



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE TULLE INTÉGRANT L'URBANISME FAVORABLE À LA SANTÉ

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

MARS 2025



Avant-propos

Nous avons le plaisir de vous présenter une équipe compétente et sur mesure pour répondre aux enjeux d'une planification intercommunale intégrant l'UFS ; dans la perspective de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et à l'aune des nouveaux enjeux de votre territoire.

Le **groupe CITADIA**, à travers ses entités Citadia Conseil et Even Conseil, **ont réuni l'ensemble des compétences nécessaires à cette démarche** (urbanisme, habitat, développement économique, commerce, mobilités, foncier, résilience territoriale, tourisme, air énergie climat, paysage), en formant un groupement polyvalent.

Nous avons construit une démarche méthodologique rigoureuse, agile et créative, **centrée sur le projet de votre territoire**. Nous avons dimensionné nos moyens afin de vous garantir qualité et respect des délais. Afin de réaliser le diagnostic territorial, projet d'aménagement et de développement durables et traductions réglementaires, nous avons constitué une équipe de gestion de projet, d'intervention terrains et d'expertises technique du meilleur niveau.

Ces équipes ont déjà réalisé de nombreux documents de planification, prenant en compte l'Urbanisme Favorable à la Santé, et documents d'orientations thématiques et stratégiques (habitat, mobilité, économie, commerce, foncier).

Nous souhaitons enfin vous exprimer notre enthousiasme et notre détermination à établir avec vos équipes un partenariat de long terme afin de vous accompagner vers un aménagement durable de la Ville de Tulle.

Nous vous remercions de l'attention que vous accorderez à notre proposition et restons à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.



Une équipe expérimentée & complémentaire

Pour vous accompagner au mieux dans la révision de votre PLU et répondre aux différents enjeux et sujets (urbanisme opérationnel, analyses environnementales...), nous vous proposons **une équipe solide bâtie autour de CITADIA Conseil et EVEN Conseil**, deux marques du groupe CITADIA. Nous disposons d'une **expérience riche et reconnue** en matière d'élaboration et d'évolution de documents d'urbanisme et d'évaluation environnementale. Notre équipe de Montauban est **située à 2h de Tulle**.



Sur le terrain, à l'écoute des élus

Un des enjeux majeurs de votre démarche de révision du PLU consiste à **assurer l'adhésion de l'ensemble des élus et acteurs locaux**. C'est pour cela que nous irons **sur le terrain avec les élus**, pour échanger, visiter la commune. Par exemple, la rencontre sur le terrain avec les élus que nous organiserons en phase PADD permettra d'assurer une construction du projet depuis le terrain et avec les élus.



Le projet avant-tout & une approche sensible du territoire

Alors que le ZAN est de nouveau au cœur de l'actualité, il nous paraît plus que nécessaire de **mettre le projet de territoire au centre du dispositif pour créer l'adhésion et impulser une dynamique positive**, plutôt que d'opter pour un urbanisme comptable qui oublie certaines réalités territoriales, notamment des villes moyennes. Nous prônons une approche sensible du territoire et de faire projet en prenant en compte les enjeux et des spécificités locales.

Avant-propos

Notre engagement : vous accompagner dans une démarche de projet et ne pas focaliser sur la seule approche comptable de l'urbanisme

Des pratiques d'urbanisme qui se perdent dans les chiffres

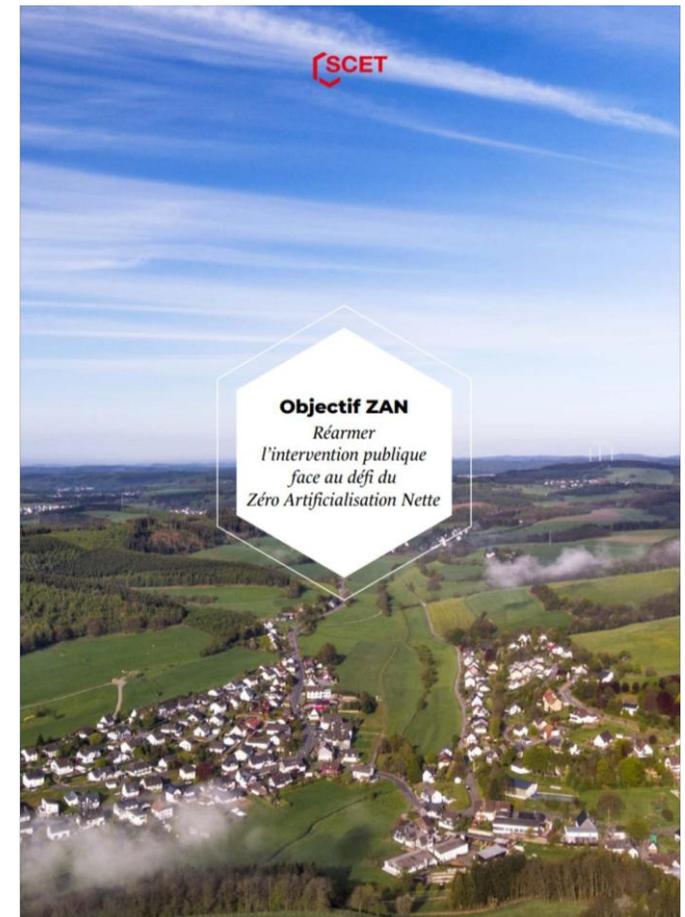
Si la sobriété foncière constitue un véritable enjeu tant au niveau national que régional, nous regrettons l'essor de l'urbanisme des tableaux Excel qui gomme les réalités territoriales, la géographie ou encore les évolutions sociétales. Cette approche laisse au second plan la connaissance territoriale précise des élus locaux, l'intelligence et la créativité architecturale, les sensibilités paysagères... CITADIA, par la voix de son directeur, a eu l'occasion d'exposer ce constat devant une commission du Sénat et de formuler des propositions que vous pouvez retrouver dans notre livre blanc réalisé avec le groupe SCET et sur nos réseaux de communication (LinkedIn).

Evidemment, nous ne nierons pas les objectifs chiffrés du SRADDET Nouvelle Aquitaine et du SCoT car notre mission consiste à vous permettre d'approuver un PLU juridiquement solide. Ainsi, **nous veillerons au respect du cadre légal et à assurer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.**

Faire du projet de territoire une priorité

Nous vous proposons donc **une approche plus positive de l'urbanisme**, une démarche qui parle avant tout de votre territoire, de la vie de ses habitants, de leurs différents besoins et leurs attentes variés, des transitions environnementales et sociétales qu'il convient d'accompagner, de vos ambitions et aussi de vos préoccupations. Volontairement, nous vous inviterons à nous parler des différentes problématiques que vous rencontrez en mettant de côté, provisoirement, le sujet de la constructibilité.

En effet, **pour sortir de cette approche chiffrée de l'urbanisme, nous devons collectivement réussir à faire un pas de côté, pour penser le territoire de demain avec une approche sensible.** Les paysages, le patrimoine, les enjeux liés à l'eau, à l'énergie doivent être les éléments fondateurs de nos réflexions. Ensemble, nous coconstruirons donc votre projet de territoire qui prendra corps dans le PADD.



SOMMAIRE

- 01 | Contexte et enjeux
- 02 | Nos atouts pour vous accompagner
- 03 | Gouvernance & animation & calendrier détaillé

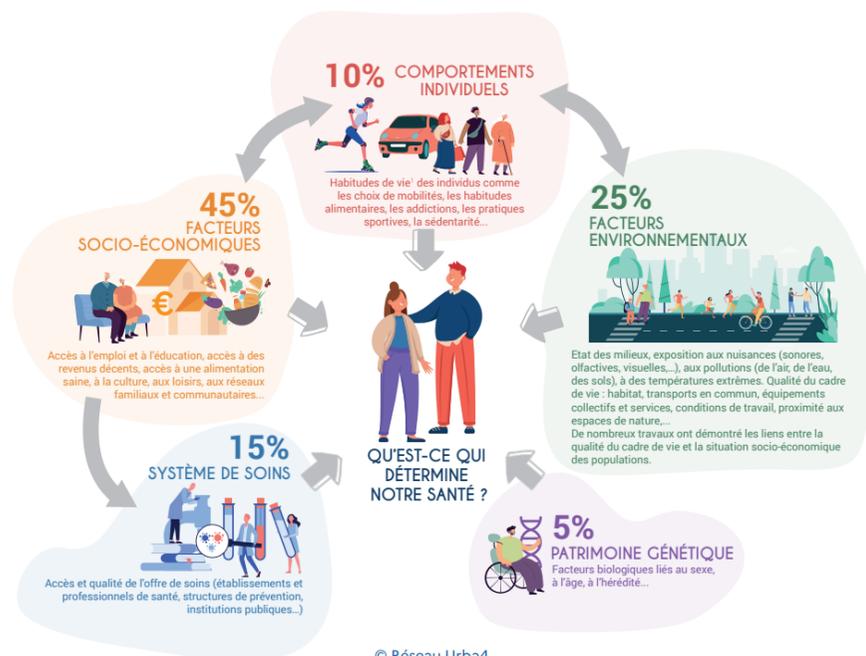
- 04 | Méthodologie de mise en œuvre
- 05 | Notre équipe
- 06 | Annexe : CV, références détaillées



01

Contexte et enjeux

L'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) offre une réponse globale à ces défis en intégrant la santé dans sa conception la plus large – physique, mentale et sociale – au cœur des décisions d'aménagement. Cette approche propose une vision transversale et fédératrice, s'adaptant aux spécificités du territoire tout en répondant aux attentes des habitants et aux impératifs environnementaux.



© Réseau Urba4
Sources : représentation de Lalonde / Synthèse des travaux de Barton et al., 2015 ; OMS, 2010 ; Cantoreggi N., et al. 2010, Pondération des déterminants de la santé en Suisse, Université de Genève ; LA County Department of Public Health, 2013: How Social and Economic Factors Affect Health

Comprendre vos attentes pour la révision du PLU, nous a permis de mieux identifier des enjeux et défis majeurs d'avenir pour la Ville de Tulle. Quatre thématiques apparaissent pour nous essentielles et sont étroitement liées avec l'Urbanisme Favorable à la Santé :



L'amélioration du parc de logements tenant compte du patrimoine bâti



La sobriété foncière



Le cadre de vie du quotidien



L'adaptation au changement et dérèglement climatique

Ces 4 enjeux ne sont pas exhaustifs et la révision du PLU de Tulle sera l'occasion d'intégrer, de définir des orientations stratégiques et des outils sur d'autres sujets cruciaux en lien avec l'Urbanisme Favorable à la Santé :

- Les mobilités pour renforcer les alternatives à l'usage individuel de la voiture, développer les mobilités actives favorables à la santé et au bien-être, ...
- Un développement économique équilibré et durable, s'appuyant sur les forces historiques du territoire et de nouveaux potentiels à valoriser, et connectant mieux les lieux de vie et d'emplois.
- La biodiversité et les ressources naturelles, avec un notamment un enjeu crucial autour d'une ressource en eau suffisante et de qualité.
- La prise en compte des risques.
- ...



Les enjeux d'amélioration du parc de logements tenant compte du patrimoine bâti

Le centre-ville de Tulle, et en particulier son cœur historique (rue de la barrière, Alverge ...), font face à des enjeux de dégradation du bâti et de la qualité du parc de logements. En réponse, des réflexions sont portées à l'échelle de la Ville et de Tulle Agglo : étude de programmation et pré-opérationnelles (OPAH-RU), Programme Local de l'Habitat, animation externalisée, ...

L'amélioration de ce parc de logements pose un enjeu plus global de reconstruction de la ville sur la ville en tenant compte des forts enjeux patrimoniaux présents sur le centre-ville. Sur ce volet, les politiques de l'habitat et la révision du PLU doivent ainsi s'articuler avec le Site Patrimonial Remarquable.

L'UFS offre une réponse en repensant l'urbanisme pour :

- Rénover le parc existant
- Concevoir des logements sains, accessibles et adaptés aux besoins de tous, notamment des populations précaires ou à revenus intermédiaires.



Les enjeux de sobriété foncière

Dans la perspective de la mise en œuvre de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette », la Ville de Tulle s'est d'ores-et-déjà emparée des sujets liés à la sobriété foncière : appel à projet sur le foncier (ACV, ANCT, CEREMA) pour lequel la Ville a été retenue, périmètre OPAH-Ru avec des réflexions sur les gisements fonciers potentiels, perspective de réflexion BIMBY-BOUNTY ...

Ces réflexions vont être un appui important pour alimenter la révision du PLU (actuellement de génération SRU) en tenant compte des réflexions portées par le SCoT de Tulle Agglo (en cours) en lien avec les objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

L'UFS offre une réponse en repensant l'urbanisme pour :

- Densifier les tissus urbains déjà artificialisés, évitant l'étalement urbain et ses impacts sur la mobilité et l'environnement.
- Avoir une approche foncière pour orienter une production de logements en cohérence avec les capacités financières des habitants
- Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation (en renouvellement, densification ou extension) en favorisant des pratiques d'aménagement bas carbone et circulaires.
- Préserver et restaurer les espaces naturels et agricoles, essentiels pour la biodiversité, la régulation du climat, la sécurité alimentaire, mais aussi en tant qu'espaces de balade et de régénération pour la population.



Les enjeux liés au cadre de vie du quotidien

Le cadre de vie du quotidien, l'accès à la santé, aux commerces et services, à une alimentation saine, à des paysages et un patrimoine de qualité sont des facteurs d'attractivité pour s'installer sur un territoire ou un déterminant pour y rester.

Pour la Ville de Tulle, le maintien et le développement d'un tissu commercial dynamique de centre-ville est un enjeu fort. L'avenue Victor Hugo en est un parfait exemple. Artère commerçante historique de la ville, elle apparaît aujourd'hui fragilisée et nécessite la mise en œuvre d'actions pour maintenir une offre commerciale diversifiée et dynamique en centre-ville (requalification des rez-de-chaussée ...)

L'UFS permet d'intégrer la santé et le bien-être comme socle des choix d'aménagement pour :

- Créer des espaces publics accessibles, conviviaux et adaptés aux besoins de toutes les générations.
- Proposer une offre commerciale suffisamment accessible et diversifiée en termes de gamme de produits
- Favoriser l'accès à une alimentation locale et de qualité en soutenant les exploitations agricoles et les circuits courts.
- Renforcer les équipements de santé et de services à travers un maillage de proximité qui répond aux besoins des populations vulnérables.



Les enjeux de lutte et d'adaptation aux changements et dérèglements climatiques

Penser l'avenir en 2050, nous impose de penser au bien-être des habitants dans un contexte de réchauffement climatique.

Dans cette optique, la révision du PLU de Tulle s'inscrira dans les réflexions portées dans le PCAET de Tulle Agglo (travail sur les actions prévu en 2025). Cela permettra d'enrichir le PADD qui sera construit en 2026 et la traduction règlementaire qui en découlera.

L'Urbanisme favorable à la santé (UFS) promeut des choix d'aménagement et d'urbanisme qui présentent des co-bénéfices santé-environnement-climat et qui participent activement aux stratégies d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Cela peut par exemple se traduire par :

- Promouvoir des solutions fondées sur la nature pour réduire les risques (inondations, vagues de chaleur) et améliorer le cadre de vie.
- Réfléchir sur le maintien voir la création de poumons verts dans la ville, d'ilots de fraîcheurs ...
- Limiter la dépendance à la voiture individuelle et réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- ...



02

Nos atouts pour vous accompagner

02

NOUS DISPOSONS D'EXPÉRIENCES SOLIDES POUR RÉPONDRE À CHACUN DE VOS ENJEUX

Vos enjeux et nos atouts

Un accompagnement sur mesure, fondé sur une analyse systémique du territoire, à même d'identifier les interdépendances entre enjeux environnementaux, d'aménagement et de développement

01

Notre connaissance des territoires ruraux

Une connaissance fine des enjeux et dynamiques territoriaux de la Corrèze et du Massif Central, de nombreuses références d'accompagnement d'acteurs notamment l'élaboration et les procédures de révision du PLU de Brive, élaboration du SCoT Sud Corrèze, révision du PLU d'Aurillac, puis élaboration du PLUi-H de la CA du Bassin d'Aurillac ...

Un outillage méthodologique pour construire un PLU ambitieux basé sur une stratégie territoriale solide & transversale, à même d'assurer son opérationnalité

02

Notre expertise en élaboration de PLU

Une compétence alliant des compétences en stratégie territoriale, planification urbaine, application de la Loi Montagne, transition énergétique et environnementale ; et mise en œuvre opérationnelle intégrée, ce qui la rend unique reconnue par les acteurs

Rendre les services et les élus en capacité de piloter leur PLU dans le temps et de construire des partenariats pérennes avec les autres acteurs du territoire

03

Notre expertise en animation territoriale

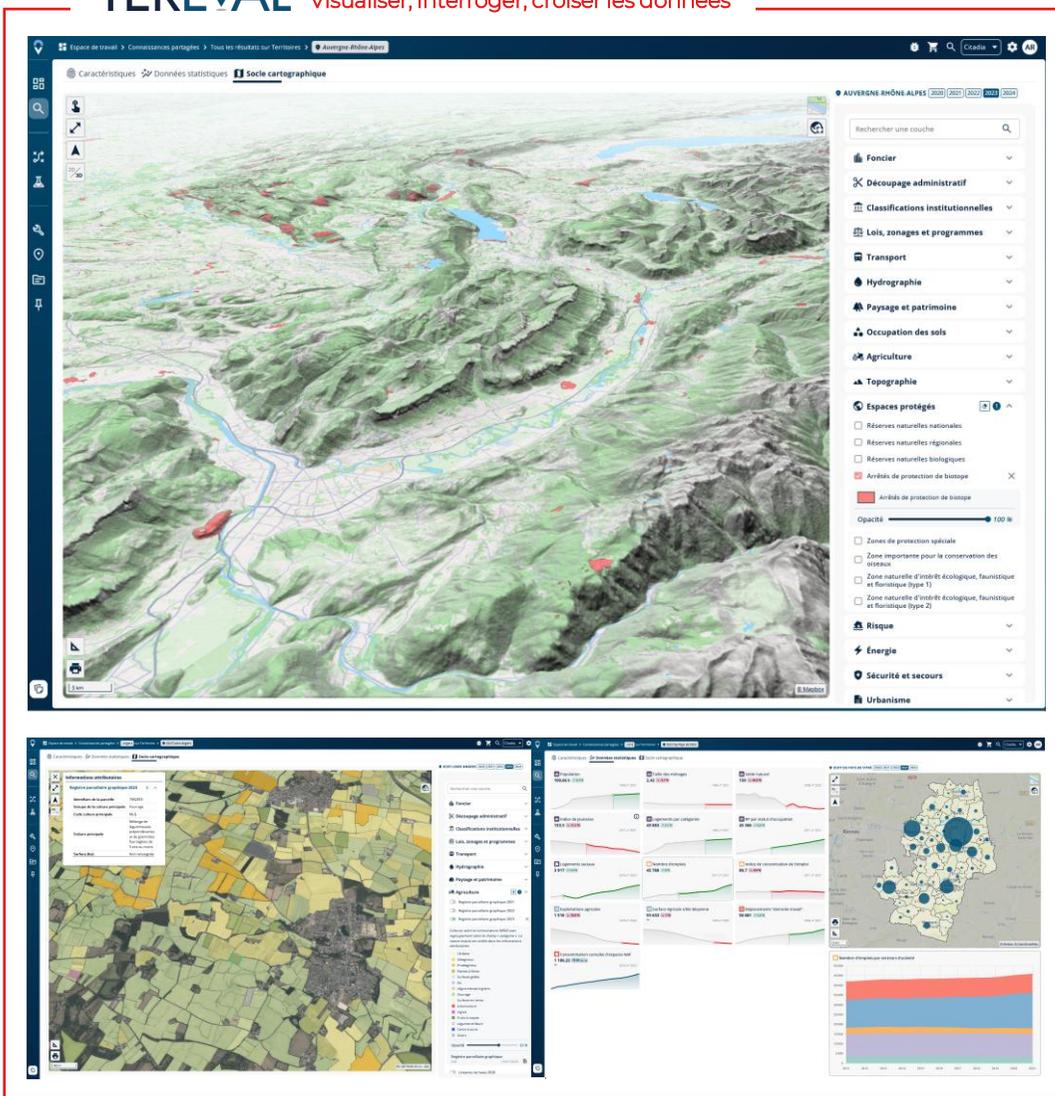
Une compétence reconnue en concertation et animation d'écosystèmes territoriaux publics. Une capacité à produire des livrables pédagogiques, visuels. Des compétences en structuration de gouvernance

Vos enjeux

Nos atouts

La datavisualisation pour faciliter le diagnostic et co-construire le projet

TEREAL Visualiser, interroger, croiser les données



NOTRE OUTIL EN 5 POINTS CLÉS

1

Interrogez les **documents réglementaires** et les **données territoriales**, consultez et **téléchargez** des **indicateurs interactifs**, à différents échelons et **comparez** avec d'autres territoires

2

Centralisez vos outils, documents de travail, modélisations et documents règlementaires dans un « **espace de projet** », pour faciliter la **collaboration** des différents acteurs du dossier.

