



La **compatibilité**

des documents locaux

d'urbanisme avec le

SCoT

approuvé



Note à l'attention des communes et EPCI

Document à consulter à l'appui du SCoT
(PADD et DOO) et de la clé USB transmis
aux collectivités en juin 2017.

Le SCoT approuvé est consultable sur le
site internet :

www.scotrovaltain.fr/Le_SCoT_approuvé.html

La compatibilité des documents locaux d'urbanisme (PLU et Cartes communales) avec le SCoT approuvé

1. EFFETS DU SCoT APPROUVÉ SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

Conformément au code de l'urbanisme (art L142-1), les PLU(i) et cartes communales (CC), les PLH et PDU ainsi que la politique départementale des espaces naturels sensibles (art L113-9) doivent être compatibles avec le SCoT.

De plus, certaines opérations doivent aussi être directement compatibles avec le SCoT : (art L142-1 et R142-1)

- Les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 5 000 m² de surface de plancher,
- Les projets de commerces (création et extension) soumis à autorisation,
- Les ensembles cinématographiques de plus de 300 places,
- Les zones d'aménagement différé (ZAD) et les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- Les réserves foncières d'un seul tenant de plus de 5 ha,
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- La délimitation des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

2. QU'EST CE QUE LA COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LE SCoT ?

2.1 Cadre général

La notion de compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non contrariété ».

Un document est considéré comme compatible :

- ▶ S'il n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCoT
- ▶ S'il contribue, même partiellement, à sa réalisation
- ▶ S'il permet de mettre en œuvre les principes de l'armature territoriale établie par le SCoT
- ▶ S'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

2.2 Quels délais pour la mise en compatibilité ?

Les collectivités locales compétentes doivent s'assurer de la compatibilité de leur document approuvé avec le SCoT. La mise en compatibilité, le cas échéant, doit être réalisée :

- Dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur du SCoT si l'incompatibilité peut être levée par une modification soit avant le 17/01/2018,
- Dans un délai de trois ans si la levée de l'incompatibilité nécessite une révision soit avant le 17/01/2020.

En cas d'incompatibilité, le document d'urbanisme est fragilisé et les décisions qui seraient prises sur la base de ses dispositions illégales pourraient être annulées (autorisation ou refus d'autorisation d'urbanisme)

2.3 Comment rendre mon document compatible ?

► Pour les documents en cours d'élaboration ou de révision : les dispositions du SCoT seront intégrées directement au cours de la procédure. Le ou les bureaux d'études qui accompagnent la collectivité devront y être attentifs et le Syndicat mixte du SCoT doit être associé à la démarche et relaye les dispositions du SCoT qui concernent la commune. A noter qu'un PLU(i) compatible avec le SCoT, document intégrateur, est réputé être compatible ou avoir pris en compte les plans et programmes de « rang supérieur ».

► Pour les documents en vigueur avant l'approbation du SCoT, les communes et EPCI doivent apprécier la compatibilité de leurs documents avec les dispositions du DOO du SCoT. Les éventuelles améliorations à apporter pour assurer la compatibilité du PLU ou de la carte communale devront être identifiées et analysées pour déterminer la procédure à mettre en œuvre : modification ou révision. La DDT ou le syndicat mixte peuvent apporter leur appui sur l'analyse et le choix de la procédure.

A défaut d'une mise en compatibilité (art L 153-50 CU), le préfet adresse à la collectivité un dossier qui indique :

- les motifs pour lesquels il considère le PLU incompatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT;
- les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter.

La collectivité répond au préfet dans le mois pour lui faire part de la suite donnée à sa demande.

Le préfet engage d'office la mise en compatibilité aux frais de la collectivité si :

- celle-ci n'a pas donné suite dans le mois,
- la modification ou la révision n'a pas été approuvée dans les six mois suivant la demande initiale du préfet.

2.4 Comment le syndicat mixte accompagne t-il les collectivités ?

► en tant que Personne Publique Associée (PPA)¹ dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, en participant aux réflexions lors des réunions clés de la procédure

► au cas par cas, sur sollicitation des collectivités sur des points posant particulièrement question quant à la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT

► en diffusant le présent document qui permet de cadrer les points principaux d'appréciation de la compatibilité

Rappel : Le syndicat mixte émet un avis sur le document arrêté², généralement accompagné de suggestions.

