirs, de terrains sportifs, et de plans d'eau.
- **Conseils, études, planification travaux** : le bureau s'engage à une transparence des conseils, une étude précise et ambitieuse, une planification travaux constituée d'objectifs clairs pouvant évoluer et une communication entre toutes les parties prenantes afin de livrer un projet de qualité, dans les délais et respectant le budget.
- **Programmation, assistance à Maîtrise d'Ouvrage** : BEAUR assure une mission de conseil et d'assistance auprès des collectivités dans leurs appels d'offres pour définir des cahiers des charges exhaustifs et exigeants. De plus, il endosse la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans les domaines du bâtiment, des voiries, des réseaux, de l'eau et de l'assainissement.

c. Organisation administrative de l'entreprise

Le bureau d'étude BEAUR est une société anonyme qui compte aujourd'hui 3 agences dans les villes de Romans-sur-Isère (26), Aubenas (07), Agnès (38). L'agence de Romans (siège social) dans

laquelle j'effectue mon stage compte 40 collaborateurs dont 4 associés, 15 ingénieurs, 2 géomètres-experts, 3 urbanistes OPQU et 2 paysagistes/concepteurs.

II. Urbanisme réglementaire – conception de documents réglementaires

A différentes échelles, le code de l'urbanisme, de l'environnement, du patrimoine et d'autres encore, se traduisent par des documents réglementaires de planification territoriale. Le tableau ci-dessous présente les principaux schémas et plans territoriaux.

ECHELLE	DOCUMENT
Région	SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires) SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
Bassin	SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
Sous-bassin	SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
Communes	SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)
Secteur	PLH (Plan Local de l'Habitat) PDU (Plan de Déplacement Urbain)
Commune	PLU (Plan Local d'Urbanisme) Carte communale

L'urbaniste ou chargé d'étude en urbanisme travaillant dans un bureau d'étude (BE) est amené à travailler sur l'élaboration, la révision, la modification la mise en compatibilité des PLU(i) et des cartes communales. Anciennement POS « Plan d'occupation des sols », le PLU est le document d'urbanisme de référence pour une commune depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. Ce plan de planification traduit les objectifs et ambitions de la commune en matière d'aménagement. Ils sont élaborés en concertation avec les municipalités, leurs élus et services techniques. Ils définissent les règles et servitudes régissant l'occupation des sols. Plusieurs années sont nécessaires pour les concevoir et quelques-unes de plus pour y apporter des modifications.

Pour un PLU, il existe six types d'évolution du document : la révision (allégée ou non), la modification (simplifiée ou non), la mise en compatibilité et la mise à jour. Le tableau ci-dessous présente les conditions de réalisation de ces procédures.

Une révision Modification des grandes orientations politiques portées par les documents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Une révision allégée Réduction d'une protection OU Ajout d'un élément de nature à induire de graves risques de nuisances	Une modification Augmentation de plus de 20% des droits à construire OU Diminution des droits à construire ET/OU Réduction de la surface d'une zone urbaine	Une modification simplifiée Augmentation limitée des droits à construire OU Rectification d'une erreur matérielle sur le document
Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité Déclaration d'utilité publique incompatible avec le PLU		Mise à jour Modification du contenu des annexes du PLU	

a. Les enjeux de l'urbanisme réglementaire

L'urbanisme réglementaire, à la base de l'organisation urbaine de toutes les communes françaises, est un travail d'envergure souvent peu reconnu du public. En édifiant les documents d'urbanisme, l'urbaniste façonne le quotidien des Français qui habitent le territoire. L'urbaniste est fondateur de la ville (Subileau, 2024).

De son caractère initiateur de la ville, l'urbaniste intègre à la réglementation les nombreux enjeux auxquels fait face le territoire français. Aux premières loges, le dérèglement climatique a bouleversé les pratiques et usages du sol dans le domaine : « *Les sols sont une ressource limitée et non renouvelable aux échelles de temps humaines, qui remplit des fonctions vitales et qui fait l'objet de multiples concurrences d'usages* » (Guidoum et al., 2024). Le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience ancre l'écologie dans la réglementation et accélère la transition de notre modèle de développement vers « *une société neutre en carbone, plus résiliente, plus juste et plus solidaire* » (Loi climat et résilience, s. d.). En matière d'urbanisme, c'est l'émergence de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui change radicalement le modèle de développement territorial.

L'objectif ZAN est décomposé en deux phases. Tout d'abord, pour la période 2021-2030, la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) doit être réduite de 50 % par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Par la suite, la zéro artificialisation nette devra être atteinte d'ici 2050. Face à ce défi de réduction de la consommation des sols, la sobriété foncière est le principal levier.

La sobriété foncière ou autrement dit la sobriété dans la consommation d'espace, prône l'idée d'un développement du territoire pouvant être indépendant de la consommation foncière (*Sobriété foncière, la clé pour des sols et territoires vivants*, s. d.). Cet engagement se traduit par le recyclage de friches urbaines, l'investissement des logements vacants, une aide à la rénovation, la lutte contre la rétention foncière... tout cela s'intègre pleinement dans l'idée de densification du territoire.

La densification est applicable dans de nombreuses situations : favoriser le logement collectif au logement individuel, construire à la vertical, urbaniser les dents creuses, réhabiliter le bâti existant... Toutes ces actions participent à la réduction de l'étalement urbain ou le **mitage**. En adoptant cette stratégie, les bénéfices sont nombreux et pour tous :

- Pour la planète : les sols non artificialisés favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement, stockent du carbone.
- Pour les habitants : une urbanisation moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles.
- Pour les collectivités : moindre coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

Du mitage à la città diffusa

Origine du phénomène : pressions foncière ou touristique + absence ou réglementation d'occupation des sols incohérente et peu contraignante

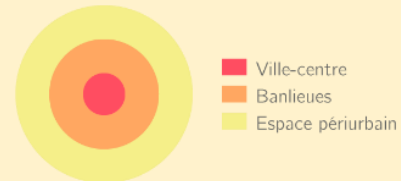
Le Mitage : éparpillement d'infrastructures, zones d'habitat et espaces d'activité dans des espaces initialement ruraux. Ce phénomène s'observe dans l'espace périurbain.



La città diffusa :

1. **Maisons individuelles :** les familles s'agrandissent...
2. **Forte présence de la campagne :** ..., s'installent à la campagne...
3. **Absence de centre dominant :** ... et créent une entreprise...
4. **Hors de toute intervention des planificateurs :** Il en résulte un éparpillement incohérent créant des polarités d'importances variables.

Saline di Ostia,
région de Rome,
Italie



Ajouté à cela, un document d'urbanisme régleme également toutes les règles de construction et l'esthétique des bâtiments, il alors possible de contrôler la qualité paysagère, architecturale et urbaine de la commune. En instaurant des hauteurs de clôture, un nuancier pour les façades ou en proposant une palette végétale pour les jardins, la commune a le pouvoir de conserver une unité paysagère et une identité régionale lorsque celle-ci est existante. En protégeant les haies végétales, les arbres remarquables, les bosquets via les nombreux outils intégrables au PLU, la préservation et valorisation des espaces verts et agricoles est confortée.

b. Les compétences de l'urbaniste

I. La spatialisation

« Transformation de données non spatiales complexes et multivariées en représentation spatiale située dans un espace d'information. » (Définition de Spatialisation | Dictionnaire SIG, s. d.). Cette définition est tirée du dictionnaire SIG¹.

« La spatialisation désigne le processus de par lequel les individus ou les sociétés constituent un espace. » (Spatialisation, 2024). Cette définition est tirée du site Géoconfluences.

La spatialisation, issue de la première définition, intègre la notion comme transformation pour positionner des données non spatiales dans l'espace. Ces données non spatiales peuvent prendre la forme d'une donnée quantitative (le niveau de décibels généré par une route, le flux journalier maison-travail) ou d'une donnée qualitative (règles d'implantation du bâti relatif à un type de zone, protection d'un arbre remarquable). La spatialisation s'exprime sous la forme technique de l'outil SIG. Dans le cadre de l'aménagement du territoire, ce logiciel permet de :

- Représenter spatialement des données quantitatives et qualitatives à travers la cartographie.
Par exemple, délimiter le périmètre d'un aléa risque inondation autour d'un cours d'eau
- Mettre en relation des données spatialisés par le biais de la cartographie.
Par exemple, délimité la zone constructible en fonction du risque inondation.

¹ Système d'Information Géographique

La spatialisation, issue de la seconde définition, intègre la notion comme phénomène sociétale. Les individus et la société à plus large échelle, prennent possession de l'espace, de leur environnement et se l'approprient. De cette appropriation née des secteurs, quartiers détenant une identité sociale. Cette approche de la spatialisation nécessite l'intégration spatiale de données pour expliquer, analyser le phénomène de spatialisation des sociétés. L'aménageur doit ainsi étudier différents jeux de données séparément avant de les confronter, lier :

- Les données **socio-démographiques** : taille des ménages, répartition des âges, densité de population ;
- Etat des lieux et perspectives de l'**habitat** : typologie des habitations, parc privé et public, projets de construction ;
- Les données **économiques** : domaine d'activité, nombre d'entreprises ;
- **Equipements publics** : diversité des commerces, services publics, réseaux ;
- Contexte et enjeux **environnementaux** : espaces naturels protégés, état des ressources, ambitions environnementales des infrastructures ;
- **Patrimoine et histoire** : bâti ancien, image de la ville.

II. La gestion de projet

La gestion de projet consiste à organiser le déroulement d'un projet de sa phase de conception à sa livraison. Le chef de projet doit assurer chaque grande étape du projet, qui varie légèrement dans son application. Ici, le phasage général s'applique à l'urbanisme opérationnel et quelques précisions sont ajoutées pour l'urbanisme réglementaire :

- **Conception dit avant-projet** : définition des objectifs à atteindre, issus des besoins, en prenant en compte les contraintes potentielles du projet (ressources humaines et matérielles, délai, budget...). Cette étape nécessite la collaboration et concertation du commanditaire, du chef de projet et des équipes techniques.

Urbanisme réglementaire : dans le cas d'un PLU, les besoins sont issus du diagnostic et les objectifs sont retranscrits dans le PADD. Les contraintes peuvent prendre la forme d'une incompatibilité des plannings entre les différents acteurs, des délais incompressibles de la procédure, les documents supracommunaux contraignants... Contrairement à un projet d'urbanisme opérationnel, les besoins et objectifs sont (re)définis tout au long de la procédure.

- **Planification** : organisation des différentes étapes du projet selon un planning. Pour chaque phase, les intervenants et leur rôle ainsi que le délai imparti est détaillé. Lorsque qu'une date de livraison du projet est déterminée, on parle de rétroplanning. Cette étape mène à la production du cahier des charges comprenant les objectifs du projet, le contenu technique et périmètre du projet, le budget, le planning avec la date de fin annoncée.

Urbanisme réglementaire : dans le cas d'un PLU, il existe des formalités, des délais incompressibles qui conditionne le planning. Par exemple, la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) dure 3 mois. Cependant, c'est l'efficacité de la collaboration entre le BE et la mairie qui détermine la durée totale de la procédure.

- **Exécution et suivi** : on entre ainsi dans la phase opérationnelle du projet. Sous le contrôle du chef de projet, qui doit faire respecter le planning, le projet se concrétise. Des réunions hebdomadaires permettent au chef de projet de suivre l'avancement du chantier jusqu'à la livraison et d'anticiper les éventuels contre-temps.

Urbanisme réglementaire : dans le cas d'un PLU, l'urbaniste est bien plus qu'un chef de projet, il est aussi un technicien proactif. En plus d'assurer le bon déroulé de la procédure, le travail produit le document final au cœur du projet.

- **Clôture et Bilan** : les travaux sont terminés, le chef de projet a mené à bien son suivi mais il reste une dernière étape. A chaque fin de projet, un bilan de synthèse est réalisé pour évaluer le niveau de performance selon divers indicateurs clés (gestion des risques, respect du budget, satisfaction du client...).

Urbanisme réglementaire : dans le cas d'un PLU, une fois le document livré et approuvé, le contrôle de légalité mené par le préfet est la dernière étape. Le travail du BE est terminé et sera capable par la suite de mener une procédure de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU.

III. L'Analyse

« Étude minutieuse, précise faite pour dégager les éléments qui constituent un ensemble, pour l'expliquer, l'éclairer »

ou

« Procédure qui vise à dégager des unités et les relations qui existent entre ces unités »
(Larousse, s. d.)

La compétence analytique de l'urbaniste lui permet de raisonner des données numériques en phénomènes démographiques, d'extraire des problématiques d'un contexte urbain, de retranscrire des objectifs en réglementations... En prélevant, confrontant, connectant entre elles des données, il est possible d'expliquer des relations, phénomènes et résultats. De cette analyse, s'en suit un travail complémentaire de formulation, **rédaction** qui s'exprime :

- Lors de réunions de travail et présentations publiques. L'analyse est retranscrite d'une part à l'oral et d'autre part sur un support de présentation.
- A travers le montage des dossiers : la rédaction des notices, l'écriture de diagnostics et règlements. L'analyse est traduite à l'écrit. La compétence de **synthèse** est également essentielle pour structurer son analyse.

Pour chaque compétence, une vignette est associée. Pour chacune des missions de l'urbaniste, une vignette sera apposée pour chacune des compétences sollicitées correspondantes :

1. Spatialisation
2. Gestion de projet
3. Analyse



1



2



3

c. Elaboration du PLU



DEROULEMENT PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU

A l'origine de la demande, la commune publie un appel d'offre sur les sites des marchés publics (en ligne) ou peut également contacter directement les bureaux d'étude selon l'enveloppe financière de l'opération. Cette annonce expose la demande et contient toutes les informations nécessaires aux bureaux d'étude pour constituer le **dossier de candidature** et répondre à l'appel d'offre dans les délais

impartis. En général, les BE ont 1 mois à partir de la publication de l'offre pour déposer leur candidature. Une réponse leur sera retournée dans le mois qui suit.

Une fois le BE sélectionné, la procédure d'élaboration du PLU est lancée. Lorsque le bureau d'étude en charge de l'opération ne détient pas la compétence environnement, il travaille en tandem avec un bureau d'étude spécialisé dans ce domaine. Ce dernier sera alors chargé de réaliser l'évaluation environnementale du PLU notamment en matière de ressource en eau, de consommation d'espace, de continuités écologiques ou encore de qualité paysagère et patrimoine.



Dossier de candidature

- ☐ Présentation du BE (équipe, compétences au regard des composantes du PLU)
- ☐ Déroulé de la procédure
- ☐ Méthode de travail
- ☐ Conditions de réalisation (honoraires, planning)

Chez BEAUR, cette procédure se déroule en quatre grandes phases.

NB : Ici la procédure est présentée sous la forme qui paraît dans le dossier de candidature à l'intention des communes. Elle représente le travail mené par le BE. L'annexe 1 schématise synthétiquement toute la procédure en y intégrant les délais.

Acteurs de l'élaboration d'un PLU

- **La commune et sa commission de travail du PLU** : la commission peut être composée du maire, des adjoints, des élus (urbanisme, sécurité, réseaux...), des services techniques de la mairie (urbanisme, réseaux)
- **Les Personnes Publiques Associées (PPA)** : associées à l'élaboration d'un PLU, elles s'assurent de la bonne prise en compte des lois, du règlements et intérêts supracommunaux. Liste des PPA pour un PLU :



- L'Etat, la région, le département
- EPCI, SCOT
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de Commerce et de l'Industrie, de l'Agriculture
- Organismes de gestion des parcs naturels, autorité environnementale
- Autorité organisatrice en matière de transport
- Les syndicats d'agglomération nouvelle

PHASE DE CONCERTATION



Phase I : Réalisation du diagnostic communal

Cette première étape fait l'état des lieux de la commune au regard de différentes thématiques : l'Homme et les relations sociales, les activités économiques, les déplacements, le paysage et l'environnement, la gestion des déchets, les énergies et le climat, le cycle de l'eau, la biodiversité et le bruit, la mixité et le « vivre ensemble » ... Le diagnostic socio-économique et urbain comportera par exemple l'analyse du logement et de l'habitat, le diagnostic réseaux, agricole et économique. La **trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, orientation primordiale de consommation de l'espace, composera également cette première phase. Ensuite, après avoir étudié la compatibilité des documents supracommunaux en matière d'environnement avec le PLU, l'Etat initial de l'environnement est réalisé par le BE Environnement. Il traite des sujets tels que les risques naturels, la ressource en eau potable, la biodiversité, la pollution lumineuse, la santé humaine...

Dans un second temps, sur la base des sensibilités environnementales repérées dans ce précédent diagnostic, les enjeux environnementaux hiérarchisés seront formulés et permettront de compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Enfin, les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), au nombre de trois maximum, feront l'objet d'une visite de terrain afin d'adapter et mettre à jour le contenu de celles-ci.

Cette première phase donnera lieu à différentes réunions avec la commission de travail du PLU, les agriculteurs, le BE Environnement. Le travail sera par la suite présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors d'une **réunion publique n°1**.

A l'issu de cette phase sera rédigé le **pré-rapport de présentation**

Phase II : Enjeux et objectifs – Définition des choix

Sur la base du diagnostic et des projets annoncés par la municipalité, une vision prospective de la commune permettra de faire émerger : les atouts et potentialités, les dysfonctionnements et points faibles, les enjeux dynamiques d'évolution et de mutation du territoire, les objectifs municipaux ainsi que les points de vigilance et de protection. De ces éléments, pourront être extraits les objectifs généraux et intentions de la commune pour répondre à ses besoins.

De ces objectifs généraux, le projet urbain se construira à travers différents scénarii d'aménagement faisant l'objet d'une analyse avantages/inconvénients. Le scénario retenu se traduit sous la forme d'un PADD, compréhensible par tous et dont les orientations seront traduites règlementairement dans le PLU. Le PADD comme l'ensemble du projet du PLU, est conforme à la **loi ALUR** pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (*Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)*, s. d.).

Loi ALUR

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové poursuit trois objectifs majeurs :

- Réguler les marchés immobiliers contre les pratiques abusives
- Favoriser l'accès au logement en protégeant les populations vulnérables
- Développer l'innovation et la transparence



DEBAT DU PADD

Une fois le PADD finalisé, il doit être débattu en Conseil Municipal comme sujet prioritaire à l'ordre du jour. L'ensemble des membres du conseil doivent avoir pris connaissances du dit document avant la séance. Le débat a lieu 2 mois minimum avant l'examen du projet du PLU et donne lieu à un arrêté attestant le débat.



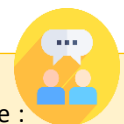
Définition des OAP

Localisés sur un secteur ciblé, les OAP seront réalisées sur les quartiers stratégiques à enjeux de développement de la commune et illustrés à travers une spatialisation graphique. Cet outil permet par la suite de déterminer des règles d'utilisations du sol, des Emplacements Réservés (ER) et servitudes propres à chacune des OAP. Parmi les trois OAP dessinées, une sera thématique, au service de la mise en valeur et de la protection des continuités écologiques. Chacune des OAP sera soumise à analyse environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale obligatoire. Selon la conformité du projet urbain avec les enjeux environnementaux du territoire et des documents cadre supracommunaux, le dossier sera soumis à une procédure d'**examen au cas par cas** ou **évaluation environnementale** (voir partie 3.b). Pour éviter ce cas de figure, le rôle de l'urbaniste chef de projet est essentiel pour vérifier la cohérence du document et éliminer toutes faiblesses juridiques qui pourraient entraîner un recours.

LA COMMUNICATION AU PUBLIC

A chaque étape de l'élaboration du projet, le travail réalisé sera partagé au public sous la forme de :

- Un article dans le bulletin municipal
- Une publication des comptes rendus de réunions, les résultats des questionnaires fait à la population, le planning... sur le site de la commune
- Un affichage à la mairie
- Une mention dans les journaux
- Une disponibilité en mairie du PLU actuel et des avancements de la procédure



Cette deuxième phase donnera lieu à plusieurs réunions de travail avec la commission de travail PLU. Le PADD et OAP seront présentés aux PPA (**Réunion publique n° 2**) et une réunion de concertation avec le public sera organisé pour discuter du PADD.

A l'issu de cette phase sera rédigé une ébauche du **PADD** et le **cahier des OAP**.



Phase III : Partie réglementaire et mise en forme du PLU

Le rapport de présentation décrit la situation géographique de la commune et ses choix. Les orientations du document vis-à-vis des contraintes ou opportunités de la commune sont détaillés. Le rapport de présentation est ainsi composé :

- Diagnostic socio-économique et urbain
- Analyse de l'état initial de l'environnement
- Justification des choix retenus dans le PLU avec la motivation des orientations du PADD et la cohérence des OAP avec celui-ci nécessitant des règles pour leur mise en place
- L'évaluation environnementale du projet urbain

S'en suit la définition et représentation graphique du zonage qui traduit réglementairement parlant les orientations du PADD. Ce zonage permet la mise en place de règles d'utilisation des sols en fonction de la zone associée (U, Au, N, A et leurs dérivés) et d'outils pour assurer les futurs projets (*voir annexe 2*) :

- Emplacements réservés pour des équipements publics ou programmes de logements
- Zone à urbaniser (Au) pour un projet d'ensemble
- Espace Boisé Classé (EBC) interdisant toute coupe d'arbre ou constructions dans la zone
- Secteur de Taille Et Capacité Limitée (STECAL) pour permettre une construction limitée dans l'espace

Il intègre également les tracés des zones à risque (inondation, industriel) et zones naturelles (zone humide, ZNIEFF, trame verte).

Pour finir, le règlement clos ce document. Il rassemble toutes les règles d'utilisation des sols en adéquation avec le projet communal. Il doit être précis pour ne pas laisser place à l'interprétation mais pas trop exigeant pour éviter un nombre inconsidérable de refus de permis de construire à l'avenir.

Cette phase nécessite une étroite collaboration avec la commission de travail du PLU et donc de nombreuses réunions.



Phase IV : Montage du dossier de PLU pour l'arrêt

Cette phase comprend l'assemblage et la rédaction définitive du PLU :

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement et Plan de zonage
- Annexes sanitaires
- Servitudes d'utilité publique

Une réunion de commission municipale est organisée avant l'arrêt du dossier de PLU par le Conseil Municipal.

A l'issu de cette phase, le PLU est finalisé et prêt à être soumis à consultation.

PHASE DE CONSULTATION

Phase V : Consultation des PPA et Enquête Publique

Une fois le dossier terminé, il est partagé aux Personnes Publiques Associées pour consultation. Les différents services ont trois mois pour émettre un avis : favorable, favorable sous conditions, défavorable. Ces avis sont uniquement consultatifs. C'est au préfet de prendre la décision finale, d'approuver ou non l'exécution du document d'urbanisme. Dès la réception des avis des PPA, le PLU est modifié en conséquence afin de répondre aux attentes de chacun et ainsi favoriser ses chances d'être approuvé.

S'en suit l'organisation de l'enquête publique sous la supervision du commissaire-enquêteur.

Une nouvelle réunion de commission municipale sera l'occasion d'analyser les avis des PPA et le rapport du commissaire-enquêteur.

Après concertation, le document du PLU est modifié avant d'être transmis à la Préfecture pour son approbation.

Phase VI : Numérisation du PLU selon le standard CNIG

L'intégration des pièces écrites et la numérisation des pièces graphiques sur le Géoportail national de l'urbanisme permettra la dématérialisation du dossier papier. Les documents seront disponibles au format pdf standard et au format *QGIS project* ouvrable sur un logiciel SIG.

Cas de Saint-André-en-Vivarais – Rédaction du règlement

La commune de Saint-André-en-Vivarais s'étend sur 17.5 km² en Ardèche (07). A une altitude de 1 046 m, la ville est peuplée de 210 habitants (INSEE, 2021).

Pour mettre en place les directives du SCoT et se doter d'outils pour préserver les atouts de la commune, la mairie de St André lance la procédure d'élaboration du PLU, accompagnée par le BEAUR le 5 juillet 2022. Le 27 février 2024, le PADD est débattu en CM et approuvé. Cet échéance lance le début du travail sur le règlement.

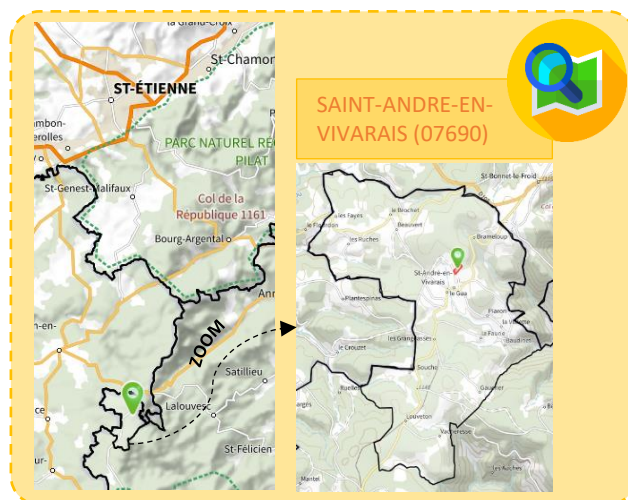


Figure 1: Localisation du cas d'étude – Saint André

Composition du règlement :

D'après le code de l'urbanisme, la *section 4* relative au règlement et constituée *des articles L151-8 à L151-42-1*, détaille les objectifs et éléments qui doivent figurer dans le règlement.

Le règlement écrit est constitué de 7 titres :

- Titre I - Dispositions générales
- Titre II – Dispositions applicables aux secteurs à risques
- Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Titre VI - Définitions
- Titre VII – Annexes

La table des matières, détaillée aux sous-titres est précisée en annexe (voir annexe 3).

