

Direction départementale
Des Territoires du Tarn



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

les enjeux des autorisations des actes d'urbanisme



Les réglementations

L'autorisation d'urbanisme doit être conforme au code de l'urbanisme. Cette autorisation prend en compte de nombreux enjeux qui découlent notamment des évolutions législatives récentes comme :



Les lois Grenelle de 2009 et 2010

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de mars 2014

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt de septembre 2014



La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, d'août 2015



Les enjeux et conséquences

Les risques
d'une urbanisation
non réfléchie



①
Consommation foncière
Sur les espaces
naturels et agricoles



②
Étalement urbain
et mitage



④
Impact
sur l'environnement

⑤
Vulnérabilité
des personnes
Et des biens

③
Atteinte
aux paysages

⑥
consommation
d'énergie
et climat

La préservation des espaces agricoles et naturels

Concurrence
entre les secteurs
d'habitat et d'activités

Augmentation
des charges
pour les collectivités
(investissement et fonctionnement)

Distension
du lien social

Augmentation
des déplacements
(nombre et distance)

Impact en matière
de santé publique

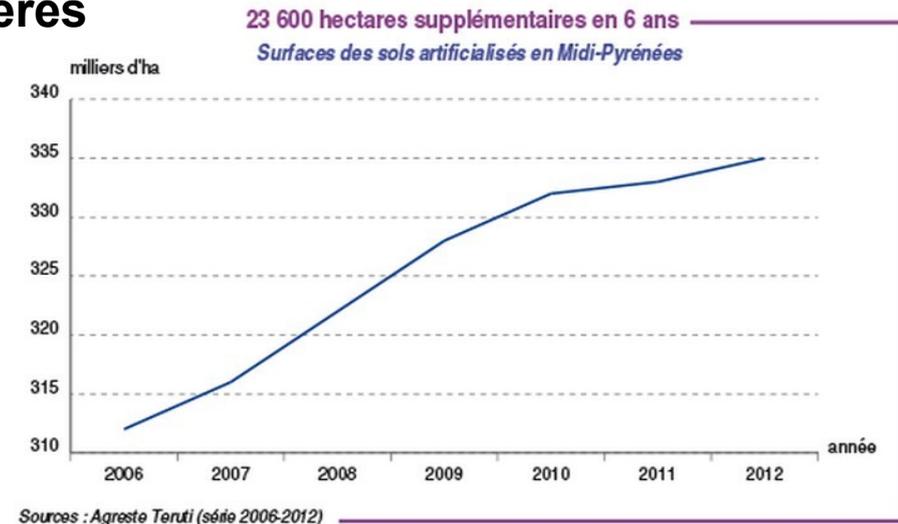
La consommation foncière

L'extension urbaine se produit en très grande majorité **aux dépens des espaces agricoles et naturels**

L'évolution des pratiques en matière d'urbanisme est au cœur des enjeux pour une économie des ressources foncières

Rationaliser la consommation d'espace

En portant une attention particulière à la ressource limitée qu'est le sol.



Pour en savoir plus :

- Rubrique sur la gestion économe de l'espace, Dreal Midi-Pyrénées.
« La consommation d'espace en Midi-Pyrénées : une région essentiellement agricole où l'urbanisation grignote progressivement de l'espace », Dreal Midi-Pyrénées, Analyse n° 02, 2012.

Accueil de population :
Réfléchir prioritairement au renouvellement urbain

L'étalement urbain

Définition :

Quand le taux de changement d'occupation des terres excède le taux de croissance de la population

Evolution des espaces urbanisés entre 1991 et 2007
(source : bd carto - IGN)

