

## Les avis du Syndicat mixte

C'est le code de l'urbanisme qui détermine le cadre des avis que doit rendre le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur l'ensemble des procédures d'urbanisme menées par des communes ou intercommunalités de son périmètre. Pour ce faire il doit s'appuyer sur le contenu du SCoT.

Pourtant, le SCoT de Gascogne étant en cours d'élaboration, il n'existe pas, à ce jour, de prescriptions engageant la compatibilité des projets d'urbanisme à l'exception de ceux de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine<sup>1</sup>. Alors de quoi retournent les avis du Syndicat mixte ? Qu'est ce qui les sous-tend ? Ce numéro 2 d'éclairage vous propose des éléments de réponse.

### *Dépasser le code de l'urbanisme*

Au cours des derniers mois, le SCoT de Gascogne étant en pleine rédaction du diagnostic stratégique, les élus du Syndicat mixte ont appuyé leur avis sur l'article [L.101-2 du code de l'urbanisme](#) qui fixe les objectifs que tout document d'urbanisme doit atteindre.

S'il s'est naturellement agi d'apprécier un document d'urbanisme à l'aulne de cet article, notamment en matière de respect des grands équilibres, le Syndicat mixte a souhaité que ses avis dépassent ce contexte strict. Il est apparu important aux élus de pouvoir conseiller les collectivités. En effet, les analyses des dossiers ont pu révéler notamment, que le traitement de la question foncière avait tendance à faire perdre de vue la dimension « projet » des documents. Aussi, afin de renforcer les contenus de leur document face à de potentiels risques juridiques, le Syndicat mixte a souhaité donner une portée pédagogique à ses avis.

### *Insister sur les fondamentaux*

Le document d'urbanisme, qu'il s'agisse d'une carte communale, d'un PLU ou d'un PLUi, permet aux élus d'exprimer ce à quoi ils souhaitent que leur collectivité ressemble à l'avenir. S'agissant de l'expression d'un projet politique, dont les élus sont les principaux acteurs, le document d'urbanisme poursuit l'intérêt général pour la collectivité et s'inscrit dans une dimension publique et technique. Tout un chacun doit être en mesure de s'en saisir parce qu'il vit dans la collectivité ou parce qu'il en est un acteur. Aussi, la qualité d'un document d'urbanisme dépend de son degré de lisibilité. Cette facilité de compréhension est un des facteurs de sa stabilité juridique.

### *Une approche systémique*

L'élaboration d'un document d'urbanisme doit suivre scrupuleusement la procédure indiquée par le code et s'articule autour des étapes de construction de différentes pièces.

Pour autant, la valeur du document d'urbanisme relève d'une approche systémique. Chaque pièce a son propre rôle traduisant chacune un temps de la vision politique. Représentant à la fois une brique et un rouage du document, elles s'alimentent les unes les autres. La bonne construction du projet d'urbanisme reflète de l'ambition politique, dépend de la cohérence

<sup>1</sup> La communauté de communes de la Gascogne toulousaine est couverte par le SCoT des Coteaux du Savès dont le suivi de la mise en œuvre revient au Syndicat mixte du SCoT de Gascogne.

### **La notion de compatibilité**

Un projet est compatible avec un document d'une portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations de ce document et qu'il n'empêche pas de le mettre en œuvre.

### **PLU ou carte communale**

En créant le **plan local d'urbanisme**, le législateur a voulu révolutionner la conception de l'urbanisme pour passer de « l'urbanisme de propriétaire ou de zones » caractéristique du plan d'occupation des sols à « un urbanisme de projet » afin d'enrayer la consommation effrénée des espaces. Le PLU est matérialisé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et s'applique à l'ensemble du territoire communal ou intercommunal en moyenne 10 à 15 ans.

#### **En savoir + :**

[L. 151-1 et suivants du CU](#)  
[R. 151-1 et suivants du CU](#)

La **carte communale** est un document d'urbanisme simple, sans règlement. Elle détermine les secteurs constructibles de la commune (application du RNU) et les secteurs non constructibles. Elle s'applique à tout ou partie du territoire communal sans limite de temps.

