

Retour réflexif sur la procédure de concertation au cours de l'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU)

Rapport de stage Master 2 « Villes et Territoires »,
mention « Ville et Environnement »

Nicolas Delaval
Promotion 2015/2016

Sous la direction de : Philippe BERINGUIER

Membres du Jury :

Table des matières

Introduction	6
<u>I/ Présentation de la structure d'accueil et du déroulement du stage</u>	9
1. L'entreprise	9
1.1 Forme juridique de l'agence	9
1.2 Le fonctionnement	9
1.3 Le management	10
2. Présentation de la mission	10
2.1 Bref rappel sur la procédure d'élaboration d'un PLU	10
2.2 Une mission : la création de PLU et de documents d'urbanisme	11
2.3 Présentation des différents projets	12
2.4 Connaissances et méthodes mises en oeuvre	15
3. Concept et justification de la recherche	16
3.1 Contexte et justification	16
3.2 Hypothèses	17
3.3 Etat de l'art	18
<u>II/ Mise en perspective scientifique et méthodes de travail (L'élaboration d'un PLU)</u>	19
1. Contexte institutionnel des documents d'urbanisme	19
1.1. Les lois cadres	20
1.2 Les principes directeurs énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme	21
1.3 Les normes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible	22
1.4 Normes que le PLU doit prendre en compte	23
1.5 Autres dispositions législatives et réglementaires	23

2. Pourquoi élaborer un PLU ?	24
2.1. L'élaboration	25
2.2 Le contenu	25
2.3 L'Enquête publique, une durée de 1 mois	26
2.4 L'approbation	27
2.5 Les évolutions du PLU	28
3. Le bureau d'études en action : suivi de projet et réalisations de PLU	29
3.1 Méthodologie mise en oeuvre	29
3.2 Des outils adaptés	31
4. Des documents d'urbanisme propres à chaque commune : La phase d'étude et de concertation	32
4.1 L'appel d'offre	32
4.2 Le diagnostic	33
4.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	35
4.4 Règlement et zonage	38
4.5 Les OAP	40
4.6 La concertation	41
5. La phase de consultation et de rendu	41
6. Discussion autour des concepts utilisés	42
6.1 La juridiction	42
6.2 La communication	43
6.3 Modalités de concertation : les réunions	43
6.4 Analyse et conclusion : intérêts et concertation	44

<u>III/ Apport personnel et retour réflexif sur la période de stage</u>	46
1) Relation au monde du travail et de l'urbanisme	46
1.1) Une ouverture sur les métiers de l'aménagement	46
2) Compétences et connaissances	47
2.1) Compétences mobilisées et confortées	47
2.2) Compétences et savoir-faire acquis	50
3) Retour réflexif	53
3.1 Avis personnel et perspectives futures	53
3.2 Critique de la problématique	53
Conclusion	54
Bibliographie	55
Annexes	57

Retour réflexif sur la procédure de concertation au cours de l'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU).

Introduction :

Tout au long de mes études universitaires en Géographie, la notion même de territoire m'a toujours fortement intéressé. Au cours de mes années de master, j'ai pu aborder le sujet de plusieurs façons : théoriques et pratiques.

Ma première année de master étant tournée vers la recherche fondamentale, j'ai opté, en seconde année, pour un parcours plus concret et professionnalisant.

C'est donc au cours de cette deuxième année de master Géographie "Villes & territoires", mention « Villes et Environnement » au sein de l'université Jean Jaurès de Toulouse, que j'ai pu appréhender cette notion de territoire, qui plus est urbain, d'une façon radicalement différente. Grâce aux connaissances et outils qui me furent transmis durant ma scolarité, j'ai commencé à avoir ma propre vision de ce territoire urbain. Vision largement teintée de notions et de sensibilités telles que celles autour de la préservation de l'environnement et la promotion du développement durable à toutes les échelles.

C'est également durant cette deuxième année que j'ai effectué un stage professionnel d'une durée de quatre mois : il s'agira donc ici, en majeure partie de présenter le travail effectué et les missions confiées durant ce stage.

Ce stage, au sein d'un bureau d'études en urbanisme et aménagement, m'a permis de participer au plus près aux travaux concrets s'effectuant sur les territoires. De plus, cela m'a permis de travailler sur un territoire qui me tenait particulièrement à coeur : la région Lorraine, qui est désormais intégrée à la nouvelle région « Grand Est ».

Durant ces quatre mois, j'ai participé à l'élaboration de documents d'urbanisme tels que des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ce fut un travail extrêmement enrichissant qui fut initiateur d'une réflexion globale et d'un compte-rendu d'activités qui constituent à eux deux ce présent document.

Ayant pour ambition de travailler sur du concret, j'ai pu découvrir les facettes de métiers divers, tous portant sur l'aménagement du territoire, via diverses approches (architecturale, urbanistique ou environnementale)

Ce stage fut l'occasion de travailler sur des éléments réels, de mener des travaux sur des terrains variés et de confronter son travail à l'oeil critique et intransigeant des personnes concernées dans la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme.

Cette expérience, fut également pour moi, une façon de procéder à une réflexion autour de la question de la perception territoriale : concept phare en géographie.

Ma démarche de recherche tourne autour des perceptions individuelles, et en l'occurrence du croisement de ces perceptions, autour d'un sujet géographique qu'est le territoire.

Hors, un document d'urbanisme tel un PLU est la cristallisation d'ambitions pour un territoire. Un tel document est issu d'une concertation, d'un débat et donc de confrontations d'idées personnelles.

Les individus prenant part à son élaboration ont tous une idée et une représentation de leur territoire, et elles sont fortement fluctuantes selon lesdits individus.

J'ai donc particulièrement apprécié le fait de pouvoir intégrer un bureau d'études chargé de l'élaboration de documents d'urbanisme : Quel meilleur endroit pour analyser les perceptions, ressentis et visions personnelles que de travailler à l'élaboration d'un document devant façonner leur territoire ?

J'ai donc essayé d'analyser, au cours des réunions et des concertations auxquelles j'ai pris part en tant qu'observateur participant, de décrire et d'étudier de quelles façons les visions s'affrontent et finissent pas déboucher sur un document qui se veut globalisant.

C'est ce jeu fin d'acteurs et d'ambitions différentes que j'aimerais développer ici, en tant que réflexion et en plus de la présentation de mon travail réalisé au sein de l'agence.

Remerciements

Je tiens particulièrement à remercier l'équipe qui m'a accueillie tout au long de ces 4 mois de stage. Les travaux furent intéressants, l'ambiance excellente. Ce stage fut donc un échange extrêmement enrichissant pour moi et je l'espère, pour eux également.

Mes remerciements vont à :

Sandie Barbu, ma tutrice et responsable de stage, pour sa pédagogie, son accompagnement et sa confiance.

De même, je souhaite également remercier :

Leslie Barbu, Esther Menager, et Jean-Didier Cochet, dont l'aide et les conseils furent précieux.

I/ Présentation de la structure d'accueil et du déroulement du stage

1. L'entreprise

1.1 Forme juridique de l'agence

Mon stage en milieu professionnel s'est déroulé au sein du bureau d'études ITB. La société ITB, « Ingénierie, Travaux et Bâtiments » est une entreprise SARL composée de 3 personnes, elle réalise des projets en partenariat (co-traitance) avec le cabinet d'architecture de Madame Sandie Barbu. Un autre architecte libéral peut travailler sur certains projets avec ces derniers : Monsieur Jean-Didier Cochet.

Structure ITB :

Julien Dumser : conducteur de travaux et gérant

Nathalie Defontaine : Architecte

Coralie Louvet : secrétaire de direction



Structure Sandie Barbu cabinet d'architecture :

Sandie Barbu : architecte dplg

Leslie Barbu : géographe-urbaniste

Esther Ménager : dessinatrice

Jean-Louis Laprévotte : ingénieur



D'autres personnes travaillent de manière régulière pour ITB mais sont installées en libéral :

Jean-Didier Cochet : architecte libéral

Nathalie Defontaine : architecte qui possède aussi un statut libéral

Cédric Maurice : ingénieur

La société a été créée en 2002 avec un capital social de 7 700€. Son chiffre d'affaire sur les trois dernières années est évalué à environ 900 000€ par an.

Cette forme d'entreprise, en collaboration avec des personnes externes, permet des partenariats multiples en fonction des affaires traitées.

De plus, les trois architectes libéraux ont une liberté d'action renforcée par leurs statuts. Ils peuvent ainsi répondre aux affaires de manière isolée ou conjointe, pour assurer, en fonction de leurs compétences propres, différentes catégories de travaux. La masse de travail est alors répartie, pour être confiée par ITB aux architectes libéraux.

1.2 Le fonctionnement

L'entreprise comporte deux pôles. L'un se situe à Metz et l'autre à Laxou. Cette division permet une proximité avec les lieux de vie des travailleurs, et assure une représentation dans les deux départements (Moselle et Meurthe-et-Moselle).

Cette entreprise, autour de laquelle gravitent d'autres entreprises dites « satellites », est une forme d'entreprise qui s'est adaptée d'une part, aux personnes qui la composent et d'autre part,

aux marchés sur lesquels elle voulait se positionner. Par ailleurs, ITB regroupe de multiples affaires, en fonction des compétences respectives (architecture/urbanisme). Néanmoins, il est assez compliqué de situer toutes ces missions, tant la spécialisation de chacun est fine. Les affaires, quand elles ne sont pas partagées restent alors méconnues des autres membres de l'équipe.

De plus, les nombreuses structures gravitaires (entreprises de construction, promoteurs) qui se greffent à chaque affaire, renforce la complexité des échanges. Le gérant prend alors tout son sens dans l'exercice de ses fonctions et l'aiguillage des opérations.

1.3 Le management

L'entreprise est dirigée par M. Dumser qui décide des orientations administratives et financières. Grâce à son réseau, il fournit la majorité des projets et dossiers. Il est donc souvent l'interlocuteur privilégié de certains clients. Chacun des architectes est chef de son projet et s'associe à d'autres personnes pour le mener à bien.

Les ingénieurs essentiellement, travaillent à la fois à Laxou et à Metz, ce qui facilite les échanges entre les deux pôles. Par ailleurs, ils sont surtout sollicités dans le domaine de l'architecture.

En matière de recrutement, de gestion du temps ou de réponses aux appels d'offre, les deux pôles assurent leur gestion propre de manière autonome, mais en lien avec la politique générale dictée par le gérant.

ITB permet une multitude de combinaisons pour répondre aux affaires variées. Les compétences des différents membres de l'équipe se complètent et apportent un partenariat interne fructueux. Alors que d'autres agences font appel à des intervenants extérieurs (bureaux d'études techniques, économistes ou conducteurs de travaux), l'entreprise ITB regroupe tous ces corps de métier et permet une communication privilégiée entre ces acteurs. En travaillant dans la même structure, l'enjeu de collaboration est un fondement solide qui renforce l'entraide et la solidarité pour le bon déroulement des projets.

2. Présentation de la mission

2.1 Bref rappel sur la procédure d'élaboration d'un PLU

L'élaboration d'un PLU est une procédure longue est fastidieuse. La durée moyenne d'élaboration est d'environ 24 mois. Cette durée varie en fonction des communes, selon divers facteurs.

Généralement, deux phases se distinguent :

- une phase d'étude et de concertation
- une phase de consultation.

La première phase est celle de la réalisation par le bureau d'études en collaboration avec les personnes associées ainsi que le conseil municipal. Il s'agit de la partie qui demande du travail tant de cartographie, que de pédagogie et de réflexion. Le planning prévisionnel, comme nous venons de le voir précédemment, permet un meilleur suivi de l'affaire mais également une meilleure compréhension des différentes étapes à réaliser.

Cette compréhension est nécessaire pour le conseil municipal, qui lui, n'a pas forcément suivi des études d'urbanisme et a en conséquence, besoin d'être renseigné sur les démarches à effectuer. L'accompagnement et la pédagogie sont à la base de cette activité.

2.2 Une mission : la création de PLU et de documents d'urbanisme

Le bureau d'étude m'a pris en tant que stagiaire afin de participer à la réalisation de documents de planification territoriale.

Un document d'urbanisme est un document public, réalisé à l'échelle d'un territoire.

Les principaux documents de planification territoriale réalisés en France sont :

- La carte communale
- Le Plan d'Occupation du sol (POS) (caduc depuis le 01/01/2016)
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Directives Territoriales d'Aménagement (DTA)
- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Actuellement, les communes peuvent choisir de mettre en place ou non, une planification de leur territoire. En l'absence de documents tels que la carte communale, POS ou le PLU, le RNU est alors appliqué.

Le bureau d'étude travaille actuellement sur l'élaboration de plus de 15 documents de planification.

Sur cette dizaine de documents, 10 concernent des élaborations de Plans Locaux d'Urbanisme, 2 sont des élaborations de cartes communales et les 3 derniers sont des modifications et révisions simplifiées de Plans Locaux d'Urbanisme. La formation initiale des employés étant l'architecture, la vision des territoires par un étudiant géographe a permis une complémentarité au sein de l'équipe de travail.

Tableau récapitulatif des documents d'urbanisme en cours d'élaboration

Référence carte	Nom de la commune	Population	Etat d'avancement	Remarques
1	Mondorff (57)	575	Phase 2 : PADD	
2	Tromborn (57)	371	Phase 4 : Depot et approbation	
3	Bruley (54)	608	Phase 3 : Zonage/ règlement	
4	Villey-le-Sec (54)	413	Phase 1 : Diagnostic	
5	Flainval (54)	209	Phase 3 : Zonage/ règlement	
6	Crévic (54)	909	Phase 3 : Zonage/ règlement	
7	Deuxville (54)	420	Phase 3 : Zonage/ règlement	
8	Anthelupt (54)	446	Phase 3 : Zonage/ règlement	
9	Maixe (54)	418	Phase 3 : Zonage/ règlement	
10	Hudiviller (54)	323	Phase 3 : Zonage/ règlement	

Référence carte	Nom de la commune	Population	Etat d'avancement	Remarques
11	Sommerviller (54)	931	Phase 3 : Zonage/ règlement	
12	Virecourt (54)	466	Phase 1 : Diagnostic	
13	Emberménil (54)	270	Phase 2 : PADD	Réalisation d'une évaluation environnementale
14	Avricourt (54)	392	Phase 1 : Diagnostic	

2.3 Présentation des différents projets

Les projets sur lesquels oeuvre ITB, se situent dans le Nord-Est de la France, plus précisément dans la région Grand Est (anciennement Lorraine). Avec ses deux pôles de travail, l'un à Laxou et l'autre à Metz, le bureau d'étude couvre davantage de territoire, à savoir, les deux départements de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle.

Ces derniers mois, nous avons, au sein de l'agence de Laxou, travaillé sur 15 projets, situés sur la figure 2. La plupart des communes où nous oeuvrons sont implantées dans le sud du département de la Meurthe-et-Moselle ou dans le nord de la Moselle. Chacune de ces communes possède sa propre identité et ses propres enjeux de territoire, mais désirent toutes se doter d'un Plan Local d'Urbanisme.

Un avantage de la proximité est de pouvoir se rendre relativement facilement sur le territoire communal, pour en étudier le paysage, la topographie, etc, afin de mieux prendre connaissance des contraintes et des enjeux.

De plus, il est important de créer des liens avec l'équipe municipale et de faciliter les échanges et donc, in fine, les travaux.

