



**PRÉFET
DU TARN**

Liberté

Égalité

Fraternité

Les documents d'urbanisme

*Formation des élus
Association des maires et des élus locaux du Tarn
Jeudi 1^{er} avril 2021*

Direction départementale des territoires

Sommaire

1. Les différents documents d'urbanisme
2. Les principes communs aux documents d'urbanisme
3. Le schéma de cohérence territoriale
4. Le plan local d'urbanisme
5. La carte communale

1. Les différents documents d'urbanisme

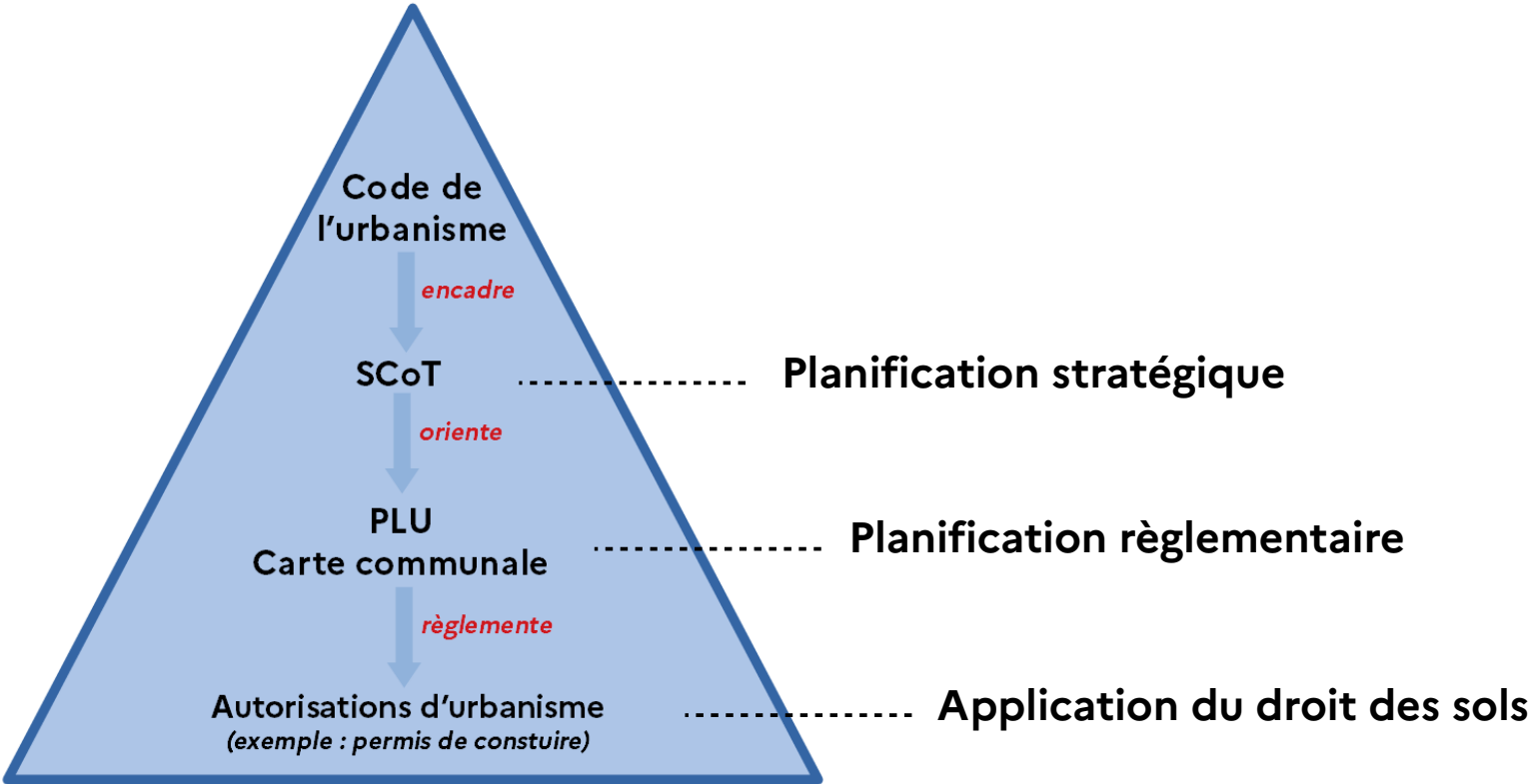
1.1 Les documents d'urbanisme : des outils de la planification territoriale

La planification traduit une **vision politique** dans un projet de territoire à **plus ou moins long terme**.

Plusieurs documents de planification permettent de formaliser le projet de territoire, à différentes échelles spatiales et temporelles :

- **le schéma de cohérence territoriale (SCoT)**
- **le plan local d'urbanisme (PLU)**
- **la carte communale (CC)**

1.2 L'articulation documents d'urbanisme/autorisations d'urbanisme



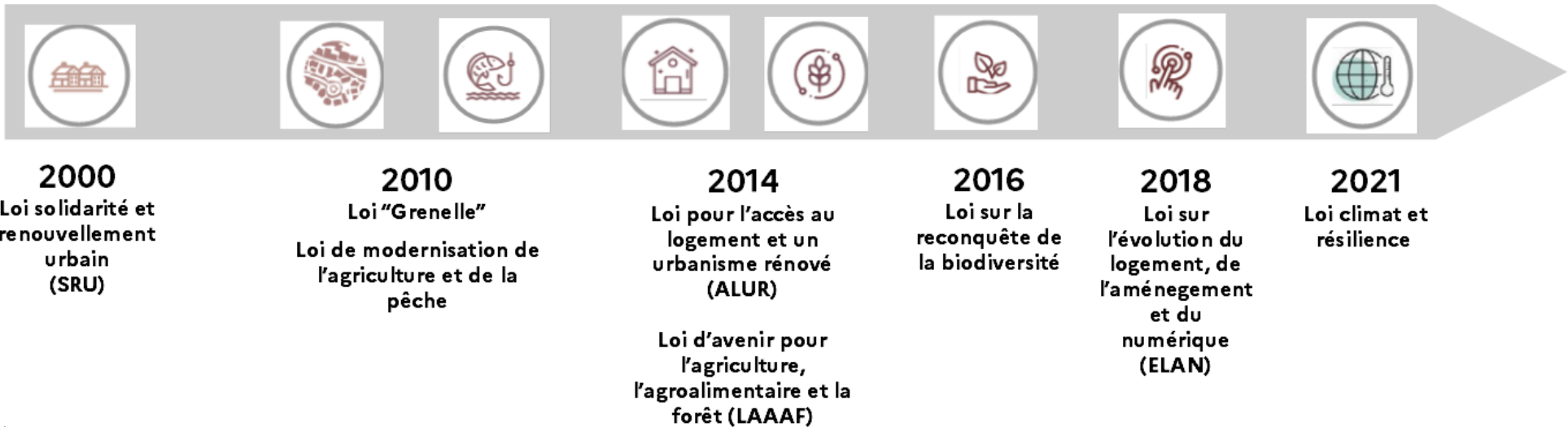
2. Les principes communs aux documents d'urbanisme