3. QUELS SONT LES POINTS DÉTERMINANTS POUR APPRÉCIER LA COMPATIBILITÉ DE MON DOCUMENT D'URBANISME ? *Non exhaustif*

La compatibilité s'apprécie au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT mais, c'est l'ensemble du document d'urbanisme qui doit lui être compatible, pour les PLU : Rapport de Présentation, PADD, OAP et Règlement écrit et graphique, pour les cartes communales : Rapport de Présentation et Règlement graphique.

¹ Les collectivités pensent à associer le syndicat mixte du SCoT lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme

² Il se prononce aussi sur les autorisations d'exploitations commerciales ou cinématographiques et, éventuellement sur les opérations d'envergure mentionnées dans ce document

Le DOO est consultable sur le site internet : www.scotrovaltain.fr/Le_SCoT_approuvé.html

La présente notice reprend les principales orientations et prescriptions du DOO sans être exhaustive. Les collectivités doivent se référer au DOO approuvé le 25/10/2016 qui est le document opposable aux documents d'urbanisme et à certaines opérations d'aménagement (cf. Art. R 142-1 du CU). Les communes couvertes par une carte communale veilleront à vérifier la compatibilité au regard des dispositions du DOO transposables dans ce type de document notamment : la localisation du développement urbain, le respect des fronts urbains et la préservation de la trame verte et bleue.

► **DOO**
1 à 1.4

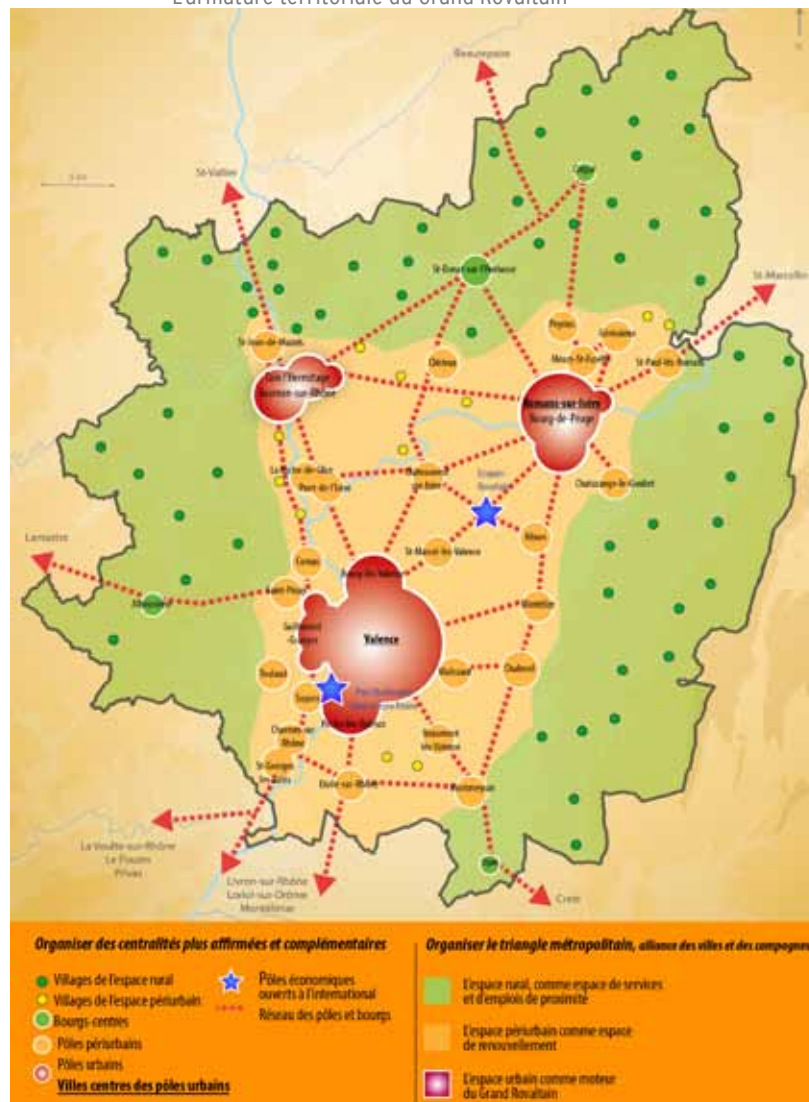
3.1 L'armature territoriale : les objectifs de développement de la commune sont-ils compatibles avec l'armature territoriale du Grand Rovaltain ?

