



# Synthèse de l'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme locaux (PLU et cartes communales) avec le SCoT de PMA

Projet n°20008

14 novembre 2022

---

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
www.adu-montbeliard.fr

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Montbéliard a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) le 16 décembre 2021. Il est exécutoire depuis le 21 février 2022.

Conformément à l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme et à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, les PLU(i) et Cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT.

C'est pourquoi, l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard a réalisé l'analyse de la compatibilité avec le SCoT de tous les documents d'urbanisme des communes de PMA au titre de son programme partenarial au cours de l'été 2022.

Cette analyse a fait l'objet de notes de restitution communales, transmises à chaque commune au cours du mois d'octobre 2022, avec pour recommandation de prendre une délibération :

- Soit pour acter de la compatibilité du document et de son maintien en vigueur ;
- Soit pour acter de son incompatibilité et de valider le principe d'engager sa mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Montbéliard, via la procédure adaptée.

En complément, il a été précisé aux communes que cette note leur était adressée à titre purement consultatif, afin de les aider dans l'analyse de la compatibilité de leur document d'urbanisme, les communes restant la seule autorité compétente pour l'apprécier et engager, le cas échéant, une procédure.

La note qui suit :

- Apporte quelques précisions sur la notion de compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT ;
- Décrit la méthode utilisée pour l'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT du Pays de Montbéliard ;
- Et en fait le bilan.

# 1. Qu'est-ce que la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT ?

## 1.1 Cadre réglementaire

La compatibilité n'est pas la conformité. La distinction est majeure : la compatibilité implique le respect des grands objectifs du SCoT et l'absence d'obstacles à leur mise en œuvre, alors que la conformité induirait le respect de l'ensemble des règles posées par le SCoT, éventuellement par l'édition de règles identiques dans le PLU.

La jurisprudence est claire sur la question :

- Le juge administratif apprécie la compatibilité au regard d'un ensemble d'objectifs, et non pas orientation par orientation ;
- Il est ainsi possible de s'écarter de certaines prescriptions du SCoT, en autorisant par exemple plus de logements ou plus de foncier constructible, si le document d'urbanisme respecte par ailleurs d'autres prescriptions garantissant de tendre vers les objectifs généraux du SCoT.

Cette souplesse d'appréciation permet à chaque commune d'affiner les prescriptions du SCoT aux réalités territoriales et aux caractéristiques de son territoire.

Arrêts significatifs en la matière :

- CE, 18 décembre 2017, n°395216 ;
- CAA de Nantes, 28 décembre 2012, n°11NT02017 ;
- CAA de Douai, 07 avril 2016, n°15DA00325 ;
- CAA de Lyon, 27 janvier 2022, n°21LY00396.

## 1.2 Quels délais pour la mise en compatibilité ?

Les communes de PMA étant compétentes en matière de documents d'urbanisme, il leur appartient d'assurer la compatibilité de leur document, qu'il s'agisse d'un PLU ou d'une carte communale, avec le SCoT. Leur document d'urbanisme doit être, si nécessaire, rendu compatible avec le SCoT :

- Dans un délai d'**un an** après la date à laquelle le SCoT a été rendu exécutoire (soit au plus tard le 21 février 2023) ;
- Ou de **trois ans** après la date à laquelle le SCoT a été rendu exécutoire (soit au plus tard le 21 février 2025), si la mise en compatibilité implique une **révision du PLU**<sup>1</sup>.

## 1.3 Comment rendre un document d'urbanisme compatible ?

Pour les documents en vigueur avant l'approbation du SCoT, les communes doivent apprécier la compatibilité de leur document avec les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Une délibération du conseil municipal fait état du résultat de cette analyse de compatibilité et acte de l'engagement d'une procédure de modification ou de révision du document.

