



Pour la mise en œuvre du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne

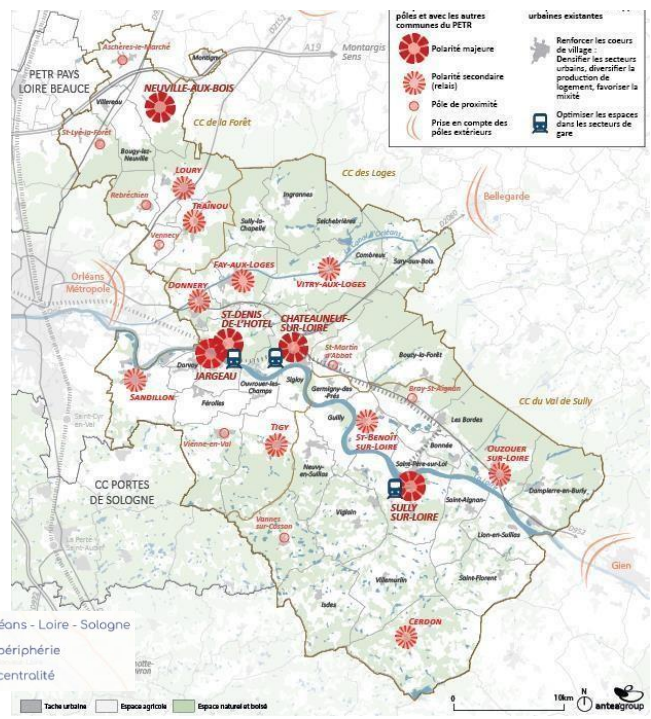
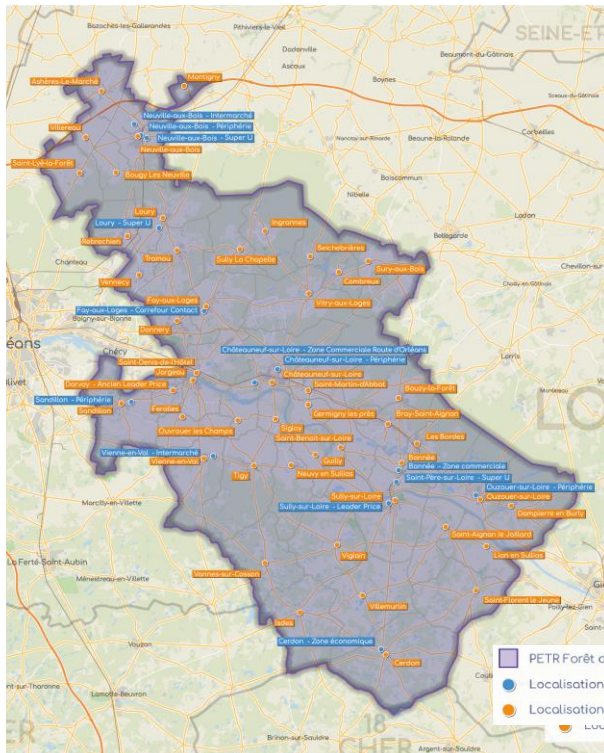
Ce présent guide a pour objectif de vous accompagner dans la mise en compatibilité de vos documents d'urbanisme avec le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.

Le SCoT est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification urbaine à l'échelle d'un bassin de vie. Il définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement de l'espace pour les 20 années à venir.

Le SCoT du PETR est exécutoire depuis le 24 Aout 2020.

Il est constitué de plusieurs documents :

- Le rapport de présentation comprend le diagnostic et l'analyse des incidences du SCoT sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de déplacement, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est la traduction réglementaire du PADD en définissant des prescriptions et recommandations à respecter dans les documents d'urbanisme. Il est le seul document opposable.
- Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) reprend les éléments du DOO relatif à l'aménagement commercial et artisanal en précisant diverses localisations préférentielles.



Quels sont les documents qui doivent être compatibles avec le SCoT ?

