

Qu'est-ce qu'un document d'urbanisme ?

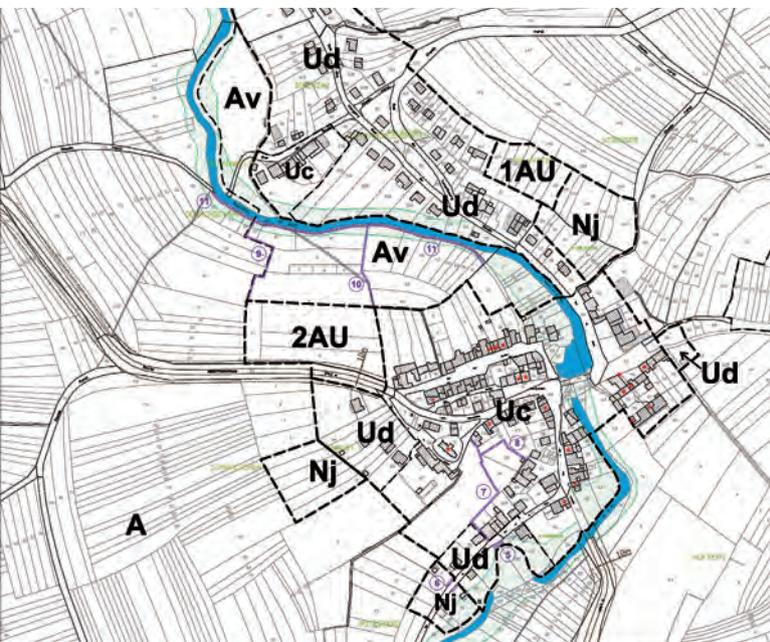
Un document d'urbanisme est un outil de planification dont l'objectif est de maîtriser l'évolution du territoire qu'il concerne. À l'échelle d'une commune, deux types de documents peuvent être élaborés : le Plan Local d'Urbanisme ou la Carte Communale. Le premier, qu'il soit communal ou intercommunal, nécessite d'envisager un projet d'avenir pour le territoire qui intègre une politique d'aménagement durable et qui se décline sous forme réglementaire. Le second, plus limité et moins lourd à mettre en place, a pour objectif d'encadrer l'urbanisation en délimitant les zones constructibles dans lesquelles s'applique le Règlement National d'Urbanisme.

Pourquoi élaborer ce type de document ?

En tant qu'élu communal, si vous avez à :

- appliquer un document d'urbanisme obsolète,
- gérer une demande croissante d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, etc.),
- prendre en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers importants,
- encadrer la réalisation d'un projet urbain structurant,

l'élaboration d'un document d'urbanisme adapté doit être envisagée.



Les questions préalables à se poser avant de choisir un type de document d'urbanisme

En fonction du contexte, un choix doit s'opérer entre un Plan Local d'Urbanisme et une Carte Communale. Pour se faire, il faut :

Déterminer les enjeux en rapport avec :

- L'habitat et les équipements : Quels équipements pour quelles attentes ou besoins de la population ? Quel type d'habitat est le plus adapté ?
- Le patrimoine : Quels espaces bâtis, naturels ou agricoles sont à conserver ou à restaurer ? Quelles sont leurs caractéristiques et comment les valoriser ? Quels sont les cadres paysagers et les enjeux de la biodiversité à préserver ?
- La mobilité : Comment favoriser des modes de déplacements plus durables et plus accessibles ? Comment aménager les axes de transports pour mieux les sécuriser ?
- Le contexte : Dans quelle géographie s'inscrit le territoire ? Quelle est son évolution démographique ? Dans quelles dynamiques spatiales et socio-économiques le territoire est-il impliqué ? Quelles coopérations avec les autres territoires peuvent répondre à ces dynamiques ?
- Le développement futur du territoire : Quels sont les secteurs porteurs d'enjeux ? Comment les aménager ?

Déterminer les objectifs de la commune qui peuvent consister à :

- Maîtriser l'urbanisation du territoire dans un objectif de développement durable,
- Répondre à une pression foncière de manière cohérente en prenant en compte les caractéristiques du territoire,
- Conserver l'identité des lieux en préservant et en valorisant le patrimoine et les paysages ayant un intérêt,
- Accueillir de nouveaux habitants dans les meilleures conditions possibles tout en assurant une mixité sociale et générationnelle : proximité des équipements, des commerces, diversité de l'offre d'habitat, etc.,
- Densifier de façon adaptée et renouveler le tissu urbain dans un objectif d'usage économe du sol et de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements, etc.),
- Réduire et optimiser les déplacements en évitant un étalement urbain trop diffus et en discontinuité des zones déjà urbanisées.