3

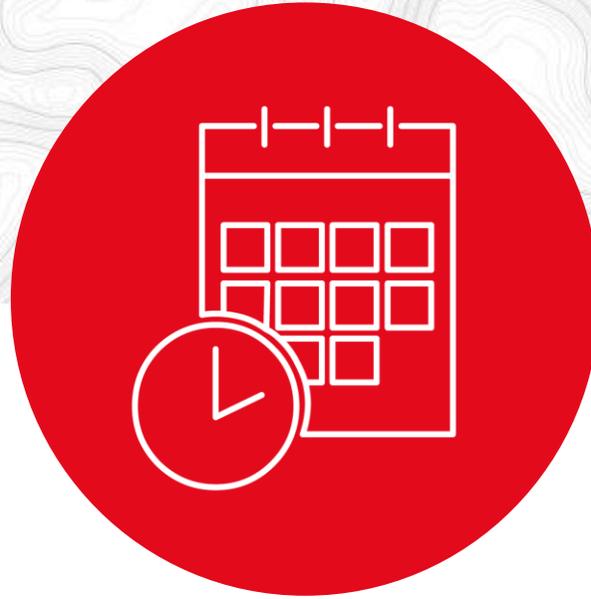
Mesurez l'**évaluabilité** de votre projet en rattachant des outils de mesure aux orientations et objectifs du document.

4

Identifiez les **bonnes pratiques**, mesures incitatives ou règlements mis en œuvre par **d'autres territoires** et réutilisez-les dans vos documents.

5

Évaluer vos projets dans la durée grâce à l'**actualisation d'indicateurs** spécialement développés pour l'évaluation des documents d'urbanisme.



03

Gouvernance, animation et calendrier détaillé

La gouvernance

Nous rappelons ici les principales instances mobilisées :

LE CONSEIL MUNICIPAL	
Qui ?	Ensemble des élus de la Ville de Tulle
Quoi ?	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Débat sur les grandes orientations du PADD ▶ Approuve le bilan de la concertation ▶ Arrête le projet de PLU ▶ Approuve le PLU
Quand ?	à chaque grande étape de la démarche.
LE COPITECH	
Qui ?	Des élus de la Ville de Tulle et des services techniques municipaux.
Quoi ?	Le COPITECH pourra être complété selon les besoins et les sujets abordés par d'autres représentants des services de la ville ou de Tulle Agglo
Quoi ?	Suit la démarche de révision du PLU <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1 réunion de lancement ▶ 3 réunions de travail sur le diagnostic ▶ 2 réunions de travail sur le PADD ▶ 4 réunions de travail sur la traduction réglementaire ▶ 1 réunion de travail avant l'arrêt du PLU ▶ 1 réunion de travail au moment de l'enquête publique ▶ 1 réunion de travail avant l'approbation du PLU
Quand ?	A chaque étape de la mission, pour l'élaboration de chaque document du PLU

En complément des différentes instances territoriales représentatives présentées ci-avant, nous mettrons en place le dispositif suivant d'animation et de co-élaboration :

LES ENTRETIENS STRATÉGIQUES	
QUI ?	Partenaires et acteurs majeurs du territoire (autres que les PPA), à identifier lors de la réunion de lancement
QUOI ?	Appréhender les enjeux du territoire, partager et enrichir le projet
QUAND ?	En phase de diagnostic essentiellement mais possibilité au besoin de réaliser des entretiens tout au long de la procédure.
LES RÉUNIONS AVEC LES PPA	
QUI ?	Personnes publiques associées, de façon groupée ou en bilatéral si besoin (avec la DDT notamment)
QUOI ?	Valider les principes du projet de PLU au sein des différentes phases d'élaboration
QUAND ?	En phase PADD et en phase de traduction réglementaire
LES RÉUNIONS PUBLIQUES	
QUI ?	Grand public
QUOI ?	Informers, recueillir les avis et remarques et répondre aux interrogations du grand public
QUAND ?	En phase PADD et en phase de traduction réglementaire

Une co-construction du PADD avec les élus

Le PADD sera construit avec les élus qui seront notamment mobilisés durant plusieurs temps forts pour qu'ils soient au cœur de la définition des orientations de leur projet.

Nous vous proposons une méthode participative et dynamique, en faisant preuve de pédagogie et de vulgarisation. Nous exposerons d'abord les scénarii préalablement définis en mettant en évidence leurs avantages et inconvénients, et leurs impacts environnementaux, avant de proposer un **travail pour les enrichir et amender, et pour faire émerger un scénario préférentiel.**

La méthode des *Personas*

Aux delà des deux COPITECH, nous vous proposons également de mobiliser notre outil des *personas* (cf. détail dans la phase transversale concertation) qui permet à chacun de prendre conscience de la diversité des besoins de la population, ce qui enrichira la construction du PADD.



◀ Photos d'un séminaire PLU (Brive)

7 PERSONAS PROPOSÉS POUR RÉFLÉCHIR AU PROJET DE TERRITOIRE

-  Un jeune de Lomagne qui vient de décrocher son 1^{er} emploi
-  Un couple de toulousain souhaitant vivre à la campagne
-  Des retraités strasbourgeois qui veulent se rapprocher de Toulouse
-  Une femme veuve ayant toujours vécu en Lomagne
-  Une femme seule avec un fils qui souhaite devenir agriculteur
-  Un saisonnier espagnol
-  Une famille recomposée qui cherche une maison



Sabrina et son fils Théo

Sabrina, 41 ans, est infirmière dans un établissement médico-social de Beaumont-de-Lomagne. Son compagnon et elle viennent de se séparer et vendent leur maison de Gimat. Sabrina cherche donc un nouveau logement pour elle et son fils Théo, 9 ans. Il est scolarisé à Beaumont-de-Lomagne et aimerait devenir météorologue ou agriculteur. Mais sa maman alerte Théo sur la difficulté de cette profession. Théo sait que le climat change, que l'eau devient précieuse et qu'il faut agir pour s'adapter. Chaque jour, il le répète à sa maman et la pousse à économiser l'eau, à éteindre les lumières et à moins utiliser sa « voiture qui pollue ». Mais Sabrina aime la liberté que lui offre sa voiture et veut continuer de sortir, aller au cinéma ou faire les boutiques.



Dans quelles autres communes Sabrina et son fils pourraient-ils s'installer ? Quel serait le logement idéal à leur proposer ?

- A Beaumont
- Dans un T3 ou un T4 en location



Quelles solutions pouvons-nous proposer à Sabrina pour quelle puisse faire garder son fils le mercredi et durant les vacances ? Quelles activités pouvons-nous leur offrir ?

- Centre aéré et club de sport



Quelles solutions de mobilités pouvons-nous offrir à Sabrina tout en répondant à la préoccupation environnementale de son fils ?

- Pistes cyclables
- Marche à pied
- Bornes électriques



Comment accompagner Théo dans son rêve de devenir agriculteur et comment lui donner envie de rester vivre en Lomagne ?

- Lycée agricole et stages dans des exploitations du territoire
- Installation de Sabrina et Théo chez un couple d'agriculteur (habitation intergénérationnelle)



Que faut-il en retenir pour construire le projet de territoire ?

- Accueil des ados hors période scolaire
- Changement de destination des granges autour des fermes

03

LES INSTANCES ET LE DISPOSITIF D'ANIMATION

Une co-construction du PADD avec les élus

Une rencontre avec les élus sur le terrain pour construire le projet

La session consistera à parcourir le territoire avec les élus et de faire des étapes thématiques, pour échanger sur des sujets diversifiés.

Il s'agit d'une démarche permettant d'enrichir la phase PADD, en partant et parlant du terrain, des projets de la collectivité, des expériences positives développées ou encore des préoccupations du quotidien. L'objectif est de donner la parole aux élus, d'être à leur écoute, de débattre sur différentes problématiques. Il s'agit aussi de faire (re)découvrir le territoire à tous les élus.

Ces déplacements sur le terrain sont primordiaux pour « vivre le territoire » et pour « **prendre le pouls** ». En effet, nous attachons de plus en plus d'importance à l'expertise d'usage qui permet d'enrichir le projet.



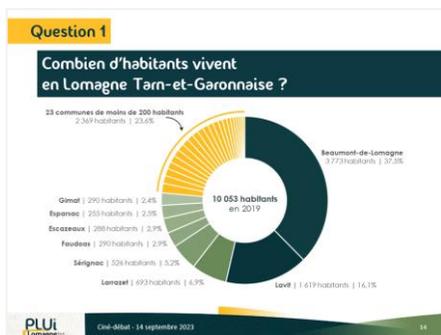
Photos du Bus'tour organisé pour le PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise ►

Les réunions publiques

Nous partageons avec vous l'ambition d'une démarche de concertation impliquant réellement la population, c'est-à-dire en allant au-delà de la simple communication. Pour ce faire, nous nous attachons à faire preuve de pédagogie et à proposer des solutions innovantes et attrayantes.

Réunion publique sur le PADD

En lien avec vos attentes, nous animerons une réunion publique qui pourra s'organiser sous forme de quizz, afin de favoriser la participation, partager le diagnostic et les enjeux du territoire et échanger sur l'avenir du territoire en faisant écho au PADD.



Extraits du quizz réalisé pour les réunions publiques du PLUi de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise



Réunion publique sur la traduction réglementaire

Nous animerons une réunion publique dont l'objectif sera de partager le projet de zonage et de règlement. Pour cela, nous veillerons à bien illustrer nos présentations, avec des illustrations claires, et à vulgariser nos propos pour faciliter la compréhension.

2 | NOMENCLATURE DES ZONES

Urbaines

- U Centres anciens
- UA Habitat individuel
- UB Habitat collectif
- UC Equipements
- UE

3.2 | PRINCIPES DE RÈGLEMENT

ZONE UA CENTRE-VILLE

OBJECTIFS POURSUIVIS :

- Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti
- Encourager à la perméabilité des espaces libres

CARACTÉRISTIQUES DE LA FORME URBAINE :

- Alignements bâtis, avec exceptions
- Moyennement sur au moins 1 limite séparative
- H + R+1+C

ZONE / secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations limites séparatives	Emprise au sol	Part des espaces non imperméabilisés	Hauteur
UA Centre-bourg	Alignement obligatoire, sauf si implantation décalée sur des terrains immédiatement voisins	Sur au moins 1 limite. Sur autre limite L+1/0 avec une distance d'au moins 3 m en cas de non-mitoyenneté	70 %	20% en espace non imperméabilisé, excepté dans les cas d'extension	9 m

Exemple de support de présentation du zonage

Evidemment, nous pourrions adapter nos méthodes d'animation de ces réunions en fonction de vos attentes et des enjeux.

En réponse à vos attentes, notre proposition n'intègre pas la rédaction d'articles ou la réalisation de supports de concertation (panneaux d'exposition ...).

La rédaction du bilan de la concertation sera assurée par les services de la Ville de Tulle. Nous apporterons une assistance à maîtrise d'ouvrage sur ce volet.



La richesse des groupes CITADIA et SCET est d'être composés de plusieurs marques proposant des périmètres d'actions et des compétences complémentaires, permettant de répondre aux différents enjeux et besoins des territoires. Ainsi, nous pourrions utilement interroger notre filiale Aire Publique et s'appuyer sur son expérience en matière de concertation et de communication pour vous accompagner au mieux dans la démarche PLU.

Une réelle méthode de pilotage

LA DÉFINITION DE RITUELS

La bonne tenue d'une telle mission nécessite des rituels, nous échangerons techniquement de manière régulière au-delà des copitech sur :

- Ce qui a été fait (les accomplissements du mois)
- Ce qui est programmé et prévu pour le mois d'après
- Les points d'alerte ou de difficultés
- Les choses à anticiper et à programmer
- Les arbitrages à prendre.

Nous mettrons également en place des rituels internes au groupement au sein de l'équipe projet resserré sur la base d'une réunion tous les 15 jours pour assurer la coordination et permettre le bon déroulement de la mission.

LA MISE EN PLACE D'UN ESPACE COLLABORATIF À TRAVERS UNE ÉQUIPE TEAMS QUI SERA ACCESSIBLE

Pour permettre le recueil de données et un partage continu des documents tout au long de la mission, nous créerons un espace réservé au sein de l'outil collaboratif Teams. Cet espace pourra être ouvert à l'ensemble de l'équipe projet (équipe projet de la communauté de communes et l'équipe projet du groupement) avec des accès différenciés le cas échéant.

Cet espace pourra à la fois nous permettre de partager des dossiers mais également de dialoguer, évitant de ce fait de démultiplier les mails.

UNE PLANIFICATION DES TRAVAUX PAR LES LIVRABLES ET LES RÉUNIONS

Nous débiterons la mission par un découpage des différentes tâches à réaliser pour assurer la bonne exécution des travaux. Ce travail nous permettra d'avoir un regard clair sur le qui doit faire quoi et quand.

Ce planning sera partagé et le suivi sera aisé pour la collectivité, lui permettant également d'anticiper l'organisation des réunions et les temps d'appropriation et de relecture des livrables.

DES BILANS À CHAQUE FIN DE MISSION POUR AJUSTER NOTRE INTERVENTION ET LE MANDAT DE PROJET LE CAS ÉCHÉANT

À chaque fin de phase, nous vous enverrons un questionnaire par mail, car le suivi de la satisfaction client est pour nous un point fondamental. Ce questionnaire est analysé et vous permet de nous faire un retour sur notre intervention.



VOTRE AVIS NOUS INTERESSE

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous aimerions connaître votre avis au sujet de votre récent projet avec Citadia.

L'amélioration continue de nos pratiques est une clé de notre réussite et de notre engagement pour le développement des territoires ; Votre expérience nous est donc très précieuse. Partagez-la !

Recommanderiez-vous Citadia pour une mission de conseil ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Non, pas du tout Oui, absolument

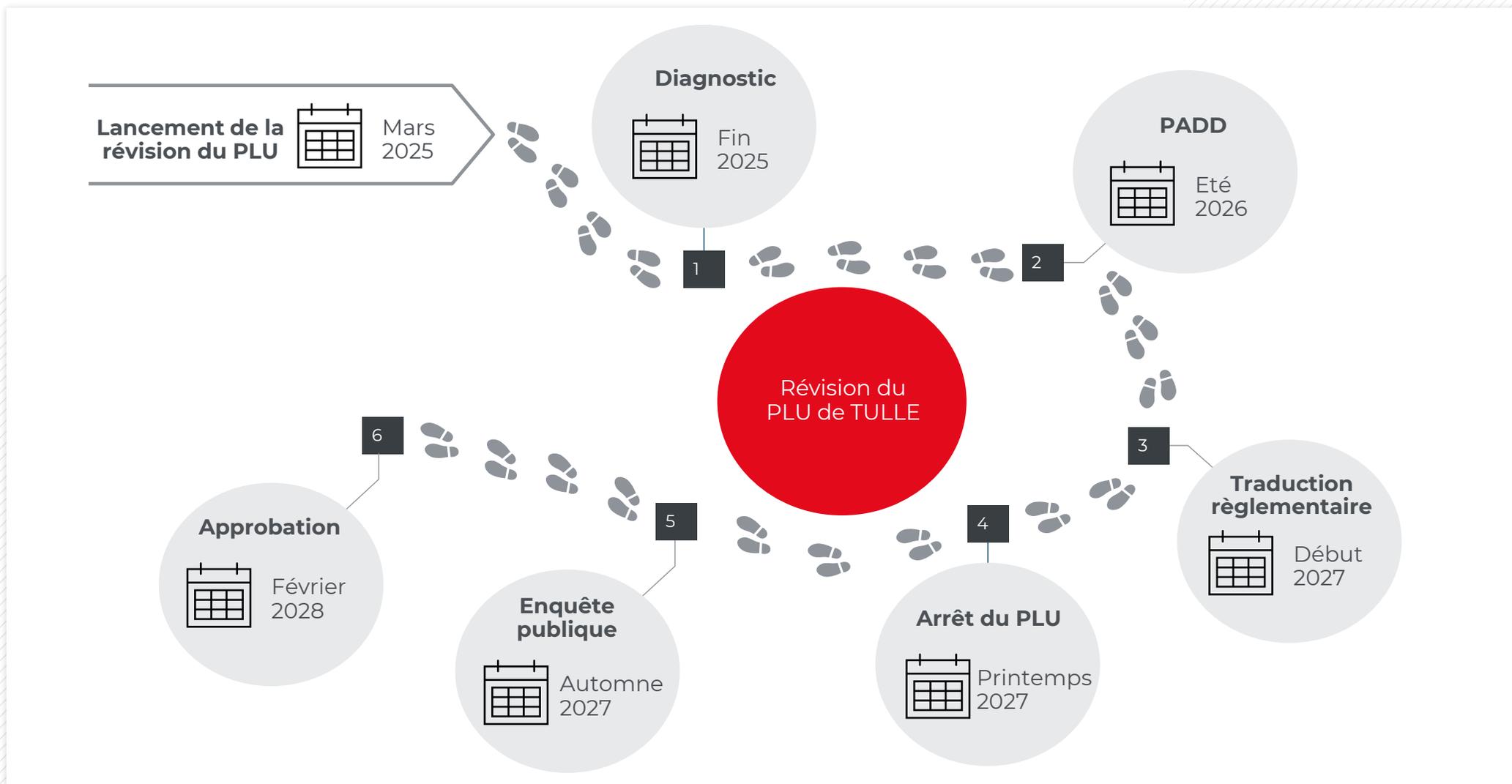
Merci d'avance pour votre participation,

Pour tout complément d'information, n'hésitez pas à répondre à ce mail.

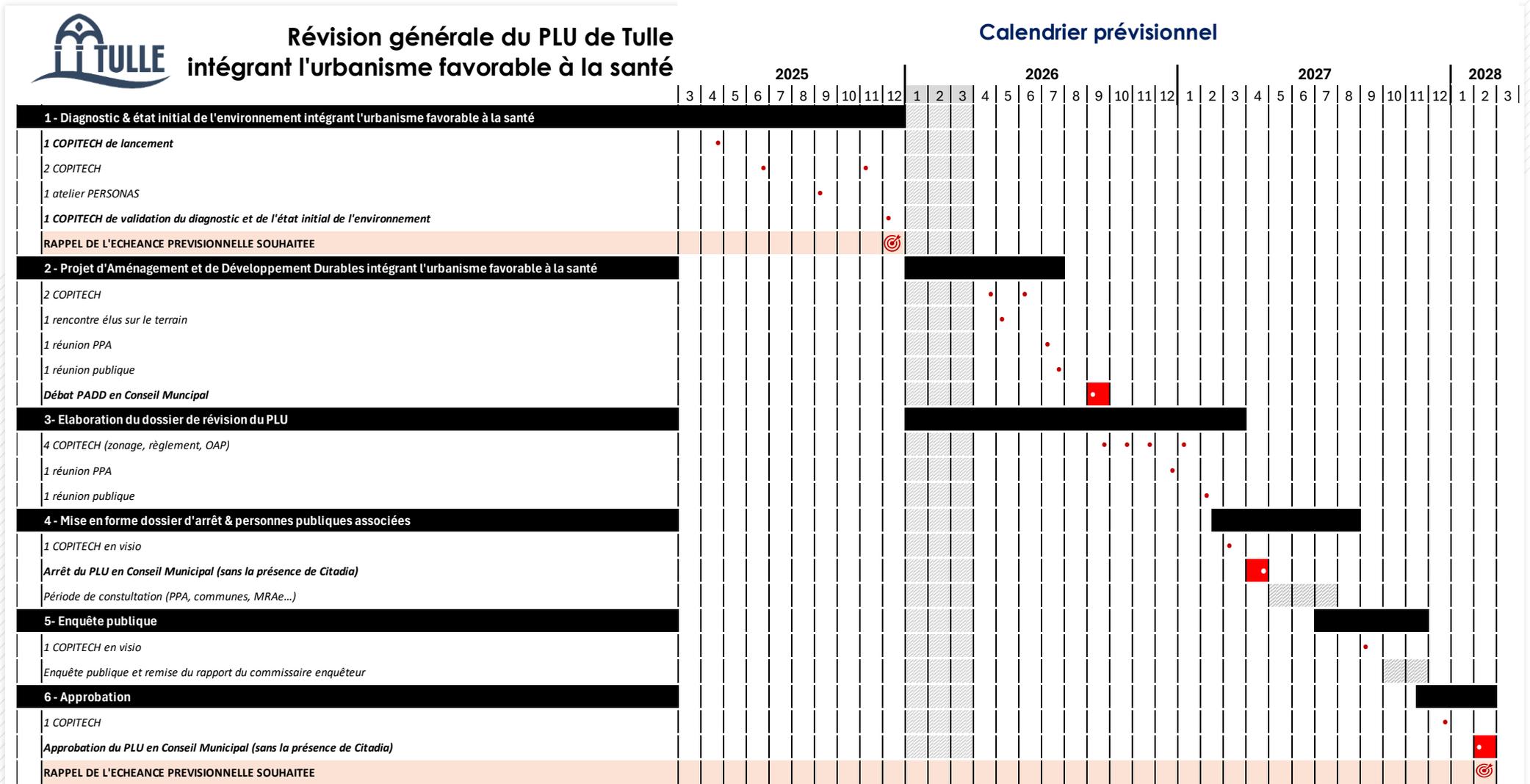


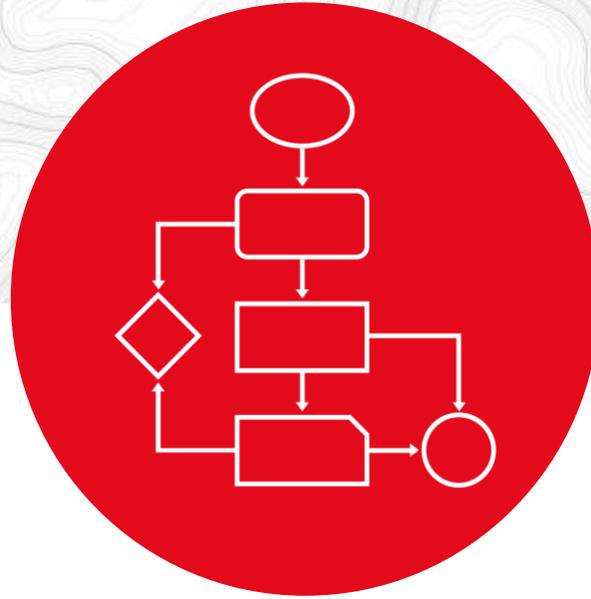
Au-delà du questionnaire, nous réaliserons des bilans de fin de phase qui correspondent à chaque étape clé de la procédure. Ce bilan qualitatif se fera en présentiel en présence du directeur de mission. Il aura pour but de rebalayer le mandat de projet et de le mettre à jour le cas échéant.