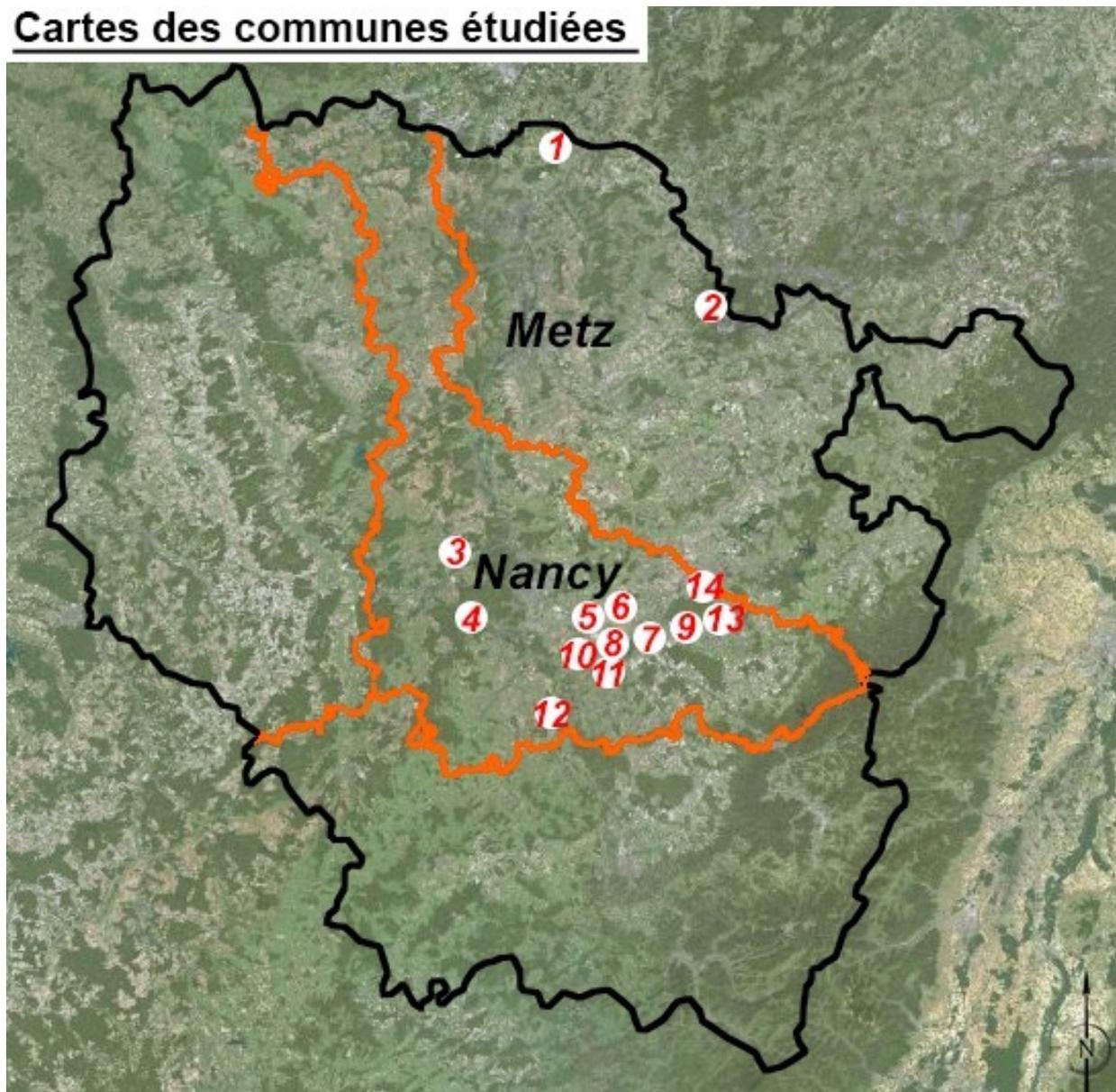
Carte de localisation nationale & régionale (figure 1) :



réalisation : n.delaval (2016)

Carte situant les différentes communes étudiées au sein de la région Lorraine en 2015.
(figure 2) :

Cartes des communes étudiées



réalisation : n.delaval (2016)

2.4 Connaissances et méthodes mises en oeuvre

En tant que stagiaire ma mission principale fut d'aider, dans la limite de mes capacités, l'équipe du bureau d'études dans l'élaboration des différents documents d'urbanisme cités précédemment. J'ai eu l'occasion de travailler sur plusieurs dossiers et de mettre en oeuvre différentes compétences : capacités de rédaction, d'analyse, de synthèse, maîtrise des outils informatiques...

Une grande part fut accordée à la réflexion et à l'analyse. Je me suis particulièrement investi dans la rédaction de plusieurs Plans d'aménagement et de Développement Durables (PADD) pour les communes de Sommerviller, de Hudiviller et de Mondorff. J'ai été formé par ma responsable et me suis inspiré de plusieurs travaux déjà réalisés pour me préparer à réaliser à ces tâches. Mes capacités d'analyse, de synthèse et de rédaction furent mises à rude épreuve car il fallait mettre en exergue les points essentiels de la commune, en restant clair et concis dans un documents de quelques pages tout au plus.

Ces capacités furent également nécessaires dans la réalisation des diagnostics communaux, qui font partie de la première phase d'élaboration d'un PLU.

Mes connaissances théoriques me furent particulièrement utiles pour la réalisation d'une évaluation environnementale sur la commune de Emberménil. C'est essentiellement sur cet exercice que mes connaissances acquises à l'université furent éprouvées. Ce fut particulièrement enrichissant.

Tous ces documents furent également accompagnés de cartes et de schémas. Documents que j'ai réalisés après un apprentissage de l'utilisation du logiciel Adobe Photoshop.

J'ai également travaillé sur le zonage des communes. Pour ce faire, j'ai utilisé le logiciel AutoCad, qui est un logiciel de dessin industriel et architectural, ce qui nécessita une formation rapide.

Je fus mis à contribution pour réaliser des Opérations d'Aménagement de de Programmation (OAP). Cet exercice fut particulièrement plaisant car faisant intervenir le dessin et la créativité. J'ai réalisé plusieurs croquis à main levée que j'ai ensuite reproduit sur ordinateur avec les logiciels idoines, pour les intégrer dans les documents finaux.

Tout au long du stage, j'ai assisté et participé à plusieurs réunions avec les élus des communes concernées. Ces réunions intervenaient à différentes étapes des élaborations des PLU respectifs, j'ai donc assisté à une réunion de démarrage sur la commune de Virecourt , à des réunions de zonage et de règlement, ainsi qu'à une réunion de rendu de document.

J'ai participé à la préparation de ces différentes réunions : réalisation des présentations Powerpoint, impression des documents relatifs, réalisation des schémas d'explication...

Je prenais également des notes durant ces réunions et réalisais les comptes-rendus qui étaient envoyés à l'équipe municipale ensuite.

Au final, j'ai ainsi pu exercer des compétences déjà acquises mais qui nécessitaient une mise à l'épreuve (connaissances théoriques, maîtrise des logiciels connus comme les suites bureautiques..)

Il fut nécessaire d'en acquérir rapidement de nouvelles qui furent mises en action très rapidement de façon concrète : connaissance de logiciels professionnels, écriture de documents publics... Autant de connaissances et de compétences qui seront désormais extrêmement utiles dans une perspective professionnelle. Je reviendrais en détails sur mon ressenti personnel dans la partie III du mémoire.

3. Concept et justification de la recherche

3.1 Contexte et justification

Retour réflexif sur la procédure de concertation au cours de l'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU).

Tout au long du stage, j'ai pu mieux appréhender la complexité des documents d'urbanisme, et essentiellement la complexité d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU me semble être un document extrêmement intéressant du point de vue de la réflexion. Et peut représenter un bon sujet d'étude. En effet, il cristallise les ambitions d'aménagement d'une commune et représente un socle juridique quasi-indispensable pour chaque commune souhaitant disposer de sa propre réglementation au niveau de l'urbanisme. Au cours des différentes visites et réunions effectuées dans les communes, je me suis interrogé sur la représentation qu'ont les élus de ce document dans une logique plus globale.

La chose qui m'intéresse ici est de comprendre comment les habitants, via et en plus des élus, perçoivent l'intérêt du PLU et de quelles manières cela se concrétise.

Le but de ce mémoire sera de suivre pas à pas l'élaboration d'un PLU, d'identifier ses phases distinctes avec toutes les implications qui en résultent. Une réflexion sera menée sur la vision qu'ont les élus d'un tel document et sur leurs façons d'appréhender sa création conjointe.

Ce qui m'intéresse est de savoir et comprendre ce que les élus et habitants perçoivent dans ce document.. Cette réflexion amenant des questions connexes : Est-ce un banal document juridique ? Est-ce la cristallisation de leurs propres ambitions ?...

Cette réflexion vient du fait, qu'au cours d'une réunion avec des élus, nombreuses sont également les personnes associées : représentants de la communauté de communes, juristes du Conseil Départemental...

Une chose qui m'est apparu tout au long de ces différentes réunions sont les contradictions entre certaines ambitions politiques, communales, étatiques et personnelles. Il ne faut pas oublier qu'un changement de document d'urbanisme implique un changement de zonage. Dans cette optique, certains terrains peuvent passer d'une zone constructible à non-constructible quasiment du jour au lendemain. L'intérêt financier, et de facto personnel, des propriétaires est quelque chose de latent dans une commune. In fine, il peut arriver, bien que cela ne soit pas la situation la plus fréquente, que certains propriétaires ne soient dans le conseil municipal avec pour seule ambition de protéger leurs intérêts et patrimoine. Ce type de situation est assez compliqué à gérer. D'une part pour le maire et le conseil, et d'autre part par les membres d'un bureau d'études qui essayent de proposer des projets communs...

Plusieurs profils semblent transparaître parmi les personnalités participant à l'élaboration d'un PLU. Au delà de l'intérêt "sociologique" que peut porter ce type de réflexion, j'aimerais développer la façon d'agir d'un bureau d'études dans l'élaboration d'un PLU.

Cette façon de proposer, en partenariat avec les élus, un document d'urbanisme dans lequel transparaît leurs idéaux et volontés est un travail difficile. Il faut être à la fois diplomate et relativement conciliant avec beaucoup d'intérêts qui se croisent et s'entremêlent, tout en respectant scrupuleusement la loi. C'est ce qui est passionnant dans cette expérience et que je veux donc développer ici.

Il apparaît comme évident que le PLU est davantage l'expression d'un projet de développement et d'aménagement que la simple définition de la « destination des sols ».

Les communes ont de plus en plus de mal à arbitrer entre des usages conflictuels du sol (entre usage agricole et urbanisation, entre urbanisation et protection des espaces naturels, entre urbanisation dense ou diffuse..) parce qu'elles ne maîtrisent plus ou imparfaitement les causes de

ces conflits et qu'elles maîtrisent peu un dynamisme urbain qui trouve son origine bien en dehors de leurs limites administratives.

Les conflits d'usage n'opposent pas seulement, via de la scène municipale, des propriétaires différents tentant de valoriser au mieux leurs intérêts patrimoniaux. Ces conflits opposent aussi des conceptions divergentes du devenir de l'espace communal et rural, à propos des orientations générales d'aménagement et de développement: quel type de population accueillir ? quel type d'activité favoriser ? Les élus communaux doivent ainsi procéder en deux temps : arbitrer tout d'abord entre différentes orientations de développement pour partie définies à une autre échelle (SCOT), et négocier ensuite les effets sur le sol de ces orientations avec les propriétaires. Ceux-ci détiennent in fine les clés du problème, même si les communes disposent de prérogatives fortes leur permettant dans certains cas de s'affranchir des obstacles éventuellement dressés par ces propriétaires (droit d'exproprier, de préempter). Ces mesures restent assez rares.

Au sein de certaines communes, les choses se passent très facilement. Cela dépend en grande partie des membres du conseil municipal. La plupart du temps, les élus se concertent afin d'oeuvrer, au maximum, pour l'intérêt commun.

Dans d'autres communes, les choses sont plus complexes. Les intérêts personnels peuvent largement interférer avec le processus d'élaboration. L'entente même des élus entre eux n'est pas garantie, ce qui apporte encore un degré de complexification dans l'établissement d'une vision commune pour leur territoire. Dans ce cas, un ou plusieurs membres peuvent faire preuve d'une obstruction quasi systématique à toute proposition, qu'elle soit du bureau d'études, du maire, d'autres élus ou des personnes publiques associées.

Le maire a pour lourde tâche de gérer et « diriger » ce conseil afin de déboucher sur une solution pérenne et convenable au plus grand nombre. Il apparaît donc comme certain que, comme toute solution démocratique, il est quasiment impossible de contenter pleinement tout le monde.

3.2 Hypothèses

Comme décrit précédemment, je m'interroge sur la représentation qu'ont les élus d'un document d'urbanisme tel que le PLU et de quelles manières les intérêts et ambitions personnelles peuvent interférer dans son élaboration.

Ayant expliqué les difficultés qui semblent transparaître pour l'élaboration d'un tel document, je vais développer mes hypothèses de travail.

Ab initio, sans avoir jamais participé de près ou de loin à un tel travail sur une commune, je présupposais une forte émergence des intérêts individualistes dans un tel projet. Ceci étant en grande partie dû à mon expérience personnelle dans la réalisation de projets associatifs.

Je savais que l'intérêt personnel - au delà des belles paroles qui n'engagent personne un tant soit peu - ressortent fortement une fois le projet débuté.

Je partais donc en stage avec un certain réalisme quant aux relations sociales pouvant exister entre individus. Néanmoins, un autre axe de pensée, teinté d'idéalisme quant aux rapports sociaux et humains me laissait présager qu'une proportion de personnes pouvait faire abstraction de ses intérêts propres afin de mener une politique commune et globale.

Ma pratique du terrain et d'un travail au contact des élus me permettra d'avoir un retour intéressant sur ces différentes idées de bases et hypothèses de travail. La méthodologie me permettant d'étudier ce phénomène sera :

- La présentation et l'explication de la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme, avec ces différentes étapes, afin de bien saisir les enjeux présents ainsi que les biais possibles ou existants

- L'analyse , durant les différentes réunions et pratiques du terrains ou je serais en contact avec les élus et habitants , de leurs discours et pratiques

Je suis pleinement conscient des biais, inhérent et très présents au sein des sciences sociales, qu'il peut et qu'il sera possible de rencontrer. Je ferais un retour réflexif et critique sur la méthode employé à la fin de ce mémoire.

3.3 Etat de l'art

Pour mener cette étude, quelques lectures m'ont permis de mieux appréhender le sujet. Sujet vaste et complexe au demeurant, il m'a également été nécessaire de m'immerger dans le jargon technique et précis imputable aux métiers de l'aménagement.

Certaines lectures m'ont été nécessaires pour m'imprégner plus encore du territoire lorrain. Territoire que je connaissais plutôt bien car, en plus d'en être originaire, j'ai suivi ma deuxième année de licence de Géographie à Nancy. Certains ouvrages comme, « La gazette Lorraine » m'ont permis de comprendre plus en profondeur l'aspect historico-architectural de la région. Nul n'ignore le passé riche et « triste » de la Lorraine dans l'histoire française. Mais ce qui est beaucoup moins évident, ce sont les implications et répercussions encore visibles aujourd'hui. Dans le domaine du droit et de l'urbanisme en particulier, certaines contraintes ou documents peuvent avoir de légères différences selon que l'on travaille en Meurthe-et-Moselle ou en Moselle. Dans le domaine historique, architectural, sociologique... quelques nuances différencient la façon d'approcher le territoire selon le départements et rappellent l'écho historique fort présent dans la région Lorraine.

Ensuite, j'ai dû assimiler de nombreuses connaissances théoriques et techniques sur les documents d'urbanisme. Je possédais, dans mon bagage universitaire de plusieurs connaissances qui restaient assez théoriques et encore non éprouvées par l'expérience. J'ai donc dû les compléter avec des ouvrages tels que « Le Plan Local d'Urbanisme » édité par le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle en 2009 ou sur le livre de Cassin.I « Le PLU » (2002).

Plusieurs ouvrages m'ont également permis d'affiner ma sensibilité et mes connaissances dans le domaine environnemental, en particulier dans le domaine opérationnel. Les connaissances acquises à l'université restent très théoriques, et leurs applications directes sur le terrains peuvent sembler complexes. C'est donc grâce à des documents comme « L'essentiel du développement durable » de Carré. F (2012) que j'ai pu découvrir quelques applications concrètes que j'ai essayé de suivre dans ma petite contribution à l'élaboration des PLU.

Enfin, une veille documentaire quasi-permanente est nécessaire dans ce métier. Il faut pouvoir être au fait de toutes les innovations et nouveautés qui sortent au fur et à mesures. L'évolution du droit et le suivi des règlements et lois imputables à l'urbanisme ou à l'environnement sont les pierres angulaires de cette veille documentaire. Le site « légifrance », qui contient le code de l'urbanisme, constitue la base de donnée indispensable à tout travail réglementaire. Plusieurs autres sites internet permettent un suivi des avancées réglementaires dans le domaine architectural ou patrimoniale par exemple.

Une immense partie des connaissances juridiques que j'ai utilisées ici proviennent des ouvrages écrits par Alain Supiot ou Jacqueline Morand-Deviller. En particulier le livre « Homo Juridicus » d'Alain Supiot, qui m'a permis de comprendre plus encore les enjeux juridiques durant l'élaboration de documents d'urbanisme.

En sus de ces connaissances, j'ai dû travailler certaines compétences techniques comme les logiciels de cartographie (Adobe Photoshop, MapInfo). Nombreux furent les tutoriels présents sur internet, qui me permirent de mieux appréhender ces logiciels complexes.

II/ Mise en perspective scientifique et méthodes de travail (L'élaboration d'un PLU)

1. Contexte institutionnel des documents d'urbanisme

La réalisation d'un PLU est encadrée par un certain nombre de normes relevant de la législation de l'urbanisme ou d'autres législations établies à divers niveaux géographiques et dont la portée juridique peut se présenter sous plusieurs formes.

NB : Depuis le 01/01/2016, un processus de modernisation des PLU à été engagé, plusieurs modifications sont donc en cours et certaines indications seront donc soumises à changement d'ici le second semestre 2016. Voici, ci dessous, un tableau récapitulatif des paramètres qui évoluent.

Comme vous pouvez le constater, le PLU devient plus simple et plus global. Les OAP gagnent en complexité. Un gros changement concerne l'intégration de la loi ALUR avec les POA.

