

# Rencontre avec la CC Artagnan en Fezensac

Compatibilité et PLUi

---

## Plan d'intervention

- 1 Contexte réglementaire
- 2 Mise en œuvre du SCoT
- 3 Mise en œuvre du SCoT à travers la compatibilité
- 4 Compatibilité vue par la DDT 32
- 5 Différents cas de figure
- 6 Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

## Contexte réglementaire

Données au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Élaboration 94

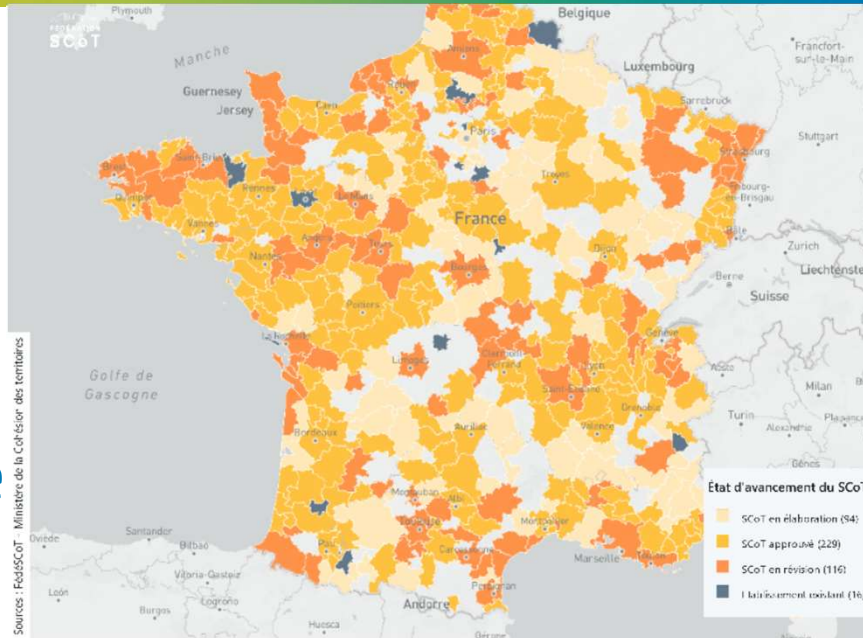
Approuvé 229

Révision 116

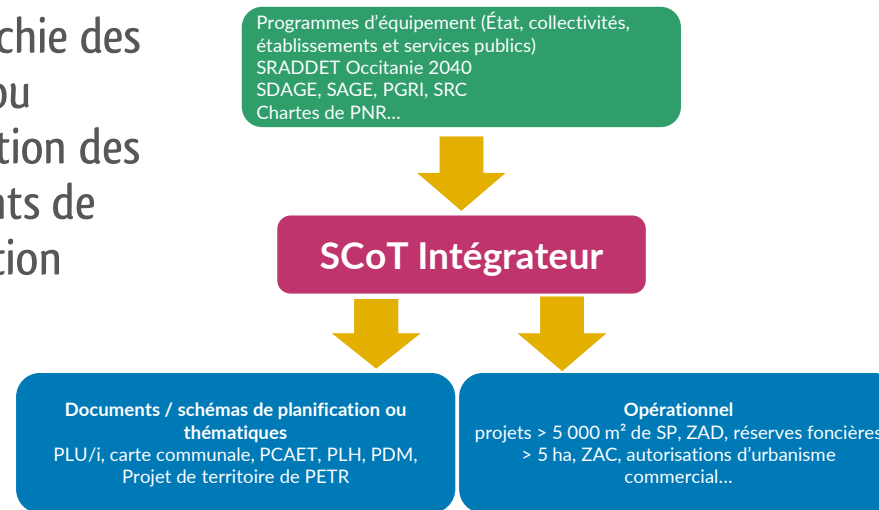
Etablissement 16

86% des communes couvertes

97% de la population



## La hiérarchie des normes ou l'articulation des documents de planification

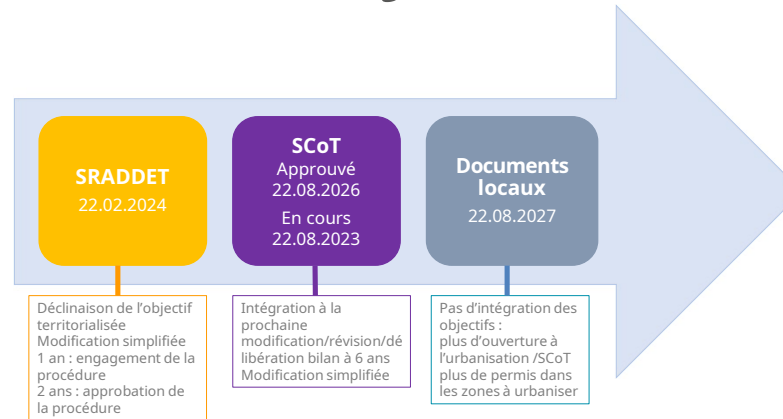


Hiérarchie des normes : permet de réduire le nombre de documents opposables qu'ils soient transversaux ou thématiques à chaque échelon : National / SCoT / Local (document ou projets)

Le SCoT est un document intégrateur puisqu'il intègre les objectifs des politiques nationales de l'Etat, les objectifs des politiques régionales des SRADDET et se concentre sur les enjeux de long terme propres au territoire.