Calendrier global prévisionnel



Calendrier détaillé prévisionnel



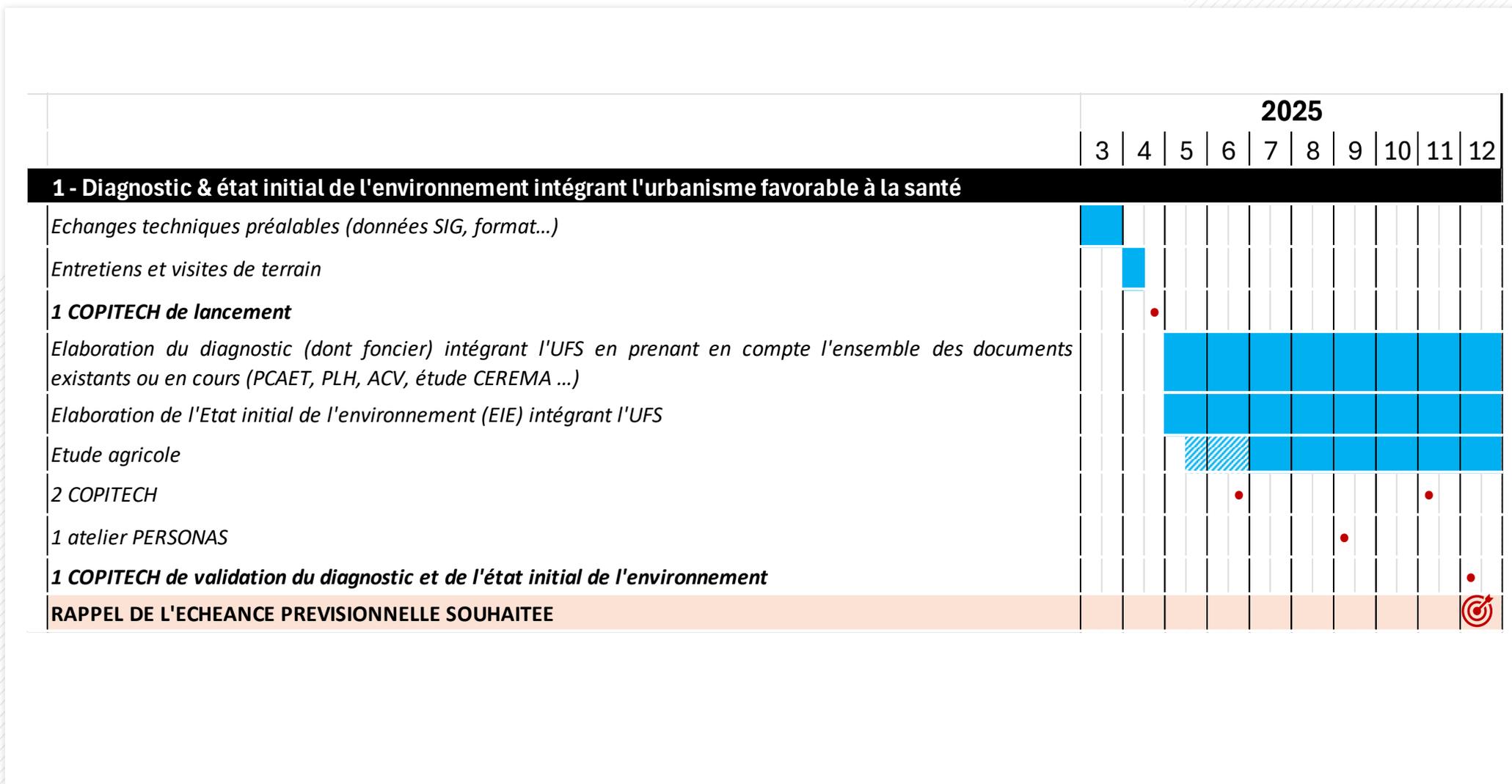


04

Méthodologie de mise en œuvre

01 | DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT INTÉGRANT L'UFS

Calendrier prévisionnel détaillé de la phase 1



Description des activités



Objectifs

Réaliser un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement synthétique, stratégique et prospectif intégrant l'UFS



Délais

La phase 1 débutera, dès la notification du marché, en mars 2025 pour se conclure en décembre 2025 par un COPITECH de validation du diagnostic et de l'EIE



Livrables

Les rendus seront transmis en format PDF et modifiables (Word, SIG...) et réalisés le cas échéant dans le respect de la charte graphique de la Ville de Tulle

- ✓ Les documents de présentation des réunions et leurs compte-rendu
- ✓ Un rapport de diagnostic stratégique et prospectif, incluant le volet foncier, l'état initial de l'environnement et l'étude agricole



Réunions

Notre offre intègre :

- ✓ 1 COPITECH de lancement
- ✓ 2 COPITECH
- ✓ 1 atelier Personas
- ✓ 1 COPITECH de validation du diagnostic



Concertation

- ✓ Sans objet



Assistance juridique

- ✓ Sans objet



Activités clés

- **Lancer la démarche techniquement**, phase préparatoire de cadrage et d'appropriation du territoire, et une étape clé dans la validation des objectifs et des modalités de cette révision du PLU intégrant l'UFS
- **Capitaliser sur l'existant et s'appuyer sur les travaux réalisés** : Vous disposez, d'ores et déjà d'un grand nombre d'études récentes ou en cours (PCAET, SCoT, PLH, ACV, Cerema...). Nous nous appuyerons sur ces études et compléteront les analyses qui le nécessiteront.
- **Prendre en compte les données statistiques les plus récentes possibles en veillant à s'inscrire en lien avec les jalons posés par la loi Climat et Résilience.**
- **Rencontre d'acteurs clés** pour identifier les besoins, comprendre les pratiques à l'œuvre et les outils mobilisés, challenger les enjeux territoriaux identifiés et mesurer le niveau d'investissement envisagés par chaque acteur
- **Affiner le travail sur les gisements fonciers en densification réalisé sur le périmètre de l'OPAH-RU et définir les enveloppes urbaines**
- **Porter une attention particulière aux activités agricoles**
- **Rédiger le diagnostic et l'état initial de l'environnement** permettant de formaliser des enjeux stratégiques et spatialisés pour le territoire.
- **Interactions récurrentes avec le(s) référent(s) de la collectivité** afin de collecter l'ensemble des attentes et informations et faire valider progressivement notre travail

01 | LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT INTÉGRANT L'UFS



Zoom sur le volet foncier / l'analyse des capacités de densification et de mutation du tissu urbain

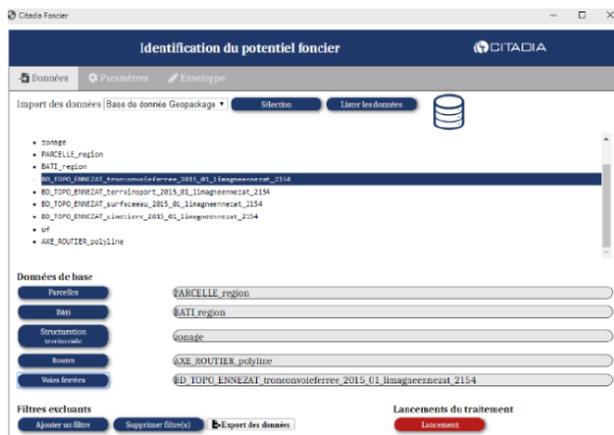
Une caractérisation et une classification des capacités foncières

Au-delà d'une analyse quantitative visant à mesurer les surfaces, **nous qualifierons les capacités foncières résiduelles** en sélectionnant différents critères et en établissant des typologies ou classements des terrains à enjeux. Cette approche nous permettra de vous éclairer au mieux dans vos choix en matière d'urbanisme pré-opérationnel (sites d'extensions urbaines, OAP...).

Analyse des marchés immobiliers et fonciers

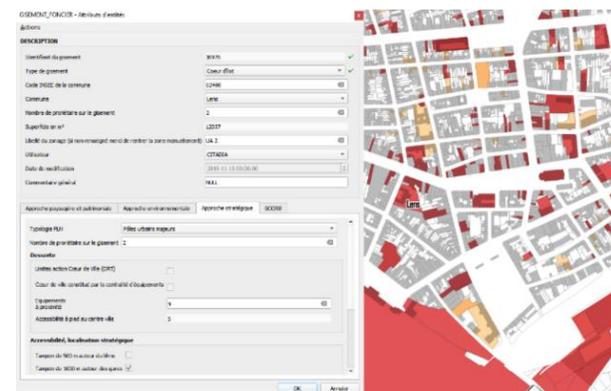
Nous enrichissons également le diagnostic foncier par une **analyse des marchés immobiliers et fonciers** pour mieux comprendre le fonctionnement de votre territoire et définir la meilleure stratégie en matière d'habitat notamment.

NOTRE OUTIL FONCIER



Outil rapide et flexible permettant de précalculer les enveloppes urbaines et le potentiel de densification en identifiant automatiquement les capacités de divisions parcellaires et les dents creuses selon vos critères.

CITAFONCIER



Outil permettant d'interroger le foncier existant, d'identifier de nouveaux gisements et de les qualifier dans Qgis.

Déjà testé avec succès par l'EPF Nord-Pas-de-Calais et la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, cet outil développé par Citadia permet de créer un scoring par thématique, basé sur les données que vous choisissez : proximité des transports en commun, mode d'occupation du sol, bruit, prix du foncier, etc.

La force de cet outil est sa grande adaptabilité.

01 | LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT INTÉGRANT L'UFS



Zoom sur le volet foncier / l'analyse des capacités de densification et de mutation du tissu urbain

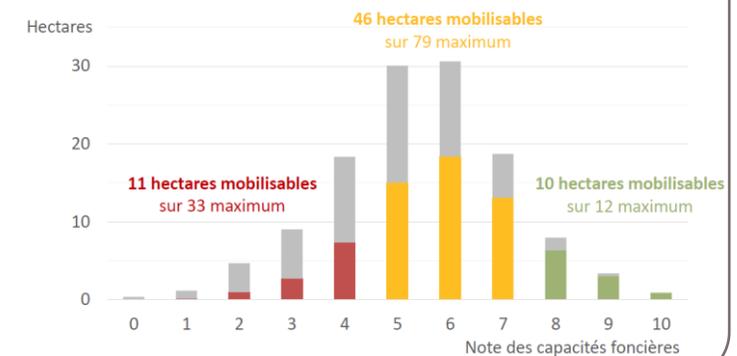
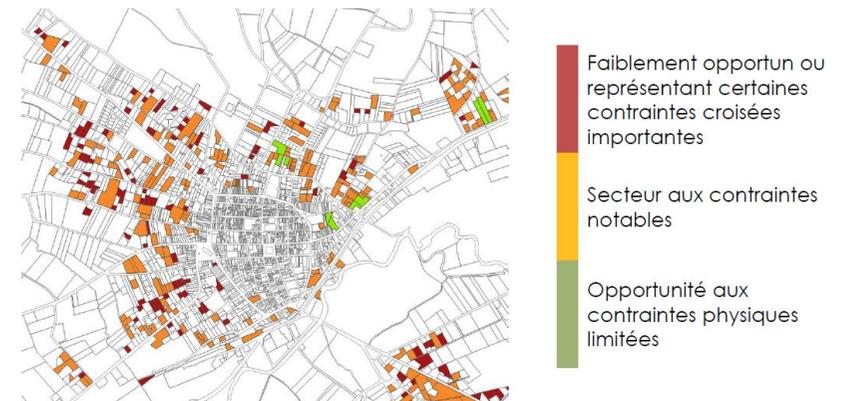
1 Nous définirons les enveloppes urbaines sur la base des fichiers fonciers par une méthode de dilation-érosion.



2 Nous identifierons ensuite dans ces enveloppes les dents creuses et parcelles pouvant être divisées, en écartant celles concernées par un risque fort ou par d'autres contraintes majeures. Ce travail sera enrichi par des échanges lors consacrés à cet exercice.

Attribut	Valeur
Potentiel	Supprimé
Raisons de la suppression	PC en cours
Surface (m²)	2617
Communes	Triffouilly-les-Oies
Date de la dernière modification	16-03-2021
Commentaire	Chabidabidou

3 Nous qualifierons chaque potentiel sur la base de critères objectifs (surface, réseaux...) pour établir une notation, permettant de nuancer les capacités de mobilisation et aussi d'identifier les secteurs sur lesquels intervenir via le PLU ou d'autres outils de la politique foncière.



01 | LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT INTÉGRANT L'UFS



Zoom sur l'étude agricole (élaborée en coopération avec les services de l'agriculture et du SIG de Tulle Agglo)

Bien que le nombre d'exploitations ait fortement diminué sur Tulle ces dernières décennies, l'activité agricole continue de jouer un rôle majeur : économique (le nombre d'emplois liés à l'agriculture a même augmenté depuis 2011), fonction nourricière, entretien des paysages et de l'espace, ... Il s'agit donc de porter une attention particulière à ces activités dès le diagnostic de manière à mettre en œuvre la traduction règlementaire la plus adaptée au contexte.

Le territoire est également soumis à la « Loi Montagne ». Le PLU devra donc répondre à deux objectifs principaux, de préservation des espaces agricoles de production et de préservation des milieux naturels et paysagers.

Dans notre méthodologie, nous pouvons notamment mettre en avant les éléments suivants :

Une enquête auprès des exploitants

Nous élaborerons un questionnaire qui sera diffusé aux différents exploitants du territoire pour initier le diagnostic et **recenser les projets et besoins à prendre en compte dans le PLU** ainsi que les perspectives d'évolution de ces exploitations. Il s'agira de s'appuyer sur les techniciens élus comme relais.

Une analyse macro-économique de l'activité agricole mettant en évidence son poids économique et social sur le territoire

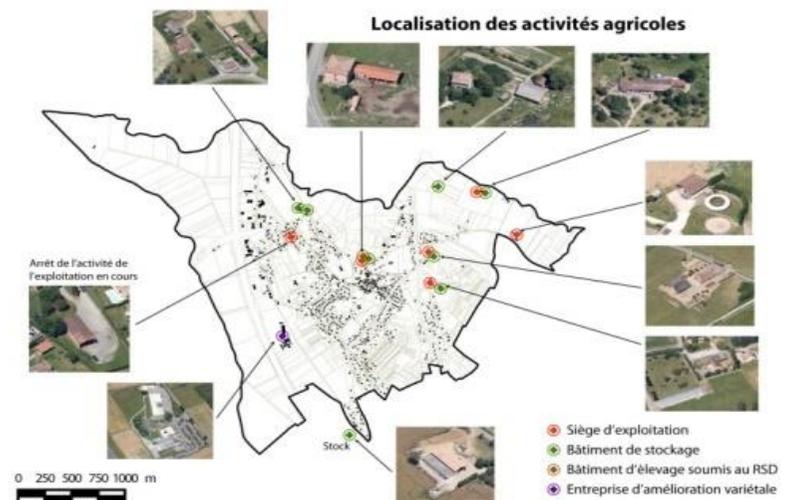
Cette présentation des principales caractéristiques et évolutions agricoles du territoire sera réalisée par une analyse, en particulier, des données suivantes :

- Le nombre d'exploitations et d'exploitants, évolutions et tendances,

- Les systèmes de production, leurs évolutions, la diversification,
- La transmission des exploitations,
- La dimension territoriale de l'agriculture, les surfaces et l'occupation du sol.

Une mise en évidence des enjeux localisés à l'échelle de l'ensemble du territoire

- **La localisation des sièges d'exploitation et des sièges annexes** : ils seront repérés par un symbole graphique.
- **La localisation des bâtiments** avec les contraintes éventuelles liées au RSD et régime des ICPE
- **Les structures agraires** : analyse de la structuration foncière, à partir des îlots PAC (RPG). Les structures foncières agricoles sont un marqueur de la fonctionnalité des espaces de production.
- **Les installations et les cessations d'activités** : elles donnent un éclairage prospectif.





Zoom sur la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue, le maintien des continuités écologiques et les Milieux Naturels Remarquables constituent un apport essentiel du Grenelle de l'Environnement. Les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui se saisir de ces outils d'aménagement du territoire, dont l'objectif principal est la préservation de la biodiversité à grande échelle. Il s'agira de décliner les enjeux écologiques du territoire de Tulle sur la base des documents cadre, notamment le SRCE.

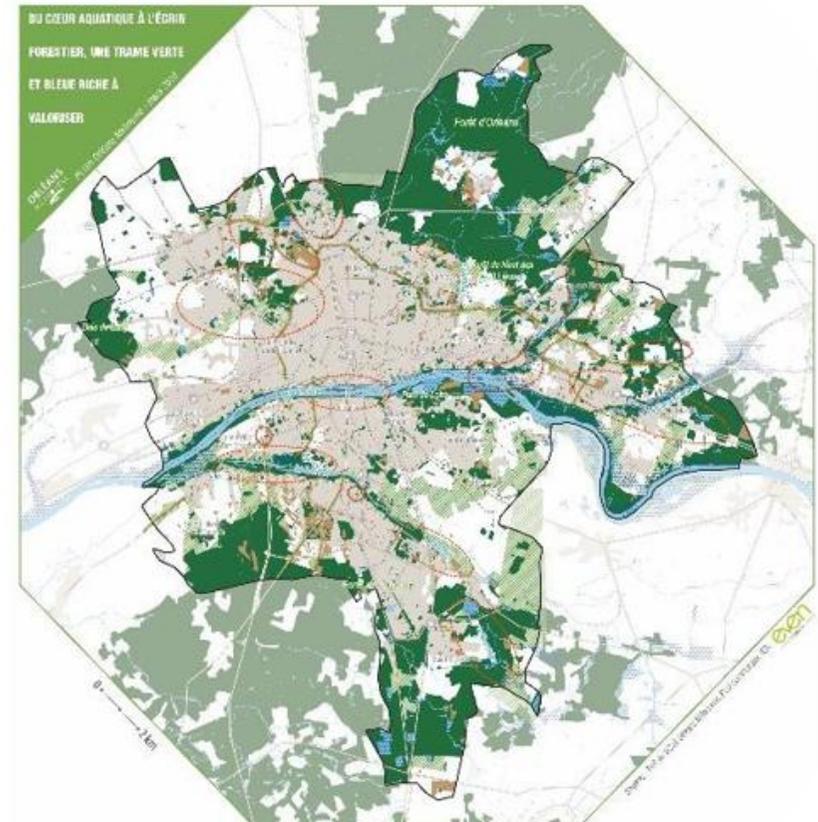
- **Une analyse complémentaire de l'occupation du sol pour une définition adaptée des sous-trames écologiques**

Sur la base des données existantes, une analyse de l'occupation du sol permettra de préciser les différentes sous-trames les plus représentatives des enjeux et des milieux du territoire (boisées, espaces ouverts, milieux aquatiques et humides, milieux agricoles, trame verte urbaine).

