

# > Guide de l'urbanisme

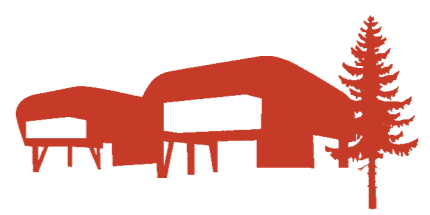
### contacts

Aurélie TOURNIER  
Mathilde KEMPF  
Jeremy RONCHI



Parc naturel régional  
des Ballons des Vosges  
1 cour de l'abbaye  
68140 MUNSTER  
03 89 77 90 20

Avec le soutien financier de :



[www.parc-ballons-vosges.fr](http://www.parc-ballons-vosges.fr)

Welcome \* Byzance



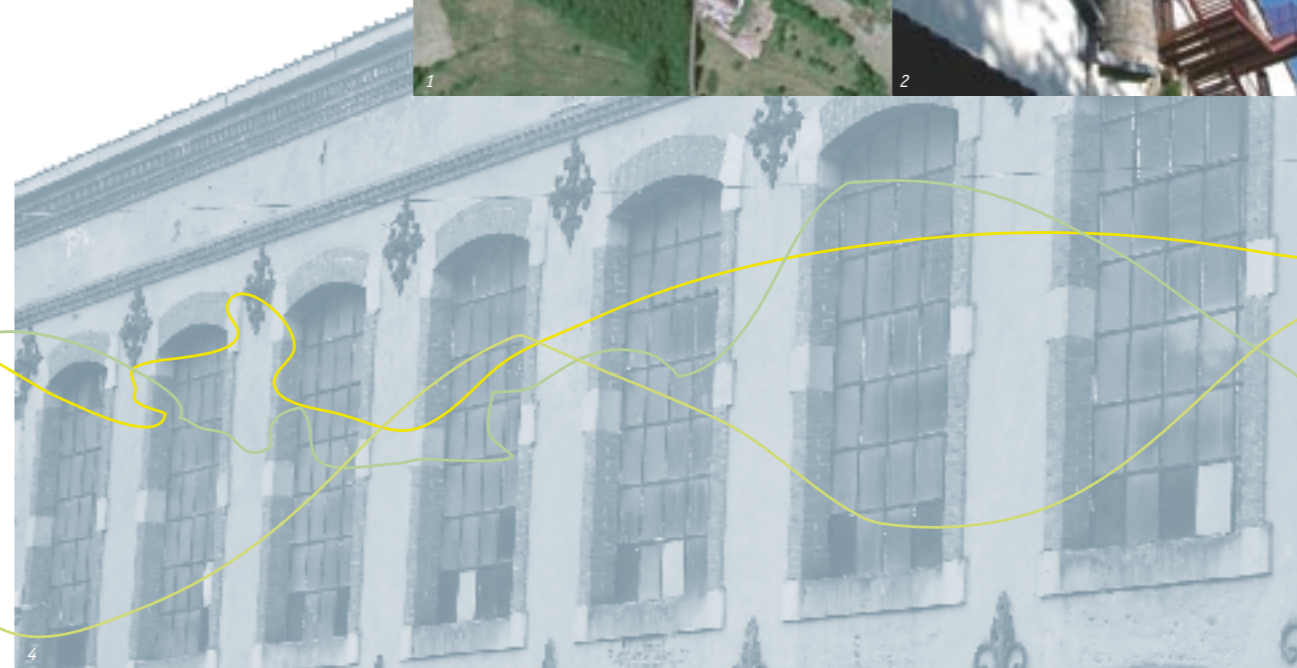
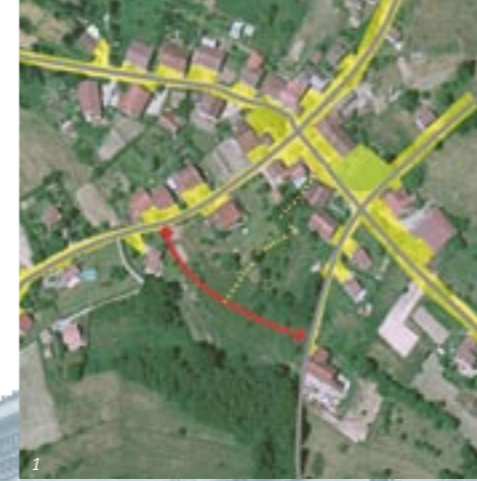
## Les grands principes de la Charte du Parc en matière d'urbanisme :