Le SCoT intègre les documents de rang supérieur nationaux et régionaux, leur nombre est réduit et le principal lien juridique est la compatibilité. Aussi, le SCoT est un document pivot parce qu'en intégrant les stratégies supérieures, il permet aux documents d'urbanisme locaux de ne pas avoir à le faire. C'est également un document opposable avec des conséquences sur les documents locaux.

## Application de la LCR : intégration de l'objectif national



5

Le SRADDET prévoit la déclinaison de l'objectif entre les différentes parties du territoire. Il s'agit d'engager la procédure dans l'année qui suit la promulgation de la loi et de l'approuver dans les 2 ans

L'intégration par se fera par modification simplifiée.

Si le SRADDET n'a pas intégré la LCR alors tous les SCoT doivent appliquer les -50%

Pour les SCoT approuvé : modification simplifiée, à la prochaine évolution du document au plus tard dans 5 ans

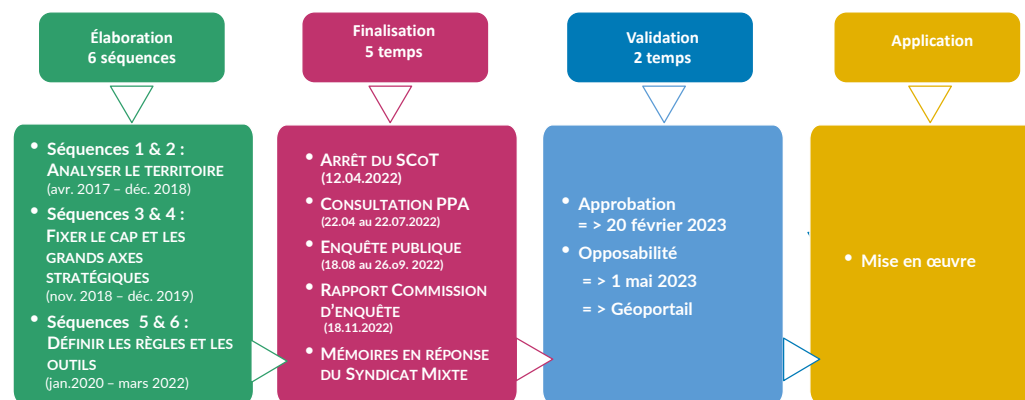
Pour les SCoT en cours : 22/08/2023

Attention : décalage entre SRADDET et SCoT car SRADDET ont gagné une année

Pour le PLU / CC 6 ans

Sanctions si les objectifs de la loi ne sont pas intégrés : plus d'ouverture à l'urbanisation /SCoT et plus de permis dans les zones à urbaniser/ PLU

## Chronologie du SCoT de Gascogne



Elaboration en 5 ans et au cours de 6 séquences

Finalisation du projet avec l'arrêt puis l'avis des PPA et enfin l'enquête publique