Les étapes clés

Déterminer les enjeux du territoire, les objectifs de la commune et choisir le type de document d'urbanisme

Rédiger un cahier des charges

Consulter et choisir un bureau d'études compétent en fonction des enjeux prédéfinis

Assistés par des professionnels mandatés, les élus élaborent leur document d'urbanisme en concertation avec les habitants et en consultant les Personnes Publiques Associées

Appliquer le document

Phase préparatoire

Élaboration du document

Après approbation

Un contenu et des objectifs différents selon le type de document d'urbanisme choisi

Le choix entre un Plan Local d'Urbanisme et une Carte Communale doit se faire en fonction des caractéristiques du territoire concerné, mais aussi des objectifs attendus par la commune.

	Contenu du document	Objectifs
Plan Local d'Urbanisme	Rapport de présentation	Analyser le territoire et ses spécificités
	Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Définir une politique d'aménagement pérenne et respectueuse de l'environnement aussi bien naturel que bâti
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Définir une politique d'aménagement sur des secteurs à enjeux
	Règlement graphique	Découper le territoire en zones cohérentes et homogènes
	Règlement écrit	Définir des règles de constructions adaptées à chaque zones
Carte Communale	Rapport de Présentation	Analyser le territoire et ses spécificités, et définir les orientations d'aménagement des secteurs à enjeux
	Règlement graphique	Définir les zones constructibles et non constructibles
	Application du Règlement National d'Urbanisme	

Les textes cadres

- Articles L. 123-1 à L. 123-20 et R. 123-1 à R. 123-25 du Code de l'Urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme.
- Articles L. 124-1 à L. 124-4 et R. 124-1 à R. 124-8 du Code de l'Urbanisme pour la Carte Communale.

Le financement

L'Etat peut apporter un financement par l'intermédiaire de la Dotation Globale de Décentralisation.

Le Conseil Général de la Moselle peut apporter un soutien financier et technique.

Tél. : 03 87 37 57 57

La Direction Régionale des Affaires Culturelles peut apporter des subventions au niveau de la connaissance, de la valorisation et de la restauration du patrimoine.

Tél. : 03 87 56 41 00

L'ADEME peut apporter une aide financière lorsqu'une commune veut élaborer son document d'urbanisme avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Tél. : 03 87 20 02 90

Les partenaires

Le CAUE peut aider les élus à deux niveaux :

- En amont de l'élaboration : pour aider la municipalité à choisir le document d'urbanisme le plus adapté à ses propres enjeux, à élaborer le cahier des charges et à sélectionner le bureau d'études.
- Lors de l'élaboration : pour donner un avis extérieur sur les étapes clés.

Tél. : 03 87 74 46 06

L'Architecte des Bâtiments de France intervient en présence de secteurs sauvegardés, de monuments historiques, de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ou d'Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Tél. : 03 87 36 08 27

La DDT apporte un soutien technique à l'élaboration du document.

Tél. : 03 87 34 34 34

Les syndicats mixtes en charge de l'élaboration des SCOT sont des acteurs directement concernés pour articuler les PLU/Cartes Communales avec ces documents de norme supérieure.

Les structures intercommunales, dans le cas où elles sont en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme.



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle
2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-lès-Metz Cedex
tél : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com • www.caue57.com

Les rapports de compatibilité entre les différents documents d'urbanisme

Les orientations d'un document local d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions des documents de norme supérieure auxquels le SCOT se substitue dès lors qu'il est applicable.

En ce sens, la hiérarchie entre les différents documents applicables est la suivante :

Normes supérieures compatibles ou prises en compte



SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale



PLH

Programmes Locaux d'Habitat

PDU

Plan de Déplacement Urbain



PLU

Carte Communale



Règlement de ZAC et de Lotissement





Le Règlement Municipal de Construction

Un complément potentiel à une carte communale

• • • • •

• La loi locale du 7 novembre 1910 sur la protection de l'aspect local permet aux maires d'Alsace et de Moselle d'édicter des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne les constructions. Ce type de document d'urbanisme, opposable aux tiers, peut ainsi permettre de compléter une Carte Communale par un règlement adapté.