- **Une définition des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques**

La définition des réservoirs de biodiversité sera affinée grâce à une définition de la qualité et de la superficie des milieux (en fonction des données disponibles). Cette étape permettra de **hiérarchiser** les réservoirs et les continuités écologiques, permettant de définir les **secteurs à enjeux forts** et les **secteurs de conflit** sur lesquels, une intervention serait nécessaire.

En effet, notre solide retour d'expérience nous encourage aujourd'hui à élaborer une Trame Verte et Bleue croisée avec la réalité de terrain afin de ne pas se confronter à certaines difficultés qui peuvent se poser ensuite au moment du zonage





Zoom sur la finalisation de l'état initial de l'environnement

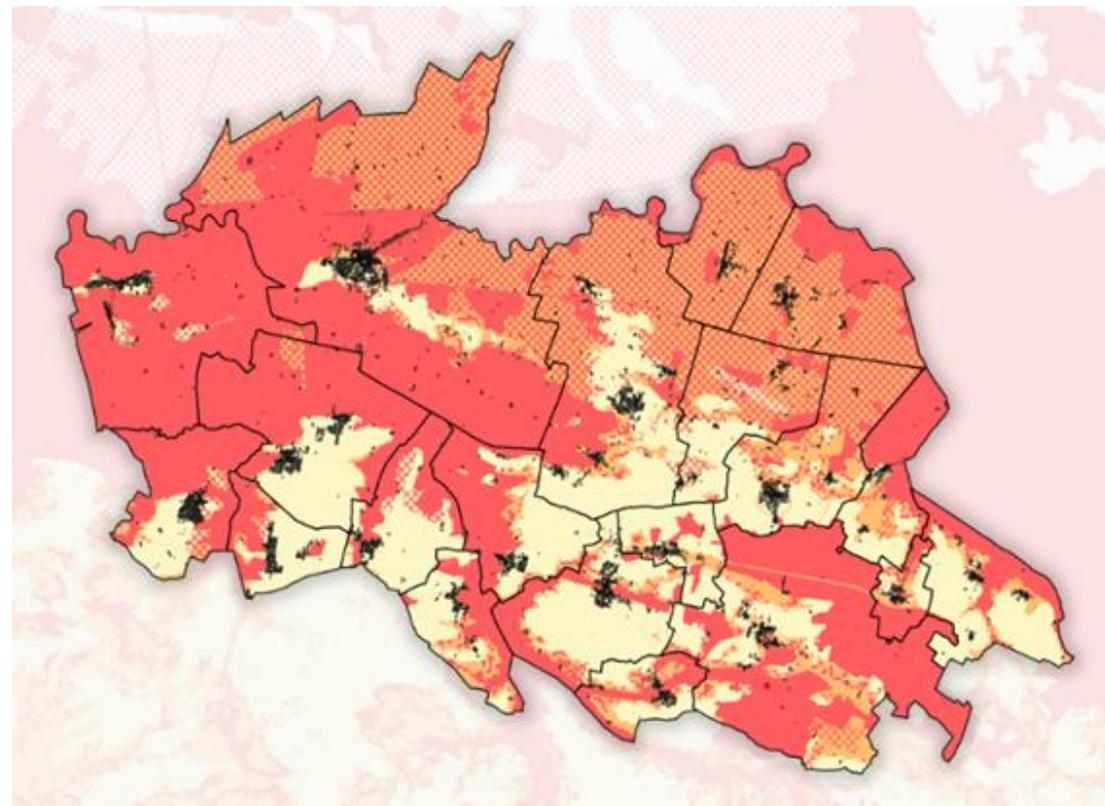
Le travail d'élaboration de l'Etat Initial de l'Environnement et des fiches de synthèse thématiques permettra de construire un **pré-cadrage environnemental**.

Ce pré-cadrage, construit sous format SIG, déterminera un **cadre** pour mettre en place une **stratégie d'aménagement et d'urbanisation** dans laquelle l'urbanisation et la consommation d'espace se font en tenant compte de la **valeur écologique et paysagère** de ces milieux, de leurs aménités et des services agroécologiques qu'ils rendent. Le pré-cadrage déterminera les **interfaces** ou limites sur lesquelles reposent les enjeux d'équilibre entre espaces urbains et milieux naturels et agricoles.

Nous proposons une **cartographie de synthèse** des « contraintes » environnementales et paysagères du territoire afin que la communauté de commune et les élus puissent s'appuyer dessus dans leur processus de définition des zones de développement urbain, de façon à éviter, le plus en amont possible, les impacts significatifs du projet de sur l'environnement.

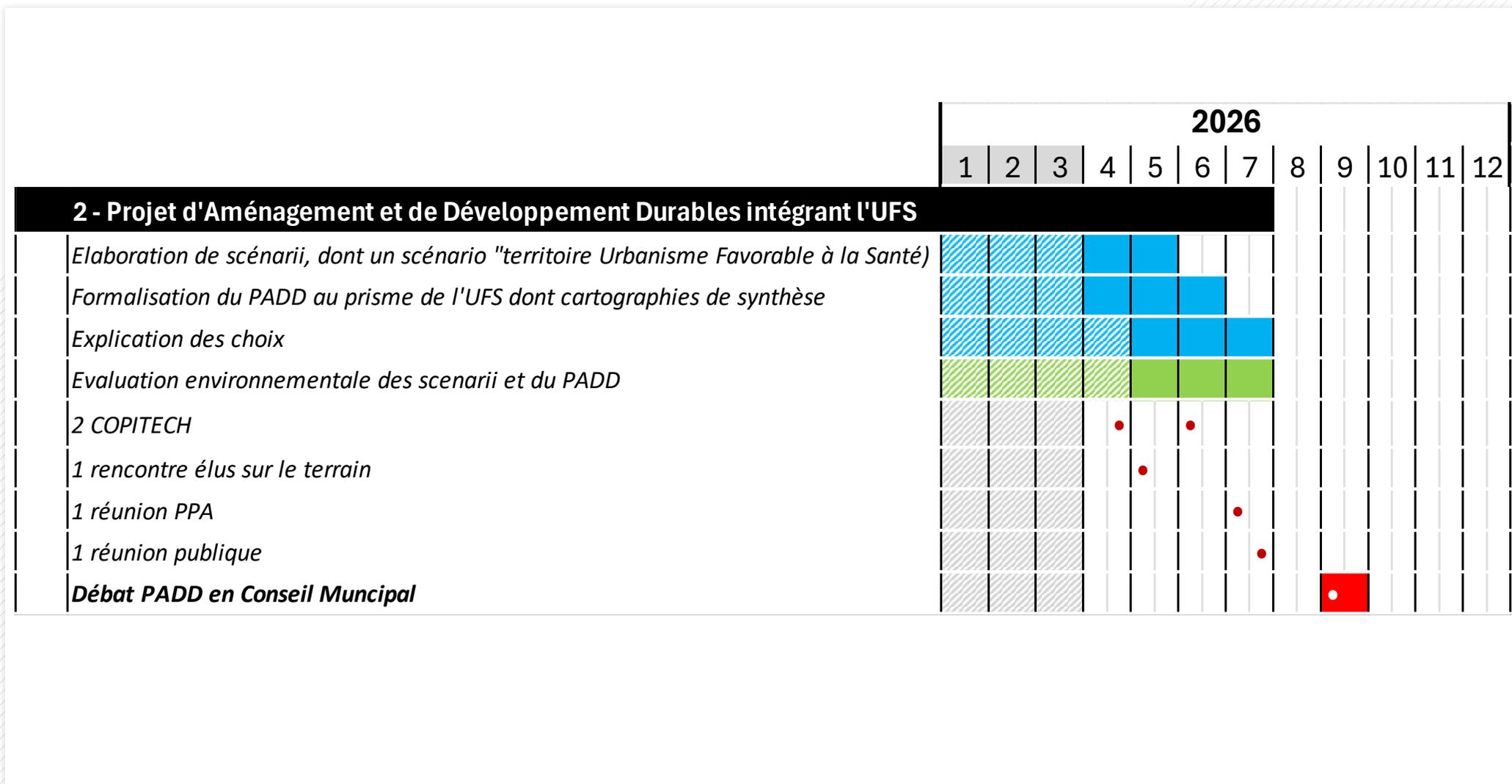
Cette cartographie sera construite en partant d'une **grille d'analyse multicritère**, synthèse du travail d'analyse et de hiérarchisation des enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Ce travail sera ainsi la base d'une **note de synthèse** des enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement, qui servira de guide pour la définition des orientations générales de la politique d'aménagement la mieux appropriée pour l'élaboration du PADD.



▲ Exemple de carte de pré-cadrage : les enjeux les plus forts ressortent en rouge | EVEN Conseil

Calendrier prévisionnel détaillé de la phase 2



Description des activités

**Objectifs**

- ✓ Définir le Projet du territoire à 10 ans PADD intégrant l'UFS
- ✓ Evaluer environnementalement les scénarios du PADD

**Délais**

La phase 2 sera engagée techniquement en avril 2026, et s'achèvera en septembre 2026 avec le débat du PADD en Conseil Municipal. Durant la période électorale (janvier à mars 2026), les élus ne seront pas mobilisés ce qui n'empêchera pas l'avancée du travail technique.

**Concertation**

- ✓ 1 réunion publique

**Assistance juridique**

- ✓ Sans objet

**Livrables**

Les rendus seront transmis en format PDF et modifiables (Word, SIG...) et réalisés le cas échéant dans le respect de la charte graphique de la Ville de Tulle

- ✓ Les documents de présentation des réunions et leurs compte-rendu
- ✓ Le PADD et le document support pour le débat en conseil municipal
- ✓ Une évaluation environnementale des scénarios, y compris celui du PADD

**Réunions**

Notre offre intègre :

- ✓ 2 COPITECH
- ✓ 1 rencontre élus sur le terrain
- ✓ 1 réunion PPA
- ✓ 1 débat en Conseil Municipal

**Activités clés**

- Sensibiliser les élus aux enjeux du PLU
- Construire le PADD à travers un véritable exercice prospectif et élaborer des scénarios d'évolution différenciés, outils d'aide à la décision : établir des scénarios de travail réalistes, mais ambitieux, et en phase avec les nouveaux enjeux sociétaux, conçus comme des outils d'aide à la décision pour les élus ; prendre en compte les données statistiques les plus récentes possibles en veillant à articuler l'horizon PLU avec les jalons posés par la loi Climat et Résilience.
- Territorialiser et illustrer le PADD par une plus grande spatialisation des orientations, tendre vers un PADD pédagogique et attrayant préférant les cartes et schémas aux longs paragraphes expliquant les orientations.
- Evaluer environnementalement les scénarios :
 - Une évaluation des incidences sur la base des thématiques de l'EIE : incidences des scénarios sur la maîtrise des risques et nuisances, incidences sur la gestion des déchets, sur la consommation d'espace, sur l'évolution paysagère... ;
 - Une évaluation des incidences suivant une approche globale et transversale des effets (cumulés).
- Débattre du Projet de PADD
- Présenter et débattre avec le public du PADD lors d'une réunion publique
- Interactions récurrentes avec le(s) référent(s) de la collectivité



Zoom sur la construction de scénarii d'aménagement et de développement

Le PADD sera établi sur la base du scénario (ou de la combinaison des scénarii) retenu(e) en s'appuyant, bien sûr, sur les objectifs fixés dans la délibération de prescription du PLU et du projet retenu.

Des scénarii démographiques et économiques...

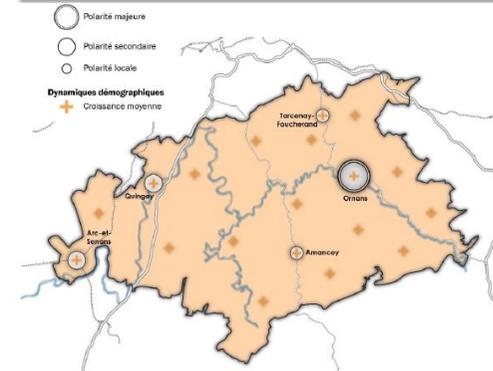
Sur la base du diagnostic et, en particulier de son volet « Portrait socio-économique », nous réaliserons des projections démographiques et économiques. Nous établirons tout d'abord un **scénario au fil de l'eau** pour évaluer le nombre d'habitants et d'emplois pouvant être attendus sur le territoire dans les 10 ou 15 prochaines années ainsi qu'un **scénario « point-mort »** (hypothèse d'une population et d'un nombre d'emplois stables) qui aura plus une vertu pédagogique. En effet, cette deuxième hypothèse permettra d'expliquer les phénomènes de desserrement des ménages, de renouvellement du parc... pour aider les élus à faire leurs choix. Enfin, **nous construirons d'autres scénarii** (« territoire UFS » par exemple) **en faisant varier différents paramètres** selon des stratégies divergentes en matière d'attractivité notamment.

... complétés par des scénarii d'aménagement

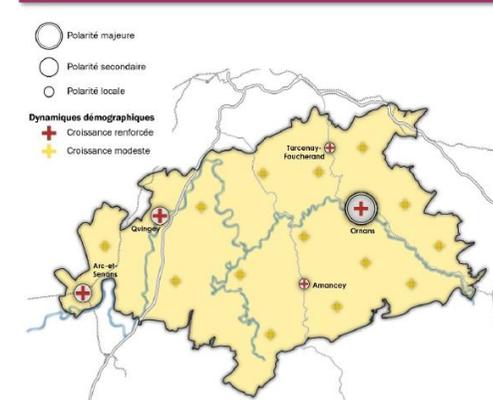
La construction des scénarii ne sera évidemment pas que chiffrée car il convient aussi de proposer des choix d'aménagement, en matière d'armature urbaine, de mobilités, de formes urbaines, de localisation des emplois et des commerces, d'environnement...

Pour cela, nous établirons des scénarii d'aménagement sur la base des enjeux retenus. Dans la mesure du possible, **nous déclinerons chaque enjeu en différents scénarii d'aménagement de manière à proposer des combinaisons de choix** et à rendre lisible le cheminement entre le diagnostic et le PADD. Evidemment, pour aider les élus, nous mettrons en évidence des incompatibilités entre certaines combinaisons **et travaillerons avec Even pour évaluer chaque scénario.**

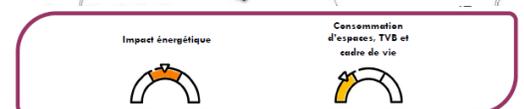
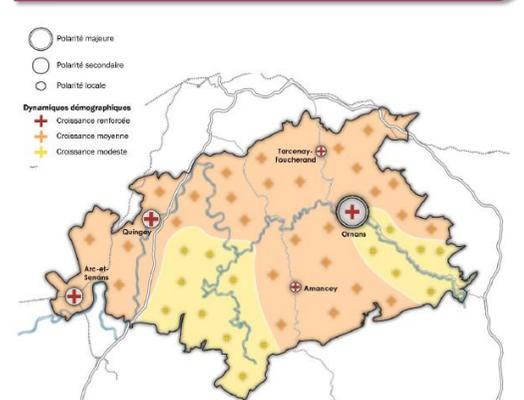
Les grands équilibres résidentiels « On se développe tous au même rythme » S1



Les grands équilibres résidentiels « On renforce le poids et le rôle des polarités » S2



Les grands équilibres résidentiels « On se développe selon les réalités locales et le rôle de chacun » S3



Nous nous attacherons à vous proposer des rendus cartographiques de qualité, simples et facilement compréhensibles, pour illustrer les différents scénarii et aider les élus à faire des choix.

Ces rendus prendront la forme de cartes schématiques accompagnées de visuels percutants et clairs permettant de prendre connaissance de leurs impacts environnementaux.

03

ELABORATION DU DOSSIER DE RÉVISION

Calendrier prévisionnel détaillé de la phase 3

	2026												2027			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
3- Elaboration du dossier de révision du PLU																
4 COPITECH (zonage, règlement, OAP)																
1 réunion PPA																
1 réunion publique																
Orientations d'Aménagement et de Programmation																
Elaboration de 4 OAP sectorielles																
Définition d'OAP thématiques (ex Cadre de vie, Mobilités, Eau, ENR, Commerces, Continuités écologiques...)																
Règlement écrit et graphique																
Définition du zonage et des prescriptions graphiques (ER...)																
Rédaction du règlement écrit																
Annexes																
Préparation des annexes																
Rapport de présentation																
Mise à jour du diagnostic, notamment sur la conso d'espace																
Justification du PADD																
Justification du règlement, zonage et OAP																
Evaluation environnementale																
Analyse des incidences du PADD + motivation des choix + démarche ERC																
Analyse des incidences de la trad. réglementaire + motivation des choix + démarche ERC																
Description de l'articulation du PLUi avec les plans et programmes																
Définition des indicateurs de suivi																
Elaboration du Résumé Non Technique																

Description des activités

**Objectifs**

- ✓ Elaborer les pièces réglementaires du PLU
- ✓ Constituer les annexes
- ✓ Justifier les choix du PLU
- ✓ Evaluer environnementalement les choix du PLU

**Délais**

La phase 3 sera engagée dès juillet 2026, et s'achèvera en mars 2027

**Concertation**

- ✓ 1 réunion publique

**Assistance juridique**

- ✓ Sans objet

**Livrables**

Les rendus seront transmis en format PDF et modifiables (Word, SIG...) et réalisés le cas échéant dans le respect de la charte graphique de la Ville de Tulle

- ✓ Les documents de présentation des réunions et leurs compte-rendu
- ✓ Le règlement écrit et graphique
- ✓ 4 OAP sectorielles
- ✓ 1 OAP thématique
- ✓ Les annexes
- ✓ Le dossier « minute » avant arrêt du PLU, incluant a justification des choix et l'évaluation environnementale

**Réunions**

Notre offre intègre :

- ✓ 4 COPITECH
- ✓ 1 réunion PPA

**Activités clés**

- Définir le règlement
 - Rédaction du règlement écrit
 - Définition du zonage et des prescriptions graphiques (ER, L151-19, ...)
- Définir les orientations d'aménagement et de programmation
 - 4 OAP sectorielles d'aménagement
 - 1 OAP thématique
- Préparation des annexes dont les servitudes d'utilité publiques (SUP).
 - Rédaction du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale
 - Explication des choix, évaluation de la conso d'espace
 - Terrain faune/flore sur les zones de développement
 - Description incidences sur l'environnement / démarche ERC
 - Evaluation environnementale
 - Définition d'indicateurs de suivi du PLU
 - Rédaction d'un résumé non-technique
- Interactions récurrentes avec le(s) référent(s) de la collectivité



Zoom sur la construction du zonage

Nous construirons un pré-zonage et établirons les principes règlementaires envisagés pour chacune des zones.

Even sera à nos côtés pour l'élaboration de ce pré-zonage, notamment pour déterminer les différentes zones agricoles et naturelles et définir les secteurs ou sites devant être protégés plus strictement pour des motifs paysagers ou écologiques (EBC, L151-23 du code de l'urbanisme...). **Le dialogue permanent entre Citadia et Even est indispensable pour appliquer la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) tout au long de la démarche.** Il s'agira notamment de vous alerter sur les secteurs présentant des sensibilités environnementales ou paysagères et de vous proposer des solutions alternatives.

Sur la base de ce pré-zonage, nous échangerons avec les élus pour travailler efficacement.