L'armature territoriale définie par le SCoT détermine les principes de structuration du Grand Rovaltain. Celle-ci va guider la localisation du développement futur en termes d'habitat, d'emplois, d'équipements, d'organisation des transports, afin de limiter au maximum les besoins, les distances, les temps de déplacements et de favoriser la proximité.

Les collectivités vérifient que le scénario démographique approuvé ou envisagé lors de l'élaboration ou de la révision, les intentions de développement de l'urbanisation pour chaque vocation, ainsi que les projets d'équipements et de services soient corrélés avec leur place dans l'armature territoriale. Un village rural n'affiche pas les mêmes objectifs de développement et de rayonnement qu'un pôle urbain.

Le projet communal/intercommunal s'inscrit dans la temporalité du SCoT (2016-2025 puis 2026-2040), selon sa date d'élaboration (ou révision).

L'armature territoriale du Grand Rovaltain



Les enjeux à retenir :

- ▶ dans les pôles urbains et prioritairement dans les villes centres : dynamiser le taux d'accroissement démographique en favorisant la production de logements et leur diversification, plus particulièrement à destination des jeunes ménages ;
- ▶ dans les autres espaces : favoriser le développement de l'emploi tout en assurant la couverture des besoins de logements, locatifs en particulier, liés aux équipements de proximité et au développement du tissu économique.

3.2 La maîtrise de la consommation de foncier

Le SCoT a pour objectif de diviser par deux la consommation foncière constatée au cours de la décennie précédente à l'échelle de l'ensemble du Grand Rovaltain. Il donne ainsi la priorité à l'optimisation du tissu bâti existant pour limiter l'étalement urbain et ce pour l'ensemble des vocations. Pour chaque type de polarité de l'armature, les PLU(i) doivent favoriser la mobilisation du potentiel de densification et de renouvellement urbain pour l'ensemble des fonctions et avec un objectif de mixité entre celles-ci : habitat, équipements, activités économiques ou commerciales.



L'optimisation du potentiel foncier existant a-t-elle été engagée ?

- Mettre en œuvre les conditions permettant la mobilisation des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines (parcelles libres et friches urbaines, industrielles ou commerciales),
- Justifier des tènements libres et des friches qui n'auront pas été mobilisés pour le développement communal/intercommunal.

Les zones à urbaniser supplémentaires sont prévues et dimensionnées en conséquence et au regard des objectifs de développement retenus.



Le document d'urbanisme respecte-t-il les objectifs de densité de logements ?

Les objectifs de densité de logement à l'hectare, définis pour chaque niveau de l'armature territoriale, permettent la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain de manière adaptée sur l'ensemble du territoire.

- Les opérations futures de logement doivent s'inscrire dans des formes urbaines plus denses mais qui restent adaptées à l'armature territoriale et à la typologie des communes. Les PLU et PLUi à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre la mise en œuvre de ces objectifs en termes de formes urbaines.
- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'atteindre a minima les objectifs de densité moyenne prévus au SCoT pour chaque niveau de l'armature territoriale.

Ces objectifs de densité sont à considérer comme une moyenne à l'échelle de l'ensemble de la commune, et non comme un minimum à atteindre dans chaque opération. Un travail sur la diversité des formes est ainsi à rechercher.

- L'ensemble des dispositions des documents d'urbanisme ne doivent pas empêcher de construire plus de 0,5m² de surface de plancher par mètre carré de parcelle.
- D'une manière générale, le document doit viser la densification dans les tissus existants, en prenant en compte les impératifs de préservation du patrimoine paysager et architectural.

DOO ◀

2.1.1 ; 2.1.2 ; 2.1.4 ; 5.2.3 ;
7.1.1 ; 7.1.6 ; 7.2.1

DOO ◀

4.5

DOO ◀

7.1.1

DOO ◀

7.1.6



Le document d'urbanisme protège-t-il efficacement les espaces agricoles ?

Afin d'assurer de manière pérenne le fonctionnement agricole et écologique du territoire, les documents d'urbanisme doivent assurer les conditions d'une préservation efficace des espaces agricoles, naturels et forestiers et de leur valorisation, à des fins économiques, sociales, environnementales, identitaires et de qualité de vie.