Approbation prévue le 20 février 2023 avant qu'il ne devienne opposable sous réserve de l'avis du Préfet qui a 2 mois pour intervenir

Une mise à disposition sur Géoportail est obligatoire pour qu'il devienne opposable

Par la suite = mise en œuvre du projet

## Mise en œuvre du SCoT

---

7

La mise en œuvre d'un SCoT tout le monde en fait sans forcément le savoir et finalement c'est là que tout commence

## Faire passer le projet de la stratégie à l'action

- Article L.142-1 CU  
= > **Compatibilité**
  
- Article L.143-16 CU  
= > **Observation**  
= > **Mesure**

8

La mise en œuvre c'est quoi : Faire passer le projet de la stratégie à l'action au travers de trois missions

Pour autant, si le Code de l'urbanisme définit ce qu'est un SCoT, qui doit le faire et ce qu'il doit contenir, il n'en définit pas à proprement parlé la mise en œuvre

Article L142-1 = flèche en 10 points ce qui doit être compatible avec le SCoT

Article L143-16 : flèche ce que la structure porteuse de SCoT doit faire

Élaborer

Approuver

Suivre

Faire évoluer ou pas le SCoT = au regard d'une analyse des résultats de l'application du schéma à 6 ans, mais pas que... puisque le SCoT est un document vivant qui peut évoluer dès que nécessaire

Aussi, en matière de mise en œuvre le Code de l'urbanisme parle de :

compatibilité

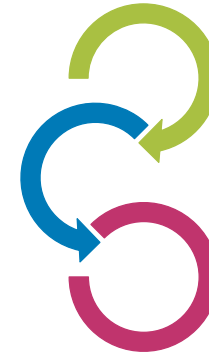
observation

mesure

Ce qui par défaut impliquent, de s'appuyer sur des réalisations/actions concrètes, qui ont pris corps sur le territoire du SCoT, pour en traduire son application qu'il s'agit également de suivre et de mesurer.

## Un chainage d'interventions de différents acteurs

- Article L143-16 CU  
=> Les élus du SCoT
- Article L142-1 CU  
=> Les élus porteurs de politiques publiques et les acteurs qui participent à leur concrétisation



9

La mise en œuvre d'un SCoT c'est un chainage d'interventions de différents acteurs à différentes échelles d'intervention

Sur cette question des acteurs, le code de l'urbanisme nous aide à y voir plus clair

L'Article L143-16 flèche la structure porteuse du SCoT : les élus du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne

L'Article L142-1 – en fléchant les documents qui doivent être compatibles avec le SCoT désigne également les porteurs de projets et documents d'urbanisme : les élus des communes, des intercommunalités :

- La commune ou l'intercommunalité pour les PLU et PLUI, les programmes locaux de l'habitat, plans de déplacements urbains
- La commune encore pour la Carte communale
- Les porteurs de projets qui nécessitent des autorisations au titre du code du commerce, du cinéma
- Les porteurs de projets qui nécessitent une opération foncière ou un permis d'aménager de plus de 5000 m<sup>2</sup> (c'est souvent le cas d'opération d'aménagement de quartier d'habitat) : les aménageurs, les promoteurs
- Les PETR

Pour autant les acteurs de la mise en œuvre d'un SCoT dépassent largement ce cadre puisque tout acteur de l'aménagement et tout porteur de politique publique (habitat, économie, environnement, mobilité...) est en capacité, tout comme pendant l'élaboration, à un moment où a un autre, de par ses compétences, de participer à la mise en œuvre le SCoT : le département à travers ses politiques en lien avec l'environnement par exemple – Espace Naturel Sensible) ; l'EPF à travers sa vocation de portage foncier pour anticiper des opérations de réhabilitation par exemple, l'agriculteur, l'aménageur, le promoteur, une association...

Importance de l'articulation et de tenir compte du projet de SCoT pour l'ensemble de ces acteurs : sinon risque de ne pas mettre en œuvre le projet

Exemple de l'EPF qui accepterait de porter du foncier dans le cadre d'un projet pas compatible avec le SCoT

## Mise en œuvre au travers de la compatibilité

---

## La compatibilité



### 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 contribue à le mettre en œuvre

11

Notion : 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 contribue à le mettre en œuvre.