#### **En savoir + :**

[L. 160-1 et suivants du CU](#)  
[R. 161-1 et suivants du CU](#)

## ECLAIRAGE

des différentes pièces. Les données auxquelles elles se réfèrent sont nécessairement harmonisées au fil du dossier sous peine de fragiliser le projet.

Un bon projet ne peut résulter que d'une bonne compréhension de l'histoire d'un territoire, de son fonctionnement actuel, de ses liens avec son environnement immédiat... Pour autant, l'analyse qui en est faite, de laquelle des enjeux seront tirés, est tout aussi importante. En effet, l'ensemble de ces éléments vont permettre d'alimenter le projet politique qui sera traduit par des éléments réglementaires plus ou moins détaillés en fonction de la procédure choisie et qui seront au service du projet politique et en permettront la mise en œuvre.

Quel que soit le type de collectivité qui élabore son document d'urbanisme, la dimension rédactionnelle est un élément clé au service de la lisibilité du projet. Reflet fidèle de la pensée des élus, elle doit permettre d'appréhender à la première lecture, le projet dans toutes ses dimensions. En assurant la fluidité de l'articulation des différentes pièces, elle renforce les éléments de justification.

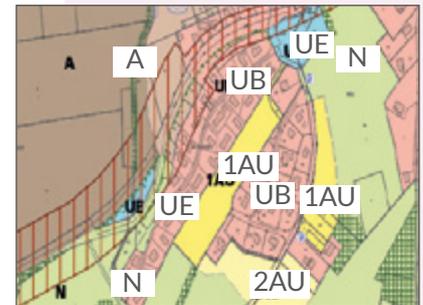
Les données et les éléments graphiques ont aussi un rôle important dans la compréhension du document d'urbanisme. Des références approximatives (noms, chiffres, dates...), des cartes de qualité médiocre, des graphiques dont on ne tire aucun élément structurant pour le projet, des tableaux dont la taille ne permet pas la lecture des informations... constituent autant de points qui au-delà de desservir la lisibilité du document, sont en mesure de le fragiliser.

### De l'importance de travailler en amont

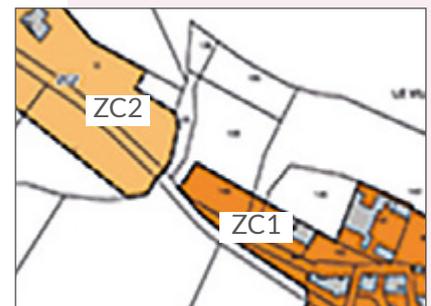
L'exercice de planification est difficile, cependant plus il est partagé avec l'ensemble des acteurs parties prenantes et plus il a des chances d'être réussi.

Dans sa mission de conseil et accompagnement des communes et/ou des intercommunalités dans cette démarche, le Syndicat mixte est guidé par l'intérêt de la collectivité à la manœuvre.

En ce sens une association très en amont du projet constitue un atout majeur permettant d'anticiper les situations confuses et de construire des pistes de solutions.



Zonage de PLU



Zonage de Carte communale

PROCEDURES	Elaboration/Révision PLU*/PLH**/CC***	Modification/ Modification simplifiée PLU/CC	Déclaration de projet	PC /PA supérieurs à 5 000 m <sup>2</sup> de surface plancher, ZAC, ZAD, ...
<b>Usages administratifs</b>	Notification du projet arrêté au SM pour avis	Notification du dossier de modification au SM avant enquête publique ou mise à disposition du public	Réunion d'examen conjoint des PPA dont le compte rendu sous forme de PV est versé au dossier d'enquête publique	Consultation du SM par les services instructeurs
<b>Actions du Syndicat mixte du SCoT (SM)</b>	Avis du bureau à réception du dossier • PLU : 3 mois • PLH : 2 mois • CC : maximum 3 mois	Note d'observation versée au dossier d'enquête publique	Présence à la réunion et observations pour le PV	Note d'observation

\*PLU : Plan Local de l'Urbanisme, \*\*PLH : Programme local de l'Habitat, \*\*\*CC : carte communale