• • • • •

• • • • •

• • • • •

• • • • •

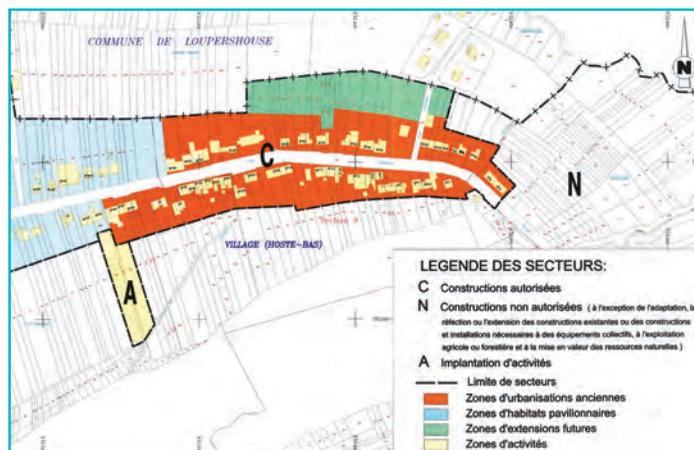
Qu'est-ce qu'un Règlement Municipal de Construction ?

C'est un document municipal d'urbanisme qui peut être complété par un zonage détaillé et qui permet d'encadrer la densité, la hauteur, le gabarit, l'alignement et la desserte des constructions, ainsi que leur aspect extérieur. Opposable aux tiers, ses prescriptions s'imposent à tout projet relevant du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables, etc). C'est un outil qui peut venir en complément d'une Carte Communale mais qui ne remplace pas un Plan Local d'Urbanisme pour les communes dont les enjeux et la taille sont importants.

Bien que la concertation ne soit pas obligatoire lors de l'élaboration d'un Règlement Municipal de Construction, celle-ci est indispensable dans la mesure où elle permet d'informer les habitants et de prendre en considération leurs avis.

L'application de ce type de règlement nécessite la mise en place d'une commission pour la conservation de l'esthétique locale. Cette commission composée d'experts ou de personnes sensibilisées a pour rôle d'étudier les demandes concernant l'utilisation et l'occupation des sols.

Pourquoi élaborer ce type de document ?



- Pour compléter une Carte Communale dont les prescriptions liées à la construction sont limitées au Règlement National d'Urbanisme.
- Pour préserver le patrimoine bâti en définissant des règles de construction respectueuses des centres anciens.
- Pour assurer la cohérence urbaine et architecturale des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Dès lors qu'un Règlement Municipal de Construction s'avère nécessaire, le CAUE conseille aux communes d'élaborer ce type de document parallèlement à une Carte Communale afin de mener avec les professionnels compétents une réflexion conjointe et complémentaire sur les deux documents et d'informer les habitants sur l'ensemble de la démarche menée.

Les étapes clés

Mener une réflexion préalable afin de vérifier le caractère opportun d'un tel règlement pour la commune

Phase préparatoire

Décider en Conseil Municipal d'autoriser le maire à édicter un Règlement Municipal de Construction

Rédiger un cahier des charges

Élaboration

Pour quelles communes ?

- Pour les communes qui souhaitent compléter leur Carte Communale par un document permettant de réglementer les constructions.
- Pour les communes dont les enjeux ne nécessitent pas d'être encadrés par un Plan Local d'Urbanisme (faible pression foncière, enjeux patrimoniaux et écologiques très limités, etc).



Créer le groupe de travail, encadré par des professionnels compétents, chargé d'élaborer le Règlement Municipal de Construction

Avant publication, consulter les propriétaires fonciers intéressés et les experts désignés en raison de leur compétences

Appliquer le règlement et créer une commission pour la conservation de l'esthétique locale

Le texte cadre

Loi locale du 7 novembre 1910 sur la protection de l'aspect local.

Les partenaires

Le CAUE peut aider les élus à deux niveaux :

- En amont de l'élaboration : pour aider la municipalité à choisir le document d'urbanisme le plus adapté à ses propres enjeux, à élaborer le cahier des charges et à sélectionner le bureau d'études.
- Lors de l'élaboration : pour donner un avis extérieur sur les étapes clés.

Tél. : 03 87 74 46 06

L'Architecte des Bâtiments de France intervient en présence de secteurs sauvegardés, de monuments historiques, de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ou d'Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Tél. : 03 87 36 08 27

La DDT apporte un éclairage sur le caractère opportun de ce type de document pour la commune.