De cette notion se dégage le caractère souple de la compatibilité qui est bien différent de la rigidité de la conformité que l'on trouve par exemple au stade du permis de construire.

Le travail sur la compatibilité se fait à l'occasion de procédure de document d'urbanisme (Élaboration ou évolution) ou de projet d'aménagement

- Par le porteur d'une démarche de planification qui impose de construire le projet au regard du SCoT ce qui en soit, ne devrait pas être difficile, puisque les élus du bloc local sont ceux du Syndicat mixte
- Par le porteur d'un projet d'aménagement relevant d'une politique publique
- Par le Syndicat mixte à l'occasion des réunions de Personnes Publiques Associées, mais pas que...
- par c'est l'État qui est garant la compatibilité avec le SCoT.

Depuis sa création en 2015, les avis du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sont pris en ce sens et ont d'ailleurs évolué.

A la base, il s'appuyait essentiellement sur le code de l'urbanisme, puis leur rédaction a eu pour objectif de renforcer le diagnostic et le lien avec les enjeux du territoire au regard des travaux sur le diag et les enjeux du SCoT

Aujourd'hui, il s'appuie sur le PADD débattu pour renforcer la justification des choix, notamment.

- dans le cas d'une carte communale cet exercice permettra de renforcer la volonté de la commune pour pallier au mieux l'absence d'outils concrets de mise en œuvre du projet communale, notamment quand la commune n'est pas propriétaire des terrains
- dans le cas d'un permis d'aménager l'exercice permettra guider le projet de l'aménageur pour qu'il réponde aux enjeux de la commune au regard du SCoT

Dans tous les cas la comptabilité s'apprécie au cas par cas. C'est un exercice d'articulation souple entre les documents qui exige de travailler dans la globalité.

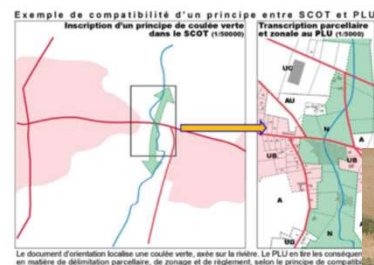
Autrement dit, l'analyse ne peut pas ne tenir compte que d'une seule orientation /prescription. C'est d'ailleurs ce que révèle la jurisprudence, puisque on le voit, la justice est saisie au titre de SCoT, et bien souvent l'expression du juge va dans ce sens.

## Risque d'illégalité pour les documents locaux

- Abrogation des parties incompatibles avec le SCoT opposable
- Pas d'application des dispositions devenues illégales
- Risque d'annulation des autorisations d'urbanisme
- Risque d'engagement de la responsabilité de la commune

12

Alerte : dès que le SCoT sera opposable alors les documents locaux seront soumis à un risque d'illégalité s'ils ne sont pas compatibles  
Ce risque sera levé lors de la prochaine évolution du SCoT de Gascogne avec la Loi qui a supprimé cette possibilité d'illégalité



Le document d'orientation localise une coulée verte, arborée sur la rivière. Le PLU en tire les conséquences en matière de délimitation parcellaire, de zonage et de règlement, selon le principe de compatibilité.



Pour illustrer le propos voici un exemple :

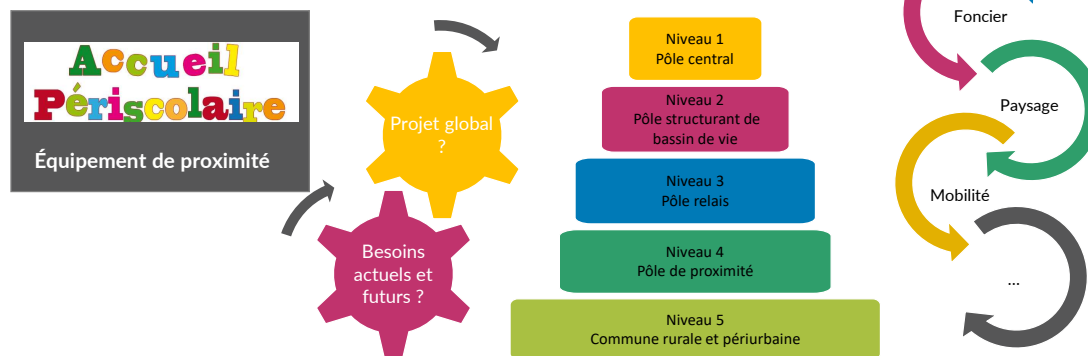
Le SCOT flèche un corridor écologique à préserver et restaurer (parce qu'il a identifié qu'un bout de corridor est très dégradé remettant en cause sa fonction écologique)