- > le maintien des terres agricoles face à l'urbanisation,
- > la densification du tissu urbain et la préservation du caractère groupé des constructions,
- > la préservation et la valorisation des milieux naturels.

### Mot du Président

*L'urbanisation non maîtrisée modifie l'aspect de nos territoires : nos espaces périurbains s'uniformisent, la typicité de nos villages s'estompe, les meilleures terres agricoles sont stérilisées. Ce gaspillage d'espace entraîne une augmentation des coûts de maintenance des services pour les communes (voirie, déneigement, assainissement...) et des transports. Pour enrayer ces évolutions préoccupantes, il faut réagir. La rédaction d'un PADD (Plan d'aménagement et de développement durable), phase incontournable de l'élaboration d'un PLU (Plan local d'urbanisme), est l'occasion de réfléchir et de mettre en œuvre de nouvelles formes d'urbanisation. L'équipe du Parc peut vous aider dans les différentes étapes d'un tel projet. Plus vous la sollicitez tôt, plus son aide sera efficace. Cette coopération permettra d'apporter à nos territoires ruraux plus de qualité de vie, de convivialité et d'harmonie.*

Philippe GIRARDIN



Photos:  
1. Combrimont - Vosges / ©Atelier Cité Architecture  
2. Ventron - Vosges / ©PNRBV  
3. Faucogney et la Mer - Haute-Saône / ©PNRBV  
4. Habeauprupt - Vosges / ©PNRBV  
5. Vorarlberg - Autriche / ©PNRBV

en couverture:  
Fougerolles (écomusée de la cerise) - Haute Saône / ©PNRBV  
en petit, de gauche à droite:  
Munster - Haut-Rhin / ©PNRBV  
Arleseim - Suisse / ©PNRBV  
projet Ste Croix aux mines - Haut-Rhin / ©G studio  
Miribel Lanchâtre - Isère / ©PNRBV  
Ventron - Vosges / ©PNRBV  
Combrimont - Vosges / ©Atelier Cité Architecture

## Le Parc naturel régional des Ballons des Vosges et l'urbanisme

### Veiller à maintenir la qualité et la spécificité du territoire du Parc...

Le Parc naturel régional des Ballons des Vosges s'organise autour d'un projet qui vise à assurer durablement la préservation, la gestion et le développement harmonieux d'un territoire au patrimoine naturel et culturel riche et à l'équilibre fragile.

Ce projet se retrouve dans la Charte du Parc qui a été approuvée par les collectivités (régions, départements et communes adhérentes) et les partenaires associés (les chambres consulaires et l'Office national des forêts).

**Le Parc a donc pour mission de veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec les grands principes de sa Charte.**



### Participer à la réflexion sur l'avenir du territoire...

Réaliser un document d'urbanisme, c'est engager les grandes orientations d'une commune en matière d'aménagement du territoire pour environ dix ans.

Aménager une zone d'activité, un lotissement, c'est figer le cadre de vie des habitants pour plus longtemps encore.

Pour les aider à faire le bon choix, les communes s'entourent de conseils : Directions départementales de l'équipement (DDE), Conseils en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), Services départementaux du patrimoine (SDAP), Directions régionales de l'environnement (DIREN), chambres d'agriculture, etc.

Le Parc travaille en partenariat avec ces structures.

**Il est à la fois une personne publique associée à l'élaboration des documents d'urbanisme, et a en cela un rôle institutionnel attribué par la loi (notification, avis, etc.), et une personne ressource, outil à la disposition des communes et mettant à leur disposition son savoir-faire et ses compétences techniques.**

La politique du Parc en matière d'urbanisme est impulsée et suivie par une commission composée de quatre élus (un par département) et pilotée par le Président du Parc.