D'une manière prioritaire, les espaces agricoles ayant fait l'objet d'investissements (irrigation) ou les espaces d'AOC, AOP ou IGP, plantés ou non, doivent être durablement protégés. La préservation des autres espaces agricoles est fonction de leur potentiel agronomique ou économique tel que déterminé par le volet agricole du diagnostic du PLU(i).



Les surfaces dédiées au développement économique et commercial sont-elles dimensionnées en cohérence avec les surfaces prévues au DOO ?

Le SCoT préconise la mise en œuvre des dispositions permettant d'accueillir l'ensemble des entreprises et des commerces en cohabitation avec le tissu urbain mixte.

Dans le cas des zones d'activités artisanales, industrielles, tertiaires ou mixtes, le potentiel foncier qui leur est dédié est maîtrisé jusqu'en 2040 :

- De l'ordre d'un hectare pour les activités artisanales par commune classée Village rural et Village périurbain ou Bourg-centre. Ces communes peuvent mutualiser ce potentiel dans certaines conditions.
- Ailleurs, les collectivités concernées peuvent inscrire dans leur document d'urbanisme le foncier décliné dans la carte et le tableau « Sites d'accueil d'activités économiques à développer ou conforter » du DOO en veillant à respecter les vocations indiquées.
- Les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la mixité des fonctions et l'optimisation du foncier des zones d'activités existantes ou à venir ainsi que la qualité des espaces.



Les zones prévues pour des implantations commerciales sont-elles compatibles avec celles du DOO et en particulier le DAAC³ ?

Les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec les objectifs suivants :

- Privilégier de manière systématique l'implantation des commerces notamment de proximité et le développement d'une offre « mixte » dans les centralités urbaines et villageoises ;
- L'enveloppe urbaine principale⁴, telle que définie dans le SCoT est une localisation prioritaire pour les nouvelles implantations commerciales, quel que soit le niveau d'offre et la polarité concernée ;
- Mettre en œuvre les conditions applicables dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP), et traduire ces secteurs en compatibilité avec les documents graphiques du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial ;
- Eviter dans tous les cas les implantations isolées c'est-à-dire non contiguës à une enveloppe urbaine.

▶ DOO 5.2.3

▶ DOO 5 et DAAC

³ Document d'Aménagement et Artisanal et Commercial

⁴ Voir plus loin paragraphe 3.3

3.3 La localisation du développement urbain



Les zones constructibles sont-elles cohérentes avec les enveloppes urbaines principales et secondaires repérées dans le DOO ?

Le SCoT affirme la préservation du foncier agricole et naturel comme une orientation fondamentale pour le territoire. Le mitage et les extensions insuffisamment maîtrisées doivent être stoppés.

Ainsi, l'ensemble du développement futur doit se faire dans ou à partir des enveloppes urbaines existantes, afin de renforcer les centres des villes et villages et les hameaux repérés dans la carte de la partie 8 du DOO.

Les enveloppes urbaines principales constituent :

- ▶ Le support du développement futur depuis les principales zones urbanisées ;
- ▶ La localisation prioritaire pour les nouvelles implantations commerciales, quel que soit le niveau d'offre et la polarité concernée.

Les extensions urbaines et villageoises doivent être localisées en continuité immédiate de ces enveloppes.

Les enveloppes urbaines secondaires :

- ▶ regroupent les principaux hameaux, écarts et regroupements de constructions,
- ▶ peuvent de par leur structuration et leur desserte en réseaux se renforcer ou se densifier sans extension

Les hameaux, écarts et regroupements de constructions qui n'ont pas été matérialisés sur la carte n'ont pas vocation, à accueillir de nouvelles constructions (sauf de manière exceptionnelle pour les zones de montagne et sous réserve de justification circonstanciée devant être apportée dans le rapport de présentation du PLU/PLUi).

Ainsi, les projets d'opérations nouvelles doivent être localisés soit à l'intérieur des enveloppes urbaines principales ou secondaires, soit en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine principale.

Certaines enveloppes urbaines sont encadrées par des fronts urbains (voir schéma de la partie 7.1.4), espaces d'interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles. L'indication d'un front urbain figure une direction dans laquelle la commune doit anticiper l'arrêt de l'extension de l'urbanisation. Son positionnement exact devra être traduit dans les documents d'urbanisme des communes.

