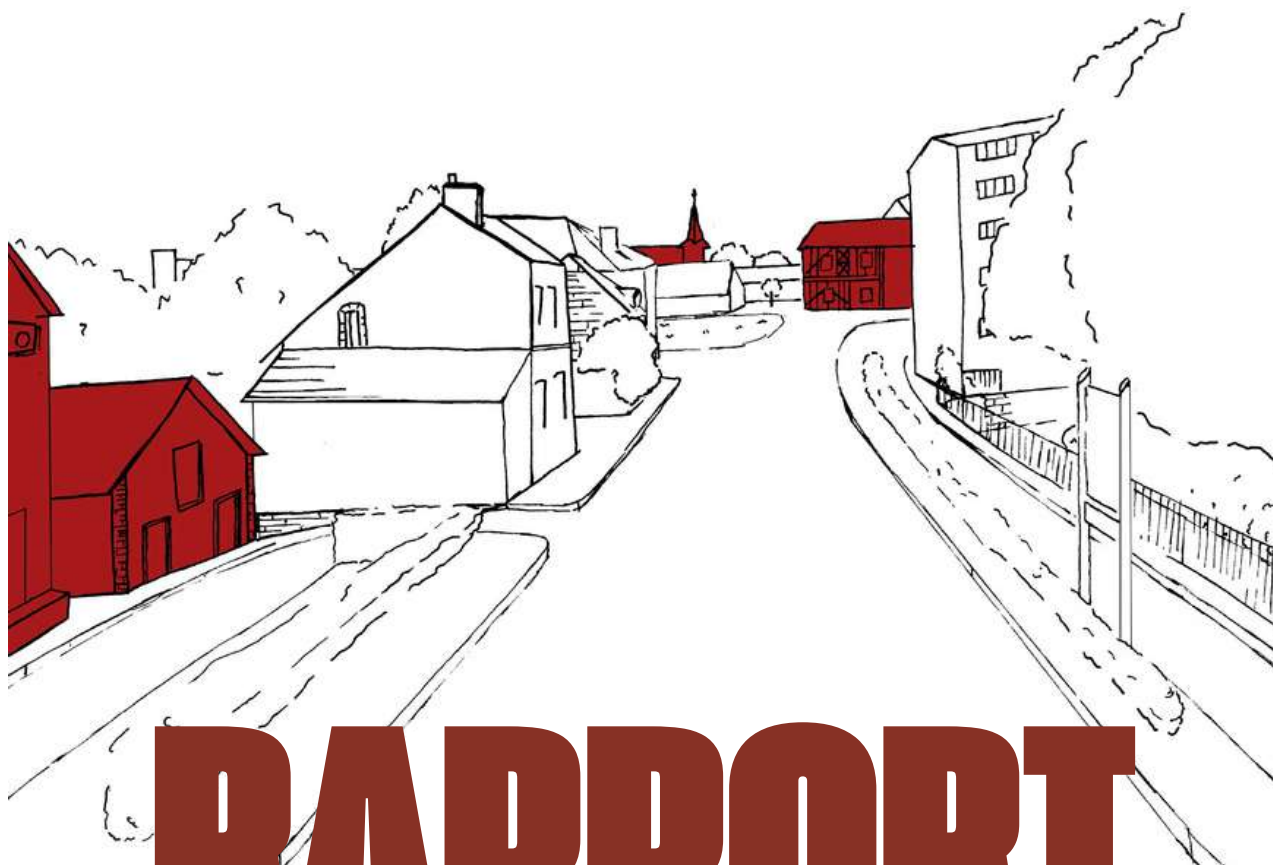




RAPPORT

Stage de fin d'études

Urbanisme stratégique et planification

Cittanova

109 rue d'Entraigues, 37000 Tours

Cittànova
— Sinopia

Encadrante entreprise: Aude Le Gall

Directrice d'agence et Urbaniste

Encadrante pédagogique: Laura Verdelli

Maître de conférences

Lucie Bouvier

22005854 - IUT

2024 - 2025

Remerciements

Avant toute chose, je tiens à remercier sincèrement ma tutrice de stage, Aude Le Gall, ainsi que toute l'équipe de l'agence de Tours de Cittanova, pour leur accueil bienveillant et le temps qu'ils m'ont consacré. Grâce à eux, j'ai pu découvrir une grande diversité de projets, à différentes phases d'avancement, ce qui a été extrêmement formateur.

Au-delà des apprentissages techniques, j'ai trouvé une équipe soudée, à l'écoute, qui m'a immédiatement intégrée. Je ne me suis jamais sentie de trop ou en retrait : au contraire, j'ai eu le sentiment d'être utile et à ma place.

Merci beaucoup pour cette belle expérience.

Merci également à l'équipe pédagogique de Polytech Tours qui m'a donnée l'opportunité de réaliser ce stage et plus particulièrement à Laura Verdelli d'avoir accepté d'être mon encadrante de stage académique et qui s'est rendu disponible pour me suivre durant ce stage.

Sommaire

REMERCIEMENTS	1
INTRODUCTION.....	4
PRESENTATION DE L'ENTREPRISE	5
GENERALITES	5
LOCALISATION	5
L'EQUIPE	5
FONCTIONNEMENT	7
L'ELABORATION D'UN DOCUMENT DE REGLEMENT D'URBANISME (PLUI).....	7
PIECES ADMINISTRATIVES	7
DIAGNOSTIC.....	7
PADD	8
REGLEMENT	8
ARRET ET APPROBATION	8
PRESENTATION DE MES MISSIONS	8
MON ROLE DANS L'ENTREPRISE	8
PRESENTATION DES LIVRABLES DE LA MISSION	9
<i>Pièces administratives</i>	9
<i>Diagnostic ou rapport de présentation</i>	10
<i>PADD</i>	14
<i>Règlement</i>	15
<i>Annexes</i>	22
<i>Arrêt et approbation</i>	22
<i>Evaluation du PLU</i>	23
RETOUR D'EXPERIENCE DE MON STAGE	24
MES ATTENDUS.....	24
ANALYSE DES MISSIONS REALISEES ET DES COMPETENCES ACQUISES	24
PROJECTION DANS LE FUTUR.....	26
BIBLIOGRAPHIE	26
ANNEXES	27
ANNEXE 1 – SYNTHESE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, MURETAIN AGGLO.....	27
ANNEXE 2 – OAP PAYSAGE, PLUI COMMUNAUTE DE COMMUNE SAULDRE ET SOLOGNE	35

TABLE DES FIGURES

Figure 1 - Carte des antennes de l'entreprise.....	5
Figure 2 - Organigramme simplifié zoomé sur l'agence de Tours	6
Figure 3 - Exemple d'illustration montrant les différentes formes urbaines de la CUA	10
Figure 4 - Extrait du fascicule d'explication de l'enveloppe urbaine à destination des élus	11
Figure 5 - Extrait du fascicule d'explication de l'enveloppe urbaine à destination des élus	12
Figure 6 - Extrait du fascicule d'explication de l'enveloppe urbaine à destination des élus	12
Figure 7 - Extrait du carnet d'enjeux de Laval Agglo	14
Figure 8 - Carte diagnostic à destination des élus pour un atelier "Armature territoriale"	15
Figure 9 - Grille d'analyse des secteurs de projet de Val de Charente	16
Figure 10 - exemple de fiche bilan d'analyse d'un secteur de projet à Argent-sur-Sauldre	17
Figure 11 - Exemple de secteurs de projet à Paisay-Naudouin-Embourie	17
Figure 12 - Cartographie des zones visibles depuis les axes vitrines, CC Sauldre et Sologne.....	18
Figure 13 - Illustration des recommandations générales pour les entrées de ville de la CCSS	19
Figure 14 - Illustration des différents types de lisières à Sauldre et Sologne	20

Introduction

Dans le cadre de ma 5e et dernière année d'étude au sein de Polytech Tours en Génie de l'aménagement et de l'environnement, il m'a été donné l'opportunité de réaliser un stage entre 20 et 26 semaines. Cette expérience s'inscrit dans le cadre de mon cursus et constitue une étape cruciale pour la validation de mon année académique ainsi que mon diplôme.

Ce stage long m'a permis de me sentir légitime à l'idée de débiter ma vie professionnelle. Il représente une transition progressive vers le monde du travail. Sans une telle expérience, il est difficile d'être compétitif face à des candidats déjà expérimentés puisqu'il faut que quelqu'un accepte de nous former. Or ici, j'ai eu la chance de bénéficier d'un véritable accompagnement pendant six mois, dans un cadre bienveillant où l'on m'a laissée apprendre sans me le reprocher.

J'ai eu la chance de rejoindre l'équipe de l'agence de Tours du bureau d'étude Cittanova pendant 25 semaine, du 17 février 2025 au 8 août 2025. Rejoindre une agence comme Cittanova, qui place les enjeux de transition et de durabilité au cœur de ses réflexions, a été une vraie chance pour moi. J'ai pu mettre en pratique ce que j'avais appris en formation, tout en découvrant de l'intérieur comment se construit un projet de territoire, au plus près des collectivités.

Durant ces six mois, j'ai eu le privilège d'assister dans ses tâches Aude Le Gall qui occupe le poste de directrice d'agence et d'urbaniste. Ce rôle m'a permis de me familiariser avec les différentes phases de l'élaboration d'un document d'urbanisme, du diagnostic territorial à l'arrêt.

Ce rapport de stage se divise en plusieurs parties : une description de l'entreprise et de ses activités, une présentation des projets sur lesquels j'ai pu travailler, une analyse critique de mes réalisations et enfin une réflexion sur l'apport de ce stage dans mon parcours professionnel et personnel.

Présentation de l'entreprise

Généralités

Cittànova est une agence d'urbanisme qui intervient principalement dans le champ de la planification territoriale à moyen et long terme. Elle est spécialisée dans l'urbanisme stratégique et réglementaire, avec des missions majoritairement liées à l'élaboration et au suivi de documents de règlements tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, PLUi), les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

L'agence accompagne les collectivités dans leurs réflexions sur les mutations à venir, en croisant plusieurs dimensions : dynamiques démographiques et sociales, densification, renouvellement urbain, prise en compte des enjeux environnementaux et amélioration du cadre de vie. Elle travaille particulièrement à l'échelle du grand territoire.

Cittànova est aujourd'hui engagée dans plus d'une cinquantaine d'études stratégiques et prospectives à travers le territoire national.

L'agence fonctionne en réseau avec plusieurs structures partenaires :

- **Sinopia**, bureau d'études en urbanisme opérationnel
- **Dell'aria**, spécialisé dans les enjeux environnementaux
- **Realtà**, dédié à la médiation et la communication avec les habitants

Localisation

Cittànova dispose de plusieurs antennes locales, ce qui lui permet d'assurer un accompagnement de proximité auprès des collectivités, tout en répondant aux besoins d'organisation interne et de mobilité de ses équipes.

J'ai eu l'opportunité de rejoindre l'agence de Tours, placée sous la direction d'Aude Le Gall. Nous y partageons les locaux avec une des antennes de Dell'aria, ce qui facilite les échanges entre les deux structures sur les dossiers communs. Cette proximité permet d'enrichir les réflexions et de proposer des documents d'urbanisme plus complets, cohérents et intégrant davantage les enjeux environnementaux.

Le siège social de l'entreprise se trouve à Nantes.



Figure 1 - Carte des antennes de l'entreprise

L'équipe

L'équipe de Cittànova/Sinopia regroupe une cinquantaine de collaborateurs aux profils variés, sous la direction générale de Jérôme Lovadina, gérant de l'agence, et en association avec Louise Le Gargasson. Mon interlocutrice principale pour les questions administratives était Mélanie Santer, assistante de direction. Cette diversité de parcours, que ce soit en termes de formation, d'expériences professionnelles ou de sensibilités personnelles, constitue une réelle richesse pour l'agence. Elle

permet d'aborder chaque projet avec une pluralité de regards et de croiser les expertises pour proposer des diagnostics et des orientations plus fines et adaptées aux territoires étudiés.

Chaque projet est porté en binôme ce qui favorise une culture du projet partagée, au service d'une lecture territoriale plus complète et de propositions opérationnelles plus abouties pour les maîtrises d'ouvrage.

Plus spécifiquement, l'agence de Tours compte huit personnes, auxquelles s'est ajoutée ma présence durant le stage. L'équipe se répartit entre quatre collaborateurs côté Cittànova et quatre côté Dell'aria.

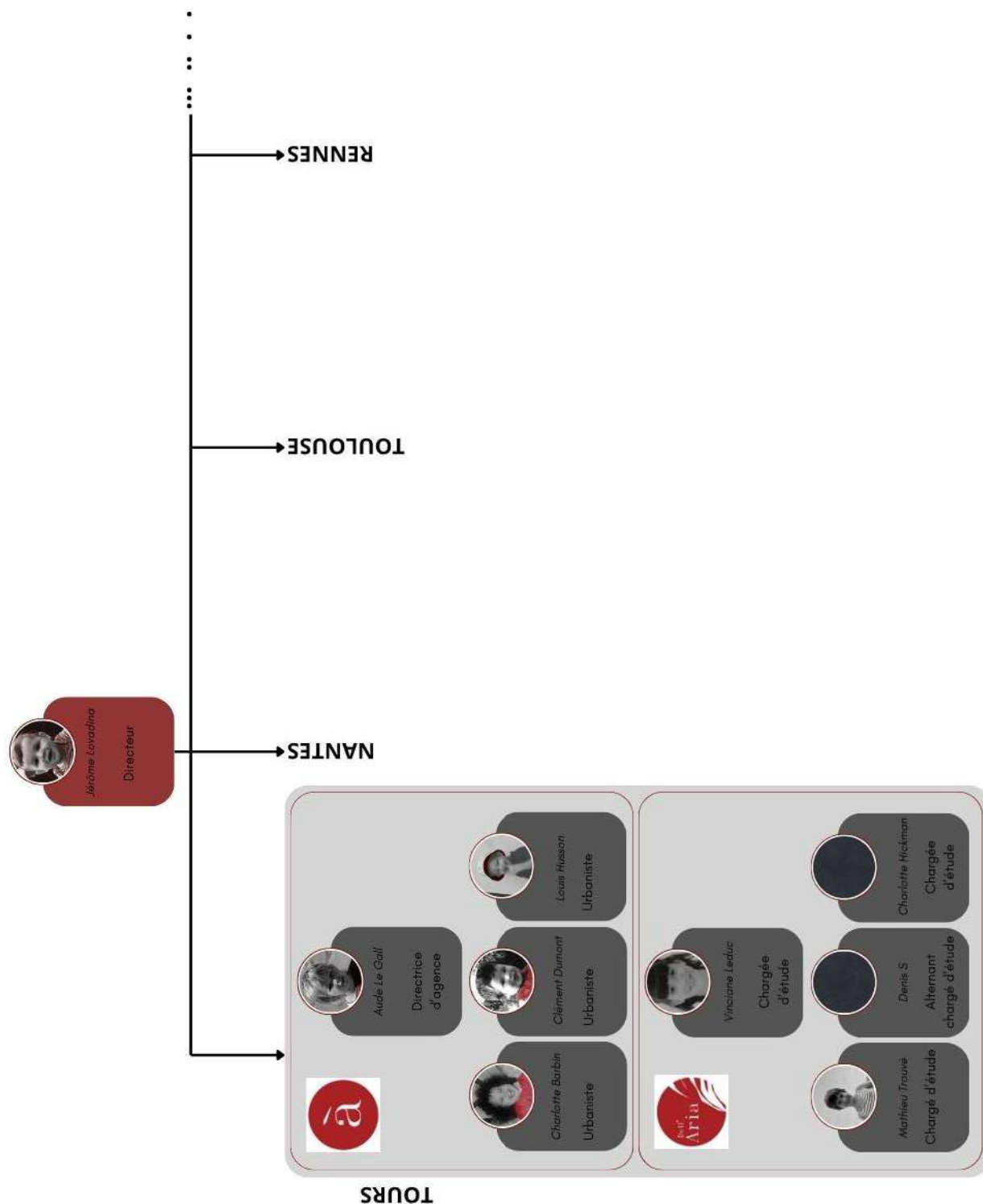


Figure 2 - Organigramme simplifié zoomé sur l'agence de Tours

Fonctionnement

Chaque mois, les responsables d'agence se réunissent en visioconférence pour établir un plan de charge. Ce moment de coordination permet de répartir équitablement les dossiers entre les différentes antennes : si l'une d'elles est surchargée, certains projets seront redistribués vers d'autres équipes.

Les antennes de Cittanova fonctionnent de manière totalement intégrée. Certaines missions sont même menées conjointement par deux urbanistes issus de deux agences différentes. La répartition géographique des collaborateurs a donc peu d'impact sur l'organisation du travail, d'autant plus que les projets se situent sur l'ensemble du territoire national. Les implantations locales sont avant tout liées à des opportunités de recrutement ou à des souhaits de mobilité des collaborateurs, et ne traduisent en aucun cas une spécialisation ou une autonomie propre à chaque antenne.

Pour chaque dossier, une équipe de deux urbanistes de Cittanova est systématiquement constituée. Ce binôme constitue la base du travail sur les documents de planification (PLU, SCoT, etc.). Si le projet l'exige, d'autres expertises peuvent être mobilisées de manière ponctuelle : un écologue de Dell'Aria, un urbaniste opérationnel de Sinopia pour des OAP, ou d'autres spécialistes selon les besoins. Lorsqu'ils répondent à des appels d'offres, les équipes de Cittanova et Dell'Aria répondent conjointement mais il peut arriver que l'un ou l'autre ne soit pas retenu, il faut alors apprendre à travailler avec une entreprise extérieure sur certains dossiers.

L'élaboration d'un document de règlement d'urbanisme (PLUi)

Comme j'ai travaillé quasi exclusivement sur l'élaboration de PLUi, je ne vais décrire la production que de ceux-ci.

A minima, un PLUi met deux ans à être élaboré, depuis les premières études jusqu'à son approbation. Ce processus se déroule en plusieurs étapes distinctes, chacune essentielle à la construction du document final. Durant mes six mois de stage, j'ai eu l'opportunité de travailler sur plusieurs projets de PLUi, ce qui m'a permis de découvrir concrètement ces différentes phases et d'en comprendre les enjeux.

Pièces administratives

Tout au long de l'élaboration du PLU des choix stratégiques sont réalisés, ceux-ci doivent être justifiés. Pour cela, plusieurs documents sont ajoutés au PLU : le rapport de justifications et un bilan de la concertation. Ces deux documents permettent de rendre compte de ce qui a été mis en place tout au long de l'élaboration afin que les élus et habitants puissent prendre part aux choix des directions prises dans la stratégie à long terme du territoire et expliquer pourquoi ces directions ont été prises.

Diagnostic

La phase de diagnostic est la première étape clé dans l'élaboration d'un PLUi. Elle consiste à analyser en profondeur le territoire concerné, en prenant en compte ses caractéristiques physiques, environnementales, économiques, sociales et urbaines. Cette étape s'appuie sur la collecte de données diverses (démographiques, foncières, économiques, patrimoniales, etc.) ainsi que sur des échanges avec les acteurs locaux et les habitants. L'objectif est d'identifier les atouts, les faiblesses, les enjeux et les besoins spécifiques du territoire, afin de poser un état des lieux précis et partagé qui servira de base à la réflexion stratégique.

Souvent, le diagnostic est structuré par thématiques, chacune faisant l'objet d'une analyse séparée. Chez Cittanova, une autre approche est privilégiée : le diagnostic dit « transversal ». Les différentes thématiques y sont croisées pour construire une lecture globale et cohérente du territoire, où chaque

sujet vient éclairer et enrichir les autres. Cette façon de faire permet également de rendre la lecture de ce document plus accessible au public puisque cela se lit plus comme une histoire.

PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur du projet de planification. Il formalise la vision politique et stratégique du développement territorial pour les 10 à 15 prochaines années. À partir du diagnostic, cette étape définit les grandes orientations en matière d'aménagement, d'habitat, d'environnement, de mobilité, et d'économie, en tenant compte des priorités locales et des objectifs de développement durable. Le PADD traduit ainsi les ambitions et les choix de la collectivité, qui serviront de cadre à la rédaction du règlement et des documents associés.

Règlement

Le règlement est la partie normative du PLUi qui détaille précisément les règles d'utilisation des sols sur le territoire. Il traduit les orientations du PADD en prescriptions juridiques concrètes, telles que les zones constructibles, les contraintes à respecter, les hauteurs maximales, les densités, les servitudes, etc. Le règlement doit garantir un équilibre entre développement urbain, protection des espaces naturels et agricoles, ainsi que qualité de vie. Sa rédaction nécessite rigueur et précision, car c'est ce document qui servira de référence pour l'instruction des demandes d'urbanisme.

Arrêt et approbation

Une fois le projet complet (diagnostic, PADD, règlement et documents graphiques) finalisé, il est soumis à une phase d'arrêt par la collectivité, ce qui correspond à une mise à disposition du document pour consultation. Cette étape permet de recueillir les avis des personnes publiques associées, des partenaires, et du public. Après analyse des observations et éventuelles modifications, le PLUi est ensuite soumis à l'approbation finale du conseil municipal ou intercommunal. Cette approbation formalise l'entrée en vigueur du document, qui devient alors opposable et s'applique juridiquement à toutes les demandes d'aménagement sur le territoire.

Présentation de mes missions

Mon rôle dans l'entreprise

Durant mon stage, j'ai exercé la fonction d'urbaniste, tout du moins de stagiaire urbaniste. Le rôle d'un urbaniste, en tous cas chez Cittanova, est de suivre l'avancement des documents d'urbanisme, du diagnostic à son approbation.

Etant encore en apprentissage mon rôle consistait à assister les urbanistes dans leurs projets en cours, avec une vraie implication dans les réflexions comme dans les productions.

J'ai notamment travaillé sur une OAP paysage, un sujet qui m'a beaucoup intéressée car il mêle approche territoriale, sensibilité paysagère et exigences réglementaires. J'ai contribué à l'analyse du site, à la mise en forme des intentions d'aménagement, ainsi qu'à la réalisation de cartes et de schémas.

Au fil des semaines, j'ai gagné en autonomie tout en continuant à échanger régulièrement avec l'équipe, ce qui m'a permis de progresser et de mieux comprendre les attentes du métier en bureau d'étude. Ce rôle m'a donné un aperçu très concret du quotidien d'un urbaniste et de la manière dont les idées prennent forme, entre contraintes techniques et législatives, ambitions politiques et regard sensible sur les territoires.

Présentation des livrables de la mission

Pièces administratives

J'ai eu l'opportunité de travailler sur les deux pièces administratives majeures qui justifient un Plan Local d'Urbanisme.

Bilan de concertation

Le premier document est le bilan de concertation, qui retrace l'ensemble des actions menées tout au long de la procédure, aussi bien auprès des élus que des habitants.

Ce document ne peut se contenter d'être une simple liste : il doit fournir des preuves concrètes de la démarche engagée. Il s'agit notamment d'y intégrer des photographies des réunions publiques, les supports de présentation, les affiches, flyers ou publications diffusées sur les réseaux sociaux, ainsi que des extraits d'articles de presse ou de bulletins municipaux relatant les événements ou invitant les administrés à y participer.

