

Les Rencontres de l'UNGE ont mobilisé
A mi-mandat, entretien avec la présidente Cécile Taffin



GEOMETRIE

Des hommes, des espaces, des experts



La cartographie du relief

Prendre de la hauteur

Le barrage de Tignes a 70 ans
Un émoi social a précédé son inauguration en 1953



GEOMETRE

Mensuel des géomètres-experts

25 rue de Ponthieu, 75008 Paris, France
Tél. : (33) 01 53 89 00 80
publi-topex.com • geometre-lemag.fr

176^e année. Mensuel, 11 numéros par an
(1 numéro en juillet-août)

Directeur de la publication :

François Mazuyer francois.mazuyer@publi-topex.com

Rédactrice en chef :

Nathalie Da Cruz nathalie.dacruz@publi-topex.com

Directeur d'éditions :

Olivier Rochard olivier.rochard@publi-topex.com

Abonnements :

Cécile Freidels administration@publi-topex.com

Annonces classées :

Anne Grandperrin a.grandperrin@publi-topex.com

Publicité

Mistral Media (01 40 02 99 00)

Directrice commerciale : Corinne Poulain

Comité de rédaction :

Membres géomètres-experts :

Françoise Brocas-Keller, Bertrand Clergeot,
Jean-François Dalbin, Michel Epinat, Patrice Lanquetin,
Guillaume Llorca, François Mazuyer,
Jean-François Morel, Séverine Vernet

Autres membres :

Elisabeth Botrel, Pierre Clergeot, Michel Kasser

Rédaction :

Nadia Caulaincourt, Pierre Clergeot, Anne Fantuzzi,
Laetitia de Germon, Martine Kis, Marielle Mayo,
Olivier Razemon, Rémi Thavellec

Les titres, chapeaux et intertitres des articles
sont de la rédaction. Les articles n'expriment
que la position de leurs auteurs.



Copyright 2023 :

Tous droits réservés pour tous pays, textes, illustrations, photos.

Couverture :

Pxhere / Pixabay

Reproduction : Toute reproduction d'articles ou d'illustrations
est interdite sans accord préalable écrit de la direction.

Publicité : La direction se réserve le droit de refuser toute
insertion sans avoir à justifier sa décision.

ISSN : 2729-5885



Édité par Publi-Topex SASU
(actionnaire principal : GED)

Hébergeur du site geometre-lemag.fr :
Chroma Print, 66 rue Miromesnil, 75008 Paris

Publi-Topex

PRESSE • ÉDITION • CONGRÈS • FORMATION



Prendre de la hauteur

L'un des aspects essentiels de la cartographie terrestre contemporaine est la prise en compte de la troisième dimension. C'est un sujet complexe qui va de la mesure physique des altitudes à la représentation plane d'un volume.

Actualités

Rencontres nationales de l'UNGE	
Une participation inespérée	8
« Rester attractif dans un monde du travail en pleine mutation »	9
L'entretien du mois	
« Trajectoire 2026 : une feuille de route ambitieuse et rassurante »	10
Conseils régionaux	
Tour de France des assemblées	12
Événements	
eXpert game : les étudiants dans le grand bain	14
Delambre et Méchain, géomètres de l'année	16
Enseignement	
Mission longue professionnalisante : l'ESGT cherche des cabinets	17

Panorama

Initiative Chef d'orchestre de « forêts habitées »	18
Vu du ciel A la lumière de la nuit	21
Monde Montée des eaux : comment Londres se protège	22
Territoires Petites villes de demain : l'atout EPF	24
Grand-angle	28
Et aussi...	34

En couverture

La cartographie du relief	
Une gageure technique et des solutions	38
Vers un modèle numérique du relief planétaire	41
La Terre, ce bas-relief	42
La prise en compte du relief dans l'arrêté sur les classes de précision	44
L'usage du lidar (terrestre, aérien, spatial)	46
Les fantômes des nuages	49

Connaissances

Horizons	
Infrastructure et population – Barrage de Tignes : entre déchirure et renouveau	50
Récit Elle accueille une famille ukrainienne	53
Vient de paraître	54
Le bulletin d'abonnement	55
Juridique	
L'audit énergétique, outil pour la rénovation performante des logements en vente	56
Produits et services	58
En direct des sociétés	60
Les annonces classées	61



GREEN RESORT

Chef d'orchestre de « forêts habitées »

Certains géomètres-experts se sont lancés dans le marché de « niche » des parcs résidentiels de loisirs. Relevé topographique, viabilisation, bornage des parcelles, création d'ASL, conseil en environnement... Une activité qui fait appel à de multiples compétences et qui passionne Laurent Gaubert.

