

# L'URBANISME REGLEMENTAIRE



Universités des maires 2026



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

# Avertissement

**Support réalisé par l'Ordre des Géomètres-Experts**

**Tous droits réservés.**



# PROGRAMME DE LA FORMATION

- Rappel des objectifs ZAN
- Introduction
- Les grandes notions de la planification urbaine
- Le PLU/PLU-i
- Les impacts de la loi de Simplification de l'Urbanisme et du Logement (SUL)
- Le SCoT



# Objectifs ZAN

Universités des maires



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

## Article 191 – Loi Climat et Résilience

*artificialisation  
nette des sols ?*

Afin d'atteindre l'objectif national **d'absence de toute artificialisation nette** des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la **consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale** soit **inférieure à la moitié** de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.

*consommation  
effective d'espace*

*en  
France*

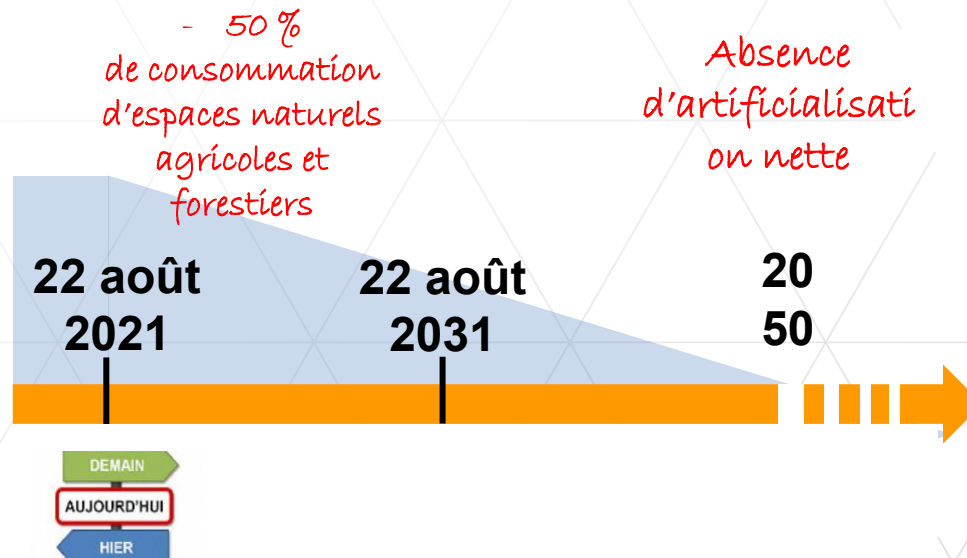


## Qu'est-ce que la consommation d'espace ?

« Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la **création ou l'extension effective d'espaces urbanisés** sur le territoire concerné » (article 194)



# Article 191 – Loi Climat et Résilience



# Qu'est-ce que l'artificialisation des sols ?

## Objectif ZAN :

La loi ajoute à l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme les alinéas suivants :

**« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »**

Le décret n° 2022-763 du 29 Avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme a été publié au JO du 30 Avril 2022.

Il a été « mis à jour » par le décret N° 2023-1096 du 27 novembre 2023



# INTRODUCTION

Universités des maires



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

# INTRODUCTION

## SCoT et PLU n'ont pas le même objet

**Le SCoT est opposable aux PLU/PLU-i et aux cartes communales mais il n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol (Permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.) *sauf cas très exceptionnels* ;**

**Le PLU, en revanche, est opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol et c'est là sa principale finalité :**

**Permettre l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols.**

**En outre il doit être compatible avec le SCoT ;**



# INTRODUCTION

## SCoT et PLU n'ont pas le même objet

**Le SCoT** est un document de planification qui se limite à donner les **grandes orientations** pour l'aménagement d'un vaste territoire ;

**Le PLU/PLU-i** porte le projet de développement d'un territoire plus restreint

C'est aussi un document de planification mais à plus petite échelle **et surtout, le PLU porte des prescriptions réglementaires détaillées à l'échelle de la parcelle.**



# INTRODUCTION

## SCoT et PLU n'ont pas la même portée juridique

- Une commune qui n'est couverte ni par un PLU, ni par une carte communale, est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et au **PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITÉE** (= pas de construction nouvelle en dehors des parties actuellement urbanisées).
- Les autorisations du droit des sols (ADS) y sont instruites sur cette base très restrictive et sont délivrées **par le Préfet**, le maire n'ayant pas la compétence.