Le rapport de présentation	Il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).
Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables)	Le contenu du PADD est inchangé et il est intégralement regroupé en partie législative.
La délimitation des zones	Elle reste inchangée.
Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	Réglementation de 3 types d'OAP : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales. Les autres OAP prévues en partie législative demeurent.
Le règlement	Les outils existants postérieurs à la loi ALUR sont conservés, ils sont complétés, restructurés et regroupés thématiquement (tous les outils, secteurs et documents graphiques relatifs à un thème sont regroupés dans la section 3-règlement).
Le POA (programme d'orientation et d'action)	Nouveauté de la loi ALUR dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.



figure 3

1.1. Les lois cadres

- Lois SRU et UH

Les lois « SRU » du 13 décembre 2000 et « UH » du 2 juillet 2003 insistent sur la nécessité de définir, sur l'ensemble du territoire concerné, un projet d'urbanisme global et cohérent, réfléchi quant à ses conséquences sur le court et le long terme. La loi UH vient compléter la loi SRU qui a fait évoluer les POS en PLU et les SD en SCOT.

- Lois Grenelles 1 et 2

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 dite « loi Grenelle 1 » vise à lutter contre le changement climatique. Elle a vocation à transcrire dans le droit français les engagements pris par les acteurs du Grenelle de l'environnement tels que les accélérations de la rénovation thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, la création de la trame verte et bleue ou encore la réduction de la moitié des pesticides.

Les Objectifs de ces lois :

1. lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs limités en la matière, après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis
2. lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie par la revitalisation des centres-villes, la prescription dans certaines zones de seuils minimaux de densité
3. concevoir l'urbanisme de façon globale, en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle intercommunale,
4. préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
5. assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
6. permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
7. créer un lien entre diversité et niveau de desserte par des transports en commun.



La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 » accroît la prise en compte du développement durable et l'intégration de la planification dans une conception globale de l'aménagement. Les PLU devront désormais prendre en compte la réduction des gaz à effet de serre, la protection de la biodiversité, la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la diminution des obligations de déplacement. Le principe de l'utilisation économe de l'espace est également renforcé par la mise à disposition des PLU de moyens d'actions. Le texte vise à inciter à l'élaboration de PLU couvrant la totalité du territoire de l'EPCI et permettant ainsi une meilleure coordination des différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat et de déplacements dans un seul document.

Les modifications des articles 20 et 19 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme ont pour objet :

- de préciser les modalités d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de cette loi applicables aux SCOT, aux PLU et aux POS en cours d'élaboration ou de révision

- de prévoir des dispositions spécifiques pour approuver à nouveau un SCoT annulé pour vice de forme ou de procédure.

Ces modifications permettent aux autorités compétentes ayant engagé des procédures d'élaboration d'un PLU qu'elles n'auront pas pu mener à terme avant le 13 janvier 2011, de poursuivre, si elles le souhaitent, ce travail sur les bases législatives et réglementaires antérieures à la loi Grenelle II. Elles renforcent la sécurité juridique des documents existants. Enfin, elles prévoient pour tous un délai raisonnable pour intégrer l'ensemble des dispositions de la loi ENE.

- Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche

Loi du 27 juillet 2010 qui réaffirme l'importance et l'urgence de l'enjeu de préserver du foncier agricole avec notamment l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020.

La consultation de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (DCEA) est obligatoire pour toute élaboration ou révision d'un Plan Local d'Urbanisme ayant pour conséquence une réduction des zones agricoles.

1.2 Les principes directeurs énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

- L'équilibre entre le développement et la protection, en respectant les objectifs du développement durable

Ce principe qui vise à établir un équilibre entre le développement et la protection des espaces naturels s'inscrit

dans les nouveaux objectifs du droit de l'urbanisme qui sont d'ordre plus qualitatif et axés sur la notion de développement durable.

Il s'agit de privilégier l'urbanisation organisée et une meilleure utilisation des secteurs déjà urbanisés (renouvellement urbain) et éviter l'étalement urbain anarchique: l'espace urbanisable doit donc être restreint, ce qui signifie que le développement urbain doit avoir lieu, autant que faire se peut, dans la ville pré-existante.

Cela passe notamment par la réurbanisation des quartiers sous-densifiés ou des friches et par des opérations de renouvellement urbain.

L'objectif de modération de la consommation d'espaces devient une des missions majeures assignées au PLU.

Désormais, le document doit démontrer que la commune met en œuvre une politique active en la matière. Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PADD définit les orientations générales des politiques de protection de ces espaces et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

Le principe de mixité qui vise à satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics a deux composantes:

- la diversité des fonctions urbaines et rurales doit permettre de réunir, au sein d'un même espace, les installations et constructions destinées aux fonctions de logement, de travail, de commerce et d'animation culturelle, dans un souci de cohérence et de lutte contre les ségrégations sociales pouvant résulter d'une division fonctionnelle trop poussée. Il s'agit de rompre avec un urbanisme limité au zonage et aboutissant à la juxtaposition d'espaces mono-fonctionnels, pour définir un projet urbain intégré et permettre la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs. Directement lié à la lutte contre l'étalement urbain, l'objectif tendant vers une réduction de la circulation automobile participe au maintien de la qualité de l'air. Dans le PLU, il peut s'agir de développer les circulations douces (chemins piétons, pistes cyclables) convergeant notamment vers les pôles d'attractivité (gares, centralités ...), de réduire les exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les activités dans des secteurs bien desservis en transport collectif.
- La mixité sociale dans l'habitat, qui implique des règles permettant la réalisation d'une offre diversifiée de logements au sein d'un même espace, dans lequel doivent coexister logements sociaux et non sociaux. Ce principe qui concerne les quartiers urbains mais également les espaces ruraux s'applique à l'ensemble des communes indépendamment de leurs obligations en matière de réalisation de logements sociaux, en application de l'article 55 de la loi SRU (articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

- Le respect de l'environnement

Dans le document d'urbanisme, cette préoccupation doit se traduire par une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes et des milieux naturels ou urbains ainsi que par la prise en compte des nuisances et par la prévention des risques. Les principaux objectifs étant :

- l'amélioration énergétique des bâtiments et l'harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme
- l'organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité.
- la réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone
- la préservation de la biodiversité
- la maîtrise des risques, le traitement des déchets, et la préservation de la santé.

1.3 Les normes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible

La notion de compatibilité diffère de celle de conformité : pour qu'une décision ou un document soit conforme à une norme ou un document de portée supérieure, il doit le respecter en tout point. En revanche, il est compatible avec lui aussi longtemps qu'il n'est pas contraire à ses orientations ou aux principes fondamentaux qui y sont énoncés et il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, le PLU doit être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA). Ce document d'urbanisme permet à l'Etat de donner ses directives sur des territoires en particuliers. Parmi les normes supra-communales dont il faut tenir compte dans l'élaboration d'un PLU, on peut distinguer :

- Le SCOT Schéma de COhérence Territoriale (règle supra communale)
- Le SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin « Rhin-Meuse »)
- Le plan de gestion des risques d'inondations (PGRI)

1.4 Normes que le PLU doit prendre en compte

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Les Plans climat-énergie territoriaux (PCET)

1.5 Autres dispositions législatives et réglementaires

- Le Plan d'Occupation des Sols
- Le PLU
- Les Servitudes d'Utilités Publiques
- Les Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- Les Orientations d'aménagement et de programmation
- L'évaluation environnementale
- L'évaluation des incidences « Natura 2000 »
- L'utilisation économe de l'espace

1.5.1 La protection des espaces agricoles

- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)
- La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)
- Réalisation d'un diagnostic agricole
- Le principe de réciprocité en matière de distance d'éloignement à l'égard de bâtiments agricoles.
- Les zones agricoles protégées (ZAP)
- Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains (PAEN)

1.5.2 L'habitat

- Le logement social
- Les gens du voyage
- Les déplacements

1.5.3 L'eau et l'assainissement

- Assainissement eaux usées
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif
- Assainissement eaux pluviales
- L'alimentation en eau potable
- Assainissement
- Eaux de ruissellement

1.5.4 Les cours d'eau

- Police de l'eau
- Les données sur les rivières
- Pollution des eaux
- Trame verte et bleue, conservation des corridors biologiques

1.5.5. La protection de l'environnement

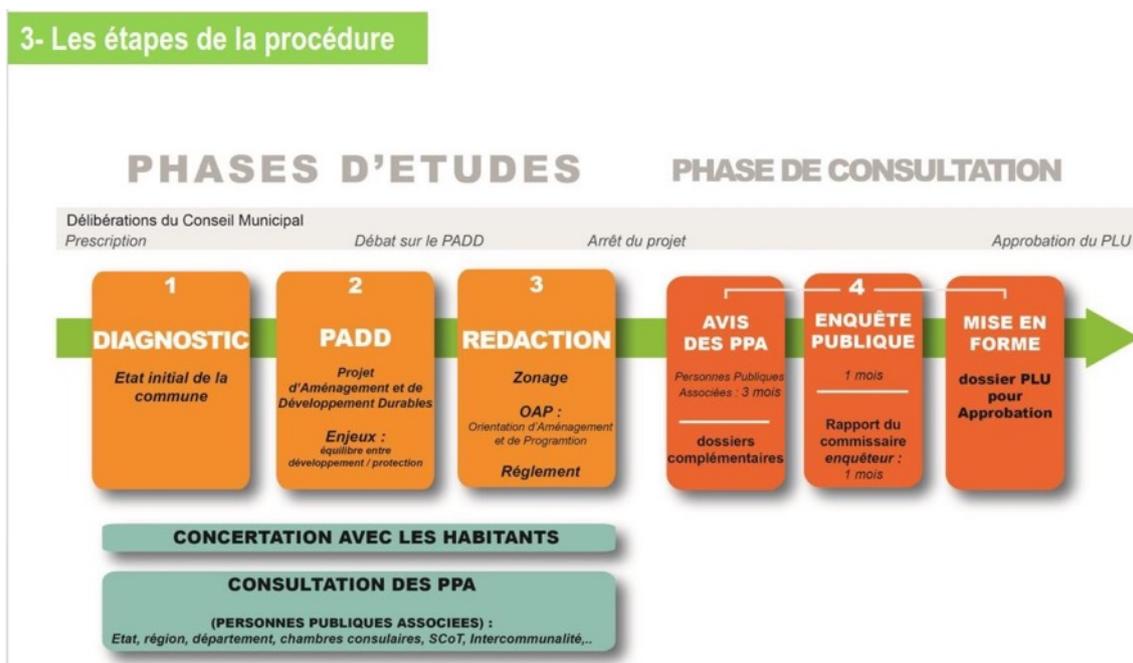
- Environnement
- Agriculture
- Espaces naturels sensibles
- Les zones humides

- Les forêts
- Les espèces protégées
- La sécurité routière
- Le réseau ferroviaire
- Le réseau routier
- Infrastructures de transports terrestres bruyantes
- Réseau fluvial
- Les prescriptions liées aux voies à grandes circulation – L ,111.1.4
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
- Les déchets
- L'action foncière
- Les nuisances sonores
- L'accessibilité
- L'aménagement numérique des territoires

2. Pourquoi élaborer un PLU ?

Élaborer un PLU c'est avoir une réflexion collective pour se doter d'un outil de développement spatial équilibré, afin de répondre au besoin de développement communal. Ainsi, en se dotant d'un PLU, les communes peuvent gérer plus judicieusement et efficacement leur territoire d'action, tout en étant respectueuses de l'environnement.

Les étapes de la procédure d'élaboration d'un PLU (figure 5)



Un PLU pour :

- Anticiper et organiser le futur développement intégré de la commune en fonction de ses enjeux,
- Préserver les espaces naturels et agricoles en maîtrisant l'urbanisation
- Aménager un équilibre entre urbanisation/espaces naturels en prévenant les risques naturels et technologiques
- Organiser le développement urbain entre extension (grignotage des espaces naturels) et densification
- Opter pour une mixité urbaine et sociale.

- Les communes ne sont pas dans l'obligation de se doter d'un document de planification. La loi LOF de 1967 instaura les POS et les schéma directeurs. Les communes peuvent ainsi, depuis ce jour, soit :
 - se restreindront au Règlement National d'urbanisme (RNU)
 - se doter des Modalités d'application du Règlement National d'urbanisme (MARNU), d'une validité de 4 ans
 - ou élaborer un POS (les POS sont caducs depuis le 01/01/2016, néanmoins je les cite ici car beaucoup de communes fonctionnent avec ce document)

Le RNU est un document qui définit les règles générales de l'aménagement du territoire et de construction. Et ainsi, il permet de déterminer si le projet est faisable ou non.

La loi SRU de 2000 a remplacé les POS par des PLU et les SD par des SCOT.

Les communes peuvent ainsi, soit :

- se restreindre au RNU
- établir une carte communale
- élaborer un PLU

2.1. L'élaboration

Le Maire ou le Président de l'EPCI compétent conduit la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La procédure respecte les trois étapes suivantes :

- La délibération du Conseil Municipal prescrit l'Elaboration :
 - Précise les modalités de concertation (la population, personnes publiques associées)
 - Précise les objectifs de la commune et le cas échéant les secteurs devant faire l'objet de la révision
 - Fait l'objet des mesures de publicité en mairie ou au siège de l'EPCI et des communes membres pendant 1 mois ainsi qu'une parution dans un journal régional
 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur (SCOT, Charte de Parc naturel Régional, PLH, Plan de sauvegarde et de mise en valeur, PDU...) (documents de gestion de l'espace agricole ou forestier)
- Transmission au Préfet
- Porter à connaissance (transmission de tous les documents en possession de l'équipe municipale qui sont nécessaires à la réalisation de la démarche)

2.2 Le contenu

Le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur (SCOT, Charte de Parc naturel Régional, PLH, Plan de sauvegarde et de mise en valeur, PDU...) (documents de gestion de l'espace agricole ou forestier). Il compile les documents suivants :

- Le rapport de présentation, qui :
 - Analyse l'état initial de l'environnement
 - Expose les prévisions de développement (économique, démographique...)
 - Explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs
 - Evalue les incidences des choix sur l'environnement
 - Expose la manière de prendre en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

C'est un document spécifique pouvant avoir un caractère prescriptif en appui du règlement et de ses documents graphiques.

Il reprend 3 objectifs généraux : le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ainsi que le principe du respect de l'environnement.

Le PADD comporte 2 parties :

- partie obligatoire : orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation du territoire communal
- partie facultative : peut préciser les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou des actions publiques, soit thématiques, soit sectorisées.

- Le règlement :

Il se compose des documents graphiques (plan de zonage) et du règlement littéral. Lors de l'élaboration du règlement, on fixe le nom des différentes zones. Les principales zones que l'on retrouve sont les zones :

- A : Agricole
- U : Urbanisée
- AU : A Urbaniser
- N : Naturelle

- Les documents graphiques :

Les documents graphiques font désormais partie intégrante du règlement et reprennent les éléments de définition de la règle d'urbanisme que l'on retrouvait dans les POS, à l'exception du report d'informations diverses qui sont du ressort des annexes et à quelques différences près.

- Les annexes :

Ces documents sont des pièces écrites ou des documents graphiques venant compléter le PLU. Elles figurent uniquement à titre informatif mais peuvent être perçues comme des prescriptions venant s'ajouter au PLU. Les annexes peuvent être :

- des servitudes d'utilités publiques
- des secteurs sauvegardés
- des annexes sanitaires
- etc

2.3 L'Enquête publique, une durée de 1 mois

Le Maire ou le Président de l'EPCI compétent soumet à enquête le Plan Local d'Urbanisme :

- Il saisit le Président du tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur
- Le commissaire enquêteur connu, le Maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique (loi du 12 juillet 1983)
- L'enquête est ouverte pour 1 mois minimum (elle peut être prolongé de 15 jours pour demande de débat)
- un avis portant les indications à la connaissance du public est publié dans un journal 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci parallèlement à un affichage en mairie
- mise à disposition des conclusions au public
- modifications éventuelles

2. 4 L'approbation

- Approbation par délibération du Conseil Municipal ou de l'EPCI compétent
- Transmission au Préfet
- Le PLU est exécutoire un mois après transmission à l'Etat si celui-ci ne demande pas de modification ou si les modifications souhaitées auront été apportées par la commune ou l'EPCI et dès que les mesures de publicité ont été effectuées.