2.1 Les grands principes s'imposant aux documents d'urbanisme

- Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
- Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
- Les documents d'urbanisme doivent considérer 3 objectifs majeurs :
 - **L'équilibre entre les différents types d'espace** : protection des espaces agricoles et naturels, maîtrise de l'étalement urbain.
 - **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** : équilibre emploi/habitat, pluridisciplinarité des zones, diversité de l'offre de logement ...
 - **Un modèle de territoire respectueux de l'environnement** : sauvegarde du patrimoine, protection des paysages, maîtrise de la circulation automobile, prise en compte des risques.

2.2 Les évolutions législatives récentes

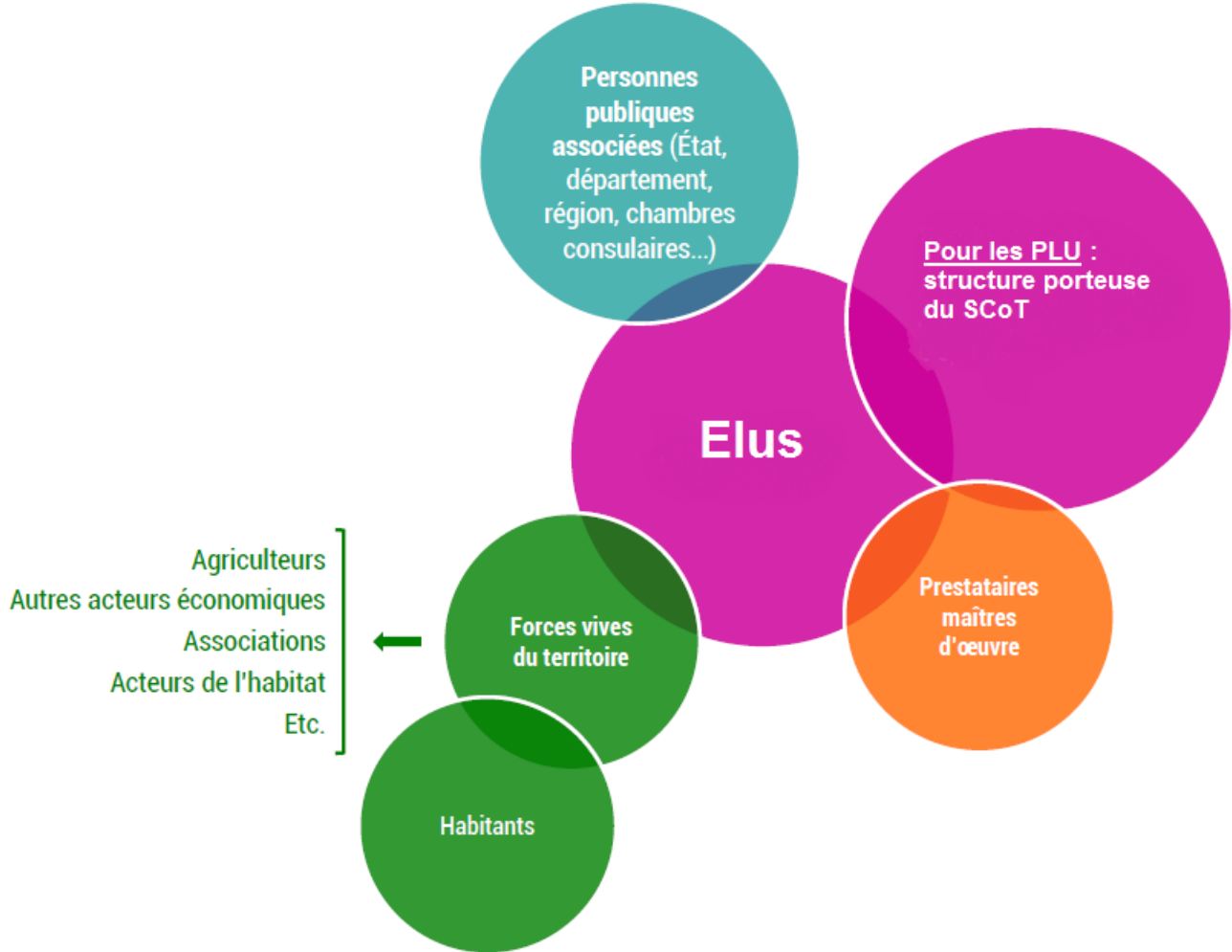
Depuis 2000, l'arsenal législatif s'est sensiblement renforcé en matière de lutte contre la consommation d'espace.



La logique à suivre :

- Privilégier l'urbanisation dans les tissus bâtis
- Réfléchir à la densité des formes urbaines produites

2.3 Les acteurs des documents d'urbanisme



3. Le schéma de cohérence territoriale

3.1 Définition

Document de **planification stratégique à long terme** (15 à 20 ans).