+37,1%

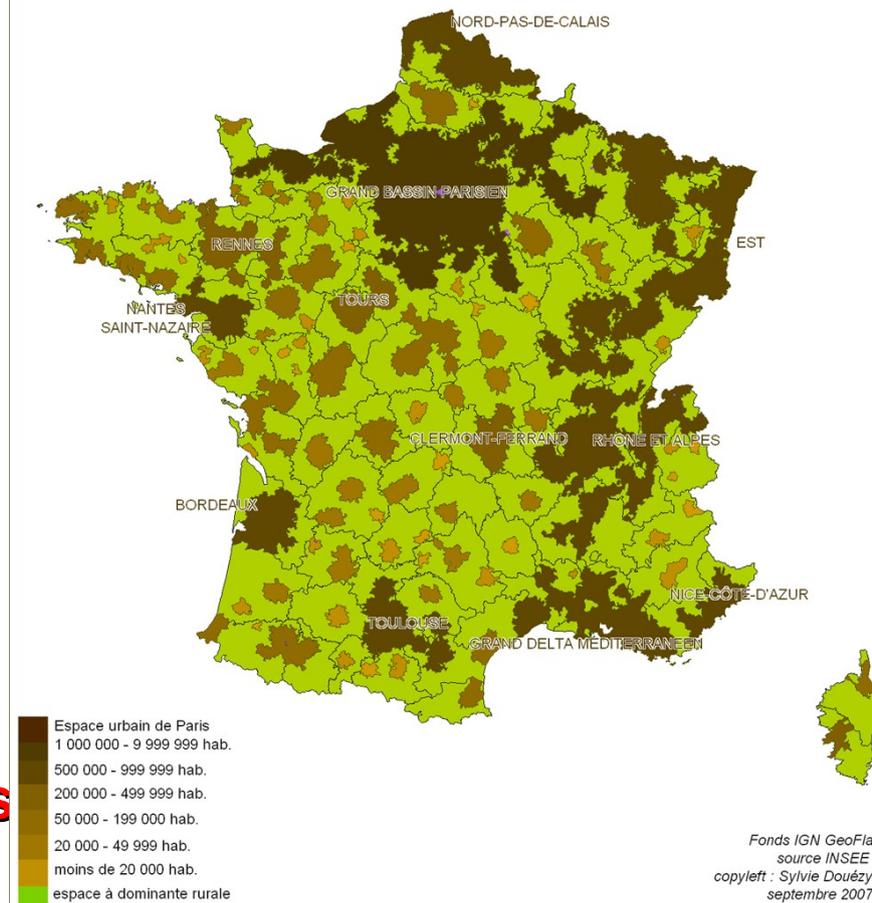
Evolution de la population entre 1990 et 2006
(source : RGP - INSEE)

+ 8,5%

Coefficient d'étalement urbain 4,4

Chaque année 75000 ha de terres agricoles sont artificialisés

Les espaces urbains en France, les grands espaces métropolitains



Le mitage

Définition :

installation progressive de bâtiments dans un paysage non urbain



Conséquences :

Paysage : perte de caractère rural
Impact sur espaces agricoles et naturels

Phénomène insidieux

Coûts importants pour les réseaux et les services (voirie, eau, assainissement, Tél, OM, courriers, transports scolaires, ...)



Augmentation des déplacements motorisés,

impact socio-économique

La préservation des paysages

Enjeux :

- **Intégration des projets dans leur environnement (valeur paysagère)**
- **Respecter la qualité du patrimoine bâti particulièrement riche dans le Tarn (qualité architecturale, formes urbaines, ...)**



La protection de l'environnement

Le code de l'urbanisme prévoit un ensemble de prescriptions minimales à respecter sur le territoire national.

Le RNU comporte des prescriptions qui s'appliquent y compris lorsque la commune ou son regroupement compétent est doté d'un Plu ou d'un document en tenant lieu.

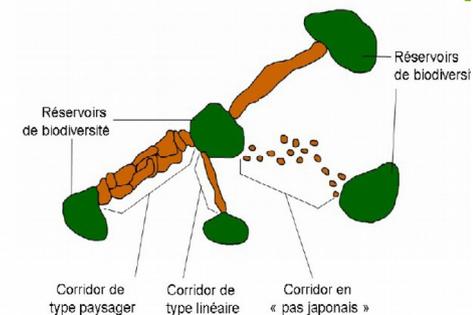
Ainsi tout projet peut être refusé s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (R. 111-15 du code de l'urbanisme).



Tous les territoires, ruraux ou urbains sont concernés par l'intégration de trame verte et bleue **dans les documents d'urbanisme**



La trame verte et bleue : outil d'aménagement durable dont l'objectif est de maintenir et de préserver un réseau écologique cohérent sur le territoire. *Elle tient compte des activités humaines et intègre les enjeux socio-économiques du territoire.*



La préservation des espaces agricoles et naturels

Les loi ALUR de **2014** et loi LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) de **2014** : modification des dispositions relatives à la constructibilité en zone agricole.

En zones agricoles sont, par principe, inconstructibles :

- **les zones agricoles ou naturelles des POS/PLU(i),**
- **les secteurs des cartes communales où les constructions ne sont pas admises,**
- **les secteurs situés hors PAU (partie urbanisée) des communes soumises au RNU.**



Des exceptions sont toutefois prévues pour permettre le développement de l'activité agricole, la valorisation des ressources naturelles ou l'installation d'équipements collectifs ou de services publics.