---

<sup>1</sup> art. L 131-6 du code de l'urbanisme (NB : pour les communes dont l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme en vigueur avait été engagée avant le 1<sup>er</sup> avril 2021, c'est encore l'ancienne version de l'article L131-6 qui s'applique)



## 2 Méthode d'analyse utilisée par l'ADU

### 2.1 L'analyse est fondée sur 4 questionnements

La comptabilité s'apprécie selon une approche globale dite de « non contrariété », c'est-à-dire qu'elle ne repose pas sur une lecture point par point des prescriptions du SCoT, mais sur une appréciation d'un regroupement de critères. Pour être compatible, le document d'urbanisme doit aller dans le sens des objectifs fixés par le SCoT.

La compatibilité des documents d'urbanisme a été appréciée sur la base de l'analyse des principales prescriptions du SCoT, en les structurant autour des 4 questionnements qui ont guidé la définition des objectifs et contenus du SCoT. Cette méthode permet ainsi d'analyser les documents d'urbanisme avec les mêmes angles que ceux qui ont permis de construire le SCoT.

#### 1. LES BESOINS : Les capacités offertes par le PLU sont-elles cohérentes avec les besoins de développement ?

Ce premier questionnement vise à s'assurer de la cohérence des besoins de développement estimés dans le cadre des documents d'urbanisme avec les seuils fixés par le SCoT, c'est-à-dire avec l'ensemble des objectifs quantitatifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en matière de développement économique, résidentiel et d'équipement. L'analyse vise à s'assurer que l'ampleur du développement autorisé dans le document d'urbanisme tient compte des équilibres intercommunaux et de la réalité du marché local actuel.

#### 2. LES PROTECTIONS : Les mesures de protections environnementales sont-elles prises en compte ?

Le second point vise à s'assurer de la prise en compte et de la traduction dans les documents d'urbanisme des différentes orientations du SCoT portant sur la préservation de l'environnement (espaces naturels inventoriés ou protégés, zones humides, ...) et à limiter l'exposition des populations aux aléas (risques, pollutions, nuisances, etc.).

#### 3. LA TRADUCTION SPATIALE : Les zones de développement favorisent-elles l'économie foncière ?

Le troisième point permet de vérifier les critères pris en compte pour gérer de façon économe l'espace, et tout particulièrement mieux investir les secteurs artificialisés, afin de consommer moins d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Le projet spatial de la commune est apprécié au regard de l'équilibre attendu entre revitalisation / densification urbaine et extension de l'urbanisation. L'explication des choix du développement retenu par la commune est examinée pour tenir compte de ses capacités réelles à privilégier son développement dans l'enveloppe bâtie.

#### 4. Les CRITÈRES QUALITATIFS : Le projet communal répond-il aux exigences qualitatives exprimées par le SCoT ?

Ce dernier point est destiné à estimer la manière dont les incidences des choix de développement sont maîtrisées, par l'intégration d'objectifs plus qualitatifs de traitement ou d'insertion de futurs projets ou des critères de conditionnalité portés par certaines prescriptions du SCoT. Il s'agit de tendre vers un urbanisme plus exigeant en termes qualitatifs. Il est à noter que contrairement à un PLU, qui dispose d'outils permettant de fixer des règles qualitatives (règlement, OAP, PADD...), le format d'une carte communale ne permet pas, par nature, de répondre à ces exigences.



## 2.2 Une grille comme outil d'analyse

Les prescriptions du DOO sont distribuées et analysées au prisme de ces 4 clés d'entrée de la même manière pour chaque document d'urbanisme, à partir d'un tableau à 6 colonnes (voir extrait du tableau ci-dessous) :

1. Dans la première, on retrouve les 4 questionnements vus précédemment ;
2. Dans la seconde colonne figurent les « **principaux critères d'appréciation** » qui reprennent les prescriptions du DOO identifiées comme étant celles permettant d'objectiver la compatibilité entre le SCoT et les documents d'urbanisme.
3. Au regard de chacune de ces prescriptions apparaissent, dans la troisième colonne, « **Comment la prescription doit être prise en compte dans le document d'urbanisme** ». La manière dont la prescription doit être prise en compte est décrite, et un code couleur est associé au respect (ou au non-respect) de cette prescription dans le document d'urbanisme :
  - o en rouge, les prescriptions qui ne sont pas du tout intégrées dans le document d'urbanisme ;
  - o en orange, les prescriptions qui sont intégrées partiellement ;
  - o en vert, les prescriptions qui sont bien intégrées.