**Cette situation ne change pas si la commune est couverte par un SCoT.**



# INTRODUCTION

## Règle de constructibilité en l'absence de SCoT (art. L.142-4) du Code de l'Urbanisme

Dans tous les territoires **non couverts par un SCoT**, il n'est pas possible **d'ouvrir à l'urbanisation** les zones naturelles ou agricoles dans les PLU ou de délivrer des permis en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) des communes en RNU **sans l'accord du préfet.**

Les loi Grenelle II et ALUR ont conduit à imposer une couverture systématique du territoire national par les SCoT du fait de l'extension du champ d'application de l'article L.142-4.



# LES GRANDES NOTIONS DE LA PLANIFICATION URBAINE

Universités des maires



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

# LES GRANDES NOTIONS DE PLANIFICATION URBAINE

- **La hiérarchie des Normes supérieures**  
au SCoT et au PLU
- **L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme**  
« cahier des charges » du SCoT et du PLU



# LA HIERARCHIE DES NORMES SUPERIEURES AU SCOT ET AU PLU

■ Obligation de **compatibilité** :

Le **SCOT** doit être compatibles avec :

- la loi **Montagne** et la loi **littoral**,
- les règles générales des **SRADDET** et avec le **SDRIF**,
- les schémas d'aménagement régionaux d'outre-mer et le PADD de Corse,
- les **schémas régionaux de cohérence écologique (trames verte et bleue)**
- les chartes des **parcs naturels** régionaux et nationaux,
- les orientations des **SDAGE** et avec les objectifs de protections des SAGE,
- les directives de protection et de mise en valeur des **paysages**,
- les plans de gestion des **risques d'inondation**,
- les **schémas régionaux des carrières**
- Les dispositions particulières aux **zones de bruit** des aérodomes



# LA HIERARCHIE DES NORMES SUPERIEURES AU SCoT ET AU PLU

- Obligation de **prise en compte** :

Le **SCOT** doit prendre en compte :

les objectifs du **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)**,  
**les programmes d'équipement** de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics,

- Obligation de **respect** :

Des principes énoncés aux articles **L.101-1** et **L.101-2** du code de l'urbanisme



# LA HIERARCHIE DES NORMES SUPERIEURES AU SCoT ET AU PLU

Le **PLU** doit être **compatible** avec :

- Le SCoT ;
- Le schéma de mise en valeur de la mer ;
- Le plan de mobilité (article L. 1214-1 du code des transports) ;
- Le plan local de mobilité (article L. 1214-13-2 du code des transports) ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- le plan climat-air-énergie territorial

**En l'absence de SCoT**, le PLU doit être compatible et prendre en compte les mêmes normes supérieures que le SCoT.



# LA HIERARCHIE DES NORMES SUPERIEURES AU SCoT ET AU PLU

Le **PLU** doit être **compatible** avec :

- Le programme local de l'habitat (PLH) ;

Mais,

**Le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme unique n'est pas illégal** du seul fait qu'il **autorise** la construction de **plus de logements** que les obligations minimales du **programme local de l'habitat** n'en prévoient.

(article L.131-4 du Code de l'Urbanisme)



# L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.101-2 est le « **cahier des charges** » que **doivent respecter SCoT et PLU**

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

■ *L'équilibre entre :*

- *Les populations résidant dans **les zones urbaines et rurales** ;*
- *Le **renouvellement urbain**, le **développement urbain maîtrisé**, [...], la **revitalisation des centres urbains et ruraux**, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- *Une **utilisation économe** des espaces **naturels**, la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles** et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La **sauvegarde des ensembles urbains** et la protection, la conservation et la restauration du **patrimoine culturel**,*
- *Les besoins en matière de mobilité.*