Les pièces qui composent le PLU :

A / Documents Graphiques

1. Plan d'ensemble : 1/5000
2. Plan de zonage : 1/2000

Annexes

3. Schéma des réseaux d'assainissement
4. Schéma des réseaux d'eau potable
5. Plan des servitudes

B / Documents écrits

6. Rapport de présentation
7. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
8. Règlement
9. Liste des emplacements réservés
10. Liste des O.U.P (sans objet)
11. Annexes sanitaires
12. Liste des servitudes
13. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Tableau récapitulatif des différences entre POS et PLU (figure 6)

Plans d'Occupation des Sols (POS)	Plans Local d'Urbanisme (PLU)																								
<p>Création : Loi d'Orientation Foncière (LOF) du 30 décembre 1967</p> <p>Pièces constitutives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapport de présentation - Règlement - Documents graphiques - Annexes <p>Le règlement prévoit des autorisations</p>	<p>Création : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000</p> <p>Pièces constitutives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapport de présentation - Règlement - Documents graphiques - Annexes - Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Orientations d'Aménagement et de Programmation <p>Le règlement prévoit des interdictions</p>																								
Evolution des zones																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #d9ead3;">POS</th> <th colspan="2" style="background-color: #d9ead3;">PLU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;">U</td> <td>Zones urbaines</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;">U</td> <td>Zones urbaines</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4b084; text-align: center;">NA</td> <td>Zones naturelles d'urbanisation future</td> <td style="background-color: #f4b084; text-align: center;">AU</td> <td>Zones à urbaniser</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #a6a6a6; text-align: center;">NB</td> <td>zones naturelles partiellement équipées</td> <td style="background-color: #a6a6a6; text-align: center;">supprimé</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #fff2cc; text-align: center;">NC</td> <td>Zones naturelles agricoles ou forestières</td> <td style="background-color: #fff2cc; text-align: center;">A</td> <td>Zones agricoles</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #7ed321; text-align: center;">ND</td> <td>Zones naturelles à protéger</td> <td style="background-color: #7ed321; text-align: center;">N</td> <td>Zones naturelles et forestières</td> </tr> </tbody> </table>		POS		PLU		U	Zones urbaines	U	Zones urbaines	NA	Zones naturelles d'urbanisation future	AU	Zones à urbaniser	NB	zones naturelles partiellement équipées	supprimé		NC	Zones naturelles agricoles ou forestières	A	Zones agricoles	ND	Zones naturelles à protéger	N	Zones naturelles et forestières
POS		PLU																							
U	Zones urbaines	U	Zones urbaines																						
NA	Zones naturelles d'urbanisation future	AU	Zones à urbaniser																						
NB	zones naturelles partiellement équipées	supprimé																							
NC	Zones naturelles agricoles ou forestières	A	Zones agricoles																						
ND	Zones naturelles à protéger	N	Zones naturelles et forestières																						

2.5 Les évolutions du PLU

Articles L123.6 à L123.12

- La révision

Le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent peut réviser son PLU lorsqu'il souhaite effectuer :

- Une modification du PADD
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC)
- Réduire une zone A
- Réduire une zone N
- Réduire une protection (Risques de nuisances, qualité des sites, paysages et milieux naturels, évolution de nature à inclure de graves risques de nuisances).

- La modification

La modification d'un PLU peut être entreprise lorsque la commune souhaite effectuer :

- Une modification de règlement
- Une modification d'une OAP
- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire
- Diminuer les possibilités de construire
- Réduire une zone U ou AU

- La modification simplifiée

Il est possible de procéder à une modification simplifiée pour :

- Un dépassement de Coefficient d'Occupation du Sol de plus de 20% (article L123.1.11)
- Une diversité de l'habitat dont 50% de logements sociaux (article L123.6)
- Des dispositions favorisant les performances énergétiques (article L128.1 et L128.2)
- Une erreur matérielle

- La déclaration de projet

Les communes peuvent depuis janvier 2012 réaliser des déclarations de projet, suivant ces différents points :

- disposer d'un projet public ou privé
- constructions ou opérations d'aménagement
- caractère d'utilité publique ou d'intérêt général
- mise en compatibilité avec le PLU
- DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

3. Le bureau d'études en action : suivi de projet et réalisations de PLU

Comme nous avons pu l'expliquer précédemment, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est une chose complexe. Avoir une structure compétente est le point de départ, mais il va de soit que les connaissances en matière de droit de l'urbanisme et de procédures d'élaboration sont fondamentales.

Pour réaliser une tâche, il est nécessaire de comprendre pourquoi on doit l'effectuer et quelle en est la procédure. C'est pourquoi nous allons voir dans un troisième temps, quelles tâches ont pu être accomplies en tant que stagiaire et avec quelles méthodologies, et comment s'intégrer dans une équipe de travail.

3.1 Méthodologie mise en oeuvre

Les tâches qui m'ont été confiées durant mes 3 mois de stage concernaient différentes étapes de la création d'un PLU. Le bureau d'étude ITB gère plusieurs projets en même temps, ce qui nous a amené à travailler sur différentes communes simultanément.

Les deux architectes prévoient un planning commun, avec les différentes tâches à effectuer par communes. Ils revoient relativement souvent ce planning, afin de faire le point et de se répartir le travail.

Damien, qui était initialement mon maître de stage, m'assignait des missions, plus ou moins faciles. (Suite à son départ de l'entreprise, Sandie Barbu devint ma maître de stage.)

Il me lassait en autonomie mais restait disponible en cas de difficultés. Parfois nous travaillions en binôme, pour des préparations de présentation par exemple, ou encore sur des OAP, dans l'optique d'avoir deux points de vue et de permettre une confrontation d'idées.

Au sein de l'équipe ITB, les deux architectes, formés en urbanisme, réalisent les documents de planification territoriale. Ils gèrent principalement leurs affaires respectives mais sont présents l'un pour l'autre en cas de besoins, de conseils et lors des réunions.

Pour ma part, j'ai davantage travaillé en équipe avec mon maître de stage, Damien Levé, du moins au début de mon stage.

L'importance de la communication et de l'organisation s'est faite ressentir très rapidement.

Le suivi des différentes affaires par les deux architectes est nécessaire pour diverses raisons :

- les renseignements à apporter aux personnes associées,
- la reprise de l'affaire en cas d'absence du chef de projet,
- ou encore une aide à la réflexion et à la décision sur le projet lui-même.

Montrer que nous sommes une équipe, renvoie une image positive et rassurante au conseil municipal, qui souhaite et exige le meilleur pour sa commune.

Par ailleurs, une équipe, ce n'est pas seulement les architectes qui travaillent sur le projet, mais c'est aussi les personnes qui gravitent autour : la DDT, le SCoT, le Conseil Général, les habitants de la commune, etc. Autant d'interlocuteurs qui entrent dans l'élaboration du document d'urbanisme.

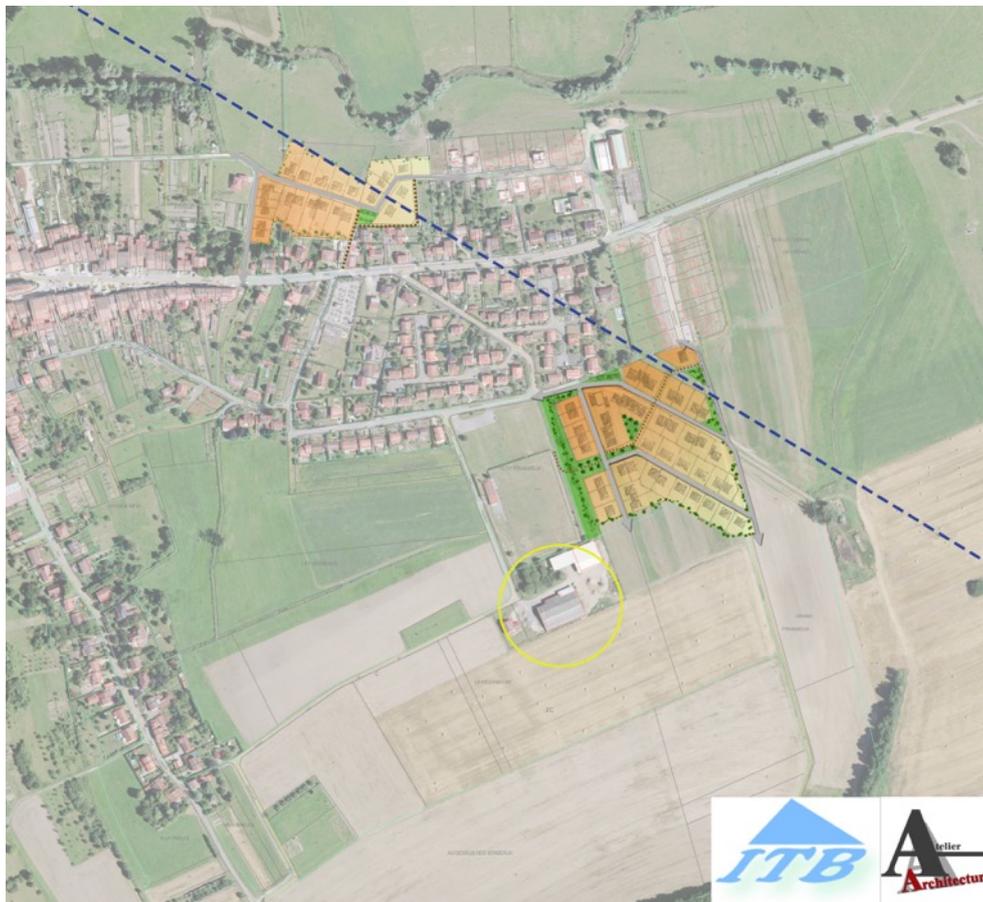
Schémas d'urbanisation possibles sur la commune de [redacted]



Exemples d'OAP

réalisation personnelle

(figure 13 & 14)



3.2 Des outils adaptés

Dans le bureau d'étude, nous disposons d'une bibliothèque «réelle»,c'est à dire, composée de : revues d'architecture, des ouvrages de références, des livres divers, fascicules règlementaires ou pédagogiques (édités par l'Etat, les CAUE, la région,...). Puis, nous percevons également sur les différentes étagères, aménagées dans la salle, une quantité impressionnante de dossiers traités ou en cours de réalisation, sur différentes communes.

Il va de soi, a priori, qu'il paraît difficile de s'y retrouver. Mais pour les personnes pratiquant ces dossiers pendant des mois, chaque affaire est à sa place sur l'étagère, parmi les autres dossiers du même nom.

Chaque dossier est lui-même reclassé à l'aide de pochettes pour chaque type de documents (documents graphiques, annexes ...)

Nous utilisons couramment un fond documentaire «virtuel». Les documents consultables sont ceux téléchargés ou numérisés. Nous avons accès également aux dossiers de références, des fiches descriptives sur les procédures, les contenus de dossier, des plaquettes concernant des sujets spécifiques ainsi que des photos de références.

Internet nous donne une multitude d'informations rapidement, qu'il faut néanmoins savoir trier. L'avantage d'un tel outil ressort notamment avec l'utilité des sites tels que «légifrance», qui est un réel outil, dans le sens où les mises à jour règlementaires sont accessibles directement.

Dans ce cas, un code de l'urbanisme (en format papier) peut devenir très vite obsolète et inutilisable. La version numérique en ligne,remplace donc l'ouvrage et libère de la place sur l'étagère.

Certains sites nous sont très utiles. C'est le cas de «géoportail», qui nous renseigne sur la localisation d'un territoire et nous transmet des informations par couches (relief, hydrographie, Registre Parcellaire Graphique RPG, Occupation des sols, etc). Nous pouvons également citer les sites du BRGM « infoterre", « Carmen » ou les sites communaux.

Les logiciels dont nous disposons sont essentiels. Ils nous permettent de produire des documents divers.

- Word (rapports de présentation, traitement de texte)
- Excel
- Autocad (documents graphiques : zonages ...)
- Photoshop (traitement de l'image : cartographie ...)
- Indesign (mise en page)
- MapInfo (numérisation des PLU)

Il est donc important de savoir utiliser ces différents logiciels, afin de réaliser une tâche avec empressement et sans négligence. J'ai notamment pu expliquer, dans la troisième partie de ce mémoire,quelles compétences personnelles j'ai du mobiliser pour mener à bien les taches demandées.

4. Des documents d'urbanisme propres à chaque commune : La phase d'étude et de concertation

Cette partie vise à exposer le travail réalisé, au sein du bureau d'étude, durant quatre mois de stage : Un travail relativement global et transversal sur l'élaboration de documents d'urbanisme. Nous allons développer sur les tâches les plus importantes exécutées, à l'aide d'illustrations et de réalisations par commune. Pour ainsi, mieux assimiler les enjeux communautaires et davantage comprendre les documents conçus.

Une partie expose brièvement quelques documents réalisés ou extraits, tandis que l'autre explique rapidement pourquoi nous réalisons ces documents .

Des actions qui ont une base semblable, la base de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, mais qui restent néanmoins uniques suivant les communes.

Chaque commune dispose d'un territoire communal dont le tracé lui est propre. Nous ne trouvons jamais deux communes identiques. D'autant plus que, nombreux sont les facteurs qui interviennent dans une étude du territoire. Parmi ces facteurs dont nous tenons compte, nous pouvons citer en exemple, les contraintes naturelles telles que les ZNIEFF qui ne sont pas soumises à toutes les communes. Une commune exposée aux ZNIEFF doit entreprendre une étude environnementale.

Par ailleurs, les communes sont à des stades différents de planification. Certaines ont déjà des documents d'urbanisme comme un POS alors que d'autres ont seulement une carte communale ou s'en tiennent au RNU.

4.1 L'appel d'offre

Le démarrage d'un PLU consiste en la recherche d'appels d'offres (AO).

En effet, pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme, nous devons consulter les offres qui figurent sur le marché, préalablement déposées par les communes concernées.

Qu'est qu'un appel d'offres ? C'est une procédure qui vise à mettre en concurrence plusieurs entreprises dans l'optique de fournir un produit ou/et service. Le maître d'oeuvre choisit l'entreprise qu'il juge la plus adaptée pour réaliser ses projets.

Comment les trouver ?

Bien souvent, les appels d'offres figurent dans le journal. Nous devons donc être attentif à leur publication. Parfois, le bureau d'étude, ou l'organisme compétent est sollicité par la commune directement, notamment grâce aux recommandations des maires précédemment rencontrés.

D'autres fois, nous savons par avance que le maître d'oeuvre aura besoin de nos services.

A savoir :

Le candidat/bureau d'étude sélectionné sera averti en dernier de la réponse favorable. A l'inverse, les «perdants», eux, recevront la réponse négative en premier.

Par ailleurs, nous avons également réalisé une présentation car nous étions retenus pour l'oral de l'appel d'offres de la commune de Fameck (57). Le jury sélectionne, d'après lui, le candidat qui correspond le mieux à ses attentes, en fonction de différents critères :

- la méthodologie
- les prix
- les délais

Pour l'appel d'offres de la commune de Fameck, l'organisation et les compétences multiples de notre équipe nous ont mis en valeur. Les différences de regards dont nous disposons au sein de l'équipe s'est fait valoir déterminant.

4.2 Le diagnostic

Exposée dans le rapport de présentation, cette pièce écrite doit présenter la commune, son état initial. Elle reprend plusieurs points :

- Contexte réglementaire et institutionnel
- Contexte institutionnel et présentation de la commune
- Diagnostic socio-économique et estimation des besoins
- Équipements et services à la personne
- État initial de l'environnement
- État initial du paysage urbain
- Risques, contraintes et servitudes
- Perspectives d'évolution

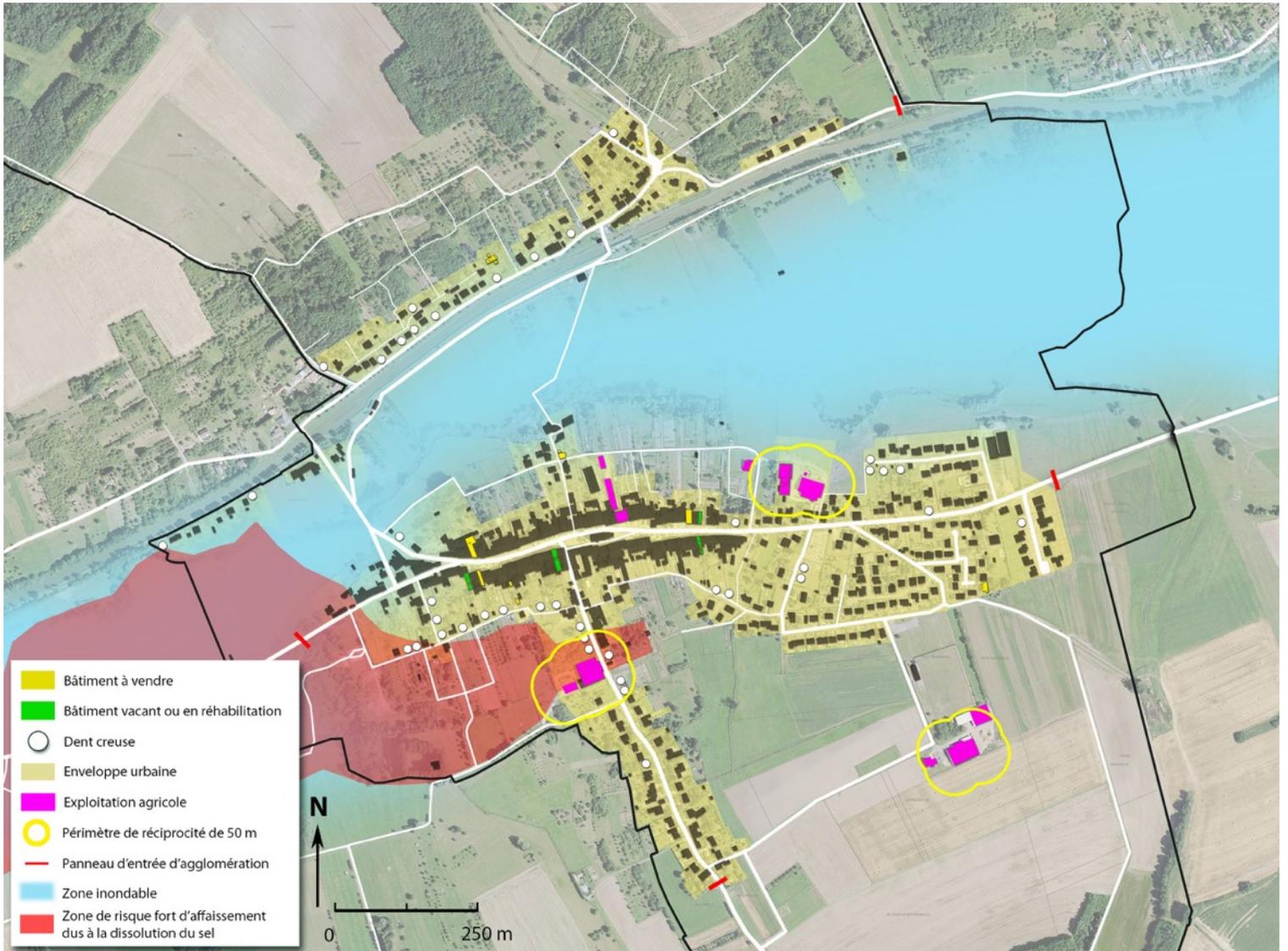
Le porter à connaissance, donne les dispositions particulières applicables au territoire concerné (servitudes d'utilité publiques, risques, zones spéciales...) . L'élaboration du diagnostic s'effectue donc en fonction du porter à connaissance. Le diagnostic de la commune est la toute première phase de travail que nous entreprenons. Cette phase d'étude de la commune et de son territoire a une durée moyenne de 3 mois.