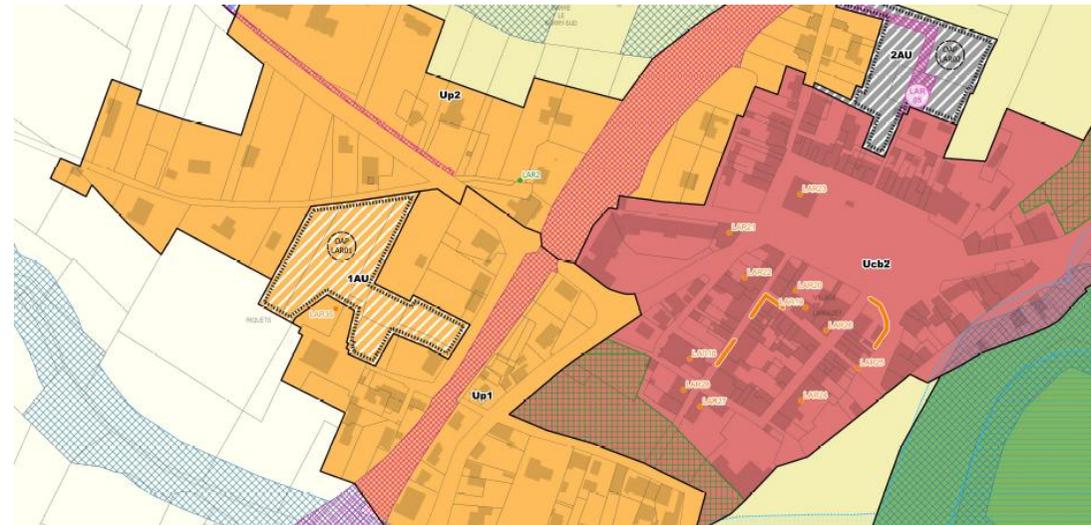
Le travail d'aller-retour sur le zonage, entre vous et nous, sera largement facilité par la mise en place de notre outil collaboratif CITAVIZ (voir en suivant). Enfin, nous nous attacherons à produire des documents graphiques simples, lisibles et précis, et répondant aux normes du Conseil National de l'Information Géolocalisée (CNIG) afin d'assurer, en fin de mission, le téléversement de votre PLU sur le Géoportail de l'urbanisme.



Les zones urbaines (U) Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sous-zone	Nom de sous-zone	Destinations	Hauteur à l'égout	Implantation par rapport aux voies	Implantation par limites séparatives	Emprise au sol	Espaces libres
Ucb Centre bourg	Ucb1	Bastides	10 m	Une partie de la construction principale doit être implantée à l'alignement. Les autres constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum	Sur au moins 1 limite Si en retrait : D>H/3 avec une distance d'au moins 3 m	Non réglementée	2/3 des espaces libres seront végétalisés.
	Ucb2	Centre-ville bastides/villages regroupés	7m	Implantation libre	Si en retrait : D>H/3 avec une distance d'au moins 3 m	50% max	2/3 des espaces libres seront végétalisés.
	Ucb3	Centre peu dense et discontinu			Si en retrait : D>H/3 avec une distance d'au moins 3 m		
Up Zones périphériques à dominante pavillonnaire	Up1	Tissus continus	7m	Façade principale implantée à une distance entre 3 et 10m	Implantation possible sur les 2 limites	40% max	Au moins 50% du terrain en espace végétalisé perméable
	Up2	Tissus discontinus organisés			Implantation possible sur 1 limite séparative - sinon D>H/2 sans être inférieure à 3m	30% max	Au moins 60% du terrain en espace végétalisé perméable
	Up3	Tissus discontinus spontanés/lâches				20% max, dans la limite de 300m² par unité foncière	Au moins 70% du terrain en espace végétalisé perméable

Nomenclature du pré-zonage du PLU de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise ▲





Zoom sur des outils collaboratifs au service du projet

Forts de notre expérience sur d'autres PLU et PLUi, nous proposons une méthode de gestion de projet qui s'appuie notamment sur la mise en place d'**outils collaboratifs spécifiquement dédiés à la mission** permettant d'assurer la traçabilité des choix politiques réalisés au cours de la démarche d'élaboration du PLU, nécessaire à la justification des choix et à l'évaluation environnementale. Plus que des outils, notre écosystème de travail constitue le **support d'une démarche agile et interactive** qui nous permet de focaliser notre énergie sur vos objectifs, et de vous garantir une plus grande réactivité mais aussi des livrables parfaitement adaptés à vos attentes.

Citaviz, une plate-forme cartographique interactive

Dès l'engagement de la mission, nous vous donnerons accès à notre **plate-forme de cartographie en ligne CITAVIZ**. Outre le fait de pouvoir visualiser des données et cartographies de diagnostic, cet outil est une **interface pour travailler efficacement sur le zonage**. En effet, vous pourrez suivre en temps réel les évolutions apportées au zonage et localiser les modifications que vous souhaitez. Avec CITAVIZ, nous évitons de multiplier les allers-retours de plans papiers annotés ce qui vous garantira une meilleure fiabilité du résultat.



- ✓ Visualiser et annoter le zonage en construction
- ✓ Suivre la prise en compte de vos demandes
- ✓ Recenser le patrimoine et les changements de destination...

ID	Date	Couche	Utilisateur	Observation	Statut
8290	08/07/2021	Prescriptions surfaciques	Doutreuwe Ainaud	à supprimer	En cours de traitement
8289	08/07/2021	Prescriptions surfaciques	Doutreuwe Ainaud	à supprimer	Pas pris en compte
8288	08/07/2021	Prescriptions ponctuelles	Ainaud Doutreuwe	à supprimer	Pris en compte

Page 1 sur 1 - 3 éléments

Scannez ce QR-code pour voir la vidéo de présentation de CITAVIZ

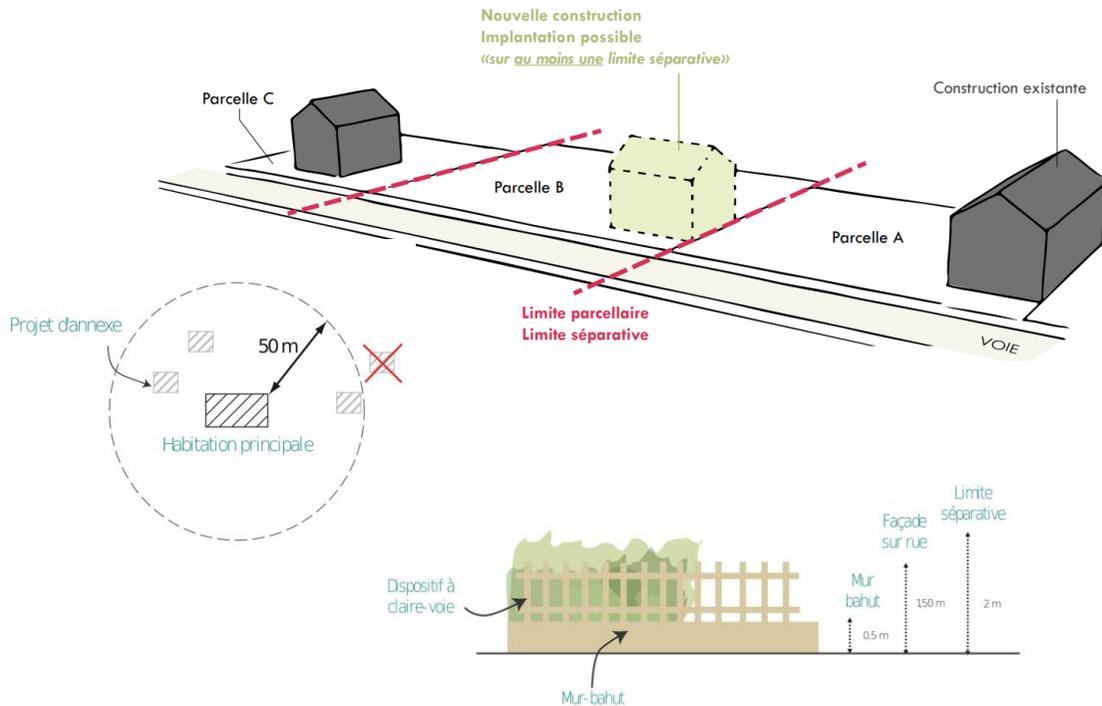


Zoom sur un règlement écrit clair et illustré

Promettre un règlement simple est difficile car il s'agit d'un document devant concilier des notions de droit avec du vocabulaire architectural et exprimer des notions de géométrie sous forme littérale.

Toutefois, nous sommes bien conscients de l'**enjeu de lisibilité** de ce document pour les administrés, les instructeurs, les architectes et autres porteurs de projet.

Par conséquent, **nous illustrerons le règlement** pour faciliter la compréhension des différentes règles et notions utilisées (lexique).



Nous avons tiré des enseignements de nos derniers PLU et PLUi et avons engagée, au sein de notre groupe, **une démarche d'amélioration continue pour parfaire la qualité de nos productions**. Nous avons par exemple décidé de limiter l'usage du règlement graphique aux seules délimitations des zones et à la localisation des différentes prescriptions (EBC, emplacements réservés...). Ainsi, nous préconisons désormais à nos clients de fixer les règles de volumétrie et d'implantation des constructions dans le règlement écrit, en ajoutant des illustrations.

	Ua	Ub	Ub1	Ub2	Uc1	Uc2	Uh
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Constructions nouvelles autorisées ✓* Constructions nouvelles admises sous onditions (cf. ci-après) ⊘ Constructions nouvelles interdites ⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante) 							
HABITATIONS							
Logements	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
Hébergements	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détails (1)	✓	✓	✓*	✓*	⊘*	✓*	✓*
Restauration	✓	✓	✓	✓	⊘*	✓*	✓
Commerces de gros	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓*	✓*	⊘	⊘	✓*
Hôtels	✓	✓	⊘	✓	⊘	⊘	✓

• Dispositions spécifiques aux réservoirs de biodiversité de la trame bleue

Légende sur le règlement graphique

■ Réservoirs de biodiversité (trame bleue) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent à au moins 10 mètres du haut des berges des cours d'eau identifiés comme des « réservoirs de biodiversité (trame bleue) ».

• Dispositions spécifiques aux zones humides

Légende sur le règlement graphique

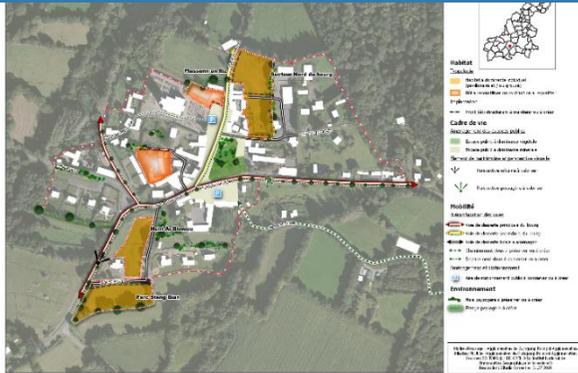
■ Zones humides au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à des travaux de restauration, des installations d'intérêt général, des ouvrages de réduction des risques naturels ou sur des aménagements permettant l'ouverture de ces milieux au public.



Zoom sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

LES OAP SECTORIELLES



Le point fort de ce type d'OAP est sa souplesse. L'OAP peut présenter des niveaux de précision très variés (de la simple indication de densité à la pré-implantation des bâtis). Elle peut également traiter de thématiques diversifiées (gestion de l'eau, mobilité, aménagement paysagers...). Les objets de l'OAP et le niveau de détail sont propres à chaque site. C'est ensemble que nous fixons le curseur adapté.

LES OAP DE SECTEURS D'AMÉNAGEMENT



Le point fort de ce type d'OAP est de pouvoir cadrer finement un projet urbain sans la rigidité d'un règlement qui impose un rapport de conformité avec les autorisations d'urbanisme. Ce type d'OAP est particulièrement adapté aux sites sur lesquels les principes et orientations d'un projet urbain sont déjà clairement définis mais qui peuvent évoluer à la marge.

LES OAP THEMATIQUES



Le point fort de ce type d'OAP est sa capacité à s'emparer d'un enjeu à une échelle globale. L'OAP thématique permet de décliner les ambitions affichées dans le PADD en fonction des thématiques ciblées par le territoire. Le principe de compatibilité permet à l'OAP thématique d'être un réel appui aux politiques locales.

Notre prévoyons de réaliser **4 OAP sectorielles ou de secteurs d'aménagement**



Le territoire est concerné pour partie par les dispositions de la Loi Montagne. Le cas échéant, il s'agira d'élaborer des OAP précisant la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

En fonction des besoins et enjeux qui émergeront lors des réflexions, nous serons en mesure de vous proposer une OAP thématique pour compléter le règlement écrit par des dispositions plus souples « **Qualité urbaine et cadre de vie** », « **développement économique** », « **commerce** », « **mixité sociale** » ...



Zoom sur les OAP sectorielles

Notre proposition intègre l'élaboration de 4 OAP sectorielles. Notre approche de la formalisation des OAP vise à permettre :

- **L'énoncé d'un projet** et sa traduction en termes de principes ;
- **Une souplesse de rédaction**, propice à un projet dont les réalités opérationnelles ne sont pas connues ;
- **La juste mesure**, au cas par cas, pour guider et orienter sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle ;
- **Un outil qui prépare le dialogue avec les aménageurs**, en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues pour le projet d'aménagement.



Exemples
d'ateliers de co-
construction
d'OAP



02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

1. Rue des Tremblots

CONTEXTE

Il s'agit d'un site imbriqué dans l'enveloppe urbaine et desservi par 3 voies.

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 1,9 hectares
- Logements = entre 40 et 50 logements

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Environ 50% des logements sous forme d'habitat individuel groupé, sur la partie nord.
- Le long de la rue Haute, implantation des constructions à l'alignement.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Un espace multifonctionnel de gestion des eaux pluviales sera aménagé dans la partie sud.

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Assurer une desserte traversante du site permise par 3 accès sur la rue des Tremblots, la rue Haute et la rue de la Tuilerie.

RÉSEAUX

- Pas de disposition spécifique.



Au regard de nos retours d'expérience sur des PLU plus anciens, nous avons renforcé notre vigilance sur le caractère opérationnel des OAP. En effet, trop de secteurs d'OAP sont aujourd'hui au point-mort du fait d'une complexité foncière (trop de propriétaires avec des périmètres d'opérations d'ensemble mal calibrés...) ou de coûts trop importants induits par les schémas d'aménagement (voirie notamment).

Une approche foncière et pré-opérationnelle pour chaque secteur

Pour chaque secteur sur lequel est envisagée une OAP, nous réaliserons donc une **analyse foncière** pour mesurer la faisabilité et adapter le schéma d'aménagement afin qu'un propriétaire ne puisse pas bloquer l'intégralité d'un secteur d'OAP par exemple.

Ces analyses nous conduiront parfois à vous proposer d'écarter un site ou de revoir les principes d'aménagement. Aussi, nous pourrons vous conseiller sur des **outils fonciers à mobiliser au-delà du PLU**.



Zoom sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans les OAP sectorielles

L'analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles du territoire se fera en 2 grands temps :

1) L'identification des secteurs à forte vulnérabilité environnementale

Il s'agira de réaliser une **analyse comparée** pour repérer les zones susceptibles d'être touchées de façon notable par le projet, afin de réfléchir le plus en amont possible à des alternatives.

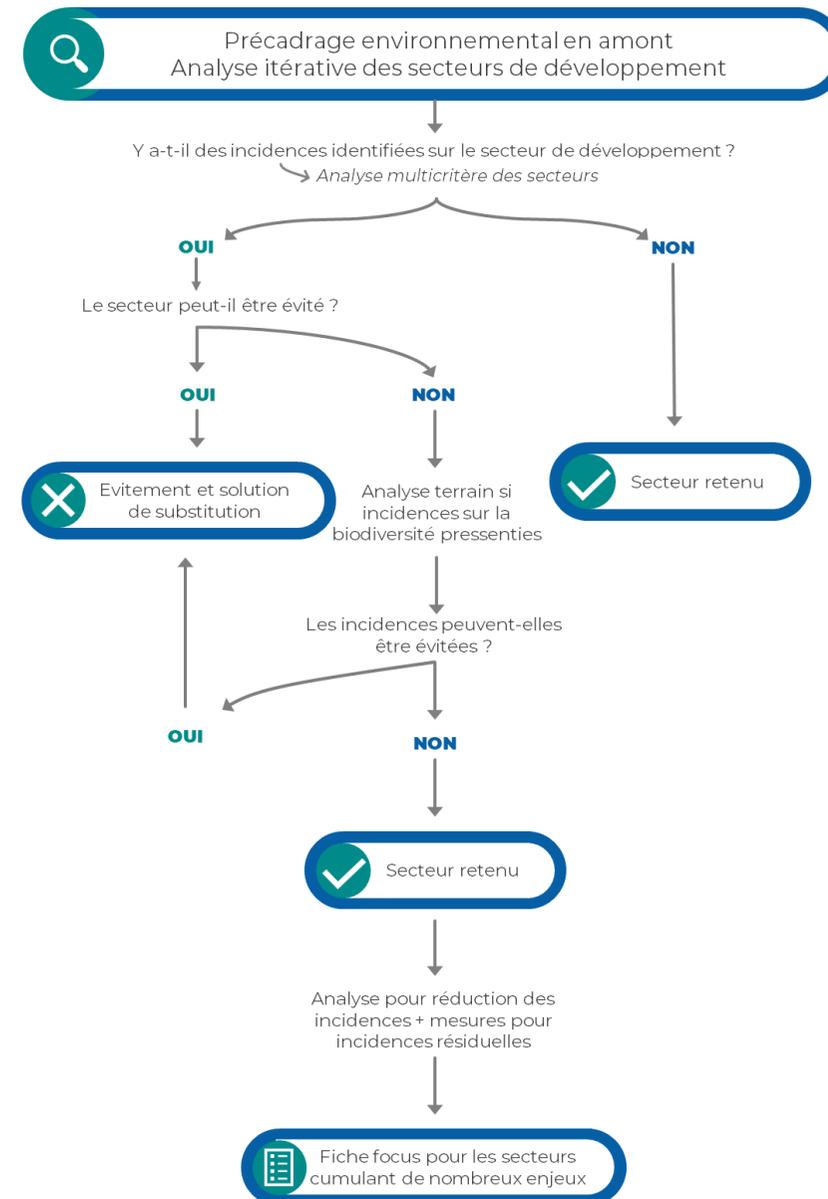
Pour se faire, nous croiserons les périmètres des **secteurs de développement** (essentiellement les zones AU) envisagés avec les données du **pré-cadrage environnemental** décliné lors de la phase 1. Ce travail permettra d'identifier la **nature** des sensibilités environnementales de chaque site et leur **niveau d'exposition** et ainsi d'écartier les zones où l'aménagement serait trop impactant pour l'environnement ou trop contraint : c'est le principe **d'évitement** des incidences.

2) L'analyse des incidences spatialisée

Sur les zones de développement restantes, il s'agira de produire des **recommandations** de façon à **guider** la construction du schéma de l'OAP (éléments paysagers à protéger pour le maintien des continuités, prise en compte des risques, gestion de l'eau, etc.). Il s'agit là du principe de **réduction** des incidences.

Ce travail, mené de manière **itérative**, permettra d'alimenter l'appréciation des incidences du projet sur le milieu naturel, de trouver si besoin une zone de report (éviter) et de définir des mesures précises à intégrer aux OAP pour limiter les incidences (réduire).

Si des incidences négatives significatives subsistent, nous pourrions proposer des mesures de compensation à mettre en place.





Zoom sur l'évaluation environnementale : une approche méthodique et robuste, répondant aux exigences de la MRAe

Analyse des incidences notables et prévisibles

● Analyse des incidences notables et prévisibles du PADD du PLU sur l'environnement

● Analyse des incidences notables et prévisibles du règlement écrit et graphique du PLU sur l'environnement

L'évaluation environnementale du règlement écrit et du règlement graphique sera guidée **par 3 objectifs** :

- La phase réglementaire permet-elle de répondre aux enjeux environnementaux hiérarchisés ?
- La phase réglementaire répond-elle bien à l'ensemble des orientations fixées dans le PADD ?
- La phase réglementaire permet-elle d'atteindre un optimum en termes de performances environnementales globales ?

L'analyse sera menée par **thématique environnementale**. Chaque enjeu identifié dans l'EIE sera traduit sous forme de **question** (« *Comment le PLU protège-t-il les éléments de la Trame Bleue du territoire ?* », « *Comment le PLU favorise-t-il la bonne gestion des eaux de ruissellement ?* ») et nous ferons la **déclinaison des éléments réglementaires** du PLU qui permettent d'y répondre. Cette méthodologie permettra de mettre en avant les **enjeux insuffisamment traduits** dans les pièces réglementaires, afin de le porter à la connaissance de la collectivité. **EVEN Conseil pourra être force de proposition sur les mesures réglementaires à intégrer.**

● Analyse des incidences notables et prévisibles des OAP du PLU sur l'environnement

● Analyse des incidences notables et prévisibles des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), des Emplacements Réservés (ER) et des changements de destination sur l'environnement

Les STECAL seront analysés selon la **même méthodologie déclinée pour les zones de développement**. Cette analyse sera faite de manière **itérative**, et le plus en amont possible, afin d'appliquer la séquence ERC. L'analyse sera enrichie par des informations sur les projets déclinés.

Pour leur analyse, les ER seront regroupés selon leur **type** et les incidences que ceux-ci sont susceptibles d'induire. Un focus plus particulier sera fait sur les ER localisés sur des espaces vulnérables, ou sur les ER supportant des types de projet potentiellement impactant pour l'environnement.

L'analyse des changements de destination sera menée de manière plus globale. Une vérification sur leur **raccordement au réseau** sera notamment menée.