- Dans un PLU cela va se traduire en matière de compatibilité par une trame et un règlement spécifique qui dira qu'il faut restaurer le corridor, ce qui opérationnellement pourra se traduire par la plantation d'arbres avec pour maître d'ouvrage la commune et maître d'œuvre une association qui plante des arbres / un agriculteur avec qui y aura eu un contrat / le tout avec un financement de la région  
Cette action concrète vient mettre en application le SCOT. Elle va venir nourrir l'observation qui permettra de mesurer au regard d'indicateurs les effets de la prescription du DOO « restaurer les corridors » qui découle d'une orientation du PADD sur la question de la TVB.
- Dans le cas d'une carte communale, le secteur concerné sera inscrit en ZN. Pour autant, la concrétisation de l'action serait plus difficile car la carte communale ne contient pas d'outils de fléchage d'action. Il faudra alors une très forte volonté politique d'acquiescer le terrain ou de négociation avec le propriétaire pour être en capacité de mener une action concrète de restauration de ce corridor.
- Dans le cas du RNU, si une demande de permis était déposée dans ce secteur, elle devrait être refusée.

Autre exemple : le SCOT flèche la réhabilitation prioritaire. Une commune dispose en centre bourg de plusieurs bâtiments vides et dégradés, le PLU va les identifier, leur flèche une fonction en lien avec un équipement, pour monter le projet de réhabilitation la commune va se rapprocher du CAUE, de l'EPF, puis un maître œuvre sera identifié ...

De la même façon pour expliquer l'illégalité si dans ce même corridors il était possible de construire alors ces zones constructibles deviendraient illégales et ne devraient plus pouvoir être construites.

Prescription : les équipements sont positionnés sur les niveaux d'armature en fonction de leur nature

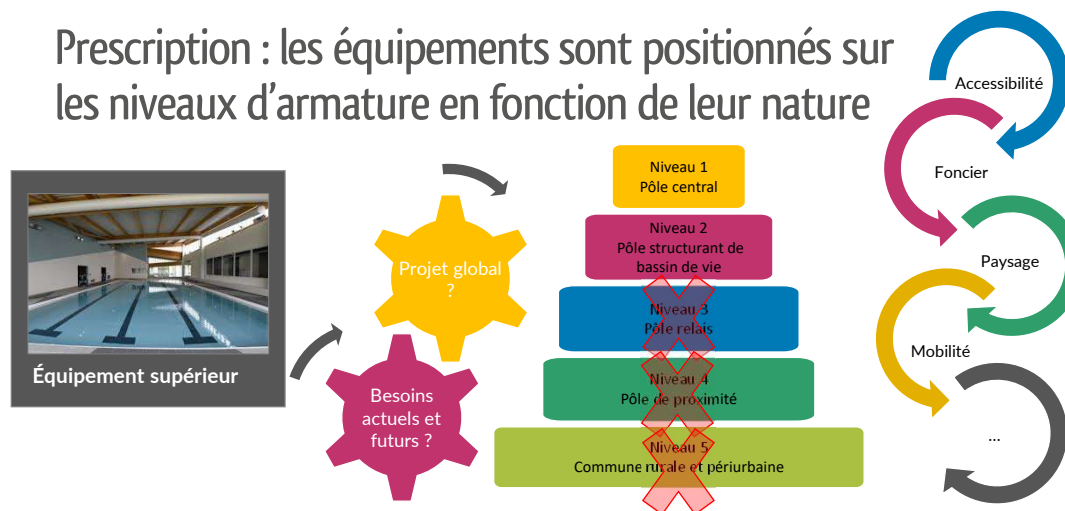


Exemple de la compatibilité au travers des équipements.