Afin de réaliser le diagnostic, il est nécessaire d'étudier le territoire à 100%. A l'aide du site du géoportail, nous sélectionnons les couches de données qui nous paraissent pertinentes. Nous pouvons citer les plus couramment utilisées : hydrographie, parcellaire, relief, IGN, photographie aérienne, réseau routier, limite administrative. Bien entendu, ce ne sont pas les seules données que nous prenons en compte.

Les cartes que nous réalisons doivent véhiculer des informations compréhensibles par l'équipe municipale. Par conséquent, nos cartes se doivent d'être claires, sans être complexes et encombrées d'informations.

Les cartes produites sont insérées dans le diagnostic, dans les thèmes correspondant. Elles sont accompagnées d'une explication ou une description. Bien souvent, les cartes permettent de mieux comprendre l'état du territoire. Cependant, la visite du site reste essentielle pour s'imprégner de la topographie du lieu.

Exemple de carte de diagnostic foncier (2016) (figure 7)



4.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Faisant suite au diagnostic, et une fois celui-ci validé par le conseil municipal, vient le PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

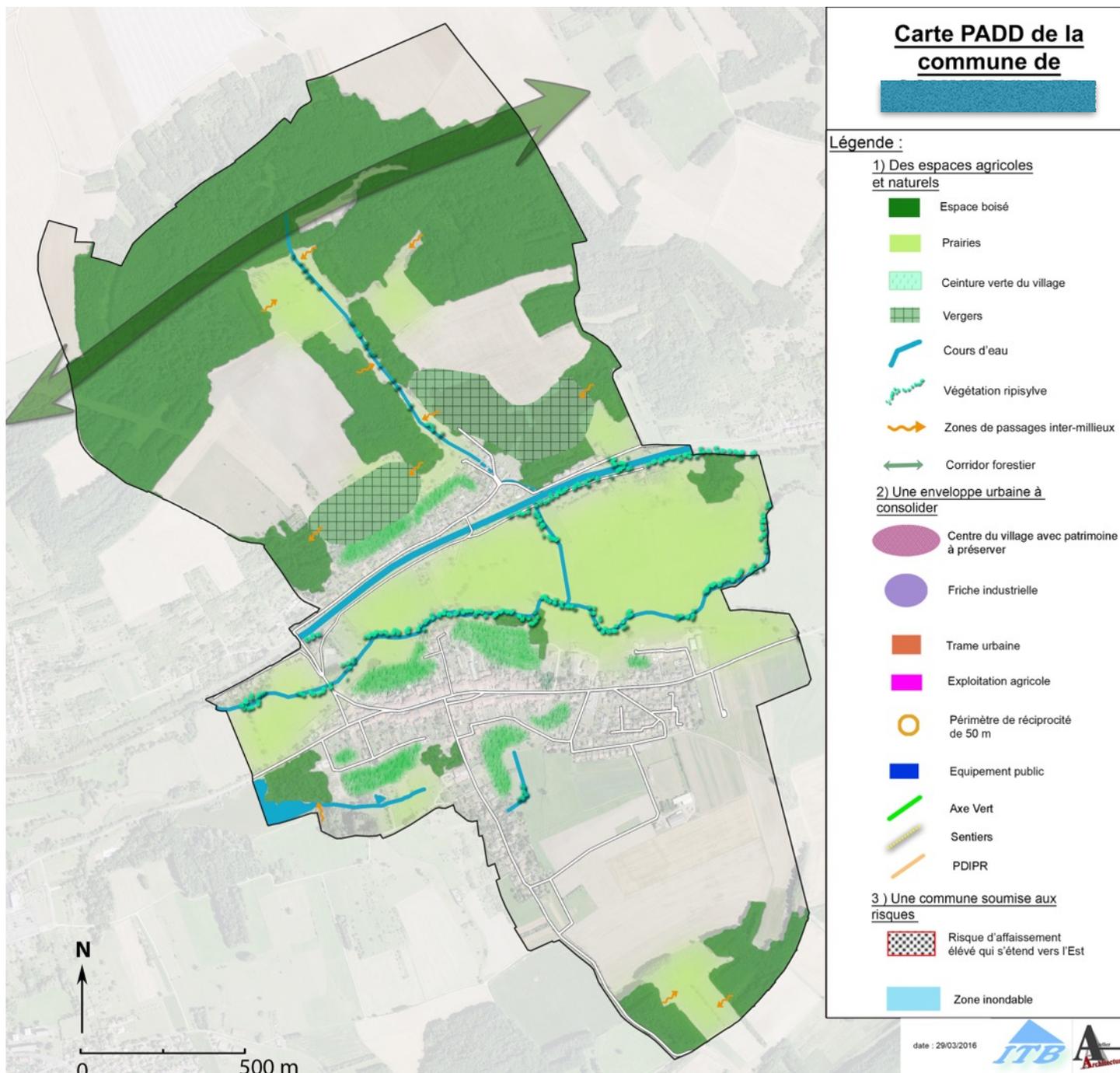
C'est un document fondamental dans l'élaboration d'un PLU. Il nécessite un diagnostic et des connaissances poussées concernant la commune. Généralement, les enjeux importants pour la commune sont présentés sous forme de tableau. Au sein de ce tableau nous retrouvons les trois grandes thématiques : "Environnement", "Vie communale" et "Tissu urbain/ quartiers" comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Tableau de conclusion d'un PADD au sein de l'entreprise ITB (figure 8)

		Constat	Besoins
		issus du diagnostic	répertoriés
Tableau de synthèse du diagnostic et liste des besoins <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px; text-align: center;">L'environnement</div> <div style="background-color: #ffe0b2; padding: 5px; text-align: center;">La vie de la commune</div> <div style="background-color: #bbdefb; padding: 5px; text-align: center;">L'aménagement urbain</div> </div> 	Activités agricoles et surfaces utiles		
	Développement forestier et espaces boisés		
	Espaces naturels, Environnement et paysage Trame verte et bleue		
	Développement économique et commerces		
	Services, équipements, loisirs et communications numériques		
	Transports et déplacements		
	Aménagements urbains, espaces publics, stationnements et entrée de ville		
	Equilibre social de l'habitat et formes urbaines des quartiers		
	Urbanisation et modération de la consommation de l'espace, lutte contre l'étalement urbain		
	Risques, servitudes et réseaux		

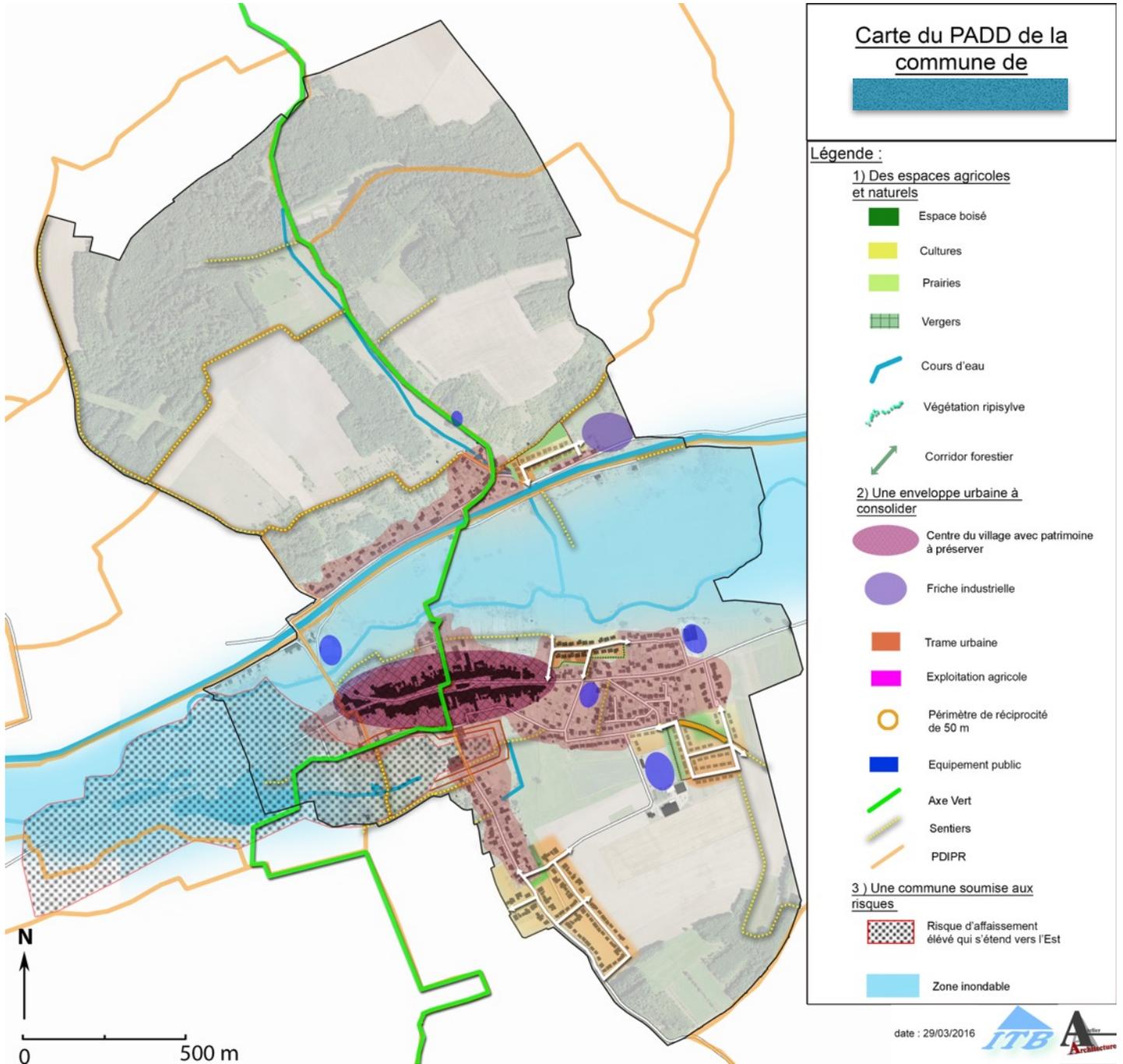
Plusieurs cartes de synthèses accompagnent ce tableau afin d'illustrer ces propos. Voici deux cartes que j'ai personnellement réalisées.

Exemple de carte de synthèse du volet environnemental du PADD
(réalisation personnelle)



(figure 9)

Exemple de carte de synthèse du volet « vie communale » du PADD
(réalisation personnelle)



(figure 10)

4.4 Règlement et zonage

Qu'est-ce qu'un règlement au PLU ? Cette pièce écrite fondamentale du PLU fixe les dispositions générales applicables dans les différentes zones. Elles doivent répondre aux enjeux du développement durable et doivent être cohérentes avec le PADD. Le règlement permet de localiser les règles du PLU pour chaque parcelles. Les règles varient en fonction des zones concernées.

Les règles sont différentes selon la nature des zones. En effet, dans une zone à vocation agricole sera interdite à toute construction, il est donc, par exemple, inutile de poser des restrictions sur les hauteurs de constructions. Dans un PLU, 4 zones sont définies et déclinables en sous zones :

- Zones A (Agricole) avec comme déclinaisons : Aa...
- Zones U (Urbanisée), avec comme déclinaisons : UA (centre ancien), UB (extension) ...
- Zone AU (A Urbaniser), avec comme déclinaisons : 1AU, 2AU...
- Zone N (Naturelle), avec comme déclinaisons : Nj (Naturel Jardin), Nv (Naturel Verger)...

Lorsque la commune passe du POS au PLU, nous reprenons le règlement du POS comme base. Tout un travail de simplification des phrases est à entreprendre. L'intérêt étant que toute personne puisse consulter ce règlement et le comprendre. Il va de soi que pour être dans les règles, la compréhension des articles est une base en plus d'être une nécessité.

NB : Pour une meilleure intégration de la loi ALUR, la loi concernant la modernisation du PLU apportera des changements significatifs quant à la forme de présentation.

Tableau récapitulatif des changements apportés à la partie réglementaire des PLU (mars 2016)

	Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices						
<p>Structure du règlement</p> <p>« Faciliter l'usage du règlement »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Thématiser la structure du règlement pour rendre explicites les objectifs poursuivis. ▪ Rendre plus lisible les outils mobilisables pour chaque thématique. ▪ Favoriser le recours à l'illustration et à la représentation graphique des règles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sortir de la liste d'articles issue du POS qui pouvait inciter à rédiger un règlement type. ▪ Inciter à interroger l'intérêt de chaque règle édictée. ▪ Laisser un plus grand champ d'adaptation aux enjeux locaux. 						
Une nomenclature nationale flexible articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; vertical-align: top;"> <p>I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité</p> </td> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <p>➤ Ou puis-je construire ?</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>➤ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>➤ Comment je m'y raccorde ?</p> </td> </tr> </table>			<p>I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité</p>	<p>➤ Ou puis-je construire ?</p>	<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement</p>	<p>➤ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</p>	<p>III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>➤ Comment je m'y raccorde ?</p>
<p>I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité</p>	<p>➤ Ou puis-je construire ?</p>							
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement</p>	<p>➤ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</p>							
<p>III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>➤ Comment je m'y raccorde ?</p>							

(figure 11)

Il est aussi intéressant de noter que la loi concernant modernisation des PLU comptabilisera non plus 9 destinations de constructions mais 5 destinations avec 20 sous-sections. Le règlement s'en trouvera donc largement modifié dans la forme comme le résume le tableau ci dessous :

Les destinations de construction

AVANT	APRES
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole ou forestière • Habitation • Hébergement hôtelier • Commerce • Artisanat • Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) • Bureaux • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma Équipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> • Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques • Locaux techniques et industriels des administrations publiques • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

(figure 12)

4.5 Les OAP

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Issues du PADD, les OAP sont étudiées pour définir les orientations des futurs aménagements sur les zones 1AU et 2AU. Elles précisent l'emplacement des futures voiries, définissent les paysages, les entrées de ville. Elles peuvent également définir un phasage quant à l'ouverture des zones de construction. Pour créer les OAP, il faut tenir compte des préconisations du SCoT. Réaliser une OAP, c'est étudier en premier lieu, le territoire en question, l'existant. La difficulté qu'il en ressort est de prévoir un aménagement valable pour 10 ans et répondant aux futurs besoins des acquéreurs. Nous devons tenir compte de l'environnement initial et notre aménagement doit être pensé et réfléchi. Il faut savoir expliquer les choix que nous entreprenons, pouvoir les défendre et les vendre.

Ainsi, pour atteindre un rendu graphique tel que la figure suivante nous dessinons un schéma d'étude sur lequel figure les parcelles. Nous définissons les espaces de retournement, l'implantation des maisons, les accès, les vis à vis, les espaces plantés, etc. En aucun cas, nous élaborons une OAP sans justifications de nos choix.

Bien souvent, il nous est difficile de faire comprendre aux membres du conseil municipal, que nous devons respecter la densité préconisée par le SCoT. Que pour se faire, la superficie des parcelles doit être limitée ou que nous devons établir une mixité des habitats (logements seniors où les parcelles se peuvent être plus petites, parcelles de collectifs, individuel mitoyen, ...). certaines parcelles doivent être petites afin d'avoir la densité prévue.