L'idée étant d'affecter une couleur au résultat de l'analyse.

4. La colonne « **commentaires** » permet d'objectiver la couleur en donnant des précisions liées au contenu proprement dit du PLU / de la Carte communale.
5. La colonne « **TOTAL** » est remplie par la couleur dominante de l'ensemble de la 3ème colonne.
6. La dernière colonne, « **niveau de compatibilité** », permet de valider les analyses vues précédemment et d'en faire la synthèse.

SCoT du Pays de Montbéliard Grille d'analyse de la compatibilité - mai 2022	Principaux critères d'appréciation	Ce qui relève de l'incompatibilité dans le document d'urbanisme analysé		TOTAL	Niveau de compatibilité
	Ce que demande le DOO (avec numéro de la prescription)	Comment la prescription doit être prise en compte dans le document d'urbanisme	Commentaires		
1. BESOINS  Comment sont définies les capacités de développement dans le PLU ?	Conditionner le développement urbain aux capacités d'accueil en eau potable et eaux usées. (Prescription n°52)	Le document d'urbanisme (dans le RP et/ou les annexes sanitaires) doit faire la démonstration de la cohérence entre le développement envisagé et les capacités d'accueil en eau potable et eaux usées. S'il n'y a aucune démonstration : rouge Si la démonstration n'est pas claire : orange S'il y a démonstration : vert			
	L'aménagement de nouvelles zones commerciales périphériques n'est possible que si les espaces commerciaux pressentés identifiés au document graphique n°8 présentent moins de 10% de surfaces vacantes. (Prescription n°51)	Le document d'urbanisme ne doit disposer d'aucun nouveau secteur constructible dédié à accueillir du commerce, sans démonstration des surfaces vacantes. Si le document d'urbanisme dispose d'une telle zone : rouge Sinon : vert			
	Mettre en œuvre le schéma de développement des ZAE. (Prescriptions n°42 et n°79)	Le document d'urbanisme ne doit disposer d'aucun secteur constructible (consommateur d'ENAF) destiné à accueillir des activités économiques industrielles ou artisanales, hors schéma des ZAE du DOO. Si le document d'urbanisme dispose d'une telle zone : rouge Sinon : vert			
	Les documents d'urbanisme précisent le diagnostic des terres agricoles proposé par le SCoT, en y intégrant leurs valeurs agronomiques et techniques permettant aux exploitations de fonctionner. La réalisation de ce diagnostic croisant les critères agronomiques et techniques permet de qualifier la valeur bonne, moyenne ou faible des terres. (Prescription n°34)	Une analyse et/ou un diagnostic agricole doivent apparaître dans le document d'urbanisme, en particulier concernant la valeur technique des terres. Si aucune analyse : rouge Si analyse partielle : orange Si tout est analysé : vert			
	Hors des secteurs de développement urbain ou économique identifiés aux documents graphiques n°7, n°8 et n°13 du DOO, la vocation agricole des terres de bonne valeur doit être strictement maintenue et protégée dans les documents d'urbanisme.	Hors des secteurs identifiés au DOO, le document d'urbanisme ne doit pas ouvrir de nouvelles zones constructibles dans des terres agricoles identifiées comme de bonne valeur agronomique. Si tel est le cas : rouge			



## 3 Bilan de l'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT du Pays de Montbéliard

### 3.1 48 documents estimés incompatibles

Le Pays de Montbéliard comporte 72 communes, dont 10 ne sont pas concernées par l'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT du Pays de Montbéliard, car :

- 8 communes ne disposent pas de document d'urbanisme et sont au RNU, dont 2 en cours d'élaboration d'un PLU ;
- Et 2 communes ont approuvé leur document d'urbanisme postérieurement au SCoT (Révisions de la Carte communale de Noirefontaine et du PLU de Blamont). Ils sont donc compatibles de fait.