La préservation des espaces agricoles et naturels : nécessité par rapport à l'exploitation agricole

L'article L. 311-1 du code rural stipule que **« sont réputées agricoles »** :

- les activités correspondant à **la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique** de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle,
- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont **dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation,**
- les activités de **cultures marines**, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent,
- les activités de **préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation,** à l'exclusion des activités de spectacle,
- la production, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de **biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation,** lorsque :

→ la production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

→ les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.



La préservation des espaces agricoles et naturels :

Constructions et installations nouvelles autorisées

Un projet est nécessaire à l'exploitation agricole lorsqu'il est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation. Cette nécessité doit être avérée, vérifiée et tenir compte de la taille de l'exploitation, des productions, des bâtiments déjà existants, etc...

Par exemple, si l'exploitation n'en dispose pas en suffisance, peuvent être autorisés :

- les **serres de production**,
- les **chais** des viticulteurs,
- les **locaux de transformation, de conditionnement et de commercialisation** des produits directement issus de l'exploitation car cette activité s'inscrit dans le prolongement de l'acte de production,
- les **silos individuels** de stockage des céréales ou des oléagineux,
- les **centres équestres** assurant également une activité d'élevage, de reproduction, de débouillage et de dressage de chevaux de sport,
- les **chenils ou les bâtiments d'élevage félin** avec infirmerie, maternité et pièce de quarantaine,
- les **hangars** abritant le bétail, les récoltes et le matériel de l'exploitant agricole,
- les **logements des exploitants agricoles** (et éventuellement de ses employés), à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit **indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation**, ce qui est notamment le cas des éleveurs, **et que l'exploitation agricole soit avérée** (taille des installations, revenus tirés de l'activité agricole...).

La préservation des espaces agricoles et naturels : Constructions et installations non-autorisées

En revanche, parmi les constructions neuves qui ne peuvent être autorisées hors PAU, en secteur non constructible des cartes communales, en zone NC des POS ou A des PLU(i), on peut citer :

- les **gîtes ruraux** (CE 14 février 2007, arrêt Paillardin) ;
- les **mobil-homes, chalets** ;
- les **structures d'accueil à caractère touristique ou hôtelier** telles que salles de séminaires, hôtels, fermes auberges ou restaurants ;
- les **locaux des entreprises** de travaux agricoles, d'élagage, de terrassement ;
- les **locaux des paysagistes** ;
- les **logements des céréaliers**, producteurs de fourrage ou des viticulteurs (sauf si commercialisation de bouteilles sur place)

La préservation des espaces agricoles et naturels

Constructibilité dépend du document d'urbanisme en vigueur et de son zonage, du type de construction et est soumis à l'avis de commissions

Nature du projet	RNU – Hors PAU (art. L.111-3) ou en discontinuité loi montagne (art L.122-5)	Carte communale Zone non constructible (art. L 161-4)	PLU Zone A	PLU Zone N
Constructions neuves (y compris gîtes ruraux, fermes-auberges...)	NON Sauf exceptions prévues à l'article L 111-4 Sauf exceptions prévues aux articles L 122-5 et L 122-6	NON sauf exceptions prévues à l'article R 161-4	NON sauf constructions : - nécessaires à l'exploitation agricole, aux CUMA et aux services publics ou d'équipements collectifs (art. R 151-23 et L 151-11 1°) - situées dans des STECAL (L 151-13)	NON sauf constructions : - nécessaires à l'exploitation agricole, aux CUMA et forestière et aux services publics ou d'équipements collectifs (art. R 151-25 et L 151-11 1°) - situées dans des STECAL (L 151-13)
Changements de destination des bâtiments existants	OUI sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole ou à la mise en valeur des ressources naturelles	OUI sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole ou à la mise en valeur des ressources naturelles	NON sauf pour bâtiments désignés au PLU R 151-23 2° et L 151-11 2° (permis ou DP soumis à avis conforme CDPENAF)	NON sauf changement de destination autorisé pour bâtiments désignés au PLU (permis ou DP soumis à avis conforme CODENAPS) R 151-25 2° et L 151-11 2°
Extension limitée des habitations existantes			OUI * Sous conditions (R 151-23 2° et L 151-12)	OUI * Sous conditions (R 151-25 2° et L 151-12)
Constructions d'annexes aux habitations non liées à l'activité agricole ou forestière (abri de jardin, piscine, local technique...)	NON	NON	OUI * Sous conditions (R 151-23 2° et L 151-12)	OUI * Sous conditions (R 151-25 2° et L 151-12)

**STECAL : secteurs de
taille et de capacité
d'accueil limitées**

* Les extensions et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites. D'autre part, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces dispositions sont soumises à l'avis simple de la CDPENAF (L 151-12)