Tél. : 03 87 34 34 34



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle
2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-lès-Metz Cedex
tél : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com • www.caue57.com



La Carte Communale

Pour maîtriser l'urbanisation du territoire

Créée par la loi "Solidarité et Renouveau Urbain" de 2000, la Carte Communale est un document d'urbanisme dont l'objectif principal est de maîtriser le développement urbain par le contrôle des espaces constructibles. Pour cela, elle établit un plan de zonage. Plus limitée et moins lourde à élaborer qu'un Plan Local d'Urbanisme, elle est mieux adaptée aux petites communes dans lesquelles les enjeux sont limités.



Qu'est-ce qu'une carte communale ?

Elaborée en privilégiant la concertation avec les habitants, ce document de planification communal ou intercommunal délimite les zones constructibles dans lesquelles s'applique le Règlement National d'Urbanisme et les secteurs non-constructibles. Les zones constructibles comprennent les zones déjà urbanisées et celles qui vont être ouvertes à l'urbanisation. Les zones non-constructibles sont essentiellement des zones agricoles et naturelles.

En l'absence de SCOT applicable, la Carte Communale est soumise à des règles de compatibilité avec les documents de norme supérieure : Directive Territoriale d'Aménagement, lois montagne et littoral, Schéma d'Aménagement Régional, Charte des Parcs Naturels Régionaux, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Programme de Gestion des Risques d'Inondation, Plans d'Exposition au Bruit, Directives de protection et de mise en valeur des paysages, Plans de Déplacements Urbains, Programmes Locaux de l'Habitat.

Pourquoi élaborer ce type de document ?

- Pour maîtriser le développement du territoire concerné et éviter le mitage des espaces naturels et agricoles en délimitant les zones constructibles.
- Pour que la commune puisse acquérir du foncier en appliquant le droit de préemption urbain.
- Pour pouvoir délivrer les permis de construire au nom de la commune.

Pour quelles communes ?

La Carte Communale est nécessaire aux communes :

- qui ne possèdent pas de document d'urbanisme ou qui disposent d'un document obsolète,
- dans lesquelles le peu de demandes de permis de construire traduit une faible pression foncière,
- dont les enjeux sont limités : peu de secteurs à ouvrir à l'urbanisation, de zones naturelles à protéger, de paysages d'exception, d'enjeux patrimoniaux, etc.

Les étapes clés

Déterminer les enjeux du territoire

Décider en Conseil Municipal de l'élaboration d'une Carte Communale

Rédiger un cahier des charges

Consulter et choisir un bureau d'études compétent en fonction des enjeux prédéfinis

Phase préparatoire



Le contenu d'une Carte Communale

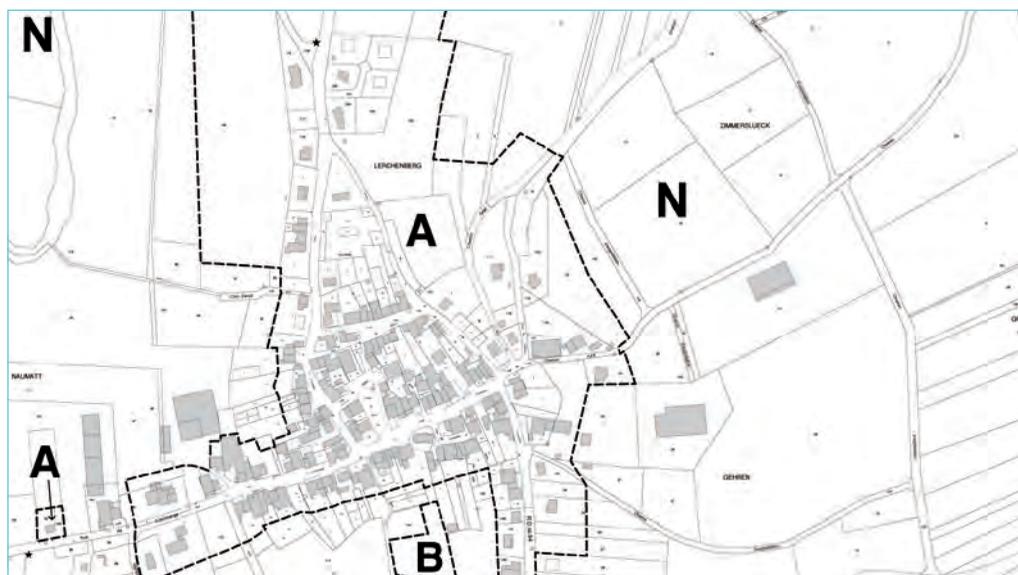
Le rapport de présentation

Il présente un diagnostic du territoire (démographie, paysage, patrimoine, topographie, cours d'eau, etc.), analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement. Il explique et justifie les choix retenus pour la délimitation des secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées, évalue les incidences sur l'environnement et peut intégrer des orientations d'aménagement.