Le bilan de concertation joue un double rôle essentiel :

- Politique, d'abord : il permet de démontrer que le PLU ne résulte pas uniquement du travail du bureau d'études, mais qu'il traduit bien une vision partagée à long terme portée par les élus locaux,
- Contractuel et financier, ensuite : il sert également à attester que toutes les actions de concertation prévues dans le cahier des charges ont bien été mises en œuvre, conformément aux engagements du bureau d'étude. Ce point est important, car il conditionne la validation des livrables et parfois le paiement des prestations correspondantes.

Je n'ai pas eu trop de difficulté à réaliser cette tâche puisqu'il s'agit simplement de compiler les documents et informations et de faire une mise en page. Cela a été ma première mission en arrivant dans l'entreprise, ça m'a ainsi permis de prendre le logiciel de mise en page InDesign en main.

Rapport de justification

J'ai également participé à la rédaction d'un rapport de justification, en particulier sur la partie dédiée au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Afin de définir les grandes orientations du PADD, les élus de chaque commune de la Communauté de communes Sauldre et Sologne (Cher, 18) ont été invités à compléter un carnet d'enjeux. Ce document synthétisait les résultats du diagnostic autour d'une vingtaine de thématiques clés : démographie, habitat, mobilités, économie, commerces, déchets, eau, sols et sous-sols, etc. Les élus devaient ensuite hiérarchiser les enjeux en fonction des problématiques qu'ils estimaient les plus urgentes à traiter sur leur territoire pour chacune des thématiques.

L'analyse de ces réponses a permis de faire émerger une vision partagée à long terme, traduite ensuite dans les objectifs du PADD.

Dans le cadre du rapport de justification, j'ai rédigé pour chaque thématique abordée dans le carnet d'enjeux :

- Un rappel des atouts et faiblesses actuels du territoire,
- Une projection de l'évolution du territoire à 10 ans si aucun PLU n'était mis en œuvre, en s'appuyant sur les dynamiques et tendances actuelles, faire un peu un scénario catastrophe,
- Une frise des enjeux, classés du moins prioritaire au plus prioritaire selon la hiérarchisation faite par les élus.

Ce travail a permis de démontrer la cohérence entre le diagnostic, les attentes locales exprimées par les élus, et les orientations stratégiques proposées dans le PADD.

Etant donné que ce n'était presque que du report d'informations, cette tâche ne m'a pas semblée compliquée. J'ai particulièrement apprécié réfléchir aux projections « catastrophes » qui sont souvent un peu exagérée mais qui ont le mérite de mettre en lumière l'intérêt de réviser régulièrement un PLU.

Diagnostic ou rapport de présentation

Analyse des formes Urbaines de la communauté urbaine d'Alençon

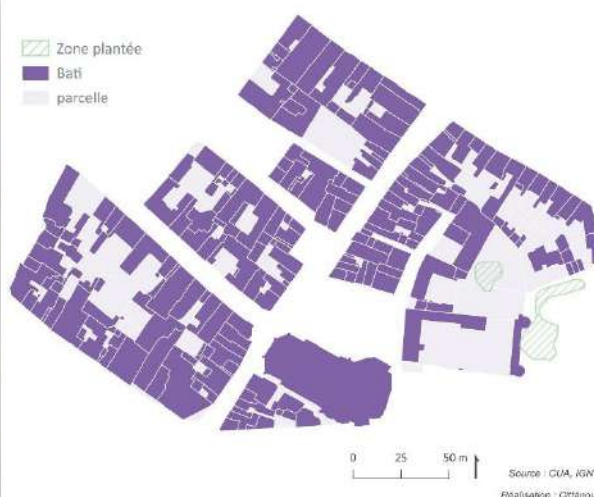
Dans le cadre de la révision du PLUi de la Communauté Urbaine d'Alençon (Orne, 61 et Sarthe, 72), il a été nécessaire de réaliser un diagnostic territorial. J'ai été missionnée pour m'occuper de la partie « Formes Urbaines ». J'ai ainsi dû repérer les différents types de tissus présents sur le territoire.

L'examen de la structure de l'urbanisation d'Alençon permet de mettre en lumière les facteurs qui ont influencé son évolution au fil des siècles. Une telle lecture permet de mieux comprendre les enjeux urbanistiques actuels tout en identifiant les éléments patrimoniaux et les dynamiques en cours. À une échelle plus large, elle permet de saisir les logiques de répartition de l'urbanisation sur le territoire et d'anticiper les défis liés à sa planification future. Deux grandes logiques influencent traditionnellement l'organisation de l'urbanisation d'un territoire : les échanges et la mise en valeur des ressources. Il est essentiel de comprendre ces deux dynamiques pour saisir l'évolution du tissu urbain et les défis à venir. L'implantation humaine et l'urbanisation du territoire n'ont pas été homogènes, ce qui a donné lieu à la formation de divers types de tissus urbains au sein de la communauté urbaine d'Alençon.

FORME DE L'IMPLANTATION DANS LE TISSUS DU CENTRE-VILLE



GRANDE RUE/ RUE ETROUPEE/ PLACE DE LA MAGDELEINE
ALENÇON



CHIFFRES CLÉS:
DENSITÉ MOYENNE DE LOGEMENT À L'HECTARE: 70-75 LOGEMENTS

Figure 3 - Exemple d'illustration montrant les différentes formes urbaines de la CUA

Ces variations ont été influencées par des facteurs économiques, géographiques et sociaux. Ainsi, le territoire présente des morphologies très hétérogène allant du centre urbain très dense dans la ville centre d'Alençon, à des zones rurales très dispersé.

Ce travail m'a beaucoup intéressée car il mêlait histoire et urbanisme. J'aime particulièrement connaître l'histoire des villes, comment les gens y vivaient aux différentes époques, à quoi elles ressemblaient, etc. J'ai donc pris plaisir à plonger dans les archives pour retracer la manière dont la ville d'Alençon s'est constituée et a évolué au fil du temps. Ce n'était pas un travail particulièrement difficile techniquement, mais je ne savais pas trop par où commencer, ni quelle direction prendre au départ. Heureusement, Aude m'a partagé des exemples de diagnostics "formes urbaines" réalisés chez Cittanova, ce qui m'a permis de mieux cerner les attendus et de structurer ma démarche.

Cartographie de l'enveloppe urbaine à Laval Agglo

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation du PLUi doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Cette analyse a pour objectif d'estimer le potentiel de nouvelles constructions/nouveaux logements/nouveaux équipements/nouveaux lieux et locaux d'activités qui peuvent être réalisés en densification. Elle s'inscrit dans le cadre de l'ambition nationale de modération de l'étalement urbain. En effet, depuis la loi SRU (2000), cette ambition est devenue un des piliers de la planification territoriale. La loi Climat et Résilience renforce les exigences avec la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Pour rappel, le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

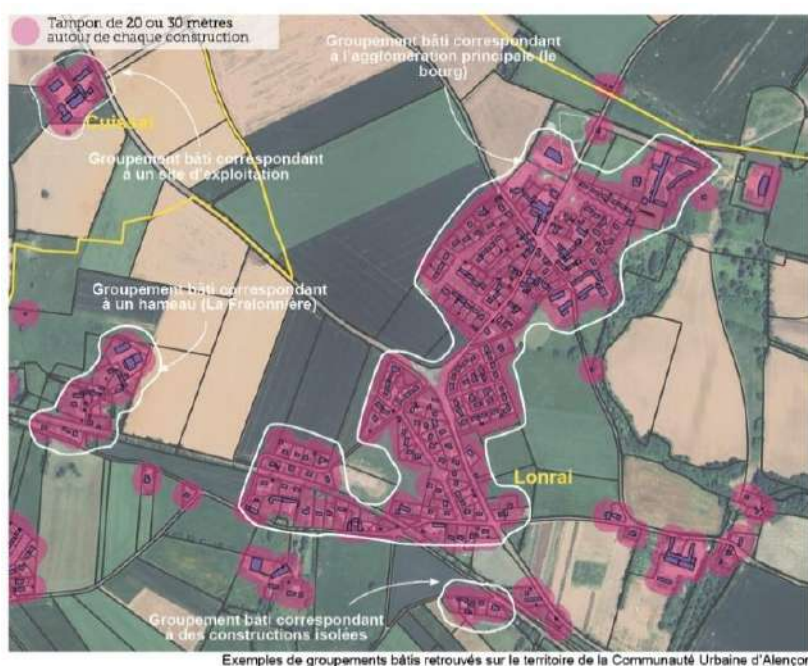


Figure 4 - Extrait du fascicule d'explication de l'enveloppe urbaine à destination des élus

Dans le cadre de la révision du PLUi de Laval Agglomération (Mayenne, 53), j'ai été chargée d'élaborer une fiche méthodologique définissant les critères de délimitation de l'enveloppe urbaine. Cette fiche avait pour objectif de formaliser une méthode claire et justifiable, à faire valider par les services techniques de la collectivité. L'enjeu était double : garantir la cohérence du travail sur l'ensemble du territoire intercommunal et permettre un dialogue transparent avec les élus comme avec les services de l'État. J'ai dû m'appuyer à la fois sur l'analyse des documents existants, les exigences réglementaires (notamment en lien avec la loi ZAN) et les retours d'expérience d'autres territoires. Ce travail m'a demandé de faire preuve de rigueur, de

pédagogie et de capacité de synthèse pour proposer un document à la fois technique et compréhensible par tous.

Une fois la méthode validée par les services de Laval Agglomération, j'ai pu entamer la phase opérationnelle d'identification de l'enveloppe urbaine sur QGIS. Cela consistait à repérer les continuités bâties, à prendre en compte les ruptures d'urbanisation et à faire des choix parfois fins sur la base de photos aériennes et d'observations morphologiques. Ce travail m'a permis de renforcer mes compétences en SIG, tout en développant une meilleure compréhension de la logique territoriale à l'échelle intercommunale. Il s'agissait d'un exercice concret de traduction spatiale d'une intention réglementaire, ce qui correspond exactement à ce que je recherchais dans ce stage.

Ce qui m'a paru compliqué c'est que dans certains cas, malgré la méthode mis en place, des spécificités territoriales interviennent, il faut donc faire appel à son sens critique et faire des choix selon mon appréciation. La difficulté du travail de l'urbaniste réside dans les cas spécifiques puisqu'il n'est pas possible de faire une fiche méthodologique complètement exhaustive.

Quelques exemples de réajustement :

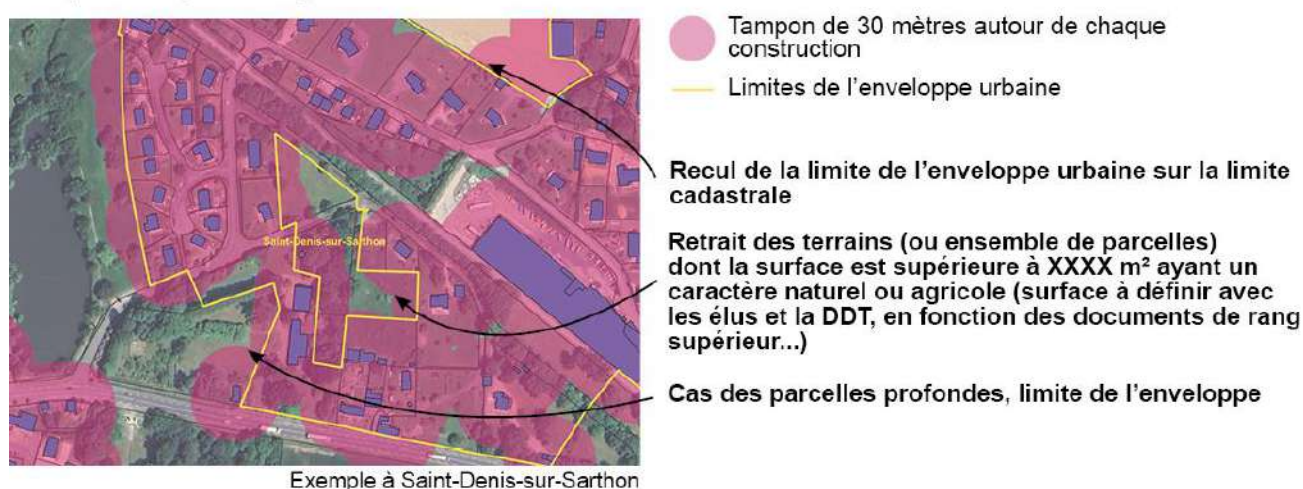


Figure 5 - Extrait du fascicule d'explication de l'enveloppe urbaine à destination des élus

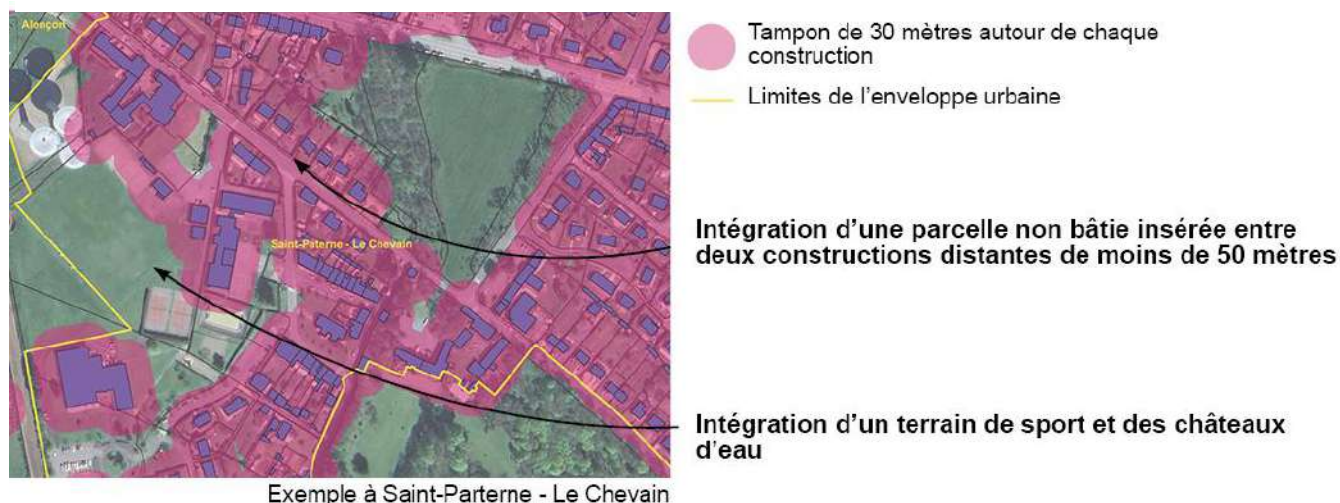


Figure 6 - Extrait du fascicule d'explication de l'enveloppe urbaine à destination des élus

Diagnostic développement économique de la communauté d'agglomération du Muretain

Même si ce travail ne s'inscrit pas dans le cadre d'une procédure de PLU(i), j'ai été mobilisée sur l'élaboration d'un diagnostic stratégique portant sur le développement économique de la Communauté d'agglomération du Muretain (Haute-Garonne, 31) [Annexe 1]. Ce territoire présente une gouvernance particulière, puisqu'il résulte de la fusion de trois anciennes communautés de communes en 2016, sans qu'aucun projet intercommunal structurant n'ait réellement émergé depuis.

Dans ce contexte, les communes ont exprimé le souhait de construire ensemble un Schéma d'Aménagement Territorial, document non réglementaire mais proche, dans sa logique, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce format permet de nourrir une première vision partagée du territoire sans engager de procédure réglementaire lourde, ce qui était difficile à moins d'un an des élections municipales.

Pour alimenter ce travail, l'équipe de Cittanova Toulouse a mené des entretiens avec les élus des différentes communes, afin de susciter des questionnements sur les dynamiques intercommunales et d'amorcer une réflexion collective. En parallèle, nous sommes trois à travailler sur des diagnostics thématiques : développement économique, habitat et patrimoine/paysage. Bien que chaque diagnostic soit porté individuellement, nous travaillons de manière étroite pour assurer la cohérence de nos analyses et aboutir, à terme, à un document transversal et croisé entre les thématiques.

Dans le cadre de ma mission, je me suis appuyée sur de nombreuses études déjà réalisées pour le Muretain, notamment en matière de foncier économique, d'emploi, ou de fonctionnement des zones d'activités. Ces travaux ont constitué une base précieuse pour nourrir ma réflexion. Toutefois, l'objectif n'est pas de produire une synthèse descriptive de plus, mais bien de proposer une lecture stratégique, connectée aux autres enjeux du territoire (mobilités, usages du sol, cadre de vie...), et orientée vers l'action. La synthèse que j'ai réalisé intègre ainsi une partie prospective avec des enjeux et des prémices d'actions à mener.

Ce travail a toutefois représenté un véritable défi. Je travaillais à distance avec des personnes basées à Toulouse que je n'avais jamais rencontrées en présentiel. Même si nous avons pu organiser des échanges en Visio, cela reste moins fluide qu'un travail d'équipe en face à face : il est plus difficile de poser une question "à la volée", ou de confronter les points de vue de manière spontanée. D'autant plus que nous étions toutes les trois novices dans la production de ce type de document stratégique, ce qui nous a parfois laissées un peu désorientées face aux attentes et elles n'étaient pas capables de répondre à toutes mes interrogations. Finalement, j'ai trouvé cela assez difficile de proposer un diagnostic sur un territoire que je ne connaissais que par le biais d'études/ de documents et sur lequel je n'avais jamais posé les pieds. Pour ma première ébauche je me suis beaucoup demandé si j'étais vraiment légitime de proposer un diagnostic de ce territoire et sous le flot d'études que j'avais en ma possession si je ne passais pas à côté d'une information capitale dans ma synthèse.

Mais c'est aussi ce qui rend ce métier stimulant : on ne maîtrise jamais totalement tous les outils, toutes les procédures, tous les documents. Le métier d'urbaniste repose en partie sur cette capacité à apprendre en faisant, à chercher, à demander de l'aide, à ajuster ses productions en fonction des retours des élus ou des collègues. Les documents évoluent, les contextes aussi, les territoires sont tous différents et cela demande de garder un regard critique et une posture d'adaptation constante. Cette part d'incertitude, loin d'être un frein, m'a donné envie de m'investir davantage. Elle m'a permis de comprendre l'importance de rester rigoureuse et curieuse et de savoir remettre en question notre travail en fonction des retours.

PADD

Carnets d'enjeux et scénario à Laval Agglo

A la fin du diagnostic territorial, un « carnet d'enjeux » est envoyé à chaque commune afin que les élus puissent noter les enjeux prioritaires et les hiérarchiser entre eux.

J'ai eu l'occasion d'aider à la réalisation de celui de Laval Agglo, puis préparer le support de présentation faisant le point sur les avis de chaque commune afin de voir les enjeux qui ressortaient comme étant prioritaires à l'échelle de tout le territoire et ceux faisant débat. C'était un travail très intéressant puisqu'il permet de dégager un premier scénario idéal pour les 10-15 ans à venir sur le territoire. On y trouve donc l'avis de chaque commune. Cela m'a fait me rendre compte que le PADD est un projet très concerté où l'avis de la ville centre n'a pas plus de poids que les plus petites.

Cependant, on se rend aussi compte des travers d'un projet à l'échelle intercommunale car certaines communes ne prennent même pas la peine de répondre. C'est donc assez décourageant de travailler pour un territoire dont une grande partie des communes est désintéressée par le projet. Surtout que cela ne permet finalement pas de rendre compte des ambitions du territoire mais seulement d'une partie.

Après un deuxième atelier, auquel je n'ai pas participé, organisé avec les élus pour affiner le scénario souhaité pour le territoire, Aude a proposé aux techniciennes de la collectivité en charge du suivi du PLUi de leur soumettre un scénario audio. Celui-ci mettait en scène des personnages fictifs vivant à Laval en 2050, une fois l'ensemble des aménagements prévus dans le PLUi réalisé.

Aude a d'abord rédigé le texte, puis j'ai été chargée de coordonner l'enregistrement des voix des différents personnages, en sollicitant la participation de mes collègues, et de réaliser le montage audio à l'aide du logiciel Audacity, avec l'ajout de bruitages d'ambiance pour enrichir l'immersion.

Ce projet, qui pouvait paraître un peu enfantin, a finalement rencontré un vrai succès auprès des élus. Il leur a permis de mieux se projeter dans le territoire de demain et de saisir plus concrètement les implications du scénario proposé, rendant ainsi le document bien plus accessible et vivant que s'il avait été simplement présenté sous forme écrite.

Armature Laval Agglo

À Laval Agglo, Cittànova a été mandaté pour élaborer à la fois le PLUi et le SCoT, sur un périmètre identique. Travailler sur ces deux documents en parallèle présente plusieurs avantages : cela permet de mutualiser les phases de diagnostic, de concertation ou encore de communication, réduisant ainsi les coûts pour la collectivité. Surtout, cette simultanéité garantit une parfaite cohérence entre les deux documents, qui se répondent et s'appuient mutuellement.

Dans un SCoT, il faut déterminer l'armature territoriale. Celle-ci permet de structurer l'organisation spatiale du territoire en hiérarchisant les centralités selon leur niveau d'équipements, de services, d'emplois ou encore d'accessibilité. Elle définit ainsi des pôles (ville principale, pôles secondaires, bourgs relais...) qui ont chacun un rôle à jouer dans le développement local, que ce soit en matière de logement, d'économie, de mobilité ou de services publics. Cette structuration territoriale vise à organiser les complémentarités entre les différentes communes, afin d'éviter un développement diffus ou déséquilibré. En concentrant l'urbanisation autour de ces pôles identifiés, l'armature territoriale favorise un développement plus durable, limitant l'étalement urbain et facilitant la mise en cohérence des politiques d'aménagement à l'échelle intercommunale.

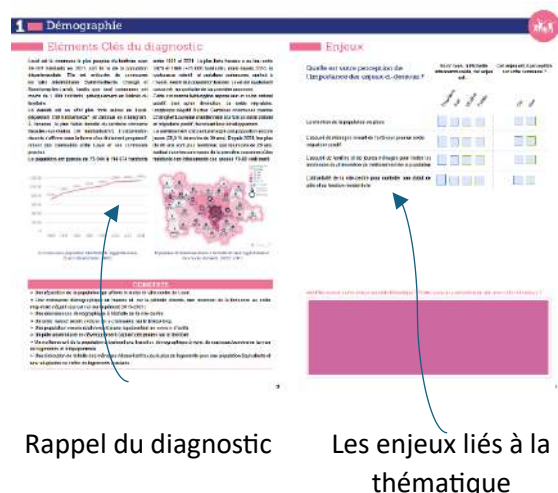


Figure 7 - Extrait du carnet d'enjeux de Laval Agglo

J'ai particulièrement apprécié mon stage chez Cittanova car il y a toujours une envie d'innover, de rendre les choses plus ludiques et sensible. Il est assez commun de faire une armature quantitative avec les pôles centres, les villes périurbaines et les communes rurales. A Laval, nous avons travaillé une armature sensible ou chaque commune a sa spécificité et apporte quelque chose au territoire. Cela permet de ne pas laisser les communes rurales de côté et de les impliquer plus dans le projet de PLUi et de SCoT.

J'ai ainsi créé des cartes « diagnostic », mettant en valeurs différents aménagements sur le territoire de l'agglomération (transport, % de terres agricole par commune, nombre de lits proposés aux touristes, accès à la santé ou l'éducation, etc.). Celle-ci ont ensuite été utilisées comme support en atelier de concertation avec les élus qui ont dû donner un titre à chaque commune : commune grenier, commune relais, porte paysagère...