La préservation des espaces agricoles et naturels : confortée par des commissions à consulter

Avis simple ou conforme des commissions

CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

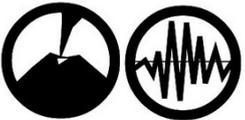
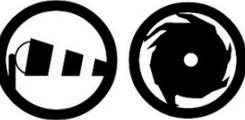
Exemple : Commune en RNU

***avis simple** de la CDPENAF pour construction de bâtiments à usage d'habitation situés à l'intérieur du périmètre d'une ancienne ferme, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs (ex. station d'épuration, stade...)*

CODENAPS : commission départementale de la nature, des paysages et des sites

*Exemple : en zone N, le changement de destination des bâtiments désignés dans le règlement du PLU est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Le PC ou la DP est soumis à l'**avis conforme** de la CODENAPS.*

La prise en compte les risques majeurs

	Inondations / submersions marines		Mouvements de terrain
	Éruption volcanique / séisme		Feu de forêt
	tempête / cyclone		Sécheresse / avalanches

NATURELS

	Industriel
---	------------

Technologique

	Cavités souterraines
---	----------------------

Objectifs : limiter l'exposition des biens et des personnes dans les zones soumises à un risque

Veiller à ne pas augmenter la vulnérabilité

La prise en compte des risques majeurs

les plans de préventions des risques dans le Tarn



Mouvement de terrains : retrait et gonflement d'argiles
Sur la totalité des communes du Tarn



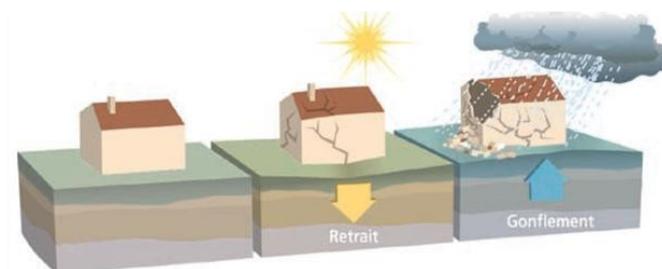
Minier – Annulé en 2015
Sur 7 communes du Carmausin



Technologique
Sur Graulhet, Labessiere-Candeil, Montdragon, St Julien du Puy, Castres



Effondrement de berges
Rivières Tarn et Agout



Inondations
*264 communes concernées
par 1 ou plusieurs PPRi*

La consommation d'énergie

Constat : un changement climatique d'ores et déjà en marche et mesurable

+0,3 °C par décennie en moyenne sur la période 1959-2009

Augmentation du déficit en eau dans le sol

Vague de chaleur plus fréquente et plus intense

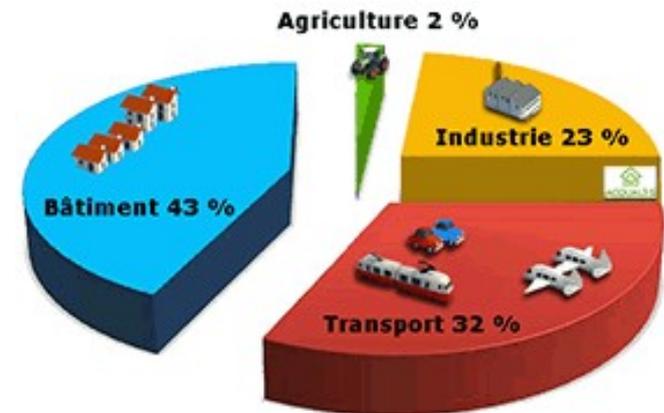
2 enjeux majeurs :

Adaptation : réduction des risques, approvisionnement en énergie ...

Atténuation : réduire les gaz à effets de serre (transports, bâtiments)

Limiter les émissions de gaz à effet de serre
et les consommations énergétiques par des réflexions en matière
de transport et déplacement

**Bâtiment responsable de 42 %
des consommation d'énergies
en France**



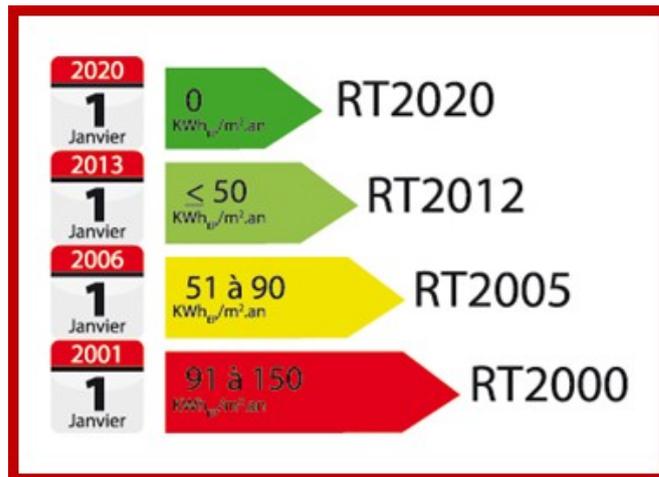
La consommation d'énergie : la RT 2012



une réglementation pour réduire les dépenses énergétiques

- un décret et un arrêté du 26/10/2010, une application depuis 2013
- s'applique aux constructions neuves, aux extensions et aux surélévations
- fixe des exigences