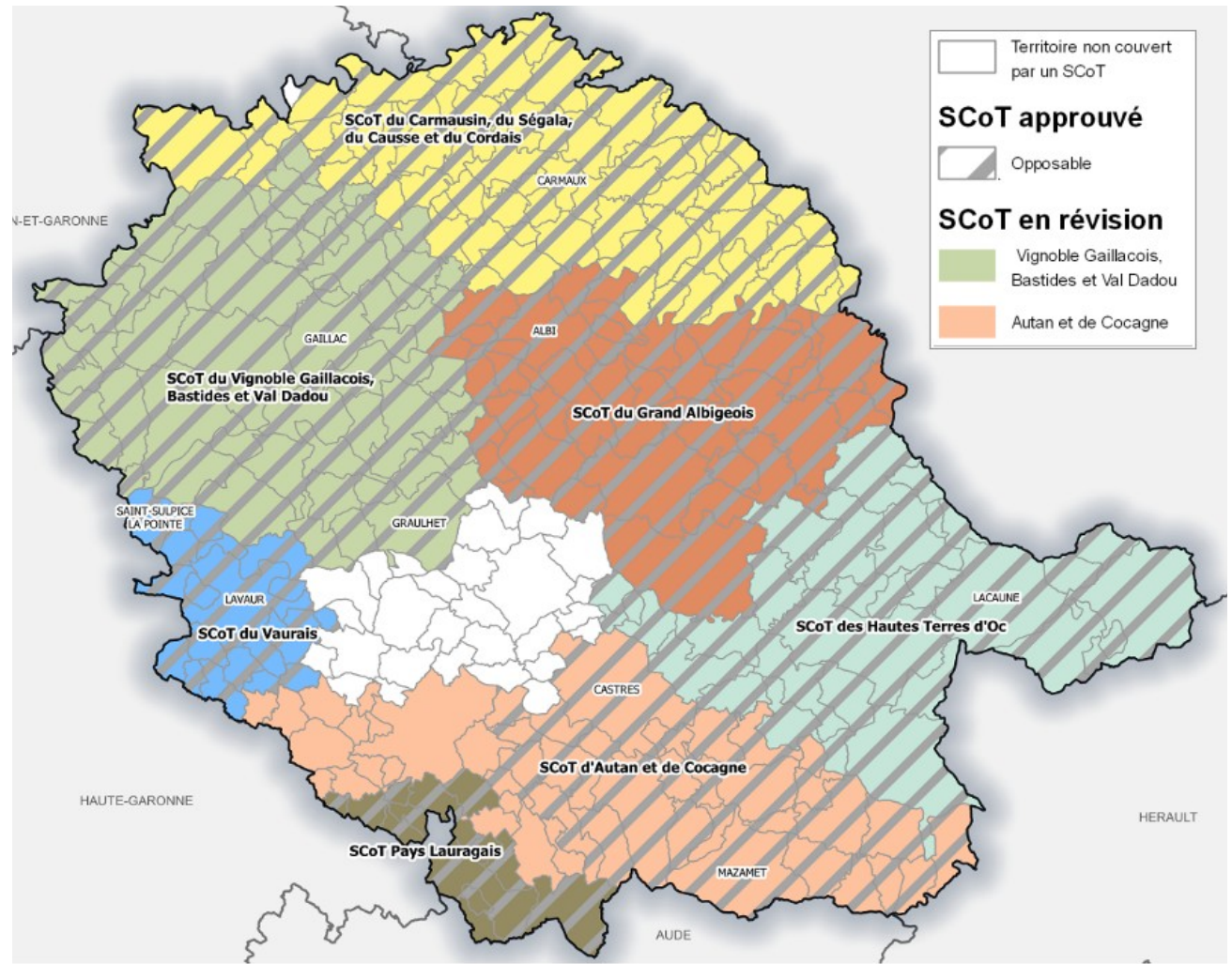
... Destiné à servir de **cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles** centrées sur les questions :

- d'organisation de l'espace et d'urbanisme,
- d'habitat,
- de mobilités,
- d'aménagement commercial,
- d'environnement (biodiversité, énergie et climat...)

... Sur un territoire de projet homogène, à l'échelle d'un **large bassin de vie** ou d'une **aire urbaine** (une ou plusieurs intercommunalités).

3.2 Les SCoT dans le Tarn

- une couverture quasi-intégrale du département
- des documents récents pour la plupart



3.3 Vers un nouveau SCoT à compter de 2021



L'objet, le périmètre et le contenu du SCoT sont revus afin d'être adaptés aux enjeux contemporains (entrée en vigueur au 1^{er} avril 2021).

Le SCOT se situe à une **échelle intermédiaire entre le SRADET et le PLUi**.

Les principales nouveautés :

- l'incitation à un périmètre proche du **bassin d'emploi ou de mobilité**
- le recentrage du SCOT sur le **projet politique stratégique**
- le regroupement des champs thématiques du SCOT autour de 3 grands thèmes :
 - développement économique, agricole et commerce
 - logement, mobilités, équipements et services
 - transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles.
- la possibilité pour le SCOT de valoir **plan climat-air-énergie territorial (PCAET)**
- la possibilité pour le SCoT de contenir un programme d'actions pour préparer la mise en œuvre du schéma