### Répondre à une compétence législative...

C'est la loi (code de l'urbanisme) qui définit les organismes qui doivent être obligatoirement associés à une procédure d'urbanisme.

La loi paysage de 1993 prévoit que les documents d'urbanisme des communes classées en Parc naturel régional devront être compatibles avec la Charte du Parc.

La loi SRU (solidarité renouvellement urbain) de 2000 précise que les Parcs naturels régionaux sont obligatoirement informés des procédures d'urbanisme et associés lorsqu'ils en font la demande.



Photos:  
 1. Soultzeren - Haut-Rhin /©PNRBV  
 2. plan cadastral  
 3. Dornach - Suisse /©PNRBV  
 4. Arleseim - Suisse /©PNRBV  
 5. St Valbert - Haute-Saône /©PNRBV

## Témoignages de maires

### > FAUCOGNEY - Laurent Seguin

Pour notre commune, nous pensions tout d'abord réaliser une simple carte communale mais la collaboration avec le Parc nous a permis de développer un projet bien plus audacieux : un plan local d'urbanisme. Nous avons pu faire appel également à 25 étudiants de l'École nationale supérieure de la nature et du paysage de Blois pour qu'ils réalisent un diagnostic libre. Leur soutien et celui du Parc nous a fait gagner du temps sur les modalités du cahier des charges et j'ai appris beaucoup de choses sur les questions d'urbanisme en tant qu' élu. C'est un énorme soutien technique, juridique et financier. Et il est clair qu'associer des jeunes, au courant des problèmes environnementaux, met toutes les chances de notre côté pour un développement durable. On a le sentiment d'une démarche originale, mais on est quand même curieux de voir ce que ça va donner. Cela nous fera réouvrir les yeux sur notre commune.

### > COMBRIMONT - Chantal Mathis

Nous avons envie d'accueillir une nouvelle population à Combrimont, mais pas à n'importe quel prix. Nous voulions développer notre village en conservant ses qualités patrimoniales, c'est un petit village qui possède tout de même un caractère ! Cette décision prise en 1999 a abouti à un plan local d'urbanisme approuvé en 2003. Le Parc a été un de nos partenaires philosophiques, il nous a accompagné pour l'élaboration du cahier des charges et le choix du bureau d'études sans faire office de gendarme. Financièrement aussi, même indirectement, car il nous a permis de débloquer des aides supplémentaires auprès de la Région. Nous avons misé sur un développement durable : réflexion, participation d'habitants et la qualité. Nous savons que cela prendra plus de temps mais l'enjeu en vaut la peine. En attendant, nous nous sentons vraiment épaulés et c'est tellement important pour une petite commune de constater qu'on la soutient dans ses choix.

## Les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme sont les Schémas de cohérence territoriale (SCOT), plans locaux d'urbanisme (PLU), et cartes communales (CC).

L'intervention du Parc dans le cadre de ces procédures d'urbanisme est adaptable. Elle dépend de la volonté, des besoins et des attentes des communes et communautés de communes. **L'objectif pour le Parc est de conseiller les communes et communautés de communes pour réaliser des documents d'urbanisme intégrant les grands principes de développement durable et respectant le projet partagé de la charte du Parc.**



# Les outils

### > Dossier et diaporama : Qu'est-ce qu'un PLU ?

Présentation de la procédure d'élaboration et du contenu d'un plan local d'urbanisme.

### > Trame de cahier des charges document d'urbanisme

Document à adapter spécifiquement au contexte de chaque commune, en fonction des enjeux et du projet communal.

### > Fiche Compatibilité charte du Parc/documents d'urbanisme

Définition de la compatibilité, exposé des grands principes de la Charte du Parc et conséquences sur les documents d'urbanisme.

### > Fiche Élaboration des documents d'urbanisme : les conseils du Parc

Quelques indications avant de commencer à élaborer un PLU, ce qui nous semble important.