Le document graphique

En fonction des enjeux dégagés dans le diagnostic, ce plan a pour objectif de délimiter les zones constructibles ainsi que les espaces naturels et agricoles.

La carte communale ne dispose pas d'un règlement. Les autorisations d'urbanisme sont régies par le Règlement National d'Urbanisme. Face à cette situation, les communes d'Alsace et de Moselle peuvent, grâce au droit local, mettre en place un Règlement Municipal de Construction qui définit des règles de constructibilité opposables au tiers.



Établir le rapport de présentation et définir le zonage en privilégiant la concertation avec les habitants et la consultation des personnes publiques associées

Lancer l'enquête publique et le rapport du commissaire-enquêteur

Approuver par délibération du Conseil Municipal et transmettre au Préfet

Appliquer le document

Élaboration du document

Après approbation



Le Plan Local d'Urbanisme

Pour orienter et définir une politique d'aménagement

Issus des lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" de 2000 et "Urbanisme et Habitat" de 2003, la prise en compte du développement durable dans les Plans Locaux d'Urbanisme a été renforcée par le Grenelle de l'Environnement I et II. Désormais, la maîtrise d'un développement urbain cohérent et durable doit se traduire dans tous les éléments constitutifs du document que sont notamment : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les règlements graphiques et écrits.



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification communal ou intercommunal. À partir d'un état des lieux de l'environnement (patrimoine, biodiversité, démographie, espaces urbains, paysages, etc), il permet d'élaborer une vision du territoire à 15-20 ans. Guidé par les élus en concertation avec habitants, cet outil oriente la politique d'aménagement territoriale et intègre les principes du développement durable.

Pourquoi élaborer ce type de document ?

- Pour avoir une vision claire des potentialités et des faiblesses d'un territoire en élaborant un diagnostic prenant en compte aussi bien les données qualitatives que quantitatives (équipements, commerces, topographie, patrimoine, formes urbaines, etc).
- Pour préserver, valoriser les paysages et l'identité du territoire tout en permettant son développement.
- Afin de permettre une urbanisation pérenne et durable grâce à une politique d'aménagement cohérente et concertée.
- Pour créer un projet urbain à moyen et long terme qui intègre une vision d'avenir du territoire et la définition des principes d'aménagement de secteurs clés (centre ancien à sauvegarder, secteurs à réhabiliter, entrée de ville à requalifier, etc).
- Dans l'objectif de définir des règles de constructibilité adaptées au contexte local afin que chaque secteur bâti ou à bâtir développe une cohérence architecturale et urbaine en harmonie avec son environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un cadre plus large par un rapport de compatibilité avec les documents de norme supérieure : Directive Territoriale d'Aménagement, lois montagne et littoral, Schéma d'Aménagement Régional, Charte des Parcs Naturels Régionaux, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Programme de Gestion des Risques d'Inondation, Plans d'Exposition au Bruit, Directives de protection et de mise en valeur des paysages, Schémas de Cohérence Territoriale, Plans de Déplacements Urbains, Programmes Locaux de l'Habitat.

Pour quelles communes ?

Quelle que soit leur taille, le Plan Local d'Urbanisme est nécessaire aux communes dont les élus veulent créer un projet d'aménagement adapté à leur territoire et qui ont :

- un document d'urbanisme obsolète face aux enjeux écologiques actuels,
- des enjeux communaux forts : patrimoine naturel ou bâti à conserver, secteurs à requalifier, secteur à urbaniser avec un fort potentiel, etc.
- un nombre important de demandes de permis de construire qui traduit une pression foncière.