Zoom sur l'évaluation environnementale : une approche méthodique et robuste, répondant aux exigences de la MRAe

Description de l'articulation du PLU avec les plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du CE

EVEN Conseil réalisera une **analyse de la compatibilité** de la procédure avec les **plans et programmes de rang supérieur** tels que : le SRADDET Nouvelle Aquitaine, etc. La compatibilité de la procédure avec les plans et programmes de rang supérieur sera rédigée sous la forme d'un **tableau synthétique** mettant en parallèle les objectifs des documents avec leur prise en compte par les choix opérés par le PLU, ainsi que par les outils réglementaires que celui-ci décline.

Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

Il s'agit de formaliser les **indicateurs** du dispositif de suivi afin de pouvoir évaluer les effets de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement. Il sera recherché la définition d'indicateurs **pertinents** et **pragmatiques**.

L'élaboration des indicateurs s'appuiera largement sur les travaux menés lors de l'élaboration de l'Etat Initial de l'Environnement, notamment pour la détermination d'un **état 0** des indicateurs retenus. Dans le but d'assurer à termes la mise en œuvre opérationnelle et facilitée du dispositif, chaque indicateur renseignera : l'objectif visé par la définition de cet indicateur, la méthode de calcul de l'indicateur, faisant apparaître notamment les bases de données utilisées, et l'état TO de l'indicateur.

Résumé non-technique

Le résumé non-technique est une **pièce obligatoire** de la procédure d'évaluation environnementale. Il vise à permettre aux citoyens et acteurs du territoire de bien comprendre la **procédure d'élaboration** du PLU ainsi que les **enjeux** qui en découle.

Le résumé non technique sera rédigé de façon à permettre au lecteur, ne possédant pas tout le vocabulaire technique lié aux domaines spécifiques de l'environnement et de l'aménagement, d'en faire une **lecture rapide** en lui apportant une **vision globale** des enjeux environnementaux du territoire, de la façon dont le projet d'élaboration du PLU **s'articule** avec ces enjeux et des **incidences** qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Ce document se voudra **synthétique, clair** et **illustré**, afin de permettre une bonne compréhension des points saillants de l'analyse environnementale de la procédure. Sa construction reprendra notamment les fiches de synthèse déclinée dans l'Etat Initial de l'Environnement



Zoom sur des exemples de tableaux issus de nos évaluations environnementales

▼ *Tableau d'analyse des plans et programmes*

REGLES DU SRADET	COMPATIBILITE DU PLUI
	Au final, aucune zone de développement n'est susceptible d'induire des incidences majeures sur l'environnement.
Règle 18 : Milieux aquatiques et espaces littoraux	Le réseau hydrographique du territoire présente une densité importante et est structuré par de nombreux affluents de la Garonne, tels que l'Arrats, le ruisseau de Cameson, l'Ayroux, la Sère ou encore la Gimone. Le territoire est également concerné par de nombreuses mares et zones humides. Afin de protéger ces milieux, le PLUI : <ul style="list-style-type: none"> • Classe les abords de l'Arrats et de la Gimone en zone Np, et les abords des retenues collinaires présentant des enjeux de biodiversité en zone Ap ; • Formalise une bande tampon inconstructible autour de tous les cours d'eau du territoire ; • Identifie et protège les zones humides et leurs abords (zone tampon de 50m) par une prescription graphique.
La première région à énergie positive	
Règle 19 : Consommation énergétique	Les consommations énergétiques du territoire sont induites majoritairement par le secteur des transports routiers, et le secteur résidentiel. Le PLUI prend des mesures permettant de limiter les consommations énergétiques : <ul style="list-style-type: none"> • Du secteur des transports : positionnement des zones de développement en densification ou en extension de la trame urbaine existante, formalisation d'OAP bourg ou d'OAP sectorielles déclinant des principes de cheminements doux, déclinaison de règles pour le stationnement vélo dans les zones urbaines U et à urbaniser AU dans le règlement écrit, formalisation d'emplacements réservés pour la création de cheminements doux ; • Du secteur résidentiel : formalisation d'OAP bourg identifiant ponctuellement des bâtiments anciens à réhabiliter.
Règle 20 : Développement ENR	Afin de favoriser le développement des ENR sur le territoire, le PLUI :

▼ *Tableau d'indicateurs de suivi*

Nombre de nouvelles constructions dans les zones Ace et Nce déclinées par le PLUI	
Objectif visé : Identifier les incidences induites sur les secteurs de forte biodiversité.	
Méthode de calcul de l'indicateur :	
<ul style="list-style-type: none"> • Télécharger la donnée DGFIIP-bâti du mois de janvier de l'année la plus récente. Pour l'arrêt prévu en 2024, la donnée DGFIIP bâti utilisée est celle disponible en date du 1er janvier 2023 ; • Croiser la donnée DGFIIP-bâti avec les secteurs Ace et Nce du zonage du PLUI. 	T0 2024 : Aucun bâtiment n'est recensé sur la zone Ace. 16 bâtiments sont actuellement recensés en zone Nce.
Suivi des prélèvements en eau réalisés pour l'alimentation en eau potable sur le territoire	
Objectif visé : Suivre la quantité d'eau prélevé sur le territoire à mesure de la réalisation de l'objectif d'accueil de population visé par le PLUI.	
Méthode de calcul de l'indicateur :	
<ul style="list-style-type: none"> • Via la base de données bnpe.eaufrance.fr, télécharger les données des prélèvements en eau à l'échelle du département de la Haute-Garonne sur l'année la plus récente disponible. Pour l'arrêt prévu en 2024, la donnée téléchargée date de 2021 ; • Réaliser la somme des volumes prélevés pour l'alimentation en eau potable, sur les communes du territoire 	T0 2024 : Au total 0 m³ d'eau ont été prélevés sur le territoire pour l'alimentation en eau potable.
Nombre de stations d'épuration en dépassement de capacité nominale	
Objectif visé : Suivi de l'adéquation entre les capacités des stations d'épuration à mesure à mesure de la réalisation de l'objectif d'accueil de population visé par le PLUI.	
Méthode de calcul de l'indicateur :	
<ul style="list-style-type: none"> • Via la base de données assainissement.developpement-durable.fr, télécharger les données des stations d'épuration à l'échelle du département de la Haute-Garonne sur l'année la plus récente disponible. Pour l'arrêt prévu en 2024, la donnée téléchargée date de 2022 ; • Identifier les stations présentant une charge entrante maximale plus importante que leur capacité nominale, sur les communes du territoire. 	T0 2024 : En 2022, le territoire compte 1 station d'épuration , située sur la commune de L'Isle-en-Dodon. Celle-ci ne présente pas une charge entrante plus importante que leur capacité nominale.

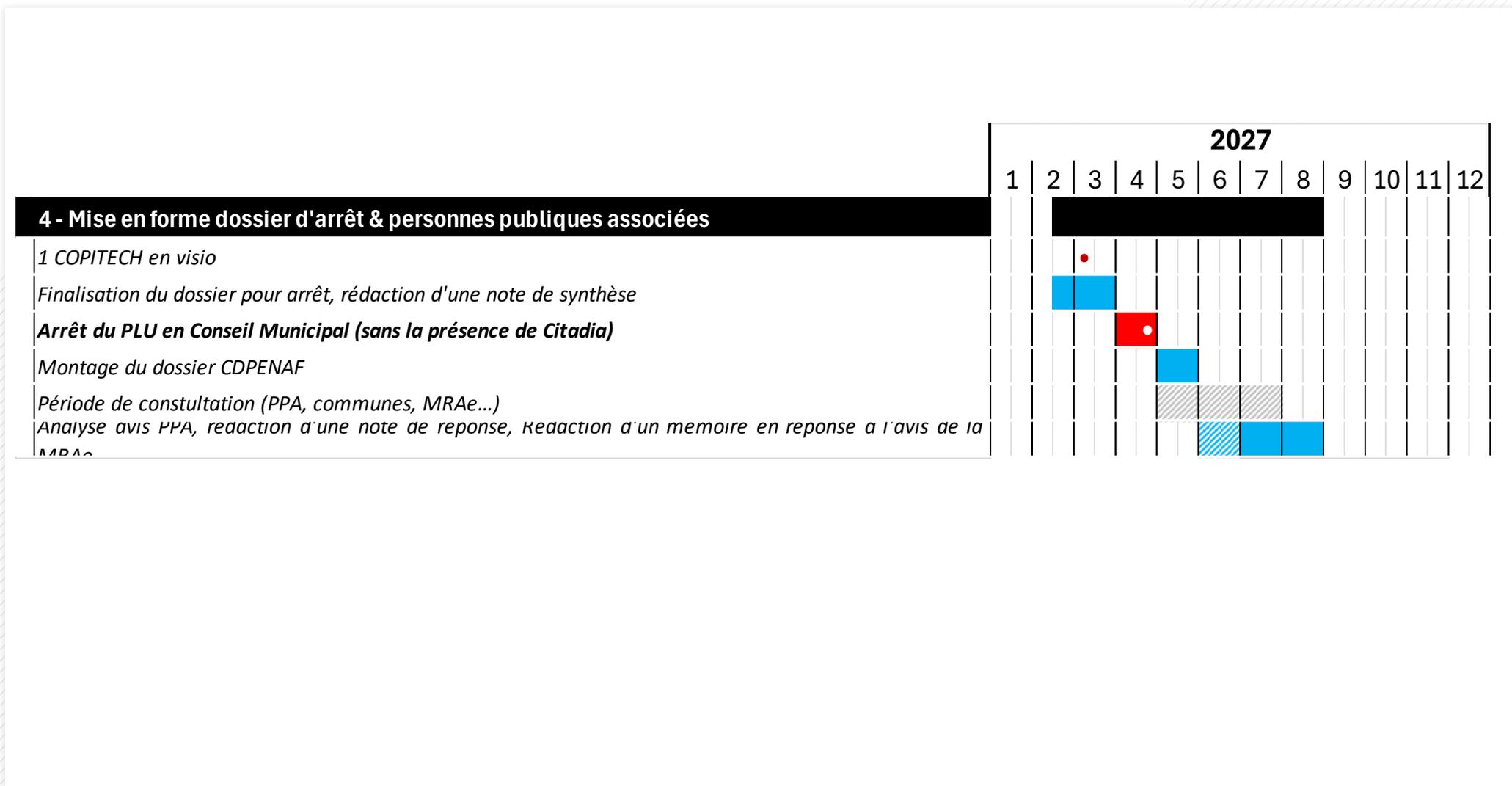
▼ *Tableau d'analyse d'une OAP*

FAUDOAS ZONE 1AU – OAP FAUD01	
SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES	
Paysage et patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Zone située sur des espaces non-aménagés, recensés au titre du RPG 2022 (luzerne et blé tendre d'hiver) et localisés en entrée de ville, avec une visibilité sur l'église. <p>⇒ Incidences potentielles jugées négatives, de niveau faible.</p>
Enjeux écologiques, TVB	<ul style="list-style-type: none"> • Site localisé sur un espace agricole, avec une trame végétale dense au nord, potentiellement favorable à la biodiversité. <p>⇒ Incidences potentielles jugées négatives, de niveau faible à modéré.</p>
Ressources en eau, capacités du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Site localisé à proximité du bourg, raccordement sur le réseau d'alimentation en eau potable. • Secteur pouvant être connecté au réseau d'assainissement collectif.
Risque et santé environnementale	<ul style="list-style-type: none"> • Site concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa modéré. • Site concerné par une vulnérabilité à l'érosion des sols, de niveau faible sur la partie est du site, et de niveau fort sur la partie ouest. <p>⇒ Incidences potentielles jugées négatives, de niveau faible à modéré.</p>
L'aménagement de cette zone est susceptible d'induire des incidences sur : <ul style="list-style-type: none"> • La biodiversité au droit du site ; • L'exposition des personnes et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles et au risque d'érosion des sols. 	

04

MISE EN FORME DU DOSSIER D'ARRÊT & PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Calendrier prévisionnel détaillé de la phase 4



Description des activités

**Objectifs**

- ✓ Elaborer le dossier d'arrêt
- ✓ Arrêter le PLU par le conseil municipal
- ✓ Tirer le bilan de la concertation
- ✓ Consulter les PPA-PPC
- ✓ Rédiger le mémoire en réponse aux avis PPA-PPC

**Délais**

La phase 4 sera engagée en février 2027, et s'achèvera en aout 2027

**Concertation**

- ✓ Sans objet

**Assistance juridique**

- ✓ Sans objet

**Livrables**

Les rendus seront transmis en format PDF et modifiables (Word, SIG...) et réalisés le cas échéant dans le respect de la charte graphique de la Ville de Tulle

- ✓ Les documents de présentation des réunions et leurs compte-rendu
- ✓ Le dossier de PLU à arrêter (1 exemplaire papier)
- ✓ La note explicative de synthèse pour la convocation du conseil municipal
- ✓ L'évaluation environnementale complète, à inclure dans le dossier de PLU à arrêter
- ✓ Un dossier de présentation du projet en CDPENAF (et éventuellement CNDPS sur les UTN locales)
- ✓ Une note de réponse aux avis des PPA-PPC

**Réunions**

Notre offre intègre :

- ✓ 1 COPITECH en visio

**Activités clés**

- Finaliser l'évaluation environnementale
- Finaliser la justification des choix
- Actualiser les données clés du diagnostic
- Monter le dossier d'arrêt du PLU
- Constituer le dossier en vue du passage en CDPENAF en s'appuyant sur les attendus de la commission
- Analyser les avis et proposer des évolutions à apporter aux documents
- Interactions fréquentes avec le(s) référent(s) de la collectivité afin de collecter l'ensemble des attentes et informations et faire valider progressivement notre travail

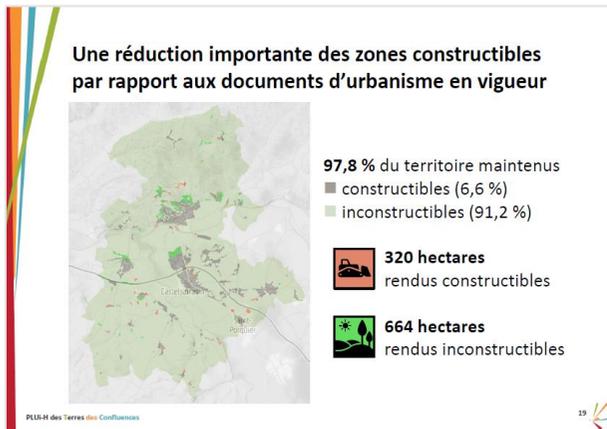


Zoom sur la présentation du projet à la CDPENAF, CDNPS & réponses aux avis

Présentation du projet à la CDPENAF

Concomitamment à l'arrêt du projet de PLU, nous réaliserons le **dossier CDPENAF** conformément aux attentes qui seront exprimées par la DDT de la Corrèze. Nous constituerons également un **support pour la présentation** du projet.

Ces documents seront composés de bilans chiffrés, d'illustrations et d'éléments de justification afin de convaincre et emporter l'adhésion de la CDPENAF.



◀ Extrait du support présenté à la CDPENAF82 pour le projet de PLUi-H des Terres des Confluences

Présentation éventuelle du projet en CDNPS

Au titre de la Loi Montagne, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites doit être sollicité sur ce point.

Concomitamment à l'arrêt du projet de PLU, nous réaliserons, le cas échéant, le **dossier CDNPS** conformément aux attentes qui seront exprimées par la DDT de la Corrèze. Nous constituerons également un **support pour la présentation** du projet que nous pourrions assurer au besoin.

La réalisation d'une ou plusieurs études de dérogation « Loi Montagne » au principe de continuité de l'urbanisation existante n'est pas incluse dans la présente proposition.

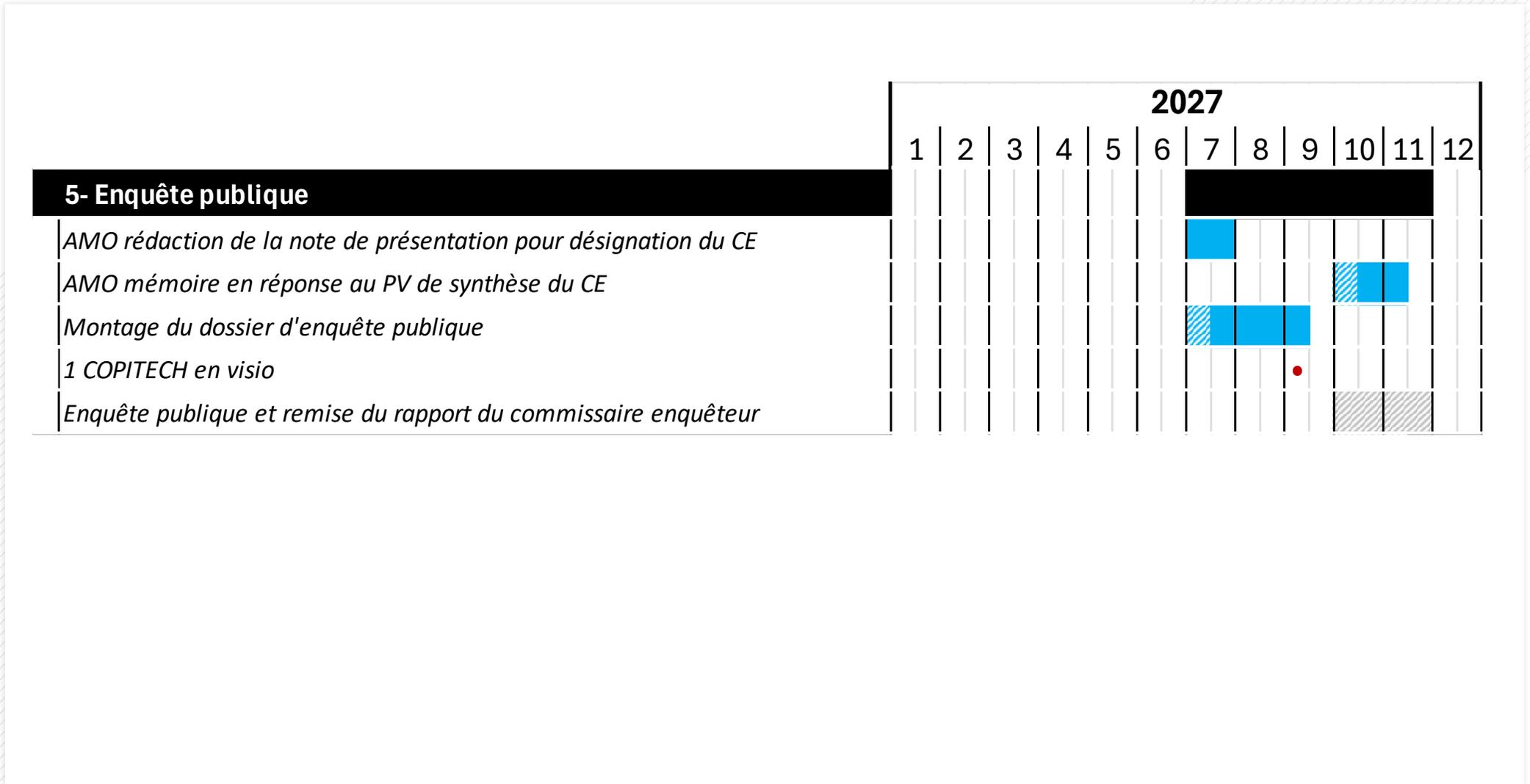
Analyse des différents avis et réponses

Nous analyserons l'ensemble des avis qui auront été émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC), les communes membres, la CDPENAF... Nous formaliserons la réponse à l'Autorité environnementale (MRAe).

Nous établirons un tableau de suivi de ces différents avis et apporterons des réponses qui seront jointes au dossier d'enquête publique. Ce tableau de suivi nous permettra de gérer les suites à donner et les évolutions à apporter au dossier entre l'enquête publique et l'approbation du PLU.

Nous animerons **1 réunion de travail** afin de présenter les demandes d'évolution et définir les réponses à apporter. Pour cela, nous localiserons les demandes qui peuvent l'être et utiliserons un outil cartographique en séance pour plus d'efficacité.