La principale difficulté de ce travail a résidé dans la communication visuelle : mes cartes devaient être à la fois esthétiques, lisibles et surtout très claires. Les ateliers avec les élus étant relativement courts, il était essentiel qu'ils puissent, en un coup d'œil, lire le territoire et percevoir le rôle potentiel de chaque commune. J'ai donc dû faire des choix dans la représentation cartographique, en limitant le nombre d'informations par carte pour ne pas noyer le message, tout en conservant la richesse des données. Ce travail m'a permis de développer mes compétences de synthèse et de hiérarchisation de l'information.

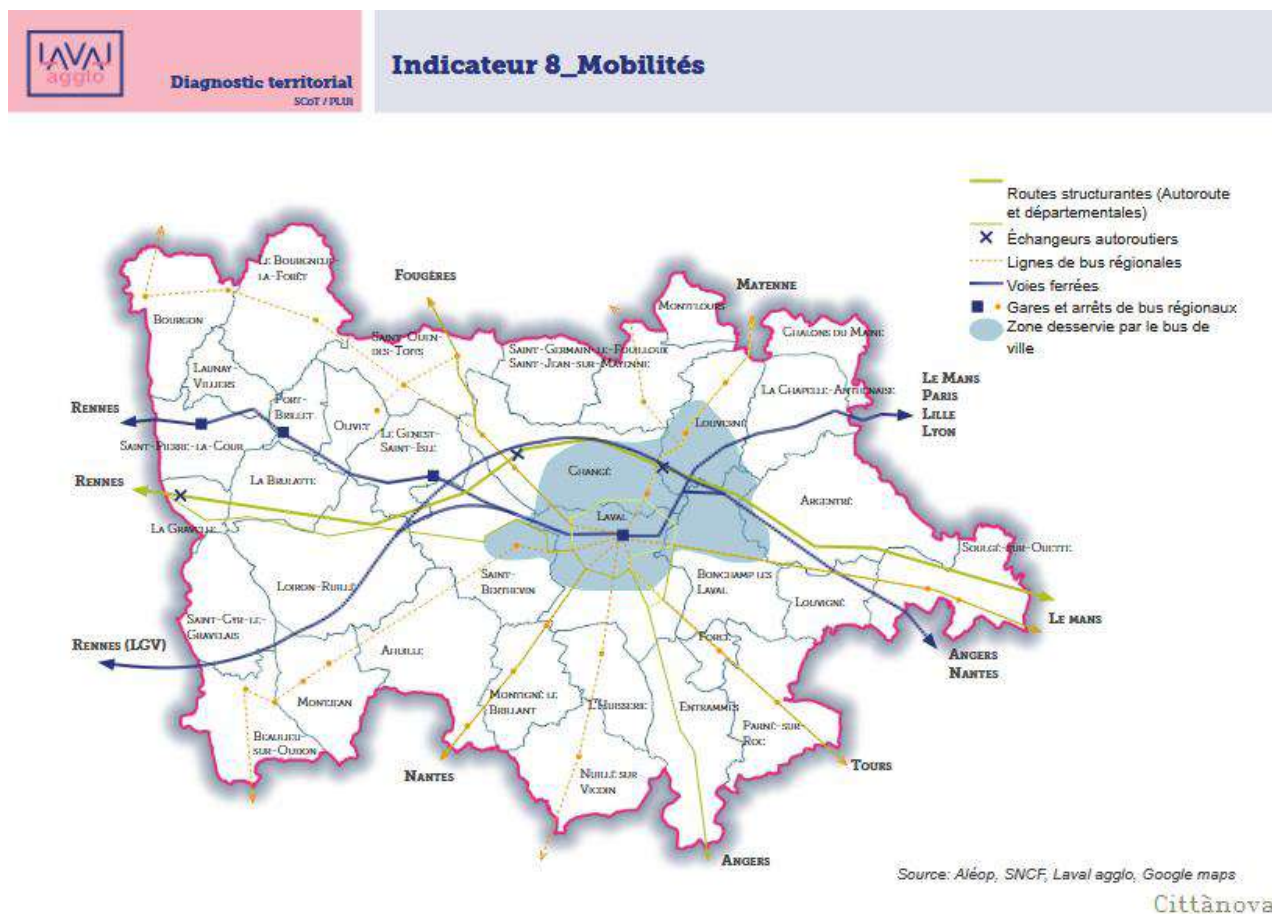


Figure 8 - Carte diagnostic à destination des élus pour un atelier "Armature territoriale"

Règlement

Etude des secteurs de projets à Val de Charente

Avec la loi ZAN, les extensions urbaines sont très règlementées. Il n'est pas possible de consommer des terres agricoles ou naturelle sans que l'espace d'extension ait préalablement été choisi lors de l'élaboration du PLU.

Pour cela, des rencontres communes sont réalisées par le bureau d'étude durant lesquels les élus peuvent dessiner les espaces qu'ils souhaiteraient urbaniser dans les 10 prochaines années. Durant ces réunions, le bureau d'étude donne un premier avis afin d'aiguiller les choix. Puis une étude comparative est réalisée afin de déterminer quel espace est le plus opportun en prenant en compte plusieurs critères : formes urbaines, mobilité, réseaux, paysage, impact sur l'agriculture, la biodiversité, etc.

Il est ainsi possible de déterminer les secteurs de projets à conserver tout en respectant le nombre d'hectare de consommation urbaine autorisé pour la commune. Ces secteurs de projets se verront ensuite affublés d'une OAP sectorielle.

Dans le cas de la communauté de communes du Val de Charente, deux de mes collègues ont animé ces rencontres avec les élus, recueillant leurs propositions d'extension et les projets envisagés. Une pré-sélection des secteurs a alors été réalisée, ceux-ci ont été localisés sur QGIS. La cartographie m'a ensuite été transmise afin que je réalise une analyse plus approfondie de la pertinence de chaque site.

Afin de réaliser l'analyse, je me suis appuyé sur une grille d'analyse. Je notais de 1 (très favorable) à 3 (peu favorable). Mes critères étaient les suivants :

Note	1	2	3
Formes urbaines	Extension urbaine s'insérant entre plusieurs espaces bâtis	Extension ponctuelle dans la continuité d'une zone bâtie.	Extension urbaine ponctuelle en discontinuité avec la zone U
Mobilité	La voirie offre des conditions de desserte suffisante. Commerces à 1km	La voirie offre des conditions de desserte suffisante, une voie de desserte interne devra être ajoutée. Commerces à moins de 5min en voiture	Voirie non suffisante, une desserte interne devra être proposée.
Réseaux	Réseaux existants à proximité	Réseaux existants à proximité, suffisant par rapport à la taille du projet ?	Réseau éloigné puisqu'en discontinuité du bâti existant
Patrimoine et paysage	L'urbanisation dans ce secteur permet de lier les espaces bâtis afin de limiter l'effet de mitage, une attention particulière devra être portée aux lisières	L'urbanisation de ce secteur permet de densifier la zone urbaine et éviter l'effet de mitage. Impact négatif sur la végétation présente sur la parcelle qui ne pourra pas être entièrement conservée	Urbanisation linéaire ayant un fort impact sur le paysage, d'autant plus que le secteur est situé en entrée de zone urbaine. Une attention particulière devra être portée aux lisières.
Agriculture	Parcelles non inscrites à la PAC	Une partie des parcelles touchées est inscrite à la PAC	Parcelles inscrites à la PAC

Figure 9 - Grille d'analyse des secteurs de projet de Val de Charente

Ce n'est qu'un échantillon car même si certains cas revenaient souvent (comme l'extension linéaire), chaque secteur de projet avait ses caractéristiques propres alors j'ai parfois noté en fonction de mon appréciation.

Enfin, j'ai contribué à la réalisation de fiches d'évaluation synthétiques pour chaque secteur de projet. Ces supports ont permis de restituer aux élus les résultats de l'analyse, afin de les accompagner dans leurs décisions, en toute connaissance des enjeux.

A_H1 ARGENT-SUR-SAUDRE

SURFACE ET PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

DESTINATION : HABITAT RÉPARTITION THÉORIQUE DES LOGEMENTS PAR COMMUNES : 91 logements dont 62 dans les secteurs de projets.

TYPE DE CONSOMMATION : Densification CAPACITÉ THÉORIQUE DE LOGEMENTS DU SECTEUR : 21 logements

TAILLE : 11180m²

FORME D'URBANISATION : Opération d'aménagement en densification d'une centralité existante

DESSERTE, PROXIMITÉ ET INTERMODALITÉ : La voirie offre des conditions de desserte suffisantes, création d'une voie interne à prévoir. Équipements et services à moins de 500m

PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI : L'urbanisation de ce secteur pourrait permettre une amélioration paysagère de cette entrée de bourg (suppression de la friche, etc.)

AGRICULTURE : Aucune incidences

ENVIRONNEMENT : Secteur en densification d'ayant pas fait l'objet d'une analyse sur l'incidence environnementale

RÉSEAUX

ÉLECTRICITÉ ☐ ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL ☐

EAU ☐ ASSAINISSEMENT COLLECTIF ☐

NOTATION ET CHOIX : Analyse zone horticole : Moyen

Secteur très favorable en densification en raison de la localisation en cœur de ville et de la desserte en terme de voirie et d'équipements de services

VOLONTÉ DE LA COMMUNE

CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE ☐ SECTEUR NON RETENU ☐

AGRICULTURE **ENVIRONNEMENT** **MAÎTRISE FONCIÈRE**

Figure 10 - exemple de fiche bilan d'analyse d'un secteur de projet à Argent-sur-Sauldre

Ce travail s'est révélé particulièrement complexe, notamment parce que le territoire est très rural. Les secteurs proposés étaient souvent peu adaptés : situés en milieu naturel, peu connectés aux centralités existantes, ou sous forme d'extensions linéaires le long des axes routiers, ce qui va à l'encontre des principes de la ville compacte et de la réduction de la dépendance à la voiture.



Figure 11 - Exemple de secteurs de projet à Paisay-Naudouin-Embourie

Par exemple, sur la commune de Paizay-Naudouin-Embourie, deux secteurs étaient proposés. Le secteur situé à droite s'insérait entre deux zones déjà urbanisées, dans la continuité du tissu existant : il permettait donc une densification cohérente et un développement plus durable. À l'inverse, le secteur situé à gauche s'étirait le long d'une voie de circulation, dans une logique d'urbanisation linéaire, moins favorable en termes de paysage (perte de la notion d'entrée de ville), de mobilités, et de maîtrise de la consommation foncière.

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique (Paysage)

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à thématique « Paysage » a été demandée par les élus. Ils ont en effet exprimé la volonté de préserver les qualités paysagères perçues depuis certaines départementales, en encadrant notamment l'implantation de parcs d'énergies renouvelables (EnR). Cette OAP vise ainsi à mettre en valeur les caractéristiques paysagères du territoire tout en accompagnant son développement [Annexe 2].

Elle s'articule autour de plusieurs enjeux :

- La protection des cônes de vue depuis les axes structurants,
- Le traitement des entrées de villes,
- Et les transitions entre espaces agricoles, naturels et urbanisés, autrement dit, les lisières urbaines.

J'ai eu l'opportunité de prendre en charge cette OAP de manière autonome, depuis sa conception jusqu'à la réalisation des illustrations graphiques et cartographiques. Mon travail a consisté à proposer des recommandations d'aménagement accompagnées de cartes d'enjeux, de schémas, de photos commentées et de dessins explicatifs.

Approche méthodologique

Pour aborder ce travail, je me suis tout d'abord appuyée sur le diagnostic territorial déjà existant. J'ai ensuite approfondi ma connaissance du territoire via des outils de cartographie (Google Maps, Google Earth, Géoportail, etc.) afin d'identifier les lieux à visiter et à documenter sur le terrain. Le territoire étant étendu, il m'a fallu sélectionner en amont les éléments à observer et à photographier : les entrées de villes, les lisières, et les panoramas visibles depuis les axes principaux.

Protection des cônes de vues

La protection des cônes de vue a été la partie la plus technique, et certainement la plus exigeante, de cette OAP, car elle relève d'un volet opposable du PLUi : il ne s'agit plus seulement de formuler des recommandations, mais bien de produire une carte réglementaire intégrée au document graphique du PLU. Pour cela, il était nécessaire de déterminer précisément les espaces visibles à protéger, à partir d'un traitement cartographique adapté.

N'ayant jamais réalisé ce type d'analyse auparavant, j'ai dû me former en autonomie. J'ai d'abord utilisé un tutoriel généré avec l'aide de l'intelligence

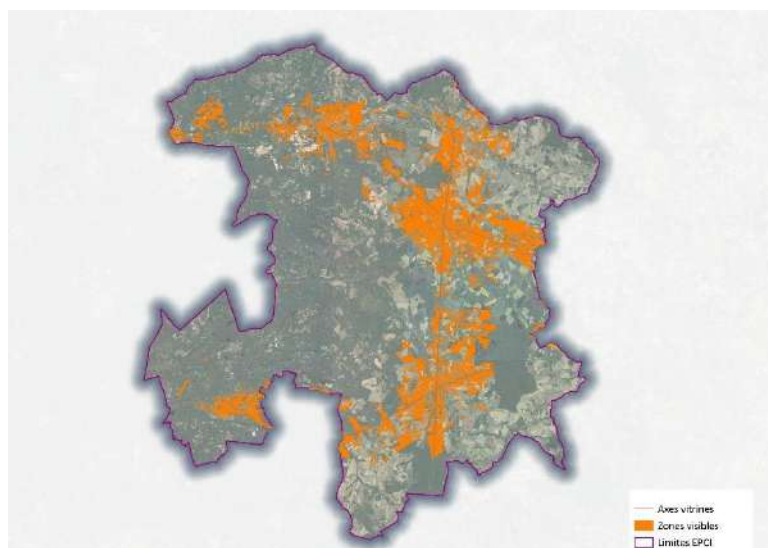


Figure 12 - Cartographie des zones visibles depuis les axes vitrines, CC Sauldre et Sologne

artificielle, qui m’a permis de comprendre les bases méthodologiques et les grandes étapes du traitement à suivre. Cela m’a donné une première structure de travail, mais cela n’a pas suffi, le traitement n’a malheureusement pas fonctionné.

J’ai alors sollicité l’aide d’un géographe de l’antenne Cittanova à Lyon. Il m’a expliqué les subtilités à prendre en compte pour éviter les erreurs qui faisaient que mon traitement cartographique ne fonctionnait pas. Grâce à ces échanges, j’ai pu finaliser une carte analytique montrant les zones effectivement visibles à hauteur d’homme (1,60 m), en tenant compte de la topographie, de la hauteur des arbres et des bâtiments, dans un rayon de 5 km autour de chaque point de vue.

Les points de vue ont été positionnés tous les 200 mètres le long des axes structurants du territoire, ce qui a permis une couverture fine et réaliste des vues potentielles à protéger. Cette cartographie sert désormais de base au zonage de protection des paysages dans le règlement du PLUi.

Les entrées de villes

Situées à la frontière entre espaces agro-naturels et urbanisés, les entrées de villes constituent des lieux de transition stratégiques. Qu’elles prennent la forme d’un rond-point, d’un pont, d’un carrefour ou d’un simple linéaire routier, elles façonnent la première impression donnée par la commune. Ces espaces, perçus au quotidien par les habitants comme par les visiteurs, méritent un traitement soigné qui reflète l’identité du territoire.

J’ai ainsi distingué plusieurs typologies d’entrées (pavillonnaires, patrimoniale, commerciales, naturelles...) et sélectionné des cas représentatifs pour les photographier. Ces éléments m’ont ensuite permis d’illustrer mes recommandations par des croquis. Je les ai d’abord réalisés à la main en noir et blanc, puis numérisés et colorisés sur Photoshop après nettoyage des traits de crayon.

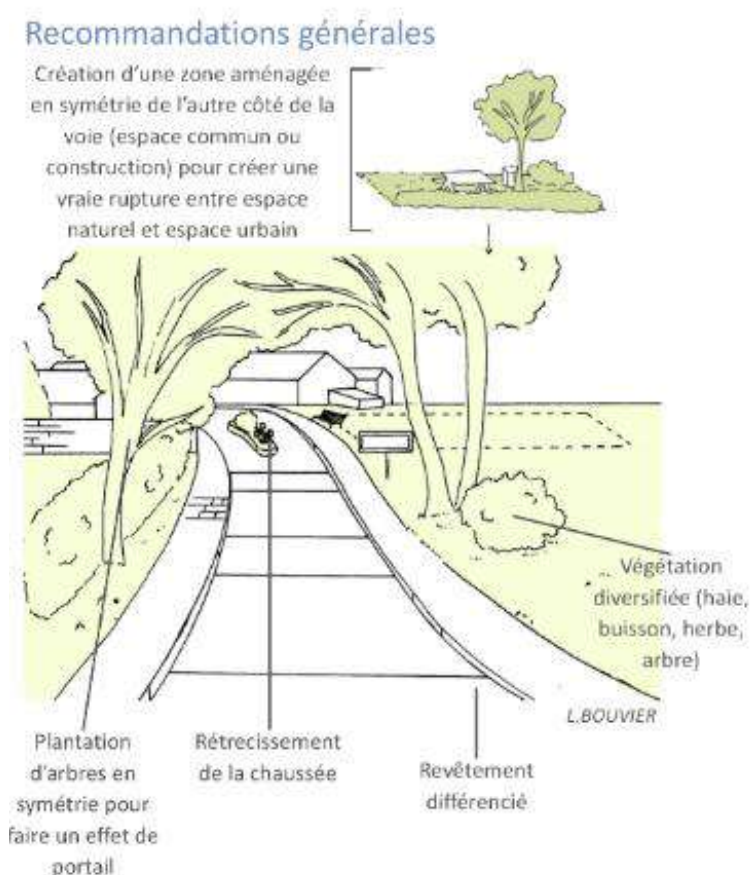


Figure 13 - Illustration des recommandations générales pour les entrées de ville de la CCSS

Les lisières urbaines

Les lisières marquent le contact entre les zones urbanisées et les milieux naturels ou agricoles. Elles incarnent une double transition : physique, entre deux paysages ; fonctionnelle, entre deux usages. Ces franges sont cruciales à plusieurs titres : elles peuvent structurer les trames vertes et bleues, accueillir des continuités écologiques, offrir des espaces de respiration, ou encore faire l’objet de tensions liées à l’urbanisation.

Sur le territoire, j’ai identifié quatre grandes typologies de lisières, variant selon la forme de la transition (brutale ou progressive), la nature du tissu bâti, et la gestion des espaces ouverts. Chacune de ces typologies a fait l’objet d’une analyse et de recommandations spécifiques visant à concilier insertion paysagère, lisibilité des limites urbaines et respect des milieux.

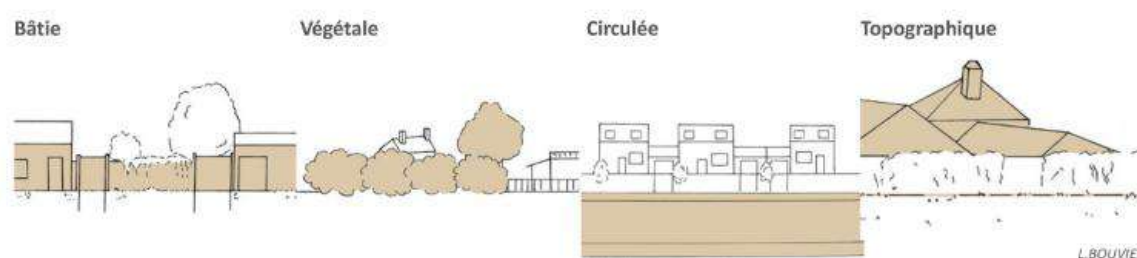


Figure 14 - Illustration des différents types de lisières à Sauldre et Sologne

Retour des élus

J'ai eu l'occasion de présenter mon OAP aux élus lors d'une réunion dédiée aux différentes OAP thématiques. La première à être exposée portait sur les trames vertes et bleues, avec un accent sur la protection des zones naturelles et humides ainsi que sur la continuité écologique. Étant donné que le territoire est très boisé et traversé par un réseau hydrographique dense, les limitations y sont nombreuses et étendues, ce qui réduit fortement les possibilités d'extension urbaine.

J'ai donc pris la parole juste après cette intervention, dans un contexte déjà un peu tendu. Mon OAP introduisait, elle aussi, des principes encadrant l'urbanisation, principalement orientés vers la valorisation du paysage et la végétalisation. Bien que mes propositions soient restées mesurées, elles impliquaient tout de même certains efforts supplémentaires, à la fois réglementaires et parfois financiers. Cela a suscité des réactions vives : « On est à la campagne, les gens veulent pouvoir faire ce qu'ils veulent » ou encore « Ce genre de règles, on peut les imposer en ville, mais ici, ce n'est pas adapté. »

J'ai été surprise par l'écart entre les attentes formulées au départ par les élus, qui avaient eux-mêmes demandé la réalisation de cette OAP thématique, et les réactions suscitées par mes propositions. Pourtant, celles-ci restaient modestes et visaient uniquement à préserver l'identité paysagère du territoire. N'étant pas juridiquement obligatoire, l'OAP a dû être adaptée pour être politiquement recevable. Les règles initialement opposables sont devenues de simples recommandations : le document s'apparente désormais davantage à un guide de bonnes pratiques qu'à un outil réglementaire.

Cette expérience m'a confrontée à la frustration que l'on peut ressentir lorsqu'on propose des solutions que l'on estime pertinentes pour un territoire, mais qui ne trouvent pas d'écho. J'ai compris que les élus ont d'autres priorités, parfois éloignées de mes préoccupations, et que ce sont leurs décisions qui orientent le projet.

J'ai observé, par exemple que, dans les discussions, les considérations environnementales restent souvent secondaires par rapport aux ambitions de développement économique. Cela ne part pas nécessairement d'une mauvaise intention, les élus cherchent simplement à dynamiser leur territoire, à attirer de nouveaux habitants ou à maintenir des services de proximité. Mais en milieu rural, ces ambitions peuvent parfois se heurter aux réalités du territoire, les besoins réels et la capacité d'accueil du territoire sont limités. Ce qui m'a frappée, c'est cette impression parfois exprimée que, puisque la commune est "verte", peu dense, avec beaucoup d'espaces boisés ou agricoles, alors les enjeux écologiques seraient déjà réglés. Comme si, parce qu'on est "petit" et qu'on a "de l'espace", on ne participait pas aux grandes dynamiques environnementales ou climatiques, ce qui est bien sûr une illusion. Le changement climatique et l'érosion de la biodiversité concernent tous les territoires, y compris ceux qui se perçoivent comme peu urbanisés. Et c'est justement parce que ces territoires disposent encore d'un patrimoine naturel riche qu'il est crucial de mieux le préserver.

D'autant plus que c'est justement cette qualité de vie, ce paysage préservé, qui attire. Les règles que l'on propose n'ont pas pour but de contraindre, mais de maintenir ce cadre de vie qui fait la valeur du territoire.

Quand je souligne par exemple qu'un développement urbain plus compact est préférable à une extension linéaire le long des routes que ce soit pour le paysage ou pour réduire la dépendance à la voiture, on me rétorque : « Laissez-nous nos voitures, on est à la campagne. » Ce rejet catégorique empêche toute discussion sur les bénéfices à long terme, pourtant essentiels pour inverser certaines dynamiques territoriales. Le rapport au changement est souvent complexe.