Extrait de la carte de la partie 8 du DOO



DOO ◀

2.1.1 ; 2.1.2 ; 2.1.4 ;
7.1.4 ; partie 8
(texte et cartographie)

DOO ◀

partie 7.1.4

DOO ◀

partie 8



Les zones constructibles sont-elles situées en continuité de l'urbanisation ?

► DOO

2.1.1

tableau de la
consommation foncière

- L'urbanisation prévue respecte le principe de continuité :

Les extensions urbaines se feront dans la continuité du bâti existant, en orientant le développement prioritairement dans les enveloppes urbaines ou en périphérie immédiate des enveloppes urbaines principales matérialisées sur les cartes de la partie 8. Le mitage est à proscrire, tout comme l'urbanisation linéaire le long des axes de déplacement.

L'urbanisation ne peut se faire que sous forme groupée autour d'un noyau urbain ou villageois existant et dans le respect des objectifs de modération de consommation foncière.

- Le développement urbain respecte les fronts urbains :

Des fronts urbains pour :

- protéger des espaces agricoles et naturels contre un étalement urbain non maîtrisé, en particulier dans la plaine de Valence ;
- délimiter la largeur des corridors écologiques ;
- limiter dans la durée l'extension urbaine ;
- préserver des ouvertures paysagères entre les communes, en interdisant la constitution d'un continuum urbain.

Les documents d'urbanisme traitent les fronts urbains :

- par des règles d'urbanisme adaptées, permettant une plus grande qualité paysagère dans la transition entre espace urbain et espace agricole ou naturel (traitement des lisières urbaines),
- en marquant une interface qualitative entre le bâti et les espaces agricoles ou naturels,
- par une végétalisation et des articulations vers les espaces ouverts.

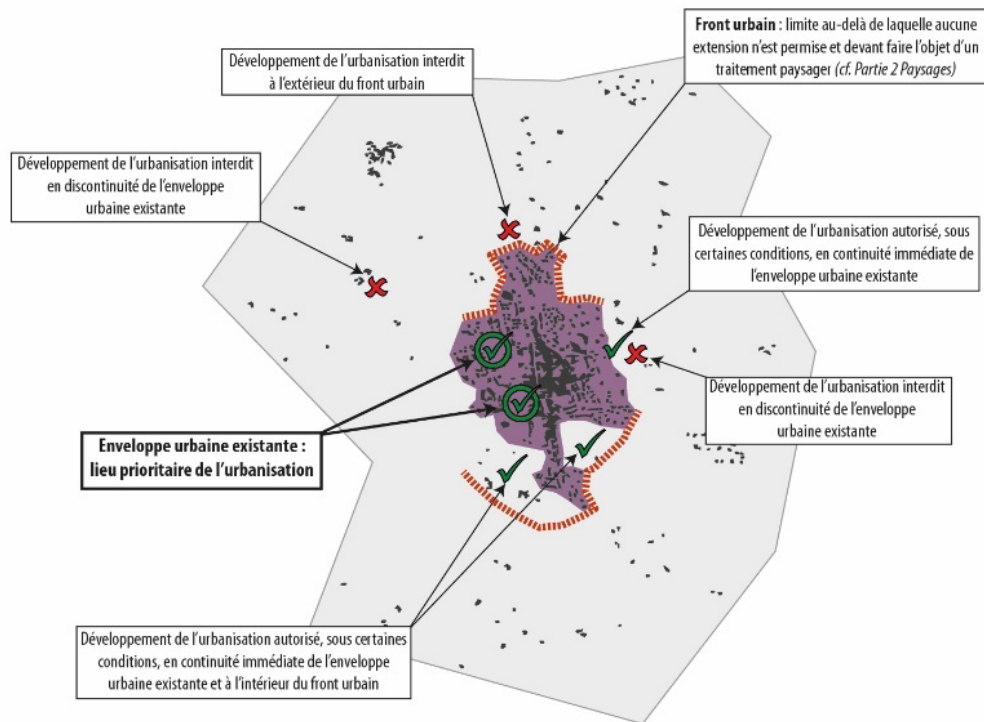
- Les zones constructibles répondent-elles aux principes d'application des dispositions de la partie 8 du DOO (schéma ci-dessous) ?

