

Les documents d'urbanisme constituent de véritables outils de lutte contre la cabanisation : à l'échelle supra-communale, on distingue le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et à l'échelle communale, le Plan local d'urbanisme (PLU) et la carte communale. Le règlement national d'urbanisme s'appliquera, quant à lui, aux communes qui ne sont pas dotées de documents d'urbanisme ainsi que dans certains autres cas pour protéger les espaces naturels et agricoles et lutter efficacement contre le mitage et les constructions illicites.

## La planification de l'urbanisme



### Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le SCOT est un document de planification urbaine créé par la loi de solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Sa procédure d'élaboration et son contenu sont encadrés par le code de l'urbanisme. Le SCOT est constitué d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et d'un document d'orientations et d'objectifs (DOO).

Un SCOT détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles d'aménagement en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'économie et d'équipements commerciaux, de préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Le PADD détaille les objectifs stratégiques fixés collégialement par les élus du SCOT. Il met en lumière les grandes orientations dont découleront les prescriptions du DOO. Il permet de prendre connaissance des objectifs politiques partagés, et les décline en grandes orientations. Il met notamment en place les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, à la préservation des ressources naturelles et à la qualité des paysages. Il instaure des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Le SCOT ne produit pas d'effet hors de sa relation de compatibilité aux documents d'urbanisme «inférieurs». Cette relation impose une traduction des objectifs du SCOT à l'échelle communale (PLU/ Carte Communale) et/ou intercommunale (Plan Local Habitat/Plan de déplacement urbain). En effet, en traduisant ces objectifs, les PLU/CC permettent la mise en œuvre du projet de territoire tout en donnant l'opportunité aux élus locaux d'organiser leur commune.

### La carte communale

Les petites communes dépourvues de PLU peuvent se doter d'une carte communale. Elles deviennent ainsi compétentes en matière d'autorisation du sol, sauf si le conseil municipal en décide autrement lors de son approbation.

Procédure plus souple, la carte communale est un véritable document d'urbanisme. Elle est élaborée à l'initiative de la commune et approuvée, après enquête publique, conjointement par la commune et l'État.

Elle délimite les zones constructibles et précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Dans les secteurs délimités par la carte communale, l'application du Règlement National d'Urbanisme permettra de délivrer les permis de construire. La carte communale n'est pas dotée d'un règlement spécifique. Elle devra respecter les principes généraux définis aux **articles L.110 et L.121-1 du CU** et les servitudes d'utilité publique définies dans le «porter à connaissance».

### Le PLU (Plan Local de l'Urbanisme)

Document de planification au niveau communal ou intercommunal (PLUI), directement opposable aux autorisations de construire. Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N), et fixe les règles et les servitudes d'utilisation du sol pour chacune de ces zones. Elles sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux.

Il est possible dans le règlement du PLU, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles, ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueils, ou encore des résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**article L151-13 du CU**).

Le PLU peut instituer des espaces boisés classés, à conserver, protéger, ou créer. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements y est interdit (**Art. L113-1 et suivants du CU**).



## L'application du RNU en l'absence de documents d'urbanisme ou dans certains cas

### Le RNU (Règlement National d'Urbanisme)

Il fixe des règles générales relatives à la localisation, la desserte, l'implantation, le volume, l'architecture, l'aspect des constructions et la tenue des propriétés foncières et des constructions.

Il s'applique partout où il n'existe pas de règles définies par un document d'urbanisme et dans certains cas, même lorsqu'il en existe un.

#### Les dispositions du RNU sont opposables aux demandes d'autorisation de construire :

- dans les communes sans plan local d'urbanisme (PLU) ou non dotées d'une carte communale : les dispositions du RNU s'appliquent obligatoirement dans leur intégralité ;

- dans les communes dotées d'une carte communale ou d'un PLU : seules les dispositions du RNU dites d'ordre public s'imposent. Le PLU doit les respecter, les permis de construire doivent leur être conformes, les autres dispositions ne sont pas obligatoires. Sont d'ordre public les règles concernant la sécurité et salubrité publiques (R.111-2 du CU), la conservation et mise en valeur des sites archéologiques (R.111-4 du CU), les conséquences dommageables pour l'environnement (R.111-26 du CU), l'aspect extérieur (R.111-27 du CU).

Dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme, il est fait application de la règle de constructibilité limitée (article L 111-3 du CU).

Il s'agit d'une interdiction de construire en dehors des parties actuellement urbanisées dans les communes dépourvues d'un document d'urbanisme opposable aux tiers ; elle est destinée à éviter une consommation d'espace diffuse (mitage).

La notion de « partie actuellement urbanisée » de la commune a été précisée par la jurisprudence, qui a dégagé certains critères, librement appréciés par le juge en fonction des circonstances de fait : le nombre de constructions, la distance par rapport aux constructions existantes, la contiguïté ou la proximité immédiate d'un bourg ou d'un hameau, des terrains voisins déjà construits, la présence d'un obstacle ou d'une coupure géographique, etc ...

#### La règle de constructibilité limitée est atténuée par quatre exceptions :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

- les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

- les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique et qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.