Le manque de temps et de moyens pour accompagner une véritable acculturation aux enjeux environnementaux et urbanistiques crée un décalage. J'ai aussi été frappée par la posture de certitude de certains élus, notamment les plus âgés, qui connaissent effectivement très bien leur territoire mais qui restent peu enclins à entendre des propositions un peu innovantes et pourtant nuancées et adaptables.

Cette situation m'a permis de mieux cerner les limites du rôle de l'urbaniste dans un PLUi. Nous traduisons réglementairement un projet politique local : ce sont les élus qui orientent le document, non les techniciens. Mais face à des interlocuteurs parfois peu sensibilisés aux enjeux actuels, notre mission implique aussi un travail de pédagogie pour les aider à construire une vision plus durable et cohérente de leur territoire. Il est essentiel de leur faire comprendre que les exigences environnementales ne relèvent pas d'une lubie du bureau d'études, mais d'un cadre réglementaire national auquel tous les territoires doivent se conformer et qui auront un impact positif à long terme.

En effet, si cela n'est pas fait, on peut se retrouver dans la même situation que l'Eurométropole de Metz qui a vu son PLUi annulé suite à une décision de justice du tribunal de Strasbourg. À la suite de recours portés notamment par des collectifs de riverains et d'associations écologistes, le juge a estimé que les obligations réglementaires liées à la protection de l'environnement n'avaient pas été suffisamment respectées (Panek, 2025). Ce cas rappelle que même si un PLUi est le fruit d'un compromis politique local, il ne peut faire abstraction du droit et des exigences nationales en matière de préservation de la biodiversité, des zones humides, ou encore de réduction de l'artificialisation.

A l'inverse, nous devons aussi rester attentifs aux réalités locales, que nous ne maîtrisons pas toujours. Chacun a des choses à apprendre de l'autre : c'est dans cette posture d'ouverture que naissent des projets mieux adaptés et plus justes.

Cela renforce ma conviction que, au-delà de la concertation et de l'adaptation aux contextes locaux, notre métier implique aussi une forme de responsabilité. Il ne s'agit pas de plaquer des modèles ou d'imposer des visions extérieures, mais de garantir un équilibre entre ambitions politiques, réalités de terrain et exigences réglementaires. Trouver ce point d'articulation, entre écoute active des élus et devoir de vigilance environnementale, est sans doute l'un des défis les plus subtils mais essentiels du métier d'urbaniste.

Zonage Territoire Vendômois

J'ai également eu l'occasion de participer à l'élaboration du document graphique du PLUi de la communauté d'agglomération du territoire Vendômois. J'ai ainsi dû tracer les chemins de randonnées, localiser les éléments patrimoniaux et retravailler les trames jardin.

Ces dernières m'ont demandé plus de temps et de réflexion, car elles avaient été initialement définies par un ancien urbaniste de l'équipe, sans que sa méthodologie n'ait été entièrement formalisée. Or, ces trames jouent un rôle important dans la constructibilité des parcelles : elles rendent les terrains concernés inconstructibles (hors abris de jardin), même en zone urbaine. Elles participent ainsi à limiter le potentiel en densification, dans un objectif de compatibilité avec les exigences de la DDT.

Face à des cas similaires traités de manière différente, j'ai pris du recul pour essayer de comprendre l'intention globale, puis réajuster le tracé en cohérence avec le reste du document. Pour assurer une forme d'équité

entre les propriétaires, j'ai rédigé une note méthodologique permettant d'appliquer des critères clairs et objectifs à l'ensemble des parcelles.

La complexité résidait dans le fait de comprendre l'intention de la personne qui avait initialement travaillé dessus, je me suis plusieurs fois demandée s'il ne serait pas plus simple de tout reprendre du début tellement certains cas ne faisaient pas sens pour moi. Mais les élus ayant déjà eu ce zonage sous les yeux, il n'était pas possible de revenir autant en arrière.

Ce travail, tout comme celui réalisé pour l'identification des enveloppes urbaines de Laval Agglo, m'a permis de mieux appréhender les enjeux de cohérence, de transparence et de justification dans la cartographie réglementaire d'un PLUi. Chaque tracé pouvant avoir un impact direct sur la constructibilité et donc sur la valeur foncière d'un terrain, il est essentiel que les choix soient solides et justifiables. Sans cela, le risque est grand de devoir engager une modification simplifiée après l'arrêt du PLUi.

Annexes

La partie des annexes est la plus administrative à réaliser car elle consiste simplement en un assemblage de documents qui nous sont fournis par les différents services de l'Etat ou par les communes elles-mêmes. Parfois les communes étant trop petite ou n'ayant jamais eu de PLU avant, il est nécessaire de produire quelques documents mais cela se limite à quelques cartes ou des tableaux.

A ce sujet, j'ai pu travailler sur la communauté de commune de la Haute-Saintonge (Charente-Maritime, 17). Un nouveau SCoT a récemment été approuvé ainsi il a fallu que les communes mettent en cohérence leur PLU et donc les renouveler, voir les créer pour certaines communes qui étaient encore au RNU. Seulement, la difficulté sur ce territoire réside dans le fait que certaines communes venaient de réviser leur PLU ainsi elles n'ont pas souhaité le renouveler. Il a donc été décidé de ne pas faire de PLUi mais bien un PLU par commune.

Cittanova a remporté l'appel d'offres pour 47 communes, ce qui a impliqué la gestion simultanée de 47 arrêtés, à des stades d'avancement variés. J'ai ainsi participé à la collecte et au classement des annexes. Deux problématiques majeures se sont dégagées : d'une part, la collecte des données, nécessitant de naviguer sur différents sites des services de l'État et souvent de retraiter les informations pour les adapter à chaque commune ; d'autre part, la dimension organisationnelle, car gérer 47 dossiers simultanément représente un véritable défi logistique.

Arrêt et approbation

Un des PLU de l'agence a été arrêté en mars 2025, donc pendant mon stage. Pour rappel, l'arrêt correspond à la fin de la procédure, tous les documents sont finalisés. Commence alors une période appelée l'enquête publique durant laquelle le document final est mis à disposition sur internet et dans les mairies et un commissaire enquêteur recueille les doléances des habitants.

Sur ce projet de PLUi, le commissaire-enquêteur a reçu près de 350 doléances, et des manifestations d'agriculteurs ont eu lieu, principalement à cause de problèmes de communication. En effet, la communauté de communes ne dispose pas de technicien dédié au suivi du PLU. C'est donc la vice-présidente, en charge de la commission aménagement de l'espace communautaire et du PLUi, qui porte le projet. Malheureusement, elle n'a pas réussi à mobiliser suffisamment les élus, qui ne comprennent pas bien le règlement final et ne peuvent pas expliquer les enjeux à leurs administrés.

Un exemple marquant est la notion de corridor écologique, désormais obligatoire dans l'OAP trame verte et bleue. Beaucoup d'agriculteurs s'y opposent, se plaignant d'avoir des parcelles classées en corridor écologique, avec la crainte de ne plus pouvoir cultiver. On peut voir que le problème vient d'un réel manque de communication et de compréhension car la plupart des doléances sont faites par principe : les gens

expliquaient qu'ils ne comprennent pas à quoi correspondent les corridors écologiques et les règles affiliées donc qu'ils refusent leur présence sur leurs parcelles. Ils dénoncent un manque de concertation, alors que plusieurs réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure. Les élus n'ont pas relayé suffisamment ces informations, ce qui a freiné la participation des habitants.

La proximité des élections municipales a aussi joué un rôle dans la crispation. Certains élus, craignant de compromettre leur réélection, refusent désormais d'approuver le PLUi. Ils se désolidarisent du projet et rejettent la responsabilité sur le bureau d'études, comme si les décisions prises leur avaient été imposées. Pourtant, ce sont bien les décisions locales ainsi que les lois nationales qui façonnent le PLUi et non une envie du bureau d'étude. Ces jeux politiques compromettent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement cohérent qui a coûté cher à la collectivité.

Dans ce contexte, ma mission a consisté à traiter l'ensemble des doléances. J'ai réalisé un premier tri et une cartographie des remarques. C'était un travail minutieux et parfois lourd, notamment sur le plan humain, car les réactions sont souvent virulentes. Beaucoup de remarques étaient particulièrement agressives et visaient directement le bureau d'études, comme si nous étions responsables de toutes les décisions prises et que les questions environnementales relevaient simplement d'une lubie de notre part. On sentait une forte hostilité, un rejet du document, mais aussi de notre travail, alors même que nous intervenons en appui technique à la demande de la collectivité. Le ton de certains courriers était accusateur, parfois méprisant, et traduisait une profonde défiance envers le projet et ceux qui le portent. Ce n'était pas évident de garder de la distance face à ce type de retours, même en n'étant pas à l'origine du contenu du PLUi.

Ces réactions, souvent émotionnelles et peu justifiées, traduisent un manque d'appropriation du projet par une partie des habitants, mais aussi des acteurs locaux. Cette expérience m'a permis de comprendre les limites d'un document d'urbanisme, qui, s'il n'est pas porté politiquement, peine à être compris, accepté, et donc à s'ancrer dans le territoire.

Evaluation du PLU

Afin de mesurer l'évolution du territoire depuis la mise en œuvre du PLU, il est essentiel de définir en amont des indicateurs de suivi et d'évaluation. Ces indicateurs permettent de vérifier la conformité des réalisations avec les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais aussi d'identifier les ajustements nécessaires. Bien qu'ils portent généralement sur l'évolution environnementale du territoire, ils peuvent également concerner des thématiques variées telles que la consommation foncière, la production de logements, le développement économique, la mobilité, etc. Chaque indicateur est associé à une valeur de référence ou cible, afin de ne pas se limiter à un simple suivi descriptif, mais bien de pouvoir évaluer les écarts ou les avancées. Une fréquence de mise à jour est également fixée pour chaque indicateur, pouvant varier selon la nature des données, entre un suivi annuel et tous les neuf ans. Le suivi régulier de ces informations, souvent appuyé par des outils comme les SIG ou les observatoires territoriaux, constitue un levier essentiel pour garantir la cohérence, la pertinence et la durabilité du projet de territoire.

Dans le cadre de l'évaluation du PLUi de Laval Agglomération, un travail de réflexion a été engagé pour établir une première liste d'indicateurs de suivi. L'objectif est de mesurer les effets concrets de la mise en œuvre du plan sur l'évolution du territoire, en cohérence avec les grandes orientations du PADD. Les indicateurs retenus visent à assurer un suivi régulier des dynamiques territoriales, à repérer les points de vigilance et, si nécessaire, à adapter le document d'urbanisme. Les thématiques abordées couvrent notamment la consommation foncière (évolution des zones ouvertes à l'urbanisation, densité des opérations), la production de logements (nombre, typologie, part de logement social), le développement économique (taux de vacance dans les zones d'activités, surfaces consommées), ainsi que la mobilité, la biodiversité et la gestion des

ressources et des risques. Ce travail constitue une première étape vers la mise en place d'un dispositif de suivi opérationnel du PLUi à l'échelle intercommunale.

J'ai appris l'existence de ce document au cours de mon stage et j'ai apprécié savoir qu'il existait et pouvoir proposer une première version pour un des territoires. En effet, ce que je regrette en urbanisme stratégique c'est qu'une fois que le document est approuvé, en tant que bureau d'étude, on a aucune certitude que le document sera bien respecté et que le territoire ressemblera bien à ce qui a été imaginé en concertation avec les élus dans 10 ans. Cependant, ce document permet d'être sûr qu'il y aura un suivi et que le travail réalisé aura un impact. Ces évaluations permettent de garder le cap fixé dans la tête des élus et de ne pas se disperser au fur et à mesure du temps qui passe.

Retour d'expérience de mon stage

Mes attendus

En intégrant ce stage, j'avais des objectifs clairs : découvrir un nouveau volet du métier d'urbaniste et acquérir des compétences techniques plus concrètes. Lors de mes deux stages précédents, j'ai eu l'opportunité de travailler d'abord dans un bureau d'études en aménagement, avec des missions à dominante opérationnelle, puis chez un promoteur immobilier en tant que chargée de programme. Ces expériences ont été formatrices, mais elles m'ont aussi fait prendre conscience de certains manques.

En particulier, mon stage en promotion immobilière m'a donné un aperçu de la maîtrise d'ouvrage, un domaine davantage tourné vers la coordination et la gestion de projet. Or, j'ai ressenti que je manquais de bases techniques pour pouvoir dialoguer sereinement avec l'ensemble des acteurs impliqués. Je suis convaincue qu'il faut savoir faire, ou du moins comprendre les enjeux techniques et réglementaires, avant de pouvoir manager efficacement un projet.

C'est pourquoi, cette année, je voulais orienter mon expérience vers la maîtrise d'œuvre ou les bureaux d'études, afin d'explorer une autre facette du métier. Mon objectif principal était de mieux comprendre les procédures, les outils et les documents qui encadrent l'aménagement du territoire, ainsi que leur articulation avec les politiques locales. Même si les cours de droit de l'urbanisme m'avaient donné une base théorique, je sentais le besoin de me confronter à la réalité du terrain, aux enjeux pratiques et aux contraintes concrètes, notamment en lien avec le rôle des élus dans la définition des stratégies territoriales.

Enfin, comme expliqué précédemment, je souhaitais également développer mes compétences techniques, en particulier en cartographie et en création de supports graphiques. Maîtriser des logiciels comme QGIS, InDesign, Photoshop ou Illustrator faisait pleinement partie de mes attentes, dans une volonté de devenir plus autonome et opérationnelle sur l'ensemble des aspects techniques du métier.

Analyse des missions réalisées et des compétences acquises

Au cours de ce stage, j'ai pu constater que la communication occupe une place centrale dans le métier de l'aménagement du territoire. L'année précédente, lors de mon stage chez Bouygues Immobilier, j'avais également été amenée à produire divers supports de communication. À l'époque, je m'en étais un peu plainte, estimant que cela sortait de mon domaine de compétences. Cependant, cette expérience m'a permis de réaliser que la communication est en réalité un aspect incontournable et transversal dans tous les métiers liés à l'aménagement.

Qu'il s'agisse de panneaux explicatifs, d'articles de presse, de lettres d'information, de présentations publiques ou d'autres supports, il est essentiel d'informer clairement et de manière accessible aussi bien les

habitants que les élus. En effet, dès lors qu'un projet modifie le paysage urbain ou rural, la réussite de son acceptation dépend largement de la capacité à expliquer les objectifs, les contraintes et les bénéfices attendus. Une communication insuffisante ou mal adaptée peut générer incompréhensions, méfiances et oppositions, avec pour conséquence un risque important de blocage, comme j'ai pu l'observer dans le cadre du PLUi de la communauté de communes Marche Occitane-Val d'Anglin.

Ce stage m'a aussi confrontée à certaines limites du métier, et aux doutes qui peuvent l'accompagner. Ce que je trouve difficile, même si c'est aussi stimulant, c'est le caractère sciences humaines de notre travail : il n'y a pas une seule réponse juste. D'autant plus qu'on ne sera jamais complètement formé pour ce métier puisque les lois et documents évoluent en permanence et les territoires sont tous différents. Cette incertitude est parfois déstabilisante. J'ai notamment ressenti ce malaise lors des retours sur mon OAP paysage : je n'ai pas toujours osé exprimer pleinement mon point de vue, consciente qu'une seule journée passée sur le terrain ne permet pas de saisir la complexité des enjeux locaux. Pour le Muretain, le diagnostic que j'ai réalisé reposait uniquement sur des documents écrits, alors que je ne m'étais jamais rendue sur place. Dans ce contexte, je me suis vraiment demandé : suis-je la mieux placée pour formuler des préconisations à destination des élus ? Est-il possible qu'on passe à côté de réalités de terrain essentielles ? Ce doute, je pense, fait partie intégrante du métier. Il oblige à rester humble, à toujours questionner ses analyses, et à défendre l'importance d'un travail ancré dans le réel.

Ce constat m'a également sensibilisée à l'importance des compétences relationnelles et pédagogiques dans ce métier. Savoir écouter, répondre aux inquiétudes, adapter son discours selon les interlocuteurs, qu'ils soient élus, habitants, agriculteurs ou techniciens, s'avère tout aussi crucial que la maîtrise des aspects techniques. Car si on ne connaît pas bien le territoire il faut être capable d'écouter ceux qui le connaissent tout en essayant de démêler le vrai du faux, ce qui concerne des visions personnelles des vraies problématiques, etc. Ces compétences transversales sont à mon sens indispensables pour faciliter les échanges, construire la confiance et accompagner la transformation des territoires dans un esprit collaboratif.

En ce qui concerne mes compétences techniques, bien que je n'aie pas reçu de formation initiale spécifique en communication, j'ai pu progresser dans la création de supports professionnels grâce à l'apprentissage de logiciels de mise en page comme InDesign, ce qui représente un atout certain pour la suite de mon parcours. J'ai aussi développé mes capacités sur Photoshop et Illustrator, outils essentiels pour la réalisation de visuels attractifs et pédagogiques. Par ailleurs, mon usage de QGIS s'est nettement renforcé, me permettant de produire des cartographies précises et adaptées aux besoins des projets.

Enfin, cette expérience a été riche en apprentissages réglementaires. J'ai approfondi ma connaissance du Code de l'urbanisme et de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ainsi que de la diversité des documents d'urbanisme (PLUi, OAP, Schéma d'Aménagement, SCoT, etc.). Cette maîtrise est fondamentale pour comprendre les cadres dans lesquels s'inscrivent les projets et pour pouvoir en assurer la traduction concrète dans les documents et supports destinés aux élus et aux citoyens.

J'ai particulièrement aimé ce stage parce que la structure dans laquelle je l'ai réalisé a une réelle volonté de bien faire les choses. Les équipes se donnent à fond pour proposer des ateliers et des supports de communication innovants, toujours dans l'idée de mieux mobiliser élus et habitants autour des projets de territoire. Cette dynamique d'amélioration continue et cette envie constante de créer du lien et de l'engagement rendent le travail d'autant plus motivant et formateur.

Cette diversité de supports et d'ateliers viennent démultiplier le champ des missions et cela m'a beaucoup plu : montage audio, cartographie, mise en page de kakémonos, etc. Chaque territoire a ses spécificités, et même Aude, qui possède plus de dix ans d'expérience en urbanisme, est toujours confrontée à de nouveaux questionnements et apprend en continu. J'ai également apprécié le fait qu'un groupe Discord regroupe toutes les agences, permettant d'échanger facilement et rapidement. Sur les 50 personnes, il y a très souvent

quelqu'un qui a déjà vécu une situation similaire à celle posée, ce qui favorise l'entraide et l'apprentissage collectif.

En résumé, ce stage a confirmé que la réussite d'un projet d'aménagement repose autant sur les compétences techniques et réglementaires que sur la capacité à communiquer, à sensibiliser et à fédérer autour d'une vision partagée. Ce double enjeu, technique et humain, constitue selon moi l'essence même du métier d'urbaniste aujourd'hui.

Projection dans le futur

J'ai beaucoup apprécié ce stage, qui m'a permis d'acquérir des compétences précieuses et de mieux comprendre les enjeux de l'urbanisme réglementaire, un domaine fondamental dans tout projet d'aménagement. Au départ, je craignais que cette spécialité, que j'imaginais très administrative et technique, puisse me lasser. Pourtant, j'y ai trouvé un réel intérêt, notamment grâce à la portée stratégique et aux enjeux de long terme qu'elle implique.

J'y ai également appris que la communication, l'écoute et la pédagogie sont trois compétences qui sont indissociable du métier d'urbaniste et de tout métier lié à l'aménagement car tout changement dans le paysage quotidien des gens doit être communiqué et concerté afin qu'il soit accepté par les habitants.

Même si je m'orienterai davantage vers l'urbanisme opérationnel pour mon premier emploi, je reste ouverte aux opportunités en urbanisme réglementaire. Cette expérience a été à la fois formatrice et enrichissante, car elle m'a permis de travailler sur des documents stratégiques qui projettent un territoire sur 10 à 15 ans. C'est un exercice stimulant qui consiste à poser les fondations d'un territoire durable. Par exemple, la végétalisation d'une place publique est un projet intéressant en soi, mais elle prend tout son sens lorsqu'elle s'inscrit dans la création d'une trame verte à l'échelle communale, réfléchi dès l'élaboration des documents d'urbanisme. Cela montre combien ces grands projets ont un impact structurant pour le territoire.

Cependant, dans ce métier, une fois les grandes orientations définies, on n'a plus la main sur la concrétisation des projets, et c'est peut-être ce qui me laisse un peu sur ma faim. Ce stage m'a permis de mieux cerner ce qui me motive au quotidien : j'ai besoin d'un lien plus direct avec le terrain et les opérations concrètes. Ma mission préférée en est d'ailleurs une bonne illustration : la création de l'OAP paysage, mêlant réflexion stratégique et production graphique, avec un impact réel sur le territoire.

C'est donc dans cette logique que je poursuis mon parcours. En parallèle de mes premières recherches d'emploi, j'ai candidaté à l'École nationale supérieure de paysage de Versailles, où j'ai été acceptée. J'ai choisi de suspendre mes démarches professionnelles pour intégrer cette formation dès septembre, afin de compléter mon cursus à Polytech Tours avec une approche plus technique, sensible et créative du paysage.

En résumé, ce stage m'a offert de solides bases, a enrichi ma compréhension des enjeux réglementaires et a renforcé mes convictions : la planification est essentielle, mais c'est dans la mise en œuvre concrète des projets que je souhaite pleinement m'impliquer.

Bibliographie

Panek, J.-C. (2025). "Ça va être une jurisprudence importante partout en France" : le plan local d'urbanisme intercommunal de Metz annulé par la justice. *France info*.

Annexes

Annexe 1 – Synthèse développement économique, Muretain Agglo

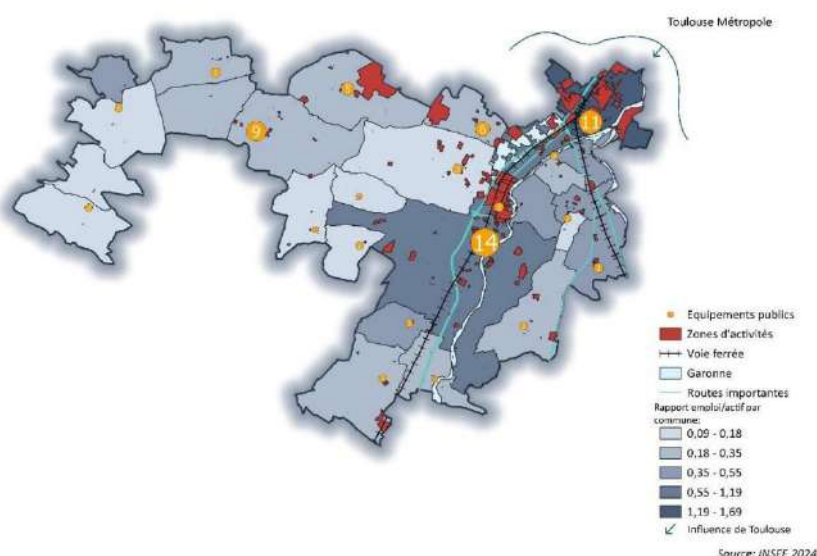
1 | Construire une cohérence face à la polarisation économique intercommunale

1.1| Un développement polarisé et segmenté, hérité d'un urbanisme opportuniste

À la frontière sud-ouest de Toulouse Métropole, la Communauté d'agglomération du Muretain occupe une position stratégique, tirant parti de sa proximité immédiate avec la métropole toulousaine. Ce lien privilégié a favorisé l'extension des zones d'activités économiques (ZAE) depuis Toulouse jusqu'au territoire du Muretain, constituant un levier économique indéniable.