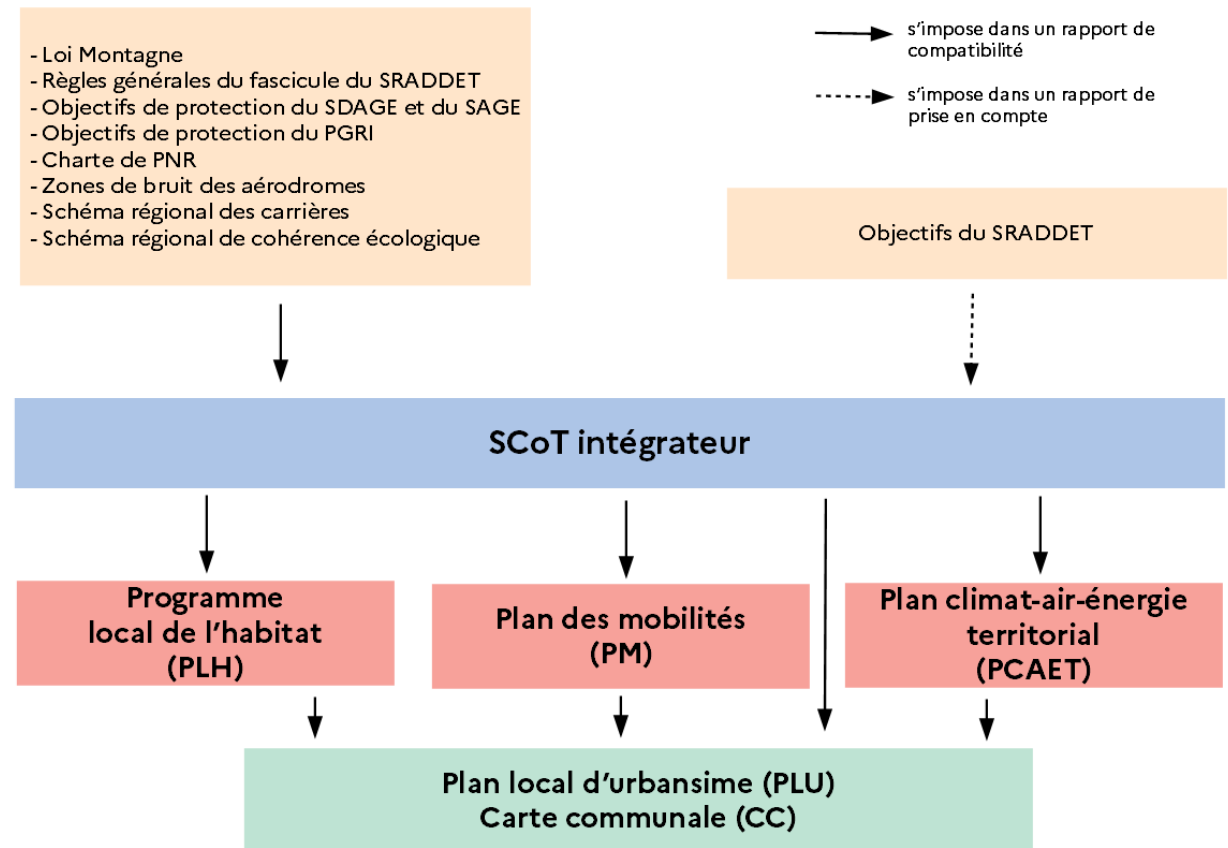
3.4 Le SCoT intégrateur

A l'échelle supra :

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot. On parle de « **SCoT intégrateur** ».

A l'échelle infra :

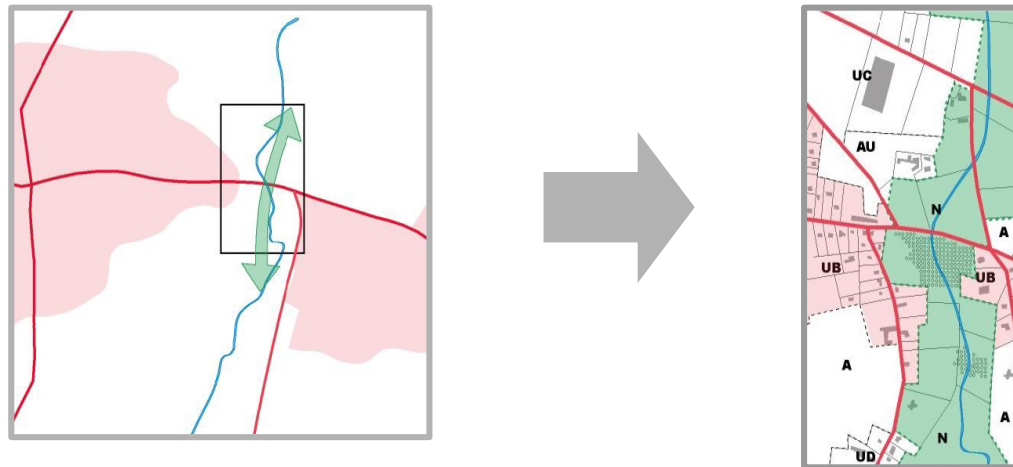
Le SCoT assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux et des documents d'urbanisme locaux (PLU et CC) qui doivent tous **être compatibles** avec les orientations du SCoT.



3.5 Le principe de compatibilité du PLU/carte communale avec le SCoT

La compatibilité n'est pas la conformité. Il s'agit d'un rapport de légalité atténué qui laisse des marges de manœuvre aux auteurs du PLU/carte communale.

■ Orientations cartographiées : le SCoT localise tandis que le PLU délimite

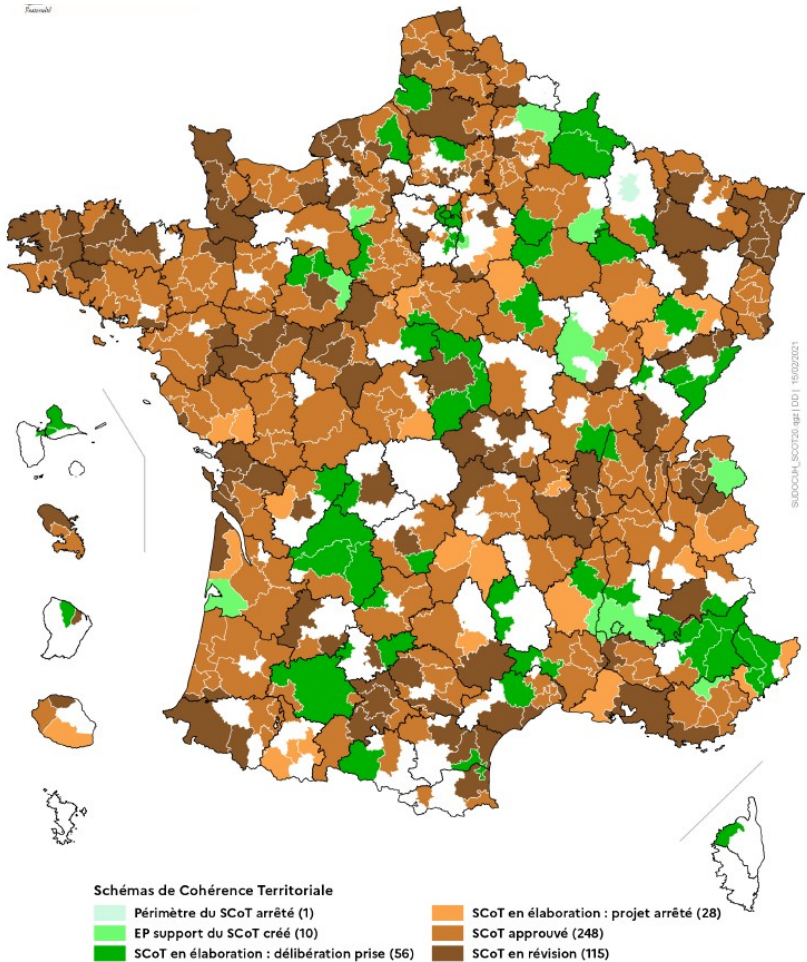


■ Orientations chiffrées : le PLU tend vers les objectifs annoncés dans le SCoT₁₅

3.6 Le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT :

En l'absence de SCoT applicable, les communes sont soumises à la « **règle d'urbanisation limitée** » qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, sauf dérogation accordée par le préfet sous conditions.