Le titre III, correspondant aux « Dispositions applicables aux zones urbaines » et traité en premier lieu, se décline en 5 zones : UA, UB, UC, UR, UL. La zone UA correspond au centre-village, UB à une zone d'extension du village, UC à un second quartier en extension du village à dominante résidentielle, UR à un quartier détaché du centre et UL à la zone urbaine réservée aux équipements publics de sport et loisirs.

Pour chaque zone, un règlement, d'une structure identique, est conçu. En fonction de l'architecture régionale, de la topographie de la commune, des matériaux locaux, du patrimoine historique... la hauteur des constructions, la couleur des façades, le traitement des clôtures ou encore la réglementation des panneaux photovoltaïques sur les toitures sont édictés. Pour une unité paysagère et la préservation de l'identité communale, chaque élément pouvant être réglementé d'après les différents codes en vigueur sont encadrés par le dit-règlement.

Livable produit : ébauche du règlement, titre III relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines.

d. Révision du PLU

Pour rappel, la révision d'un PLU est nécessaire lorsque les grandes orientations politiques portées par les documents et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable souhaitent être modifiées. Cela peut aussi concerner la réduction de certaines zones (EBC², zone N ou A³), l'ouverture à l'urbanisation d'une **zone à urbaniser fermer** de plus de 6 ans ou la création d'une OAP (La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), s. d.).

Zone à urbaniser fermée : Zone à urbaniser n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions en matière de réseaux (eau, circulation, assainissement...). Elle peut être ouverte dans les 6 ans suivant sa création par simple modification (Article R151-20 - Code de l'urbanisme - Légifrance, s. d.)

La procédure de révision du PLU est identique à celle de l'élaboration du PLU. La seule différence est l'existence d'un travail préalable, d'un PLU actuellement en vigueur qui sert de référence à la révision.

Cas de Donzère – Révision du PLU

Pour illustrer la procédure de révision du PLU, ou du moins les premiers mois de celle-ci, voici le cas de la commune de Donzère ayant publié l'appel à projet en janvier 2024.

Donzère est une commune d'environ 5 500 habitants s'étendant sur 32.06 km² dans le département de la Drôme. Avec la volonté d'allier urbanisme et santé, la commune souhaite bouleverser les fondations de son PLU. C'est pour cette raison qu'une révision est nécessaire.

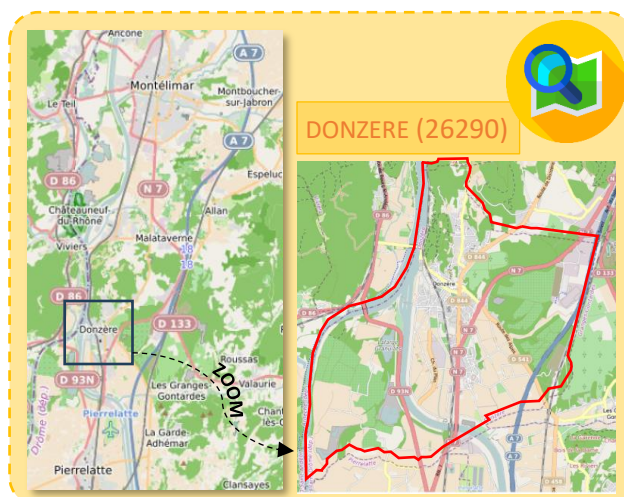


Figure 2 : Localisation du cas d'étude - Donzère



DEROULEMENT PROCEDURE REVISION DU PLU

² Espace Boisé Classé

³ Zone Naturelle ou Agricole

Réalisation de la phase I

Une fois la collaboration actée entre la commune et le BE, la commune transmet tous les documents d'urbanisme, les études menées et informations pouvant servir à l'élaboration du diagnostic. Pour les données manquantes, de nombreux sites et plateformes permettent de télécharger des documents pdf et données SIG en ligne :

- *INSEE, données et cartes* : données statistiques de la commune (démographie, emploi, ménage...) sous la forme de tableau ou de cartes.
- *Cadastre data gouv* : Couche shapefile du cadastre de la commune ouvrable sur un logiciel SIG.
- *Catalogue DiDo (Diffusion des Données) du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires* : données des logements sociaux, constructions neuves sous forme .csv, .xls.
- Site de la mairie : PLU en vigueur téléchargeable (format .pdf et .shp)

Dans un premier temps, les données INSEE et DiDO permettront d'étudier les tendances et perspectives socio-démographiques et d'analyser l'habitat au sein de la commune :

Tendances et perspectives socio-démographiques	Habitat
- Evolution de la population communale - Taux de variation annuelle de la population - Répartition de la population par tranche d'âge - Evolution du nombre de personnes par ménage - Répartition des plus de 15 ans en 2020 et comparatif avec la communauté de communes - Evolution des emplois et des actifs ayant un emploi sur la commune - Lieu de travail des actifs qui résident dans la commune - Flux domicile – lieu de travail - Déplacements journaliers - Les secteurs d'activité de l'emploi 	- Evolution et répartition des logements - Evolution du parc de logements et logements vacants - Typologie des logements - Mode d'occupation des résidences principales - Logement social - Rythme de construction : nombre et typologie des logements 

Pour la présentation des activités économiques et équipements collectifs, les informations sont tirées du précédent rapport de présentation du PLU de la commune et de google maps : les écoles, les bâtiments culturels et sportifs, les centres sociaux, salles polyvalentes et zones économiques sont localisés et mis en page sur QGIS.

Enfin, la dernière étape consiste à réaliser l'analyse de consommation d'espace et des capacités de construction dans les espaces bâtis. Pour cela, l'outil QGIS permet de superposer le cadastre, les images satellites et de créer des couches pour chacun des éléments de l'analyse. D'une part, pour l'analyse de la consommation de l'espace dans le cadre du ZAN, on repère par des polygones le bâti construit entre 2011 et 2020. L'analyse est faite à partir de la comparaison des photos aériennes ou satellites disponibles sur les sites du Géoportail et « remonter le temps » de l'IGN, afin de comptabiliser les espaces effectivement consommés sur le terrain. Des bâtiments figurant sur les photos datées de 2020 et non sur celles de 2011, indiquent une construction entre 2011 et 2020.

NB : Toutes extensions de l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine sont compatibles, ainsi que les constructions isolées dans l'espace agricole ou naturel.

- L'urbanisation de dents creuses (inférieures à 2500 m²) à l'intérieur du tissu urbain n'est pas considérée comme de la création d'espace urbanisé et n'est donc pas comptabilisée.
 - Pour les lotissements, le terrain est considéré comme consommé l'année où l'aménagement du lotissement a débuté, même si l'intégralité des constructions n'y sont pas encore réalisées
- D'autre part, les capacités de construction dans les périmètres bâtis, de la même manière que pour la consommation d'espace, sont repérés par des polygones et représentent :

- Les dents creuses, c'est-à-dire des espaces non construits entourés de parcelles bâties, idéales pour densifier l'enveloppe urbaine
- Les parcelles potentiellement **divisibles** : ici il s'agit le plus souvent des parcelles « vierges » constituant le jardin d'une maison (sans abris de jardins, potagers ou piscines). Dans ce cas-là, si le propriétaire est d'accord, il est possible de diviser l'unité foncière

LA DIVISION PARCELLAIRE



Deux situations sont possibles dans le cas d'une division parcellaire :

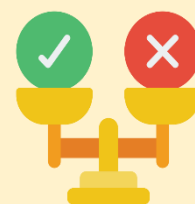
- **1^{er} cas**, le plus simple et moins coûteux : l'unité foncière est constituée de plusieurs parcelles et la division s'effectue en suivant le découpage des parcelles.
- **2nd cas**, plus complexe : l'unité foncière est constituée de plusieurs parcelles mais le propriétaire décide de ne pas respecter le découpage actuel des parcelles. Ici un nouveau découpage des parcelles est nécessaire et nécessite l'intervention d'un géomètre. Son rôle sera de redessiner les parcelles et mettre ainsi à jour le cadastre.

- Les lots libres de lotissement : il s'agit des parcelles de lotissement aménagées pour l'habitat (desservies par la voirie) mais qui ne sont pas encore construites

Lorsque la commune est soumise à un SCoT, un PLH ou fait partie d'une communauté de communes, ces éléments sont présentés brièvement dans le diagnostic, notamment les objectifs du PLH en matière de quota de logements à produire.

Livrables produits : Diagnostic impliquant la saisie des données sur QGIS, l'analyse statistiques et la production de supports de présentation (voir annexes A et B).

Contre-enquête du ZAN



Le ZAN, en se focalisant uniquement sur l'affectation des sols pour l'estimation de la consommation de l'espace, omet de prendre en compte certains leviers dans sa quête du zéro artificialisation.

1 Les terres agricoles, dans un objectif de productivité et de rendement, détruisent la biodiversité avec son usage déraisonnable de la chimie : l'agriculture est une zone de progrès considérable. Victime d'une Politique Agricole Commune vétuste, l'agriculture intensif artificialise et tasse les sols : elle est facteur de l'aggravation de l'érosion et du ruissellement des eaux. Ainsi sur le volet agricole, la trajectoire ZAN ne différencie pas les modes de culture et leur impact sur l'imperméabilisation des sols. En faisant l'impasse sur cette problématique, la loi ZAN ne met pas à l'honneur ses ambitions.

2 « La renaturation se définit comme une action ou opération de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé » (Artificialisation des sols : focus sur la loi ZAN du 20 juillet 2023, s. d.). Pour certains terrains, il s'agit ici déconstruire, dépolluer, d'employer des processus coûteux (voir annexe 4) et complexes pour revenir à un sol naturel. A travers une définition trop général et un processus protéiforme, les efforts avancés par les communes en matière de désimperméabilisation et renaturation des sols ne sont pas valorisés, encouragés.

3 Dans le calcul des surfaces consommées, les jardins des habitations sont considérés comme des sols artificialisés. De ce fait, ces espaces sont pris pour cible dans l'objectif de densifier les villes. A défaut de s'étaler, les villes avalent ces espaces de respiration, ces réserves de biodiversité et îlots de fraîcheur.

4 Stratégie s'opposant à la périurbanisation, le ZAN apparaît comme un frein au développement des zones excentrées du centre-ville. Alors qu'ils représentent plus d'1/3 de l'habitat, le besoin de nouveaux modèles d'aménagement est indispensable pour créer de nouvelles centralités en périphérie (services, espaces publics, aménagements transports doux...)

A travers ces quelques points, la trajectoire ZAN doit encore évoluer pour devenir « le catalyseur d'une réorganisation profonde de la planification territoriale » (Offner, 2022)

e. Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité

Pour rappel, la mise en compatibilité (MEC) du PLU peut concerner n'importe quelle modification du document sous condition sine qua non que le projet à l'origine de ces modifications soit qualifié de « **Projet d'Intérêt général** ». Ainsi cette procédure simplifiée de mise en conformité permet aux communes de réaliser des opérations qui n'avaient pas été prévues lors de l'édification du document.

Projet d'Intérêt Général (PIG)

Créée par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 et défini par l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme, le PIG est un projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'**utilité publique** et répondant aux conditions suivantes :

- **ETRE DESTINE A** la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un **service public**, à l'accueil et au logement des **personnes défavorisées** ou de ressources modestes...
- **AVOIR FAIT L'OBJET** :
 - D'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier et arrêtant le projet à disposition du public (*Le maire par exemple*)
 - D'une inscription dans un document de planification (*PLU par exemple*)

Tout comme pour la procédure de révision, de nombreuses autorités et organismes sont impliqués dans le processus de mise en compatibilité entraînant des délais conséquents. A la différence d'une révision de PLU, la phase d'étude est bien moins importante que la MEC. Alors que la révision prend des années, le dossier complet de la MEC peut être terminé après quelques mois. L'annexe 5 schématise synthétiquement toute la procédure en y intégrant les délais.

Cas de Saint-Barthélemy-de-Vals – Projet de déplacement des services techniques municipaux

La commune de Saint-Barthélemy-de-Vals se situe au nord de la Drôme. Elle possède 1859 habitants (INSEE, 2020) pour une superficie de 20.27 km².

En mars 2024, le BEAUR est retenu pour réaliser une mise en compatibilité du PLU avec déclaration de Projet. L'objet ici est d'ajuster le règlement écrit et graphique du PLU afin de permettre l'implantation de nouveaux locaux pour les services techniques municipaux.



Procédure de MEC :

Pour commencer, une à deux réunions sont organisées pour appréhender les motivations de la MEC et recueillir toutes les informations nécessaires à la constitution du dossier. Celui-ci comprend une notice explicative du projet justifiant son intérêt général et une demande de cas par cas.



Construction de la notice explicative :

I – Le document d'urbanisme de la commune : document d'urbanisme en vigueur et procédure de mise en compatibilité mise en œuvre explicités

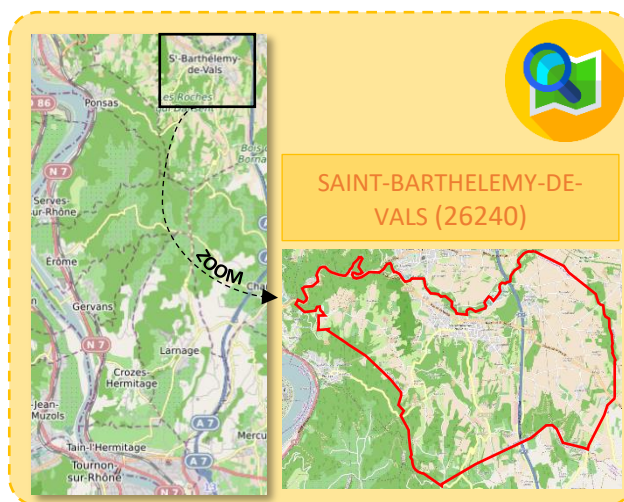


Figure 3 : Localisation du cas d'étude – St Barthelemy

Dans cette première partie, les implications de la procédure vis-à-vis du document d'urbanisme sont présentés : *quelle partie du document est modifié ? OAP ? règlement écrit ? règlement graphique ?*

II – Présentation du projet : implantation et caractéristiques du bâtiment actuel, besoins et étude de sites potentiels, caractéristiques du nouveau site, consistance du nouveau projet

Pour ce dossier, impliquant la création de nouveaux bâtiments au détriment des anciens qui seront affectés à une autre fonction ou détruits, il est important de justifier avec précision le choix de construire du neuf plutôt que de réhabiliter. *Qu'est-ce qui justifie le choix de consommer, artificialiser un nouveau terrain ?*

Ici, trois éléments ont été clés dans l'argumentation :

- L'environnement résidentiel des locaux subit des nuisances certaines générées par les locaux techniques
- L'assiette du terrain est insuffisante pour répondre aux besoins des agents (extension, manœuvre et stationnement des véhicules en toute sécurité)
- L'accès (entrée/sortie) des lieux est inadapté pour les véhicules techniques utilisés

A l'appui, le rapport d'inspection sur la santé et la sécurité au travail mené par le Centre Départemental de Gestion de la Fonction Publique Territoriale a étayé ce constat.

Ensuite, pour justifier la sélection du site des nouveaux locaux, une recherche complémentaire de terrains a également été effectuée. Sur des critères d'accès, de zonage, d'environnement et de risques, chaque site a été rejeté justifiant ainsi le choix final du site des Bernardes. La figure ci-contre illustre la localisation des différents sites (*voir figure 4*).

NB : le site 1 correspond au site actuel des services techniques

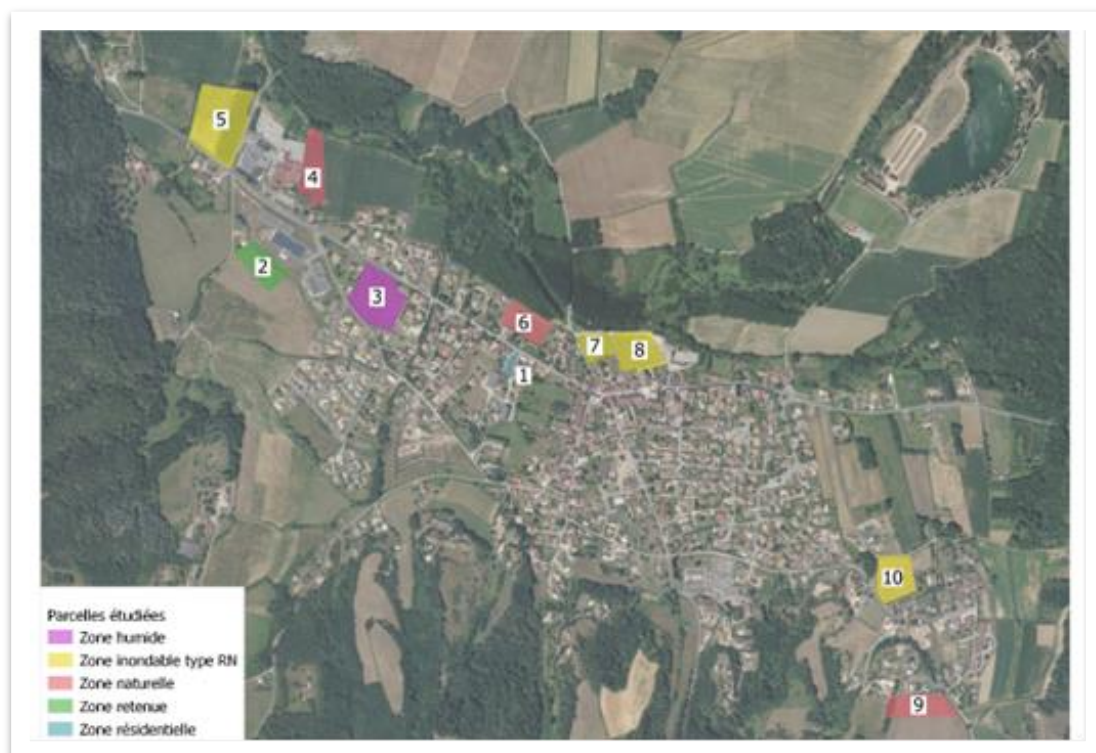


Figure 4: Localisation des sites potentiels – St Barthelemy

Le site 2 retenu est une ancienne terre agricole convertie en zone à urbaniser fermée à vocation économique (2AUE) lors de l'élaboration du PLU en 2014. Plus de six années s'étant écoulées depuis, cette zone n'est plus ouvrable à l'urbanisation d'où la nécessité de la MEC. Malgré son affectation de zonage « A urbaniser », le site doit être défendu du point de vue environnementale, de la consommation d'espace, de ses abords immédiats qui seraient potentiellement impactés par ses nuisances... Chacun des aspects du projet (implantation, caractéristiques...) doivent être détaillés et permettre de justifier la pertinence de ce projet.

Enfin, ce n'est pas un seul projet qui est à traiter mais deux. Le devenir de l'ancien site des services techniques doit également être intégré à l'argumentation : *Quelle fonction va-t-il remplir ? Un projet est-il en cours ?* Tout comme pour la création de nouveaux locaux, l'abandon d'un bâtiment inoccupé a un impact sur l'environnement. Il pourrait engendrer une friche urbaine et tous les déconvenues associées (risque d'effondrement, occupation illégale, perte d'un potentiel d'aménagement...).

III – Intérêt général du projet : mise en avant de l'aspect intérêt général du projet

Cette partie est la plus cruciale du dossier. Les éléments développés ici doivent justifier le caractère « intérêt général du projet » et donc la légitimité de cette procédure. *En quoi ce projet sert les besoins des habitants de la commune ? Est-ce dans l'intérêt de chacun de créer de nouveaux locaux ?*

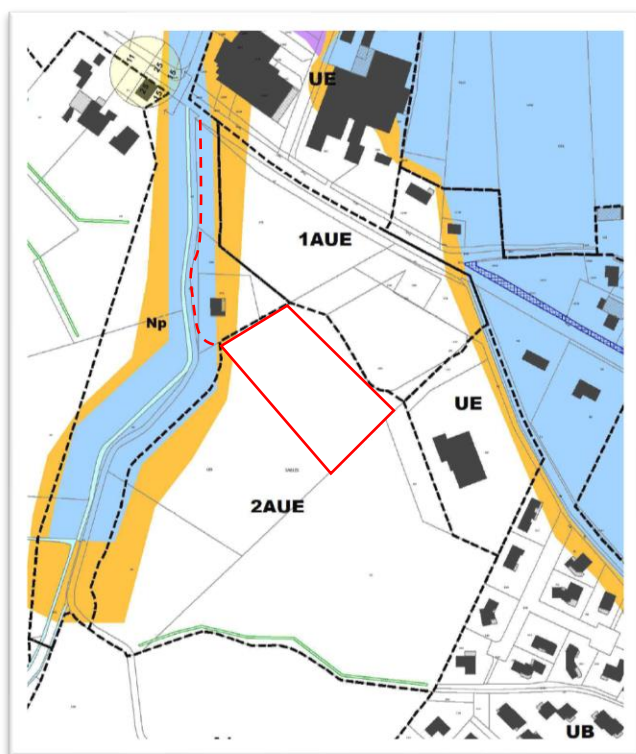


Figure 5: Emprise et zonage du site – St Barthelemy

IV – Présentation de la mise en compatibilité : justification du choix de la procédure et des modifications engagées vis-à-vis du PLU

Cette partie réglementaire pointe les modifications qui seront apportées au PLU dans le cadre de cette procédure. Dans ce cas de figure, la modification du règlement écrit et graphique est nécessaire. En effet, pour que le projet soit compatible avec le règlement, deux zonages doivent être modifier (voir figure 5) :

- Modification de la zone 2AUE en zone urbanisable
- Modification de l'emprise de la zone naturelle pour permettre l'élargissement de la voie d'accès au site ou modification du règlement autorisant l'élargissement de la voie. A ce jour, aucune décision n'a été prise sur cet élément.

V – Incidences sur l'environnement : explication des impacts avérés et potentiels sur l'environnement

Au regard de la consommation foncière ; de l'agriculture ; des milieux naturels ; des eaux superficielles et souterraines ; de l'urbanisme, des déplacements, des risques et nuisances ; du patrimoine paysager et bâti ; de l'air, du climat et de l'énergie ; des sols et sous-sols ; les impacts du projet doivent être mis en lumière, qu'ils soient positifs ou négatifs.

La commune de Saint-Barthélemy a la particularité d'être recouverte de zones humides. Recensées en 2018, ses zones humides n'étaient pas connues de la commune lors de la majorité de son

développement. Ainsi, les habitations se sont construites sur toute la zone humide. La question aujourd'hui est la suivante : faut-il prendre en compte cet aléa pour le projet des services techniques ? Si l'accès se faisait à l'ouest du tènement, comme le montre la figure ci-dessus avec la ligne tiretée, quel règlement s'appliquerait au projet ? Quel serait l'impact du projet sur cette zone humide ?

VI – Les pièces modifiées du PLU : pièces écrites et graphiques modifiées

Alors que la partie IV détaille les éléments modifiés en intégrant la nouvelle rédaction du règlement et la nouvelle cartographie du règlement graphique, cette dernière partie fait référence aux chapitres et numéro de pièces modifiés.

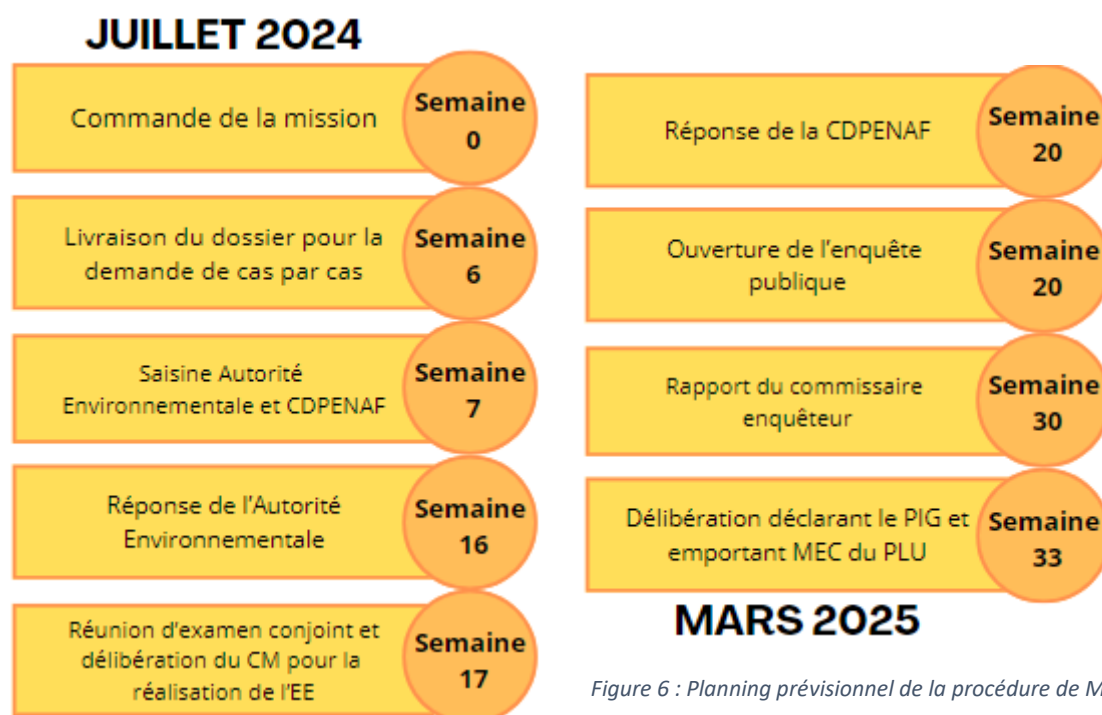


Figure 6 : Planning prévisionnel de la procédure de MEC

La figure ci-contre détaille les différentes échéances de la mise en compatibilité pour le projet de déplacement des services techniques de la commune de Saint-Barthélemy-de-Vals.