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.

Qu'est-ce que la notion de compatibilité ?

Aucune définition réglementaire n'a été donnée à la notion de compatibilité). Cependant, il est habituel de définir la compatibilité de façon négative en la confrontant à la notion de conformité. En effet, la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur. A titre d'exemple, on peut citer le permis de construire qui doit être conforme au PLU.

La compatibilité, quant à elle, implique un rapport de non-contrariété qui signifie que le document subordonné pourra comporter quelques différences, à condition qu'elles ne soient pas importantes, par rapport au document de rang supérieur. En effet, la compatibilité suppose que les documents locaux d'urbanisme ne fassent pas obstacle à la mise en œuvre du SCoT.

Comment vérifier que mon document d'urbanisme est compatible avec le SCoT ?

Au vu des nouvelles évolutions réglementaires intégrées dans le SCoT, la majorité des documents d'urbanisme ont des éléments d'incompatibilité avec le SCoT.

Afin d'identifier les points de contrariété des documents d'urbanisme avec le SCoT, une note de compatibilité est jointe à ce guide et mise à disposition des communes sur le site Internet du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne.



Le PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne peut également vous accompagner afin de définir les éléments d'incompatibilité de votre document d'urbanisme.

des fiches thématiques sont par ailleurs actuellement en co-construction afin de compléter la note de compatibilité mise à disposition. Cet outil est en évolution continue en fonction des besoins des territoires afin d'offrir une aide thématique aux acteurs du territoire.

Quelle procédure mettre en place pour une mise en compatibilité de mon document d'urbanisme ?

Quatre procédures peuvent être mises en place afin de mettre en compatibilité le **PLU** avec le SCoT :

		PROCEDURE A METTRE EN PLACE EN FONCTION DU TYPE DE MODIFICATION A APPORTER AU PLU
MODIFICATION SIMPLIFIEE	2 mois	<p>Une procédure de modification simplifiée est à réaliser pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rectifier une erreur matérielle, • Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes, • Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites parcellaires ou par rapport aux autres constructions, • Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles, • Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, • Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise, • Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance inférieure ou égale à 12 mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.
MODIFICATION	6 à 8 mois	<p>Toutes autres modifications n'entrant pas dans le cadre d'une modification simplifiée peuvent faire l'objet d'une modification si elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, • ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (ZA) ou une zone naturelle (ZN) et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne component pas de graves risques de nuisance. <p>La procédure de modification peut être utilisée dans le cadre du changement du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation en respectant les conditions précédentes.</p> <p>La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 précise que l'ouverture d'une zone (2AU...) à l'urbanisation fait l'objet d'une procédure de modification du PLU. Cette ouverture à l'urbanisation est précédée d'une délibération motivée du conseil municipal qui doit justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.</p>
REVISION ne portant pas atteinte	8 à 12 mois	<p>Une procédure de révision est à réaliser lorsque la modification ne porte pas atteinte au PADD et qu'elle induit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une réduction d'un EBC, ZA, ZN et forestière, • une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une Evolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
REVISION dite « générale »	1,5 à 4 ans	<p>Le PLU fait l'objet d'une révision dite « générale » lorsque la modification porte atteinte au PADD.</p> <p>La loi ALUR précise que toute ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de la Communauté de Communes, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une révision « générale ».</p>

Carte communal :

Une **carte communale** peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour rectifier une erreur matérielle.

Toute autre modification engendre une révision.

La durée d'élaboration ou de révision d'une carte communale est de l'ordre de 12 à 18 mois.

La procédure de déclaration de projet

Dans le cadre d'un projet d'intérêt général, une procédure de déclaration de projet peut être menée afin de mettre en compatibilité le PLU avec le projet souhaité.