Aujourd'hui, 27 des 51 sites commerciaux du territoire sont organisés autour des flux. Au total, 19 communes exercent une fonction commerciale, dont 12 à une échelle intercommunale et 7 à l'échelle de la proximité. Toutefois, cette dynamique s'est développée sans vision d'ensemble,

Visualisation des polarités économiques du Muretain



selon une logique opportuniste plus que planifiée. Les ZAE, concentrées au nord, apparaissent comme de simples prolongements des zones toulousaines, sans réelle structuration propre au Muretain. Cette absence de coordination a conduit à une urbanisation fragmentée, rendant difficile la lisibilité du territoire et l'identification d'une véritable "entrée" depuis Toulouse. De ce fait, exception faite du site de Roques-sur-Garonne, les zones d'activités économiques du Muretain sont principalement mixtes, sans positionnement économique défini.

Le manque de cohérence entre les zones d'activités, souvent juxtaposées sans ligne directrice commune, nuit à la qualité paysagère et renforce l'effet de morcellement. Cette organisation spatiale pose également des problèmes d'accessibilité : les déplacements reposent

majoritairement sur la voiture individuelle. C'est notamment le cas de la ZAE de Portet sur Garonne, enclavée entre la Garonne, la voie ferrée et la route d'Espagne, et difficilement accessible. Ainsi, malgré une proximité parfois immédiate entre habitat et ZAE, l'absence de liaison directe entre les deux ne permet pas d'utiliser un autre moyen de transport que la voiture individuelle. De plus, sur cette ZAE, la proximité avec la gare TER est non exploitée à ce jour.

Ce découpage territorial renforce par ailleurs les inégalités de développement entre les communes. Certaines, situées en marge des grands axes, restent peu intégrées aux dynamiques économiques et peinent à capter les investissements.

Enfin, le développement commercial, largement conditionné par les opportunités foncières le long des flux, risque, à terme, de fragiliser, voir faire disparaître la fonction commerciale des centralités historiques. Si ces dernières ne sont pas encore directement concurrencées car elles ne proposent pas la même échelle de services. Les zones d'activités économiques, par leur rayonnement souvent supérieur à celui de la communauté d'agglomération, tendent à capter une part croissante de la consommation, ce qui pourrait, à terme, affaiblir les centralités traditionnelles si aucune régulation ou stratégie de complémentarité n'est mise en place.

Enjeux :

- Affirmer une vision d'ensemble à l'échelle intercommunale, pour rompre avec une logique d'implantation opportuniste et mieux planifier le développement économique et urbain.
- Créer une véritable identité territoriale en affirmant des seuils d'entrée clairs dans la communauté d'agglomération, notamment depuis Toulouse.
- Renforcer la lisibilité et la cohérence des zones d'activités, en travaillant sur la qualité des aménagements, leur insertion paysagère et leur intégration urbaine.
- Améliorer la desserte des zones d'activités par des modes alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, mobilités douces).
- Favoriser la connexion entre habitat et emploi, notamment en requalifiant ou créant des liaisons douces entre quartiers résidentiels et zones économiques.
- Conforter les grands pôles dans leur rôle régional afin qu'ils ne viennent pas en concurrence des centre-bourg

1.2| Des projets structurants pour valoriser l'existant et tendre vers un équilibre territorial

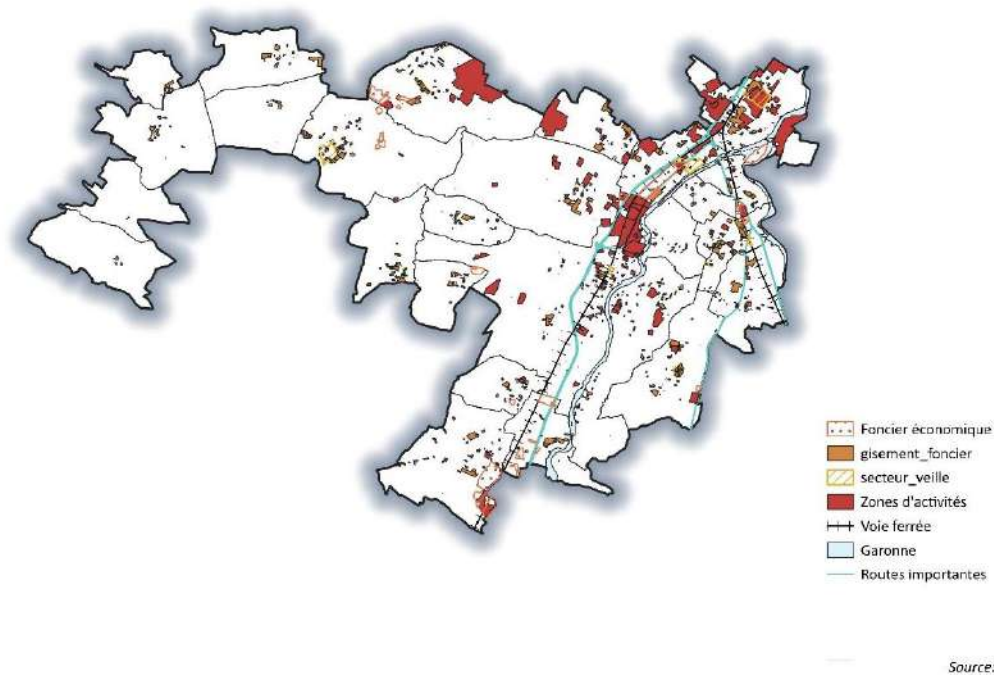
Face à ce développement polarisé, des projets structurants émergent pour affirmer une cohérence économique à l'échelle intercommunale. Deux polarités principales se distinguent : le pôle de Muret, ville-centre historique du territoire, et l'axe Portet-sur-Garonne / Roques, fortement lié aux dynamiques commerciales et métropolitaines.

L'enjeu est aujourd'hui de dépasser la simple juxtaposition de pôles pour construire une véritable porte d'entrée économique à l'échelle de l'agglomération. Cela implique d'affirmer le rôle central de Muret, non seulement en tant que centre administratif, mais aussi comme locomotive du développement économique local, capable d'irriguer les autres communes du territoire et ne plus être dépendant de la ville de Toulouse. Pour cela, un projet de développement de la Zone

économique des Bonnet et de l'aérodrome Clément Ader situé à la frontière entre Muret et la commune de Lherm, permettra de créer une porte d'entrée à la communauté d'agglomération mais également à la grande métropole Toulousaine. Cela permettra d'affirmer le rôle de Muret dans le développement économique de l'intercommunalité.

Cette dynamique passe aussi par un rééquilibrage territorial, notamment en direction du pôle ouest (Fonsorbes – Saint-Lys) et de l'axe de la Garonne pour la partie sud du territoire. Ces zones, encore sous-exploitées, représentent un potentiel important pour un développement plus ancré

Opportunités foncières de développement économique



localement, au service d'une économie de proximité.

Les Zones économiques existantes actuellement ont tendance à être vieillissantes et à se faire de la concurrence entre elles lorsqu'elles sont trop proches les unes des autres (ex : Zone de Portet-sur-Garonne et le centre commercial de Roques). Cela mène à une baisse du niveau d'activité et à une augmentation de la vacance.

Ces constats soulignent la nécessité de repenser l'organisation des zones d'activités économiques (ZAE) pour tendre vers une meilleure complémentarité territoriale, une offre plus diversifiée et un aménagement plus cohérent à l'échelle de l'agglomération.

Enjeux :

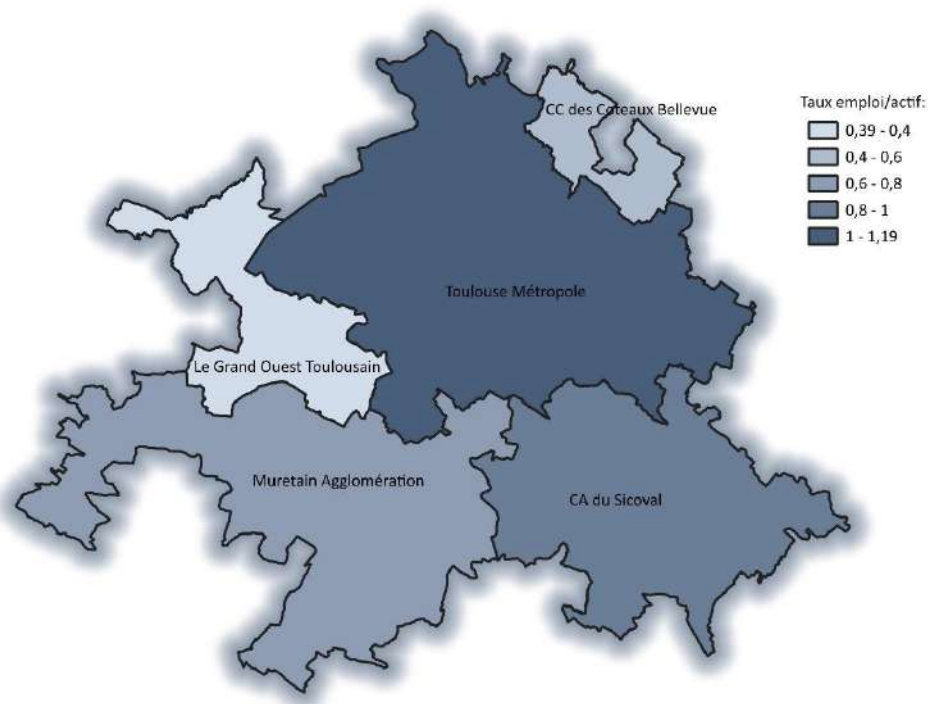
- Affirmer le rôle de Muretin comme moteur principal de l'économie de l'agglomération
- Réduire les déséquilibres entre communes en intégrant mieux les périphéries (sud et ouest du territoire) aux dynamiques économiques.
- Sortir d'un développement polarisé et opportuniste pour construire une armature économique territorialisée et hiérarchisée.
- Identifier et maîtriser le foncier stratégique pour accompagner une croissance maîtrisée.

2| Un tissu économique sous tension

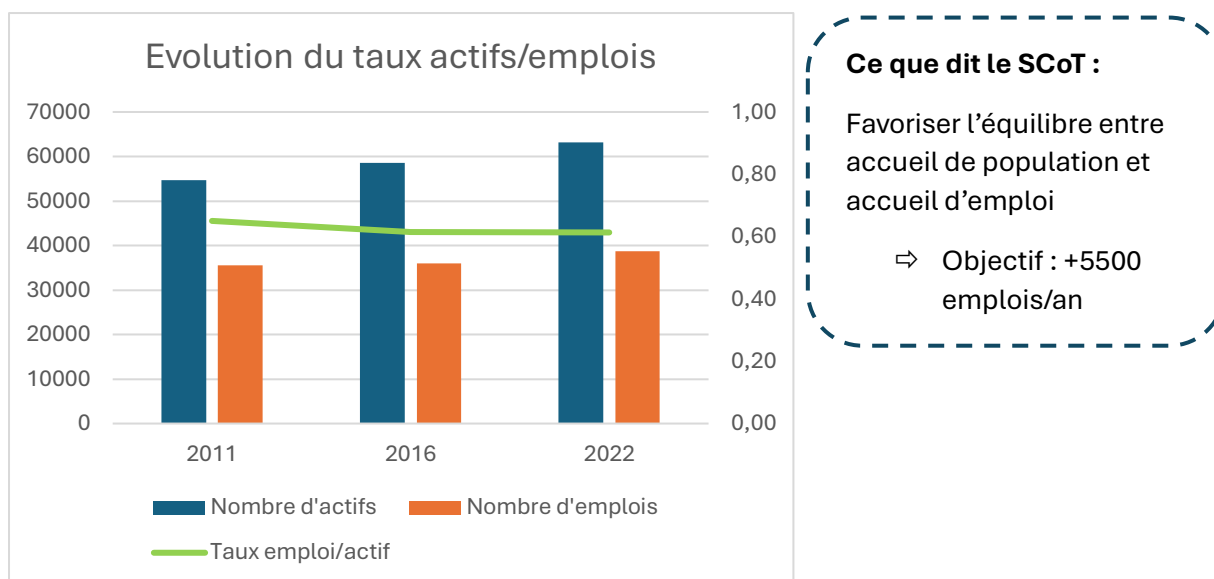
2.1| Une dépendance aux pôles extérieurs pour l'emploi

Le territoire du Muretain souffre d'une forte dépendance à Toulouse en termes d'emploi. Une part importante de la population active travaille hors de l'agglomération et principalement dans la métropole toulousaine. Cette situation s'explique notamment par un rapport emploi/actifs inférieur à 1, traduisant un déficit de postes locaux. Ce rapport reste relativement stable même si on observe une petite décroissance ce qui veut dire que la création d'emploi ne suit pas la

Taux emploi/actif des EPCI de la grande agglomération de Toulouse



croissance du nombre d'actifs sur le territoire. Pourtant le taux de chômage a baissé ces dernières années passant de 9% en 2016 à 7,6% en 2022.



Par ailleurs, le territoire présente une proportion de diplômés inférieure à la moyenne de l'aire toulousaine.

Enjeux :

- Affirmer le rôle de Muretin comme moteur principal de l'économie de l'agglomération
- Réduire les déséquilibres entre communes en intégrant mieux les périphéries (sud et ouest du territoire) aux dynamiques économiques.
- Sortir d'un développement polarisé et opportuniste pour construire une armature économique territorialisée et hiérarchisée.
- Identifier et maîtriser le foncier stratégique pour accompagner une croissance maîtrisée.

2.2| Un foncier sous pression

La croissance démographique et économique entraîne une forte pression foncière sur le territoire. Cette pression se traduit par une concurrence entre les usages (logement, activités économiques, agriculture) et par la difficulté à maîtriser les nuisances associées (trafic, bruit, pollution).

Dans un contexte où la sobriété foncière devient un impératif, la Communauté d'Agglomération du Muretain est appelée à optimiser les surfaces déjà urbanisées. Cela passe par la densification et la revalorisation des ZAE existantes, la baisse de la vacance, l'accompagnement des entreprises pour partager des locaux surdimensionnés (via des baux de colocation ou de sous-location), et la mutualisation de certains services (stationnement, salles de réunion, etc.).

Enfin, il convient de repenser plus globalement l'articulation entre les formes urbaines, les mobilités et le développement économique, afin d'éviter l'étalement et de favoriser des modèles plus compacts et mieux connectés.

Enjeux :

- Affirmer le rôle de Muretin comme moteur principal de l'économie de l'agglomération
- Réduire les déséquilibres entre communes en intégrant mieux les périphéries (sud et ouest du territoire) aux dynamiques économiques.
- Sortir d'un développement polarisé et opportuniste pour construire une armature économique territorialisée et hiérarchisée.
- Identifier et maîtriser le foncier stratégique pour accompagner une croissance maîtrisée.

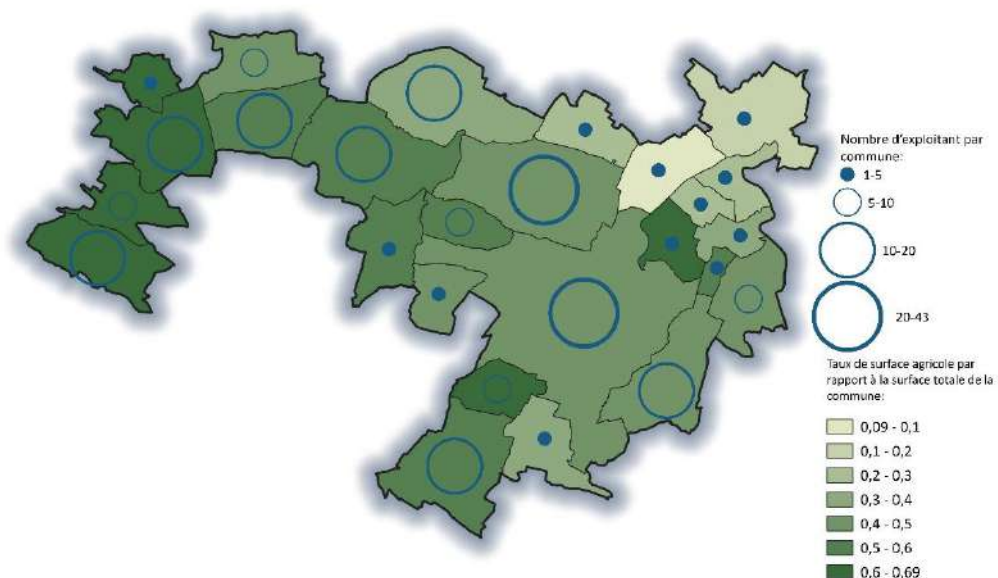
3| Vers une économie plus durable et identitaire

3.1| Soutenir la filière agricole locale

L'agriculture représente un enjeu clé pour le Muretain, tant du point de vue de l'identité territoriale que de l'économie durable. Avec 42,21 % de sa surface en Surface Agricole Utile (SAU), le territoire dispose d'un potentiel agricole conséquent.

Comme ailleurs, l'agriculture locale est confrontée au vieillissement des exploitants et aux difficultés de transmission. Toutefois, le Muretain se distingue par une dynamique encourageante : le nombre d'exploitations est en légère hausse et de nouveaux projets émergent, portés notamment par des profils en reconversion professionnelle attirés par une agriculture de proximité et porteuse de sens.

Diagnostic agricole



Source: RPG, Observatoire des territoires

Dans ce contexte, l'intercommunalité peut jouer un rôle structurant en soutenant les filières locales, qu'elles soient alimentaires ou artisanales, et en favorisant un ancrage économique

territorial. L'un des projets emblématiques en ce sens serait l'implantation d'une légumerie locale, destinée à valoriser les productions maraîchères du territoire en les orientant vers les deux cuisines centrales, qui assurent déjà jusqu'à 12 000 repas par jour pour les établissements scolaires du Muretain. De manière plus large, le développement de filières autour de l'autonomie alimentaire suppose la sauvegarde des terres agricoles, la formation des producteurs, et la structuration de circuits courts et de partenariats entre les agriculteurs et les équipements publics (cuisines centrales).

Cette orientation devrait avoir de vraie débouchée puisque 92% de la population de la région Occitanie se dit prête à consommer plus local si les produits de l'occitanie sont facilement identifiables (d'après la consultation réalisée lors de l'élaboration du Pacte Alimentaire Régional).

Enjeux :

- Face à la pression urbaine, garantir la pérennité des terres agricoles pour maintenir une activité productive locale.
- Valoriser les productions locales à travers des débouchés stables et de proximité (ex. : cuisines centrales, restauration scolaire...) – création de partenariat entre agriculteurs et services publics.
- Valoriser les paysages agricoles, les savoir-faire locaux et leur rôle dans l'attractivité et la résilience du Muretain.
- Accompagner le renouvellement des générations agricoles et favoriser les pratiques durables en formant les producteurs.

3.2| Encourager l'installation d'entreprises innovantes

Le tissu économique du Muretain est composé d'un faible nombre d'entreprises, comparativement à sa localisation et ses équipements. « Seuls » 10 890 établissements actifs (source : INSEE 2022) sont présents sur le territoire (versus 89 347 sur Toulouse Métropole – source Insee 2022). Il y a donc un fort potentiel de développement.

Pour assurer son attractivité à long terme, le territoire doit aussi se positionner sur des secteurs porteurs. L'accueil de TPE/PME innovantes et la création d'espaces adaptés (coworking, pépinières, tiers-lieux écologiques, petits locaux modulables) sont essentiels pour attirer une nouvelle génération d'entrepreneurs.

Le soutien à l'entrepreneuriat passe par la mise en place de parcours d'accompagnement complets, mais aussi par une politique foncière sélective. Le recours à des baux à construction, par exemple, peut permettre de limiter l'accueil d'activités peu structurantes.

Enfin, les nouveaux aménagements doivent être pensés selon des principes de durabilité : qualité paysagère, bâtiments éco-conçus, espaces de convivialité, intégration de la nature. Autant de leviers qui permettront de faire du développement économique un vecteur d'identité et de bien-vivre dans le Muretain.

Enjeux :

- Attirer des entreprises innovantes
- Déterminer une stratégie forte concernant les secteurs d'activité à priorisé sur le territoire pour éviter la concurrence avec les territoires voisins
- Mettre en place une stratégie foncière active et qualitative

Annexe 2 – OAP Paysage, PLUi Communauté de commune Sauldre et Sologne



3.1.1 Objectifs

Cette OAP thématique « paysage » a pour objectif d'accompagner les maîtres d'ouvrage, particuliers comme professionnels, dans la conception de leurs projets, ainsi que les élus dans l'aménagement de leur commune.

Elle s'inscrit pleinement dans les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en cherchant à mettre en cohérence les futurs aménagements avec l'identité paysagère du territoire, dans une logique de valorisation et d'amélioration de son image.

L'OAP Paysage répond d'abord à la volonté de s'appuyer sur les routes scéniques (aussi appelé axes vitrines dans le SCoT) comme vitrines du territoire (Ambition 1), en valorisant les paysages visibles depuis ces axes, véritables supports d'attractivité et de mise en récit du territoire. Ces itinéraires doivent inviter à la découverte et inciter à l'arrêt, renforçant ainsi l'image et la lisibilité paysagère de Sauldre et Sologne.

De plus, l'OAP Paysage a pour objectif de renforcer l'intégration paysagère des zones d'activités économiques, notamment en entrée de bourg et à proximité des espaces naturels (Ambition 2), en veillant à la gestion des eaux pluviales et à l'articulation avec les continuités écologiques.

Plus largement (Ambition 3), l'OAP vise à garantir l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans leur environnement (densification, extensions urbaines), en favorisant la cohérence des formes, des matériaux et des volumes, tout en préservant les éléments végétaux et patrimoniaux existants : haies champêtres, vergers, alignements d'arbres, etc.

Enfin, l'OAP accompagnera les projets de production d'énergies renouvelables et les infrastructures associées (Action 25) pour qu'ils s'inscrivent dans une démarche de sobriété paysagère, limitant leur impact visuel et environnemental. Elle encouragera également une gestion paysagère des eaux pluviales (Action 27), contribuant à une urbanisation plus vertueuse, moins imperméabilisante et plus en lien avec le cycle naturel de l'eau.

Note concernant les illustrations :

Toutes les illustrations (cartes, photographies et schémas) de ce document ont été réalisés par Cittanova. Par conséquent, aucune mention de source ne sera faite dans le document.