Calendrier prévisionnel détaillé de la phase 5



Description des activités

**Objectifs**

- ✓ Saisir le tribunal administratif et rédiger une note de présentation du PLU
- ✓ Organiser l'enquête publique
- ✓ Répondre au PV de synthèse du commissaire enquêteur

**Délais**

La phase 5 sera engagée en juillet 2027, et s'achèvera en novembre 2027

**Concertation**

- ✓ Sans objet

**Réunions**

Notre offre intègre :

- ✓ 1 COPITECH en visio

**Livrables**

Les rendus seront transmis en format PDF et modifiables (Word, SIG...) et réalisés le cas échéant dans le respect de la charte graphique de la Ville de Tulle

- ✓ Les documents de présentation des réunions et leurs compte-rendu
- ✓ Le dossier d'enquête publique (1 exemplaire papier)

**Assistance juridique**

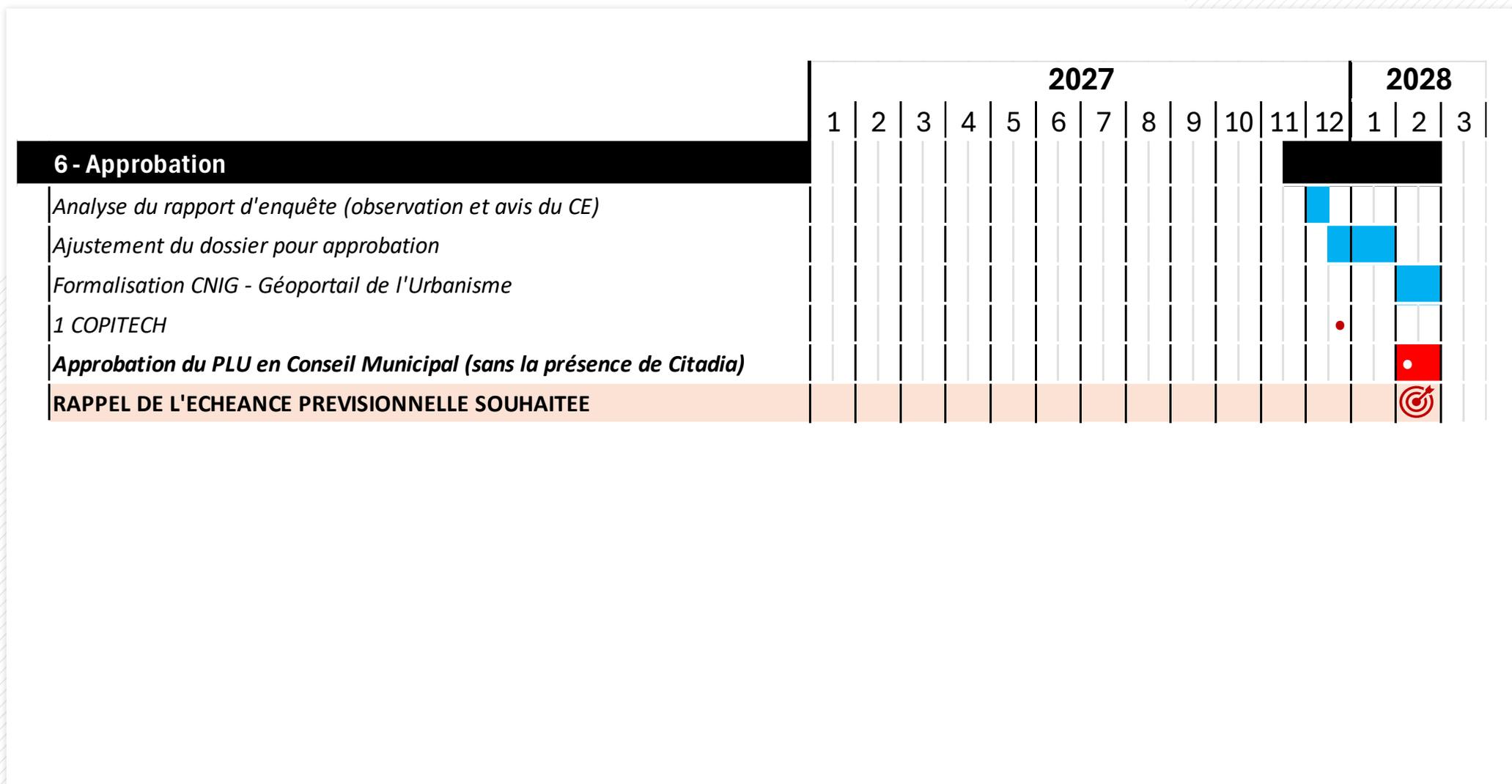
- ✓ AMO sur la rédaction d'une note de présentation du PLU à destination du Tribunal Administratif
- ✓ AMO sur le mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur
- ✓ AMO sur la rédaction de l'arrêté organisant l'enquête publique et de publication de l'avis)

**Activités clés**

- **Préparer l'enquête publique** : Assistance à maîtrise d'ouvrage sur la saisine du tribunal administratif et la rédaction d'une note de présentation du PLU en vue de la désignation du commissaire enquêteur
- **Monter le dossier d'enquête publique** conformément aux attentes juridiques
- **Produire un mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur** : Assistance à maîtrise d'ouvrage sur la rédaction du mémoire en réponse
- **Interactions fréquentes avec le(s) référent(s) de la collectivité** afin de collecter l'ensemble des attentes et informations et faire valider progressivement notre travail

06 | APPROBATION

Calendrier prévisionnel détaillé de la phase 6



Description des activités

**Objectifs**

- ✓ Analyser le rapport du commissaire enquêteur
- ✓ Formaliser le dossier d'approbation
- ✓ Modifier l'évaluation environnementale et prise en compte des remarques de l'autorité environnementale

**Délais**

La phase 6 sera engagée en novembre 2027, et s'achèvera en février 2028

**Concertation**

- ✓ Sans objet

**Assistance juridique**

- ✓ Sans objet

**Livrables**

Les rendus seront transmis en format PDF et modifiables (Word, SIG...) et réalisés le cas échéant dans le respect de la charte graphique de la Ville de Tulle

- ✓ Les documents de présentation des réunions et leurs compte-rendu
- ✓ Le dossier d'approbation (1 exemplaire papier) et conforme à la dernière version du standard CNIG
- ✓ Une note explicative de synthèse du PLU à approuver avec les modifications apportées
- ✓ Un suivi des observations du contrôle de légalité avec analyse technique de celles-ci et des suites susceptibles ou non de leur être données.

**Réunions**

Notre offre intègre :

- ✓ 1 COPITECH

**Activités clés**

- Analyser les remarques de l'enquête publique
- Arbitrer sur les réponses à l'enquête publique
- **Formaliser le dossier d'approbation:** Pour finir, le dossier de PLU sera retravaillé au regard des observations des PPA et de l'enquête publique de façon à prendre en compte les éléments jugés pertinents par les services et les élus.
- **Actualiser les données clés du diagnostic et le TO des indicateurs de suivi** (dans la limite des données disponibles à date)
- **Interactions fréquentes avec le(s) référent(s) de la collectivité** afin de collecter l'ensemble des attentes et informations et faire valider progressivement notre travail



Zoom sur l'approbation du PLU

Analyse des requêtes de l'enquête publique et réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur

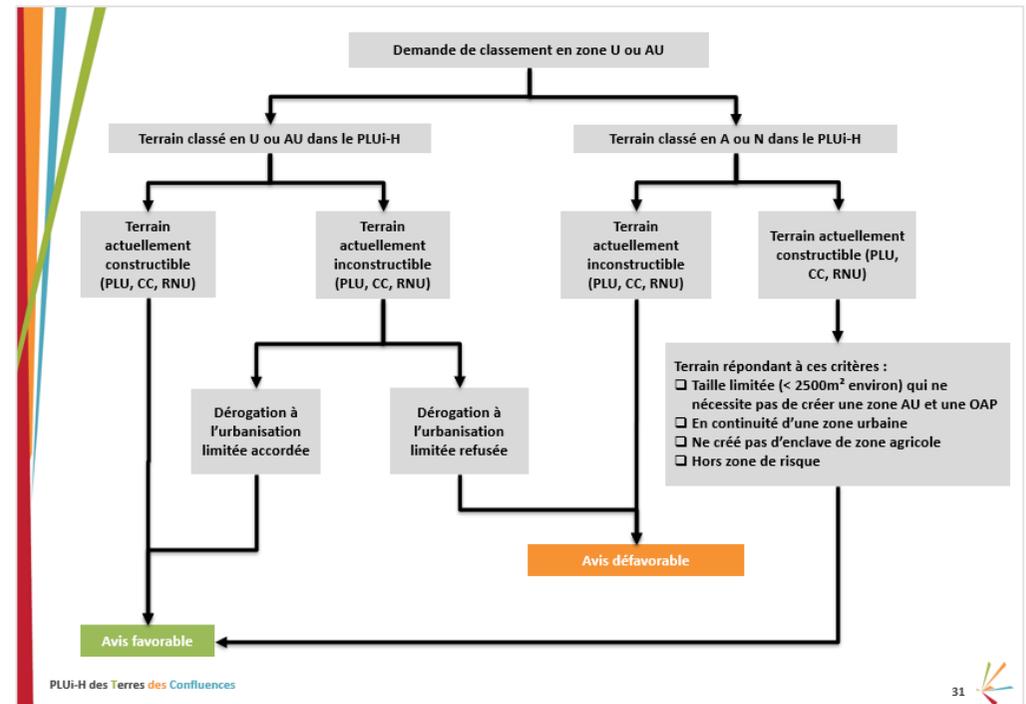
Nous commencerons d'analyser les requêtes sans attendre la remise du procès-verbal de synthèse de la commission car, à partir de ce moment, nous ne disposerons que de 15 jours pour répondre, ce qui est très court pour traiter des centaines de requêtes et stabiliser les réponses en lien avec les communes. Par conséquent, nous nous mobiliserons en amont, au plus tard à partir de la 2^e moitié de l'enquête publique.

Comme pour les avis des PPA, nous constituerons et partagerons un tableau d'analyse et de suivi et nous localiserons les demandes sur SIG au fur et à mesure. Nous pourrons aussi vous aider à **établir une grille de critères pour apporter des réponses équitables** aux administrés.

Nous animerons à nouveau **1 réunion de travail** afin de présenter les demandes d'évolution et définir les réponses à apporter **pour permettre les derniers arbitrages** et définir les ajustements à apporter au dossier avant l'approbation.

Ajustement du dossier & approbation

Nous procéderons alors aux ajustements nécessaires et constituerons ensuite le dossier d'approbation. En vue du conseil municipal, nous rédigerons une note de synthèse présentant les évolutions du dossier. Enfin, **une fois le PLU approuvé, nous préparerons une version du dossier aux normes en vigueur (CNIG) pour le téléverser sur le Géoportail de l'urbanisme** afin de le rendre exécutoire.



▲ Définition de critères pour un traitement équitable des requêtes des administrés, réalisés suite à l'enquête publique du projet de PLUi-H des Terres des Confluences.

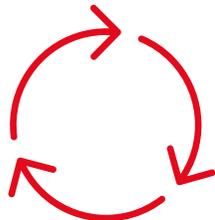


05

Notre équipe

Des habitudes de travail multi-partenarial

Notre équipe et notre pilote sont rompus aux démarches transversales et multi-partenariales. Ainsi, nous assurerons l'animation de la mission en lien et en complémentarité avec la maîtrise d'ouvrage, de manière à garantir la tenue des objectifs et à valoriser l'ensemble des contributions (élus, prestataires, population...).



- ✓ Pilotage globale de la démarche
- ✓ Réalisation des études
- ✓ Montage du dossier de PLU



- ✓ Volet environnemental du PLU

QUELLE ARTICULATION ENTRE CITADIA & EVEN ?

Le groupe CITADIA est composé d'entités complémentaires lui offrant la capacité d'intervenir sur tous les champs de l'aménagement et de l'urbanisme et de réaliser un PLU dans son ensemble. En effet, CITADIA Conseil (urbanisme et planification) et EVEN Conseil (transition écologique et environnementale) sont souvent engagées conjointement dans des démarches d'élaboration de PLU(i) afin d'offrir une prestation intégrale, cohérente et fluide.

Nous vous proposerons une méthode et une organisation permettant de **vous garantir l'indépendance du volet environnemental**. En effet, nous comprenons votre ambition d'une réelle itération entre la démarche d'élaboration du PLU et l'évaluation environnementale, qui permet d'apporter des gages de qualité et d'efficacité.

Pour ce faire, l'équipe d'EVEN Conseil sera appelée à challenger l'équipe de CITADIA Conseil. Les propositions (PADD, zonage, règlement, OAP...) réalisées par cette dernière seront systématiquement analysées au prisme des enjeux environnementaux et ces analyses feront l'objet de rapports qui vous seront présentés.

Une équipe projet expérimentée à votre disposition

Pour vous accompagner, nous vous proposons un binôme de pilotage constitué de **Sylvain CHAPU** (pilotage stratégique) et de **Hugo GARY** (pilotage technique).

Ce fonctionnement en binôme apporte au maître d'ouvrage la garantie d'une démarche de qualité, d'un suivi permanent de la mission, d'une disponibilité et d'une réactivité en continu.

**Sylvain CHAPU**

Directeur d'études | Urbanisme, planification et foncier

Sylvain CHAPU accompagne les collectivités locales dans leurs projets et stratégies de territoires depuis plus de 15 ans. Il a notamment élaboré ou élabore des PLU(i) de villes moyennes (ville d'Aurillac, Aurillac Agglo, CC Terres des Confluences ...). Si la planification règlementaire à différentes échelles constitue son cœur de métier (SCoT, PLUi, PLU, ...), ses 5 années passées au sein de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse (AUAT) lui ont permis de développer ses compétences ayant trait à la stratégie foncière des collectivités et acteurs locaux.

Sylvain dispose par ailleurs d'une excellente connaissance de Tulle pour y être né et avoir vécu près de 20 ans à proximité immédiate. En 2008, il a également été l'auteur d'un mémoire universitaire portant sur la reconquête du centre ancien de Tulle.

Sylvain interviendra en tant qu'expert en co-pilotage de la mission aux côtés de Hugo Gary. Il vous fera notamment profiter de son expertise en matière de conduite de démarche PLU(i), d'urbanisme règlementaire et de foncier. Il animera les différents temps forts (réunions stratégiques, PPA, ateliers, concertation...). Il interviendra également sur le volet foncier du PLU (diagnostic foncier, stratégie foncière, OAP, ...).

Pilotage stratégique



Pilotage technique

**Hugo GARY**

Chef de projet | Urbanisme et planification

Urbaniste depuis environ 5 ans, Hugo participe activement à plusieurs missions en matière de planification (SCoT, PLU...). Son parcours pluridisciplinaire lui permet une véritable maîtrise des diagnostics territoriaux, des programmes d'actions et des études spécifiques en lien avec la planification territoriale. Il est également fort d'expériences en animation de réunions et ateliers de travail, notamment avec les élus.

Fort de son expérience en planification territoriale, Hugo interviendra en tant que chef de projet et sera l'interlocuteur privilégié de la collectivité. Il aura en charge l'organisation de la production des études, mais également l'animation de réunions de travail.

Au regard des expertises requises de plus en plus pointues, CITADIA a renforcé son équipe de Montauban et dispose d'un bon niveau de séniorité pour assurer un accompagnement solide et peut compter sur la force du groupe pour maintenir un haut niveau de compétence.

Une équipe projet expérimentée à votre disposition



**Coline
RONGIERAS**

Directrice d'études
Urbanisme opérationnel

Urbaniste/programmiste, Coline a exercé dans des structures privées (6 ans) et publiques (3 ans), dans des régions et contextes variés.

Dans ce cadre, elle a participé et animé des projets complexes, à des échelles multiples, mêlant planification et études pré-opérationnelles. Elle travaille actuellement sur le territoire voisin, aux problématiques similaires, de Fonsorbes pour une étude de recomposition urbaine

Coline contribuera notamment aux études nécessaires à la réalisation des OAP sectorielles afin de garantir leur faisabilité technique et financière.



**Romane
GUILLON**

Cheffe de projet
Environnement

Après une formation en agronomie et environnement, Romane intervient en tant que cheffe de projet environnementaliste.

Ses solides connaissances concernant les enjeux liés au développement durable des territoires lui permettent de réaliser des missions diverses.

Romane pilotera le volet Evaluation Environnementale et contribuera largement sur les volets environnement et paysages du PLU en contribuant à l'EIE, la formalisation de l'évaluation environnementale et la définition des OAP et de la traduction réglementaire.



**Mélissa
ARCHIPCZUK**

Cheffe de projet
Environnement et paysage

En tant qu'ingénieure paysagiste ayant développé des compétences généralistes, Mélissa intervient dans le cadre de projets de planification urbaine pour la réalisation de diagnostics paysagers et patrimoniaux, la formulation de propositions innovantes pour la protection des paysages et la réalisation d'évaluations environnementales.

Mélissa interviendra sur les volets environnement et paysages du PLU en contribuant à l'EIE, l'évaluation environnementale et la définition des OAP et de la traduction réglementaire.



**Jean-François
FICHANT**

Géomaticien confirmé
Pôle géomatique

Géomaticien fort d'une expérience de 6 ans aux Antilles (Guadeloupe), Jean-François rejoint Citadia en 2018. Son expérience lui permet d'appréhender les problématiques territoriales via les systèmes d'informations géographiques.

Son quotidien est d'accompagner de manière transversale les chefs de projet et les chargés d'étude dans la réalisation des documents stratégiques de planification des collectivités

Jean-François pilotera les travaux cartographiques, notamment ceux nécessaires aux analyses des capacités foncières, de la consommation d'espace, la formalisation au standard CNIG ...

06

**Annexe : CV, références
détaillées**

06a

Annexe : CV



SYLVAIN CHAPU

DIRECTEUR D'ÉTUDES - STRATÉGIE ET PLANIFICATION TERRITORIALE

06 02 11 90 67 / schapu@citadia.com

16 ans d'expérience



Géographe-Urbaniste, Sylvain CHAPU accompagne les collectivités locales dans leurs projets et stratégies de territoires depuis plus de 15 ans. Ayant débuté sa carrière au sein de CITADIA, il a acquis une solide expérience en matière d'urbanisme réglementaire en participant et pilotant des projets complexes et transversaux (SCoT, PLUi, PLU...), à des échelles multiples. Si la planification constitue son cœur de métier, ses 5 années passées (2020-2024) au sein de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse (AUAT) lui ont permis de développer ses compétences ayant trait à la stratégie foncière des collectivités et acteurs locaux. Il est aujourd'hui de retour au sein de CITADIA, en tant que directeur d'études expert, pour mettre son expérience et ses compétences au bénéfice des clients du groupe et participer à la montée en compétences des différents collaborateurs.

Formation

- MASTER 2 d'Aménagement et de Développement Territorial / Institut Universitaire Professionnalisé (IUP) de l'Université de Toulouse-Jean Jaurès
- LICENCE / MASTER 1 de Géographie et Aménagement (mention Histoire) de l'Université de Toulouse-Jean Jaurès

PLANIFICATION REGLEMENTAIRE

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCOT)

- Sud Corrèze (19), Pays de l'Agenais (47), Pays de Figeac (46), Cahors et du Sud du Lot (46), Pays Ruffécois (16), Sud Pays Basque (64), Grand Dax (40), Val d'Adour (32-65-64), Born (40), ...

ÉLABORATION DAACL

- SCoT Sud Corrèze (19), SCoT de Guéret (23)

ÉLABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) ET DE PLU

- PLUi du Bassin d'Aurillac (15), des Monts d'Alban et du Villefranchois (81), de Sor et Agout (81), des Terres d'Aurignac (31), de Terres des Confluences (82), de Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron (82), de l'Arize (09), de Bastides Dordogne Périgord (24) ...
- PLU d'Aurillac (15), de Limoges (87), de Capdenac-Gare (12), de Lapeyrouse-Fossat (31), de St-Sauveur (31), de Prigonrieux (24), de Boulazac (24), de Jarret (65), de Lézignan (65), Groupement de commande de 6 PLU Técou, Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac (81) ...

STRATÉGIE TERRITORIALE

- Etudes préalables à la prise de compétence PLUi de la CA Foix-Varilhès (09), du SICOVAL (31) et de la CC Portes d'Ariège Pyrénées (09)
- Etudes préalable au SCoT du Pays d'Armagnac (32)

STRATÉGIE FONCIÈRE & URBAINE

- Concepteur initial du serious game Play-ZAN© pour l'AUAT
- Guide méthodologique « L'opération de Revitalisation de territoire au service du projet de reconquête du centre-ville » pour le réseau Coll'Occ des agences d'urbanisme d'Occitanie
- Elaboration d'un outil technique recensant les outils et dispositifs fonciers
- Etude sur le foncier stratégique et inventaire des Zones d'Activités Economiques de la CC du Pays de Tarascon (09)
- Etudes urbaines : Logisens – Îlot Saint-Eugène à Aurillac (15), Centre-ville d'Arpajon-sur-Cère (15), Cœur de village de Cambounet-sur-le-Sor (81) ...