Les étapes clés

Déterminer les enjeux du territoire

Décider en Conseil Municipal de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Rédiger un cahier des charges

Consulter et choisir un bureau d'études compétent en fonction des enjeux prédéfinis

Phase préparatoire

Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme commence tout d'abord par un diagnostic du territoire concerné dans lequel sont analysés les spécificités (démographie, équipements, formes urbaines, écosystème, etc.), ainsi que la consommation d'espace. Ce diagnostic retranscrit dans le rapport de présentation permet de montrer les potentialités et les faiblesses du territoire et sert de base à un Projet d'Aménagement et de Développement Durable adapté.

◀ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Parce qu'il doit exposer la politique d'aménagement et de développement du territoire, le PADD est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. C'est une vision d'avenir qui permet aux élus d'élaborer, en concertation avec les habitants, un projet urbain et durable à long terme, et de présenter les objectifs de modération de consommation de l'espace.

◀ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les principes d'urbanisation de secteurs stratégiques pour le développement du territoire (ex : secteurs à rénover, sauvegarde d'un centre ancien, requalification d'une entrée de villes, ouverture d'une zone à l'urbanisation, etc). Ces principes, qui peuvent porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, s'appliquent à tout porteur de projet sous forme d'objectifs chiffrés ou de documents graphiques (du type schéma de principe, plans ou coupes).

◀ Le règlement graphique

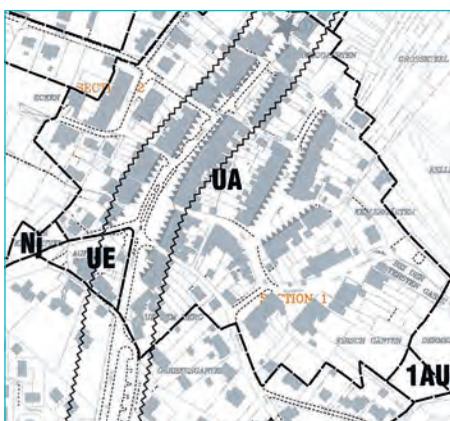
Il se compose de cartes qui ont pour objectif de découper le territoire en zones cohérentes selon leurs spécificités.

Le règlement écrit

Le règlement écrit comprend les règles de constructibilité relatives à chacune des zones. Ces règles sont définies dans l'objectif de préserver ou de créer une cohérence urbaine, architecturale et paysagère. Elles peuvent imposer le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées pour les constructions, travaux, installations et aménagements.

Les annexes

Elles comprennent les plans de réseaux et d'assainissement, les servitudes d'utilités publiques, les emplacements réservés ou tout autre document complémentaire (études patrimoniales, palette de couleurs, guide de plantation des haies, etc).



Établir le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans de zonages et le règlement en concertation avec les habitants

Lancer l'enquête publique et le rapport du commissaire-enquêteur

Consulter les personnes publiques associées

Approuver par délibération du Conseil Municipal et transmettre au Préfet

Appliquer le document

Élaboration du document

Après approbation

Les textes cadres

Articles L. 123-1 à L. 123-20 et R. 123-1 à R. 123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le financement

L'Etat peut apporter un financement par l'intermédiaire de la Dotation Globale de Décentralisation.

Le Conseil Général de la Moselle peut apporter un soutien financier et technique.

Tél. : 03 87 37 57 57

La Direction Régionale des Affaires Culturelles peut apporter des subventions au niveau de la connaissance, de la valorisation et de la restauration du patrimoine.

Tél. : 03 87 56 41 00

L'ADEME peut apporter une aide financière lorsqu'une commune veut élaborer son document d'urbanisme avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Tél. : 03 87 20 02 90

Les partenaires

Le CAUE peut aider les élus à deux niveaux :

- En amont de l'élaboration : pour aider la municipalité à choisir le document d'urbanisme le plus adapté à ses propres enjeux, à élaborer le cahier des charges et à sélectionner le bureau d'études.
- Lors de l'élaboration : pour donner un avis extérieur sur les étapes clés.

Tél. : 03 87 74 46 06

L'Architecte des Bâtiments de France intervient en présence de secteurs sauvegardés, de monuments historiques, de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ou d'Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Tél. : 03 87 36 08 27

La DDT élabore le « porter à connaissance » et participe à l'élaboration du document.

Tél. : 03 87 34 34 34

Les syndicats mixtes en charge de l'élaboration des SCOT sont des acteurs directement concernés pour articuler les PLU avec ces documents de norme supérieure.

Les structures intercommunales, dans le cas où elles sont en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme.



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle
2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-lès-Metz Cedex
tél : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com • www.caue57.com