3.1.2 Périmètre

4

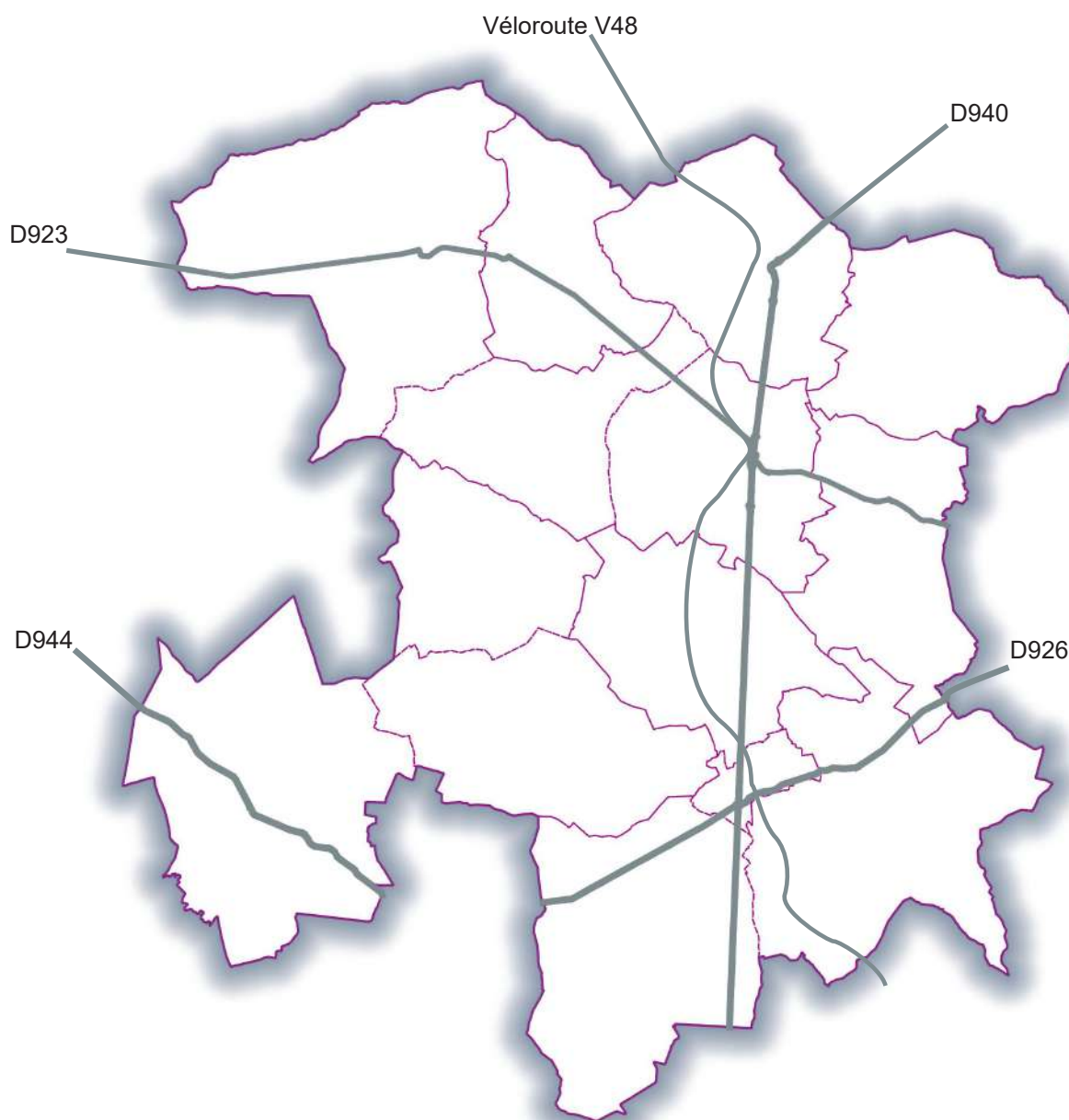
L'OAP thématique paysage s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.



Cartographie du territoire

3.2.1 Des Axes qui révèlent l'identité du territoire

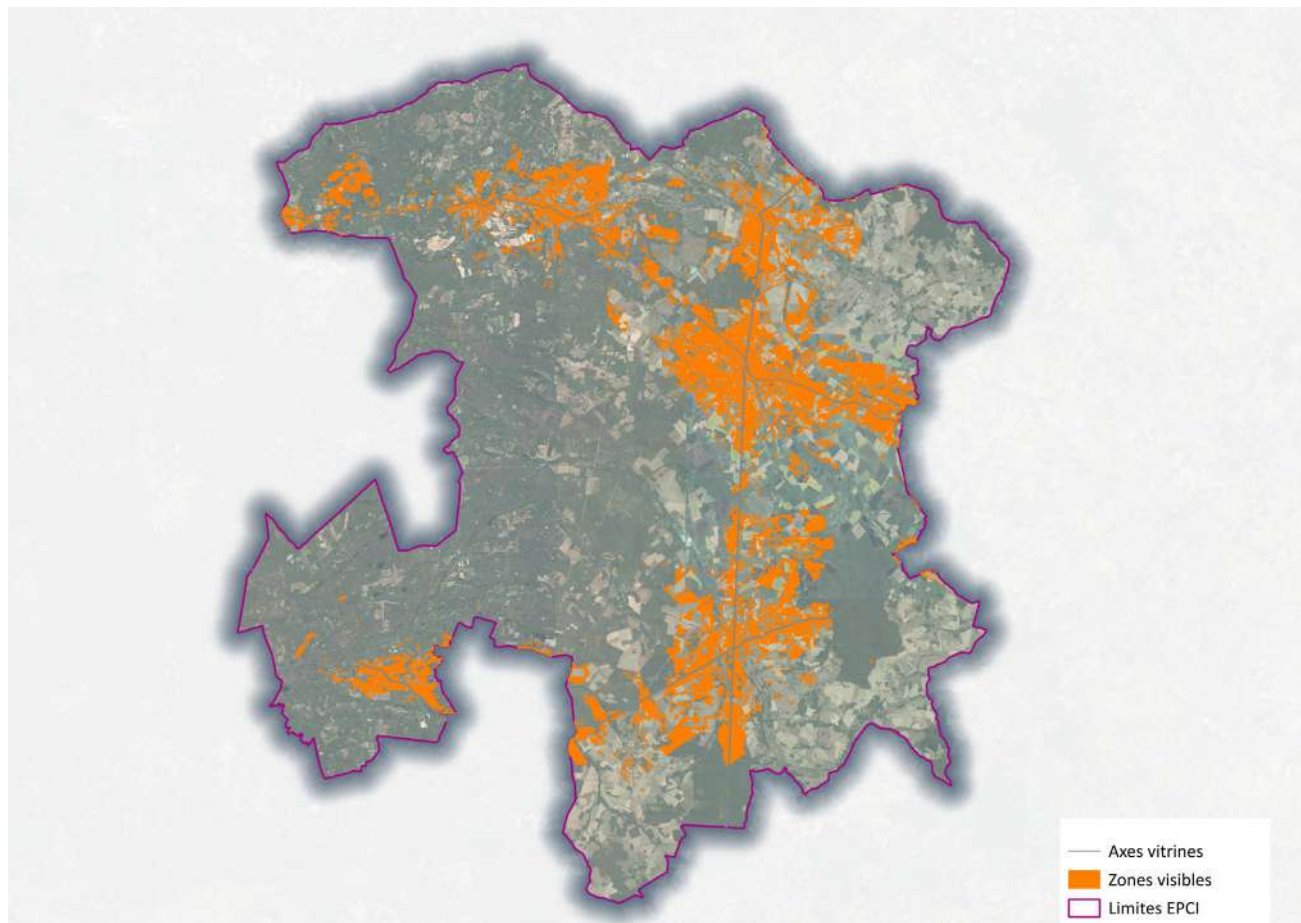
Des axes dits «vitrines» ont été identifiés dans le SCoT et valorisés par les élus à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces axes structurent le territoire tout en offrant aux habitants comme aux visiteurs des points de vue privilégiés sur les paysages de la Communauté de communes Sauldre et Sologne. Ils incitent à s'arrêter et à explorer les richesses du territoire. Le paysage perçu depuis la route constitue la première impression du territoire et l'image du département et des communes en dépendent. C'est aussi l'un des principaux paysages quotidiens pour les habitants. Le soin apporté à l'aménagement et à la gestion des voies et de leurs abords est donc très important.



Cartographie des axes vitrines du territoire

3.2.2 Les conditions particulières de valorisation et requalification

3.2.2.1 Préserver les cônes de vue



Cartographie des zones visibles depuis les axes vitrines, dans un rayon de 5km (La véloroute n'est pas incluse)



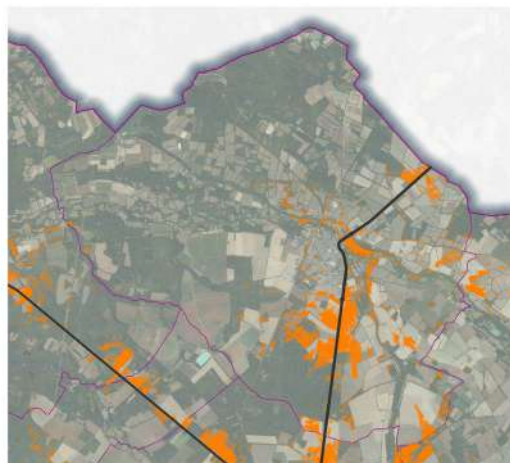
Photos d'éléments de paysage le long de la D940.

3.2.2.2 Atlas des zones et éléments visibles par commune

7



Ivoy-le-Pré



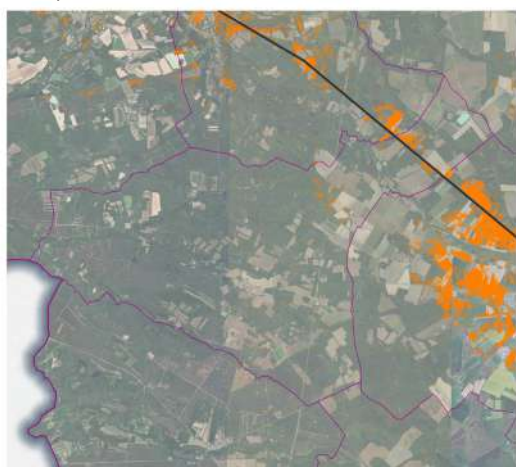
Argent-sur-Sauldre



Presly



Brion-sur-Sauldre



Sainte-Montaine



Oizon



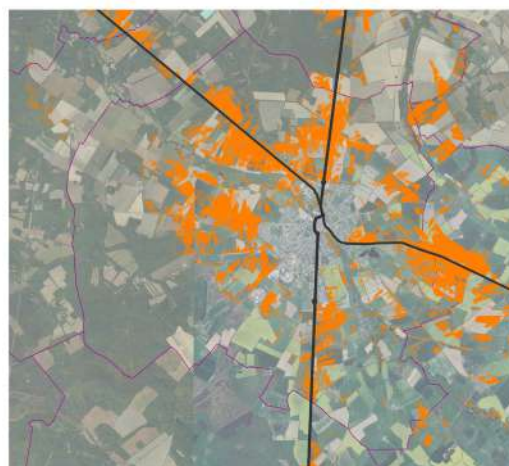
Ennordres



Ménétréol-sur-Sauldre



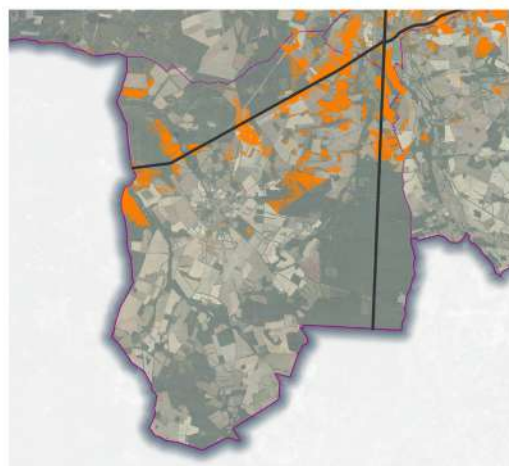
Blancafort



Aubigny-sur-Nère



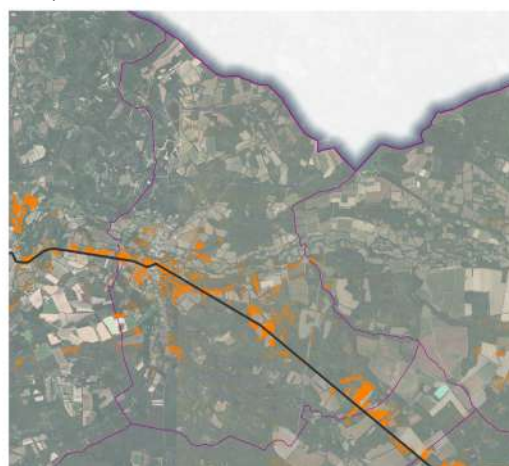
La Chapelle-d'Angillon



Méry-ès-Bois



Nançay



Clémont

3.2.2.3 Valoriser ces axes

Orientations opposables :

> Protéger les paysages identitaires du territoire

- Les constructions susceptibles d'occulter les vues sur le grand paysage ou de dépasser en hauteur la végétation environnante sont interdites afin de préserver les points de vue depuis les axes vitrines.

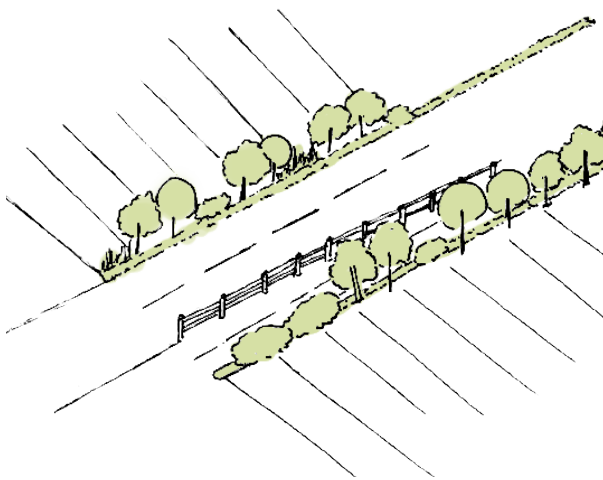
Recommandations :

> Rythmer le parcours

- Ouvrir ponctuellement des vues vers des éléments remarquables du paysage (clochers, collines, plans d'eau...) pour rythmer le trajet et valoriser le territoire traversé.
- Valoriser les événements jalonnant le parcours: carrefour, clairière, arbre remarquable ou isolé
- Porter une attention à l'aménagement des carrefours: Planter et mettre en valeur un ou plusieurs arbres remarquables, signalant l'intersection.

> Favoriser les mobilités douces

- Créer des voies cyclables continues, en lien avec les cheminements existants.
- Séparer les flux vélos/voitures dès que possible, notamment aux abords des carrefours et des giratoires.
- Prévoir des espaces de pause (bancs, fontaines, panneaux d'information sur le paysage) le long des voies pour renforcer l'attractivité du parcours et valoriser les paysages traversés.



3.3

DES ENTRÉES DE VILLES TRAVAILLÉES

3.3.1 Des entrées de villes multiples

3.3.1.1 Définition et enjeux

Situées à la frontière entre les espaces agro-naturels et espaces urbanisés, les entrées de villes désignent un espace de transition entre le territoire urbain et son environnement périphérique. Elle peut se matérialiser par une route principale, un carrefour structurant, un pont ou un rond-point par exemple. Elles doivent rendre perceptible, pour l'utilisateur, la frontière entre l'environnement rural et urbain et créer ainsi des effets de porte.

Il est intéressant de penser leur traitement car elles donnent la première image de la commune. Elles vont autant marquer les esprits des visiteurs que le quotidien des habitants. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'identifier et affirmer l'identité du territoire.



Exemples d'entrées de villes sur le territoire

3.3.1.2 Les typologies d'entrées de ville

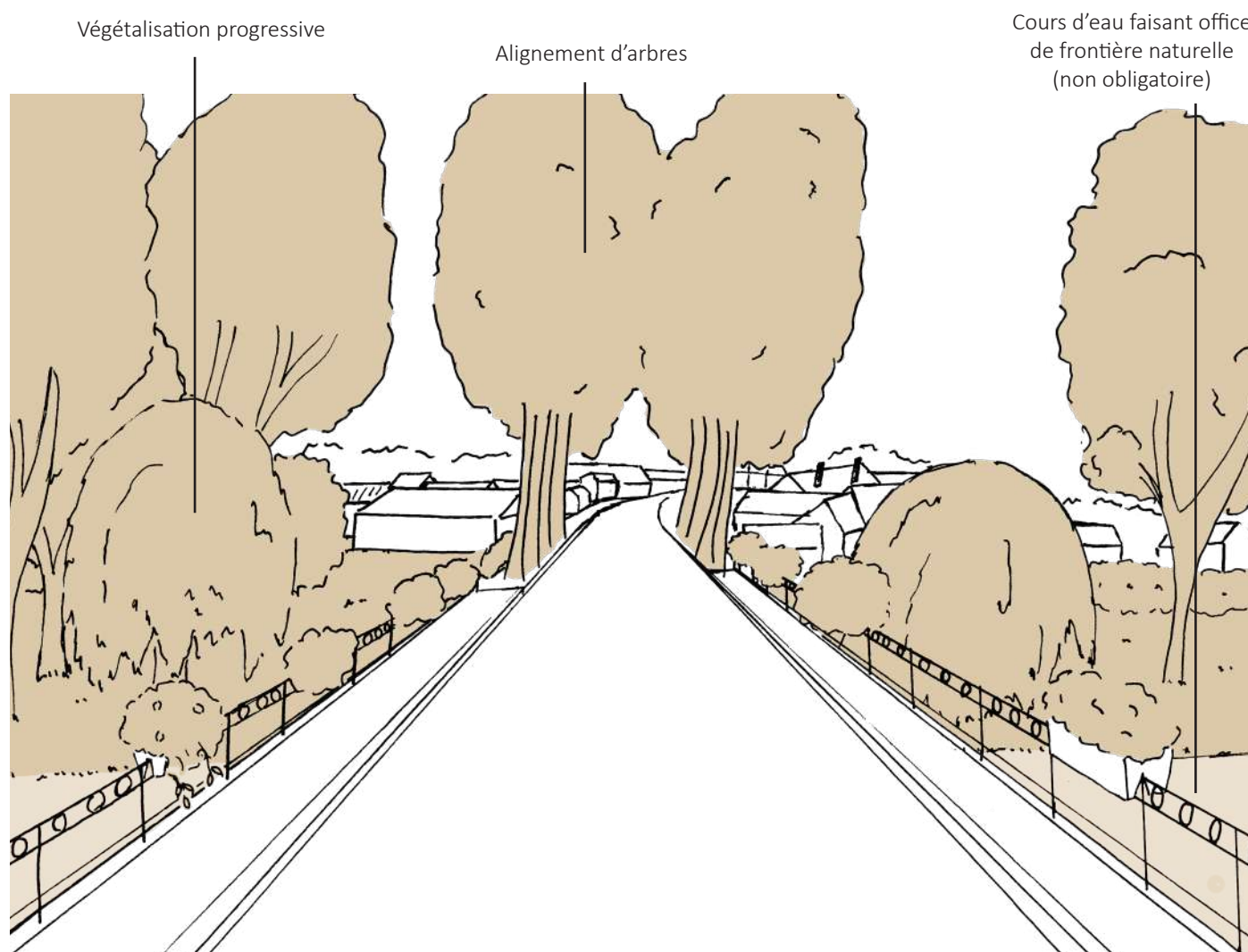
> Paysagère

Les entrées de ville dites «paysagères» participent à la mise en scène de la transition entre les milieux ouverts et l'environnement urbain. Elles peuvent prendre deux formes principales:

- Seuil agricole : l'entrée de ville est alors bordée par des espaces agricoles (champs cultivés, prairies d'élevage...), qui marquent une transition entre campagne et urbanisation. Cette transition peut être adoucie par la présence d'éléments paysagers typiques comme des haies bocagères ou des alignements d'arbres, formant un filtre visuel entre l'espace bâti et l'espace agricole, tout en préservant les continuités écologiques.

- Seuil naturel : ici, la transition vers la ville s'opère à travers des éléments naturels marquants, comme un cours d'eau, une zone humide, un bois ou une topographie particulière. Cette limite naturelle peut être valorisée par un traitement végétal soigné, qu'il soit issu de la trame existante (forêt, ripisylve) ou créé (plantations, parcs paysagers). Dans les deux cas, la végétation accompagne et signale l'entrée dans le tissu urbain.

Dans les deux configurations, l'entrée paysagère agit comme un espace tampon, à la fois lisible et accueillant.



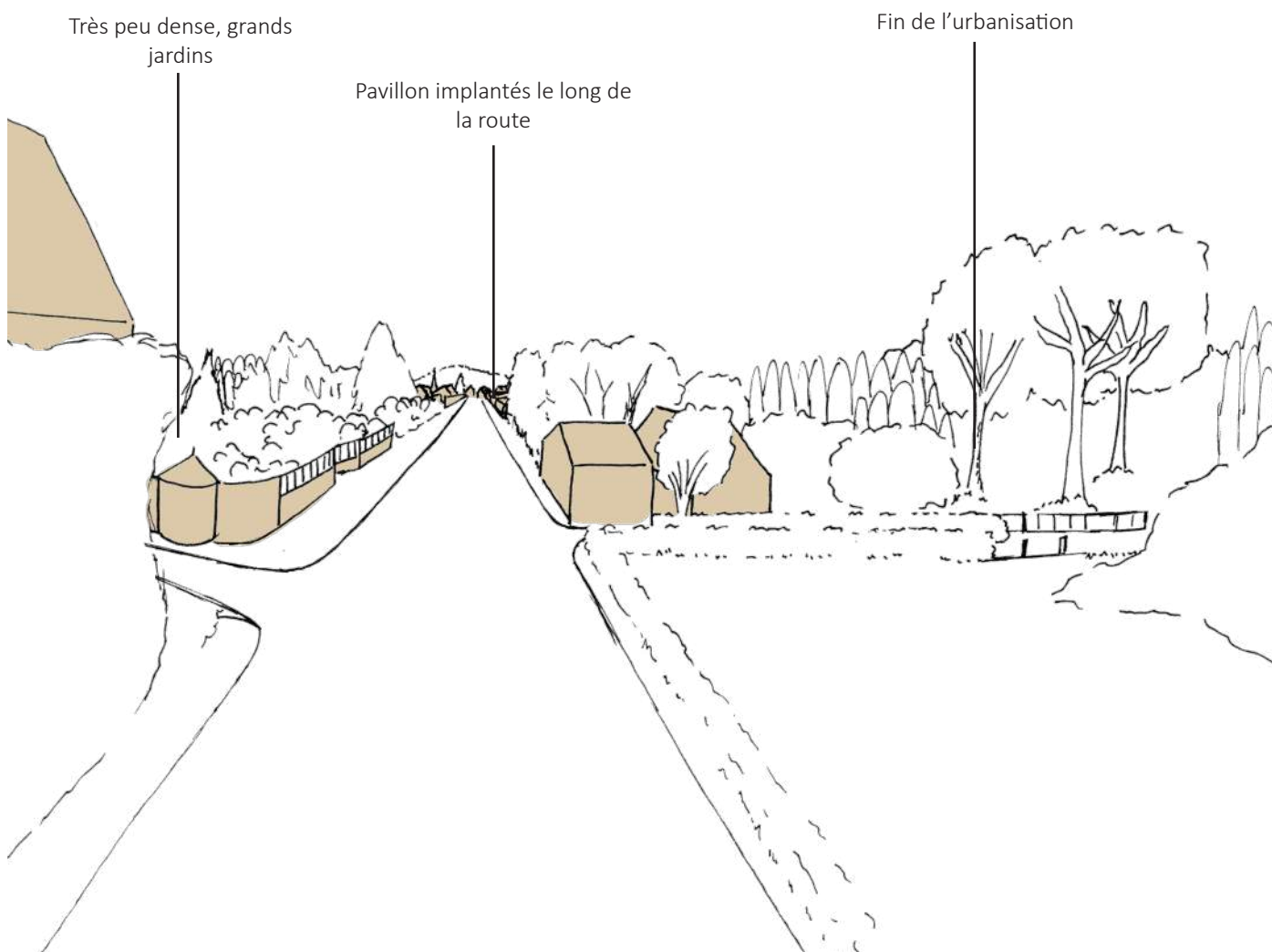
Exemple d'entrée paysagère à Brinon-sur-Sauldre

> Frange résidentielle en ruban

Les entrées de ville en frange résidentielle, en ruban, traduisent une urbanisation linéaire souvent issue d'un développement progressif le long des voies principales. Ce type de tissu est généralement constitué de maisons individuelles, parfois accompagnées de petits commerces ou d'équipements de proximité.