# L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

- *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- *La prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;*
- *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, [...], de la biodiversité, [...] ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *La lutte contre le changement climatique [...];*
- **6° bis** La lutte contre l'artificialisation des sols, **avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme** ; - **Nouveauté Loi Climat et Résilience du 22/08/2021**
- *La promotion du principe de conception universelle pour une **société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap** ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*



# L'ARTICLE L.101-2-2 du CU

## Nouveauté Loi Climat et Résilience

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° **L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;**
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° **La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;**
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° **La renaturation des sols artificialisés.**

**L'artificialisation est définie comme** l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

**La renaturation d'un sol, ou désartificialisation,** consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.



# LE PLU/PLUi

Universités des maires



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

# LE PLU ET LE PLU INTERCOMMUNAL

- Preamble
- Competence
- Perimeter
- Content
- Procedure



# PREAMBULE (composition)

Le PLU/PLUi :

Un **document de planification à l'échelle du territoire communal** pour les 10 à 12 ans à venir

> un **projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)** qui exprime les choix en matière de développement urbain et économique, de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des paysages

> des **documents réglementaires traduisant ce projet.**



# PREAMBULE (cadre réglementaire)

## **2000 - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**

- Création des PLU (pour remplacer les Plans d'Occupation des Sols)
- Impose les principes du développement durable

## **2010 - Loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)**

- Favorise un urbanisme **économe** en ressources foncières et énergétiques et préservant les continuités écologiques

## **2014 - Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

- Freiner l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain

## **2021 - Loi Climat et Résilience**

- Objectif de **réduction de 50% de la consommation d'espace** d'ici 2031
- Objectif de **Zéro Artificialisation Nette** d'ici à 2050.



## **PREAMBULE** (cadre réglementaire)

- > Urbaniser en priorité les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain**
- > Faciliter la reconversion de friches urbaines**
- > Limiter les extensions urbaines et éviter les secteurs à enjeux agricole ou environnemental**
- > Stopper l'urbanisation éloignée des pôles urbains et / ou diffuse**



# COMPETENCE

Le PLU est de compétence Intercommunale : **un principe posé par la Loi Grenelle II, une obligation** (ou presque) **avec ALUR**

**2010** - La loi Grenelle II a posé le principe du **PLU intercommunal** mais **sans le rendre obligatoire**.

**2014** - Ensuite, la loi ALUR rend la compétence PLU **obligatoire** pour tous les EPCI – sauf si activation de la minorité de blocage.

**Depuis le 27 mars 2017, les EPCI ont acquit automatiquement la compétence PLU**. ....en théorie seulement car minorité de blocage possible



# COMPETENCE

Il de l'article 136 de la loi n°2014-366 du 24/03/2014 - ALUR

**Avec ALUR : Une compétence obligatoire**

**Sauf si** ..... mise en œuvre de la minorité de blocage prévue par la Loi :

- si **au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population** s'y sont opposées, le transfert de compétences n'a pas eu lieu.

**Un EPCI non compétent en matière de PLUi le devient de plein droit le 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires (1<sup>er</sup> juillet 2026), sauf si les communes s'y opposent dans les conditions prévues au premier alinéa du présent II.**



# COMPETENCE

## Compétence pour élaborer le **PLU intercommunal**

- Seul un **Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI)** **compétent en matière de PLU** peut élaborer un PLU intercommunal.

## Compétence pour élaborer le **PLU communal**

- Toutes les communes, **non situées dans un EPCI compétent**, peuvent élaborer un PLU communal.