Premier exemple : un équipement de proximité type péri-scolaire qui peut se faire dans n'importe quelle commune du périmètre

Pour autant il est important d'analyser les besoins actuels et futurs et de s'inscrire dans un projet global (articulation des thématiques et des échelles) => mutualisation

## Prescription : les équipements sont positionnés sur les niveaux d'armature en fonction de leur nature



Second exemple : un équipement supérieur type piscine : seulement dans un niveau 1 ou 2

Même questionnements mais avec une échelle élargie : travail avec les autres intercommunalités – articulations - mutualisation

Et ce toujours en fonction des besoins actuels et futurs

Cela vaut pour nouvel équipement : possibilité de conserver/rénover et développer les équipements déjà implantés (et ce quel que soit le niveau et le type d'équipement)

## Compatibilité vue par l'Etat 32

---

## Analyse de la compatibilité des documents actuels

- Analyse par les services de l'État au travers des différents thèmes du SCoT
- Si traitement thématique pas dans l'esprit du SCoT = document non compatible
- Analyse de la compatibilité par l'État (dès approbation du SCoT)
- Avant le 1<sup>er</sup> mai, courrier d'information du Préfet à chaque collectivité sur la nécessité de mise en compatibilité de leur document d'urbanisme

## Analyse de la compatibilité : exemple de la consommation des ENAF

- Calcul de la répartition du foncier par commune
  - soit en fonction d'une répartition décidée au sein de la communauté de communes (donnée à fournir à la DDT avant le 30 mars 2023)
  - soit au prorata du nombre de communes par niveau d'armature

## Différents cas

## Première étape : identifier le cas de figure

### Identifier le cas de figure

- Pas PLUi prescrit
- PLUi prescrit

## Pas PLUi prescrit

### La commune dispose d'un PLU

- Tout PLU approuvé après le 1er mai 2023 devra être compatible avec le SCoT
- Tout PLU approuvé avant le 1er mai 2023 devra, si besoin, être mis en compatibilité avec le SCoT
  - = > **délai d'un an pour une modification**
  - = > **délai de trois ans en cas de nécessité de révision**

## Pas PLUi prescrit

### La commune dispose d'une carte communale

- Toute CC approuvée après le 1er mai devra être compatible avec le SCoT
- Toute CC approuvée avant le 1er mai devra, si besoin, être mis en compatibilité avec le SCoT (par révision)

= > **délai d'un an**

## Pas PLUi prescrit

### La commune ne dispose pas de document d'urbanisme (RNU)

- Mise en place d'un suivi de la consommation d'espace au niveau de chaque commune
- Application stricte de la construction limitée en partie actuellement urbanisée
- DCM motivées examinées plus strictement au regard du SCoT

## PLUi prescrit

- Pas besoin de mise en compatibilité des documents d'urbanisme d'échelle communale (PLU et CC)
- Compatibilité avec le SCoT assurée par le PLUi



## Des aides de l'État pour élaborer ou réviser les documents d'urbanisme

### DGD

- 35 % pour les PLUi (ou plus si reliquat disponible)
- 35 % maximum pour les élaborations de PLU ou de cartes communales
- 25 % maximum pour les révisions de PLU
- Aucune aide pour les révisions de cartes communales

