

Les différents documents d'urbanisme

En France, l'urbanisme est régi par un ensemble de documents qui organisent l'aménagement du territoire, déterminent les règles de construction et encadrent la vie urbaine. Ces documents d'urbanisme, élaborés à différentes échelles (intercommunale, communale, etc.), définissent les orientations et les prescriptions auxquelles doivent se conformer les projets de construction ou de rénovation. Ce cours propose un aperçu des principaux documents d'urbanisme et de leur utilité.

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

1.1. Définition

Le **SCoT** est un document d'urbanisme stratégique à l'échelle intercommunale ou supra-communale (plusieurs EPCI ou groupements de communes). Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable pour un territoire donné (bassin de vie, agglomération, etc.).

1.2. Utilité

- **Coordination des politiques publiques** : Il harmonise les choix en matière d'habitat, de mobilité, d'équipements, d'environnement et de développement économique.
- **Cadre pour les PLU** : Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.
- **Préservation du territoire** : Il sert à gérer l'expansion urbaine (lutte contre l'étalement), la protection des espaces naturels et agricoles, et la cohérence des infrastructures.

2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2.1. Définition

Le **PLU** est un document d'urbanisme élaboré au niveau d'une commune ou d'un groupement de communes (dans ce cas, il prend la forme d'un PLUi : PLU intercommunal). Il remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

2.2. Composition du PLU

Le PLU comprend plusieurs pièces principales :

1. **Le rapport de présentation** : explique le diagnostic du territoire (état initial de l'environnement, analyse socio-économique).
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : définit les orientations générales (développement économique, habitat, transports, etc.).
3. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : déclinent le PADD en secteurs précis ou thématiques (espaces verts, zones commerciales, etc.).

4. **Le règlement** : précise les règles applicables en matière d'urbanisme (hauteur des bâtiments, implantation, densité).
5. **Les documents graphiques (plans de zonage)** : identifient les différentes zones (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle, etc.).

2.3. Utilité

- **Règles de constructibilité** : Le PLU indique où et comment construire (taille, forme, destination des constructions).
- **Orientations politiques** : Il traduit les choix de la collectivité (protection des espaces naturels, maintien d'une agriculture de proximité, densification, etc.).
- **Sécurité juridique** : Il constitue la référence pour les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, etc.).

3. La Carte Communale

3.1. Définition

La **carte communale** est un document d'urbanisme plus simple que le PLU, généralement utilisé par les petites communes qui ne disposent pas d'un PLU. Elle délimite les zones constructibles et inconstructibles de la commune.

3.2. Utilité

- **Repère pour la constructibilité** : Elle indique les secteurs où les constructions sont autorisées ou non.
- **Transition vers un PLU** : Pour certaines communes, la carte communale peut être une première étape avant l'élaboration d'un PLU, plus complexe.
- **Gestion de l'espace** : Elle évite le développement anarchique des constructions et protège les espaces naturels ou agricoles.

4. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

4.1. Définition

Le **RNU** regroupe l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent à l'urbanisme lorsque la commune ne dispose ni d'un PLU ni d'une carte communale. Il comprend notamment des règles générales de construction et d'aménagement du territoire (code de l'urbanisme).

4.2. Utilité

- **Base réglementaire minimale** : Il fixe des principes généraux de constructibilité (sécurité, salubrité, aspect esthétique, etc.).

- **Application par défaut** : En l'absence de document local (PLU, carte communale), le RNU sert de référence lors de l'instruction des permis de construire.

5. Autres documents d'urbanisme et d'aménagement

5.1. Les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA)

Documents à l'échelle de grands territoires (littoral, zones frontalières, grandes vallées), fixant des objectifs d'aménagement majeurs (protection environnementale, développement économique, etc.). Visent la mise en cohérence des politiques publiques à cette échelle.

5.2. Les Plans de Prévention des Risques (PPR)

Documents qui identifient et réglementent l'usage des sols en fonction des risques naturels ou technologiques (inondations, incendies, mouvements de terrain, etc.). Conditionnent la constructibilité de certaines zones pour garantir la sécurité des personnes et des biens.

5.3. Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Documents spécifiques aux secteurs sauvegardés (cœurs historiques de certaines villes). Visent à préserver le patrimoine architectural et urbain tout en permettant une évolution harmonieuse.

Les documents d'urbanisme sont des outils indispensables pour assurer une gestion raisonnée et cohérente du territoire. Du **SCoT**, qui propose une vision stratégique à l'échelle d'un vaste bassin de vie, au **PLU**, qui détaille les règles de constructibilité et d'aménagement à l'échelle communale, en passant par la **carte communale** ou le **RNU**, chaque document répond à des objectifs précis de planification et de préservation.