### > Système d'information géographique

Recueil de données permettant de réaliser des cartographies.

### > Fiche Diagnostic agricole communal

Expose les enjeux liés à la préservation des terres agricoles et décrit le « diagnostic agricole communal », outil d'aide à la décision permettant d'évaluer le caractère indispensable des terres agricoles.



### Ce qui est obligatoire :

La loi demande à chaque commune ou communauté de communes d'informer le Parc de toute élaboration, révision ou modification de ses documents d'urbanisme, et de le consulter pour avis sur les projets arrêtés.

L'avis s'apparente à une recommandation. Il est étudié par les élus de la commission urbanisme qui veillent au respect de l'obligation de compatibilité entre la charte du Parc et les documents d'urbanisme.

### L'assistance que le Parc propose :

Le Parc souhaite être intégré dès le début de la réflexion.

Présenter au conseils municipaux ou conseils communautaires :

- > les spécificités du PLU et de la carte communale : à quoi servent ces documents, quels sont leurs différents éléments constitutifs, quelle est leur portée, quelle est la procédure d'élaboration ?
- > le rôle du Parc en matière d'urbanisme et des grands enjeux de la charte.

Élaborer une note d'information précisant :

- > les outils du Parc à la disposition des communes et communautés de communes,

- > les études disponibles au Parc portant sur le secteur,
- > le détail des mesures de la Charte applicables au territoire communal.

**Mettre à disposition des communes et communautés de communes une trame de cahier des charges pour l'élaboration du PLU, et aider la commune à adapter le cahier au contexte communal et intercommunal.**

**Suivre l'étude : ce suivi sera plus ou moins important selon les sollicitations des communes. Il peut s'agir de :**

- > visites sur le terrain pour partager les visions, croiser les impressions sur certains sites,
- > aider à la recherche de solutions en accord avec les principes d'urbanisme durable de la charte du Parc,
- > participer à des débats publics, des réunions des conseils municipaux et conseils communautaires, etc.

## Témoignages de maires

### > SAINTE-CROIX-AUX-MINES - Agnès Heinrich

Notre commune, située en fond de vallée, possède de moins en moins de terrains plats. Nous avons pensé combler les dents creuses dans le centre et donc exploiter un ancien terrain de la SNCF de 66 ares appartenant au Département. En 2003, une convention chargeait Sainte-Croix-aux-Mines de racheter le terrain mais nous avons été découragés par le prix et par les difficultés que présentait le terrain. Toutefois, nous avons ouvert les candidatures pour des projets originaux avec un cahier des charges contraignant. Il en est ressorti des maisons en bois sur pilotis, modulables du T3 au T5, intergénérationnelles, écologiques et économiques. Tout a été pensé dans les moindres détails, l'avantage étant de pouvoir acquérir une maison d'architecte pour le prix d'une maison de catalogue. Aujourd'hui, nous attendons avec impatience la construction de la maison témoin afin de convaincre les habitants. C'est le projet le plus passionnant auquel j'ai participé et nous avons été critiqués mais aussi terriblement encouragés.

### > AUXELLES HAUT - François Fendeleur

En 1991 dans le cadre de la mise en œuvre de la révision du plan d'occupation des sols, nous avons besoin d'une étude paysagère afin de mieux appréhender la vision globale du village et de maîtriser son développement. Nous nous sommes alors tournés vers nos partenaires dont le Parc. Celui-ci nous a apporté un regard transversal et complémentaire des autres intervenants qui pouvaient être soit plus techniques, soit plus utopistes. Le Parc possédait déjà une connaissance en matière paysagère, ce qui a permis d'animer un débat très ouvert lors de nos nombreuses réunions. Cette collaboration multiple a été très fructueuse et a permis d'éditer des fiches de recommandations architecturales et paysagères pour les habitants grâce à un financement de l'État. Au terme de la publication du plan d'occupation des sols en 1995, tout a commencé avec son application concrète. Et à ce moment là, alors que les questions émergent des administrés, l'élu se trouve seul avec son règlement. L'accompagnement du Parc, précieux pour la réflexion, mériterait d'être prolongé afin d'éviter l'isolement et d'aider à la résolution des problèmes qui se posent inévitablement. Nous étions les précurseurs en la matière, peut-être que les procédures ont été modifiées.