Ce principe vise à **inciter les élus à se doter d'un projet de territoire stratégique à long terme, notamment pour maîtriser l'étalement urbain.**



*Dynamique de l'avancement des SCoT
au 31 décembre 2020*

4. Le plan local d'urbanisme

4.1 Définition

Document de **planification réglementaire établi à moyen terme** (environ 10 ans).

Le PLU est à la fois



Un projet
de territoire

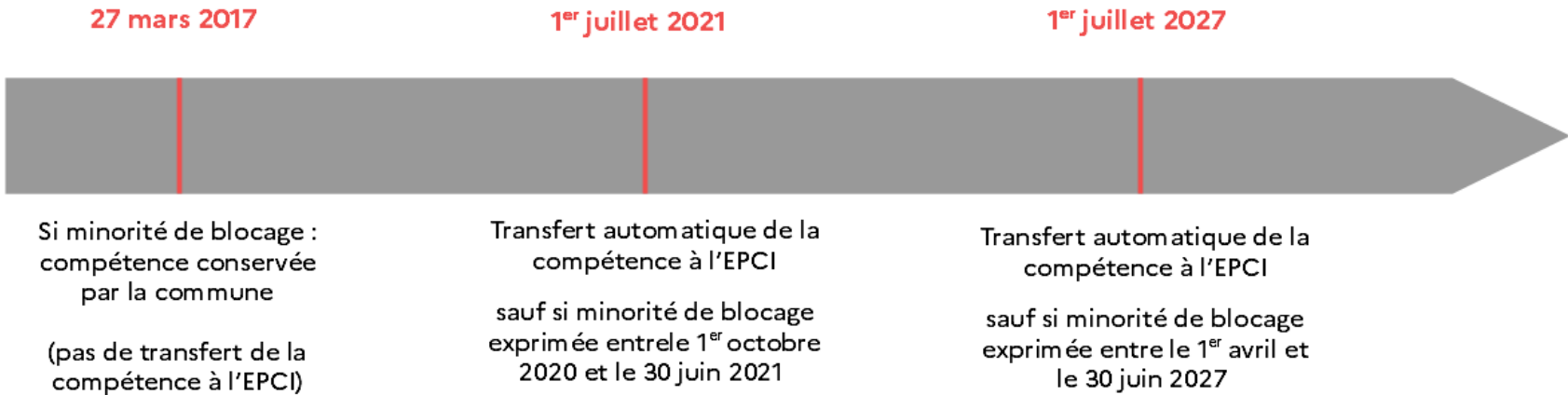
Un projet politique
d'aménagement et de
développement durable
du territoire

Un outil d'urbanisme
réglementaire

Un document qui fixe en
conséquence les règles
générales d'utilisation du
sol sur le territoire
considéré.

4.2 La compétence pour élaborer un PLU

La compétence PLU appartient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale si la compétence a été transférée.



Entre ces échéances et à tout moment, possibilité d'un transfert de la compétence à l'EPCI :
A l'initiative du conseil communautaire + possibilité pour les communes de s'y opposer (minorité de blocage)

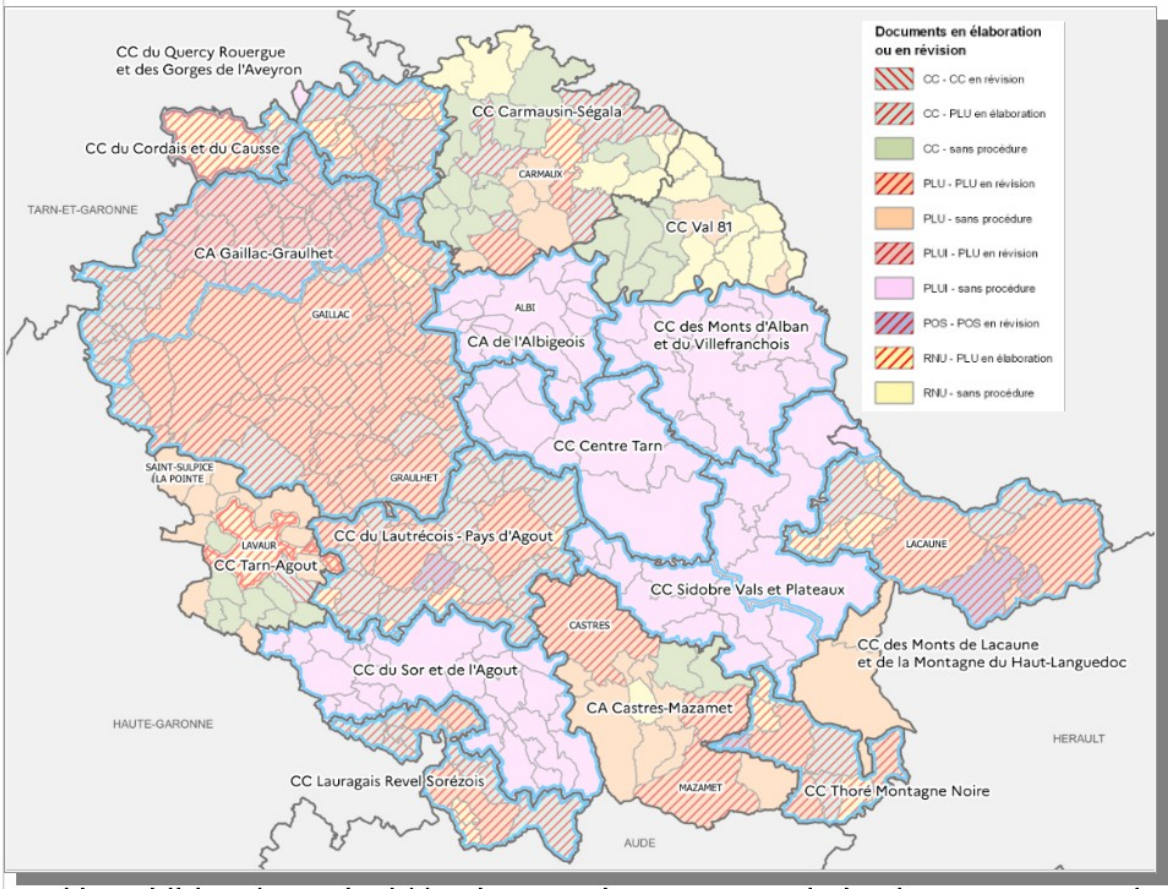
* Minorité de blocage :
au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population