Comme dit précédemment, la commande était signée entre les deux partis en mars 2024. Le premier acte administratif, lançant publiquement la procédure est l'arrêté de prescription de la MEC, rédigé par le BEAUR et voté en CM. Une fois signé, il est affiché en mairie.

La figure 6 ci-dessus annonce un début de procédure en juillet 2024. En effet, malgré une commande actée en mars 2024, l'arrêté n'est toujours pas signé. Le dossier étant complexe, le bureau souhaite attendre de lever certaines interrogations, notamment vis-à-vis de la présence de la zone humide pour rédiger/signer l'arrêté.

Livrables produits : ébauche de notice explicative, comparatif de terrains potentiels d'implantation.

f. Modification du PLU

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification qui ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle, ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance, il

relève donc d'une procédure de modification du PLU (Extrait réglementation issu d'une notice explicative d'un projet de modification de PLU, BEAUR).

Dans certains cas de figure, la procédure de modification peut être simplifiée vis-à-vis des éléments attendus dans le dossier et raccourci dans le temps. Si la modification n'a ni pour effet de majorer plus de 20% les possibilités de construction, ni de diminuer ces possibilités, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, elle peut être conduite selon la procédure simplifiée prévue à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme. (voir annexe 6)

Cas de Livron-sur-Drôme – Modification Simplifiée pour un projet de jardins partagés

La commune de Livron-sur-Drôme possède 9 298 habitants (INSEE 2021) pour une superficie de 39,52 km².

A l'initiative du Président de la Communauté de Communes de Val de Drôme (CCVD) une nouvelle procédure de modification a été initiée par arrêté le 18 juin 2024, afin d'adapter l'orientation d'aménagement et le règlement écrit de la zone AUaiz, pour permettre l'implantation de jardins partagés comportant des abris de jardin.



Figure 7 : Localisation du cas d'étude - Livron

Le projet de jardins partagés s'implante dans le parc d'activités économiques « Confluence », dont la zone d'extension correspond au zonage AUaiz. Ce projet vient s'inscrire dans une volonté, partagée par la commune et la CCVD, de développement durable et de retour de la nature en ville.

Aujourd'hui, le règlement écrit du PLU et les engagements de l'OAP n'autorisent pas, ne favorisent pas la création de jardins en zone AUaiz. De plus, le projet n'induisant pas une réduction d'un espace protégé (naturelle ou non), ne générant pas de nuisances et ne réduisant ou n'augmentant pas les capacités de constructions, une procédure de modification simplifiée peut être conduite pour ce projet.

Les solutions apportées à l'origine de cette modification sont les suivantes :

- Au niveau de l'OAP : Intégration des jardins partagés au schéma illustrant les orientations d'aménagement de la zone. Les jardins partagés correspondent à la bande de couleur marron ajoutée au schéma (voir annexe C).
- Au niveau du règlement écrit :
 - **Occupation et utilisation du sol** : les abris de jardin seront ajoutés à la liste des constructions autorisées dans la zone.
 - **Desserte par les réseaux** : une exception sera faite pour les toilettes sèches concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : pas d'obligation de recul pour les abris de jardin.
 - **Aspect extérieur des clôtures** : autorisation des clôtures de type ganivelles et grillage à mouton pour les jardins.

Tous ces éléments sont détaillés dans la notice explicative et s'organise de la manière suivante :

1. Le document d'urbanisme en vigueur

2. Les adaptations du règlement et des orientations d'aménagement de la zone AUaiz : contexte et objectifs, modification du PLU
3. les incidences de la modification sur l'environnement
4. Les pièces modifiées, ici le règlement écrit et les OAP

Livrable produit : ébauche d'une notice explicative

g. Réorganisation de la voirie communale

Parmi les différentes voies que l'on retrouve dans une commune, certaines sont privées d'autre publiques avec des usages variables. Voici la classification de celles-ci :

	Domaine public communal	Domaine privé communal	Domaine privé
Usage public	Voie communale (VC)	Chemin rural (CR)	Chemin de servitude
Usage privé			Chemin d'exploitation Chemin de servitude

Pour davantage de précisions sur les caractéristiques de ces voies, leur définition est disponible dans le glossaire.

Pourquoi une réorganisation de la voirie communale ?



- Conservation et entretien des voies empruntées par le public : *pour effectuer des travaux de voirie sur le domaine public, il faut avoir connaissance du statut juridique des voies et de leur usage. L'entretien d'une voie privée empruntée par le public est sous la responsabilité de la commune*
- Régularisation des anomalies de la voirie : lorsque le tracé de la voie évolue, lorsque son usage change
- Améliorer la connaissance de la situation actuelles des voies
- Gestion financière : sur la longueur totale du linéaire de voirie communale, des aides financières sont versées à la commune par l'Etat



PROCEDURE DE REORGANISATION DE LA VOIRIE COMMUNALE

Phase I : Diagnostic et état comparatif des voiries

Cette première phase permet la mise à jour de l'état des lieux physique et de la vérification de l'état juridique des voies communales et chemins ruraux. Pour l'état des lieux physique, l'usage, la nature et l'état d'entretien des voies seront relevés. Les anomalies, telles que des problèmes d'emprise, la dénomination de la voie, devront être annotées. Pour l'état des lieux juridique, le statut des voies devra être vérifié à l'aide de la documentation relative au classement des voies, fournie par la mairie.

Phase II : Etude et définition du périmètre d'agglomération

En y intégrant les zones urbanisées agglomérées et les panneaux d'agglomération, le périmètre d'agglomération sera redéfini.

Phase III : Proposition de classement des voies communales

A partir du diagnostic réalisé en phase I, la commune pourra apporter des modifications à la dénomination des voies communales (VC), aidée par l'urbaniste. A l'issue de ces choix, un nouveau tableau de classement des VC sera édité précisant les informations suivantes : numéro, dénomination, origine et extrémité de la voie, longueur, nature de revêtement et largeur moyenne ; ainsi qu'un plan localisant les différentes dénominations.

Phase IV : Etude des chemins ruraux et recensement des anomalies

Tout comme pour les VC, les chemins ruraux seront traités avec la commune. Un second tableau et un plan seront également produits.

Phase V : Régularisation des anomalies foncières

Une fois les phases III et IV achevées, les litiges et anomalies foncières relatives aux VC et CR seront énumérées et feront l'objet d'une **résolution par acte d'arpentage et/ou acte administratif**. La régularisation de ces anomalies peut prendre jusqu'à trois ans.

Déroulement d'une opération foncière – Réalisé par un géomètre expert

- Relevé topographique et établissement des plans : Document Modificatif du Parcellaire Cadastre (DMPC) ou Document d'Arpentage (DA)
- Délibération du Conseil Municipal pour engager la vente ou l'acquisition
- Rédaction des actes administratifs de cession et/ou vente
- Recueil des signatures des parties
- Publication de l'acte



Phase VI : Montage du dossier, enquête publique et approbation du classement

Après rédaction des documents précédents et régularisation des anomalies, le dossier d'enquête comportera :

- Une notice explicative et un plan de situation
- Le plan de localisation de l'ensemble des voies (VC et CR), nommé « état des lieux » dans le dossier, datant de 2004 au 1/5000^{ème}
- Le plan de localisation des modifications (classement, déclassement, changements d'emprise) du classement de l'ensemble des voies au 1/5000^{ème}
- Le tracé du périmètre d'agglomération au 1/5000^{ème}
- Le plan de localisation du classement des voies communales au 1/5000^{ème} et tableau de classement
- Le plan de localisation du classement des chemins ruraux au 1/5000^{ème} et tableau de classement
- Le plan de localisation de l'inventaire des places publiques au 1/5000^{ème}

A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport à la commune. Le CM peut alors abandonner le projet, prendre en compte les remarques faites dans le rapport ou passer outre par décision motivée.

Cas de Chavannes – Réorganisation de la voirie communale

Chavannes est une commune de 738 habitants (INSEE 2020) s'étendant sur une superficie de 4,67 km².

Le 8 avril 2024, la commune signe la commande pour une livraison du dossier final du classement de voirie pour septembre. Si aucune régularisation n'est à faire et avec une enquête publique de 15 jours minimum de consultation, le dossier sera approuvé dans les semaines qui suivent.

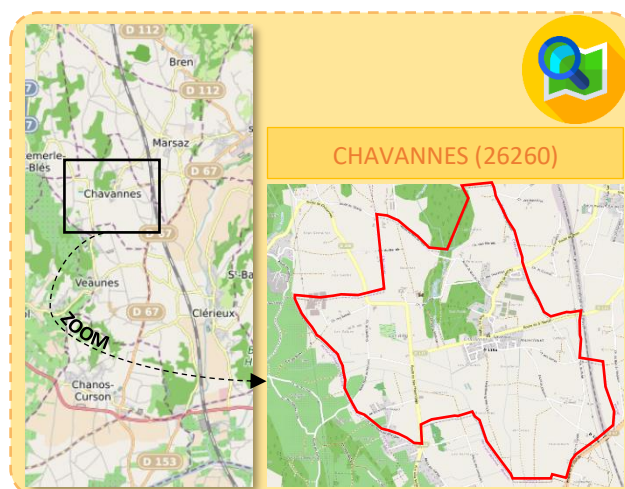


Figure 8 : Localisation du cas d'étude - Chavannes

Réalisation de la phase I

Cette première phase débute avec une réunion de démarrage réunissant le BE et la mairie. Au cours de cette rencontre, le BE présente au maire et à ses élus/adjoints la méthode de travail et le planning. Autour d'un plan de la commune imprimé, la mairie peut alors communiquer les premières observations, modifications auxquelles ils ont pensé pour la régularisation du classement des voies. C'est aussi l'occasion pour le maire de transmettre au BE les dernières parcelles acquises par la commune.

Une fois ces données en main, la première tâche à réaliser pour préparer la phase terrain du diagnostic est l'étude du plan et classement actuel de la voirie communale. Afin de faciliter sa lecture sur le terrain, il est intéressant de reporter le plan sur un format A3 (*voir annexe D*). Ensuite à l'aide d'un tableur Excel, la classification actuelle (n°, typologie, désignation, origine/extrémité, longueur) des voies est reportée. Au fur et à mesure du diagnostic, le tableur est complété en faisant ressortir tous ajouts et modifications. Donc, à partir des données apportées par la mairie, des images satellites disponibles sur le Géoportail, et des parcelles référencées au cadastre, le plan et le tableur permettront de guider le repérage sur le terrain.

Une fois sur le terrain, il va falloir parcourir chacune des voies de la commune et ainsi constater les changements de désignation, de tracé, d'usage, de fréquentation, d'entretien (*voir annexe E*) ... Selon la taille de la commune, il est possible de la parcourir à pied sinon en voiture. Plusieurs cas de figure demandent certaines vérifications et procédures. Par exemple, dans le cas de l'ajout d'une VC au classement, il faut alors vérifier si la parcelle appartient à la commune. Pour l'ajout d'un CR non délimité au cadastre, selon le cas de figure, il faut alors détacher l'assiette du CR en créant une nouvelle parcelle. Dans ce cas-là, l'intervention d'un géomètre est nécessaire, engendrant des coûts additionnels pour la commune.

Réalisation de la phase II

Cette phase II consiste en la définition, par un tracé, du périmètre d'agglomération. Le périmètre d'agglomération délimite un espace sur lequel sont groupées des constructions rapprochées d'une commune, qui correspond en général au village, cœur de la commune, excluant les hameaux (*voir annexe F*). Il est signalé par des panneaux d'entrée et sortie d'agglomération le long des routes traversant la commune. Cette notion est importante puisqu'aucun chemin rural ne peut exister à l'intérieur de ce périmètre. Également, au sein de l'agglomération la mairie exerce un droit de police et sa responsabilité est engagée en cas d'accident sur les voies publiques. Une fois le périmètre validé par la mairie, il sera superposé au plan de classement.

Afin de présenter les modifications et ajouts au classement, un diaporama a été réalisé, illustrant chaque mesure avec la parcelle concernée, une image satellite et l'action à réaliser dans le cas de la procédure (*voir annexe G*).

Réalisation de la phase III

A la suite de la première réunion de travail, le maire valide ou non les propositions faites par le BE. Par exemple, lorsqu'un nouveau lotissement est construit, la voie de desserte peut être transférée à la commune pour faciliter son entretien.

TRANSFERT DES VOIES PRIVEES DANS LE DOMAINE PUBLIC

(Ordre des experts géomètres, 2013)



Deux cas de figure sont possibles :

- **Transfert par convention conclue entre la commune et le lotisseur** : signature d'une convention entre les parties et réalisation d'une enquête public selon les *articles L.318-3, L.318-10 et L.318-11 du code de l'urbanisme*.
- **Transfert d'office après enquête publique** :
 - o **A l'initiative de la commune** : décision prise par le représentant de l'Etat dans le département
 - o **A l'initiative des propriétaires** : ouverture ou non de l'enquête par le préfet et décision finale prise par le CM.

Pourquoi transférer une voie privée de lotissement dans le domaine public ? Quels sont les avantages et les déconvenues de cette procédure pour la mairie ?

	+	-
Transfert dans le domaine public	Maîtrise et suivi de l'aménagement de la voirie si le transfert est réalisé en amont de l'aménagement du lotissement	Charges financières et responsabilité supplémentaire
Maintien en domaine privé	Pas de charges financières à la charge de la commune	Aucune maîtrise de la gestion de la voie. Le ou les propriétaires de la voie pourrait barrer l'entrée (chaîne, pierres) au public. Responsabilité engagée dès lors que la voie est ouverte à la circulation du public

Dans le cas de la commune de Chavannes, plusieurs lotissements se sont construits récemment ainsi les voies d'accès ont été cédées par le lotisseur à la commune. Dans cette même logique, le BE a proposé le transfert de certaines voies privées desservant plusieurs maisons, au domaine public. La commune n'ayant jamais eu connaissance d'une quelconque volonté des propriétaires de céder ces voies, le maire a rejeté la proposition en connaissance des risques.

A la suite des remarques faites par la commune, 15 voies communales ont été finalement ajoutées au classement et une modification a été apportée à une VC existante. De nombreuses voies piétonnières ont été créées pour une numérotation à partir de 100 (ex : VC 101). Pour chacune des voies, sa situation nouvelle est expliquée dans la notice explicative :

- « *Aucun changement* » pour les voies maintenues telles quelles
- « *Création d'un chemin piéton reliant la VC 29 au CR 36* » pour la création d'un chemin piéton
- « *Elargissement de l'emprise : intégration de la parcelle ZE 212 à la VC 3* » pour la modification de l'emprise d'une VC existante

Réalisation de la phase IV

Tout comme pour les VC, ce même travail est réalisé pour les chemins ruraux (CR) et amènera à la production des mêmes documents. Dans le cas de la commune de Chavannes, seulement quatre CR ont été classés et deux déclassés : un car son emprise intégrait des parcelles privées et le second, était maintenu au classement alors qu'il était masqué sur le plan.

Alors qu'un plan est édité pour le classement final des VC et pour celui des CR, on retrouve également un plan faisant apparaître les modifications en rouge par rapport à l'état des lieux (*voir annexe 8*).

Réalisation de la phase V

Ici, seuls des actes administratifs sont encore à réaliser avant l'organisation de l'enquête publique : la finalisation de l'achat de deux voies privées correspondant à des voies de lotissement.

Réalisation de la phase VI

Selon les dernières remarques faites par le CM, le dossier est adapté. Une fois la dernière version approuvée par le CM, le dossier est prêt à être traité en enquête publique.

Dans le dossier final, on retrouve : en complément de la notice explicative, un plan de localisation de la voirie à l'état des lieux (*voir annexe 7*) ; un plan de localisation des modifications apportées au classement (*voir annexe 8*) ; un tableau de classement (*voir annexe H*) et un plan de localisation pour les voies communales, chemins ruraux et places publiques.

Livable produit : Dossier de voirie communale comprenant une notice, un tableau de classement et des plans.

III. Urbanisme opérationnel

a. Dossier parcellaire

En application de l'article L.110-1 alinéa 2 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, une enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'**enquête d'utilité publique** préalable à la **déclaration de cessibilité des terrains**.

Quelques définitions et procédures



La **DUP** est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. L'**enquête d'utilité publique** recueille l'avis des personnes intéressées qui seront par la suite examinés en commission.

Déclaration de cessibilité des terrains : par arrêté préfectoral, le propriétaire de la parcelle faisant l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique cède son terrain au domaine public contre une indemnité « juste et préalable »

Lorsque des parcelles sont impactées par l'emprise d'un projet d'utilité publique, il faut alors les recenser et collecter toutes les informations les concernant (surface, propriétaire, emprise du projet...) La réalisation d'un dossier parcellaire implique la participation de plusieurs corps de métier. Dans un premier temps, un géomètre s'occupe de lister les parcelles impactées par le projet qui devront rétrocéder tout ou une partie de leur terrain.

Ensuite, il faut commander auprès du Service de la Publicité Foncière du département ou service public des hypothèques (SPDH), une copie des actes notariés concernant les parcelles, renseignant sur la situation juridique de chaque bien. Cette tâche peut être réalisée par un assistant Géomètre-Urbainiste. Cette tâche est fastidieuse puisqu'avant 2008, tous les actes étaient manuscrits rendant la compréhension et le déchiffrement des documents parfois impossible.



Le 28 octobre 2008 restera à jamais gravé dans la tête des notaires et le révolutionnaire acte authentique électronique.

De ces documents seront dressés l'**état parcellaire** et l'**état par propriétaire**. L'état parcellaire (*voir annexe 9*) dresse, avec une ligne de tableau pour chaque parcelle, les informations suivantes : le n° d'ordre du propriétaire (terrier), le numéro de parcelle constitué de la section et du n° de plan, la surface, la nature du terrain, l'emprise rétrocédée, le reliquat (reste non rétrocédé), le propriétaire actuel (nom, prénom, adresse). L'état par propriétaire dresse, avec une fiche par propriétaire, les

informations suivantes (*voir annexe 10*) : le propriétaire inscrit à la matrice cadastrale, terrier, le propriétaire inscrit au SPDH, les informations relatives aux servitudes, la nature des biens (n° parcelle, surfaces, comme renseignés pour l'état par parcelle), l'origine de propriété (acquisition, donation, succession...). A partir de ces tableaux, le dessinateur va pouvoir établir le plan parcellaire (*voir annexe 11*) associant à chaque parcelle dessinée, son terrier, n° de parcelle, la surface rétrocédée et le reliquat. Les surfaces rétrocédées seront calculées à partir du périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Enfin, l'ensemble de ces parcelles permettra de définir graphiquement le périmètre à exproprier.



Rôle de l'urbaniste

Pour terminer, il sera à la charge de l'urbaniste de constituer le dossier d'enquête parcellaire compilant un préambule faisant référence à la réglementation, le plan parcellaire au 500^{ème}, l'état parcellaire et l'état par propriétaire. En parallèle, le Dossier Modificatif du Parcellaire Cadastre (DMPC) est réalisé par un géomètre.

Cas de Mercurol-Veaunes – Modification du carrefour RD 260 / RD 115

La commune de Mercurol-Veaunes se compose de 2821 habitants (INSEE 2021) pour une superficie de 25 km².

Ici, la DUP s'applique dans le cadre d'un projet de voirie routière, à l'initiative de la commune. Pour élargir la voie et aménager un carrefour sécuritaire entre la RD 260 et la RD 115, la commune doit acquérir des parcelles.

Le plan des travaux (figure 10 ci-dessous) permet de connaître l'emprise précise du projet et d'en déduire les parcelles privées impactées. Par la suite, le BE adresse un formulaire à la direction des finances publiques pour une demande d'informations relatives à ces parcelles (*voir annexe 12*). Les données obtenues sont ensuite traitées pour construire le dossier.

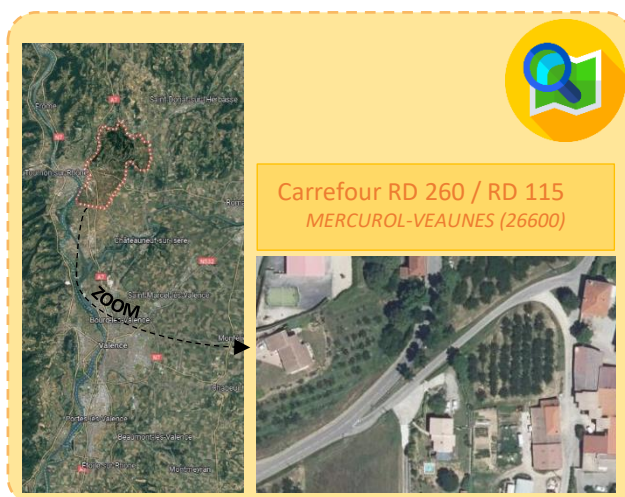


Figure 9 : Localisation du cas d'étude – Mercurol-Veaunes

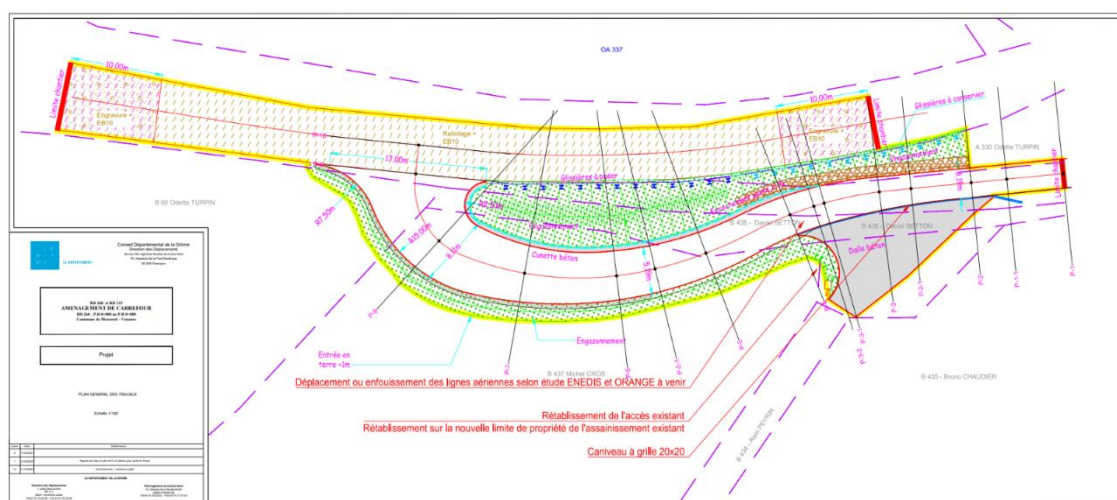


Figure 10 : Plan général des travaux au 1/100 - Mercurol-Veaunes

Livrable produit : une surcharge générale de travail a fait prendre du retard sur le dossier. Aucun livrable n'a pu être produit avant la fin du stage.

b. Etude de cas par cas / évaluation environnementale

Dans la logique d'un engagement national pour l'environnement, la **procédure d'examen au cas par cas** est mise en place par la *loi du 12 juillet 2010*. Elle permet d'évaluer la nécessité, pour un projet, plan ou programme, de réaliser une étude d'évaluation environnementale. Si certains projets sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale (EE), d'autres, dépendant de leur catégorie et caractéristiques, doivent se soumettre à une étude au cas par cas. Dans ce cas-là, le porteur de projet doit remplir le *Cerfa n°14734*03* correspondant à la demande d'examen au cas par cas. Le formulaire est constitué de huit parties :

- Intitulé du projet
- Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire
- Catégorie applicable et dimensionnement correspondant du projet : catégorie justifiant le cas par cas
- Caractéristiques générales du projet : composition, dimensionnement, localisation, phase travaux/démolition
- Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée
- Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles
- Auto-évaluation : cet encadré permet de défendre le projet pour éviter la soumission à une EE
- Annexes obligatoires et facultatives

Dans le cas d'un projet, l'autorité environnementale a 35 jours à compter de la réception du formulaire complet pour informer le porteur de projet de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Pour les plans, programmes et documents d'urbanisme, aucun cerfa n'existe à proprement parler. Ainsi pour constituer son dossier, il faut se référer aux *articles R. 122-17 et 18 du code de l'environnement*. L'autorité environnementale aura deux mois à compter de la réception du dossier pour émettre une décision (*L'évaluation environnementale et la demande d'examen au cas par cas*, s. d.). Une réponse positive, traduisant une non nécessité de réaliser une EE, n'engendre aucune procédure supplémentaire. Dans le cas contraire, une évaluation environnementale est nécessaire.

S'intégrant dans une logique de protection de la nature, la **procédure d'évaluation environnementale** fait suite à la *loi du 10 juillet 1976* sur la prise en compte de l'environnement dans un projet au travers de la réalisation d'une étude d'impact. Avec la *loi du 12 juillet 2010*, la démarche d'évaluation environnementale se traduit par les principes de précaution et prévention des effets négatifs sur l'environnement et les principes d'intégration et de participation du public (*L'évaluation environnementale*, s. d.). Le processus se décompose en trois étapes :

- **Etape 1** : Elaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, prenant la forme d'une étude d'impact pour les projets
- **Etape 2** : Consultation et retour de l'autorité environnementale et consultation du public lors d'enquête(s) publique(s)
- **Etape 3** : Examen et rendu de la décision de l'autorité environnementale avec prise en compte de l'avis du public.