A l'agence, nous prenons l'habitude de créer des insertions paysagères, à partir d'une vue aérienne. C'est un dessin rapide qui marque instantanément les évolutions du paysage en terme d'aménagement et de densité. Nous tendons vers des élaborations de documents en 3D. En terme de PLU, ce n'est pas aussi facile à réaliser que le plan d'un bâtiment mais l'intérêt est grand.

En effet, nos paysages ne sont pas au niveau 0, un relief les façonne et peut être source de contraintes.

Ces contraintes, nous devons les prendre en compte, et pour diverses raisons telles que justifier un choix d'aménagement dans un secteur précis, la 3D est un élément davantage compréhensible.

J'ai réalisé plusieurs schémas d'OAP sur diverses communes, un exemple est exposé ci-dessous.

Depuis la loi de modernisation des PLU, les OAP futures devront se réaliser selon 3 catégories :

- OAP sectorielles (par quartiers)
- OAP sectorielles d'aménagement (sans dispositions réglementaires)
- OAP patrimoniales (visant à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine)

De plus, les OAP seront accompagnées d'un Programme d'Orientation et d'Action (POA).

Cette nouvelle pièce du PLU comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat.

4.6 La concertation

Pourquoi créer des panneaux de concertation ?

La concertation doit associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. (Soler-Courteaux, Carpentier, 2013)

Il faut savoir que durant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, selon le planning, nous devons effectuer :

- des panneaux de concertation diagnostic à la fin de la phase 1 : diagnostic (3 mois)
- des panneaux de concertation PADD au début de la phase 4 (9 mois)
- des panneaux de présentation pour la concertation à la fin de la phase 8, juste avant l'arrêt du PLU.

Nous créons trois panneaux de concertation, qui, selon l'étape du PLU, informera les personnes concernées, sur l'état d'avancement.

Pour l'élaboration des cartes, nous travaillons sur un fichier Photoshop où nous recensons toutes les données utiles.

Les réunions permettent de créer des liens entre l'organisme en charge d'élaborer le PLU et l'équipe municipale. Même si nous sommes choisis pour réaliser la mission, notre travail est avant tout de transcrire les orientations fondamentales et les enjeux de la communes sur 10 à 20 ans. Nous ne décidons pas pour la commune. Nous avons un rôle pédagogique, un rôle de conseiller et sommes avec les élus pour les accompagner dans leurs démarche.

Pourquoi rédiger des comptes rendu de réunion ?

Rédiger le compte rendu de réunion, est peut être la tâche que l'on aime confier aux stagiaires, mais c'est une étape importante. Nous rédigeons les CR pour garder une trace des personnes présentes le jour de la réunion et de ce qui a été décidé. Ainsi, la commune ne pourra pas se retourner contre le bureau d'étude pour des actions qu'elle a elle même décidé auparavant. Chaque compte rendu est transmis à chacun des organismes présent (conseil municipal, personnes publiques associés, organismes..)

5. La phase de consultation et de rendu

Il s'agit de la seconde phase importante dans l'élaboration d'un PLU. Trois étapes sont nécessaires :

- Consultation des personnes publiques associées (PPA)
- Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur
- Mise en forme du dossier PLU
- Conseil municipal approuvant le PLU

Ces étapes ayant été décrites précédemment dans la partie 2.2 et 2.3. Je ne fais donc que les mentionner ici.

6. Discussion autour des concepts utilisés

Le concept qui ressort largement, au regard de la littérature scientifique, est celui de concertation. En effet, dans le but d'appréhender un projet commun et delà des conflits que ces débats peuvent faire apparaître, la concertation permet un accompagnement et une écoute qui est profitable sur le long terme.

Au delà de l'aspect « géographie sociale » que nous développerons après, il y a tout d'abord l'aspect législatif auquel nous ne pouvons déroger. La loi offre le cadre juridique pour permettre ce processus de concertation, qui diffère celui de consultation.

6.1 La juridiction

L'élaboration d'un PLU donne lieu, tout au long de l'élaboration du document, à une concertation dite « préalable » avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (article L. 300-2 I du code de l'urbanisme). Cette concertation s'inscrit dans le cadre de l'article 7 de la charte de l'environnement qui précise que toute personne a le droit de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement.

La concertation se distingue de l'association et des différentes consultations sur le projet de PLU :

- l'association permet à certains acteurs dits « associés » (et mentionnés à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme) de formuler des observations et propositions sur tout sujet entrant dans leur champ de compétence. Les modalités de l'association ne sont pas définies par le code de l'urbanisme, et se traduisent le plus souvent par des réunions d'informations ou d'échanges, ou des réunions de travail plus ciblées sur un sujet en particulier.
- les consultations sont quant à elles régies par les articles L. 123-8 et L. 123-9 du code de l'urbanisme et interviennent soit de manière obligatoire, soit à la demande de la personne consultée. La consultation porte le plus souvent sur le projet de PLU arrêté.

La délibération qui arrête le projet de PLU peut tirer le bilan de la concertation (R. 123-18). Celui-ci doit être joint au dossier d'enquête publique (L. 300-2 III).

La jurisprudence considère que les modalités de la concertation définies par la délibération qui prescrit l'élaboration du PLU doivent être respectées sous peine d'illégalité de la procédure d'élaboration.

6.2 La communication

L'information dans la presse locale est un moyen incontournable pour communiquer sur la concertation. Mais pour toucher un maximum d'habitants, les moyens de communication doivent être aussi diversifiés que possible. Il est important de mettre le maximum de documents à disposition, ce qui est aisé grâce aux sites internet (dédiés ou celui de la commune si il existe). Le vocabulaire doit être adapté au public non spécialiste afin de toucher un maximum la population et éviter un désintérêt.

L'utilisation des nouvelles technologies (internet, réseaux sociaux, etc.) pourra permettre de toucher un public plus jeune.

Tous ces moyens permettent de communiquer aux habitants les changements à venir pour leur commune, et de les inciter à y participer.

6.3 Modalités de concertation : les réunions

Les réunions permettant la concertations peuvent être de plusieurs types :

- Sous forme d'expositions ou de panneaux explicatifs.

Ces supports ne permettent pas toujours de toucher efficacement les habitants. Les panneaux explicatifs ne sont généralement pas lus, notamment car ils sont souvent installés en mairie et donc soumis aux horaires d'ouverture de celle-ci. Certaines solutions peuvent y pallier : tenue d'une exposition dans un lieu très passant, par exemple un supermarché, et/ou présence d'une personne de service urbanisme pour expliquer le projet et recueillir les avis. Dans le cadre d'un PLU, il est par exemple important de multiplier les lieux d'exposition, surtout si le territoire est large.

- Sous la forme de réunions publiques.

Des réunions communales permettent de faciliter la venue des habitants, mais dans le cas de communes faiblement peuplées, on risque parfois de ne pas avoir assez d'habitants présents. Il est judicieux dans ce cas de regrouper les communes par secteur, si cela est nécessaire de par la taille des communes, pour la tenue d'une réunion publique commune.

- Sous forme d'ateliers thématiques.

Les ateliers et groupes de travail sont difficiles à démultiplier car cela entraîne de nombreuses réunions. Mais les possibilités sont nombreuses quant aux thématiques abordées et acteurs impliqués. Il est conseillé de définir une thématique précise pour cadrer les ateliers. Enfin, il est important d'impliquer le plus d'acteurs possibles, pour avoir une concertation qui touche une part représentative de la population : scolaires, jeunes adultes, seniors, locataires, propriétaires, etc. Les ateliers permettent une meilleure implication des personnes conviées.

Photo illustrant la participation des habitants lors du tracé des zones du futur PLU.

(photo personnelle prise le 09/06/2016)



6.4 Analyse et conclusion : intérêts et concertation

La loi fixe des modalités de concertation adaptées à l'importance et aux enjeux du projet. Il est primordial que la mairie respecte a minima l'ensemble des actions prévues et que celles-ci répondent aux objectifs fixés par le législateur.

L'élaboration d'un PLU est un projet important dans l'évolution d'une communauté et d'un espace. Il touche à des domaines variés, souvent peu facilement appréhendables. Une population large, parfois géographiquement éloignée et diverse doit être sensibilisée et impliquée dans son élaboration. Par conséquent, l'exercice de la concertation à l'échelle communale nécessite la mise en œuvre d'une organisation particulière où élus et bureaux d'études jouent un rôle essentiel.

Au delà de ces prérogatives juridiques et organisationnelles, la concertation permet un échange de points de vues pour le territoire et les réunions de concertations font apparaître des conflits ou intérêts latents.

Ces documents d'urbanisme, leur contenu, mais surtout les débats qu'ils occasionnent lors d'une élaboration qui peut durer plusieurs années, constituent des aspects centraux et des moments cruciaux de la conception et de la mise en œuvre des politiques d'aménagement, qu'il s'agisse de l'accueil d'activités économiques, d'équipements publics, de renforcement de centralité, de renouvellement urbain ou de limitation de l'éparpillement urbain..

La phase d'élaboration de ces documents permet la mise en scène de ces projets, leur affrontement et l'expression des conflits, plus ou moins silencieux, en matière d'organisation de l'espace et d'usage du sol (B. Thureau). L'approbation des documents d'urbanisme ne met fin que provisoirement à ces conflits dans la mesure où elle permet certes de les régler, et ceci au double sens du terme. Elle apporte une réponse juridique, elle réglemente, et clôt les différends ; mais l'approbation peut ultérieurement être remise en cause, par modification ou révision de la décision initiale. La rigidité de la règle d'urbanisme et d'aménagement n'en est pas forcément une puisque cette règle peut être amendée, modifiée, supprimée. C'est là le paradoxe de la chose.

La réglementation tend à laisser la place à la régulation qui permet aux acteurs sociaux et politiques en présence de s'adapter aux variations de leur environnement, au caractère évolutif et protéiforme des conflits sur l'espace.

L'autorité politique locale réglemente l'usage du sol, mais elle régule dans le même temps les tensions qui se nouent autour du foncier, de son affectation et donc de sa valeur (intrinsèque ou monétaire). Elle régule les valeurs foncières et les rapports sociaux, elle « fait observer les règles nécessaires à (son propre) fonctionnement homéostatique » (Supiot A, 2005, p200). En matière d'urbanisme, règlement (encadrement juridique) et régulation (adaptation aux contextes) sont donc étonnamment proches au point parfois de se confondre.

Les changements apportés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000 aux documents d'urbanisme ont révélé la volonté du législateur de modifier la nature des conflits locaux sur l'espace : projets contre projets plutôt que terrains constructibles contre terrains agricoles ou naturels. L'angle d'attaque apparaît donc comme différent et permet parfois une meilleure intégration par les usagers.

Comme si l'usage du sol était devenu aujourd'hui le résultat de la confrontation entre des conceptions différentes du devenir des espaces et des sociétés locales. Alors qu'auparavant, l'usage du sol était le fruit de rapports de force entre propriétaires fonciers soucieux de valoriser au mieux leurs biens...

Le suivi de l'élaboration d'un certain nombre de documents d'urbanisme aujourd'hui permet pour le moins à nuancer un tel point de vue. Les nombreux exemples que j'ai rencontré durant mon stage en sont une première preuve, et comme le démontre Alain Supiot dans son livre « Homo Juridicus » : la définition de limites stratégiques à l'échelle du SCOT,PNR,PLH... sera perçue par des élus locaux et par des acteurs de l'immobilier comme un empiètement sur les compétences communales entre les différents usages du sol possibles.

Enfin, et pour conclure, nous pouvons faire la remarque que « l'aménagement est une notion de droit public alors que le droit de propriété est au cœur du droit privé » (Morand-Deville, 2003) : les documents d'urbanisme contribuent à la régulation des conflits d'usage de l'espace, tant entre des projets d'aménagement opposés, que des conflits de voisinage ou de propriété.

Par leur mode d'élaboration, permettant l'expression (via la concertation) et l'anticipation ou la régulation des conflits, et ensuite par la fixation de normes d'usage de l'espace, ils encadrent les conditions d'exercice du droit de propriété et participent au bien vivre ensemble et au l'aboutissement d'un projet profitant à la communauté.

III/ Apport personnel et retour réflexif sur la période de stage

1) Relation au monde du travail et de l'urbanisme

1.1) Une ouverture sur les métiers de l'aménagement

Faisant suite à cinq années de formation théorique à l'université, le stage de fin d'études que je viens de réaliser et de vous détailler ici m'a permis d'appréhender des choses qui restaient floues aux yeux d'un étudiant sortant de l'enseignement académique.

En effet, nombreuses sont les choses théoriques qui sont apprises en cours magistraux qui peuvent rester vagues dans l'esprit de l'étudiant. L'énorme avantage du stage de fin d'étude est qu'il permet de voir comment les choses se passent concrètement. Force de constater que dans de nombreuses occasions, les notions théoriques et leurs applications pratiques sont parfois très éloignées. De plus, certaines connaissances semblent parfois un peu dérouter les interlocuteurs auxquels nous faisons face, tant la technicité des termes ou des notions semble nous éloigner de la réalité pratique.

Loin de moi de vouloir critiquer la théorie et le monde universitaire, mais je voulais juste montrer le décalage qui peut exister entre l'étudiant qui sort de la faculté avec un bagage théorique et le monde du travail, beaucoup plus opérationnel.

Néanmoins, ces connaissances nous permettent d'avoir un solide socle sur lequel nous pouvons construire une expérience au fur et à mesure.

Ainsi, le stage permet une première expérience professionnelle, dans le monde de l'aménagement. Bien que décontenancé au début du stage, j'ai vite appris et su m'adapter. Nous arrivons dans un monde bien différent de l'université, avec ses règles et ses codes, et il faut s'avoir s'y conforter.

Dans le cas présent, ce qui est très intéressant et que nous rencontrons sans cesse des interlocuteurs différents. Aussi bien des élus, que des représentants des SCoT, de l'ARS, du Conseil Départemental ou de la Chambre des Métiers...

Tout ce brassage est fortement enrichissant et permet de développer une vision globalisante des professions de l'aménagement du territoire.

C'est grâce au stage que j'ai pris conscience que notre formation ne prédestinait pas à un métier mais ouvrait plutôt à un univers et à une pluralité professionnelle. En ayant suivis une formation sur l'aménagement et l'environnement, nous pouvons ainsi prétendre à plusieurs métiers.

2) Compétences et connaissances

2.1) Compétences mobilisées et confortées

Au cours de ces quatre mois, j'ai pu mettre en oeuvre diverses compétences. La première qui me fut essentielle fut la capacité d'organisation. En effet, je suis arrivé sur le lieu du stage le premier jour en n'ayant aucune idée de ce que j'allais produire. Les connaissances et les tâches simples commencent à arriver et il faut s'adapter très vite au fonctionnement de l'entreprise. La capacité d'organisation est indispensable pour pouvoir gérer les tâches simples du début. Tout au long du stage, les tâches se complexifient. Etant quelqu'un d'assez organisé, j'ai donc pu gérer les dossiers au fur et à mesure des priorités et des ordres. L'organisation est donc une compétence clé, qu'il faut savoir mobiliser et développer dès le premier jour.

Une autre compétence mise en jeu est l'autonomie. Elle va de pair avec l'esprit d'initiative. Quand j'étais chargé de la réalisation d'une tâche, il pouvait arriver que j'y sois attelé durant plusieurs jours. Il était aussi possible que je la finisse alors que ma responsable ne soit pas présente à l'agence (en réunion, en déplacement). Je me dirigeais donc spontanément vers quelqu'un d'autre pour demander du travail. Si personne d'autre ne pouvait m'en donner, j'essayais de travailler sur un autre dossier en cours, sur une autre carte ou projet. En fin de compte, il y a toujours du travail à réaliser. Cet esprit d'initiative et d'autonomie est appréciable car on ne se sent que rarement perdu si le responsable n'est pas présent. Nous pouvons, dans une certaine mesure, travailler avec une relative autonomie, même en tant que simple stagiaire.

Mes capacités d'analyses, modestes, ont été sollicitées dès le départ de la mission. L'oeil d'un géographe est une possible plus-value, qu'il faut apporter. J'ai pu ainsi découvrir et analyser des paysages. Essayer de les appréhender, de les comprendre dans leurs organisations et leurs fonctionnements. Cette compétence est indispensable dans la réalisation d'un diagnostic communal et territorial. L'analyse est quasi-complète et doit rester objective. Nous identifions les particularités du territoire, des usagers, l'urbain, l'environnement... La chose qui me plaît le plus dans cet exercice est d'essayer de « comprendre » le territoire. Voir comment il fonctionne, et quelles furent les évolutions. Grâce à cette compréhension, nous sommes plus à même d'identifier les enjeux les plus cruciaux afin de les faire transparaître aux élus.