4.3 Les avantages du PLU intercommunal

- **Mieux intégrer la réalité du fonctionnement du territoire** : planifier l'aménagement à une échelle adaptée, l'échelle de vie des habitants
- **Fédérer les communes autour d'un projet partagé** : définir collectivement un projet de territoire qui renforcera la solidarité entre les communes et leur complémentarité
- **Harmoniser les règles d'urbanisme tout en respectant les spécificités de chaque communes** :
 - meilleure lisibilité pour le public et les porteurs de projets
 - plus grande unité territoriale et cohérence dans l'instruction des autorisations d'urbanisme
- **Rationaliser les coûts et les moyens** : mutualiser les moyens humains et financiers
- Permettre aux communes sans document d'urbanisme (régies par le règlement national d'urbanisme - RNU) ou dotées d'une carte communale, de voir leur territoire couvert par un **document d'urbanisme favorisant un urbanisme de qualité**

4.4 Les PLU dans le Tarn

- une dynamique de PLU intercommunaux
- Dans le Tarn, 4 EPCI ne détiennent pas la compétence PLU à ce jour :
 - ✓ CA Castres-Mazamet
 - ✓ CC Carmausin-Ségala
 - ✓ CC Tarn-Agout
 - ✓ CC Val 81
- Corrélativement, la disparition progressive des cartes communales et des communes dépourvues de document d'urbanisme (RNU).



4.5 Le contenu du PLU

Le PLU définit quatre type de zones :

- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser (AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle (N)

... Et réglemente le droit des sols sur chaque parcelle, publique ou privée, au sein de ces zones.

Le PLU favorise un urbanisme de qualité.