La procédure de déclaration de projet instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a initialement été conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement, et donc soumis à enquête publique. La loi d'orientation pour la ville a codifié la « déclaration de projet » à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme donnant un autre rôle à la déclaration de projet. Ainsi, elle permet aux collectivités de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » et ainsi d'adapter le PLU afin de permettre la réalisation du projet. La durée moyenne d'une telle procédure est de 10 mois

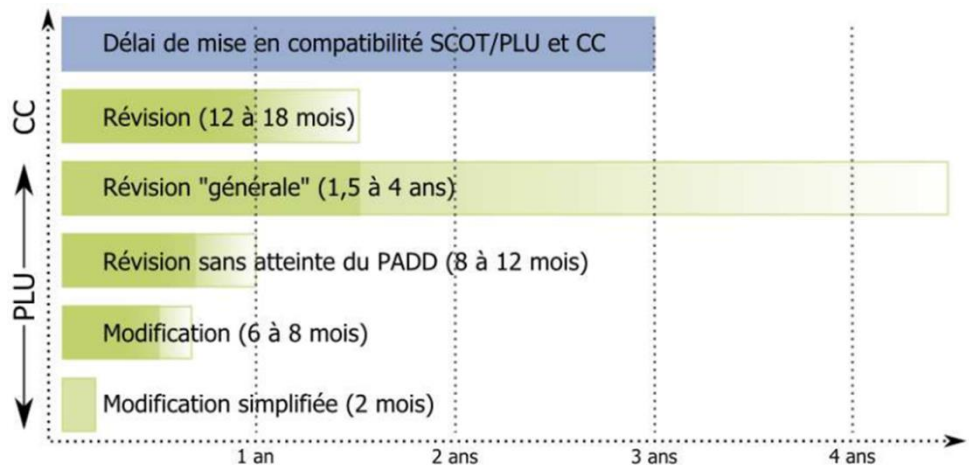
De combien de temps disposent les documents d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec le SCoT?

Les documents d'urbanisme (carte communale, PLU) doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le SCoT dans un délai de trois ans suivant la date d'approbation du SCOT (soit le 12 mars 2023).

Durant ce délai et tant que la révision ou la modification du plan n'est pas intervenue, celui-ci peut continuer de s'appliquer malgré son incompatibilité avec le SCoT.

Passé le délai de trois ans, le PLU ou la carte communale devient illégal.

Une procédure de révision d'un document d'urbanisme est une procédure longue. Il est conseillé aux communes d'engager leur démarche le plus en amont possible, pour en garantir l'achèvement au 12 mars 2023.



A quel moment intégrer la structure porteuse du SCoT en fonction de la procédure de mise en compatibilité engagée ?

Le PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne est la structure porteuse du SCoT. Le PETR reste à tout moment à disposition des communes. Il est d'ailleurs conseillé de prendre contact avec cette dernière dès les premières réflexions de mise en compatibilité de votre document d'urbanisme avec le SCoT.

Le tableau ci-dessous présente les contraintes réglementaires d'intégration de la structure porteuse du SCoT.

PROCEDURE	A QUEL MOMENT INTEGRER LA STRUCTURE PORTEUSE DU SCOT ?	OBJECTIFS DE L'INTEGRATION
Elaboration ou révision	Dès le lancement de la procédure par envoi de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision.	Informier Associer Consulter
Modification ou modification simplifiée	Par envoi du dossier de modification à la structure porteuse du SCoT lors de l'arrêt du projet.	Informier Consulter

Comment s'organise le suivi de l'application du SCoT ?

Le PETR forêt d'Orléans Loire Sologne est la structure chargée de piloter le Schéma de Cohérence Territoriale. Par délégation de compétence des 3 Communautés de communes, il était chargé de l'élaboration et de l'approbation du SCoT. Le PETR est aujourd'hui chargé de son suivi et de sa révision, voir de sa modification, si besoin. Afin d'optimiser les travaux menés par le bureau et le conseil syndical, le PETR créé une Commission chargée de traiter certains dossiers spécifiques liés à la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale.