Cas de Crest – Construction d'un EHPAD

La commune de Crest compte 8 756 habitants (INSEE 2021) pour une superficie de 23.38 km². Depuis 2013, la commune dispose d'un centre hospitalier de haute qualité environnementale dont les parcelles voisines sont réservées pour la création d'un nouvel EHPAD. Cette nouvelle structure permettra de réunir deux établissements existants sur un même site, dans la continuité de l'hôpital. Ce projet nécessitant une nappe de stationnement supérieur à 50 places, le projet est soumis à une étude d'examen au cas par cas.

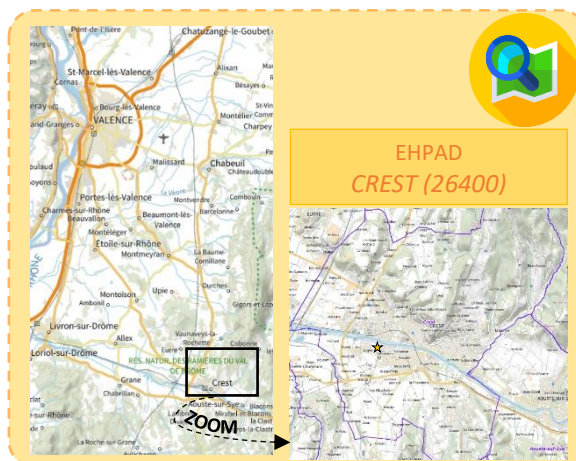


Figure 11 : Localisation du cas d'étude – Crest



Figure 12 : Plan masse de l'EHPAD et formulaire d'examen au cas par cas



Remplissage du formulaire

Les caractéristiques générales du projet sont mises en avant dans les encadrés n°4 du formulaire. Toutes les informations connues à ce jour en matière de composition, dimensionnement, localisation, phase travaux/démolition du projet doivent être détaillées. Elles permettent de constater l'état d'avancement du projet et sa projection dans son environnement futur. Pour le cas de Crest, chaque élément du projet (emplacement, matériaux, technique, usage...) est détaillé, traduisant un projet abouti.

Ensuite, l'encadré « Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée » qualifie le milieu dans lequel s'implante le projet. Cela permet de mettre en évidence les protections de ces milieux, les risques associés et ainsi de juger de l'impact, positif ou négatif, pouvant être généré par le projet. Pour le cas de Crest, le projet s'implante sur un emplacement réservé au PLU. Stratégiquement placé en continuité de l'hôpital, l'EHPAD s'implante en dehors d'un milieu naturel ou agricole.

Les encadrés 6 du formulaire détaillent toutes les nuisances que pourraient générer le projet sur l'environnement (niveau de ressources, déchets, consommation biodiversité...) et la santé humaine

(nuisances sonores, olfactives, pollution...). Le projet se voulant être de haute qualité environnementale et de nature à ne pas générer de désagréments pour son environnement, la construction de cet établissement de santé sera avant tout bénéfique pour la population.



Remplissage des annexes obligatoires et facultatives.

Les encadrés 6.5 et 7 permettent de mettre en avant toutes les mesures prises en faveur de l'environnement et de défendre le projet. L'encadré 6.5 (*voir annexe I*) permet de décrire les mesures, la manière dont elles sont mises en œuvre, leur suivi et durée effective. L'encadré 7 (*voir annexe J*) qualifié « d'auto-évaluation », permet de défendre le projet dans la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Au regard de la catégorie impliquant une procédure d'examen au cas par cas, ici la catégorie n° 41 a) intitulé « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus », les bénéfices du projet sont mis en avant et justifient la caractéristique avancée par la catégorie.

Livrable produit : formulaire cerfa et ses annexes

c. Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'assistant à maîtrise d'ouvrage accompagne le maître d'ouvrage dès l'amont et tout au long d'un projet dans la formulation des objectifs, la définition et le cadrage des enjeux. Il apporte son expertise sur les aspects de mise en œuvre, administratifs, techniques et financiers. L'AMO est également amené à faire l'interface entre le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. (Banque des Territoires & Ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse, s. d.)

Selon la spécialité du BE et la temporalité à laquelle il intervient, la mission AMO n'est pas la même. Le cas d'étude ci-après illustre une AMO sur les phases précédant la phase opérationnelle :

1. Etat des lieux et préprogramme :

- Etat des lieux et évaluation des besoins : réunion avec le commanditaire, visite des lieux, pointage des études complémentaires nécessaires à la réalisation de l'état des lieux
- Validation des données de base du programme et faisabilité des pistes de projets envisageables : objectifs quantitatifs et qualitatifs, contraintes et faisabilité (financière, technique, réglementaire...) du projet
- Etablissement du préprogramme : liste des éléments du projet avec toutes leurs caractéristiques techniques et établissement du budget prévisionnel arrêté

2. Programme :

- Fonctionnement général : activités liées aux locaux, unités fonctionnelles et schéma relationnel
- Contraintes générales : coût des travaux, performance énergétique, réglementation...
- Programme des locaux et des équipements : liste, dimensionnement et relations fonctionnelles
- Fiche programme par unité fonctionnelle : surface, fonction, exigences
- Calendrier de l'opération : relatif au mode de consultation et type de marché

3. Assistance à la désignation du titulaire du Marché Public Global de Performances : sélection des candidats, analyse des propositions et gestion finale administrative

Cas de Bésayes – Projet d’extension d’une école

Bésayes est une commune de 1 249 habitants (INSEE 2021) qui s’étend sur une superficie de 9,53 km². La commune est équipée d’une école maternelle et primaire accueillant aujourd’hui 135 élèves sur 5 classes en double niveaux. Devenue trop petite et vétuste, l’établissement scolaire n’est plus adapté à la demande grandissante de scolarisation d’enfants.

Le périmètre rouge ci-contre (voir figure 13) est le secteur ciblé pour la création de la nouvelle école. Depuis 2017 (approbation PLU), cet emplacement est marqué d’un ER pour la nouvelle école. Quant à l’école actuelle, elle est localisée par la surface mauve.

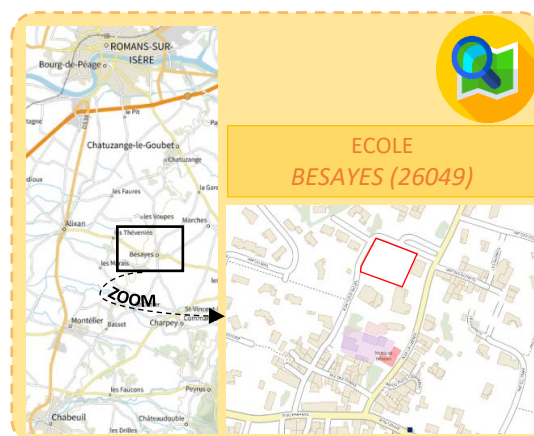


Figure 13 : Localisation du cas d’étude – Crest

Depuis plusieurs années, la commune réfléchit à ce projet d’extension/rénovation des locaux scolaires et périscolaires. Préalablement à la consultation du BEAUR, la commune a sollicité une analyse auprès du **CAUE** pour l’ébauche de solutions.

Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et d’Environnement (CAUE)

Investi d’une mission **d’intérêt public**, la CAUE est un **centre de ressources** pour tous à l’échelle du département. Il promeut la **qualité** de l’architecture, de l’urbanisme et de l’environnement au travers de différents travaux : analyse du site, analyse des besoins, le contexte foncier et réglementaire, la mise en forme du programme urbain et/ou architectural dans ses dimensions fonctionnelles, environnementales et financières, aide au montage administratif, juridique et financier...

Le contrat attestant le lancement de la mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage relative à l’opération de construction de la nouvelle école du village de Bésayes, commandé par la commune de Bésayes et rempli par le bureau BEAUR est signé le 17 avril 2024. Le lancement de la procédure étant récent, seule la première phase a débuté.

1. Etat des lieux et préprogramme :

a. Etat des lieux et première évaluation des besoins

- Réunion n° 1 : première rencontre avec la municipalité afin de recueillir les besoins, attentes et enjeux ainsi qu’une première visite de terrain en autonomie
- Visite et analyse des locaux actuels – recueil des études déjà réalisées, des plans, rapports permettant de réaliser l’état des lieux des infrastructures existantes sur le périmètre et ses abords

Cette visite de terrain a permis de situer chacune des structures utilisées par l’école, de caractériser la mobilité (usagers, accès, trafic, services), la nature/l’aménagement des extérieurs (place, espace verts...). (voir figure 14)

- Identification des besoins en investigations complémentaires (levé topographique, détection de réseaux, études de sol, diagnostic bâtiment...) nécessaire à l’élaboration de l’état des lieux - contact des BE potentiels pour réaliser ces études.

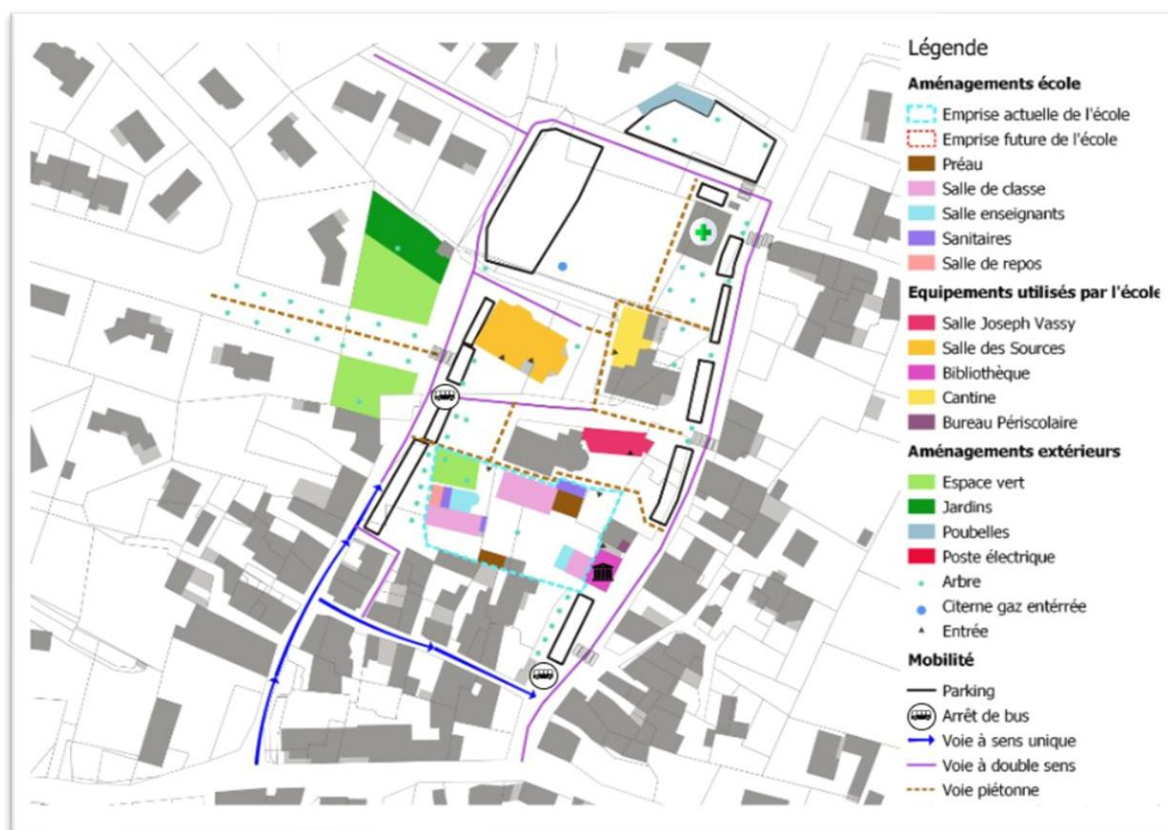


Figure 14 : Illustration de l'état des lieux – Ecole Bésayes (réalisé sur QGIS)

Prochaine étape : Réunion de présentation de l'Etat des lieux – (b) Validation des données de base du programme et faisabilité des pistes de projets envisageables

Livrable produit : Ebauche de l'état des lieux comprenant des illustrations issues de QGIS et un support de présentation.

IV. Retour réflexif sur l'expérience

J'ai passé quatre mois dans un bureau d'étude drômois, entourée d'une quarantaine de collaborateurs, à travailler sur des territoires de ma région que j'ai redécouverts.

La place fondamentale du droit dans les diverses missions réalisées a été l'élément marquant de mon stage. Qu'il en dépende du droit de l'urbanisme, de l'environnement, civil ou de la voirie routière, la réglementation est l'outil principal de la création de documents d'urbanisme. En constante évolution, la loi est un courant qu'il faut suivre et intégrer à son travail. Contraignante en tout point, la loi est à concilier avec les enjeux de la commune qui eux dépendent du département, de la région et jusqu'aux ambitions européennes. Pour illustrer mes propos, l'objectif ZAN (réglementation nationale s'appliquant à toutes échelles) s'articule complexement avec les objectifs locaux du PLH.

De plus, le caractère diversifié des dossiers menés (PLU, dossier de voirie communale, cas par cas, AMO), des missions complétées (diagnostic, prospection terrain, cartographie, création de projet technique...) et des formes de travail (réunion de concertation, réunion de travail, travail de terrain, rédaction de notice/dossier) traduisait des journées protéiformes et stimulantes (*voir annexe 13*).

Travail de collaboration de longue haleine, la réalisation de documents d'urbanisme implique une coopération complète entre le bureau d'étude et les municipalités sur plusieurs années. Certaines communes sont engagées, par leurs connaissances et implication, dans le processus du PLU et souhaitent montrer l'exemple en matière d'urbanisme et d'environnement. Dans ce cas de figure, cette association d'acteurs est enrichissante et bénéfique au travail entrepris. Dans le cas inverse, certaines municipalités suivent seulement les obligations réglementaires pour arriver à leurs fins sans saisir les enjeux du document.

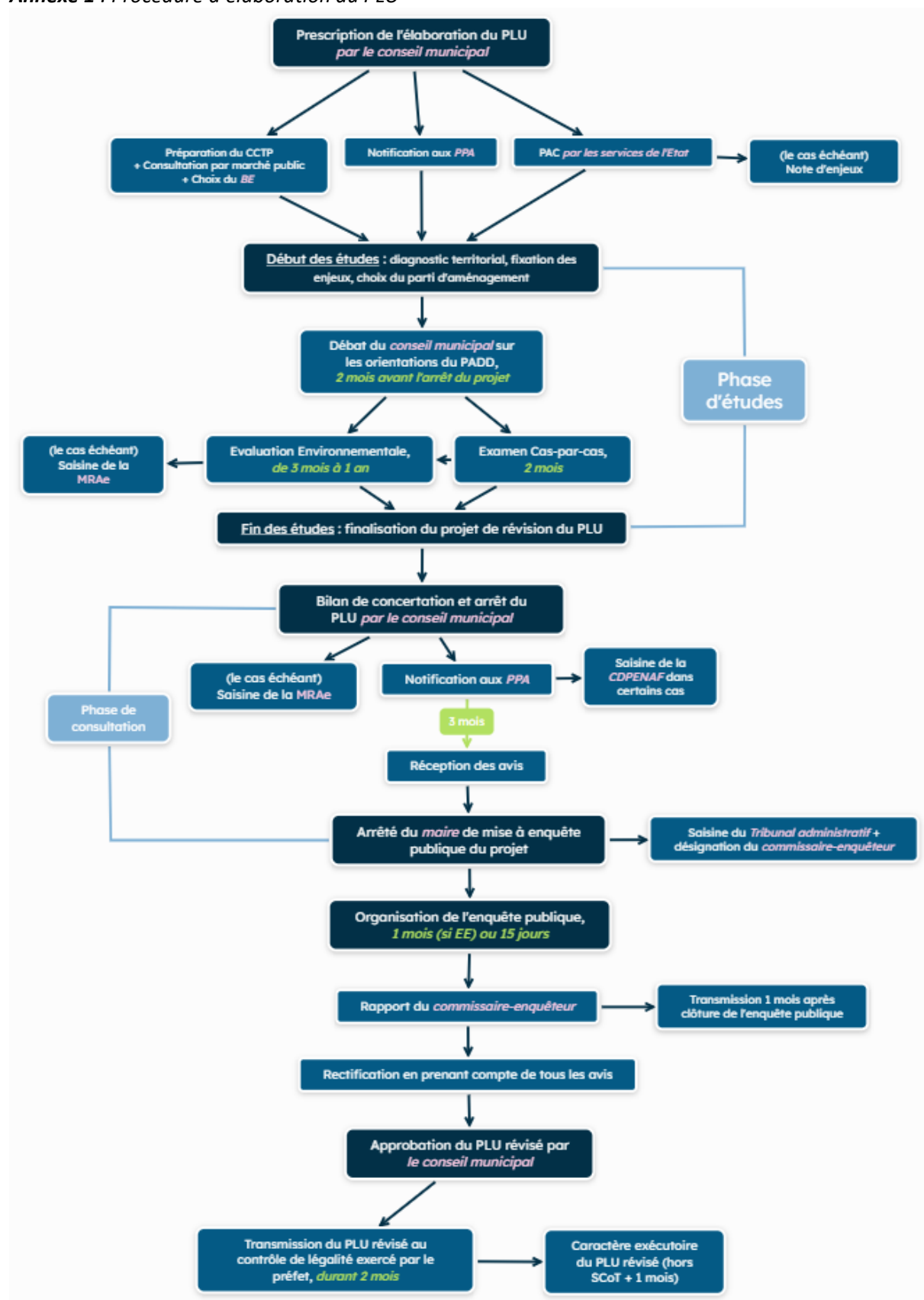
Enfin, cette expérience en bureau a mis en lumière l'importance de bonnes conditions de travail. D'une part, les conditions matérielles. Le temps de travail s'effectuant en majorité dans un bureau souvent partagé, il faut alors pouvoir passer plusieurs heures assis sereinement. D'autre part et de manière indissociable, les relations professionnels conditionnent grandement la qualité du travail d'équipe et simplement l'ambiance au sein d'un bureau.

Dans l'ensemble, cette expérience a été abordée sereinement. Les méthodes apprises pendant ma formation, telles que la préparation et l'animation d'une présentation orale, la rédaction d'un rapport, l'organisation d'une reconnaissance de terrain, m'ont permises de réaliser les différentes missions avec rigueur et assurance.

Pour finir, ce stage me permet aujourd'hui de me projeter dans un bureau d'étude d'urbanisme. Avec la volonté d'acquérir et de développer de nouvelles connaissances (marché public, architecture, histoire de l'urbanisme, les différents codes de lois) et compétences (organisation de réunions publiques, rédaction réglementaire de document d'urbanisme), je souhaite également découvrir ce même travail à plus grande échelle (par exemple la participation à la rédaction d'un SCoT à une échelle régionale) et m'investir dans des projets urbains opérationnels (projets portés sur les services, espaces publics à l'échelle d'un quartier, de la ville).

Annexes

Annexe 1 : Procédure d'élaboration du PLU



Annexe 2 : Légende plan de zonage

	Aleas PPRI Révisé - AP Février 2012
	Emplacements réservés
	Marge de recul : 10m
	Marge de recul : 15m
	Autres marges de recul : 35, 75 ou 100m
	Servitude d'urbanisme : L123-2 a)
	Elément à protéger ou mettre en valeur : L123-1-5 7°
2015 - Bati	
	Bati
2015 - Parcelle	
	Parcelle
Zone agricole (A)	
A : zone agricole non indiquée (nouvelles constructions agricoles autorisées)	
Ap : secteur agricole à enjeux paysagers (nouvelles constructions agricoles interdites)	
Zone naturelle (N)	
N : zone naturelle non indiquée (sans caractéristique spécifique)	
Np : secteur de protection du patrimoine (architectural, urbain et paysager)	
Nf : secteur fluvial	
Ne : secteur de petits équipements	
Nc : secteur de carrières	
Nr : secteur remarquable sur le plan environnemental	
Nd : secteur de gestion des déchets	
Zone urbaine (U)	
Ua : zone du coeur de ville	
Ubp : zone du faubourg historique (à caractère patrimonial)	
Ub : zone d'extension du coeur de ville	
Uc : zone moins dense et/ou plus éloignée du coeur de ville	
Uc1 : secteur historique des cités	
Uc2 : secteur plus éloigné du coeur de ville	
Ud : zone d'urbanisation éloignée du centre-bourg	
Ue : zone à vocation d'activités	
Ues : secteur d'activité avec hébergement lié à des établissements de santé, etc.	
Uea : secteur d'activités économiques pouvant accueillir des ICPE	
Uem : secteur d'activités économiques pouvant accueillir des ICPE et des hauteurs bâties plus importantes	
Zone à urbaniser (AU)	
AU non indicé : réserve foncière	
AUc : zone à urbaniser 'ouverte' (tissu urbain type Uc)	
AUd : zone à urbaniser 'ouverte' (tissu urbain type Ud)	
AUe : zone à urbaniser 'ouverte' (tissu urbain type Ue)	
AUeL : secteur de projet pour une halte fluviale	
AUem : secteur d'activités économiques pouvant accueillir des ICPE	

Annexe 3 : Structure du règlement écrit – Saint-André-en-Vivarais

SOMMAIRE

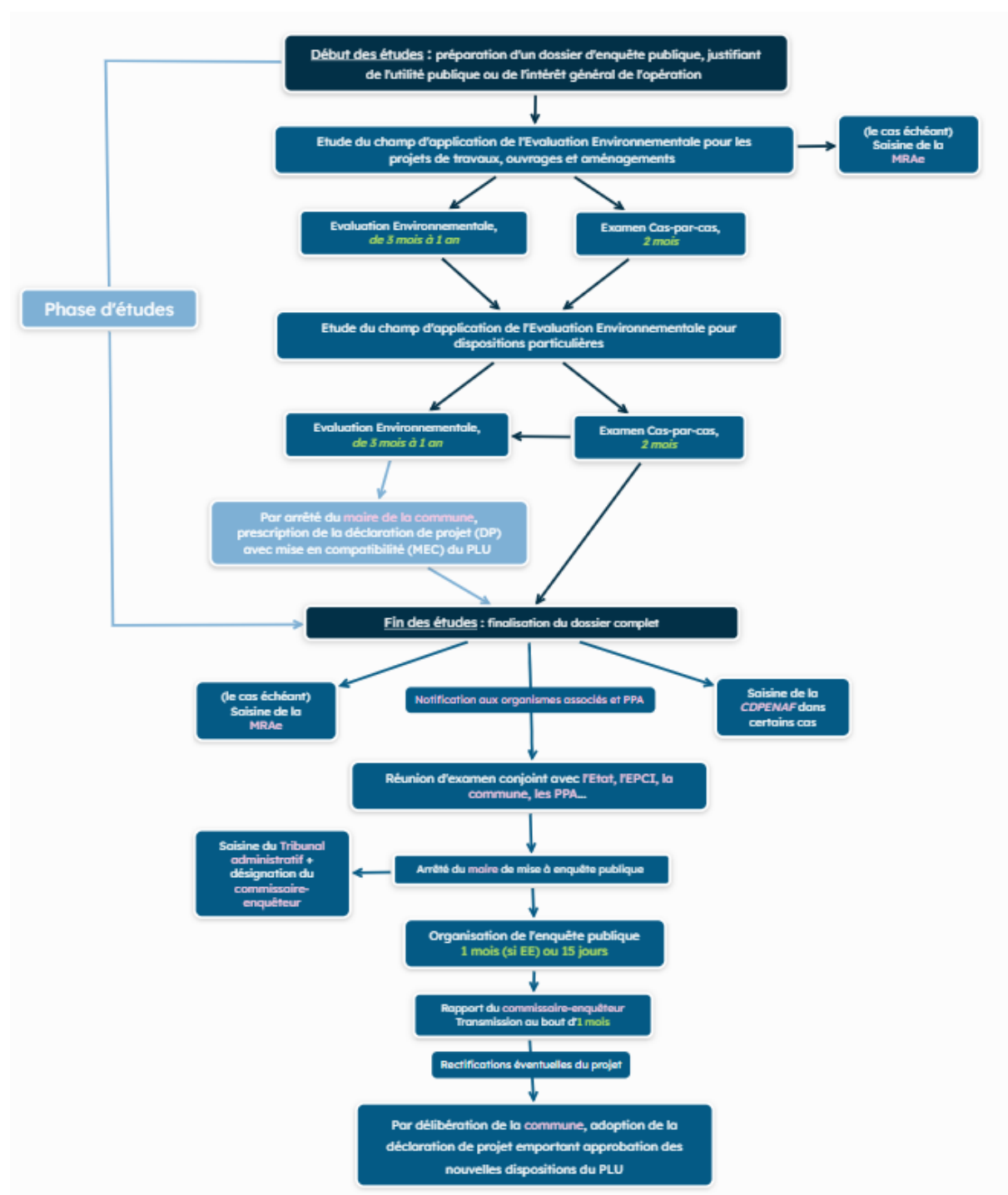
SOMMAIRE	1
NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
1 – Champ d'application territorial du plan	9
2 – Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol	9
3 – Adaptations mineures de certaines règles	9
4 – Dispositions applicables à certains travaux	9
5 – Dispositions applicables aux éléments identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager et/ou écologique	10
6 – Conditions de desserte par la voirie	10
7 – Conditions de desserte par les réseaux	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	13
1 – Risques d'inondation	15
2 – Risques sismiques	15
3 – Retrait-gonflement des sols argileux	15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONE UA	19
ZONE UB	23
ZONE UC	29
ZONE UR	33
ZONE UL	37
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	41
ZONE AUo	43
ZONE AUoj	49
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
ZONE A	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	61
ZONE N	63
TITRE VI - DEFINITIONS	69
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	71
HABITATION	71
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICES	71
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	72
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	72
TITRE VII - ANNEXES	77
<i>Annexe 1 : Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant</i>	79
<i>Annexe 2 : Emplacements réservés</i>	80