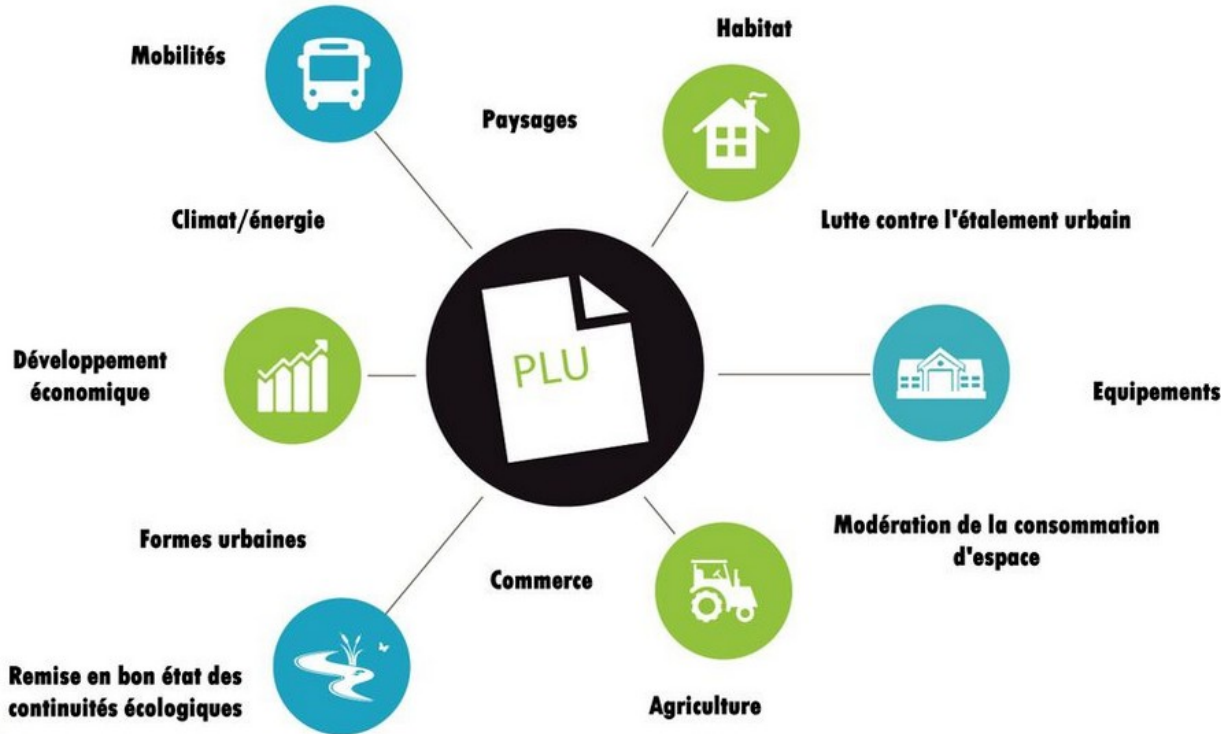


4.6 Les étapes et le contenu du PLU

4.6.1 Le rapport de présentation/le diagnostic de territoire



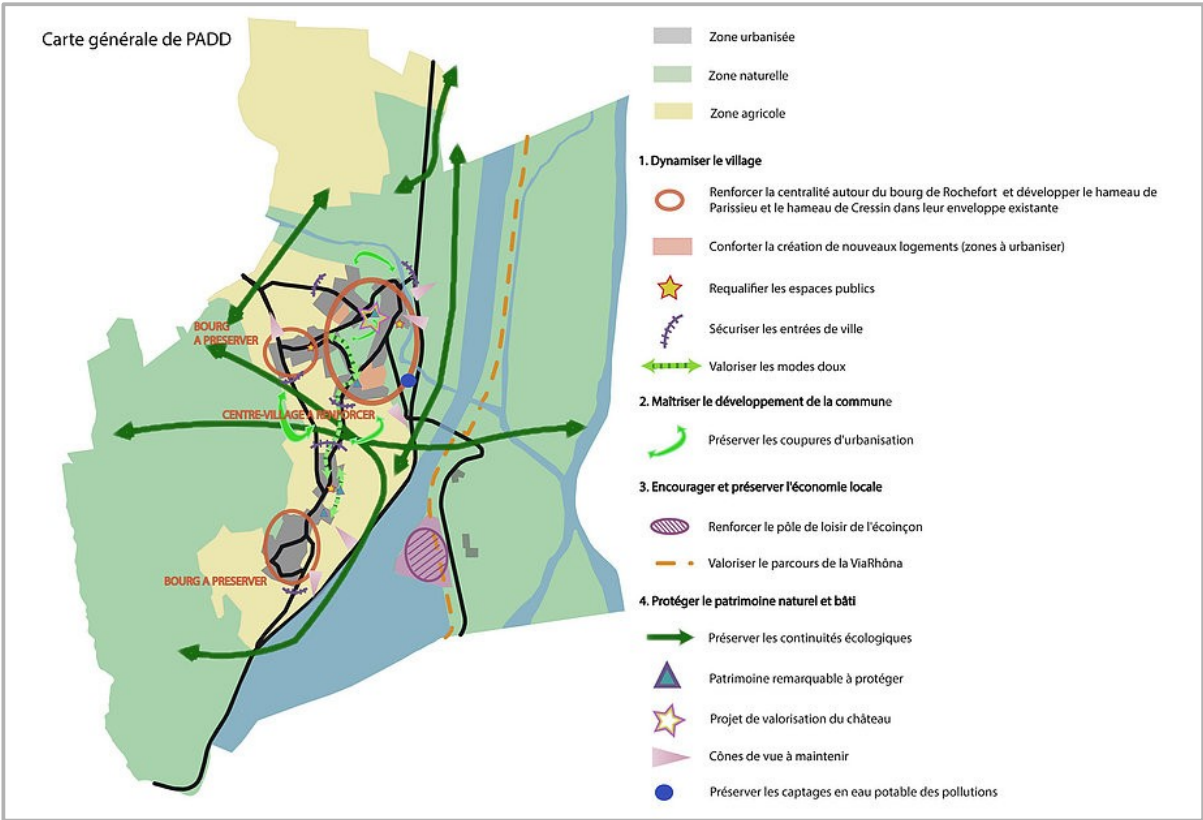
Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte : atouts/faiblesses, opportunités/menaces



4.6.2 Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)



Le coeur du PLU, une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire.

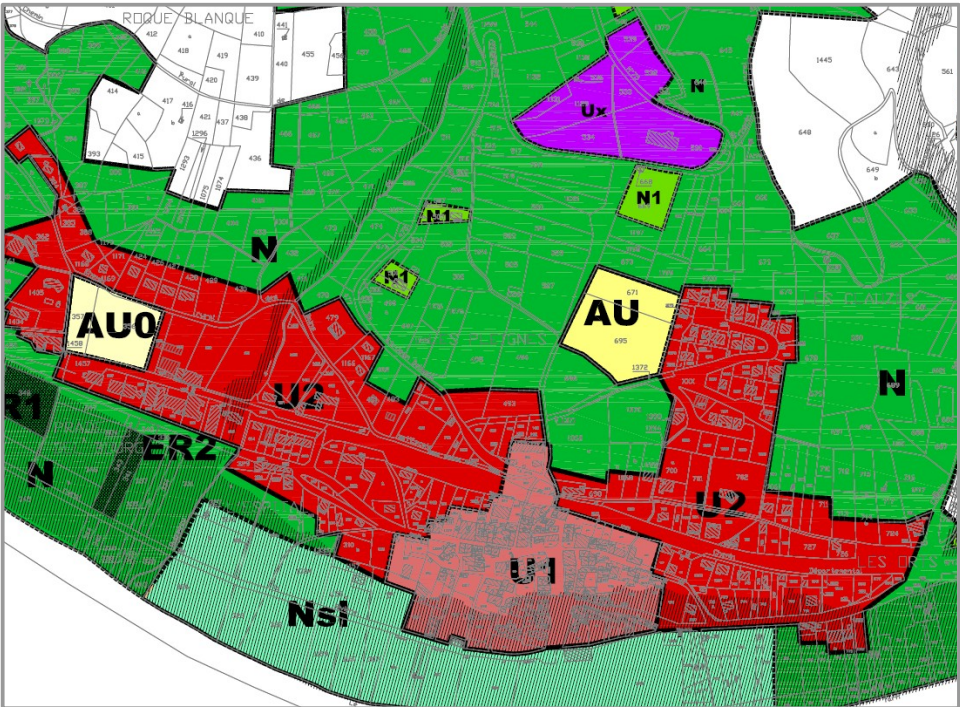


4.6.3 Le règlement et le zonage

Traduisent le projet de manière concrète en définissant des règles applicables aux autorisations de construire par type de zone



Le plan de zonage



Le règlement écrit



L'occupation et l'utilisation des sols



L'aspect extérieur des constructions



Les espaces libres et plantations



Les performances énergétiques et environnementales



L'implantation des constructions



La hauteur des constructions



L'emprise des constructions



La desserte des terrains par les voiries et les réseaux



Le stationnement



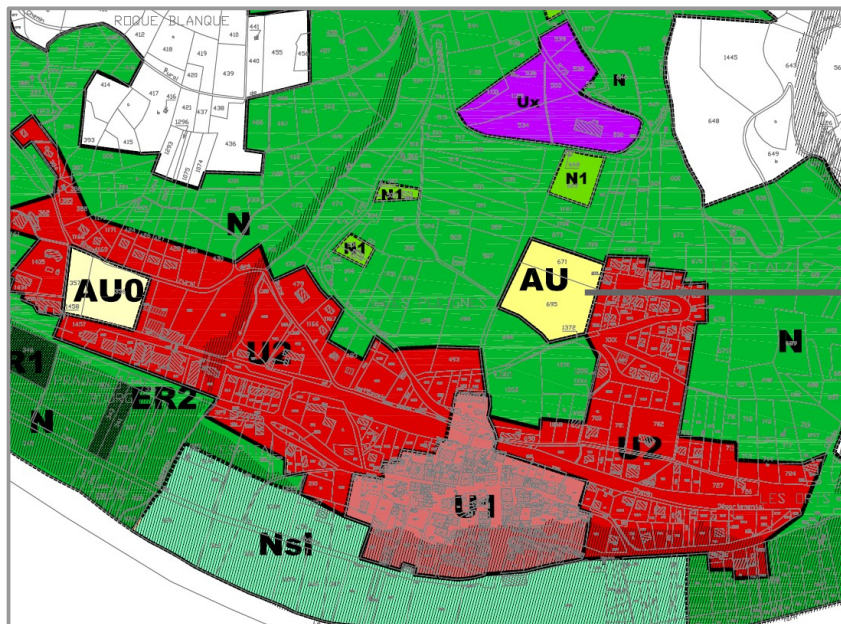
Les infrastructures et réseaux de communication électroniques

4.6.4 Les orientations d'aménagement et de programmation



Traduisent le projet de manière concrète en définissant des principes d'aménagement applicables aux autorisations de construire (obligatoire en zone AU).