La commission SCoT opère sur 3 niveaux de compétence :

→ Au niveau du PETR :

- Former l'ensemble des délégués à l'économie générale du SCoT Forêt d'Orléans Loire Sologne
- (Reformuler) Développer une réelle dynamique au sein du PETR
- Adopter un langage commun autour du SCoT
- Devenir visible, identifiable et accessible
- Se doter de moyens structurels adaptés
- Anticiper les futures mutations réglementaires

→ Au niveau du document de SCoT :

- Concrétiser les objectifs et les ambitions du SCoT
- Observer les évolutions du territoire, l'impact du SCoT et son degré de réalisation
- Examiner et favoriser les compatibilités (PLU, cartes communales, PLH, autres...)
- Approfondir les orientations du SCoT
- Anticiper d'éventuelles modifications, voir une révision complète du document de SCoT.

→ Au niveau du territoire :

- Diffuser et vulgariser le contenu du SCoT à tous les niveaux (élus, techniciens, secrétaires de Mairie...)
- Interpeller les 3 Communautés de Communes du PETR concernant leur rôle prépondérant.
- Etre à disposition des 49 communes du PETR et l'ensemble des autres communes notamment celles sous le régime du RNU pour lesquels le SCoT se prononce sur le caractère urbanisable ou non).

La Commission SCoT

La Commission compte 13 membres permanents dont :

- 4 membres du Bureau du PETR,
- 2 délégués titulaires au PETR de la Communauté de communes de la Forêt,
- 4 issues des délégués titulaires au PETR de la Communauté de communes des Loges,
- 3 délégués titulaires au PETR de la Communauté de communes du Val de Sully.
- Les agents techniques en charge du suivi du SCoT des Communautés de communes.

Des membres peuvent de plus être invités en fonction des thématiques.

Dans les faits, la Commission se réunira notamment afin d'apporter des éléments technique au Bureau du PETR chargé de rédiger des avis par délégation du Comité Syndical en tant que Personne Publique Associée.



La Commission n'a pas de pouvoir direct au sein du PETR, mais ses travaux contribuent à enrichir la stratégie pilotée par le bureau et le comité syndical. Toutefois, les délégués du SCoT Forêt d'Orléans Loire Sologne qui participent à la commission peuvent évoquer les travaux en cours, auprès du conseil communautaire et du conseil municipal dont ils font partie. Cette communication externe à un impact très positif sur la mise en œuvre des ambitions du Schéma de Cohérence Territoriale.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Elle est composée des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Elle doit être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole.

La CDPENAF émet un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

En présence d'un SCoT, les communes faisant partie du périmètre :

- n'ont plus l'obligation de soumettre le projet arrêté d'une révision d'un PLU ou d'une carte communale ou d'une élaboration d'un PLU à la CDPENAF. Doivent tout de même consulter la CDPENAF pour la création de STECAL (Cf. ci-dessous).
- doivent soumettre le projet arrêté d'une procédure d'élaboration d'une carte communale.

Quelles sont les conséquences d'une non mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCoT ?

À l'issue d'un délai de trois ans, soit au 12 mars 2023, le Préfet adresse à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le document d'urbanisme n'est pas compatible avec le SCoT, ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité.

Dans un délai d'un mois, la commune fait connaître au Préfet si elle entend opérer une mise en compatibilité nécessaire. Sans retour de la commune dans un délai d'un mois, le Préfet engage et approuve la mise en compatibilité.

Dans le cas où la commune répond favorablement au Préfet dans le délai d'un mois, la commune dispose de 6 mois pour réaliser la mise en compatibilité de son document d'urbanisme. En cas d'absence d'une délibération approuvant la mise en compatibilité 6 mois au plus tard après la date de notification initiale du préfet, ce dernier engage et approuve la mise en compatibilité.

Au vu des durées des procédures de modification des documents d'urbanisme, le plus souvent supérieures à 6 mois, il est important d'envisager une mise en compatibilité bien avant l'échéance du 12 mars 2023 à minuit.