► DOO

7.1.4

► DOO

partie 8



3.4 Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements



L'objectif de production de logement est-il adapté à mon niveau d'armature territoriale ?

Afin de permettre l'accueil de 57 000 habitants supplémentaires à horizon 2040, le SCoT précise les objectifs de production nouvelle de logements pour chaque intercommunalité⁵ et suivant les niveaux de l'armature territoriale. Ces objectifs sont destinés à être déclinés à l'échelle communale en tenant compte du contexte local et en privilégiant une stratégie intercommunale de l'habitat définie dans les PLH.

- La commune doit si nécessaire amplifier l'effort de réalisation de logements sociaux et abordables pour atteindre les objectifs de chaque niveau de l'armature territoriale et dans le respect des objectifs de l'article 55 de la loi « SRU » ;
- la diversification du parc de logement est à rechercher : le document d'urbanisme doit proposer une mixité des formes selon l'objectif assigné à chaque niveau de l'armature territoriale.

3.5 La Trame Verte et Bleue

Le SCoT définit pour l'ensemble du Grand Rovaltain sa trame verte et bleue à maintenir ou restaurer. Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques dont la fonctionnalité est à préserver ou restaurer.

Ces composants sont identifiés sur les cartes de la partie 8 du DOO.



Le document d'urbanisme contribue-t-il à la préservation des corridors et des réservoirs ?

Les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter dans le plan de zonage et traduire dans le règlement la présence de ces corridors écologiques et espaces naturels remarquables, afin de conforter leur vocation. Ces éléments doivent être précisés dans les documents d'urbanisme locaux selon les principes qui suivent :

- Lorsque le corridor terrestre d'intérêt supra-communal se localise entre deux espaces bâtis, la largeur du corridor à préserver correspond à l'espace compris entre les fronts bâtis ;
- Lorsque le corridor terrestre d'intérêt supra-communal se localise en dehors des fronts urbains, la largeur des espaces à préserver est de l'ordre de 400 m, mais elle sera à préciser en fonction de la nature des milieux concernés, des besoins de déplacement des espèces et des contraintes locales préexistantes. Le rapport de présentation des PLU doit préciser les éléments qui permettent d'adapter cette épaisseur.

Au sein des corridors écologiques, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des mesures visant à renforcer les corridors :

- Localiser et préserver des milieux naturels de qualité ou des structures naturelles plus ordinaires ;
- Renforcer le végétal, en respectant les essences locales ;
- Eviter des coupures artificielles (de type grillage, murs et murets...) constituant des obstacles pour le déplacement des espèces.

En complément, les documents d'urbanisme locaux identifient, par l'intermédiaire d'études spécifiques, les éventuels corridors d'intérêt local, complémentaires à ceux identifiés par le SCoT. Ils leur affectent un zonage garantissant les potentialités de déplacement de la faune.

5 Découpage au 25/10/2016 soit : CC Raye + CA Valence Romans Sud Rhône Alpes (regroupées au 01/01/2017 dans CA Valence Romans Agglomération) ; CC Pays de l'Herbasse et CC Hermitage-Touronnais (regroupées au 01/01/2017 dans Arche Agglo) ; CC Rhône Crussol.

DOO ◀

Partie 4

DOO ◀

4.5

diagramme

DOO ◀

Partie 8

DOO ◀

partie 2

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte l'objectif de préserver un réseau de continuité entre les pelouses sèches et entre les zones humides.

Les PLU(i) identifient les autres espaces à même de permettre le maintien ou la restauration des fonctionnalités écologiques :

- des espaces agro-naturels,
- des espaces à forte densité d'espèces menacées,
- des interfaces bâti-nature.

3.6 La valorisation des paysages et du patrimoine bâti

Le SCoT propose de mettre en valeur les éléments clés de la qualité de vie et de l'identité du territoire. Des objectifs spécifiques sont définis pour les huit entités paysagères identifiées dans le SCoT.

Les composantes essentielles du patrimoine culturel, bâti et naturel à mettre en valeur, sont inscrites dans le schéma.



Le document d'urbanisme contribue-t-il à la valorisation du paysage et du patrimoine ?