L'absence de densité et d'îlots compacts ne permettent pas de créer de coupure franche entre espace agro-naturel et zone urbaine. La lisibilité de l'entrée de ville y est souvent amoindrie.

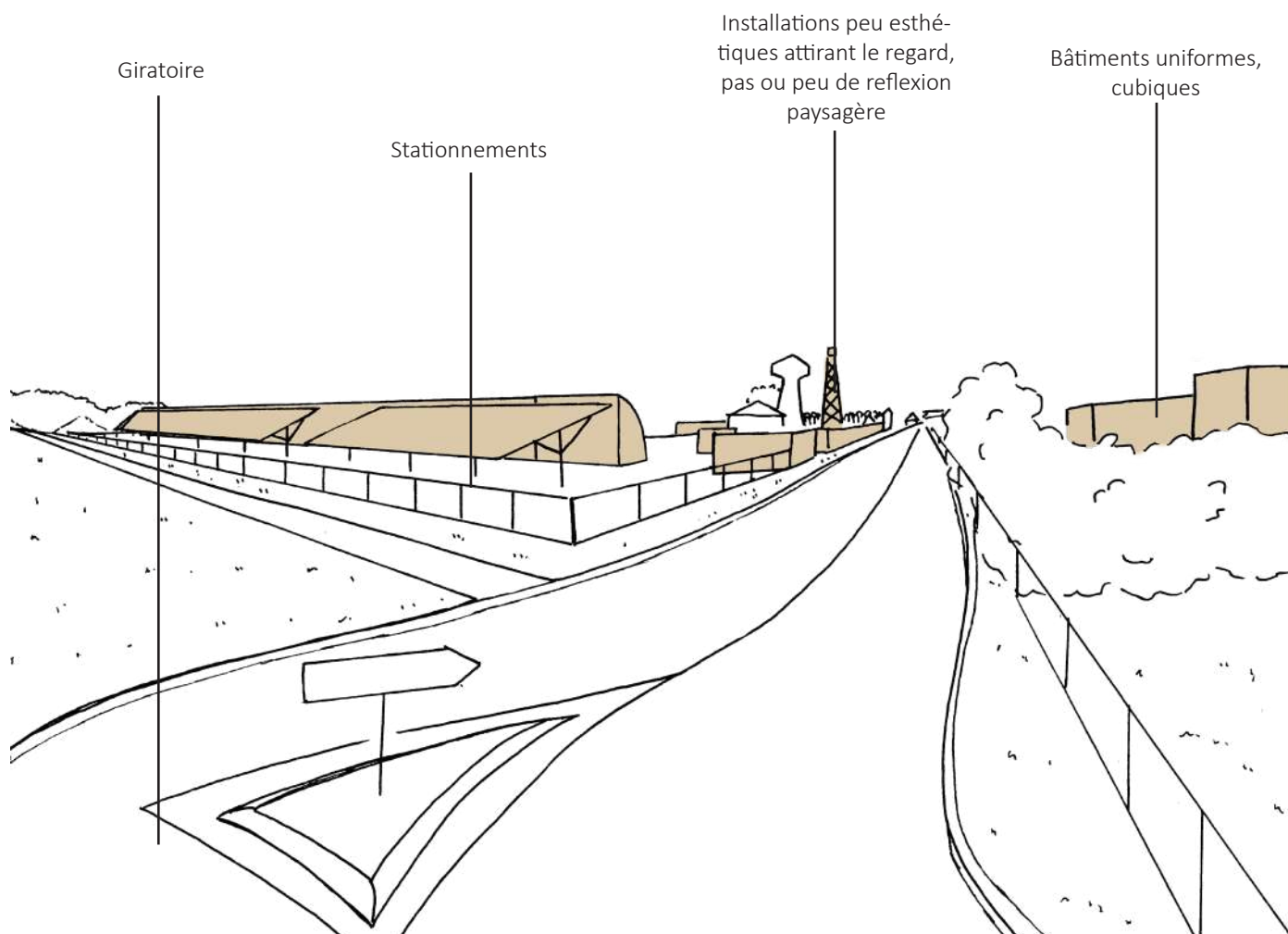
Cependant, elle peut aussi s'accompagner d'éléments paysagers ponctuels (alignements d'arbres, clôtures végétalisées, jardins en façade) qui filtrent la vue, créent du rythme et atténuent l'effet de linéarité. Ces dispositifs permettent de renforcer la lisibilité de l'entrée de ville, tout en accompagnant la progression vers le centre.



Exemple d'entrée paysagère à Blancafort

> A composante d'activité

Les entrées de ville à composante d'activité résultent souvent d'une urbanisation fonctionnelle, pensée pour répondre aux besoins d'accessibilité et de surface de certaines implantations. Reléguées en périphérie, pour limiter les nuisances dans les quartiers résidentiels et faute de place en cœur de ville, ces activités occupent généralement des espaces vastes et peu denses, majoritairement conçus pour la voiture. Le paysage urbain qui en découle est souvent peu qualitatif : architecture standardisée (bâtiments cubiques en tôle), signalétique démultipliée, giratoire ou grands carrefours, multiplication des zones de stationnement, et manque de repères identifiants pour marquer l'entrée dans la ville.



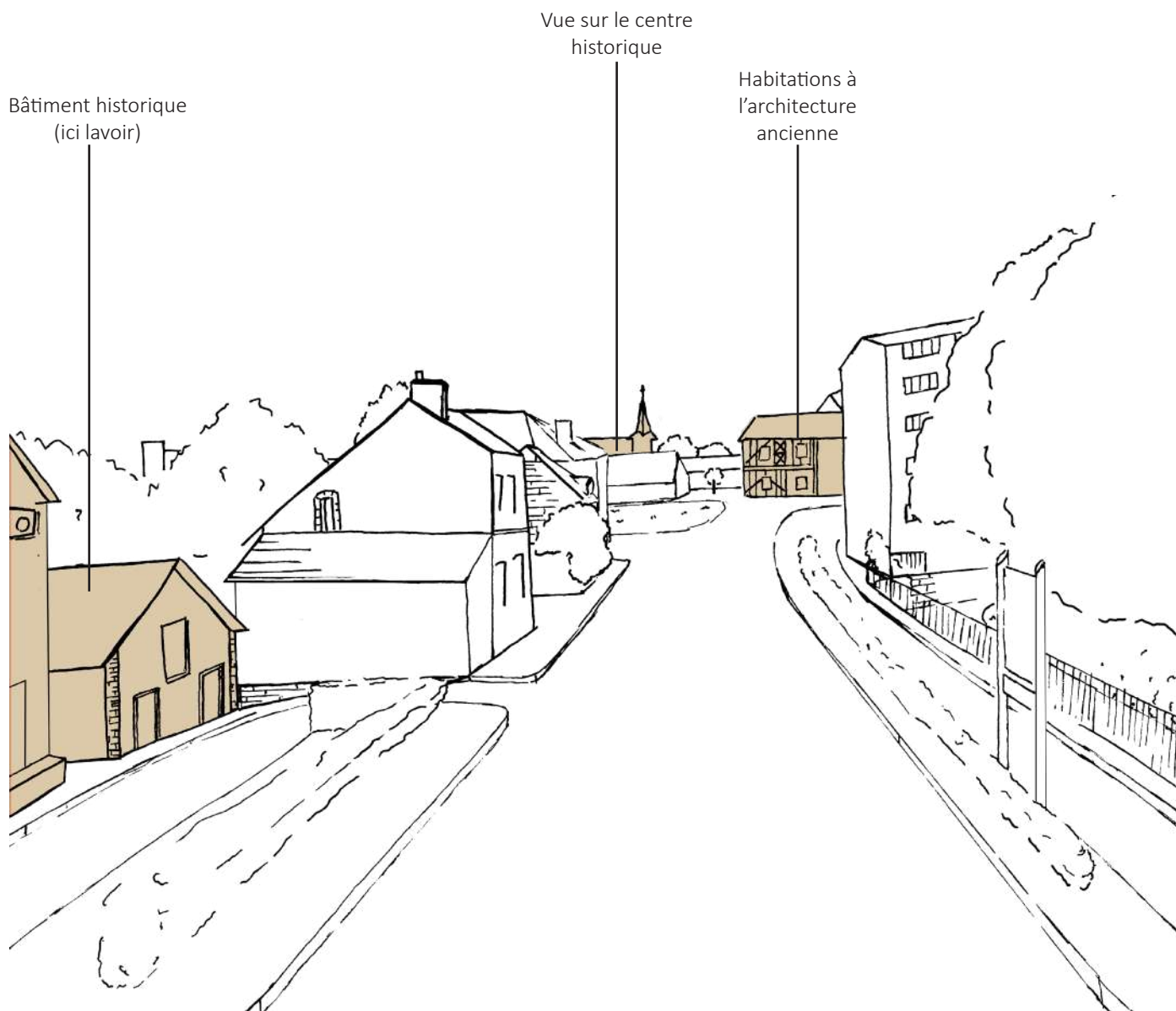
Exemple d'entrée à composante d'activité à Aubigny-sur-Nère

> Patrimoniale

Les entrées de ville patrimoniales se distinguent par la présence d'éléments architecturaux ou paysagers témoignant de l'histoire de la commune. Elles sont marquée par un point de vue sur le centre historique, bien souvent sur le clocher. Le tissu urbain y est dense, les batiments alignés, souvent créant un front bâti, les matériaux utilisés pour les constructions sont traditionnels et on y retrouve des éléments architecturaux remarquables (lucarnes, corniches, collombages, etc.)

Ces entrées de ville sont généralement situées à proximité immédiate des centres historiques. Ainsi leurs fonctions sont parfois mixtes mêlant habitat, petit commerce ou artisanat.

Elles s'accompagnent souvent de protections réglementaires (ABF, périmètres de monuments historiques, zones SPR).



Exemple d'entrée patrimoniale à Clémont

3.3.1.3 Leur emplacements sur le territoire

15

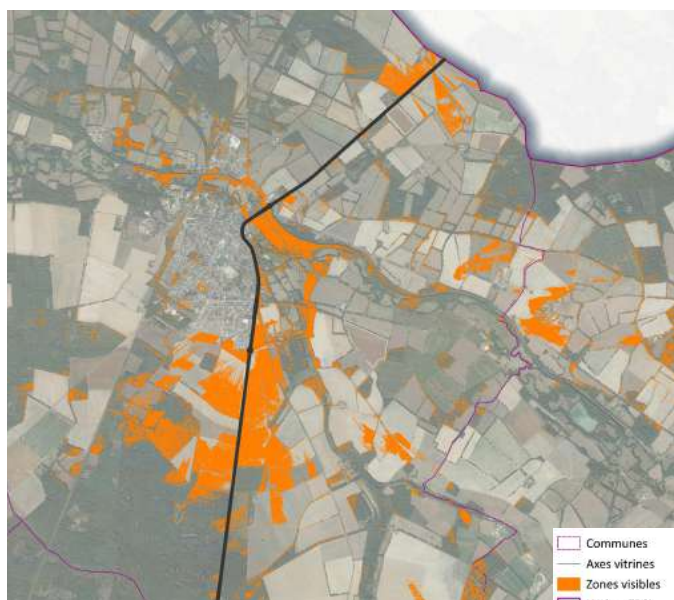


Cartographies des entrées de villes principales sur le territoire selon leur typologie

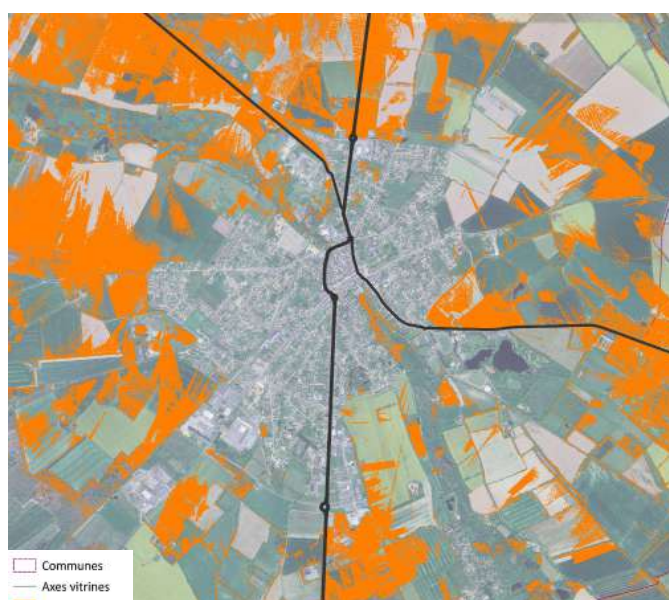
3.3.2 Des entrées de villes invitantes à la visite

3.3.2.1 Atlas des zones visibles depuis les axes vitrines dans les bourgs

Les entrées de ville jouent un rôle clé dans l'image et l'attractivité du territoire. Elles constituent des seuils de perception importants, où se mêlent paysages naturels, éléments patrimoniaux et premières impressions urbaines. Afin de préserver et mettre en valeur ces espaces sensibles, un atlas des zones à protéger a été élaboré. Il identifie les secteurs visibles depuis les axes structurants aux abords des bourgs et permet de cibler les zones où une vigilance particulière est attendue en matière d'aménagement, de qualité paysagère et d'intégration du bâti.



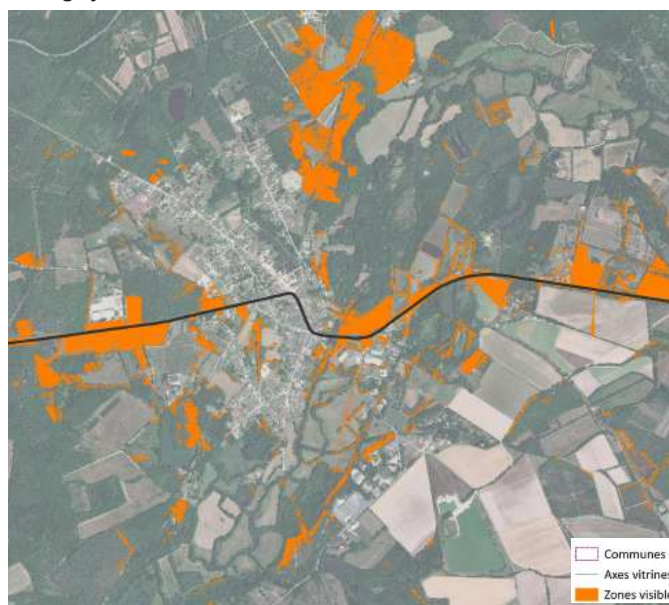
Argent-sur-Sauldre



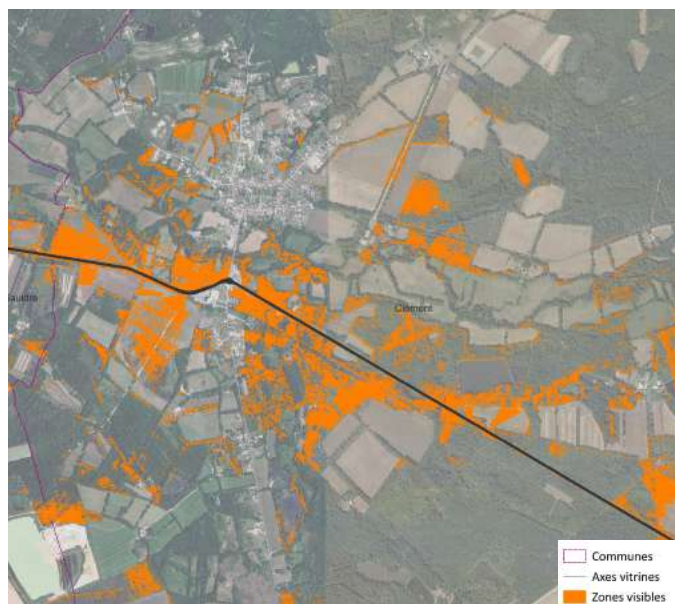
Aubigny-sur-Nère



Blancafort



Brinon-sur-Sauldre



Clémont



Ennordres



Ivoy-le-Pré



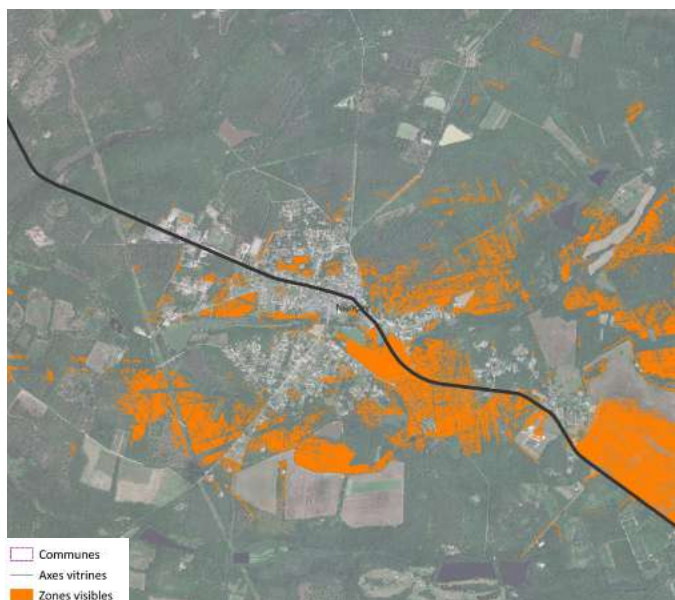
La Chapelle d'Angillon



Ménétréol-sur-Sauldre



Mery-ès-Bois



Nançay



Oizon



Presly



Sainte-Montaine

3.3.2.1 Recommandations générales

> Soigner le premier regard dès les axes routiers

Orientations opposables :

> Protéger les vues

- Interdire les constructions susceptibles d'occulter les vues sur le patrimoine bâti ou de dépasser en hauteur la végétation environnante, afin de préserver les points de vue depuis les axes dits vitrines.
- Conserver et renforcer les haies existantes constituant des rideaux végétaux entre les champs et les limites bâties. Elles participent à la qualité de l'entrée en ville, puisqu'elles proposent une transition douce entre espace agricole et urbanisé.

Recommandations :

> Structurer l'entrée par une composition cohérente

- Utiliser des essences locales, adaptées aux conditions du site (la liste indicative des essences locales est annexées au règlement écrit).
- Mélanger les strates végétales (haies, bosquets, arbres isolés...) pour une ambiance naturelle, pérenne et structurée.
- Privilégier l'usage de matériaux naturels ou neutres (bois, pierre, enduits clairs...) pour les clôtures, murs ou mobiliers visibles depuis l'espace public.
- Soigner les franges urbaines : transitions douces vers les espaces naturels ou agricoles avec des haies, noues végétalisées, cheminements paysagers.

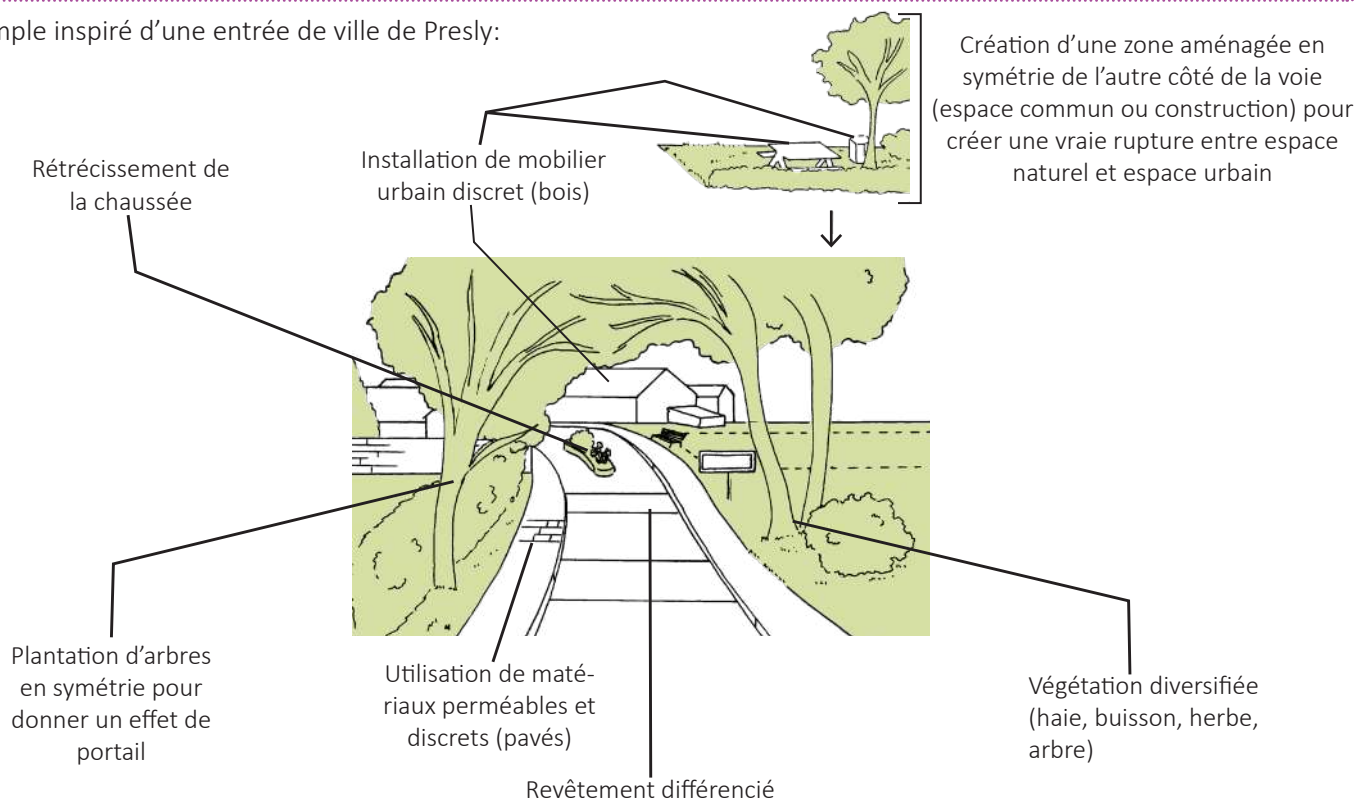
> Affirmer la lisibilité de l'entrée

- Aménager de manière symétrique ou coordonnée de part et d'autre de la voie afin de créer un véritable seuil urbain perceptible.
- Marquer le changement d'ambiance par une composition végétale cadrante ou un alignement d'arbres formant un effet de «porte verte».
- Jouer sur les revêtements de sols utilisés pour marquer l'arrivée en ville

> Favoriser les mobilités durables et la sécurité

- Créer des cheminements piétons et cyclables continus, lisibles, et séparés de la chaussée lorsque possible.
- Insérer ces cheminements dans le paysage, en utilisant des matériaux perméables et discrets : stabilisé, copeaux, pavés végétalisés...
- Intégrer des zones d'ombre naturelles et du mobilier de commodité (bancs, poubelles) le long des cheminements pour le confort des piétons.
- Réduire l'effet routier : diminuer les largeurs de chaussées, intégrer des ralentisseurs paysagers, aménager des terre-pleins plantés.
- Réduire visuellement la place de la voiture : implanter les stationnements de manière discrète, en arrière-plan ou masqués par des haies et bosquets.