Parmi les 62 documents d'urbanisme analysés, **14 sont estimés compatibles et 48 incompatibles.**

Les 48 documents jugés incompatibles concernent **29 PLU et 19 Cartes communales.**

Notons que 6 communes ont déjà engagé une mise en compatibilité de leur document.

### 3.2 Une majorité d'incompatibilités manifestes

Globalement, l'analyse permet d'identifier 2 niveaux d'incompatibilité avec le SCoT :

**38 documents sont très incompatibles et « obsolètes »**, en raison de leur ancienneté (le plus généralement approuvés avant 2010) et de ce fait, n'intègrent pas les dernières évolutions réglementaires :

- Il s'agit souvent de projets basés sur un objectif de croissance démographique, tandis que le SCoT vise la stabilité démographique, ce qui entraîne d'importantes consommations foncières ;
- Les objectifs de limitation de l'étalement urbain sont insuffisamment poursuivis ;
- Les gisements en densification et réhabilitation de logements existants dans l'enveloppe bâtie sont insuffisamment considérés, ... ;
- L'Etat Initial de l'Environnement est souvent très incomplet notamment concernant les fonctionnalités écologiques, la limitation de l'exposition des populations aux risques, ...

6 d'entre eux sont en cours de mise en compatibilité et 6 autres présentent peu d'enjeux de mise en compatibilité car ils ont été mis en œuvre (zones AU urbanisées).

**Ainsi, 26 documents présentent un enjeu fort d'engagement d'une mise en compatibilité.** Ces documents nécessitent préférentiellement une révision. La mise en compatibilité implique en effet de redéfinir le sens même du projet communal, au-delà de la gestion foncière. La révision est dans ce cas la procédure de rigueur.

**Par ailleurs, 10 documents sont dans des incompatibilités moins importantes.** Ils sont plus récents et prennent bien en compte les exigences réglementaires actuelles, le principal motif de leur incompatibilité réside dans un volume de zones en extension supérieur à ce que prescrit le DOO du SCoT. Des procédures de modification pourraient être envisagées par les communes, à moins qu'elles aient des besoins ou des souhaits d'évolution plus profonde de leur document.



### **3.3 Suites à données par les communes**

Les communes dont le document d'urbanisme s'avère incompatible avec le SCoT devront s'organiser pour assurer sa mise en compatibilité. A défaut, leur document deviendra illégal à partir de février 2023 pour les Cartes communales et les PLU impliquant une modification, et février 2025 pour et les PLU impliquant une révision.

Les services de PMA et de l'ADU se tiennent à la disposition des communes concernées pour les accompagner dans cette démarche :

- Délibérations de mise en compatibilité ;
- Choix de la procédure à conduire ;
- Choix de l'ingénierie technique pour réaliser la procédure.