NATHALIE DA CRUZ

C'est un peu par hasard, il y a dix ans, que Laurent Gaubert a rencontré le marché des parcs résidentiels de loisirs (PRL). « Un client aménageur, dont les principaux métiers étaient le camping, la promotion immobilière et le lotissement, m'a sollicité. Il venait de découvrir les PRL et avait eu une opportunité foncière pour en créer un. Le concept m'était totalement inconnu; je me suis plongé dedans, j'ai bûché »,

expose Laurent Gaubert, géomètre-expert associé du cabinet Premier Plan, implanté dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques. Il est vrai que le sujet est ardu en matière juridique et urbanistique: « Pour créer un PRL, il faut soit un terrain vierge classé en zone d'hébergement touristique et de loisirs dans le plan local d'urbanisme (PLU), soit un terrain exploité en camping. Mais ce n'est pas tout: il faut en outre que le PLU permette l'hébergement léger de loisirs non hôtelier pour que les gens puissent être propriétaires de la parcelle. On peut aussi faire un PRL en seule gestion hôtelière, à condition, là encore, que le PLU le permette », poursuit le géomètre-expert, qui dirige le bureau de Saint-Vincent-de-Tyrosse (Landes) de Premier Plan. Une fois acquis, le foncier est divisé en parcelles – d'une superficie moyenne de 355 m² – sur lesquelles un chalet est implanté; elles sont vendues à des particuliers qui deviennent propriétaires d'une habitation légère de loisirs, démontable et transportable. Une partie des parcelles peut aussi être acquise par un opérateur qui les loue à la nuitée ou à la semaine: il s'agit là du mode de « gestion hôtelière ». On pourrait, pour schématiser, qualifier ces installations de « campings haut de gamme ». Mais un PRL est ouvert toute l'année, et les habitants sont propriétaires de leur habitation et de leur parcelle.

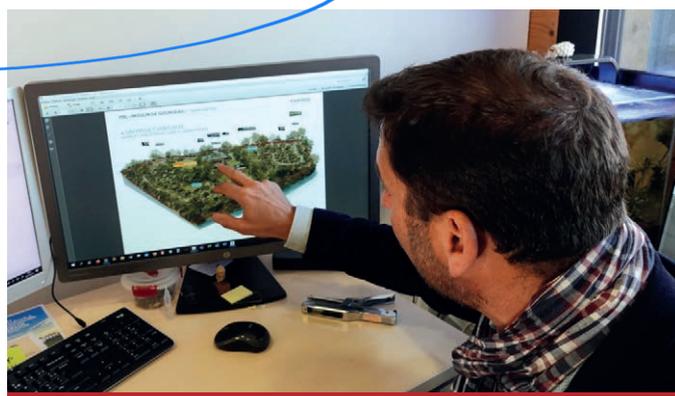


Laurent Gaubert, géomètre-expert, et Marie Dugied, chargée de clientèle chez Green Resort, sur le site de l'Airial du Seignanx, à Ondres (Landes).

Comment un cabinet de géomètres-experts intervient-il dans la genèse et la mise en œuvre d'un PRL? « Avant toute chose, il y a un diagnostic environnemental qui est fait, relate Laurent Gaubert. A partir de là, après le relevé topographique du terrain, nous dessinons une esquisse qui s'adapte aux sensibilités du site relevées par l'équipe d'écologues. L'esquisse est élaborée dans le cadre d'une séquence "améliorer-éviter-réduire-compenser" (AERC), mise en avant par l'Ordre des géomètres-experts », précise celui qui préside la commission environnement de l'OGÉ. Puis ont lieu le dépôt des autorisations (lire l'encadré ci-contre), la viabilisation et les travaux de voirie et d'espaces verts, le bornage des parcelles et l'implantation des chalets. « Ensuite, nous accompagnons le maître d'ouvrage pour la constitution de l'association syndicale libre (ASL) à laquelle les propriétaires de parcelles doivent adhérer, et nous assurons le "service après-vente" si nécessaire », poursuit-il. C'est un confort pour le maître d'ouvrage de n'avoir affaire qu'à un interlocuteur ; Laurent Gaubert, géomètre-expert mais aussi urbaniste OPQU⁽¹⁾, œuvre avec trois paysagistes-concepteurs, une assistante paysagiste qui habille les plans, trois ingénieurs ou techniciens pour la maîtrise d'œuvre VRD et une collaboratrice qui travaille sur les déclarations préalables et les plans de vente des parcelles avec chalets.

Respecter la trame boisée

Dans son bureau, Laurent Gaubert présente un exemple de projet sur l'écran de son ordinateur : l'esquisse d'un futur PRL en Vendée, situé dans un site patrimonial remarquable du PLU. Vues en coupe du terrain, gestion des eaux pluviales, présence de haies bocagères, de cheminements piétons pour préserver la biodiversité, d'un « jardin de pluie » où vont converger les eaux pluviales... Il n'y aura pas de voitures dans ce parc, ...