**Il en va de même pour les procédures d'évolution du PLU / PLU-i (modification, révision, mise en compatibilité, etc.)**



# CONTENU

## Le Contenu du PLU intercommunal

### **PLH et PDM**

**PLU et PLUi sont un même document dont le contenu est IDENTIQUE**

**Cependant :**

- Le PLU-i **peut** intégrer le **Programme local de l'Habitat (PLH)** ; (art. L.151-44)
- Le PLU-i **peut** tenir lieu de **Plan de Mobilité (PDM)** si l'EPCI qui l'élabore est également **Autorité Organisatrice des Transports Urbains (AOTU)**. (art. L.151-44)

L'intégration du PLH et du PDM se fait par l'intermédiaire de l'ensemble des pièces du PLU et d'un nouveau document créé par ALUR : **le programme d'orientations et d'actions.**



## Le contenu du P.L.U.

### Une démarche de projet :

un **diagnostic** prospectif poussé afin de connaître le territoire et mettre en évidence ses enjeux d'évolution

un **projet** d'aménagement et de développement : document politique exprimant les choix de la municipalité

un **outil réglementaire** permettant la mise en œuvre du projet communal

une **évaluation** des incidences du projet sur l'environnement (renforcée dans certains cas)

### Rapport de présentation

- comprend le diagnostic
- justifie les choix retenus
- évalue les incidences du PLU sur l'environnement

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable : P.A.D.D.

### Orientations d'aménagement et de programmation

- aménagement
- habitat
- transports et déplacements

→ **opposable aux tiers : compatibilité**

### Règlement

- graphique (zonage)
- écrit

→ **opposable aux tiers : respect à la lettre**

### Annexes

### Le Règlement délimite 4 types de zones :

#### Zones Urbaines « U »

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones constructibles

#### Zones à Urbaniser « AU »

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

1. à court terme, si la capacité des réseaux à proximité le permet,
2. à long terme, si le secteur doit avant être équipé en périphérie.

1. Zones constructibles sous conditions : aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements

2. Zones constructibles après modification du PLU

#### Zones Agricoles « A »

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### Zones Naturelles et forestières « N »

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### Les Zones A et N sont inconstructibles SAUF POUR :

- constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
- installation d'intérêt collectif si compatible avec activité agricole, pastorale ou forestière
- extension des habitations existantes et annexes, si ne compromet pas l'agriculture et le paysage
- *changement de destination* de bâtiments identifiés si ne compromet pas l'agriculture et le paysage

**Dans les zones A et N** : peuvent être délimités à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être admis : des constructions, aire d'accueil gens du voyage, habitat type yourte

Soumis à l'avis de la CDPENAF

# PROCEDURE

## Procédure d'élaboration du PLU-Intercommunal

### Les différences avec la procédure du PLU « communal »

Le **débat sur le PADD** a lieu, non seulement au sein « de l'organe délibérant » de l'EPCI qui élabore le PLU-i, mais également **au sein des conseils municipaux des communes membres.**

Comme pour le PLU, ce débat doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.



# PROCEDURE

## Procédure d'élaboration du PLU-Intercommunal

### Les différences avec la procédure du PLU « communal »

**En cas d'avis défavorable** d'une commune sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou sur les dispositions du règlement qui la concernent, le PLU-i ne peut être arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI qu'à **la majorité des deux tiers,**

**Ou à la majorité** lorsque le projet de PLU est modifié pour tenir compte de cet avis défavorable et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois.

(C. urb., art. L. 153-15)



# PROCEDURES D'EVOLUTION

(avant la loi du 26/11/2025)

## Les procédures d'évolution des PLU (jusqu'au 26 mai 2026)

Les procédures d'évolution des PLU sont relativement nombreuses et couvrent chacune un champ d'application particulier. Il existe **7 procédures différentes** réunies en trois familles :

### ■ Les Révisions

- Révision générale
- Révision allégée

### ■ Les Modifications

- Modification de droit commun
- Modification simplifiée

### ■ Les Mise en compatibilités

- Avec une déclaration de projet (Déclaration d'Intérêt Général)
- Avec une D.U.P. (Déclaration d'Utilité Publique)
- Avec un autre document



# PROCEDURES D'EVOLUTION

(après la loi du 26/11/2025)

## Les procédures d'évolution des PLU (celles engagées après le 26 mai 2026)

Les procédures d'évolution des PLU sont réduites à 3. Le champ d'application de la modification est très élargi et devient la procédure de droit commun :