Commune	Type de documents	Date d'approbation	Analyse compatibilité	Bilan	Niveau d'incompatibilité	Procédures de mise en compatibilité en cours
Abbévillers	PLU	09/11/2017	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Allenjoie	PLU	18/02/2014	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Allondans	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU	-	
Arbouans	PLU	01/07/2010	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	2	
Audincourt	PLU	09/11/2015	Compatible	Document analysé et compatible		
Autechaux-Roide	CC	13/01/2009	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Badevel	PLU	12/07/2018	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Bart	PLU	29/09/2006	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Bavans	PLU	20/10/2011	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	Oui
Berche	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU	-	
Bethoncourt	PLU	20/10/2005	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	Oui
Beutal	CC	31/05/2011	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	2	
Blamont	PLU		Non concerné	Pas analysé car approbation postérieure au SCoT	-	
Bondeval	CC	10/04/2008	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	2	
Bourguignon	PLU	25/07/2008	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Bretigny	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU	-	
Brogard	PLU	04/12/2006	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Colombier-Fontaine	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU - Elaboration en cours	-	Oui*
Courcelles-lès-Montbéliard	PLU	21/02/2020	Compatible	Document analysé et compatible		
Dambelin	CC	13/01/2009	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Dambenois	PLU	14/12/2016	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Dampierre-les-Bois	PLU	24/02/2020	Compatible	Document analysé et compatible		
Dampierre-sur-le-Doubs	CC	18/07/2008	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Dannemarie les Glay	CC	22/01/2020	Compatible	Document analysé et compatible		
Dasle	PLU	16/11/2020	Compatible	Document analysé et compatible		
Dung	CC	09/12/2011	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	2	
Échenans	CC	20/04/2012	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	2	
Écot	CC	28/11/2006	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Écurvey	CC	18/06/2008	Compatible	Document analysé et compatible		
Étouvans	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU	-	
Étupes	PLU	11/07/2006	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	Oui
Exincourt	PLU	27/06/2008	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Feschés-le-Châtel	PLU	18/12/2019	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Feule	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU	-	
Glay	CC	11/04/2019	Compatible	Document analysé et compatible		
Goux-lès-Dambelin	CC	05/06/2008	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Grand-Charmont	PLU	09/02/2006	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	Oui
Hérimoncourt	PLU	23/01/2014	Compatible	Document analysé et compatible		
Issans	PLU	06/03/2014	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Longeville-sur-Doubs	PLU	20/03/2019	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Lougres	PLU	25/02/2011	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Mandeure	PLU	28/03/2019	Compatible	Document analysé et compatible		
Mathay	PLU	06/04/2007	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Meslières	CC	18/07/2005	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Montbéliard	PLU	20/03/2017	Compatible	Document analysé et compatible		
Montenois	PLU	21/03/2008	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Neuchâtel-Urtière	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU	-	
Noirefontaine	CC	04/03/2022	Non concerné	Pas analysé car approbation postérieure au SCoT	-	
Nommay	PLU	27/01/2005	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Pierrefontaine-lès-Blamont	CC	30/04/2009	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Pont-de-Roide-Vermondans	PLU	08/07/2005	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	Oui
Présentevillers	PLU	20/03/2019	Compatible	Document analysé et compatible		
Raynans	PLU	14/05/2014	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Rémondans-Vaivre	CC	05/08/2009	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Roches-lès-Blamont	CC	24/03/2010	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Sainte-Marie	PLU	29/02/2008	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Sainte-Suzanne	PLU	07/09/2004	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	2	
Saint-Julien-lès-Montbéliard	PLU	22/02/2018	Compatible	Document analysé et compatible		
Saint-Maurice-Colombier	CC	22/06/2006	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Seloncourt	PLU	28/01/2014	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Semondans	CC	09/01/2009	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Sochaux	PLU	17/12/2019	Compatible	Document analysé et compatible		
Solemont	CC	16/02/2006	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Taillecourt	PLU	18/02/2020	Compatible	Document analysé et compatible		
Thulay	CC	22/01/2018	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Valentigney	PLU	22/05/2014	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	Oui
Vandoncourt	PLU	20/12/2004	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Vieux-Charmont	RNU		Non concerné (RNU)	Commune au RNU - Elaboration en cours	-	Oui*
Villars-lès-Blamont	CC	29/04/2010	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Villars-sous-Dampjoux	PLU	27/09/2018	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	
Villars-sous-Écot	CC	09/01/2013	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une révision	1	
Voujaucourt	PLU	18/12/2015	Incompatible	Incompatibilité nécessitant une modification	3	

\* Procédures en cours, indépendamment de la mise en compatibilité

- 1 : Documents estimés très incompatibles nécessitant préférentiellement une révision générale  
2 : Documents estimés très incompatibles, mais dont la mise en compatibilité présente peu d'enjeu  
3 : Documents dont l'incompatibilité est estimée moins forte