Annexe 4 : Éléments de chiffrage des coûts de renaturation

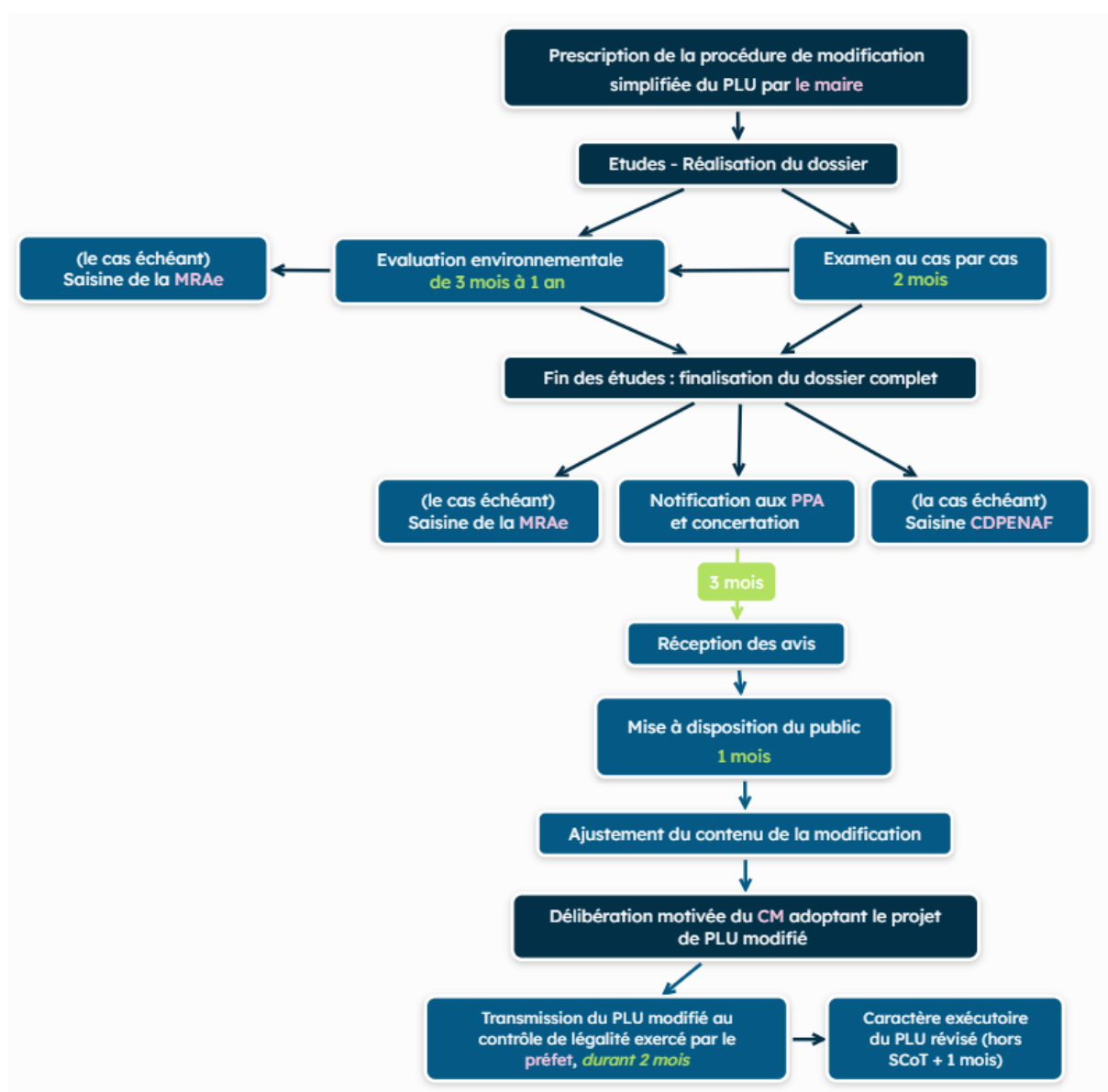
Étape du processus	Coût moyen
Déconstruction	65 €/ m ² , dont 35 €/ m ² de coûts de démolition et 30 €/ m ² de traitement des déchets
Dépollution	2 à 65 €/ m ² pour les processus de phytoremédiation
Désimperméabilisation	60 à 270 €/ m ²
Construction de technosols	33 à 55 €/ m ²

Source : France Stratégie, à partir de différents travaux

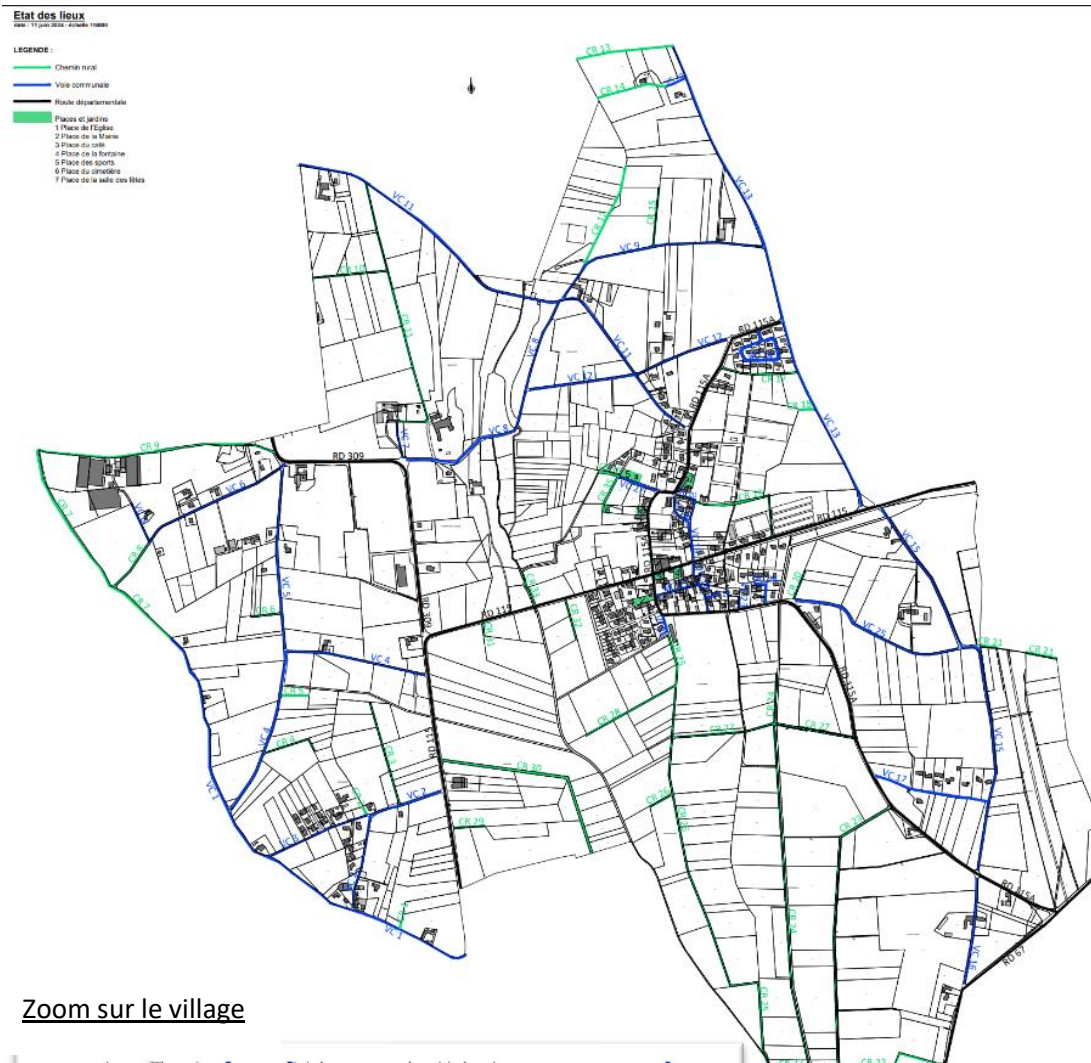
Annexe 5 : Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



Annexe 6 : Procédure de modification simplifiée



Annexe 7 : Plan de localisation du classement initial des voies communales au 1/5000^{ème} – Chavannes



Zoom sur le village

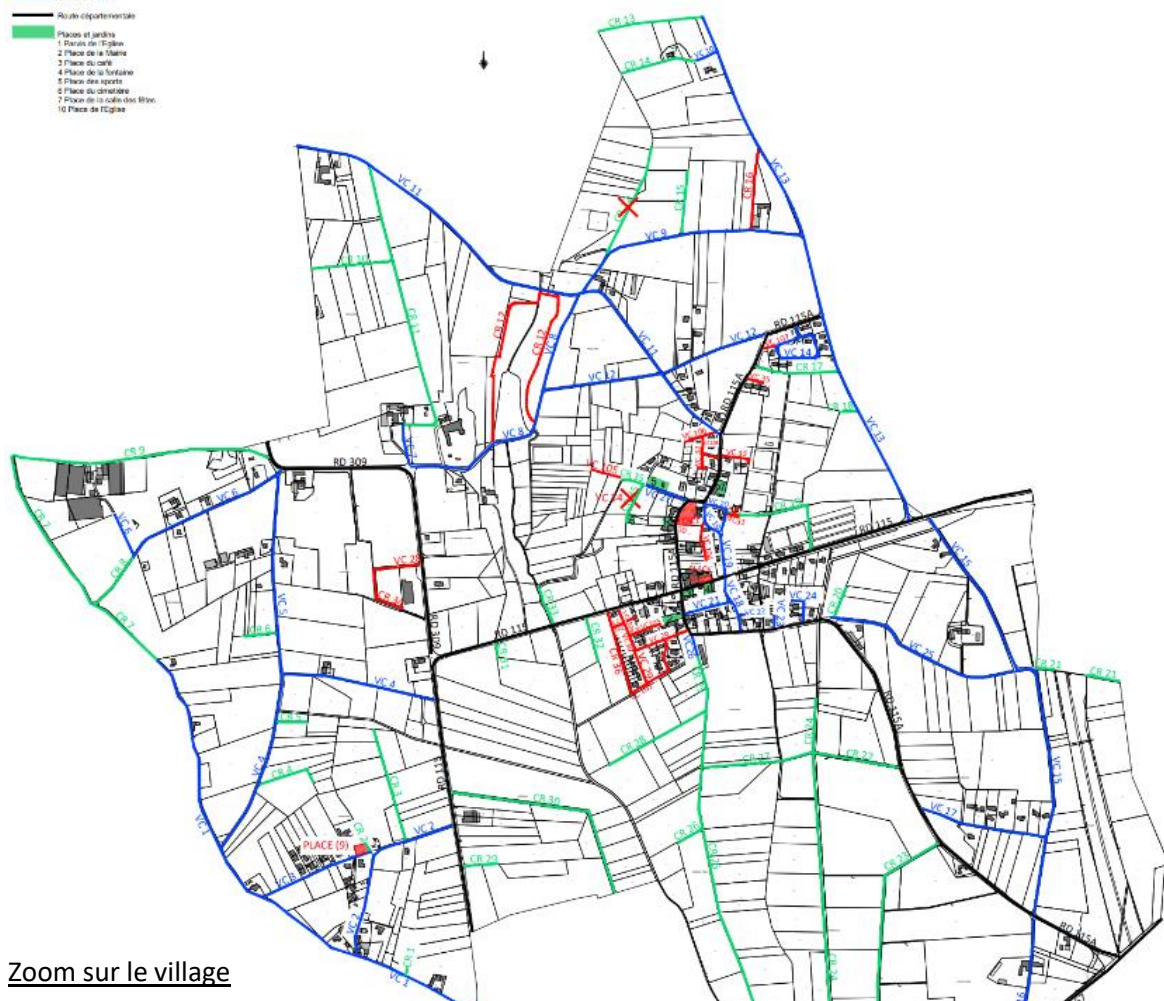


Annexe 8 : Plan des modifications du classements des voies au 1/5000^{ème} – Chavannes

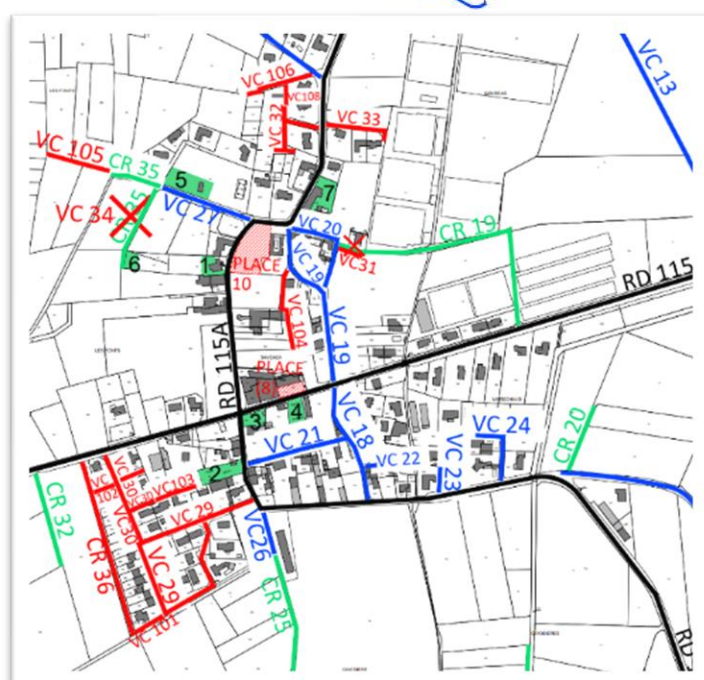
Phase 2 : modification
du 10 juin 2024 à 14h00

LEGENDE :

- Chemin rural
- Voie communale
- Route départementale
- Places et jardins
- 1 Place de l'Église
- 2 Place de la Mairie
- 3 Place du Café
- 4 Place de la Fontaine
- 5 Place des Sports
- 6 Place du Commerce
- 7 Place de la rue des Bâtes
- 8 Place de l'Église



Zoom sur le village



Annexe 9 : Etat parcellaire

ETAT PARCELLAIRE																	
Département : DROME										Commune : BEAUSEMBLANT							
Enquête parcellaire pour le transfert d'office de voies privées de lotissement dans le domaine public communal																	
N° d'ordre propriétaire (Terrier)	INDICATIONS ISSUES DE LA MATRICE CADASTRALE						EMPRISE rétrocedée				RELIQUAT				Propriétaires réels	Observations	
	Sect	N° Plan	Lieu-dit	Surface			Nat Cult	N°	Surface			N°	Surface				
				ha	a	ca			ha	a	ca		ha	a			ca
1	A	581	Le Village		2	69	Sol			2	69				0	– LES COPROPRIETAIRES	Voirie
1	A	588	Le Village		2	54	Sol			2	54				0	– LES COPROPRIETAIRES	Voirie
2	A	808	Le Village		4	99	Sol			4	99				0	– COMMUNE DE BEAUSEMBLANT	Voirie
3	ZA	131	3 Lot Plein Azur		8	81	Sol			Xx	Xx			Xx	Xx	– BROUTY NADEGE – DE JESUS DIANA	Lot 3 habitation + voirie
4	ZA	135	Champ Bouchard		2	90	Sol			2	90				0	– LES COPROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT PLEIN AZUR	Voirie
5	ZA	199	Champ Bouchard		15	87	Sol			15	87				0	– COPROPRIETAIRES DES PARCELLES ZA 199 ZA 200 ZA 201	Voirie + trottoir
5	ZA	201	Champ Bouchard			20	Sol				20				0	– COPROPRIETAIRES DES PARCELLES ZA 199 ZA 200 ZA 201	Transformateur EDF
6	ZA	202	Champ Bouchard		1	08	Sol			1	08				0	– SOC COOP PRODUCTION HLM LOGICOOP	Voirie
7	ZA	240	Champ Bouchard		8	44	Sol			8	44				0	– COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOB DU CHAMP BOUCHARD	Voirie + Espace vert Chemin piéton + trottoir
7	ZA	246	Champ Bouchard			81	Sol				81				0	– COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOB DU CHAMP BOUCHARD	Voirie

Annexe 10 : Etat par propriétaire

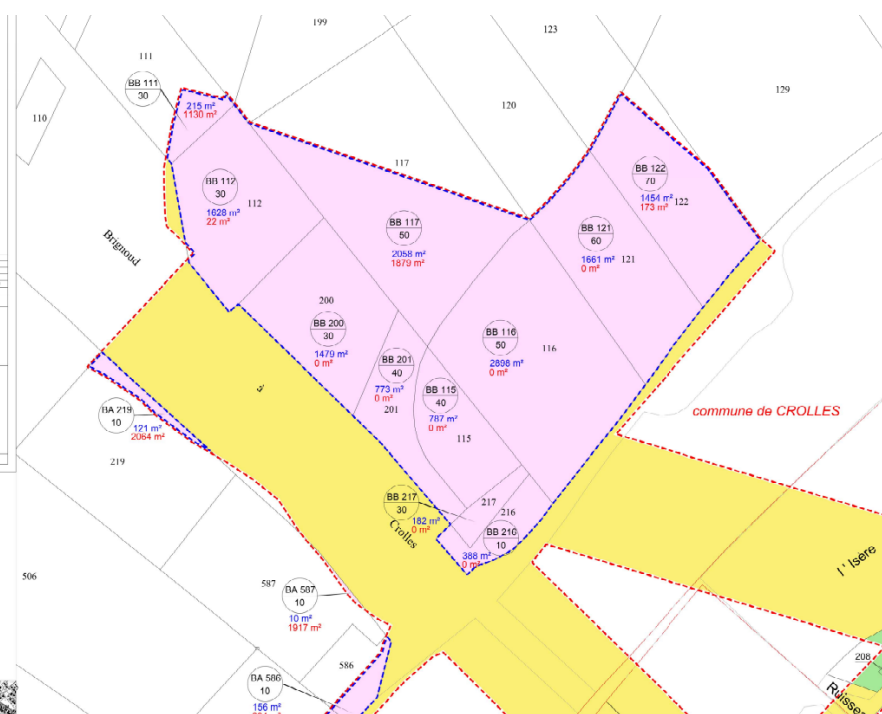
ETAT PAR PROPRIETAIRE															
Département : DROME							Commune : BEAUSEMBLANT								
Enquête parcellaire <u>pour</u> le transfert d'office de voies privées de lotissement dans le domaine public communal															
NOMS, PRENOMS, ADRESSES : (tels qu'ils sont inscrits à la matrice cadastrale)												TERRIER			
Propriétaire : COMMUNE DE BEAUSEMBLANT Siren 212600415 MAIRIE 26240 BEAUSEMBLANT												2			
DESIGNATION DES PROPRIETAIRES REELS OU PRESUMES REELS :															
Propriétaire : COMMUNE DE BEAUSEMBLANT Siren 212 600 415 MAIRIE 455 ROUTE BARTHELEMY DE LAFFEMAS 26240 BEAUSEMBLANT															
OBSERVATIONS : Servitudes, Autres															
➤ Droit de passage tous temps, tous usages et pour tous fluides secs et humides : - FS : A 808 - FD : A 806 - A 807 (Vol. 2604P01 2014P3208 du 17/03/2014)															
NATURE DES BIENS :															
INDICATIONS ISSUES DE LA MATRICE CADASTRALE						EMPRISE				RELIQUAT				OBSERVATIONS	
Sect	N°	Lieu-dit	Surf.			Nat. Cult.	N°	Surf.			N°	Surf.			
			ha	a	ca			ha	a	ca		ha	a		ca
A	808	RUE DES GLYCINES		4	99	sol			4	99					Voirie - Transfert total
TOTAL SURFACES				4	99				4	99					
ORIGINE DE PROPRIETE :															
Acquisition du 25/01/2014 – Maître GARRY, notaire à St-Vallier (26), publiée le 17/03/2014 Vol. 2604P01 2014P3208, au Service de la Publicité Foncière de Valence (26)															

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

*Procédure d'expropriation
pour l'acquisition des emprises nécessaires à la reconstruction
du Port de Bourgoiraud sur les communes de Crôles - Fringes - Villars-Honnin*

Enquête parcelaire

N°	Commune	Parcelle	Surface (m²)	N° de parcelle	N° de parcelle
1	Crôles	10	10	10	10
2	Crôles	11	11	11	11
3	Crôles	12	12	12	12
4	Crôles	13	13	13	13
5	Crôles	14	14	14	14
6	Crôles	15	15	15	15
7	Crôles	16	16	16	16
8	Crôles	17	17	17	17
9	Crôles	18	18	18	18
10	Crôles	19	19	19	19
11	Crôles	20	20	20	20
12	Crôles	21	21	21	21
13	Crôles	22	22	22	22
14	Crôles	23	23	23	23
15	Crôles	24	24	24	24
16	Crôles	25	25	25	25
17	Crôles	26	26	26	26
18	Crôles	27	27	27	27
19	Crôles	28	28	28	28
20	Crôles	29	29	29	29
21	Crôles	30	30	30	30
22	Crôles	31	31	31	31
23	Crôles	32	32	32	32
24	Crôles	33	33	33	33
25	Crôles	34	34	34	34
26	Crôles	35	35	35	35
27	Crôles	36	36	36	36
28	Crôles	37	37	37	37
29	Crôles	38	38	38	38
30	Crôles	39	39	39	39
31	Crôles	40	40	40	40
32	Crôles	41	41	41	41
33	Crôles	42	42	42	42
34	Crôles	43	43	43	43
35	Crôles	44	44	44	44
36	Crôles	45	45	45	45
37	Crôles	46	46	46	46
38	Crôles	47	47	47	47
39	Crôles	48	48	48	48
40	Crôles	49	49	49	49
41	Crôles	50	50	50	50
42	Crôles	51	51	51	51
43	Crôles	52	52	52	52
44	Crôles	53	53	53	53
45	Crôles	54	54	54	54
46	Crôles	55	55	55	55
47	Crôles	56	56	56	56
48	Crôles	57	57	57	57
49	Crôles	58	58	58	58
50	Crôles	59	59	59	59
51	Crôles	60	60	60	60
52	Crôles	61	61	61	61
53	Crôles	62	62	62	62
54	Crôles	63	63	63	63
55	Crôles	64	64	64	64
56	Crôles	65	65	65	65
57	Crôles	66	66	66	66
58	Crôles	67	67	67	67
59	Crôles	68	68	68	68
60	Crôles	69	69	69	69
61	Crôles	70	70	70	70
62	Crôles	71	71	71	71
63	Crôles	72	72	72	72
64	Crôles	73	73	73	73
65	Crôles	74	74	74	74
66	Crôles	75	75	75	75
67	Crôles	76	76	76	76
68					



Annexe 12 : Demande de renseignements à la direction générale des finances publiques - cerfa

cerfa
11194*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD
(01-2020)
@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande :
Déposée le :
Références du dossier :

Demande de renseignements pour la période à compter du 1 ^{er} janvier 1956		IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR		
à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés. (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).		Identité ¹ : BEAUR Sarl Adresse : 10 Rue Condorcet 26100 ROMANS SUR ISERE Courriel ² : contact@beaur.fr Téléphone : 04 75 72 42 00 À ROMANS SUR ISERE le 06 / 03 / 2024 Signature (obligatoire) :  10 Rue Condorcet - 26100 Romans 04 75 72 42 00 - contact@beaur.fr Siret 343 506 392 000 59 - APE 7112A		
IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.				
N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
1				
2				
3				
DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.				
N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	MERCUROL-VEAUNES	366 B 0438		
2				
3				
4				
5				
PÉRIODE DE DÉLIVRANCE CAS GÉNÉRAL Période allant du 1 ^{er} janvier 1956 ⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.				