- La Révision Générale (lorsqu'il est envisagé une remise en cause des orientations du PADD)
- La Modification (pour toute évolution qui ne remet pas en cause les orientations du PADD)
- Les Mise en compatibilités
  - Avec une déclaration de projet (Déclaration d'Intérêt Général)
  - Avec une D.U.P. (Déclaration d'Utilité Publique)
  - Avec un autre document(lorsqu'il est envisagé une remise en cause des orientations du PADD afin de permettre la réalisation d'un **projet d'intérêt général ou d'utilité publique**)



# PROCÉDURES D'ÉVOLUTION

(après la loi du 26/11/2025)

## Les procédures d'évolution des PLU (celles engagées après le 26 mai 2026)

Les procédures d'évolution des PLU sont réduites à 3. Le champ d'application de la modification est très élargi et devient la procédure de droit commun :

Certaines remises en cause du PADD relèvent cependant du champ d'application de la Modification du PLU (L.151-36) :

- Soutenir la production d'énergie renouvelables (celles listées au L.211-2 du CE)
- Délimiter des secteurs de logements à usage exclusif de résidence principale
- Définir les zones d'accélération pour l'implantation d'énergies renouvelables



# EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Font l'objet d'une évaluation environnementale :**  
**Les SCoT, les PLU, les Documents d'Urbanisme Unique**

**Les procédures d'évolution de ces documents font l'objet d'une évaluation environnementale, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement,**

**Ne sont pas soumises à une évaluation environnementale les procédures de modification d'un PLU ayant pour seul objet :**

- 1° La rectification d'une erreur matérielle ;**
- 2° La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

## **Evaluation environnementale systématique lors de:**

- > Élaboration**
- > Révision**
- > Déclaration de projet, qui soit :**
  - changent les orientations du PADD,**
  - réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
  - réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,**
  - ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**



# LES IMPACTS DE LA LOI SUL (26/11/2025)

Universités des maires



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE


# La promotion de la PPVE

(participation du public par voie électronique)

- La PPVE est un mécanisme de consultation du public par voie électronique prévu à l'article L.123-19 du C.E.
- Mise en œuvre plus souple et moins onéreuse que l'enquête publique
- La loi SUL étend la PPVE à l'élaboration et à la révision des SCoT et des PLU
- Motivation : la décision de recourir à la PPVE en lieu et place de l'enquête publique devra être motivée (c'est le maire ou le président de l'EPCI qui motive – [L.153-19 du cu](#))



# Choisir la modalité de participation du public

 La procédure d'évolution est-elle soumise à évaluation environnementale ?

NON — pas d'EE

## Trois modalités possibles — l'autorité choisit

- 1 Mise à disposition simple — principe, pas de formalisme particulier
- 2 PPVE — sur décision motivée, avec dossier papier en mairie
- 3 Enquête publique — sur décision motivée, commissaire enquêteur

✓ Cas : modifications sans EE (dont erreur matérielle, réduction zone U/AU)

OUI — EE requise

## Deux modalités — l'une est obligatoire

- 1 PPVE — au choix de l'autorité, avec dossier papier en mairie
  - 2 Enquête publique — au choix de l'autorité, commissaire enquêteur
- ✗ Mise à disposition simple — impossible

⚠ Cas : modifications avec EE + toutes révisions et élaborations

⚠ Risque contentieux : La décision de recourir à la PPVE doit être motivée.

Motivation du maire ou du Pdt de l'EPCI (art. L.153-41 du C.U.)



# Le DUU

## **Nouveauté issue de la loi SUL du 26/11/2025**

(art. L.146-1) du Code de l'Urbanisme

**Lorsque le périmètre d'un EPCI compétent en matière de document d'urbanisme recouvre exactement le périmètre d'un SCoT, ledit établissement peut élaborer un **document d'urbanisme unique** ayant les effets d'un SCoT et d'un PLUi.**

L'entrée en vigueur de cette disposition est conditionnée à un décret d'application qui définira le contenu, les effets et les procédures d'élaboration et d'évolution du Document d'urbanisme Unique.



# L'évaluation du SCoT

## **Avant la loi SUL :**

Evaluation du SCoT tous les 6 ans ;

Caducité du SCoT si pas de délibération sur le maintien ou la révision du SCoT à l'issue de l'évaluation.

