

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

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 documents d'urbanisme communaux

Des outils pour maîtriser le développement urbain

Les communes doivent faire face à une urbanisation qui peut avoir des conséquences irrémédiables dès lors qu'elle est mal maîtrisée : pertes de terres agricoles, mitage des espaces naturels, extension urbaine décousue, perte de l'identité locale, etc. Pour encadrer leur évolution, des outils permettant de concilier développement et cohérence territoriale existent : les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales.

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

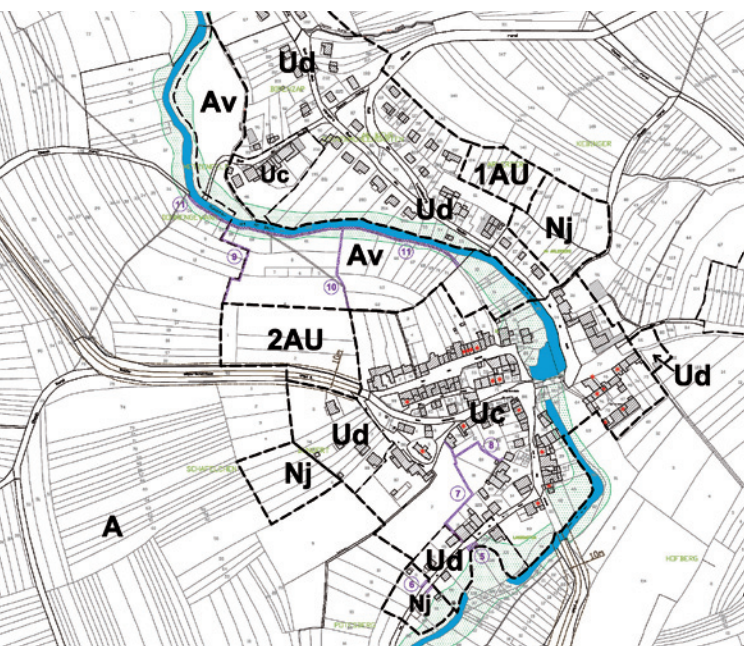
Un document d'urbanisme est un outil de planification dont l'objectif est de maîtriser l'évolution du territoire qu'il concerne. À l'échelle d'une commune, deux types de documents peuvent être élaborés : le Plan Local d'Urbanisme ou la Carte Communale. Le premier, qu'il soit communal ou intercommunal, 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 :

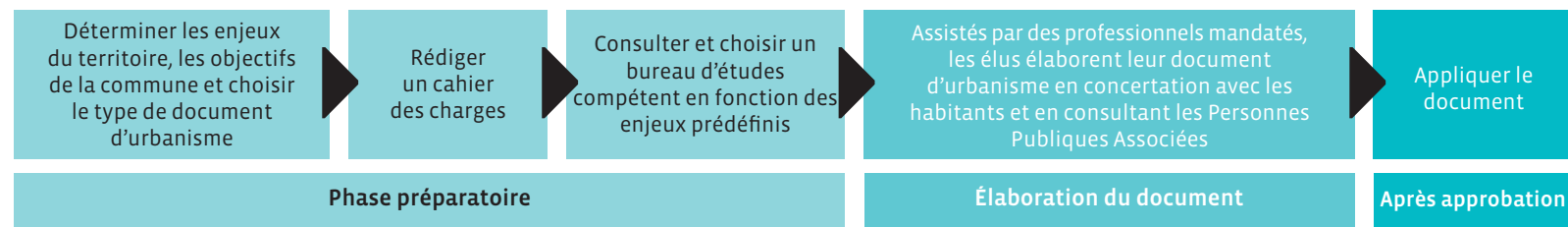
Déterminer les enjeux en rapport avec :

- 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



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	