Cette analyse exhaustive nécessite beaucoup de travail et recèle quelquefois des surprises : une chose omise, non identifiée, ou encore mal identifiée... C'est un travail fin et nécessitant une bonne connaissance théorique mais faisant aussi appel à l'expérience. J'ai donc pu m'exercer à développer cet oeil, tellement utile et au final, indispensable dans la réussite de projets.

Enfin, la compétence souvent omise, mais qui s'avère indispensable dans l'achèvement des suivantes est celle de rédaction.

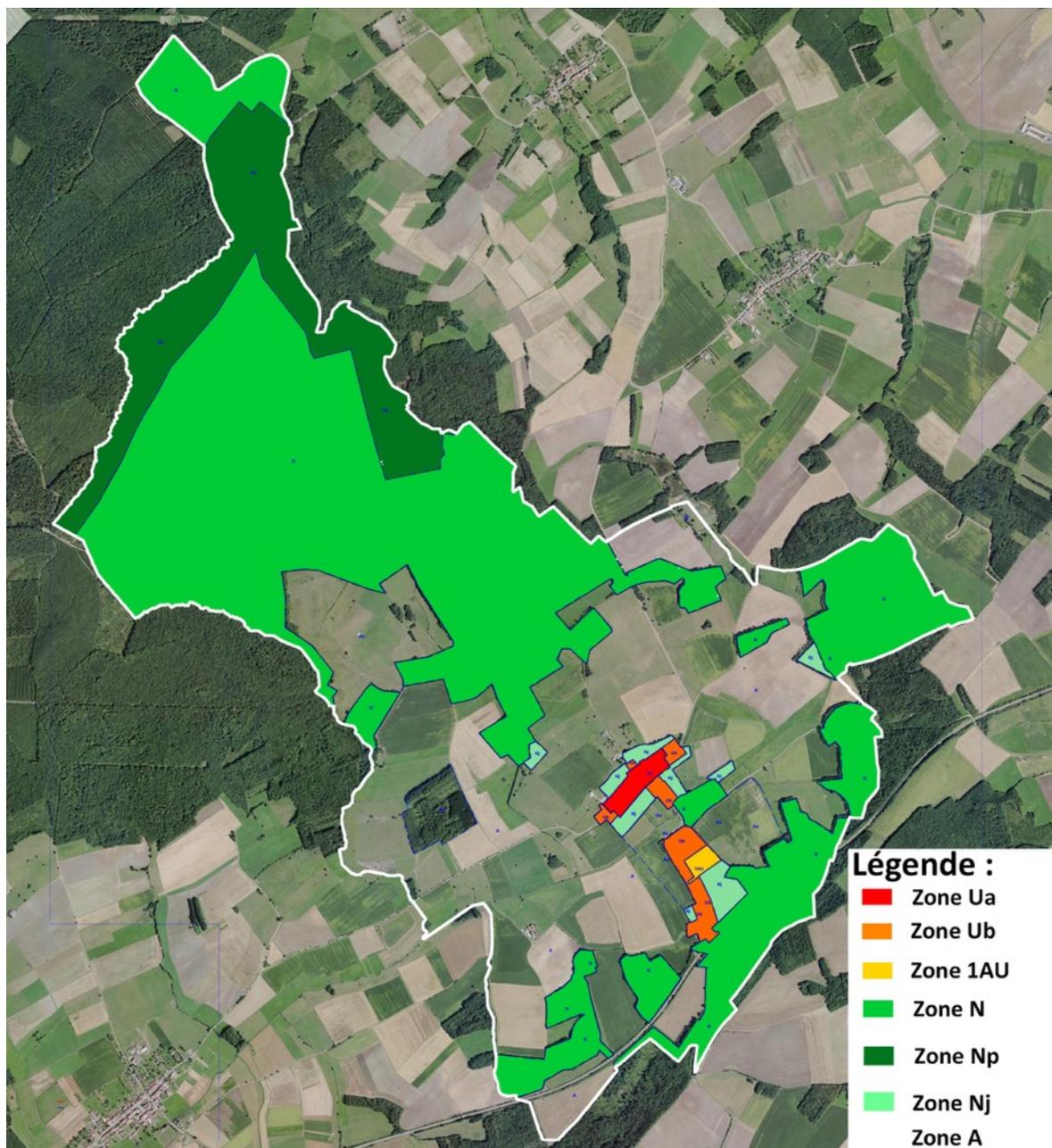
Savoir écrire est indispensable dans notre société et savoir « bien » écrire est indispensable dans le monde professionnel. Le minimum que constitue l'orthographe de la langue française est bien souvent mal acquis par une grande majorité d'étudiants. J'ai donc essayé de réaliser des textes simples, concis et clair. La capacité de synthèse est également intéressante à mobiliser. Les élus ne veulent pas de textes compliqués, imbuables et « capillotractés »... J'ai donc tenté de faire pour le mieux, selon mes capacités.

J'avais quelques notions assez succinctes d'utilisation de logiciels comme Adobe Photoshop. J'ai pu grandement les développer au sein de l'agence. Photoshop étant un logiciel de travail très utile.

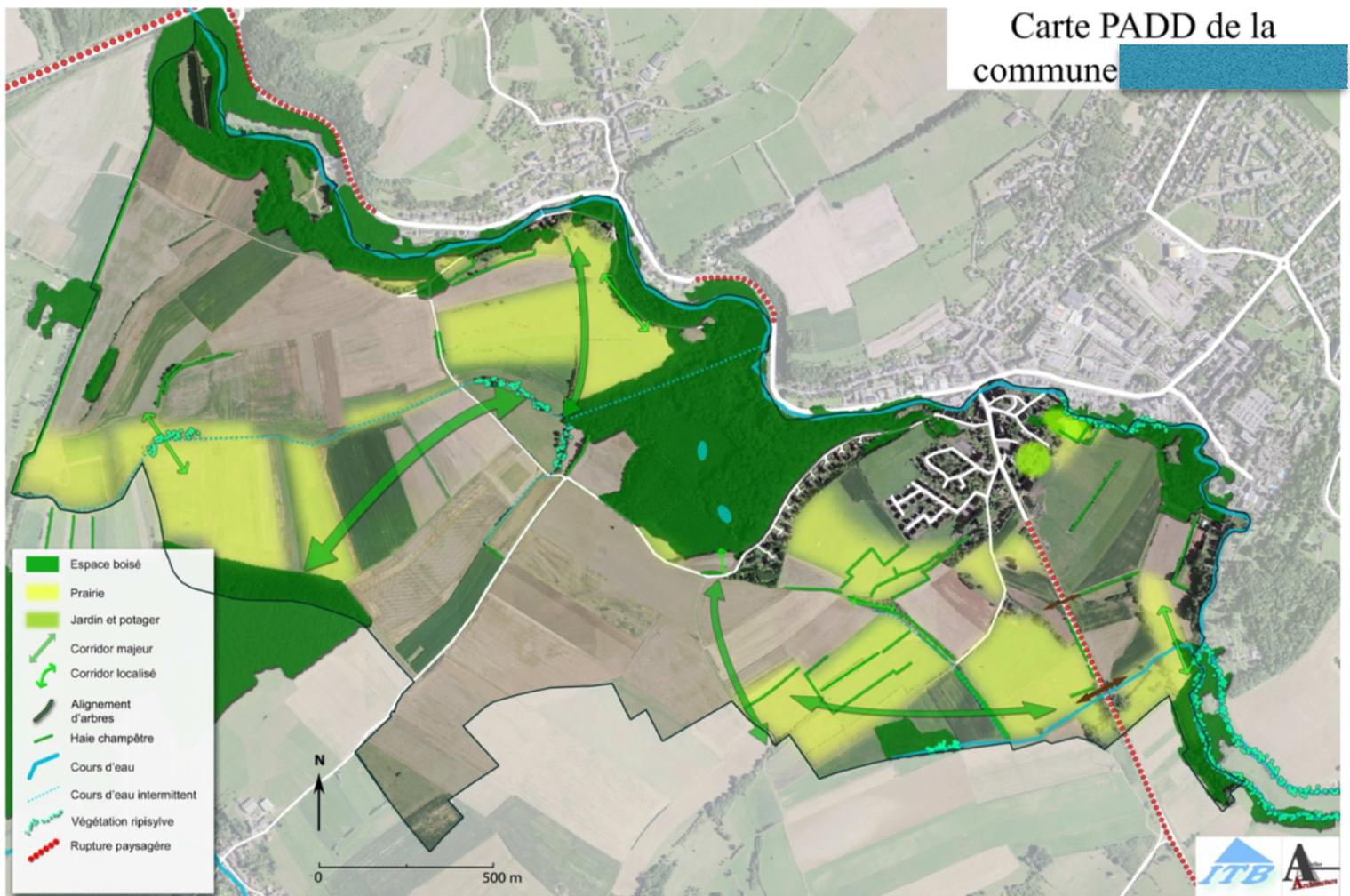
Voici les principales compétences que je pense avoir, bien que de façons très réduites. J'ai pu les mobiliser et ainsi les éprouver afin de les rendre plus solides.

Exemples de réalisations personnelles sur le logiciel Adobe Photoshop.

Carte représentant le zonage des nouvelles zones PLU (figure 15)



Carte de synthèse PADD réalisée sous Adobe Photoshop. (figure 16)



2.2) Compétences et savoir-faire acquis

Au delà des compétences mobilisées, je vais ici parler des compétences que j'ai du apprendre ou très fortement développer.

Dans un premier temps, mon analyse est devenue beaucoup plus riche et fine. Grâce aux conseils, à l'expérience et à la pédagogie de Sandie Barbu et de l'équipe, j'ai pu apprendre énormément de choses sur les façons de réaliser un diagnostic communal. Ce fut extrêmement enrichissant et valorisant.

J'ai aussi appris à avoir une réflexion plus globalisante. Au début du stage, j'étais concentré sur des détails, à la fin du stage en revanche, j'avais une vision plus large. Cela me permettant de mieux comprendre les causes, les conséquences, et les impacts à l'échelle réduite du territoire communal.

Cela peut paraître anodin mais j'ai aussi appris à dessiner. J'ai été plusieurs fois chargé de dessiner des OAP. La première étape est le dessin à la main (avec le matériel adéquat). Ensuite, après correction, il s'agit de le transposer sur un plan ou carte de façon informatique. Grâce à l'expertise architectural de l'agence, j'ai pu être initié à quelques techniques et méthodes de dessin. J'ai appris à utiliser du matériel de précision (kutch, traceurs...) essentiellement utilisés en architecture.

Le dessin, dans son aspect le plus simple, permet une approche extrêmement créatrice de l'urbanisme. Une approche presque artistique. C'est quelque chose qui me plaisait beaucoup.

Dans le même registre, j'ai aussi été initié à l'utilisation de logiciels de dessin essentiellement utilisés par les architectes. J'ai donc appris à tracer des plans de zonage sur le logiciel AutoCad. Mes connaissances restent très modestes et ne permettent qu'un usage limité des potentiels énormes que permet ce programme. Néanmoins, cela fut enrichissant.

Un autre aspect important, qu'il fallut rapidement développer, fut celui de la vulgarisation. Dans le bureau d'études, plusieurs termes techniques sont souvent employés, mais ils restent globalement incompréhensibles pour la plupart des élus. Il s'agit donc d'éviter un déballage technique durant les réunions. Une pédagogie et une vulgarisation s'avèrent souvent nécessaires afin de bien faire comprendre aux personnes concernées les outils qui sont en leurs possession.

Un grand sens du relationnel est également indispensable. Comme j'ai pu le voir durant les réunions, il faut pouvoir être à l'aise à l'oral et en public. Mener une réunion nécessite une grosse préparation préalable et il faut savoir quels sujets aborder de façon constructive. Savoir mener la réunion selon un fil conducteur et parfois recadrer les débats quand ils s'en éloignent.

Enfin, ce stage m'a permis de comprendre plus encore le sens des responsabilités. Il faut être motivé, travailleur et fiable. Si la préparation d'une réunion nous échoit, il faut pouvoir honorer la confiance et les responsabilités qui nous ont été confiées. Les erreurs arrivent et sont humaines. J'en ai, d'ailleurs, fait plusieurs fois l'expérience. Mais il faut faire le maximum pour les éviter, et le cas échéant, les réparer ou les réduire. Ce sens des responsabilités m'a vraiment fait prendre conscience du travail d'équipe. On peut compter sur les autres dans certains cas, mais il faut savoir et pouvoir répondre présent quand c'est à notre tour de les aider.

Au niveau professionnel, c'est certainement la plus grosse leçon que j'ai reçue durant ce stage. Ceci, encore une fois, grâce à l'accompagnement et aux conseils avisés qui m'ont été donnés par tout les membres du staff : Sandie Barbu, Leslie Barbu, Jean-Didier Cochet, Esther Menager.

Plan de zonage réalisé sur le logiciel AutoCad (figure17)



3) Retour réflexif

3.1 Avis personnel et perspectives futures

Ce stage fut une excellente expérience, tant professionnelle que personnelle. J'ai découvert le monde du travail et pu appréhender de nombreux aspects du monde de l'aménagement.

D'une part, les travaux furent intéressants et me permirent d'exercer des connaissances et des pratiques qui restaient théoriques. D'autre part, l'accueil au sein de la structure et l'accompagnement furent également très bons et me permirent d'évoluer favorablement dans la structure d'accueil.

L'équipe entière m'a apportée de nombreuses fois l'aide et les conseils nécessaires à l'élaboration des projets. Je fus accompagné et en même temps laissé autonome. J'ai découvert énormément de choses, et rencontré beaucoup de personnes grâce à ce stage.

J'ai donc gagné en autonomie mais aussi appris le sens des responsabilités croissantes, ce qui est très stimulant.

J'ai amélioré mon rapport avec les autres et, bien que toujours un peu mal à l'aise en public, j'ai commencé à un peu plus prendre confiance en moi pour mieux m'exprimer envers un auditoire.

3.2 Critique de la problématique

Concernant l'aspect réflexif et théorique, je me suis rendu compte de plusieurs choses. Tout d'abord, le monde de la recherche n'est une perspective pour moi. Ayant pu travailler dans ce domaine durant ma première année de master, à Bordeaux, il m'est clairement apparu que ce n'était pas une voie de poursuites d'études envisageable.

Deuxièmement, je souhaiterais revenir sur ma méthode et ma réflexion globale. Je tiens à préciser que travaillant en tant que « géographe », je suis donc inclus dans le domaine des sciences sociales. Et ce qu'il est important de retenir quand on travaille dans un domaine humain et social, est qu'il n'est pas de vérité dite « absolues ». Selon les expériences et les méthodes, de même que les a priori personnels pré-existants chez les chercheurs, les biais peuvent être nombreux.

Ce travail, même si il peut s'inscrire dans une démarche de « réflexion » ne préfigure donc pas de la vérité objective et généralisante de ses résultats.

J'ai mené une démarche scientifique : j'ai circonscrit la problématique et mon domaine d'études, j'ai proposé mes hypothèses, observé et travaillé avec une méthodologie détaillée, construite et expliquée précédemment. J'ai donc pu parvenir à des résultats intéressants et avec une certaine valeur, du moins à l'aune des méthodes employées.

Mon hypothèse de travail étant que les intérêts personnels pouvaient fortement distancier le rapport à l'élaboration d'un document d'urbanisme sensé oeuvrer pour le bien commun et communal. J'ai pu, élaborer une réflexion autour de ce sujet.

Néanmoins, et à cause du manque d'échantillons, du manque de reproductibilité et du temps de travail relativement court (4 mois), les résultats se préfigurent pas comme « vérités absolues » et valables à 100%. De plus, j'ai fait part de mes concepts personnels pré-existants à l'étude dans la première partie de ce mémoire.

Ce recul, concernant mon travail et mes approches de recherches me semblait important à détailler ici. D'autant plus que ce questionnement m'a accompagné durant l'entière rédaction des différentes parties de ce document.

Conclusion

De part son approche thématique, la construction et la rédaction de ce mémoire fut longue et assez difficile. J'ai rencontré beaucoup de difficultés dans l'élaboration d'une problématique et de sa conceptualisation. Il faut bien comprendre qu'il peut être difficile, de prime abord, de théoriser et de travailler sur un axe de recherche au sein d'un travail extrêmement concret. J'ai donc essayé, au maximum de faire transparaître mes interrogations, mon ressenti, ainsi que mes réflexions personnelles.

Mon approche est pragmatique et laisse clairement transparaître mes interrogations qui m'ont assaillies durant mes études de géographies. Naturellement attiré par la géographie dite «sociale», tout le questionnement résidant autour du concept du territoire et de ses représentations m'a toujours fasciné. Ce concept est même devenu, si on peut dire, le fil conducteur de mes études en géographie.

J'ai donc pu profiter de ce stage pour en observer et en étudier cet aspect, au prisme de l'élaboration de documents d'urbanisme.

J'ai vraiment apprécié cette démarche de recherche, même si, comme je l'ai déjà mentionné précédemment, il fut parfois difficile de faire transparaître mon cheminement réflexif dans ce mémoire.

La géographie offre une analyse pertinente de certains rapports et comportements sociaux. Du moins, c'est dans avec cette optique que je me suis lancé dans cette étude.