Annexe 13 : Planning de réunions pour la durée du stage

Calendrier de REUNIONS

2024

Modification PLU Révision PLU Mise en compatibilité PLU Projet Voirie communale Autres missions

Mars							Avril							Mai							Juin							Juillet						
Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di
							1	2	3	4	5	6	7			1	2	3	4	5					1	2		1	2	3	4	5	6	7
							8	9	10	11	12	13	14		6	7	8	9	10	11	12					3	4	5	6	7	8	9		
							15	16	17	18	19	20	21		13	14	15	16	17	18	19					10	11	12	13	14	15	16		
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28		20	21	22	23	24	25	26					17	18	19	20	21	22	23		
25	26	27	28	29	30	31	29	30							27	28	29	30	31							24	25	26	27	28	29	30		

Date	Heure	Commune concernée	Sujet réunion	Présence	Distanciell/présentiel
18-mars	11h	Saint-André-en-Yivarais	Zone humide pour un projet logement	AUDDICE (BE ENY)	D
19-mars	9h30	Saint-Paul-Lès-Romans	Révision PLU	Mairie, urbanistes	P
21-mars	9h30	Beauchastel	Projet d'usine PY - MEC	Solarhona, élu	D
26-mars	9h	Chatuzange-le-Goubet	Projet de Lottissement/ZA/hotel	YRA, Mairie, Soleil Aménagement	P
02-avr	9h	Saint-Paul-Trois-Châteaux	Commissaire pour réunion publique PLU	Commissaire	D
03-avr	9h	La Mure	Révision PLU	Mairie	P
08-avr	14h	Saint-André-en-Yivarais	Révision PLU	Mairie	P
11-avr	10h	Le Poët-Laval	Commissaire pour réunion publique PLU	Mairie	P
15-avr	14h	Chavannes	Recensement de voirie communale - R1	Mairie	P
23-avr	9h30	Saint-Paul-Lès-Romans	Révision PLU	Mairie	P
24-avr	9h30	La Mure	Révision PLU	Mairie	P
29-avr	9h00	Chavannes	Voirie communale - terrain	Mairie	P
14-mai	14h00	Beauregard-Baret	Révision PLU - groupe de travail PPA	Mairie, DDT, Chambre de l'Agriculture, CC, SCoT	P
17-mai	9h30	Loriol	Modification PLU - R1	CC, Directrice urba mairie	P
22-mai	14h00	Livron	Modification PLU - R1	CC, Chargée d'étude PLUI,	P
23-mai	10h00	Saint-André-en-Yivarais	Modification PLU	Mairie	P
27-mai	14h00	Donzères	Révision PLU - R1	Mairie	P
28-mai	9h30	Saint-Paul-Lès-Romans	Révision PLU	Mairie	P
28-mai	14h00	Saint-Barthelemy-De-Yals	Mise en compatibilité	Mairie	P
04-juin	9h00	Chavannes	Voirie communale - R2	Mairie	P
05-juin	9h30	La Mure	Révision PLU	Mairie	P
06-juin	10h00	Les Tourettes	Voirie communale - R1	Mairie	P
11-juin	10h30	Beauregard-Baret	Révision PLU	Mairie	D
17-juin	11h	Besages	AMO projet école - R1	Mairie	P
19-juin	9h30	Besages	AMO projet école - visite école	Ecole	P
26-juin	9h30	La Mure	Révision PLU - Réunion Publique	Mairie, PPA	P
03-juil	14h00	Beausemblant	Levé topographique - division propriété	Propriétaires	P
05-juil	10h00	Beauchastel	Réunion d'examen conjoint - MEC	Mairie, PPA	P

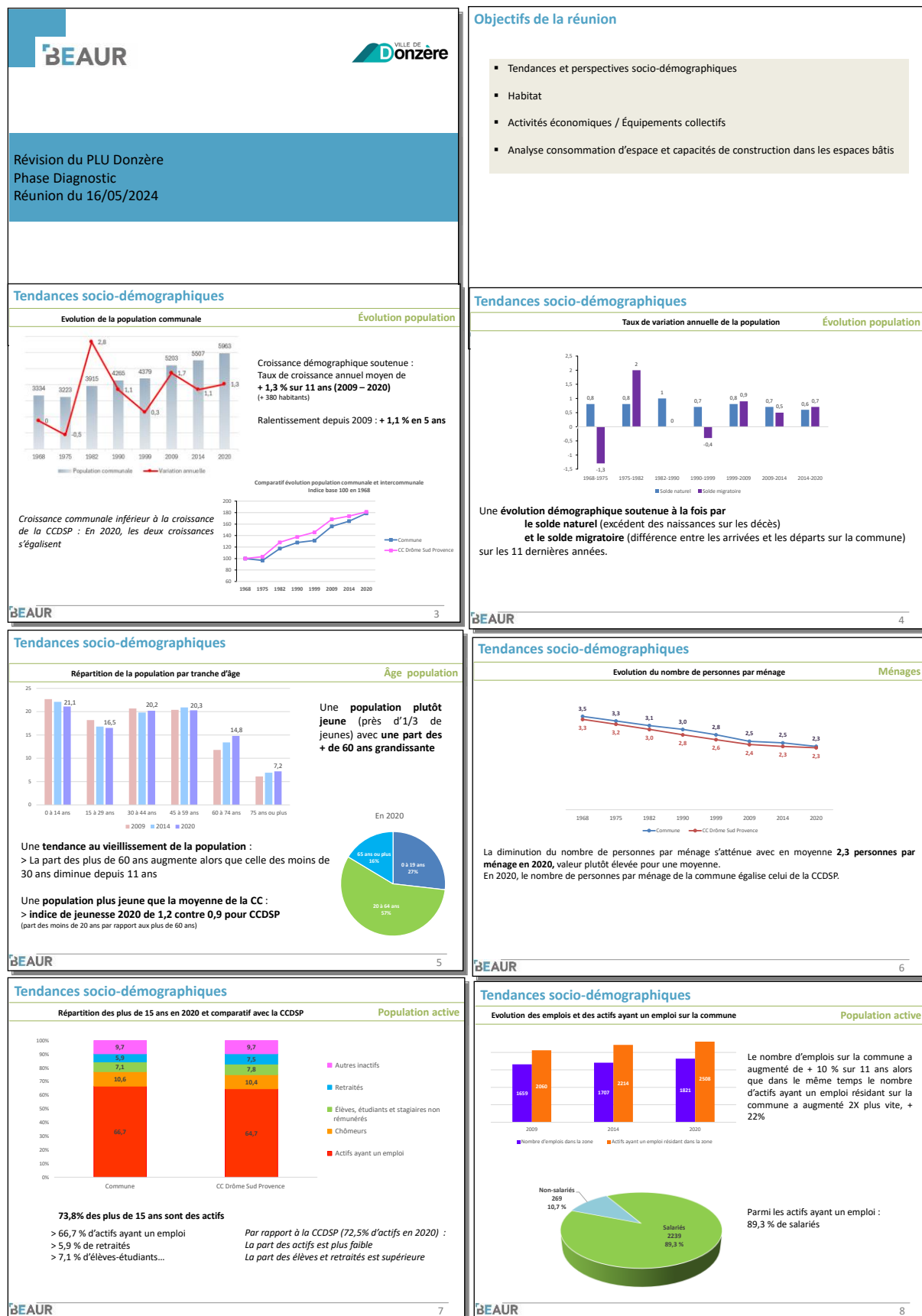
Annexes livrables

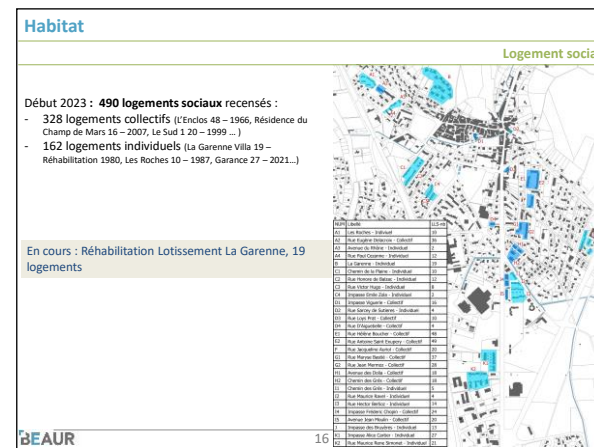
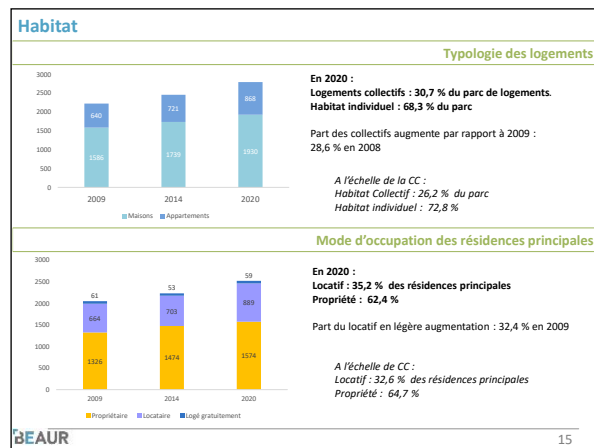
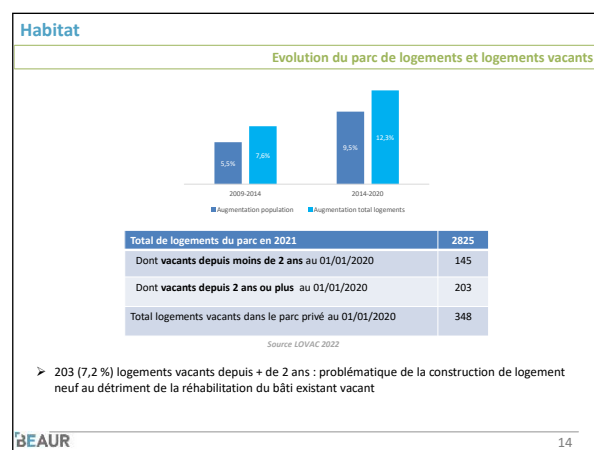
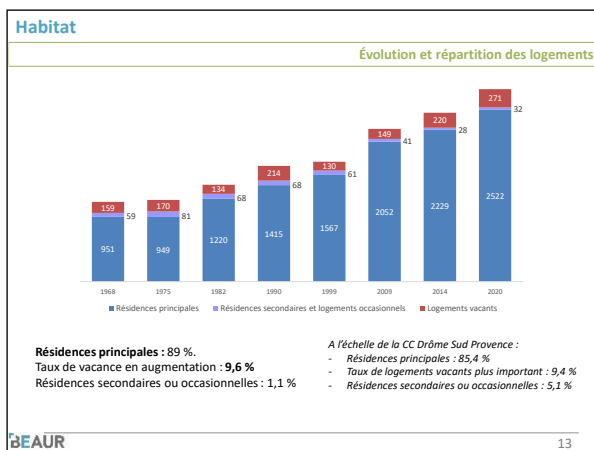
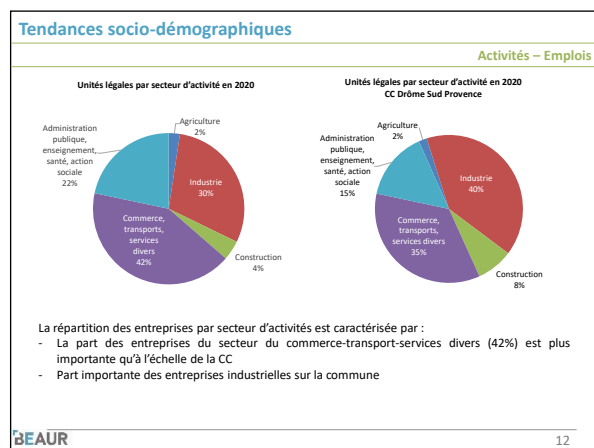
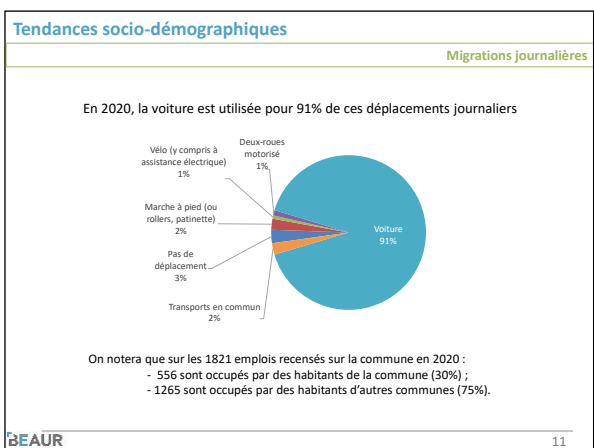
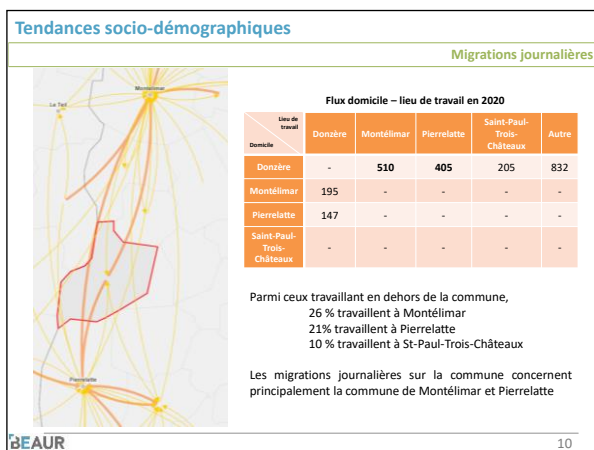
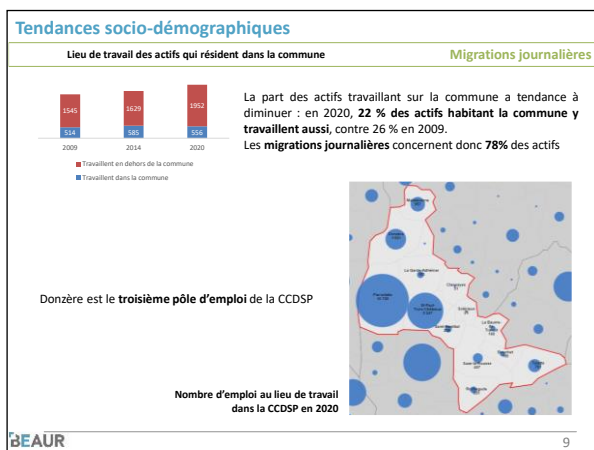
Annexe A : Couches QGIS pour la révision du PLU - Donzère

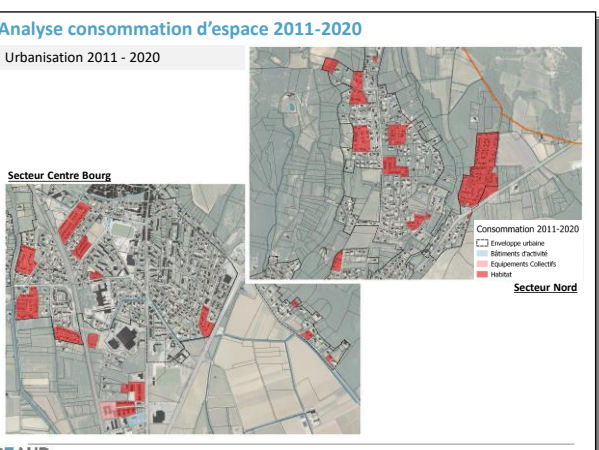
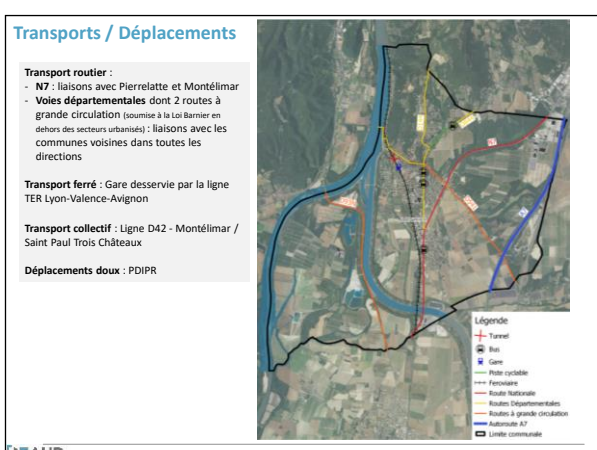
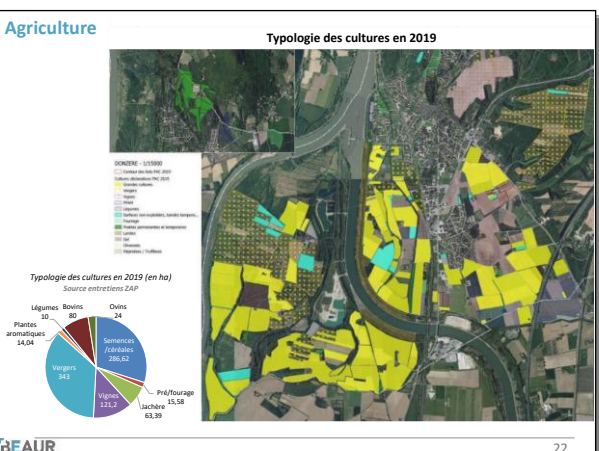
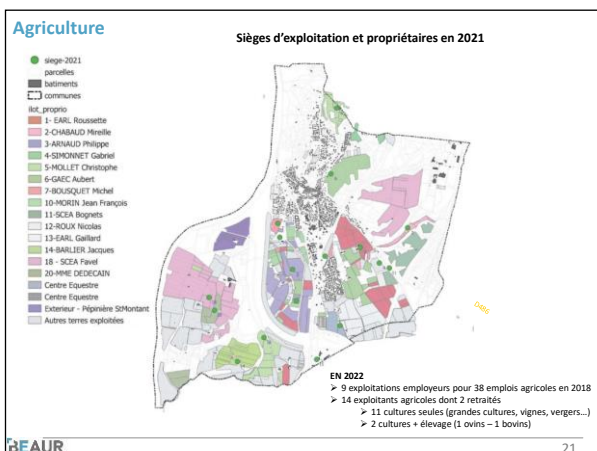
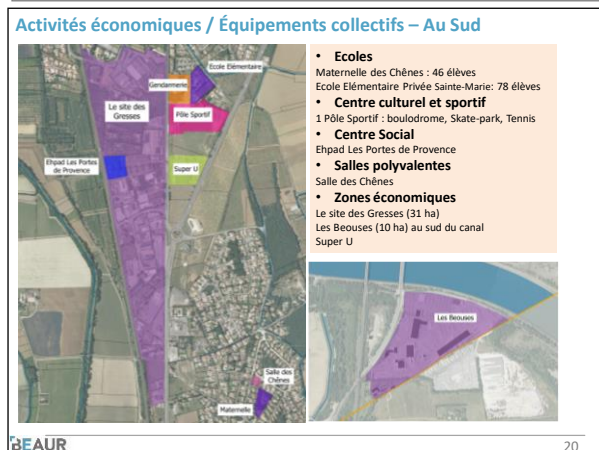
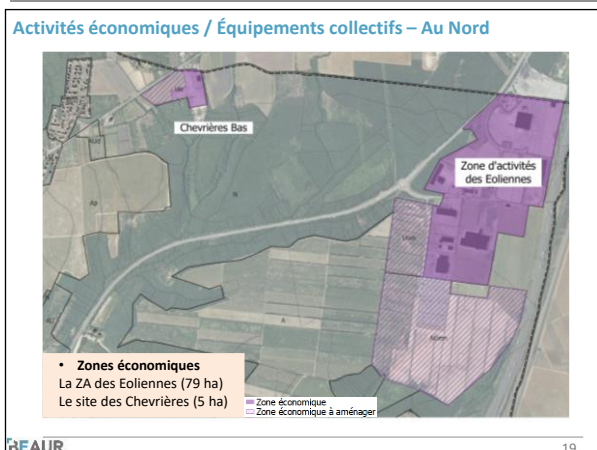
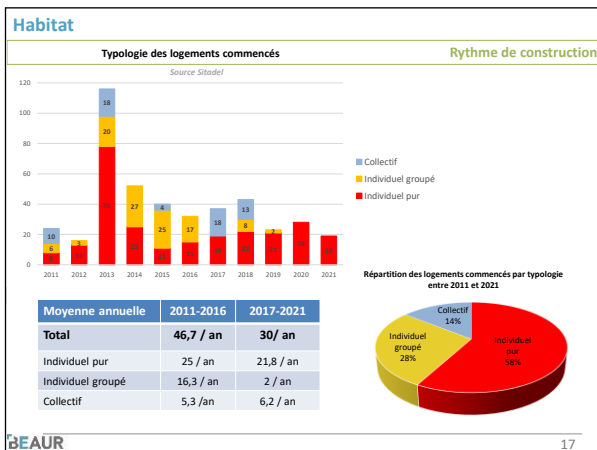
☒  Enveloppe ☒  Enveloppe urbaine ☒  Equipements ☐  Administration ☐  Culture ☐  Commerces principaux ☐  Education ☐  Santé ☐  Sport ☐  Social ☐  Logement Social Collectif ☐  Logement Social Individuel ☐  Zone économique ☐  Symboles ☒  Bus ☒  Bus scolaire ☒  Gare ☒  Passage supérieur ou inférieur ☐  Tracés ☒  Piste cyclable ☒  Voie Ferrée ☒  Route Nationale ☒  Routes Départementales ☒  Routes à grande circulation ☒  Autoroute A7 ☐  26116_conso_ENAF ☒  Bâtiments d'activité ☒  Equipements Collectifs ☒  Habitat	☒  III Dispo Urba ☒  Dents creuses ☒  Potentiel division habitat ☒  Lots libres ☒  Disponible activités économiques ☒  Espace vert public ☒  Jardin ou parc attenant à habitation ☒  Parc dense habitation ☐  Boisement à conserver ☐  Urbanisation en cours ☐  Urbanisation en cours ☐  Classement en A ou N ☒  à voir ☒  Construction récente ☐  Stationnement ☒  Bassin rétention ☐  Installation EDF ☒  Impropre à la construction(talus/trou/...) ☐  Potentiel mutation / renouvellement urbain ☐  Rétention forte ☐  Projet économique : terrain vendu ☐  PC accordé habitat ☐  de zone éco à zone habitat beauregard ☒  Projets projetés par la commune ☐  PLU ancien ☐  Cadastre ☒  Ortho 20 cm ☐  <i>OpenStreetMap</i>
---	---

Annexe B : Diaporama Diagnostic – Donzère

NB : Seules les illustrations des diapositives 21, 22, 31 et 32 sont issues d'autres travaux.







Analyse consommation d'espace 2011-2020

Urbanisation 2011 - 2020

Secteur zone résidentielle au Sud



Secteur de la ZA des Eoliennes

Consommation 2011-2020

Enveloppe urbaine
Bâtiments d'activité
Équipements Collectifs
Habitat

BEAUR

25

Analyse consommation d'espace 2011-2020

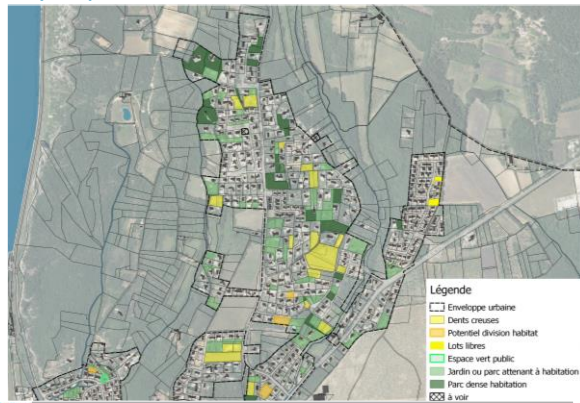
Destination	Surfaces urbanisées (ha)	%
Habitat	26,03	75,9 %
Activités économiques	6,68	19,5 %
Équipements collectifs	1,58	4,6 %
Total	34,29	

Habitat : 26,03 ha utilisé pour 387 logements
Densité moyenne globale de 15 logements par ha

BEAUR

26

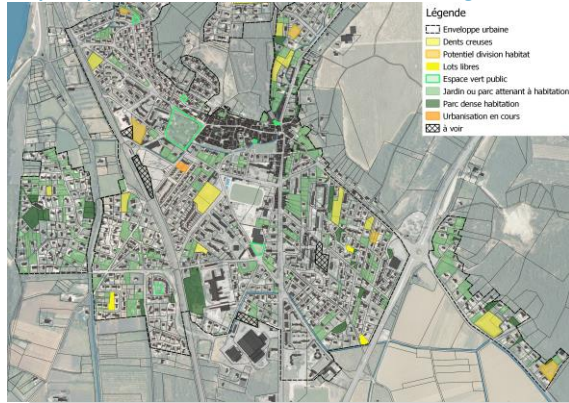
Analyse capacités de construction – Secteur Nord



BEAUR

27

Analyse capacités de construction – Secteur Centre Bourg



BEAUR

28

Analyse capacités de construction – Secteur Sud



BEAUR

29

Analyse capacités de construction – Bilan

Destination	Surface disponible (en ha)
Dents creuses	7,27
Division habitat	1,13
Lots libres	0,60
Jardins habitations	19,56
Parcs denses habitations	7,44

BEAUR

30

Contexte supra-communal

Communauté de Communes Drôme Sud Provence
14 communes pour 44 106 habitants



BEAUR

31

Contexte supra-communal

SCOT Rhône Provence Baronnies

8 EPCI et 177 communes

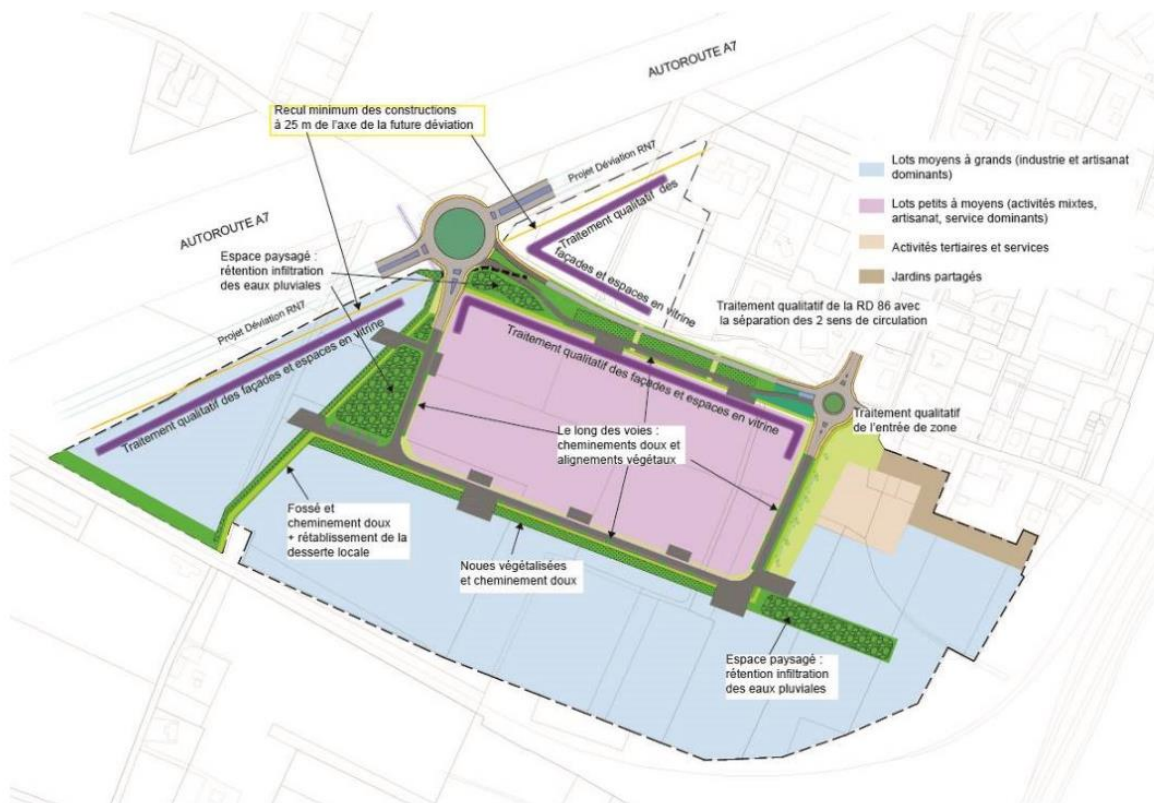
Avancement : Diagnostic finalisé – « Troisièmes rencontres du SCOT » au 1^{er} décembre 2023
Livraison prévue pour 2027