### > Plaquette constructions neuves

Des indications pour construire dans le paysage rural de montagne : comment s'inspirer et respecter le paysage, l'environnement existant pour construire sa maison.

### > Plaquette bien insérer sa maison dans le paysage

Des conseils d'aménagements pour les abords des bâtiments (matériaux, végétaux, couleurs...).

### > Plaquette extensions urbaines

Des possibilités pour accueillir de nouvelles constructions en milieu rural et de montagne : avantages, inconvénients, précautions à prendre.

### > Diaporama extensions urbaines

Les principaux enjeux liés à l'urbanisation dans un territoire rural et de montagne illustrés d'exemples issus du territoire ou de sites ayant fait l'objet de visites.

### > Diaporama exemples de partenariat du Parc en matière d'extensions urbaines

Présentation de la démarche de travail avec 8 communes en cours de réflexion sur des sites d'extension urbaine : quels enjeux, quels partenariats, quelle procédure...

### > Diaporama Voralberg

Support de débat sur l'architecture contemporaine en zone de montagne : exemples tirés d'une région d'Autriche, le Voralberg.

## Les critères du Parc pour un urbanisme durable :

### > dans les objectifs attendus :

- éviter la banalisation des paysages,
- économiser l'espace et préserver les terres agricoles,
- proposer une vision globale du projet d'urbanisme en lien avec le reste du village,
- s'inscrire dans une logique de développement durable,
- avoir une vision à long terme,
- aborder la question de l'aménagement dans les territoires à dominante rurale sans a priori de forme ni de style.

### > dans la méthode employée :

- mener une réflexion préalable,
- échanger, débattre, sensibiliser à chaque étape,
- porter un regard pluridisciplinaire sur le projet de développement urbain,
- servir de lieu de démonstration.

## Les projets d'urbanisme

Le Parc propose une assistance technique aux élus qui souhaitent accueillir des habitants et des activités. Cet accompagnement concerne des opérations d'urbanisme s'inscrivant dans une logique de développement durable et de production d'espaces de qualité selon plusieurs critères.

### Cette assistance porte sur :

- l'organisation du renouvellement urbain et l'animation foncière,
- la réalisation d'extensions urbaines de qualité,
- la réhabilitation de patrimoine bâti (friches industrielles, bâtiments agricoles, ...),
- la création, revalorisation des zones d'activité de qualité.

### Sur le volet sensibilisation, le Parc propose de :

- > mettre à disposition des documents (fiches de sensibilisation et d'information),
- > présenter des diaporamas illustrant les différents enjeux liés à l'urbanisme et l'architecture,
- > animer par le biais de rencontres, de débats publics, de tables rondes avec des professionnels,
- > organiser des voyages d'études pour visiter des opérations intéressantes.

Sur le volet opérationnel, le Parc propose un accompagnement aux communes qui adhèrent à plusieurs critères (voir encadré ci-contre). Cet accompagnement peut prendre différentes formes :

- > informer les élus,
- > rédiger des cahiers des charges en vue du lancement d'une consultation (appel d'offre, concours...),
- > conseiller, assister techniquement, suivre les études,
- > constituer des partenariats avec les organismes et personnes compétentes,
- > rechercher des financements spécifiques,
- > organiser la concertation avec les habitants.

### Photos :

1. Ste-Croix - Haut-Rhin /©G studio
2. Husseren-Wesserting - Haut-Rhin /©PNRBV
3. Plancher-Bas - Haute Saône /©PNRBV
4. Miribel Lanchâtre - Isère /©PNRBV
5. St Valbert - Haute-Saône /©PNRBV

dernière de couverture :  
St Valbert - Haute-Saône /©PNRBV