Comme je l'ai présenté précédemment, cette période d'immersion professionnelle fut riche d'enseignements et de découvertes. Dans un premier temps, j'ai pu travailler sur des projets intéressants, et mettre à l'épreuve mes connaissances acquises au cours de mon parcours universitaire. Dans un deuxième temps, j'ai pu entrevoir un métier et un monde qui m'a fait forte impression. J'ai appris énormément de choses et échangé avec plusieurs personnes qui gravitent autour de ce microcosme qu'est le monde de l'aménagement. Tous ces échanges ont participé à la construction de mon point de vue et de ma réflexion dans ce domaine.

Ce stage, bien au delà de l'aspect formateur, m'a également permis de conforter mes projets professionnels. A savoir travailler dans un domaine pluridisciplinaire, où flexibilité et adaptation sont les maîtres mots. Travailler dans une structure modeste, où les tâches sont variées et imposent une remise en question permanente, ce qui me semble bénéfique sur le plan personnel. Enfin, un autre aspect qui m'a vraiment motivé est la pratique régulière du terrain et le changement de cadres thématiques et paysagers.

De plus, cette expérience fut également l'occasion d'un tremplin vers de nouvelles perspectives professionnelles. J'ai pris conscience d'une forte sensibilité environnementale durant le stage, et j'aimerais donc, encore plus, travailler dans ce domaine.

Au final, j'espère avoir réussi à créer un mémoire de master 2 relativement pertinent et à minima, intéressant. Dans tout les cas, c'est une production sur laquelle j'ai pris beaucoup de plaisir à travailler.

Bibliographie

- ADEME (2006). - Réussir un projet d'urbanisme durable, Paris, Editions Le Moniteur, 350p.
- Cassin I. (2002). - Le PLU Plan Local d'Urbanisme, Paris, Editions Le Moniteur, 192p.
- Camous D-A. (2012). - L'essentiel du droit de l'urbanisme, Paris, Editions Ellipses, 207p.
- Carré F. (2012). - L'essentiel du développement durable, Paris, Lextenso éditions, 160p.
- INFOSIG. - Guide formation MapInfo professionnel, 78p
- EDF-arim lorraine. (1981). - le bâti ancien en Lorraine, 144p.
- La gazette Lorraine. (2011). - Les reconstructions des années 1920 et 1950 en Lorraine, Villers-lès-Nancy, association CHA- TEL, 111p.
- Conseil Général Meurthe et Moselle. (2009). - Le Plan Local d'Urbanisme, Nancy, CG54, 23p.
- WACJERMANN G. (2005). - Dictionnaire de la Géographie. Ed. Ellipses, 423 p
- DENIS A, (2012). - Les documents d'urbanisme à l'heure du Grenelle II, 158p.
- Depaix A, (2007). - La règlementation des boisements et le plan local d'urbanisme, 41p.
- Soler-Couteaux P., Carpentier E. (2013). – Droit de l'urbanisme, Paris, Editions Dalloz, 835p.
- Maillard A, (2004) - Le PLU en pratique. Collections Pratique du Droit, Paris, Edition MB
- CERTU, (2007) - PLU et déplacements : l'essentiel. Dossiers du CERTU, Lyon, CERTU.
- CASSIN I, (2002) - Du POS au PLU, la carte commune, pièges et contraintes. Guides juridiques, Paris , Edition : Le Moniteur. p22, p165, p177
- MORRAND-DEVILLER J (2005) - Droit administratif. Paris , Edition LGDJ.
- SUPIOT A, (2005) - Homo juridicus : essai sur la fonction anthropologique du droit. Paris , Edition du Seuil, coll « La couleur des idées »

Sitographie :

- <http://www.gridauh.fr> : Groupement de Recherches sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
- <http://www.legifrance.gouv.fr> : Service Public de la Diffusion des Droits - Code de l'urbanisme
- <http://www.geoportail.gouv.fr> : Portail d'informations géo- graphiques et de visualisation cartographique
- [http:// www.insee.fr](http://www.insee.fr) : Recensements et données sur les communes
- <http://www.developpement-durable.gouv.fr>
- <http://infoterre.brgm.fr>

Annexes

figure 1



figure 2

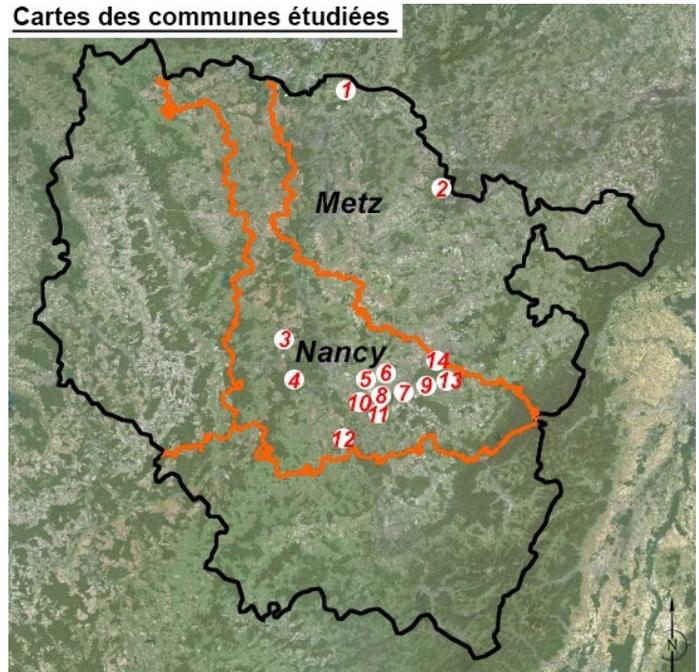


figure 3

Le rapport de présentation	Il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).
Le PADD <small>(projet d'aménagement et de développement durables)</small>	Le contenu du PADD est inchangé et il est intégralement regroupé en partie législative.
La délimitation des zones	Elle reste inchangée.
Les OAP <small>(orientations d'aménagement et de programmation)</small>	Réglementation de 3 types d'OAP : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales. Les autres OAP prévues en partie législative demeurent.
Le règlement	Les outils existants postérieurs à la loi ALUR sont conservés, ils sont complétés, restructurés et regroupés thématiquement (tous les outils, secteurs et documents graphiques relatifs à un thème sont regroupés dans la section 3-règlement).
Le POA (programme d'orientation et d'action)	Nouveauté de la loi ALUR dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

8



figure 4

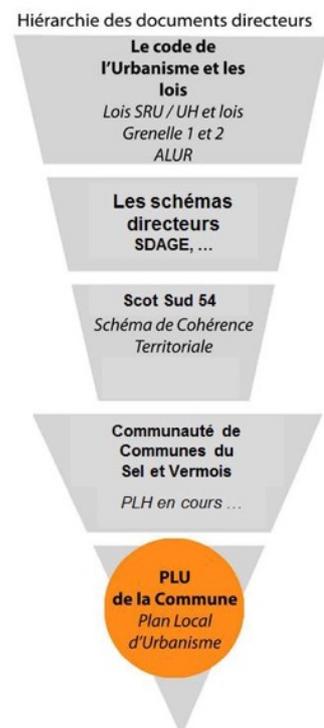


figure 5



figure 6

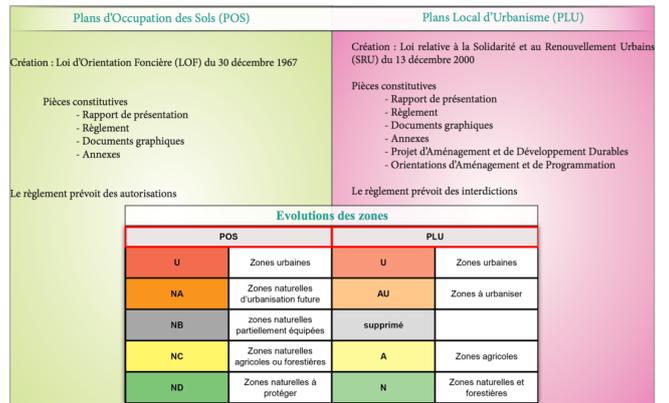


figure 7

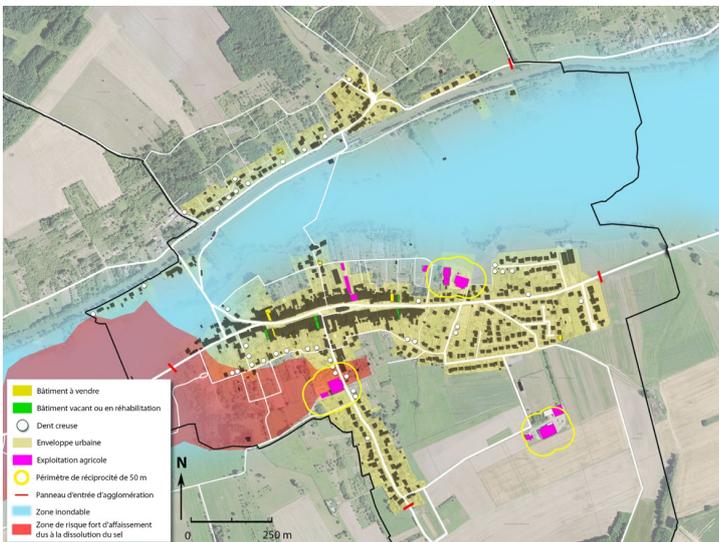


figure 8

Tableau de synthèse du diagnostic et liste des besoins

	Constat issus du diagnostic	Besoins répertoriés
L'environnement	Activités agricoles et surfaces utiles Développement forestier et espaces boisés Espaces naturels, Environnement et paysage Trame verte et bleue	
La vie de la commune	Développement économique et commerces Services, équipements, loisirs et communications numériques Transports et déplacements	
L'aménagement urbain	Aménagements urbains, espaces publics, stationnements et entrée de ville Equilibre social de l'habitat et formes urbaines des quartiers Urbanisation et modération de la consommation de l'espace, lutte contre l'étalement urbain Risques, servitudes et réseaux	

figure 9

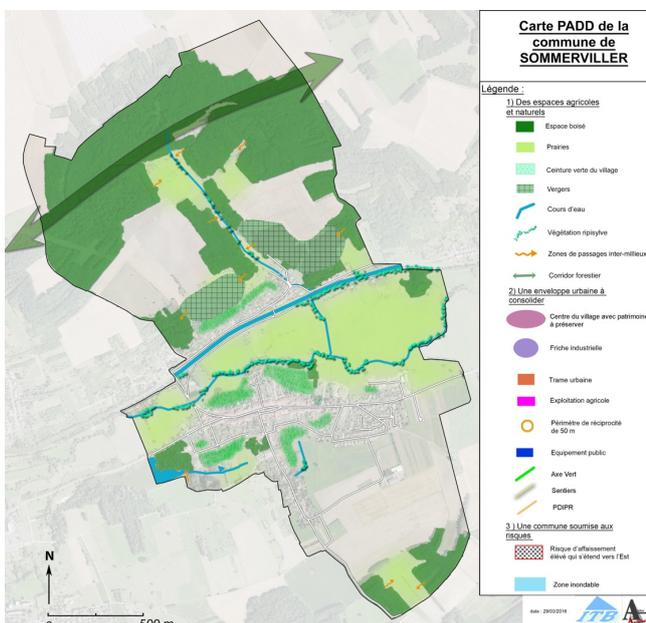


figure 10

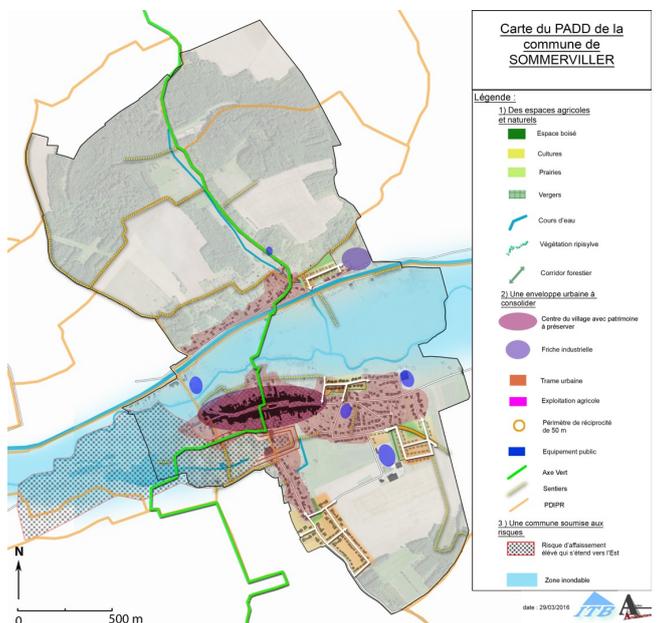


figure 11

Déclinaison de la mesure	Enjeux / Bénéfices
<p>Structure du règlement « Faciliter l'usage du règlement »</p> <ul style="list-style-type: none"> Thématiser la structure du règlement pour rendre explicites les objectifs poursuivis. Rendre plus lisible les outils mobilisables pour chaque thématique. Favoriser le recours à l'illustration et à la représentation graphique des règles. 	<ul style="list-style-type: none"> Sortir de la liste d'articles issue du POS qui pouvait inciter à rédiger un règlement type. Inciter à interroger l'intérêt de chaque règle édictée. Laisser un plus grand champ d'adaptation aux enjeux locaux.
<p>Une nomenclature nationale flexible articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR</p>	
<p>I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité</p>	<p>➤ Ou puis-je construire ?</p>
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâti, stationnement</p>	<p>➤ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</p>
<p>III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>➤ Comment je m'y raccorde ?</p>

figure 12

Les destinations de construction	
AVANT	APRES
<p>Limitation à 9 destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole ou forestière Habitation Hébergement hôtelier Commerce Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) Bureaux Industrie Entrepôt 	<p>Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations</p> <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques Locaux techniques et industriels des administrations publiques Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

figure 13

Schémas d'urbanisation possibles sur la commune de Sommervillier



figure 14



figure 15

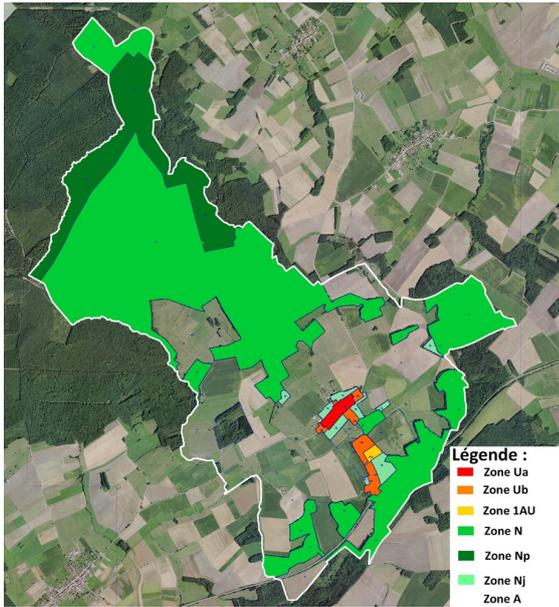


figure 16

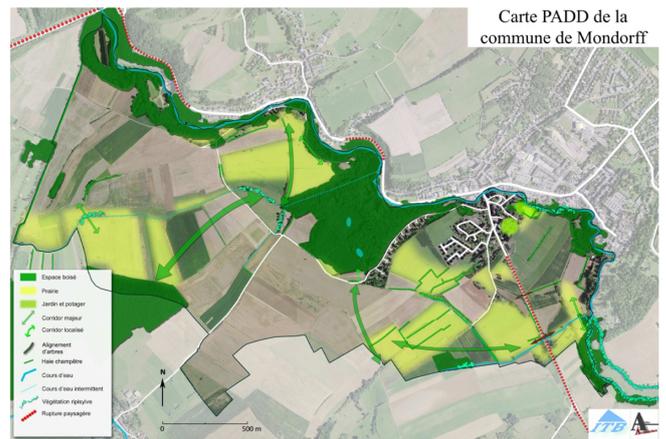


figure 17



figure 18



Résumé :

Le bureau d'étude ITB, constitué de deux pôles d'activité, réalise des documents d'urbanisme dans la région Lorraine. La diversité de compétences formée par l'équipe lui permet de travailler sur différents projets, architecture ou urbanisme.

Actuellement, les communes sont à même de choisir si elle désire ou non se doter d'un document de planification territoriale. Nous sommes les réalisateurs de leurs enjeux et projets.

Nous détaillerons ici la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme tel qu'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) et nous mènerons un retour réflexif autour de l'impact et la concertation sur un tel document.

Abstract :

Research department ITB, made up by two poles of activity, carries out documents of town planning in the Lorraine area. The diversity of competences formed by the team enables him to work on various projects, structures or town planning.

Currently, the communes are capable to choose if she or not wishes to obtain a document of territorial planning. We are the directors of their challenges and projects.

We will show here the process of developing a planning document such as a PLU (Local Development Plan) and we will conduct a reflexive return around the impact and consultation on such a document.