



# Définitions détaillées « documents d'urbanisme »

## Schémas de cohérence territoriale (SCoT)

Les **Schémas de cohérence territoriale (SCoT)** sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans), à l'échelle intercommunale, créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. Le périmètre du SCOT est à l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi. Il est piloté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement... Le SCOT doit respecter les principes du développement durable :

- Principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- Principe de respect de l'environnement, comme les corridors écologiques.

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique... Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification notamment les Chartes de Parc et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui. À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (Plans Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune ou du groupement de communes (**PLUi**), traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLU doit, sur son périmètre déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture. Le PLU comporte un règlement fixant, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs définis dans le PADD. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Aussi peut-il notamment :

- Préciser l'affectation des sols (usage, nature des activités) : zones à urbaniser, zones naturelles, zones agricoles, ...
- Définir les règles relatives aux constructions en fonction des situations locales ;
- Identifier et localiser les éléments de paysages à mettre en valeur et à préserver ;
- Fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines à urbaniser et dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, de leurs écosystèmes...

## Carte Communale (CC)

La **carte communale (CC)** est un document d'urbanisme simple qui permet principalement de définir, à l'échelle communale, les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises (hormis quelques exceptions à cette inconstructibilité). Les communes non dotées d'un PLU et certains EPCI peuvent élaborer une carte communale. L'objectif de la carte communale est de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à la mise en valeur des ressources naturelles, et au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole ;

La carte communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

## Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Le **règlement national d'urbanisme (RNU)** constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme applicable sur le territoire d'une commune. Le RNU s'applique intégralement dans les communes qui ne disposent pas d'une carte communale ou d'un plan local d'urbanisme (ou de tout document en tenant lieu) en vigueur. Dans ce cas, en particulier, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.