Ainsi, les PLU :

- préservent et valorisent les éléments remarquables du paysage de la commune : cours d'eau, reliefs et lignes de crêtes,
- préservent les points de vue majeurs et les panoramas,
- préservent et valorisent le patrimoine bâti en précisant les règles pour assurer la préservation des ensembles urbains et villageois, les silhouettes villageoises, le patrimoine emblématique et le petit patrimoine,
- mettent en valeur les voies emblématiques et les entrées de ville et maintiennent les coupures d'urbanisation,
- définissent les conditions d'insertion paysagère des nouvelles opérations d'aménagement.

3.7 Les dispositions relatives à la mobilité et aux infrastructures de déplacement

Le SCoT oriente le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, urbains ou interurbains en tenant compte des évolutions de ces dessertes, conformément à la carte « Les mobilités » .

Les documents d'urbanisme doivent mettre en œuvre des possibilités de renforcer l'intensité urbaine (habitat et activité) dans les centralités pour limiter les obligations et les temps et distances de déplacements et contribuer activement à l'évolution des pratiques de mobilité.



Les dispositions du document d'urbanisme favorisent-elles le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle ?

Les documents d'urbanisme doivent contribuer à :

- Permettre le développement et la hiérarchisation du réseau de transport en commun adossé à l'armature territoriale et identifié sur la carte « Les mobilités » figurant dans la partie 3 du DOO.

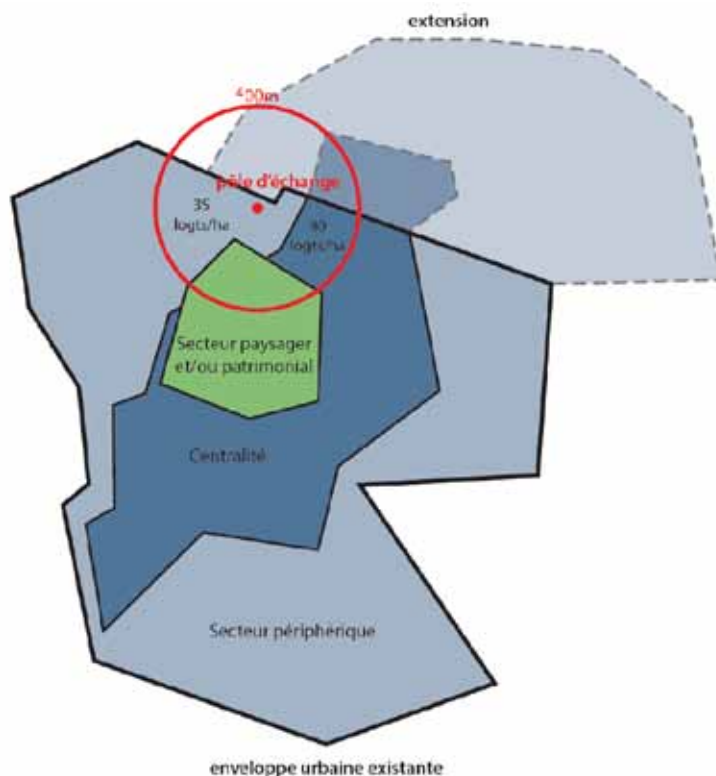
► **DOO**
2.6 ; 7.2.3 ;
7.2.5 ; 7.3

► **DOO**
Partie 3

- Participer à la mise en oeuvre d'un réseau d'itinéraires cyclables urbains à l'échelle du territoire, connectant les pôles d'échanges et centralités, avec les Véloroutes Voies Vertes, ainsi que les itinéraires cyclables départementaux et touristiques déjà identifiés.

Par ailleurs, les PLU s'attachent à :

- assurer les conditions nécessaires d'accessibilité piétonne au réseau structurant de transports collectifs depuis les principaux équipements, les pôles d'emplois, les zones résidentielles, et les pôles de loisirs ;
- favoriser la densification, le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle là où la desserte en transport en commun existante ou à venir le justifie ;



Cas de figure autour d'un pôle d'échange ou arrêt de transport en commun efficace

- édicter les règles de stationnement tous modes favorisant le report modal ;
- prendre en compte les projets d'infrastructures de déplacement.

Les PLU(i) doivent respecter les orientations et objectifs du PDU⁶ qui les concernent.

DOO ◀
7.1.2
et dispositions du PDU⁶
lorsqu'il existe

Syndicat Mixte du SCoT du Grand Rovaltain

www.scotgrandrovaltain.fr