PRL : autorisations et dossier administratif

Le parc résidentiel de loisirs requiert une autorisation hybride entre le camping et le lotissement. « La réglementation est exposée dans 3 ou 4 articles du code de l'urbanisme », souligne le géomètre-expert landais. « Il y a quelques réponses ministérielles sur le sujet, mais peu de jurisprudence, comme pour le lotissement. Aussi, c'est un sujet assez méconnu des services instructeurs d'urbanisme. » Les PRL sont des projets de longue haleine : il faut à minima un ou deux ans pour obtenir les autorisations.

Le dossier administratif à réaliser est constitué du permis d'aménager et de la déclaration au titre du rejet des eaux pluviales. S'y ajoute éventuellement une autorisation de défricher si la parcelle est boisée. En fonction de la surface ou du nombre d'emplacements, une demande d'examen au cas par cas peut être établie pour statuer sur l'intérêt d'une étude d'impact environnemental. Si celle-ci révèle la présence d'espèces protégées, il y a lieu de demander un dossier de dérogation.



Le chantier en cours de «Las Casas de las Lanás», à Saubrigues, dont les 82 parcelles sont déjà vendues. Ci-dessous, un chalet de l'Airial du Seignanx.

N. DA CRUZ

... les occupants devront garer leur véhicule à l'entrée. Des vélos à assistance électrique seront mis à disposition. «*Nous avons travaillé avec la trame boisée qui est l'âme du site, détaille le géomètre-expert. Et il nous faut intégrer le dénivelé de quatorze mètres qui offre de beaux points de vue. Le projet est co-construit par le maître d'ouvrage, les équipes de Premier Plan et des écologues ; il est soumis à l'ABF qui l'enrichit et donne ses recommandations en termes d'architecture et d'intégration paysagère.*»

82 parcelles déjà vendues

Plus tard, visite d'un PRL en chantier à Saubrigues, une commune rurale de 1 500 habitants, dans les Landes, sur un terrain d'un peu moins de 5 ha. A l'arrière du site, un petit portail donne accès à la piste cyclable aménagée par la communauté de communes Marenne Adour Côte-sud (Macs). Bien que le chantier ne soit pas terminé, les 82 parcelles de «Las Casas de las Lanás» sont d'ores et déjà vendues. Les modèles de chalets les plus populaires ont une superficie d'environ 50 m². Le prix d'une parcelle avec chalet varie de 180 000 à 230 000 euros. Le client de ce projet, Luis do Souto, président-fondateur de Nature et Résidence, apprécie de travailler avec Premier Plan: «*A la fois géomètre-expert et urbaniste, Laurent Gaubert sait expliquer les textes juridiques et les différentes contraintes d'un site de manière accessible, compréhensible par tous. Il connaît très bien le sujet des PRL. Son conseil nous est précieux.*»

Arbres et sous-bois préservés

Ensuite, direction l'Atlantique. A Ondres, l'Airial du Seignanx, ouvert depuis 2018, s'étale sur 4 ha. Par un chemin piétonnier, la plage est accessible en dix minutes. Nous voici là dans le concept de «forêt habitée» voulu par le maître d'ouvrage, conseillé en ce sens par Laurent Gaubert. Tous les arbres ont été mesurés lors du relevé topographique. Le site comptant plus de 1 000 pins et 50 chênes a été presque entièrement préservé: «*Nous avons coupé tout au plus vingt arbres*», précise



GREEN RESORT

le géomètre-expert. On aperçoit même un tronc de pin incrusté dans la terrasse d'un chalet! Le sous-bois landais typique, à base de genêts et de d'arbousiers, a lui aussi été maintenu. Au sol, du gravier et non pas du béton, pour un sol plus perméable. «*Selon la volonté du propriétaire du site, il n'y a pas de séparation ni de haies entre les parcelles*», relate Marie Dugied, chargée de clientèle chez Green Resort, société qui gère le site. «*L'Airial du Seignanx compte environ 77 hébergements: 35 mobil-homes en gestion hôtelière et 28 chalets appartenant à des particuliers.*» Aujourd'hui, la création de PRL représente 50 % de l'activité du bureau de Saint-Vincent-de-Tyrosse, qui travaille beaucoup pour Nature et Résidence, premier opérateur en France. Un marché de niche passionnant, à la croisée de diverses compétences: urbanisme, voirie, aménagement, juridique, environnement... «*Chaque projet est totalement différent du précédent. C'est ce qui est stimulant intellectuellement*», commente Laurent Gaubert. Pour concevoir un PRL, le géomètre-expert est un peu le chef d'orchestre d'une équipe pluridisciplinaire. ●

(1) OPQU: Office professionnel de qualification des urbanistes.