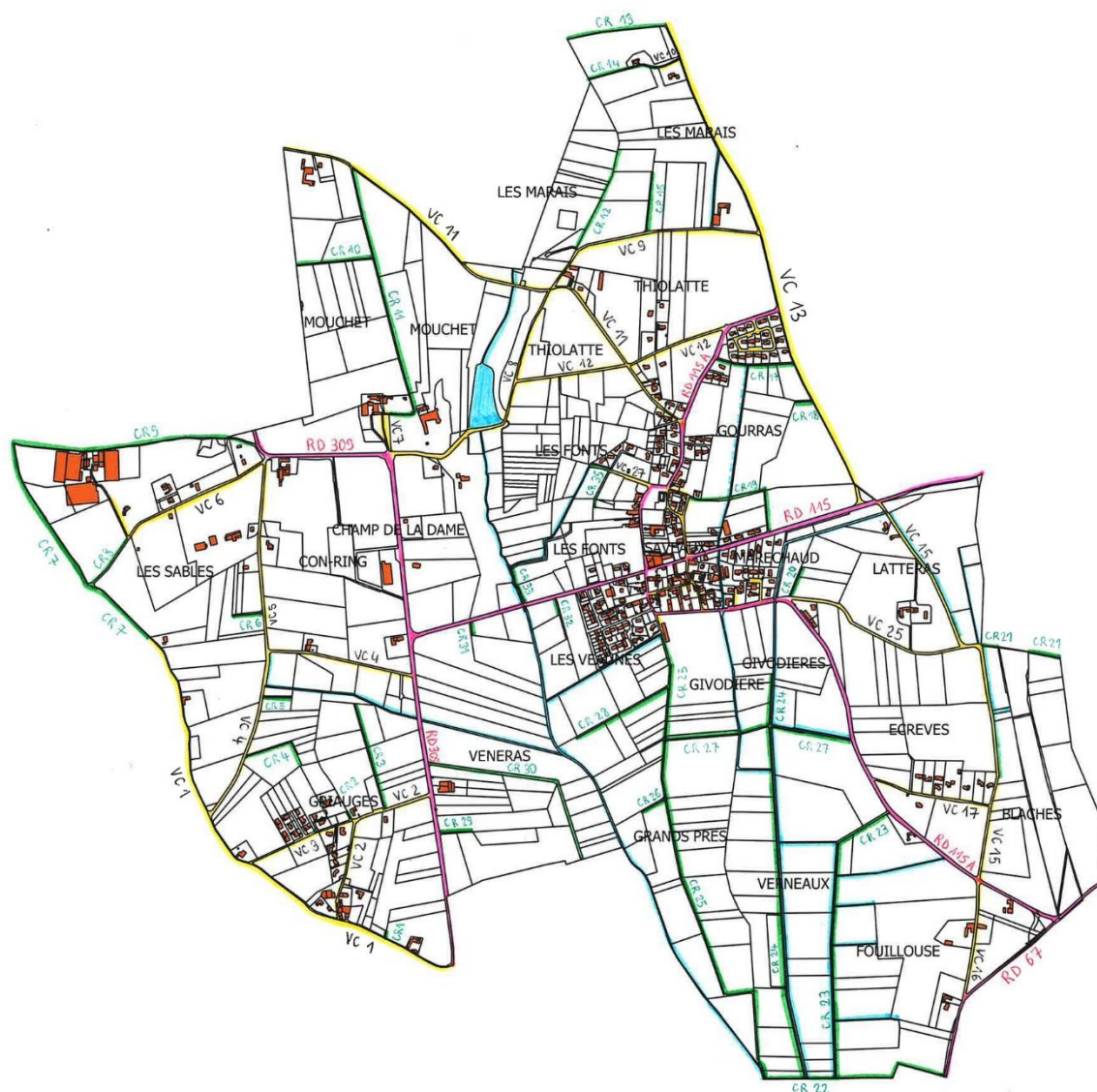
BEAUR

32

Annexe C : Schéma d'orientation des aménagement de l'OAP modifié - Livron



Annexe D : Etat des lieux de la voirie communale – Chavannes



Annexe E : Extrait Tableur Excel de travail pour la phase terrain – Chavannes

NB : les modifications apportées figurent en rouge

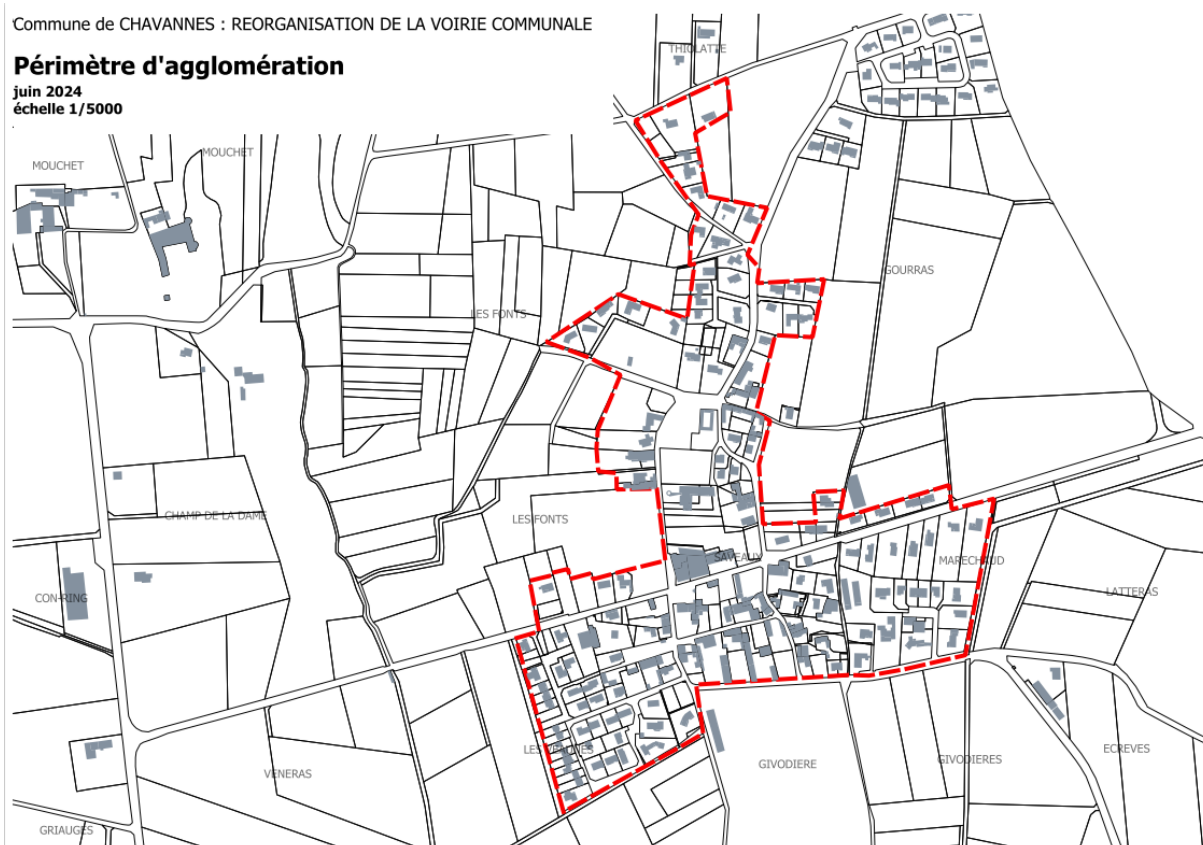
n° des voies	Désignation	Origine	Extrémité	Longueur			Commentaire 2024 : modification, réduction, ajout...
				totale ml	revêtue ml	non revêtue ml	
1	Chemin des Hauts de Griauges	RD 115	CR 7	1382	1382		
2	Route de Griauges	RD 115	VC 1	505	505		
3	Chemin de Bousselein	VC 1	VC 2	316	316		Elargissement de la voirie avec intégration de la parcelle ZE212
4	Petite Route de Mercurol	RD 115	VC 1	920	920		
5	Chemin de Con-Ring	RD 309	VC 4	546	546		
6	Chemin des Sables	VC 5	Parcelle privée	567	567		
7	Chemin du Mouchet	RD 309	CR 11	125	125		Régularisation en CR ?
8	Chemin de l'Etang	RD 309	VC 11	755	755		
9	Chemin des Marais	VC 11	VC 13	655	655		
10	Chemin des Marais de Marsaz	CR 14	VC 13	53	53		
11	Route du Bois de l'Ane	Commune Chantemerle	RD 115 A	1440	1440		
12	Chemin des Thiolattes	VC 8	RD 115 A	608	608		
13	Chemin du Mulet	RD 115	Commune Marsaz	1468	1468		
14	Les Gourras	RD 115 A	RD 115 A	338	338		
15	Chemin du Mulet	RD 115	RD 115 A	1182	1182		

Annexe F : Périmètre d'agglomération – Chavannes

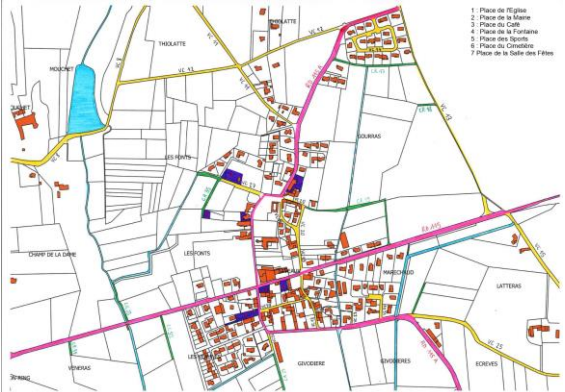
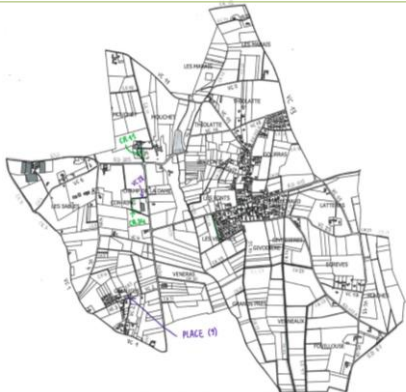
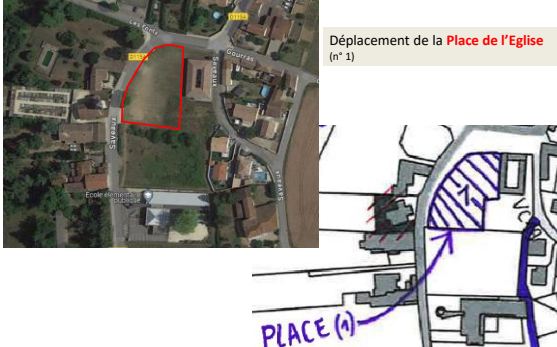
Commune de CHAVANNES : REORGANISATION DE LA VOIRIE COMMUNALE

Périmètre d'agglomération

juin 2024
échelle 1/5000



Annexe G : Présentation pour la première réunion – Chavannes

 Réorganisation Voirie Communale Proposition d'un plan des VC et CR à la suite de la phase terrain Réunion du 4/06/2024	Objectifs de la réunion - Plan des VC et CR – 2004 et 2024 - Propositions d'ajustements - Périmètre d'agglomération - Liste des parcelles acquises ET en cours d'acquisition
Chavannes 1 Vue d'ensemble de la commune - 2004  BEAUR 3	2 Zoom sur le centre du village - 2004  BEAUR 4
Vue d'ensemble de la commune - 2024  BEAUR 5	Zoom sur le centre du village - 2024  BEAUR 6
Ajustements des places Déplacement de la Place de l'Eglise (n° 1)  BEAUR 7	Ajustements des places Ajout de la Place de Griauges (n°9)  + élargissement Chemin de Bousselein (VC3) au niveau de la ZE212 BEAUR 8

Ajustements des places



Ajout de la **Place de la Mairie** (n°8)

Changement de dénomination de la Place de la Mairie pour la **Place de l'Ancienne Mairie** (n°2)




BEAUR

9

Ajustements des places

Numérotation	Dénomination actuelle	Nouvelle dénomination
1	Place de l'Eglise	Place de l'Eglise
2	Place de la Mairie	Place de l'Ancienne Mairie
3	Place du Café	Place du Café
4	Place de la Fontaine	Place de la Fontaine
5	Place des Sports	Place des Sports
6	Place du Cimetière	Place du Cimetière
7	Place de la Salle des Fêtes	Place de la Salle des Fêtes
8		Place de la Mairie
9		Place de Griauges

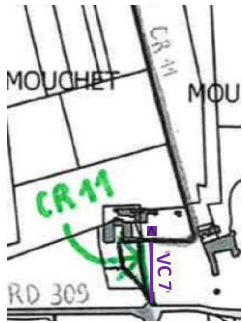
BEAUR

10

Ajustements des VC



Etudier avec les élus : régularisation de la **VC 7** en CR ? (Chemin du Mouchet)



BEAUR

11

Ajustements des VC



Ajout de la **VC 28** (Allée de la ZA de CON-RING – sur une partie de la ZA145 en cours d'acquisition)



BEAUR

12

Ajustements des VC

Ajout de la **VC 30** (Impasse des Saveux)
Parcelles ZD 229 + ZD 224 en partie
Parcelles communales

Ajout d'un cheminement
VC 104
Parcelle ZD 224 en partie
Parcelle communale



Ajout de la **VC 29** (Rue du 19 Mars 1962)

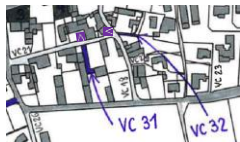
BEAUR

13

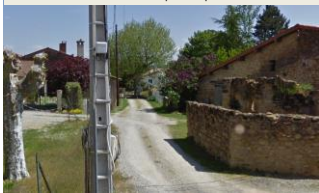
Ajustements des VC



Demander aux élus si nécessaire d'ajouter une **VC ex n° 31** (origine Rue de l'ancienne école) Parcelle A 804 Parcelle privée POCHON Christine



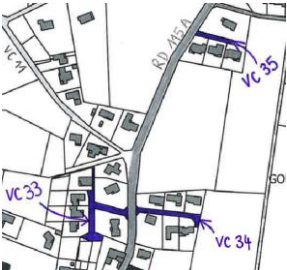
Demander aux élus si nécessaire d'ajouter une **VC ex n° 32** (origine Rue du puits)
Parcelle A 683 – parcelle privée DUMAIRE Nicole



BEAUR

14

Ajustements des VC



Demander aux élus si nécessaire d'ajouter une **VC 35** (origine RD 115 A)
ZB 177 parcelle privée BOUCHARD André

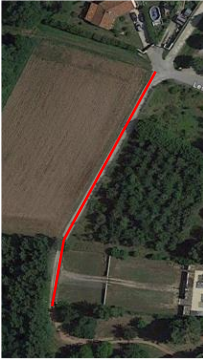
Ajout de la **VC 34** (Impasse du Pavillon – ZB189)

Ajout de la **VC 33** (Impasse de l'Orée du Bois – A791 et A780 en cours d'acquisition)

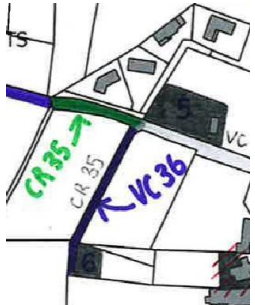
BEAUR

15

Ajustements des VC



Ajout de la **VC 36** en raccourcissant le CR 35



BEAUR

16

Ajustements des VC

Création de la **VC 101** (chemin piéton) sur un Emplacement Réserve (entre la mairie et l'école)

BEAUR 17

Ajustements des VC

Valider avec les élus l'ajout d'un **VC 102** (chemin piéton – Sentier des fonts) à l'origine du CR 35 (continuité Chemin des Fonds)

BEAUR 18

Ajustements des VC

Valider avec les élus l'ajout de la **VC 103** (chemin piéton) pour relier le Lotissement des Gouras avec l'arrêt de bus

BEAUR 19

Ajustements des VC

A ETUDIER EN REUNION AVEC LES ELUS
Pas de modification de la VC 20 et maintien du CR 19 ou
Ajout d'une VC

Graviers stabilisés
Goudron

BEAUR 20

Ajustements des VC

Elargissement carrefour Route de Chantemerle les Blés et chemin des Sables – Acquisition ZE199

Est-ce qu'il s'agit d'un élargissement de la RD 309 ? Du CR 9 ? De la VC 6 ?

BEAUR 21

Ajustements des VC

Acquisition **Ruisseau de la Croze** (ZH151 et ZB 57)

S'agissant d'un ruisseau il n'a pas à être classé en VC sauf si il est bordé par un cheminement ?

BEAUR 22

Ajustements des VC

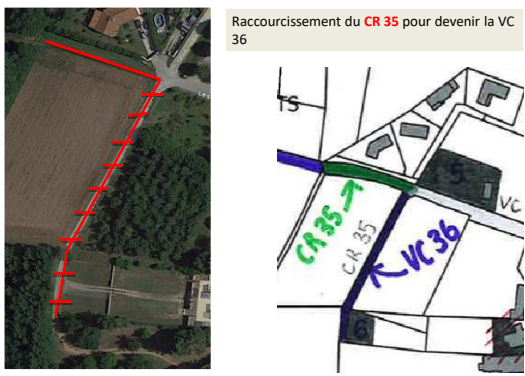
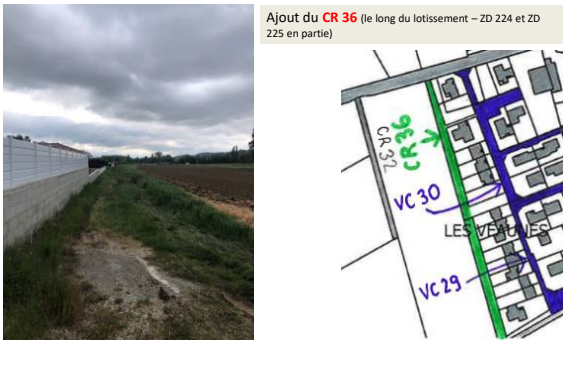
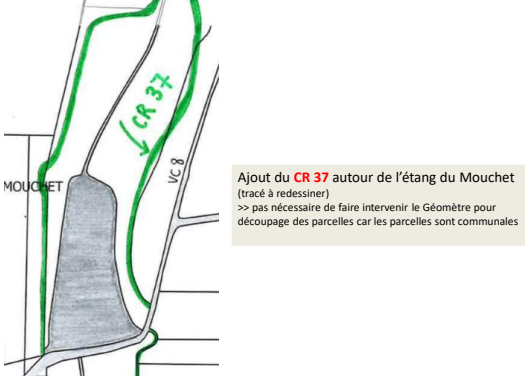
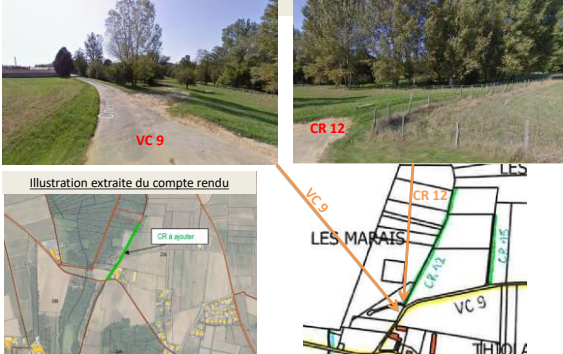
Valider avec les élus le prolongement du **CR 11** (Chemin du Château)

BEAUR 23

Ajustements des VC

Etudier avec les élus le prolongement du **CR 33** (Chemin de la Veune)
>> nécessite l'intervention du Géomètre pour découpage des parcelles

BEAUR 24

Ajustements des CR  Ajout du CR 34 (dans la continuité de l'Allée de la ZA de CON-RING – sur une partie de la ZA145 en cours d'acquisition) BEAUR 25	Ajustements des CR  Raccourcissement du CR 35 pour devenir la VC 36 BEAUR 26
Ajustements des CR  Ajout du CR 36 (le long du lotissement – ZD 224 et ZD 225 en partie) BEAUR 27	Ajustements des CR  Ajout du CR 37 autour de l'étang du Mouchet (tracé à redessiner) >> pas nécessaire de faire intervenir le Géomètre pour découpage des parcelles car les parcelles sont communales BEAUR 28
Ajustements des CR Le CR 12 existe sur le plan de voirie mais il est dessiné sur des parcelles privées >> nécessite l'intervention du Géomètre pour découpage des parcelles  Illustration extraite du compte rendu BEAUR 29	Périmètre d'agglomération  BEAUR 30
Parcelles acquises • ZE 210 : Place de Griauges >> pris en compte dans le classement des places • ZE 212 : Élargissement du chemin de Bousselin >> pris en compte dans le tracé de la VC3 • ZD 225 + 224 : Voirie interne lotissement les Moissons >> pris en compte avec l'ajout d'un CR 36 • ZD 229 : Chemin ouest lotissement les Veauues >> pris en compte avec l'ajout d'une VC 30 • ZB 189 : Voirie interne impasse du pavillon >> pris en compte avec l'ajout d'une VC 34 • ZE 199 : Élargissement carrefour route de Chantemerle les Blés et chemin des Sables >> VERIFIER SI ELARGISSEMENT DE LA RD 309 ? CR9 ? VC6 • ZH151 + ZB 57 : Ruisseau de la Croze S'agissant d'un ruisseau il n'a pas à être classé en VC sauf si il est bordé par un cheminement ? BEAUR 31	Parcelles en cours d'acquisition • ZD 235 : Angle carrefour rue du 19 mars 1962 et rue de l'ancienne mairie >> pris en compte avec l'ajout de la VC 29 • A 791 + A 780 : Voirie interne lotissement l'Orée du bois >> pris en compte avec l'ajout de la VC 33 • ZA 175 : Angle carrefour Rue de l'Eglise et Route de Clérieux >> Cet élargissement concerne la RD115A • A cadastre : 1ère partie Sentier des Fonts + 2nde partie Sentier des Fonts >> pris en compte avec l'ajout d'un CR 37 • ZA 145 : Chemin d'accès zone humide Con-ring >> pris en compte avec l'ajout d'un VC 28 et CR 34 • A ? : Régularisation fond de la place de la Fontaine >> pris en compte dans le classement des places BEAUR 32

Annexe H : Tableau de classement des voies communales – Chavannes

TABLEAU DE CLASSEMENT DES VOIRIES COMMUNALES - 2024												
Désignation des chemins	Origine	Extrémité	Longueur						Appellation	Statut juridique	Observations diverses sur le classement	Régularisation
			totale (ml)	revêtue (ml) carrossable	non revêtue carrossable (ml)	non carrossable	à usage de rue	dont en mitoyenneté				
VC. n°23	RD 115 A	Parcelle privée	31					31	Impasse des Maréchauds	Voie communale n°23	Tracé et emprise inchangé par rapport au classement actuel	Aucune
VC. n°24	RD 115 A	Parcelle privée	90	90					Rue des Prés Verts	Voie communale n°24	Tracé et emprise inchangé par rapport au classement actuel	Aucune
VC. n°25	RD 115 A	VC 15	560	423				137	Chemin des Samas	Voie communale n°25	Tracé et emprise inchangé par rapport au classement actuel	Aucune
VC. n°26	RD 115 A	CR 25	52					52	Rue de l'Ancienne mairie ?	Voie communale n°26	Tracé et emprise inchangé par rapport au classement actuel	Aucune
VC. n°27	RD 115 A	CR 35	125	125					Chemin des Fonds	Voie communale n°27	Tracé et emprise inchangé par rapport au classement actuel	Aucune
VC. n°28	RD 309	CR 34							Allée de la ZA de CON-RING	Domaine privé (Parcelle ZA 0145 en partie)	Classement d'une voie publique	Classement du chemin (parcelle ZA 0145) - en cours d'acquisition (acquisition à faire avant enquête du commissaire-enquêteur)
VC. n°29	RD 115 A	VC 29							Rue du 19 Mars 1962	Domaine non cadastré - domaine privé de la commune - parcelle privée ZD 0235 à intégrer dans le domaine public	Classement d'une voie publique	Classement du chemin (parcelle ZD 0235) - en cours d'acquisition (acquisition à faire avant enquête du commissaire-enquêteur)
VC. n°30	RD 115	VC 29							Impasse des Moissons	Domaine privé de la commune - parcelles privées ZD 0224 en partie et ZD 0229 à intégrer dans le domaine public	Classement d'une voie publique	Classement des chemins (parcelle ZD 0224 et ZD 0229)