HUGO GARY

CHEF DE PROJET

hgary@citadia.com



Géographe-Urbaniste, Hugo intervient dans l'élaboration de projets de territoire et de documents de planification réglementaire. Son parcours pluridisciplinaire lui permet une véritable maîtrise des diagnostics territoriaux, des programmes d'actions et des études spécifiques en lien avec la planification territoriale. Il est également fort d'expériences en animation de réunions et ateliers de travail, notamment avec les élus.

Formation

- Master 2 Urbanisme et Aménagement « Action Locale et Projet de Territoire » (APTER) Toulouse 2 Jean Jaurès
- Master 1 Géographie, Aménagement et environnement « Transitions environnementales dans les territoires » Toulouse 2 Jean Jaurès

URBANISME REGLEMENTAIRE

SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIAUX (ÉLABORATION, BILAN)

- SCoT du Pays de l'Agenais (47), SCoT Grand Libournais (33), SCoT Périgord Noir (24), SCoT Corbières Salanque Méditerranée (66)

PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAUX

- CC Bastide-Dordogne-Périgord (24), CC Isle Vern Salembre (24), CC Lauragais Revel Sorèze (31/81/11), CC Bazadais (33), CA du Grand Cahors (46), CA d'Agen (47), CC de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise (82), CC Terres des Confluences (82), CC Ribéracois (24), CA du Grand Villeneuveois (47)

PLANS LOCAUX D'URBANISME

- Pamiers (09), Varilhes (09), Saint-Girons (09), Brive-la-Gaillarde (19), Buzet-sur-Tarn (31), Verfeil (31), Fronton (31), Lapeyrouse-Fossat (31), Muret (31), Auch (32), Mazamet (81), Lavaur (81), Montauban (82)

CARTES COMMUNALES

- Bondigoux (31)

PROJETS DE TERRITOIRE

- Terres des Confluences (82), Le Lamentin (972)

PETITE VILLE DE DEMAIN

- CC Gévaudan (48), Moissac (82)

ÉTUDE FONCIÈRE

- CA Bassin de Brive (19)

RÉDACTION DE MARCHÉ PUBLIC

- Creuse-Sud-Ouest (23)



ROMANE GUILLON

CHEFFE DE PROJET ENVIRONNEMENT

06 31 72 03 80 / rguillon@citadia.com



Après une formation en agronomie et environnement, Romane intervient en tant que chargée d'études environnementaliste. Ses solides connaissances concernant les enjeux liés au développement durable des territoires lui permettent de réaliser des missions diverses. Romane est force de proposition pour intégrer les mesures nécessaires visant au moindre impact environnemental des projets de développement territorial.

Formation

- **Diplôme d'ingénieur en agronomie, spécialisation Sciences et Génie de l'Environnement** – Ecole Nationale Supérieure d'Agronomie et des Industries Agroalimentaires (ENSAIA Nancy)

PLANIFICATION ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

- Révision: Val d'Adour (65)
- Elaboration : Périgord Noir (24), Tarbes Lourdes Pyrénées (65)

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

- Elaboration : Communauté de Communes Bastides Dordogne Périgord (24)
- Révision : Mirande (32), Marmande (47), Saint-Lieux-lès-Lavaur (81), Montauban (82)
- Modification de droit commun du PLUi: Fronton (31), Agglomération de Mont-de-Marsan (40),
- Révisions allégées de PLUi: Grand Villeneuvois (47), Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (15)

RÈGLEMENTS LOCAUX DE PUBLICITÉ RÈGLEMENTS LOCAUX DE PUBLICITÉ (RLP)

- Dagneux (01), Eaunes (31), Auch (32), Saint-Sulpice-le-Pointe (81).

RÈGLEMENTS LOCAUX DE PUBLICITÉ INTERCOMMUNAUX (RLPI)

- Communauté de Communes Bastides Dordogne Périgord (24), Grand Ouest Toulousain (31).



MÉLISSA ARCHIPCZUK

CHEFFE DE PROJET / INGÉNIEURE PAYSAGISTE

06 30 14 39 10 / marchipczuk@citadia.com



En tant qu'ingénieure paysagiste, ayant développé des compétences généralistes en environnement, Mélissa Archipczuk intervient dans le cadre de projets de planification urbaine pour la réalisation de diagnostics paysagers et patrimoniaux, et la formulation de propositions innovantes pour la protection des paysages et des espaces de nature, dans des contextes variés allant des espaces ruraux très préservés aux milieux urbains denses. Elle prend en outre part à la réalisation d'évaluations environnementales itératives dans tous les domaines environnementaux en interaction avec les caractéristiques paysagères des territoires.

Formation

- Diplôme d'ingénieur, option « Paysage », spécialité « Ingénierie des Territoires » AgroCampus Ouest Angers

ÉTUDES PAYSAGÈRES

- Étude du potentiel de végétalisation sur le centre-ville de Mont-de-Marsan (40)
- Étude du potentiel de végétalisation sur le centre-ville de Revel (31)
- Étude du potentiel de végétalisation sur le centre-ville de Lourdes (65)
- Étude du potentiel de végétalisation sur le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot (47)
- Étude écopaysagère sur les communes de Navarrenx, Salies-de-Béarn et Sauveterre-de-Béarn (64)
- Volet paysager de l'étude préalable à la création du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Rome-de-Tarn (12)
- Volet paysager du diagnostic de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) Comminges Barousse Pyrénées (31/65)
- Appui à l'élaboration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Pamiers (09)
- Charte paysagère de la ZAC Grand Sud Logistique (82)

URBANISME RÈGLEMENTAIRE

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIAUX

- Région Lézignanaise Corbières et Minervois (11), Pays Bourrian (46), Piémont Pays des Nestes (65), La Rochelle Aunis (17), Nord Toulousain (31).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAU

- Cœur et Coteaux Comminges (31), Lauragais Revel Saurézois (31/81/11), Bastides Dordogne-Périgord, Grand Cahors (46), Mont-de-Marsan (40), Adour Madiran (65), Terres des Confluences (82), Sor et Agout (81), Lomagne Tarn-et-Garonnaise (82), Communauté d'Agglomération du Bassin Aurillacois (15), Millau Grands Causses (12), Aunis Sud (17), Toulouse Métropole (31).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE PLANS LOCAUX D'URBANISME

- Pamiers (09), Ramonville-Saint-Agne (31), Mazamet (81), Auch (32).

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

- COMMUNAUX : Castanet-Tolosan (31), Mazamet (81), Auch (32), Saint-Sulpice-la-Pointe (81)
- INTERCOMMUNAUX : CC Bastides Dordogne-Périgord (24), CC Grand Ouest Toulousain (31)

PLANS ET PROGRAMMES

- Évaluation environnementale du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 et du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne.



JEAN-FRANÇOIS FICHANT

GÉOMATICIEN SENIOR - CARTOGRAPHE

JFFICHANT@CITADIA.COM

10 ANS D'EXPÉRIENCE



Géomaticien fort d'une expérience de 6 ans aux Antilles, il rejoint l'agence Rhône-Alpes en 2018.

Son expérience lui permet d'appréhender les multiples problématiques territoriales par le prisme des systèmes d'informations géographiques. Le SIG est un outil d'aide à la décision pouvant analyser et traiter toutes les données géographiques d'un territoire afin de les représenter géographiquement ou sous la forme de données statistiques ou quantitatives.

Formation

- Master 2 ITISA – Intelligence Territoriale Information Spatiale et Aménagement - Laboratoire THÉMA - Université Bourgogne Franche-Comté de Besançon

GÉOMATIQUE ET ANALYSE SPATIALE

ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

- SCoT du Grand Libournais (33)
- SCoT d'Agen Agglo (47)
- SCoT Annemasse Agglomération (74)
- SCoT Pays de Gex
- PLUi-HD Grand Chambéry (73)
- PLUi Pays de Gex (01)

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- PLU Saint-Claude (39)
- PLUi CC Val de Drôme (26)
- PLU Allinges (74)

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP/RLPI)

- RLPi: Vichy Agglomération (03), Saint-Etienne Métropole (42), Montluçon Agglomération (03), Thonon Agglomération (74), Clermont Auvergne Métropole (63)
- RLP : Ambérieu-en-Bugey (01), Roanne (42)

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE / NUMÉRISATION CNIG

- PLUi-HD Grand Chambéry (73)
- PLUi Pays de Gex (01)
- PLUi Montluçon Communauté (03)
- PLUi CC Jura Nord (39)
- PLUi CC Petite-Montagne (39)
- PLU Beaune (21)

AUTRES ÉTUDES

- Élaboration du Protocole de Préfiguration dans le cadre du projet ANRU dans la Communauté d'Agglomération CAP Excellence (971)
- Adressage des communes de Morne-à-l'Eau et des Abymes (971)
- Prospection foncière à l'échelle de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence pour le compte d'un bailleur social (971)

06 b

**Exemples de références
pour répondre à vos
besoins**

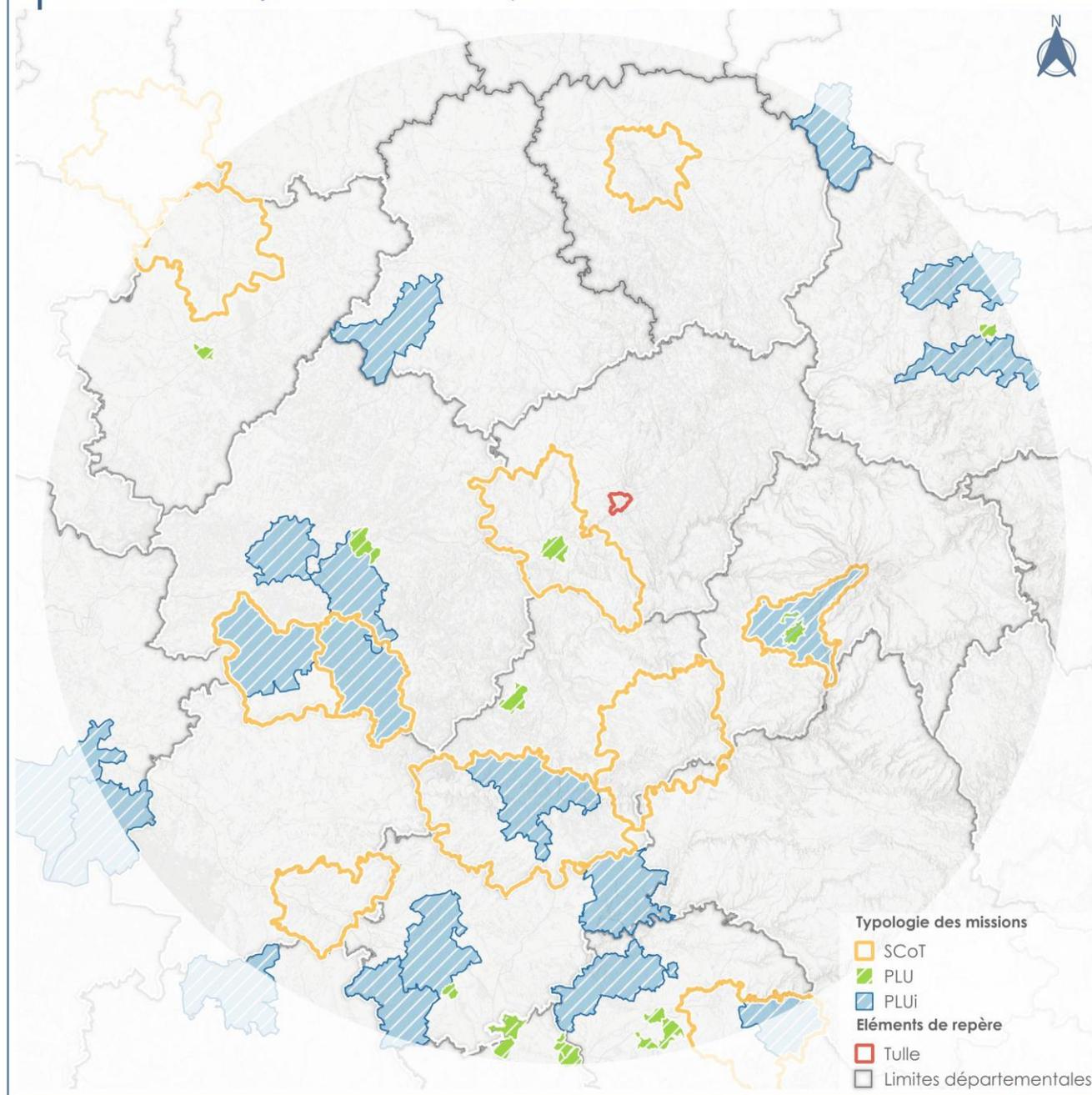
02

NOS RÉFÉRENCES

Un fort ancrage local

Citadia dispose de plus d'une centaine de références de PLU(i), réalisées sur des territoires aux caractéristiques et problématiques diverses : métropoles, territoires ruraux, secteurs littoraux, **espaces de montagne**, bassins en déprise ou zones tendues... Cette expérience groupe nous permet de capitaliser sur un savoir-faire, des méthodes de travail et des expériences de projets menées dans des contextes politiques et techniques variés.

Références du Groupe CITADIA Conseil - Rayon de 150 km autour de Tulle



QUELQUES-UNES DE NOS PRINCIPALES RÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE PLU(I)

Brive-la-Gaillarde (19)

› Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Brive s'est développée le long de la Corrèze, entre des coteaux qui constituent son **écrin paysager**. Le centre-ville se distingue par une **architecture de qualité**, valorisée par des espaces publics requalifiés. Ville la plus peuplée de son département, Brive fait aujourd'hui face à un **enjeu d'attractivité** résidentiel et de confortement de son poids économique.



MAÎTRISE D'OUVRAGE
Commune de Brive-la-Gaillarde

CONTACT
Mme. Laëtitia CHARTRAIN, Cheffe du service Planification Territoriale

PÉRIMÈTRE
Commune de Brive-la-Gaillarde

MONTANT
203 335 € TTC

AVANCEMENT
Phase PADD



Un enjeu fort en matière d'insertion des projets dans leur environnement, de respect de la morphologie urbaine et du patrimoine local

CHIFFRES CLÉS

+0,3 % par an
C'est la croissance démographique visée pour inverser la dynamique démographique de ces dernières années

65% des emplois de l'agglomération sont situés sur la commune de Brive



La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (15)

› Procédures d'évolution du document d'urbanisme

Territoire dynamique et contrasté, entre les montagnes du Cantal et la vallée de la Jordanne, l'agglomération d'Aurillac doit à la fois gérer son attractivité et son impact sur les besoins en logements, tout en accompagnant la redynamisation des centres-bourgs et la préservation de son cadre naturel.

La mission consiste à assurer l'élaboration des procédures d'évolution du PLU-H



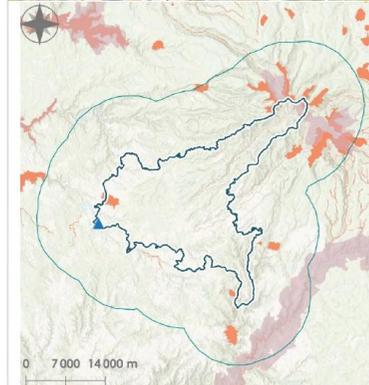
MAÎTRISE D'OUVRAGE
Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac

CONTACT
Mme Sophie BERGOIN-CAPELLE, Responsable du Service Urbanisme

PÉRIMÈTRE
Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac

MONTANT
89 825 € TTC

AVANCEMENT
Lancement en 2024



Une révision ou une modification permet d'intégrer de nouveaux projets et de répondre aux besoins en logements, équipements ou mobilités.

CHIFFRES CLÉS

53 703 habitants en 2021
6 procédures d'évolution en cours depuis la fin d'année 2024



QUELQUES-UNES DE NOS PRINCIPALES RÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE PLU(I)

Montauban (82)

> Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Montauban est une ville d'environ 60 000 habitants qui bénéficie d'une **forte attractivité résidentielle et économique**, en lien notamment avec les dynamiques de l'espace métropolitain toulousain et des **projets d'vergure (gare TGV, nouvel hôpital...)**. L'enjeu consiste donc préparer le territoire à ces évolutions tout en préservant et valorisant le **patrimoine local** et la **nature en ville**.



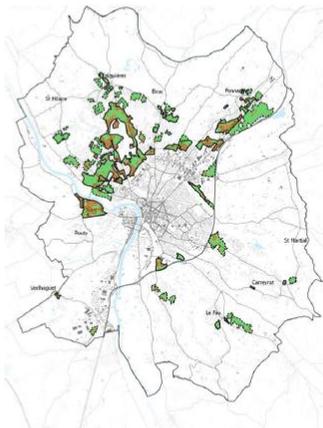
MAÎTRISE D'OUVRAGE
Commune de Montauban

CONTACT
Mme Bérandère BISBAU, Directrice de l'Urbanisme et des Planifications

PÉRIMÈTRE
Commune de Montauban

MONTANT
223 600 € TTC

AVANCEMENT
Diagnostic et PADD



Un enjeu fort consiste à déterminer le devenir des nombreuses zones à urbaniser existantes et des hameaux qui structurent le territoire communal

CHIFFRES CLÉS

+ 10 000 habitants durant les 20 dernières années

873 hectares de zones à urbaniser (AU) dans le PLU en vigueur



Marmande (47)

> Révision du Plan Local de L'Urbanisme

Un **projet** d'aménagement transversal, tenant compte des **enjeux locaux et transitions en cours**.

Une réflexion poussée sur la **nature en ville, le commerce, le foncier et la qualité de vie**.

Un accent mis sur la **concertation et l'association des acteurs locaux**



MAÎTRISE D'OUVRAGE
Ville de Marmande

CONTACT
Fabrice NAVARRO
Chef du Service Urbanisme
Tel 05 53 93 47 10

PÉRIMÈTRE
Commune de Marmande

MONTANT
149 380 € TTC

AVANCEMENT
Lancement en septembre 2023



CHIFFRES CLÉS

17 000 hab., une des principales agglomérations du Lot-et-Garonne

Une baisse de la population structurelle



QUELQUES-UNES DE NOS PRINCIPALES RÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE PLU(I)

Communauté d'agglomération du Grand Cahors (46)

› Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Un territoire doté d'un **patrimoine** architectural et paysager remarquable qui souhaite un **développement harmonieux** entre dynamisme de Cahors, sa ville centre, et maintien du cadre de vie des villages.

La mission consiste l'élaboration du 1^{er} PLUi de la communauté de communes du Grand Cahors



MAÎTRISE D'OUVRAGE
Communauté d'agglomération du Grand Cahors

CONTACT
M. Pierre THOMAS,
Directeur de l'urbanisme

PÉRIMÈTRE
36 communes
42 000 habitants

MONTANT
366 825 € TTC

AVANCEMENT
PLUi approuvé en 2024



Un enjeu d'équilibre territorial entre le pôle urbain de Cahors-Pradines et les pôles d'équilibre de Catus et Saint-Géry-Vers.

CHIFFRES CLÉS
250 logements
à construire par an
30 % d'espaces agricoles



AGEN AGGLOMÉRATION (47)

› Révision du SCoT et élaboration du PLUi

Un **pôle structurant** pour la vallée de la Garonne, entre Toulouse et Bordeaux

Un territoire **structuré en deux couronnes autour d'Agen**, l'une périurbaine et l'autre rurale

Un maillage d'**infrastructures** de dimension **nationale**



MAÎTRISE D'OUVRAGE
Agen Agglomération

CONTACT
Karine KOOLEN, chef du service urbanisme

PÉRIMÈTRE
44 communes
102 000 habitants

MONTANT
784 406 €

PARTENAIRES
Explain, AID
Observatoire, GCCB
Avocats

AVANCEMENT
Lancement en 2023 -
En cours

CHIFFRE CLÉ

1/3 c'est le nombre de journées d'été à plus de 35°C sur Agen d'ici 2035 du fait du dérèglement climatique



Agence Sud-Est

TOULON Siège social
45 rue Gimelli, 83000 Toulon
04.94.18.97.18

Agence de PARIS

26 rue du Chemin Vert
75011 Paris
01.53.46.65.05

Agence de LYON

78 rue de la Villette
69003 Lyon
09.72.46.52.02

Agence d'ANGERS

18 rue de Rennes
49100 Angers
09.65.10.52.24

**Agence Sud-Ouest
MONTAUBAN**

12 rue Edouard Branly, 82000 Montauban
05.63.92.11.41

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Audrey GUIRAUD

Responsable de l'agence Sud-Ouest

06 81 30 33 96

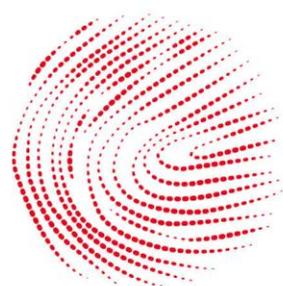
aguiraud@citadia.com

Sylvain CHAPU

Directeur d'études

06 02 11 90 67

schapu@citadia.com



CITADIA