Les STECAL (article L 151-13 du code de l'urbanisme)

Des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) peuvent « à titre exceptionnel » être délimités dans les zones A et N.

Dans lesquels peuvent être autorisées :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement du PLU :

- doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- et fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.



La CDPENAF doit être consultée pour les deux premiers types de zonage y compris en présence d'un SCoT.

Qu'est-ce que le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ?

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique dans les communes qui ne sont pas dotées d'un PLU ou d'un document en tenant lieu. Dès lors que la définition des règles applicables en matière d'urbanisme n'est pas prévue par la commune, le code de l'urbanisme prévoit un ensemble de prescriptions minimales à respecter sur le territoire national. Les communes où s'applique le RNU sont notamment soumises au principe de constructibilité limitée (Art L. 142-4 du code de l'urbanisme) qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées à défaut de traduction du projet d'urbanisme de la commune dans un document de planification. De plus, en l'absence de document d'urbanisme, la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme reste à l'Etat.

Les communes qui disposent d'une carte communale sont toujours soumises au RNU. Néanmoins, grâce à la localisation des zones constructibles, elles échappent à certaines dispositions du RNU telles que le principe de constructibilité limitée.

Quel est le rôle du SCoT en l'absence de documents d'urbanisme ?

L'article L 142-5 indique que des dérogations peuvent être accordées au principe d'urbanisation limitée par l'établissement en charge du SCoT. C'est en ces termes que les instances du SCoT (Commission SCoT et Bureau) se réunissent afin de respectivement donner un avis et délibérer sur les demandes de dérogation.

Communes au RNU :

Le SCoT se prononce sur le caractère urbanisable ou non de la parcelle.



Quels sont les critères de jugement des demandes de dérogation ?

Critères internes au SCoT proposés par la Commission SCoT

Conditions requises pour une dérogation :
Pour les communes au RNU :

- preuve de l'élaboration programmée d'un document d'urbanisme ou sinon : travail sur l'urbanisation de la commune

Réflexion et formalisation de la localisation souhaitée des constructions futures (programmation SCoT)

Critère A : étude des particularités de la commune : typologie de l'habitat ; accumulation de contraintes (risque inondation, carrières, zones de bruit..) ; commune très viticole ou très sylvicole.

Critère B : Pour les communes au RNU : la dérogation pourrait être accordée si la parcelle à urbaniser contient une ruine ayant servi d'habitation (trace de fenêtres, cheminées etc....).

Critères législatifs définis par l'article L 142-5

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (TVB).

La lutte contre une consommation excessive de l'espace.

L'impact excessif des flux de déplacements.

La répartition équilibrée entre les zones d'emploi, d'habitat, de commerces et de services.

Etapes de l'instruction de la demande de dérogation par la commission urbanisme du SCoT

Temps 1 : appréhender l'urbanisation envisagée (superficie, destination, densité) au regard des critères internes.

Temps 2 : analyser l'intérêt que représente l'urbanisation envisagée pour la commune.

Temps 3 : identifier et apprécier les impacts de l'urbanisation envisagée sur les 5 critères législatifs prévus par la loi.

Temps 4 : mettre en balance les impacts de l'urbanisation envisagée avec l'intérêt qu'elle représente pour la commune.

Pour aller plus loin ...

Note de compatibilité :



Guide méthodologique (Fiches thématiques) :



LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

AVEC LE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
PETR FORET D'ORLEANS LOIRE SOLOGNE

SCoT approuvé en Comité syndical le jeudi 12 mars 2020

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
PETR FORÊT D'ORLÉANS LOIRE SOLOGNE

Compatibilité des
documents d'urbanisme
avec le SCoT

Guide méthodologique à
destination des élus en
charge de l'urbanisme, et
de leur appui technique.



¹ La compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne

Documents disponibles sur le site internet du PETR :

www.foretorleans-loire-sologne.fr

Mais aussi sur simple demande :

02.38.46.84.40 / petrforeorleans@orange.fr