TABLEAU DE L'INVENTAIRE DES CHEMINS RURAUX - 2024												
Désignation des chemins	Origine	Extrémité	Longueur						Appellation	Statut juridique	Observations diverses sur le classement	Régularisation
			totale (ml)	revêtue (ml) carrossable	non revêtue carrossable (ml)	non carrossable	à usage de rue	dont en mitoyenneté				
C.R. n°14	Commune de Marsaz	VC 10	220		220					Propriété privée de la commune (parcelle ZB 0003)		
C.R. n°15	VC 9	parcelle privée	168		168					Propriété privée de la commune (parcelle ZB 0012)	Sans issue	
C.R. n°16	VC 9	VC 13								Propriété privée de la commune (parcelle ZB 0016)	Classement d'un CR	CR 16 (départ VC12) supprimé et remplacé par un nouveau CR le long du lotissement
C.R. n°17	RD 115 A	VC 13	218		218					Propriété privée de la commune (parcelle ZB 0053)		
C.R. n°18	parcelle privée	VC 13	46		46					Propriété privée de la commune (parcelle ZB 0051)	Sans issue	
C.R. n°19	VC 31	RD 115	345		345				Chemin de la Croze	Propriété privée de la commune (parcelles ZB 0048 et ZB 0044)		Régularisation d'une partie de la parcelle ZB 0044 pour la VC 31
C.R. n°20	VC 25	Sans issue	88		88					Propriété privée de la commune (parcelle ZH 0015)	Sans issue	

Désignation	Origine	Surface	Situation nouvelle proposée pour les places publiques
PARVIS DE L'EGLISE	RD 115 A	332	Ancienne Place de l'Eglise
PLACE DE L'ANCIENNE MAIRIE	RD 115 A	1574	Ancienne Place de la Mairie
PLACE DU CAFE	RD 115 A	444	Aucune modification
PLACE DE LA FONTAINE	RD 115 A	517	Régularisation des parcelles A 0820 et A 0818 pour anomalie de tracé
PLACE DES SPORTS	VC 20	1318	Aucune modification
PLACE DU CIMETIERE	CR 38	456	Aucune modification
PLACE DE LA SALLE DES FETES	RD 115 A	1354	Aucune modification
PLACE DE LA MAIRIE	RD 115		Ajout d'une place sur l'emplacement de l'ancienne cour de l'école
PLACE DE GRIAUGES	VC 3		Ajout d'une place sur l'emprise de la parcelle ZE 0210
PLACE DE L'EGLISE	RD 115 A		Domaine non cadastré

Annexe I : Encadré 6.5 de la demande au cas par cas - Crest

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
En application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement
pour un projet

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale
sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Annexe 1 : section 6.5

6.5. Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Type de mesure	Contenu	Mise en œuvre	Suivi	Durée
Effets sur l'environnement				
Qualité de l'air	Utilisation de produits faiblement émissifs en Composés organiques Volatiles (COV)	Produits à base de colle avec émission < 10 g COV/litre et revêtements intérieurs faiblement émissif	Uniquement des produits de classification E1 selon le système Emicode	Gros œuvre et aménagement intérieur (revêtements)
Ressource en eau	Prélèvement eau contrôlé et limité	Essences de plantes économes en eau	Arrosage des plantes limité au strict nécessaire avec programmeur	Aménagement espaces verts et entretien dès la mise en service
		Limiter la consommation pendant le chantier	Electrovannes et comptage chantier	Période des travaux
Flore	Préservation de la qualité floristique du site	Essences locales très peu allergènes, tout arbre arraché sera remplacé	Programme détaillé avec les essences recensées	Aménagement des espaces extérieurs
Performance énergétique	Conception bioclimatique	Distribution du chauffage selon les façades	Intégration au programme du concepteur	Période des travaux et usage après mise en service
		Réduction des surfaces de parois froides	Ecart entre la température ambiante et celle des surfaces < 8°C (menuiseries, vitrages) et < 5°C (parois opaques)	
		Protections solaires suivant les orientations : par exemple protections extérieures fixes horizontales du sud-est au sud-ouest	Intégration au programme du concepteur	
		Eclairage LED et détecteur	Intégration au programme du concepteur	
Production de chaleur et froid	Production thermodynamique et décarbonée	Production ECS via des panneaux solaires thermique Maillage chaufferie EHPAD avec l'existant du CH		Usage après mise en service

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
 En application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement
 pour un projet

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale
 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Annexe 1 : section 6.5

Gestion des déchets	Réduction et valorisation des déchets localement	Tri des déchets inertes, industriels banals et industriels spéciaux	Le concepteur veillera au respect de ces règles	Période des travaux
	Réduction des pollutions de la parcelle et du voisinage	Limiter les rejets (huile de décoffrage) dans les réseaux d'eau en vue de leur élimination conforme à la réglementation	Le concepteur veillera au respect de ces règles	Période des travaux
Effet sur la santé humaine				
Nuisances acoustiques	Confort acoustique au regard des bruits de choc, vibrations, émissions vers l'extérieur	Mise en place d'un revêtement de sol à minima classe B suivant la norme NF S31-074 d'octobre 2002. Revêtement de sol souple et interdiction de la sous-couche	Contrôle des niveaux vibratoires par le concepteur à l'état initial	Aménagement intérieur (Revêtement)
		Limiter le recours aux engins bruyants	Contrôle par le concepteur	Période des travaux
Nuisances olfactives	Réduction des sensations olfactives désagréables	Système de ventilation efficace et contrôlé : débit de renouvellement d'air supérieur à la réglementation par personne suivant la typologie du local.	Mise en place des dispositifs pour veiller au maintien de la qualité de l'air amené par conduit dans les locaux intérieurs.	Aménagement intérieur (système de ventilation)
		Remplacement obligatoire des filtres des centrales d'air, après nettoyage et désinfection des conduits aérauliques	Reportage vidéo à l'appui	Avant et après la mise en service
		Zonage optimisé des locaux émetteur d'odeurs		Période des travaux et usage après mise en service
Hygiène	Qualité sanitaire et ergonomie pour une facilité d'entretien	Elimination des recoins, limitation des surfaces planes en hauteur	Programme élaboré du concepteur	Aménagement intérieur et usage après mise en service
Nuisances visuelles	Confort visuel lié à la luminosité et le dégagement visuel	Eclairage naturel Vues dégagées sur l'extérieur ou les zones d'occupation prolongée	Valeurs minimales pour les facteurs de réflexion : par exemple >0.6 pour les plafonds Norme NF -EN 12464-1 pour les niveaux d'éclairement des locaux en fonction de l'activité dédiée	Conception et aménagement du bâtiment dans son ensemble

Annexe J : Encadré 7 de la demande au cas par cas – Crest

Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable
En application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement
pour un projet

Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale
sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Annexe 2 : auto-évaluation

La commune de Crest compte 8756 habitants (INSEE 2021) pour une superficie de 23.38 km². Depuis 2013, la commune dispose d'un centre hospitalier de haute qualité environnementale dans le quartier Mazorel. Elle compte également un secteur médico-social se déclinant notamment en deux EHPAD, l'EHPAD Sainte-Marie et l'EHPAD Rochecourbe d'une capacité d'accueil total de 137 lits et 8 places d'accueil de jour.

Aujourd'hui, ces deux établissements ne suffisent plus à répondre à la demande de nouveaux patients et ne sont plus adaptés au confort des résidents et du personnel. Ainsi, dans la continuité de la démarche de haute qualité environnementale insufflée par le centre hospitalier de Crest, la commune souhaite fusionner les actuels EHPAD en un nouveau site avoisinant l'hôpital.

Le projet d'EHPAD se situe sur un Emplacement Réservé (ER) au PLU de Crest en vigueur. Cet ER intègre dans son emprise les parcelles AP 0041 et AP 0042 pour une assiette totale d'environ 8 000 m² SDO.

Le projet prévoyant une offre de stationnement supérieur à 50 places, le projet est soumis à l'avis conforme de l'autorité environnementale.

- ✓ **Considérant que le projet de création d'un nouvel EHPAD :**
 - Concerne une zone urbanisée Ue à vocation d'équipements publics et hospitaliers ;
 - Vise à recréer un pôle santé mutualisé avec le centre hospitalier de Crest par ses réseaux, accès et stationnements ;
 - S'inscrit dans une démarche écoresponsable avec sa charte « chantier propre » ;
 - S'inscrit dans une démarche de haute qualité environnement avec une conception bioclimatique du bâtiment tournée vers les énergies renouvelables ;
 - S'inscrit dans un mode de consommation raisonné et raisonnable de ses ressources ;

- ✓ **Considérant également que le nouvel EHPAD :**
 - Offrira aux patients un cadre de vie agréable « comme à la maison » et un cadre de travail ergonomique pour le personnel ;
 - Bénéficiera de nombreux jardins d'essences locales et cours extérieures pour une résidence tournée vers l'extérieur, la nature ;

- ✓ **Considérant finalement que le projet d'un nouvel EHPAD se situe en dehors de tout secteur exposé au risque inondation, à l'écart du patrimoine écologique, paysager, espaces verts et jardins à protéger ;**

Ce projet de nouvel EHPAD n'est donc pas susceptible d'entraîner des incidences négatives sur l'environnement et sur la santé humaine.

Il est donc proposé de ne pas soumettre le projet de nouvel EHPAD à évaluation environnementale.

Liste des acronymes

AEP : Adduction d'Eau Potable
ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
AOC : Appellation d'Origine Contrôlée
CBS : Coefficient de Biotope par Surface
CCTP : Cahier des Clauses Technique Particulière
CCCT : Cahier des Charges de Cession des Terrains
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CDNPS : Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites
CEREMA : Centre d'Etude et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CPAPE : Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales
CRDI : Centre de Recherche en Droit Immobilier
CU : Certificat d'Urbanisme
DA : Document d'Arpentage
DDT : Direction Départementale des Territoires
DMPC : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral
DP : Déclaration de Projet
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espace boisé Classé
EE : Evaluation Environnementale
ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestier
EPA : Etude Préalable Agricole
EPCI : Etablissement Public de Cohérence Intercommunale
ICPE : Installation Classée Protection Environnement
IGM : Intérêt Général Majeur
INAO : Institut National de l'Origine et de la qualité
MEC : Mise En Compatibilité
MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP : Orientation d'Aménagement Programmée
ORT : Opération de Revitalisation de Territoire
PAC : Porter-A-Connaissance
PADD : Plan d'Aménagement de Développement Durable
PADDUC : Plan d'Aménagement et de Développement durable en Corse
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PENE : Projet d'Envergure National ou Européenne
PIG : Projet d'Intérêt Général
PLH : Plan Local de l'Habitat
PPA : Projet Partenarial d'Aménagement
PPA : Personne Publique Associée
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SAR : Schéma d'Aménagement Régional
SDAGE : Schéma
SDRIF : Schéma Directeur Régional de l'Ile de France

SPR : Site Patrimonial Remarquable

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

STECAL : Secteur de Taille Et Capacité Limitée

STEP : STation d'Epuration des eaux usées

TA : Taxe d'Aménagement

TRI : Territoires à Risques importants d'Inondation

VEFA : Acte de Vente en l'état Futur d'Achèvement

VRA : Valence Romans Agglo

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZAE : Zone d'Activité Economique

ZAP : Zone Agricole Protégée

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, faunistique et Floristique

ZPPA : Zones de Présomption de Prescription Archéologique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Glossaire

Acte d'arpentage : le document d'arpentage permet de créer, par division ou réunion foncière, de nouvelles parcelles à l'intérieur d'une propriété. Il constate les changements de limites d'une parcelle (divisions, réunions, rectifications) afin de mettre à jour le plan cadastral (*A quoi sert le document d'arpentage ?*, s. d.).

Avenant : « *Un avenant est un acte juridique par lequel les parties à un contrat initial décident d'en modifier un ou plusieurs éléments. C'est une manifestation de la volonté des parties de réviser les termes d'un accord préexistant* » (brunop, 2023).

Chemin d'exploitation : la dénomination de chemin d'exploitation est associée à une voie privée et ouverte seulement au propriétaire. Le chemin d'exploitation relie deux héritages ou un terrain et son exploitation. (Ordre des experts géomètres, 2013)

Chemin de servitude : la dénomination de chemin de servitude est associée à une voie privée pouvant être emprunté par le public ou uniquement par le propriétaire selon le contexte. Dans le cas d'une servitude d'utilité publique, le chemin est alors ouvert au public. Dans le cas d'un droit de passage accordé à une personne privée sur le terrain privé d'un autre, seuls le propriétaire et la personne autorisée peuvent emprunter le chemin (Ordre des experts géomètres, 2013).

Chemin rural : la dénomination de chemin rural est associée à une voie du domaine privé communal et ouverte à tous. Aucun chemin rural ne peut être situé dans la zone d'agglomération (Ordre des experts géomètres, 2013).

Faîtage : « *Ligne de crête délimitant deux pans d'une toiture inclinée* » (Definition de Faîtage, s. d.).

Mitage : « *Le mitage est l'éparpillement, sans plan d'urbanisme réellement cohérent, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activité, dans des espaces initialement ruraux (forestiers ou agricoles)* » (Mitage, 2023)

Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) : « *Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit 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* » (PLUI, 2020). A noter que toutes orientations annoncées dans le PADD doivent être traduites dans le PLU.

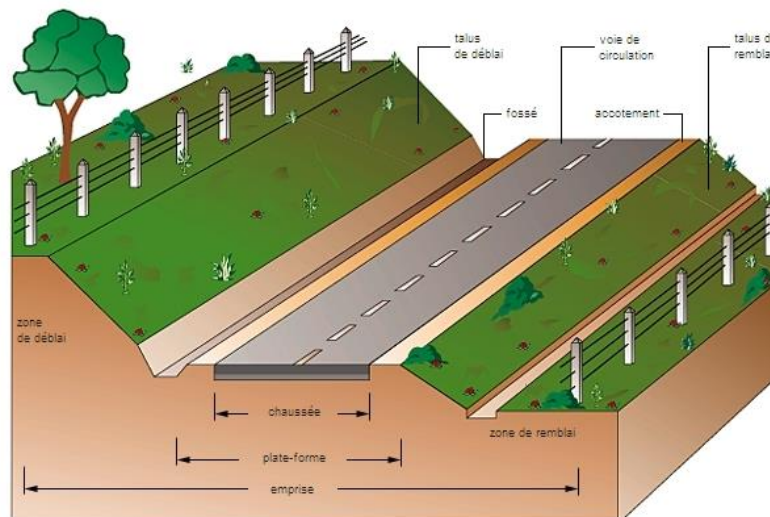
Portage foncier de longue durée : « *Le portage foncier longue durée est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier : l'effort financier immédiat de l'acquéreur est limité au seul coût lié à la construction du logement, l'achat du terrain étant différé au-delà de la durée de remboursement des prêts contractés pour la construction du bâti. Le foncier reste la propriété d'une personne morale publique ou privée (structure porteuse) pendant cette période* » (Fauvet, 2019)

Porter à connaissance : Le porter à connaissance est le document transmis par le préfet à la commune ou à l'EPCI lorsque l'une ou l'autre décide d'élaborer ou de réviser un document d'urbanisme sur son territoire. Il comporte les éléments à portée juridique tels que les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, les opérations d'intérêt national et les documents possédés par l'Etat en matière de risques et d'environnement. (*Les Porter à connaissance*, s. d.)

Servitude d'Utilité Publique (SUP) : « La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. » (Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP), s. d.). Il existe 4 catégories de SUP : relative à la conservation du patrimoine, aux ressources et équipements, à la défense nationale, la salubrité et la sécurité publique (Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP), s. d.).

Sursis à statuer : « Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde qui permet à l'autorité compétente pour se prononcer sur une demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur une déclaration préalable, de différer sa décision. Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande ou déclaration » (Le sursis à statuer, s. d.).

Voie communale : la dénomination de voie communale est associée à une voie du domaine public et ouverte à tous. Elle est délimitée par l'assiette de la voirie autrement dit sa chaussée et ses dépendances (talus, accotement, fossés, murs de soutènement, pistes cyclables, places de stationnement ou encore le sous-sol de la voie) (Ordre des experts géomètres, 2013).



Morphologie d'une voie communale (Xavier Hüe, s.d)

Bibliographie

A quoi sert le document d'arpentage ? Quand est-il obligatoire ? (s. d.). Géofoncier. Consulté 26 avril 2024,

à l'adresse <https://www.geofoncier.fr/quest-ce-quun-document-darpentage-quand-est-il-obligatoire/>

Article R151-20—Code de l'urbanisme—Légifrance. (s. d.). Consulté 19 juin 2024, à l'adresse

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720611

Artificialisation des sols : Focus sur la loi ZAN du 20 juillet 2023. (s. d.). Consulté 10 juin 2024, à l'adresse

<https://www.aua-toulouse.org/artificialisation-des-sols-focus-sur-la-loi-zan-du-20-juillet-2023/>

Banque des Territoires, & Ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse. (s. d.). *Assistance à maîtrise d'ouvrage—De l'émergence de projet à la mise en œuvre.*

https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2021-06/Fiche-transverse-A_AMO.pdf

Beaur, Bureau d'études ingénierie & urbanisme. (s. d.). Beaur. Consulté 27 mars 2024, à l'adresse

<https://www.beaur.fr/>

brunop. (2023, octobre 14). *Avenant à un Contrat : Nature, Fonction et Régime Juridique.* Exprime avocat.

<https://www.exprime-avocat.fr/avenant-a-un-contrat-nature-fonction-et-regime-juridique/>

Bureau de la législation de l'urbanisme. (2017, octobre). *Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du plan d'urbanisme.*

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/fiche_technique_-_declaration_de_projet_au_titre_du_code_de_l_urbanisme_maj2017_internet.pdf

Cerema. (2021). *Projet d'intérêt général et opération d'intérêt national – présentation comparée.* 6.

De Selva, C., & Maugin, L. (2023). *Atlas du foncier invisible Manuel de mise en situations pour faire « la ville sur la ville » de manière soutenable.* [https://www.urbanisme-](https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/atlas_du_foncier_invisible_screen.pdf)

[puca.gouv.fr/IMG/pdf/atlas_du_foncier_invisible_screen.pdf](https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/atlas_du_foncier_invisible_screen.pdf)

Définition de Faïtage. (s. d.). Consulté 2 avril 2024, à l'adresse

<https://www.batiproduits.com/batiwiki/faitage/definition/36DF1DE6-DF33-4737-B480-6882D536224A/>

Définition de Spatialisation | Dictionnaire SIG. (s. d.). Consulté 3 juillet 2024, à l'adresse

<https://support.esri.com/fr-fr/gis-dictionary/spatialization>

Fauvet, G. (2019, avril). *Reporter l'achat des terrains : Le portage foncier longue durée*. CEREMA.

https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/09/IEF_portage_foncier_longue_dur%C3%A9e.pdf

FR - 12.1—PPA - Personnes Publiques Associées | ARC-AD. (s. d.). Consulté 25 avril 2024, à l'adresse

<https://arc-ad.net/node/5113>

Framatome Romans. (s. d.). *Pièce 6—Etude d'impact—Article R.593-17 du code de l'environnement* (p. 275).

GéofoncierPUBLIC. (s. d.). Géofoncier. Consulté 19 juin 2024, à l'adresse

<https://www.geofoncier.fr/geofoncierpublic/>

Géoportail. (s. d.). Consulté 28 mars 2024, à l'adresse <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Guidoum, R., Olivier, M., & Kraus, S. (2024). *Artificialisation—Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : C'est possible !* (p. 122). Fondation Abbé Pierre et Fondation de la nature et de l'homme.

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). (s. d.). Consulté 19 juin 2024, à l'adresse

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-revision-generale-du-plan-local-durbanisme-plu-plui>

Larousse, É. (s. d.). *Définitions : Analyse - Dictionnaire de français Larousse*. Consulté 8 juillet 2024, à

l'adresse <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/analyse/3235>

Le sursis à statuer. (s. d.). Consulté 2 avril 2024, à l'adresse

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/sursis-statuer>

Les outils financiers pour soutenir l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette. (2023, avril 7). Sénat.

<https://www.senat.fr/rap/r21-743/r21-743.html>

Les Porter à connaissance. (s. d.). Les services de l'État dans la Vienne. Consulté 2 avril 2024, à l'adresse

<https://www.vienne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-et-logement/Amenagement-du-territoire/Planification/Les-Porter-a-connaissance>

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP). (s. d.). Consulté 2 avril 2024, à

l'adresse <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-servitudes-dutilite-publique-affectant-lutilisation-des-sols-sup>

L'évaluation environnementale. (s. d.). Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des

Territoires. Consulté 29 avril 2024, à l'adresse <https://www.ecologie.gouv.fr/evaluation-environnementale>

L'évaluation environnementale et la demande d'examen au cas par cas. (s. d.). Ministère de la Transition

Écologique et de la Cohésion des Territoires. Consulté 25 avril 2024, à l'adresse <https://www.ecologie.gouv.fr/evaluation-environnementale-et-demande-dexamen-au-cas-cas>

L'expropriation pour cause d'utilité publique. (s. d.). Consulté 29 avril 2024, à l'adresse

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lexpropriation-pour-cause-dutilite-publique>

Loi climat et résilience : L'écologie dans nos vies. (s. d.). Ministère de la Transition Écologique et de la

Cohésion des Territoires. Consulté 15 mai 2024, à l'adresse <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience>

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). (s. d.). Ministère de la Transition

Écologique et de la Cohésion des Territoires. Consulté 25 avril 2024, à l'adresse <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-lacces-au-logement-et-urbanisme-renove-loi-alur>

Mathias, E., & Robert, C. (2020). *Emissions de gaz à effte de serre de polluants atmosphériques en*

France—La biomasse énergie est-elle neutre en carbone ? Citepa. <https://www.citepa.org/wp-content/uploads/3.2-Biomasse-%C3%A9nergie-et-neutralit%C3%A9-carbone.pdf>

Ministère chargé de l'environnement. (s. d.). *Notice explicative pour les demandes d'examen au cas par*

cas. <https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51656&cerfaFormulaire=14734>

Mitage (ISSN : 2492-7775). (2023, mai). [Terme]. Géoconfluences; École normale supérieure de Lyon.

<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/mitage>

Offner, J.-M. (2022, août 22). ZAN, contre-enquête De l'impasse legaliste de l'arithmétique foncière à l'ambition régulatrice de la gouvernance des sols. Urbanisme. <https://www.urbanisme.fr/debat/zan-contre-enquete-de-limpasse-legaliste-de-larithmetique-fonciere-a-lambition-regulatrice-de-la-gouvernance-des-sols/>

Ordre des experts géomètres. (2013). *La voirie communale* (Publi-Topex).

PLUI, C. (2020, septembre 28). Le PADD. <https://www.club-plui.logement.gouv.fr/le-padd-r152.html>

Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels. (s. d.). Géorisques. Consulté 19 juin 2024, à l'adresse <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/carte>

Qu'est-ce qu'un CAUE ? (s. d.). CAUE. Consulté 9 juillet 2024, à l'adresse <https://www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue/>

Schémas des procédures d'évolution des documents d'urbanisme : PLU(i). (s. d.). Les services de l'État dans les Yvelines. Consulté 2 avril 2024, à l'adresse <https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-urbanisme/Plans-Locaux-d-Urbanisme-communaux-et-intercommunaux-des-Yvelines/Schemas-des-procedures-d-evolution-des-documents-d-urbanisme-PLU-i>

Sobriété foncière, la clé pour des sols et territoires vivants : Le Cerema présente l'Essentiel en 12 pages | Cerema. (s. d.). Consulté 15 mai 2024, à l'adresse <http://www.cerema.fr/fr/actualites/sobriete-fonciere-cle-sols-territoires-vivants-cerema>

Spatialisation (ISSN : 2492-7775). (2024, juillet). [Terme]. Géoconfluences; École normale supérieure de Lyon. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/spatialisation>

Subileau, G. H. et J.-L. (2024, avril 22). L'urbaniste doit revendiquer d'être créateur de ville. Urbanisme. <https://www.urbanisme.fr/debat/lurbaniste-doit-revendiquer-detre-createur-de-ville/>

Ville de Romans. (2016, juillet). *Plan de prévention du bruit dans l'environnement—Axes routiers communaux de la ville de Romans-sur-Isère*. https://www.ville-romans.fr/application/files/2014/8472/5312/ppbe_romans_sur_isere.pdf

Ville diffuse (città diffusa) (ISSN : 2492-7775). (2022, décembre). [Terme]. Géoconfluences; École normale supérieure de Lyon. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ville-diffuse-citta-diffusa>



POLYTECH
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Juliette Vastel
2023-2024

Titre : Participation aux études de planification urbaine et de projet urbain

Abstract : As an urban planner, your tasks are divided between regulatory and operational urban planning. Firstly, the creation or modification of urban planning documents such as the PLU or communal map is at the heart of the job. To this can be added the creation of municipal road files, as well as support for municipalities in various regulatory procedures (case-by-case study file for environmental assessment). Finally, the urban planner provides project management assistance (AMO in french) for urban projects development.

Mots Clés : document d'urbanisme, planification territoriale, assistance à maîtrise d'ouvrage, concertation, cartographie

BEAUR

10 Rue Condorcet

26100 Romans sur Isère

Tuteur entreprise :

Claude Barneron

Cogérant responsable de l'atelier d'urbanisme

Tuteur académique :

Mathilde Gralepois