> Exemple inspiré d'une entrée de ville de Presly :



3.3.2.3 Recommandations particulières

> Seuil paysagé

Recommandations :

> Valoriser le paysage agro-naturel comme élément d'accueil et d'identité

- Préserver les structures végétales existantes : haies bocagères, alignements, bosquets, zones humides... et densifier ou restaurer si besoin
- Prévoir une gestion naturelle des eaux pluviales : noues végétalisées, bandes enherbées, zones d'infiltration paysagères.

> Créer une transition douce avec les espaces urbanisés

- Penser l'entrée paysagère comme un espace tampon entre la ville et la campagne, avec une densité végétale plus marquée tout en gardant les points de vues sur les éléments bâtis intéressants. .
- Créer une séquence paysagère avec des hauteurs progressives permettant de faciliter la lecture de l'entrée.

> Entrée résidentielle en ruban

Orientations opposables :

> Intégrer les extensions et nouvelles constructions

- Construire en cohérence avec le bâti existant en termes de gabarit, implantation et couleurs (teintes sobres, forme des toitures...).
- Comme porté dans le règlement, étendre les bourg de manière compacte et non plus de manière linéaire le long des axes routiers.

Recommandations :

> Créer une transition douce avec l'entrée de ville

- Prévoir un traitement homogène des clôtures en limite de parcelle (haies, ganivelles, murs bas végétalisés) afin de créer une cohérence et marquer plus franchement le début de la ville.
- Encourager l'implantation des constructions avec un léger retrait par rapport à la voirie, de manière à permettre la végétalisation des espaces privés visibles depuis l'espace public et à offrir une lisière paysagère accueillante.

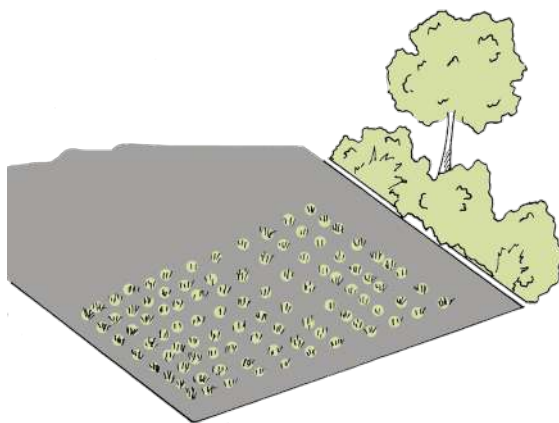
> Entrée à composante d'activité

Recommandations :

> Penser le traitement paysagé des espaces privés visibles

- Favoriser la desimperméabilisation (espaces de stationnement par exemple)
- Adapter le traitement des clôtures, bâtiments et enseigne: couleurs neutres et dimensions cohérentes

> Exemple: Stationnement perméable et végétalisé



Orientations opposables :

> Intégrer la zone d'activité dans le tissu urbain et favoriser la transition avec l'espace naturel

- Préserver et valoriser les éléments arborés et de la trame bocagère lorsqu'ils existent. A ce titre, il est recommandé que les franges des zones d'activités soient plantées de linéaires bocagers : haie arbustive basse avec arbres laissant passer le regard.

> Entrée patrimoniale

Recommandations :

> Créer une mise en valeur sensible du patrimoine existant

- Identifier et préserver les éléments bâtis, paysagers ou de voirie ayant un intérêt patrimonial ou architectural.
- Respecter les volumétries, matériaux, implantations et teintes traditionnels dans tout nouvel aménagement (enduits clairs, menuiseries bois, tuiles...).
- Conserver les cônes de vue vers les éléments patrimoniaux
- Mettre en lumière certains éléments remarquables via un traitement paysager ou d'éclairage discret.

> Renforcer la lisibilité de l'entrée

- Concevoir un aménagement sobre et qualitatif, limitant l'encombrement visuel (signalétique, mobilier, enseignes) pouvant nuire à l'identité historique de l'espace.
- Favoriser des revêtements de sol cohérents avec le contexte historique (pavés, matériaux de teinte claire...).

3.4

LES SEUILS DU PAYSAGE : TRAITER LES LISIÈRES AVEC SOIN

3.4.1 Des lisières multiples

3.4.1.1 Définition et enjeux

La lisière urbaine désigne cet espace de contact entre les zones bâties et les milieux agro-naturels. Elle concerne tout type d'urbanisation dès lors qu'une construction vient rencontrer un paysage ouvert: quartiers d'habitations, zones d'activités, équipements, zones commerciales, ...

Aujourd'hui, ces lisières tendent à devenir pérennes, en raison de contraintes naturelles (pentes, cours d'eau...) ou réglementaires, notamment les limitations de l'artificialisation des sols. Cependant, elles ne doivent pas être figées, il est toujours possible de les soigner. Dans les rares cas où leur tracé est amené à évoluer, il est essentiel de les anticiper dès les premières phases de conception du projet.

Soigner les lisières, c'est aussi soigner l'image de la ville donnée à voir depuis les paysages agricoles ou naturels qui l'entourent. C'est également un lieu stratégique permettant, s'il est bien aménagé, de donner accès aux espaces naturels aux habitants des zones urbanisées ce qui permet d'améliorer leur cadre de vie.

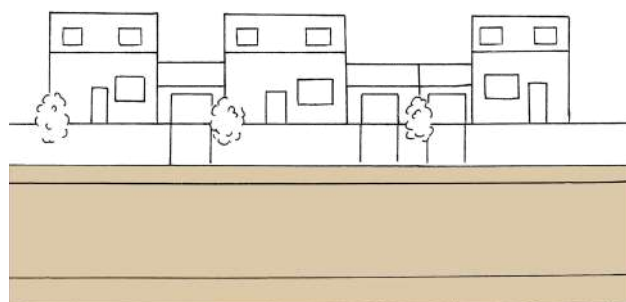


Exemples de lisières sur le territoire



3.4.1.2 Les typologies de lisières

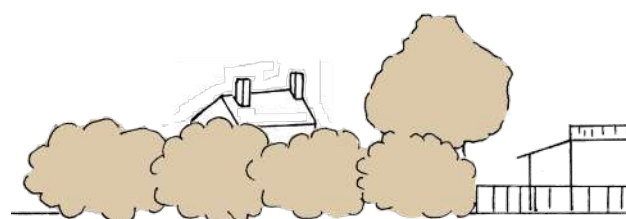
- **Circulées:** Les voies de circulation, notamment lorsqu'elles marquent une entrée de ville ou desservent les franges urbaines, forment des lisières majeures. Elles doivent faire l'objet d'un traitement soigné : la qualité des façades visibles depuis la route, la gestion des vues latérales, la hiérarchisation des accès et la présence d'un accompagnement végétal peuvent transformer une simple voie de desserte en séquence d'accueil du territoire.



Exemple de lisière circulée à Argent sur Sauldre

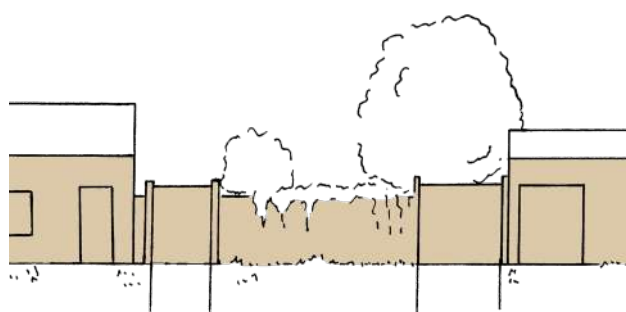
- **Végétales:** Les lisières végétales, telles que les haies, boisements, bosquets ou franges agricoles, sont des transitions douces entre espaces bâtis et non bâtis. Elles jouent un rôle fondamental dans la structuration paysagère, l'accueil de la biodiversité et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur dans l'espace urbain.

Leur épaisseur, leur perméabilité visuelle, leur diversité végétale et leur articulation avec les chemins ou voiries conditionnent leur efficacité. Dans certains cas, ces lisières peuvent faire office de coulée verte, de promenade ou de support de trame écologique. Elles doivent simplement être sauvegardées ou consolidée.



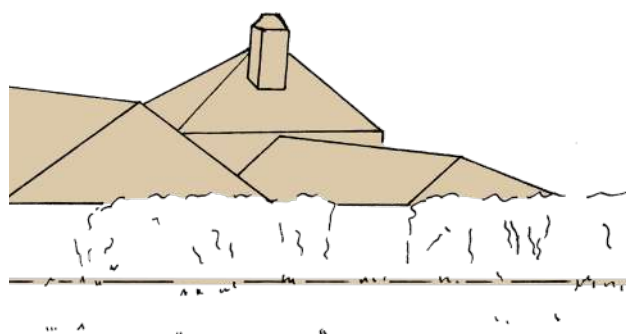
Exemple de lisière végétale à Presly

- **Bâties:** Les lisières bâties sont marquées par la présence de construction en limite de parcelle, en contact direct avec les espaces agro-naturels. Ce type de lisière est assez «brutal» puisque l'on passe d'espaces naturels à urbain très rapidement, un traitement spécial est donc nécessaire afin d'adoucir ce changement de paysage et faciliter l'intégration paysagère de ces éléments construits.



Exemple de lisière bâtie à Nancay

- **Topographiques:** Le relief permet de faciliter l'intégration du bâti dans le paysage, les constructions viendront se dissimuler dans les creux ce qui permet de garder des points de vues sur le reste du paysage.



Exemple de lisière topographique à Ennordres

3.4.2.1 Recommandations générales

Orientations opposables :

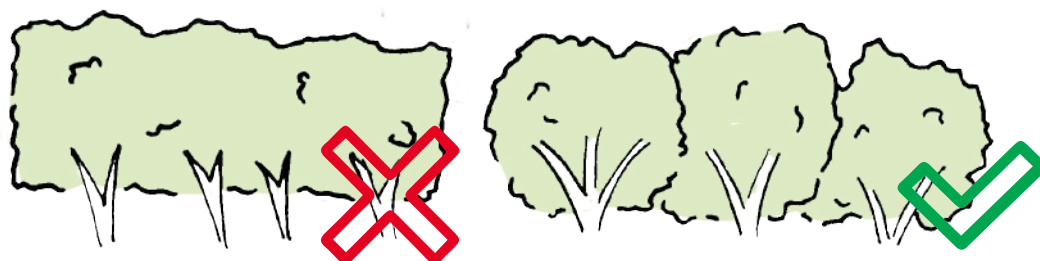
> Favoriser l'intégration paysagère des constructions en lisière des espaces naturels

- Utiliser exclusivement des clôtures non opaques, végétales ou grillagées, laissant circuler librement la petite faune.
- Implanter les constructions de manière à éviter les murs aveugles orientés vers les espaces naturels. Cette exigence vise à préserver la qualité paysagère de ces milieux sensibles, à favoriser une relation visuelle entre l'habitat et le paysage, et à garantir une meilleure intégration architecturale des bâtiments dans leur environnement.
- Sauvegarder des ouvertures entre les constructions afin d'ouvrir le paysage sur la ville et créer des points de vue sur les espaces naturels depuis l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Recommandations :

> Végétaliser les lisières

- Eviter les haies monospécifiques, souvent vulnérables aux maladies, peu favorables à la biodiversité et demandant plus d'entretien de taille. Favoriser la plantation de haies composées de plusieurs essences indigènes.
- Précision sur les communes de Clémont, Brinon-sur-Sauldre, Sainte-Montaine et Presly, d'après les Obligations légales de Débroussaillage (OLD), sur une profondeur d'au moins 50m, les habitations à proximité directe d'un espaces boisé doivent réduire la quantité de végétaux et créer des discontinuités dans ceux restants.

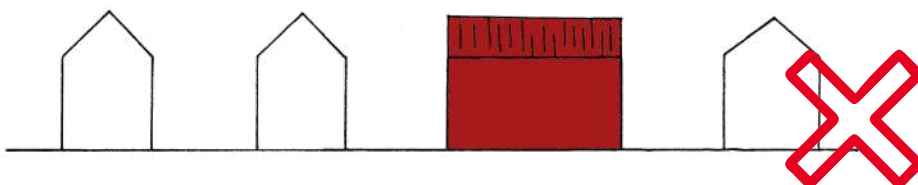


Orientations opposables :

> Implanter de nouvelles constructions dans le tissu urbain

- Implanter les nouvelles constructions dans le prolongement de l'orientation des constructions existantes et en respecter l'alignement. Cette orientation prévaudra sur toutes les autres orientations liées à l'implantation des bâtiments afin de créer une cohérence dans le tissu urbain.

> Exemple: Habitation venant rompre un alignement de pignon



Orientations opposables :

> Soigner les annexes

- Traiter les annexes situées en lisière ou visibles depuis l'espace public avec un soin équivalent à celui des constructions principales, en termes de matériaux, d'implantation et de forme.

3.4.2.2 Recommandations spécifiques

> Lisières circulées

Orientations opposables :

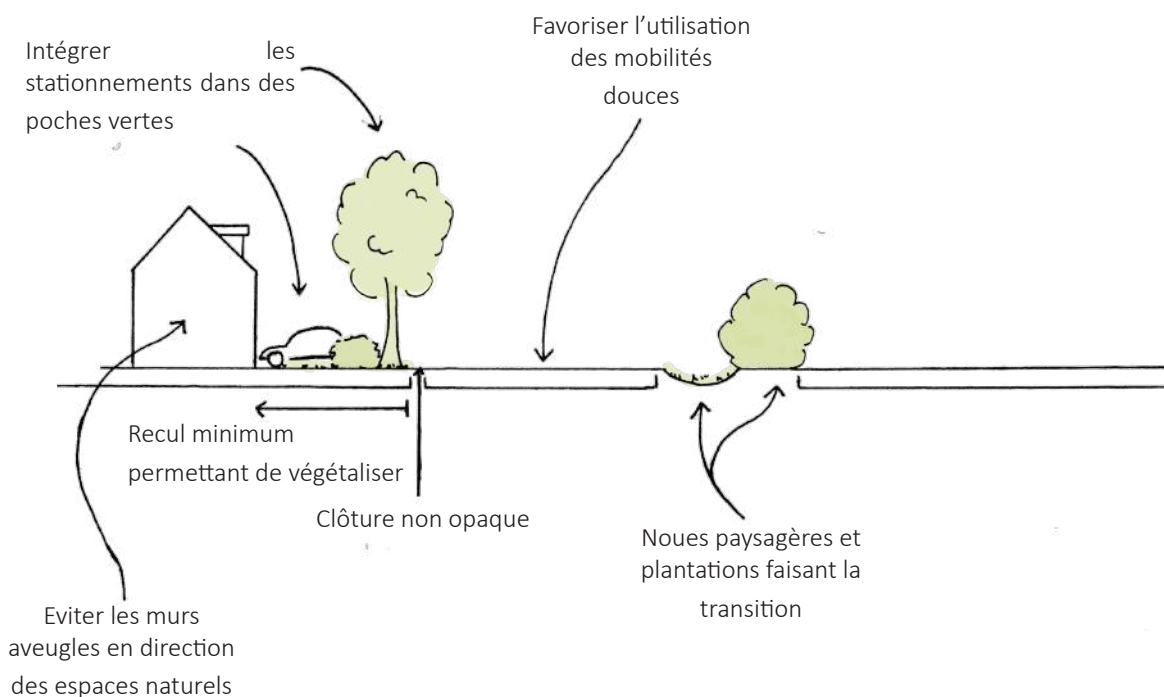
> Intégrer la voirie dans le paysage

- Implanter une végétalisation dense de part et d'autre de la route afin d'assurer une transition paysagère entre les espaces bâtis et les milieux agro-naturels, de créer un effet de tunnel végétal et de réduire l'impact visuel de la voirie à l'échelle du grand paysage. Sauf contre-indication dans le règlement écrit, les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à la voie, permettant d'accueillir cet espace végétalisé de transition ainsi que l'intégration d'une place de stationnement paysagée.

Recommandations :

> Limiter l'impact visuel des éléments de voiries

- Favoriser l'utilisation des mobilités douces sur les axes de circulations en sécurisant les trottoirs, intensifiant le réseau cyclable et implantant du mobilier urbain pour le confort des utilisateurs.
- Intégrer les stationnements dans des poches végétalisées, lorsque cela est possible, sur les parcelles privées et aménager des espaces de stationnement paysagés et perméables dans les espaces communs.

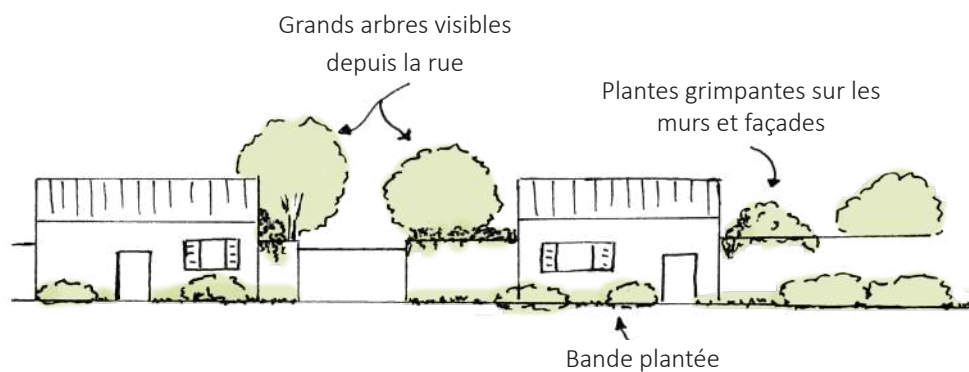


> Lisières bâties

Recommandations :

> Intégrer le bâti

- Ajouter une bande plantée au pied des murs, intégrer des plantes grimpantes sur les façades et planter des arbres de taille suffisante pour être visibles depuis la rue dans les jardins afin de limiter l'aspect urbain des lisières bâties.

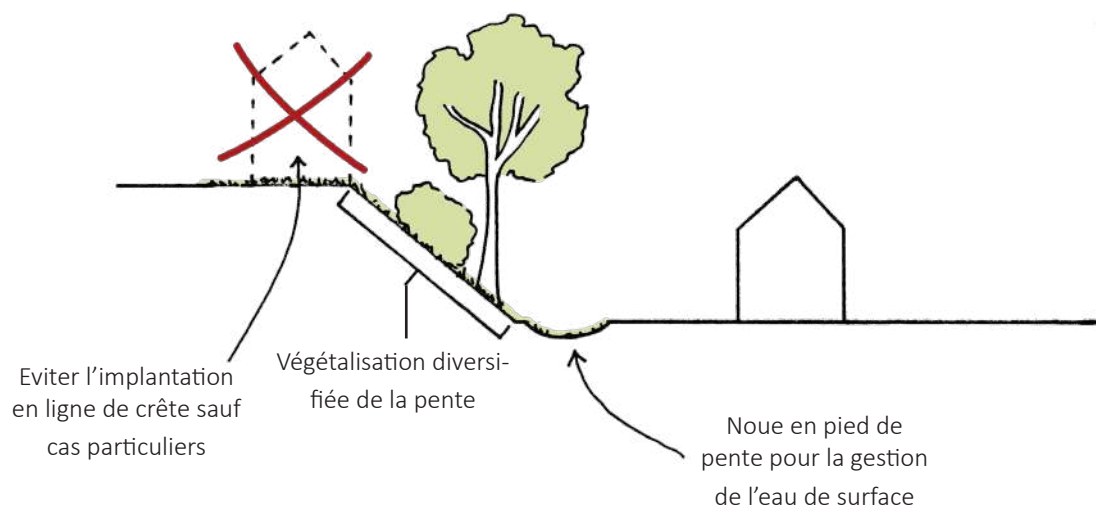


> Lisières topographique

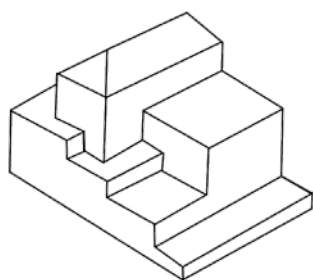
Orientations opposables :

> Végétalisation et implantation

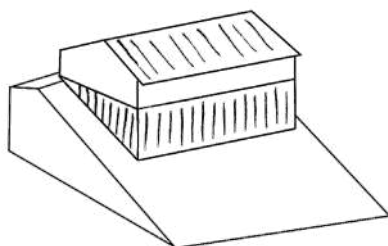
- Adapter les nouveaux aménagements au relief afin d'éviter les décaissements ou remblais artificiels.
- Éviter toute urbanisation en ligne de crête, à l'exception des constructions s'insérant discrètement dans le couvert végétal existant.
- Végétaliser densément les pentes afin de les stabiliser.
- Intégrer une gestion des eaux de surface à la parcelle en implantant fossés, noues en pieds de pentes ou encore bassins de rétention paysagers pour chaque nouvel aménagement.



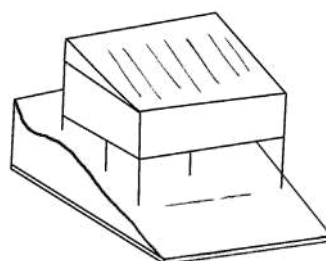
> Exemple: Façons de s'implanter dans la pente afin d'éviter les remblais ou décaissements trop importants.



Fractionner les volumes



S'encastrer dans la pente



Accompagner la pente

Lucie Bouvier

2024 - 2025

Stage en urbanisme stratégique et planification

Résumé: Ce rapport présente les enseignements de mon stage de fin d'études réalisé chez Cittànova à Tours, bureau d'études spécialisé en urbanisme réglementaire. Durant 25 semaines, j'ai contribué à l'élaboration de plusieurs PLUi à différentes étapes : diagnostic, PADD, règlement, OAP. J'ai acquis des compétences techniques (QGIS, InDesign, Illustrator), renforcé ma compréhension du Code de l'urbanisme et développé une approche plus sensible du territoire. Ce stage m'a aussi permis de mesurer l'importance de la pédagogie et du dialogue avec les élus. Il a confirmé mon intérêt pour l'urbanisme opérationnel et m'a convaincue de poursuivre ma formation à l'ENSP Versailles.

Abstract: This report presents the key learnings from my final-year internship at Cittànova in Tours, an urban planning consultancy. Over a 25-week period, I contributed to the development of several local urban plans (PLUi) at various stages: territorial diagnosis, strategic planning (PADD), zoning regulations, and development guidelines (OAP). I gained technical skills in QGIS, InDesign, and Photoshop, deepened my understanding of the French Urban Planning Code, and developed a more sensitive and contextual approach to territorial analysis. This internship also highlighted the importance of pedagogy and dialogue with officials. It confirmed my interest in operational urbanism and strengthened my decision to pursue my studies at the École nationale supérieure de paysage (ENSP) in Versailles.

Mots clés: urbanisme réglementaire, PLUi, cartographie, concertation, OAP, territoire rural.

Cittanova

109 rue d'Entraigues, 37000 Tours

Encadrante entreprise: Aude Le Gall

Directrice d'agence et Urbaniste

Encadrante pédagogique: Laura Verdelli

Maître de conférence