Accompagnement de l'équipe du SCoT de Gascogne et des services de l'État - DDT

## Plan local de l'urbanisme Intercommunal (PLUi)

Données au 31/12/2021

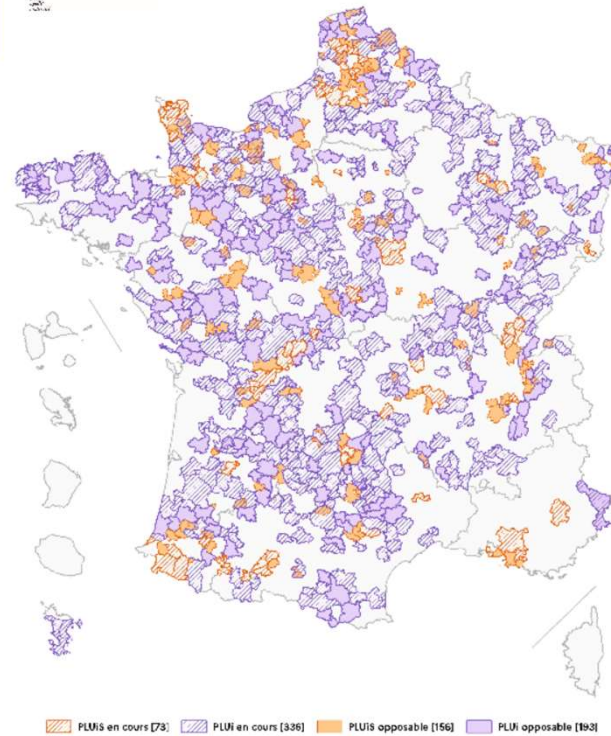
PLUi/PLUiS en cours : 409

PLUi/PLUiS opposable : 349

519 en tout (superposition de PLUiS/PLUi)

41% des communes couvertes par un PLUi

47 % de la population



PLUi sectoriel =

- Autorisation accordée par le Préfet pour des EPCI de plus 50 communes de faire un PLUi seulement sur le secteur – reste une exception
- PLUi sur des anciens périmètres de PLUi après fusion de deux ou plusieurs PLUi

## Documents de planification : une démarche de projet de territoire

- Diagnostic / Projet politique / Déclinaison opérationnelle et réglementaire
- Construire un projet de territoire en fonction des enjeux et des besoins
- Prévoir et organiser le territoire

27

Enjeux doivent trouver réponse dans le projet politique

## La mise en œuvre du SCoT sans démarche PLUi

- Révision de chaque document d'urbanisme individuellement : pas de synergie ni cohérence
- Objectifs chiffrés : Comment se discutent les clés de répartition au sein d'une armature donnée ? Quid des arbitrages ?
  - = > favorise « premier arrivé, premier servi »
- Pas de changement de modèle
- Reculer pour mieux sauter : court-termiste

28

Actuellement les enjeux/les thématiques sont liées entre eux et entre territoires : conséquence des choix d'une commune sur les autres  
Pas ou peu de discussions  
Ne répondra pas forcément aux besoins de toutes le communes

## La mise en œuvre du SCoT avec démarche PLUi

- Démarche collégiale et solidaire : réflexion globale et collective  
= > **synergie territoriale**
- Projets discutés préalablement  
= > **planifier**
- Dialogue  
= > **clé du succès**
- Gestion collective des ressources et des enjeux :  
= > **foncier, eau, énergies, biodiversité, mobilité, agriculture, climat...**

Débat a lieu à froid et non à chaud

Complémentarité des différents niveaux : Toutes les communes ont leur rôle à jouer, spécificités – traduire les besoins

Toutes les communes peuvent discuter ensemble et ont donc un avis à donner / Comprendre les enjeux des uns et des autres

Gouvernance adaptée et efficace

SCoT de Gascogne : PLUi = bonne échelle de travail = bassin de vie

## Démarche PLUi : mise en œuvre du SCoT de Gascogne facilitée

- Reporte la responsabilité à un niveau intercommunal  
= > **intéressant pour les petites communes**
- N'enlève pas le pouvoir des maires en matière d'autorisations d'urbanisme ni de police de l'urbanisme
- Certain nombre de freins :  
= > **craintes qui sont levables**

30

Coût, délai de réalisation (comment faire pour les projets urgents), cultures différentes au sein du bloc communal (RNU vs documents d'urbanisme)... Peuvent être considérés comme des freins

Pour autant ces craintes sont levables : procédures spécifiques prévues pour les projets urgents ou imprévus, délai si gouvernance ok alors ça va avancer, pédagogie

À partir du moment où les territoires veulent/décident de travailler ensemble des solutions seront trouvées

Utiliser l'expertise, l'expérience, les projets de chacune des communes