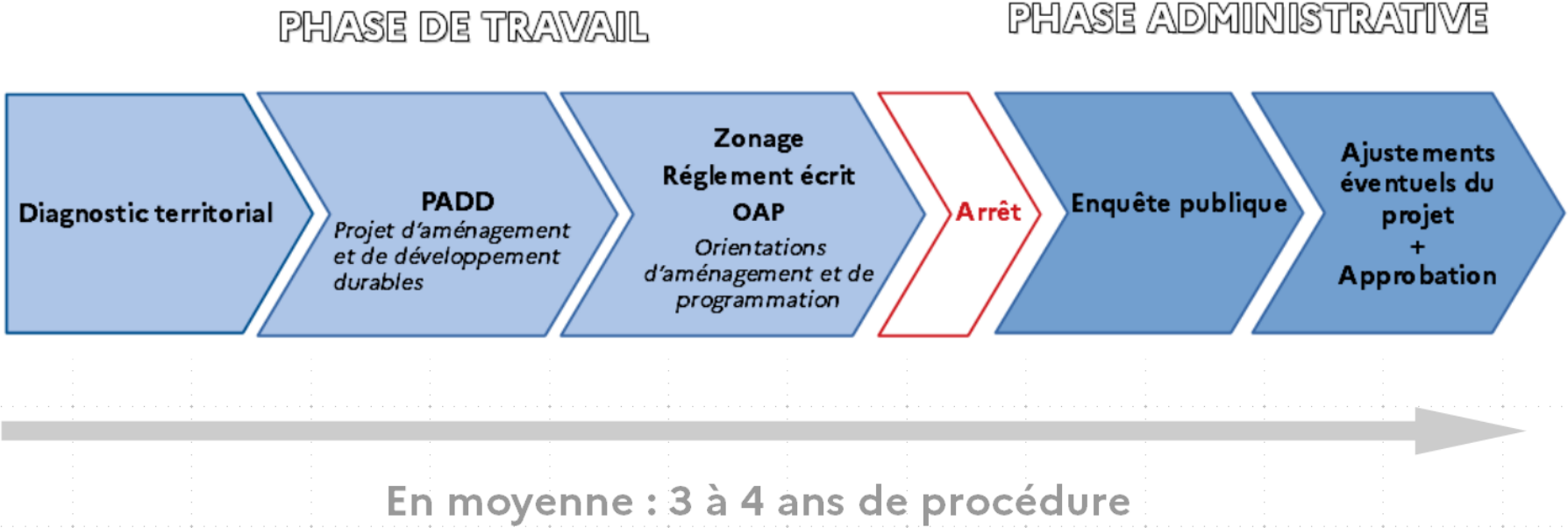
*Le plan de zonage
Zone à urbaniser*



OAP associée



4.7 Les étapes d'élaboration d'un PLU



5. La carte communale

5.1 Définition

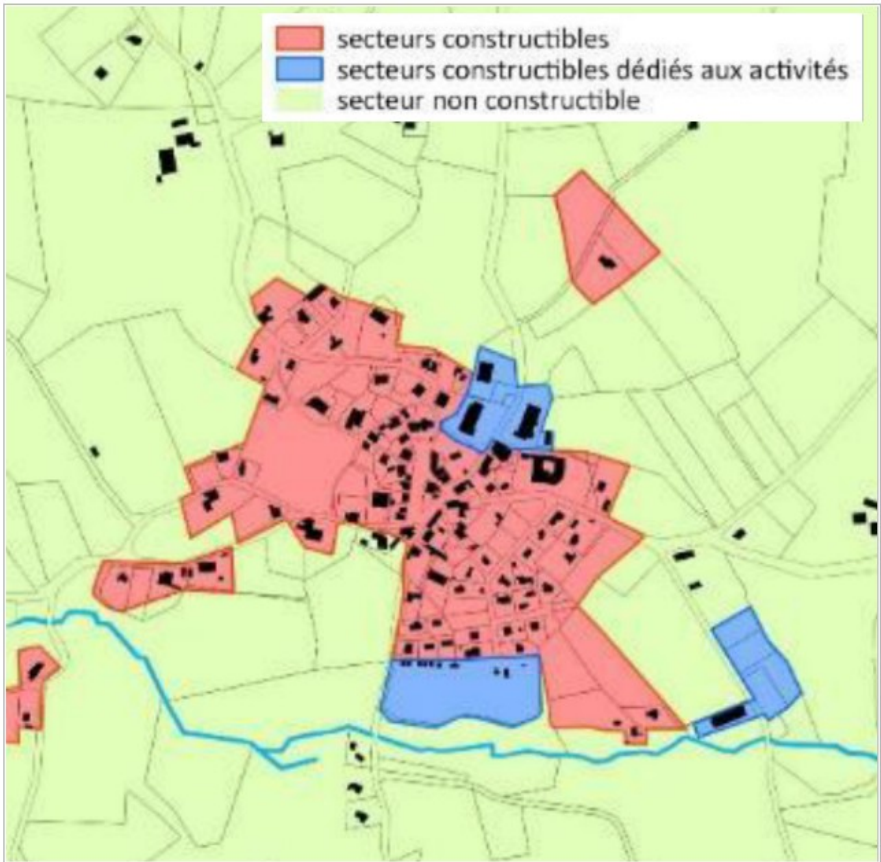
Document d'urbanisme simple pour les petites communes n'ayant pas élaboré de plan local d'urbanisme (PLU).

Elle permet de **délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne le sont pas**, à l'exception :

- de l'évolution des constructions existantes
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles.

Elle peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités (incompatibles avec le voisinage des zones habitées).



5.2 L'application du règlement national d'urbanisme

Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent aux constructions, aménagements et installations.

Contrairement au PLU, elle **ne peut donc pas réglementer de façon détaillée** les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densité, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut pas contenir des orientations d'aménagement.