Généralisation dans le neuf des bâtiments basse consommation : diviser au moins par 2 les consommations par rapport à la RT 2005



Une logique de résultat

Une approche qualitative au travers de l'étanchéité à l'air

Un recours généralisé aux énergies renouvelables

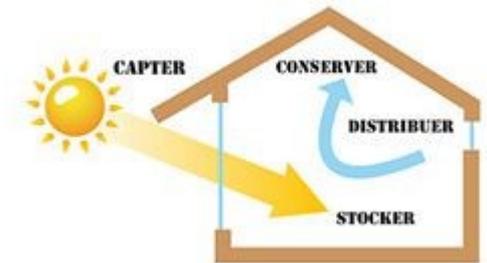
La consommation d'énergie : RT 2012 et autorisations d'urbanisme

Justification de la prise en compte de la RT 2012

1) Au dépôt de la demande du permis de construire

Attestation par le maître d'ouvrage :

- De la réalisation de l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie
- De la prise en compte de la réglementation thermique.



2) A l'achèvement des travaux

Le maître d'ouvrage atteste que le maître d'œuvre a pris en compte la réglementation thermique :

- Attestation réalisée par un contrôleur technique, un diagnostiqueur de performance énergétique, un organisme certificateur ou un architecte

La diversité sociale et le cadre de vie par l'habitat

Thématiques généralement traitées dans le document d'urbanisme qui vise la mixité sociale, la mixité fonctionnelle, le confort et la sécurité.

Les autorisations d'urbanisme peuvent néanmoins avoir à traiter ce type de question

Exemples :

En carte communale :

Activité artisanale générant du bruit à proximité d'une maison d'habitation

Autorisation de construction d'une école : lien avec habitation

Les dispositifs financiers liés aux actes d'urbanisme



Depuis le **1er janvier 2015**,

le dispositif de financement de l'aménagement comprend :

- **2 taxes**

- **la TA** (taxe d'aménagement)
- **le VSD** (versement pour sous-densité)

- **3 participations**

- **le PUP** (projet urbain partenarial)
- **le financement ZAC** (zone d'aménagement concertée)
- **la PEPE** (participation pour équipement public exceptionnel)

Les dispositifs financiers liés aux actes d'urbanisme : la taxe d'aménagement

- sert à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation
- applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.
- exigible au taux applicable à la date de la délivrance de l'autorisation

Fait générateur : l'autorisation d'urbanisme !

Même si les travaux n'ont pas lieu...

La liquidation des taxes est toujours réalisée par la DDT.

Les communes (ou services instructeurs) doivent fournir TOUS les documents nécessaires à la liquidation.

Les dispositifs financiers liés aux actes d'urbanisme : les participations

Permettre le financement (en amont) et la réalisation d'équipements nécessités par le projet.

Participations liées à des opérations ponctuelles :

- Participation pour Equipement Public Exceptionnel (PEPE)
- Participation pour voirie et réseaux (P.V.R.)
ne peut plus être instaurée depuis le 01/01/2015
- Projet Urbain Partenarial (PUP)

La participation pour équipement public exceptionnel (PEPE)

- installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal,
- équipements “exclusivement” nécessités par l'installation projetée,
- la collectivité publique réalise les travaux.

Exemple :

tourne-à-gauche desservant uniquement un centre commercial

Le montant de la participation doit être inscrit dans l'arrêté de permis de construire ou d'aménager.

La TA s'applique.

Les dispositifs financiers liés aux actes d'urbanisme : le projet urbain partenarial (PUP)

Participation au financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants

N'est possible que dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU et des POS.

Il repose sur une initiative privée pour une opération privée mais qui peut avoir un enjeu et un intérêt communal.

Convention conclue entre la commune (ou l'EPCI) et le propriétaire foncier, le constructeur ou l'aménageur à l'initiative de l'opération.

La convention doit intervenir en amont du dépôt de la demande d'autorisation de construire

Exonération de taxe d'aménagement

Avez vous des questions ?