## **Après la loi SUL :**

Evaluation du SCoT tous les 10 ans ;

Pas de caducité du SCoT en l'absence de de délibération sur le maintien ou la révision du SCoT à l'issue de l'évaluation.



# Les dérogations aux règles du PLU

- Le principe est la conformité de l'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU(i) et la compatibilité avec les OAP
- Depuis quelques années le législateur multiplie les dérogations aux règles du PLU(i)
- La dérogation n'est pas un droit : accord de la collectivité + motivation + accord du maire pour certaines dérogations (L.152-6-10 du C.U.)
- Les dérogations possibles sont définies aux articles L.152-4 à L.152-10



# Les nouveaux cas de dérogations aux règles du PLU après la loi SUL

- Les dérogations prévues à l'article L.152-6 étaient réservées à certaines communes (zone tendue ou en forte croissance) – Elles sont aujourd'hui étendues à tout le territoire.
- Surélévation possible en dérogeant au PLU si l'objet est la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement.
- Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville, la collectivité compétente peut, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement.
- Possibilité de déroger aux règles du PLU afin d'autoriser la construction de logements ou d'équipements publics en zone d'activités.
- Possibilité de déroger aux règles du PLU en zones U ou AU afin d'autoriser la construction de logements étudiants.
- Possibilité de déroger aux règles du PLU pour autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles



# LE SCoT

(Schéma de Cohérence Territorial)

- Le SCoT - c'est quoi ?
- Le SCoT - comment ?
- Quel périmètre ?



# LE SCoT, C'EST QUOI?

**Le S.C.O.T. est un outil de conception et de mise en œuvre pour une planification intercommunale.**

**Il permet de mettre en cohérence et de coordonner les politiques menées en matière :**

- d'urbanisme,
- d'habitat,
- de déplacements,
- d'activités commerciales,
- de développement économique et touristique
- d'environnement,...

**afin de mieux maîtriser le développement et les risques de nuisances.**

**LE SCOT organise un TERRITOIRE de VIE**



# LE SCoT, C'EST QUOI?

## Pour le moyen et le long terme, le SCOT :

- fixe les **orientations fondamentales de l'aménagement**, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain, l'exercice des activités agricoles et des autres fonctions économiques ainsi que de la préservation de la qualité de l'air, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains ;
- ne détermine pas la destination générale des sols mais **prévoit une stratégie globale d'aménagement**, en conciliant les politiques d'aménagement (habitat, transports, services, commerces,...)
- **limite l'étalement urbain** en restructurant les espaces organisés, dans le respect des équilibres généraux.



# LE SCOT, C'EST QUOI?

**Le SCOT comprend trois documents :**

- **Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**
- **Le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO)**
- **Les Annexes**



# LE SCoT, C'EST QUOI?

## **Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) :**

- le projet politique porté par les élus et partagé par les acteurs à un horizon de vingt ans
- les grands objectifs que devront poursuivre les politiques locales en matière d'habitat, de déplacements, d'environnement, d'économie, etc.
- Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.



# LE SCoT, C'EST QUOI?

## **Le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) :**

- Traduction concrète du PADD qui lui confère une valeur prescriptive.
- le « règlement » du SCoT : les documents et projets locaux d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme, PLH, PDU, ...) doivent être compatibles avec ses orientations.



# LE SCoT, C'EST QUOI?

## **Le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) :**

L'ensemble de ses orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent.

Il repose sur la complémentarité entre :

- 1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
- 2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
- 3° Les transitions écologique et énergétique, la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, ....



# LE SCoT, C'EST QUOI?

## Un contenu

### En Annexe, le rapport de présentation du SCoT :

- doit présenter une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années ;
- doit **justifier les objectifs chiffrés de limitation** de cette consommation ;
- peut imposer aux PLU d'analyser les capacités de densification et de mutation de certains espaces bâtis ;
- **doit démontrer la compatibilité du SCOT** avec les documents et normes supérieurs.



MERCI POUR VOTRE  
ATTENTION

Universités des maires 2026



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE