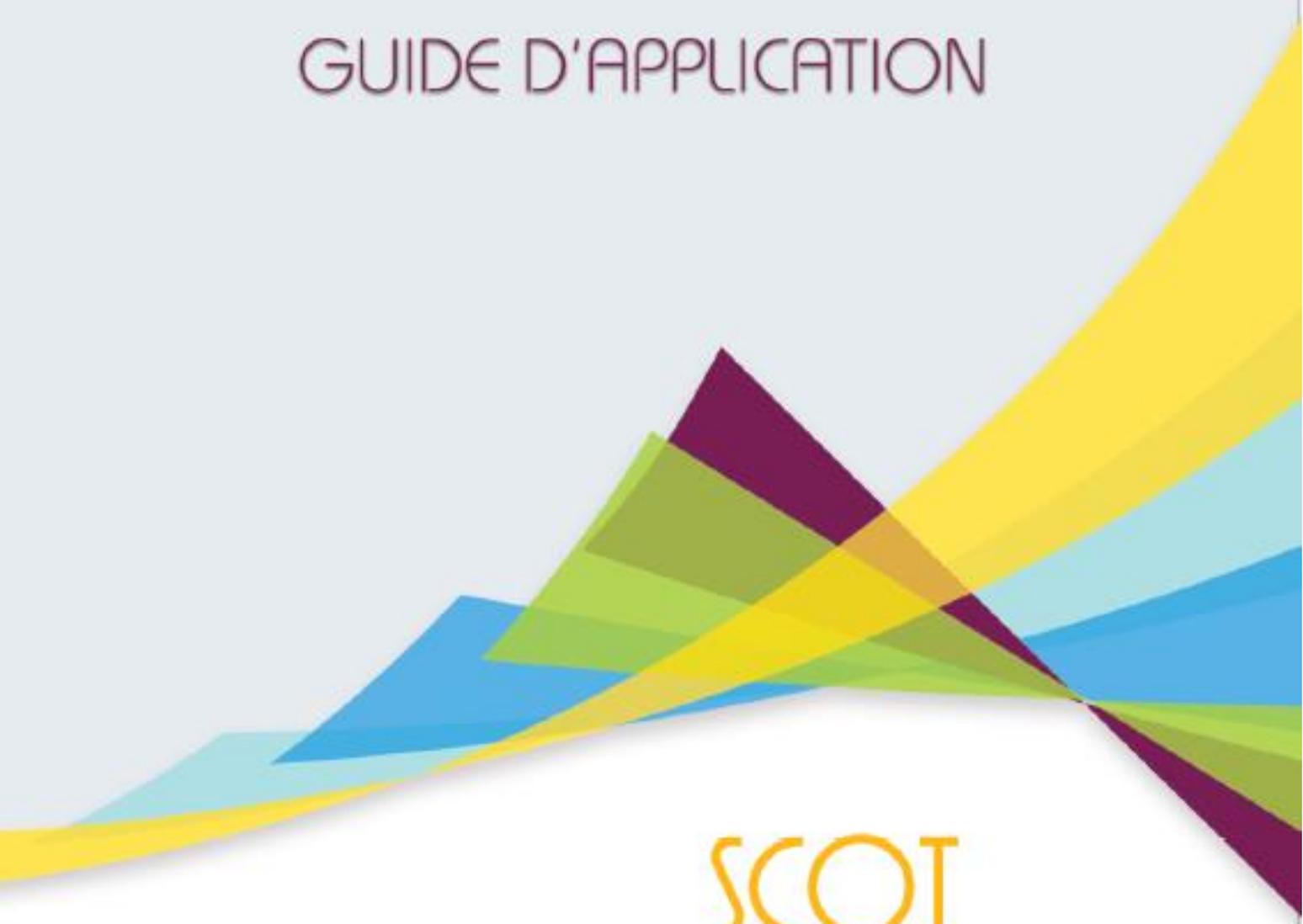


Syndicat Mixte du Pays Lauragais

SCOT & URBANISME

GUIDE D'APPLICATION



SCOT
Pays Lauragais

SOMMAIRE



-  Le SCOT du Pays Lauragais
-  Cartographie des principaux enjeux du SCOT du Pays Lauragais
-  Les orientations du SCOT en matière de densité, d'habitat dispersé et de photovoltaïque
-  La Trame Verte et Bleue
-  L'urbanisme commercial
-  Quel document d'urbanisme choisir ?
-  Les procédures de modification et de révision des documents d'urbanisme
-  Les modalités d'association et de consultation du SCOT du Pays Lauragais
-  Index des sigles

LE SCOT DU PAYS LAURAGAIS

Le **SCOT** du Pays Lauragais a été arrêté le 14 décembre 2011 et approuvé le 26 novembre 2012 en référence à la loi SRU. Il est opposable à compter du 5 février 2013.

LA STRUCTURE PORTEUSE ET LES PROCÉDURES DE GESTION

Le Syndicat Mixte du Pays Lauragais a compétence en matière d'élaboration, d'approbation, de révision, de modification et de suivi du **SCOT**. Le Syndicat Mixte du Pays Lauragais doit :

- Suivre l'évolution des documents d'urbanisme des communes et des communautés de communes qui doivent être compatibles avec les orientations du **SCOT**, rendre des avis sur les documents d'urbanisme,
- Décider de la révision et de la modification du **SCOT**,
- Procéder à son évaluation.

LE CONTENU DU SCOT

Il se compose de 3 documents :



Seules les prescriptions du DOG sont opposables aux documents d'urbanisme.

Le DOG contient également des recommandations qu'il serait souhaitable de suivre pour une meilleure mise en œuvre des orientations définies dans le PADD du **SCOT** du Pays Lauragais.

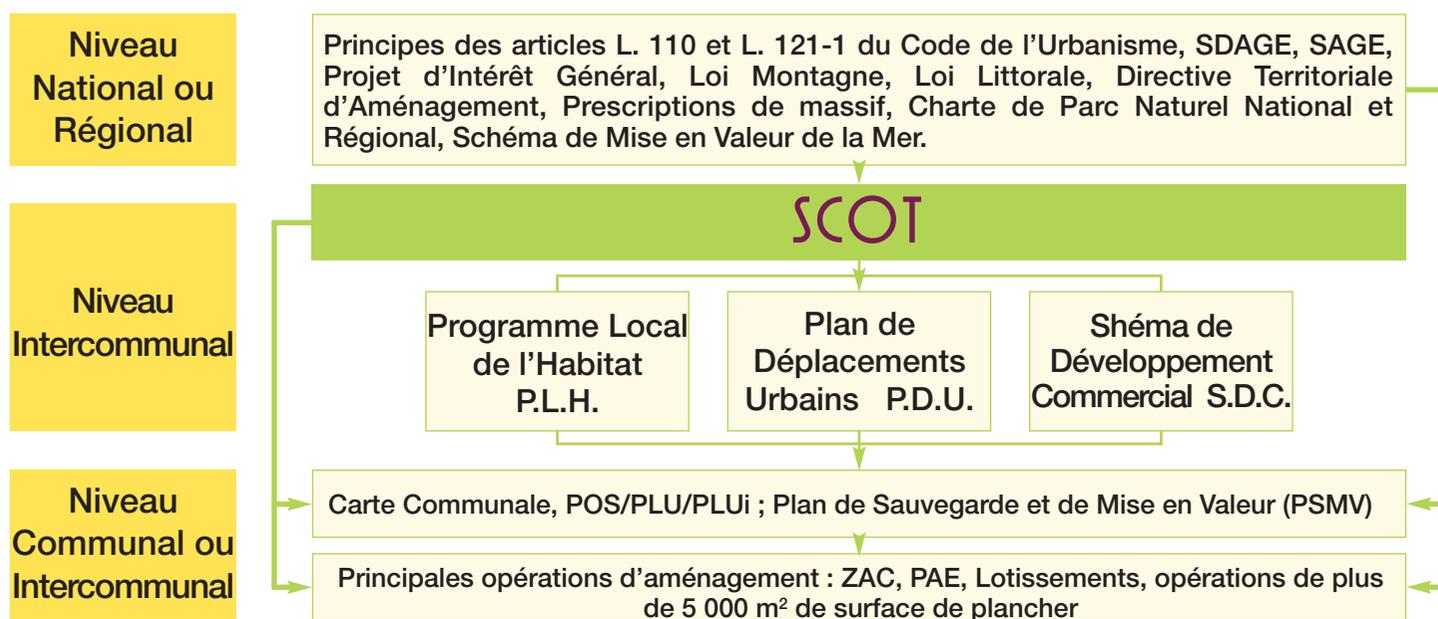
L'INTERSCOT EN QUELQUES MOTS

Le **SCOT** du Pays Lauragais fait partie au même titre que les 3 autres **SCOT** de l'aire urbaine toulousaine (le **SCOT** de la Grande Agglomération Toulousaine, le **SCOT** Nord Toulousain et le **SCOT** Sud Toulousain) du Groupement d'Intérêt Public InterSCOT. Cet organisme favorise la cohérence territoriale entre les 4 **SCOT** et a pour mission :

- d'assurer la cohérence de chaque **SCOT** avec la charte InterSCOT « pour une cohérence de l'Aire Urbaine toulousaine » et avec la vision stratégique validée en 2010,

- d'être un lieu de concertation entre les **SCOT**,
- de mutualiser les réflexions sur les projets concernant l'ensemble de l'aire urbaine
- d'être un lieu de dialogue avec les **SCOT** voisins.

LE SCOT : UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'URBANISME



NOTA : le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui du niveau inférieur

LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Le **SCOT** doit être compatible avec les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il doit prendre en compte les programmes d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements et des services publics.

Le **SCOT** s'efforce donc de tendre vers plus de cohérence, plus de concertation et un développement durable.

Réciproquement, tous les documents de rang inférieur au **SCOT** doivent être compatibles avec ce dernier.

L'obligation de compatibilité consiste à respecter l'esprit des orientations du **SCOT** : il ne doit pas y avoir de contradiction entre les documents. Le PLU ne doit pas empêcher le **SCOT** d'atteindre ses objectifs.

La notion de compatibilité laisse au PLU une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations du **SCOT** et établir des projets d'aménagement. Cette notion contribue à la mise en œuvre du principe de libre administration des collectivités territoriales en permettant aux communes d'exercer leurs compétences en matière de planification.

Mise en compatibilité des PLU et Carte Communale avec le **SCOT** du Pays Lauragais

Après approbation du **SCOT**, le code de l'urbanisme a prévu un délai de 3 ans pour la mise en compatibilité des PLU et CC qui le nécessitent.

Le SCOT du Pays Lauragais étant opposable depuis le 5 février 2013, la mise en compatibilité des différents documents de planification urbaine doit intervenir avant le 5 février 2016.

Mise en compatibilité des POS avec le SCOT du Pays Lauragais

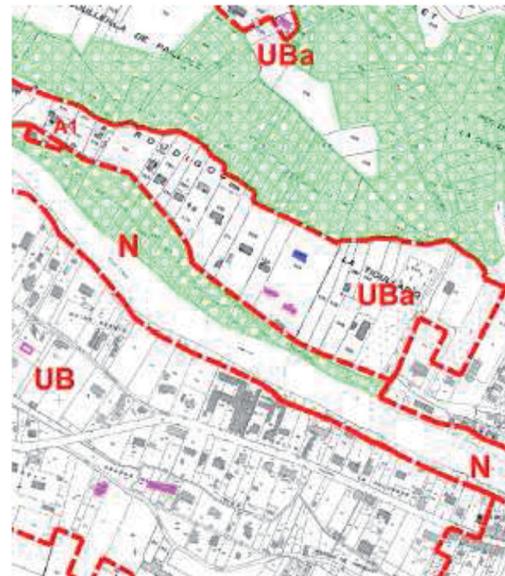
Aucun délai n'est imposé pour la mise en compatibilité des POS. Cette absence d'indication a pour conséquence une mise en compatibilité sans délai, c'est-à-dire le plus tôt possible. Les dispositions du POS non compatibles avec le SCOT peuvent être considérées comme illégales et par conséquent ne seraient plus applicables.

Exemple de compatibilité : les continuités écologiques

Un extrait de cartographie du SCOT



Transcription parcellaire dans un PLU des orientations du SCOT



Le document d'orientation localise les continuités écologiques : le PLU en tire les conséquences en matière de délimitation parcellaire, de zonage et de règlement selon le principe de compatibilité.

Source : Syndicat Mixte du Pays Lauragais



La notion de compatibilité n'est pas seulement appréciée par le Syndicat Mixte du Pays Lauragais. Les services de l'Etat et les Chambres Consulaires par exemple veillent à la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations du SCOT et avec les lois nationales. Un défaut de compatibilité peut motiver un avis défavorable des Personnes Publiques Associées au moment de l'arrêt du document d'urbanisme ou un blocage au niveau du contrôle de légalité.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI GRENELLE II

Au 1^{er} janvier 2016 : prise en compte de la loi Grenelle II. Les SCOT et PLU doivent être revus et approuvés à cette date.

Le SCOT du Pays Lauragais devra se mettre en compatibilité avec la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle II avant le 1^{er} janvier 2016.

LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DU SCOT DU PAYS LAURAGAIS

Axe 1 : POLARISER L'ACCUEIL DE LA NOUVELLE POPULATION

- Une structuration du territoire bien définie
- Un accueil de population : des défis démographiques

Axe 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, MIEUX GÉRER LES RESSOURCES ET PRÉVENIR LES RISQUES

- Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire et lui donner une visibilité à long terme ;
- Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs de richesse et d'identité du Lauragais ;
- Préserver et valoriser les espaces naturels et la biodiversité ;
- Mieux gérer et économiser les ressources naturelles tout en prévenant les risques et nuisances.

Axe 3 : CONFORTER L'AUTONOMIE ÉCONOMIQUE ET LA COMPLÉMENTARITÉ DES TERRITOIRES

- Préserver à minima un ratio de 1 emploi pour 3,5 habitants dans chaque Bassin de Vie afin d'assurer une certaine autonomie du territoire ;
- Créer une complémentarité des zones d'activités ;
- Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population ;
- Favoriser l'émergence d'une offre en équipement et services publics répondant aux besoins des habitants.

Axe 4 : ASSURER UN ÉQUILIBRE ENTRE L'URBANISATION ET LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

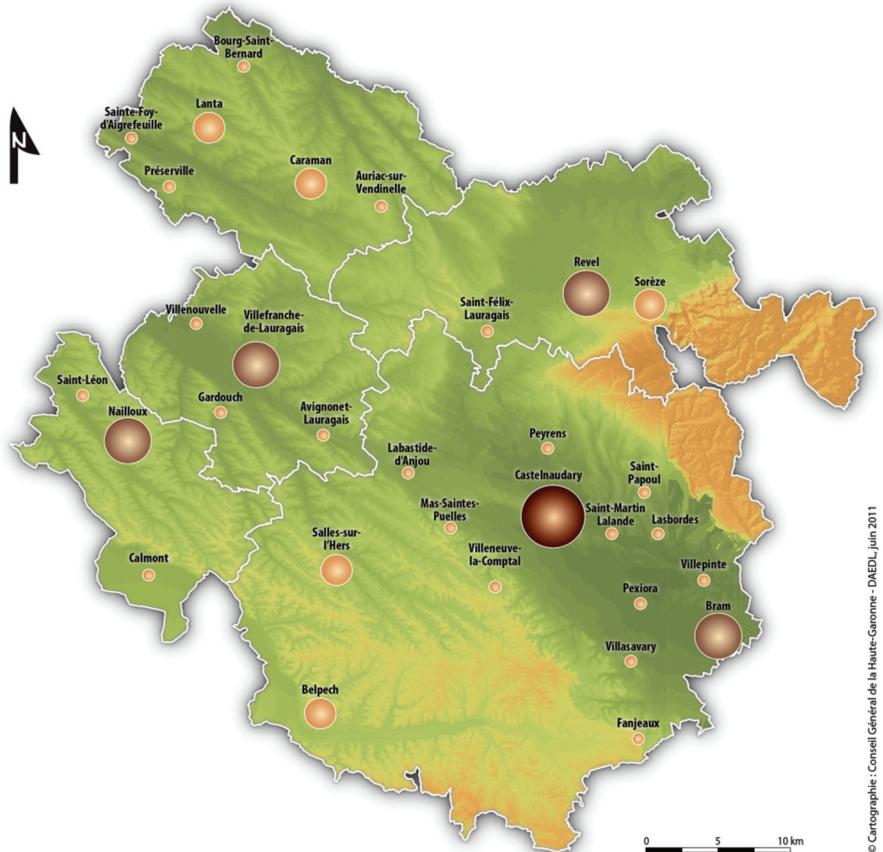
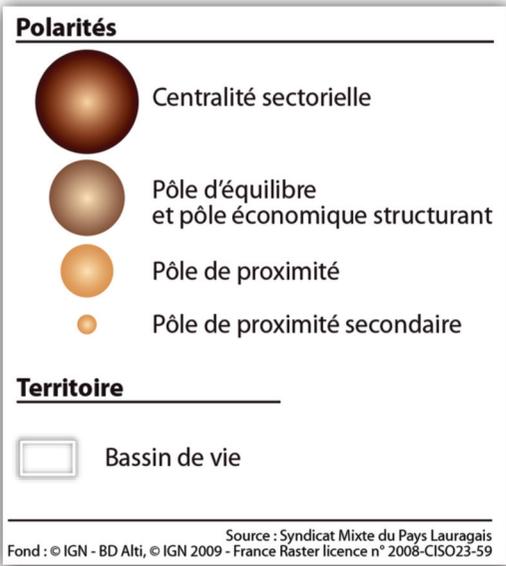
- Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations ;
- Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des centre-bourgs et villages ;
- Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments ;
- Favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics répondant le plus possible aux besoins des habitants.

Axe 5 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS DANS LE SCOT ET AU-DELÀ DU SCOT

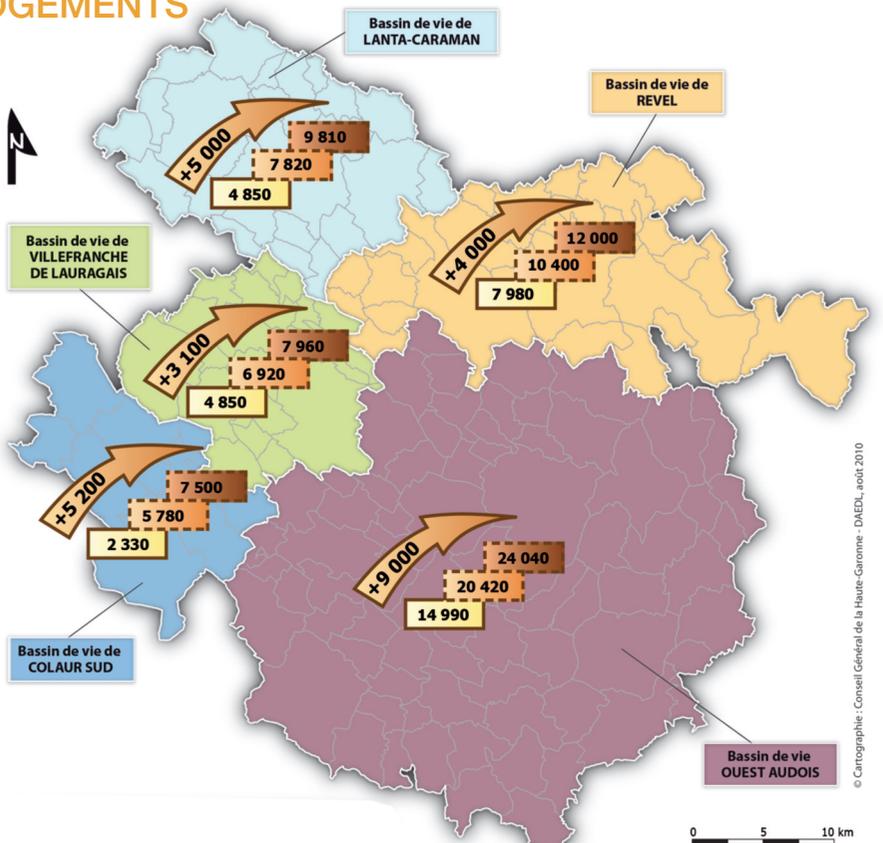
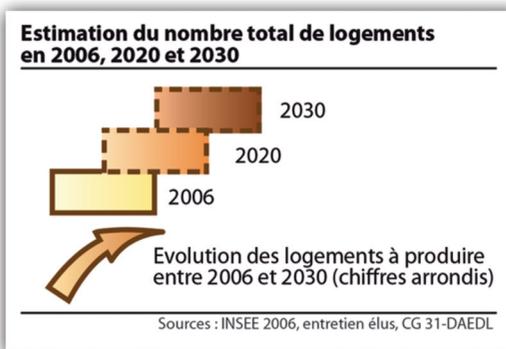
- Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité routière du territoire par un maillage optimal ;
- Encourager les usages de services de transports.

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPAUX ENJEUX DU SCOT DU PAYS LAURAGAIS

POLARITÉS DU TERRITOIRE



OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS

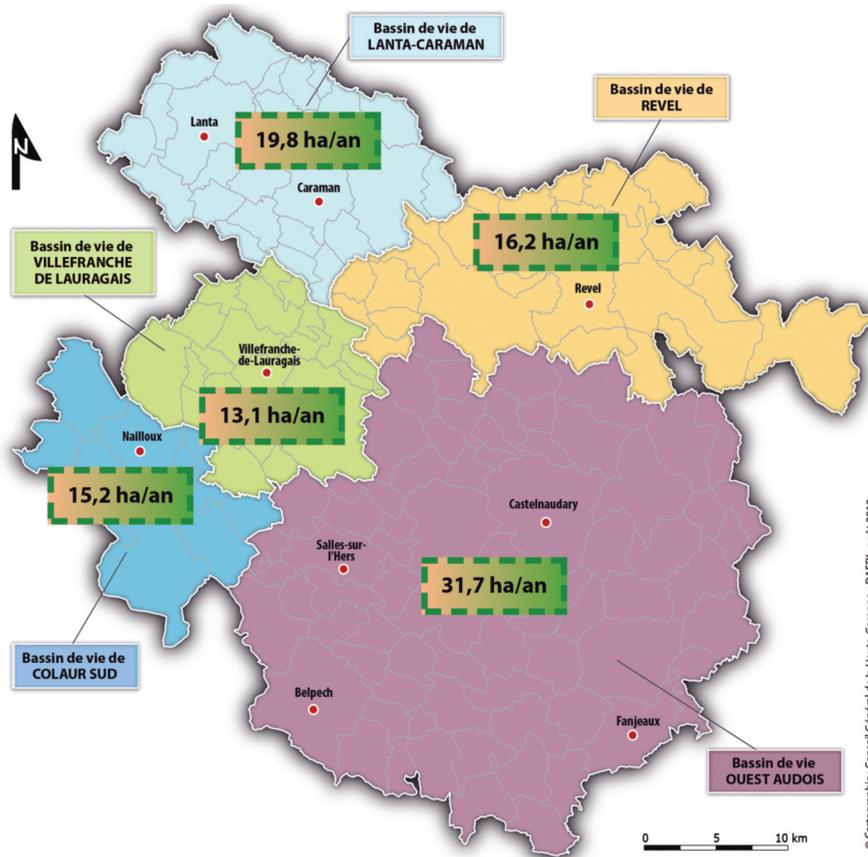


HABITAT ET SERVICES

Consommation foncière maximale pour l'urbanisation (hors économie) d'ici 2030

ha/an Nombre total d'hectares destinés à la construction de logements, d'équipements et de services publics de 2006 à 2030

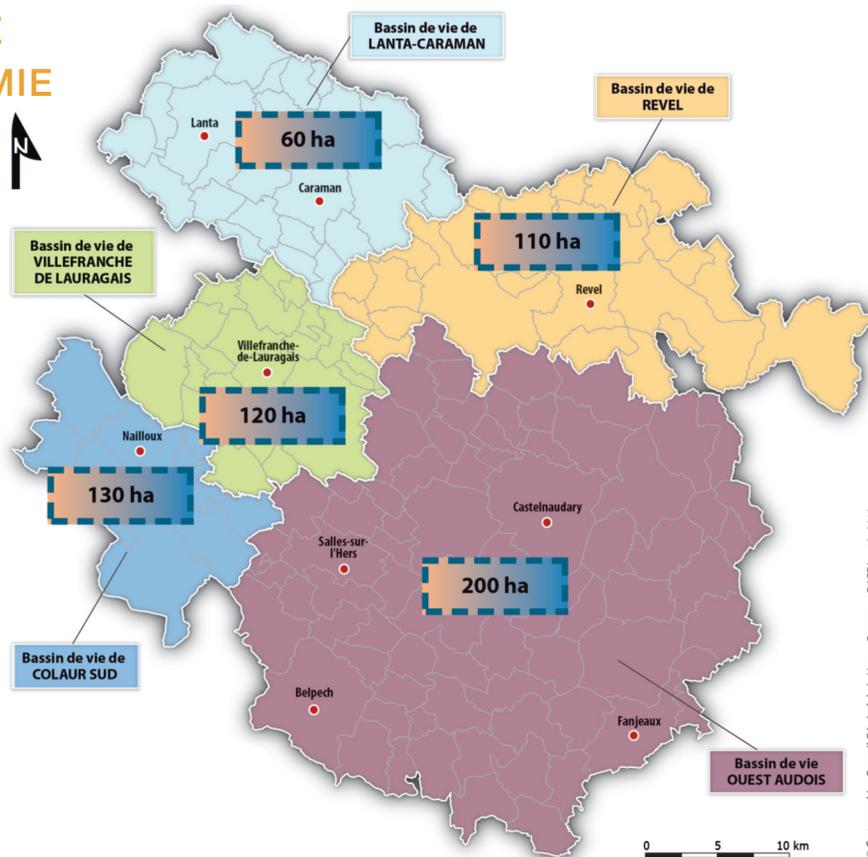
Source : Syndicat Mixte du Pays Lauragais



CONSOMMATION FONCIÈRE MAXIMALE POUR L'ÉCONOMIE

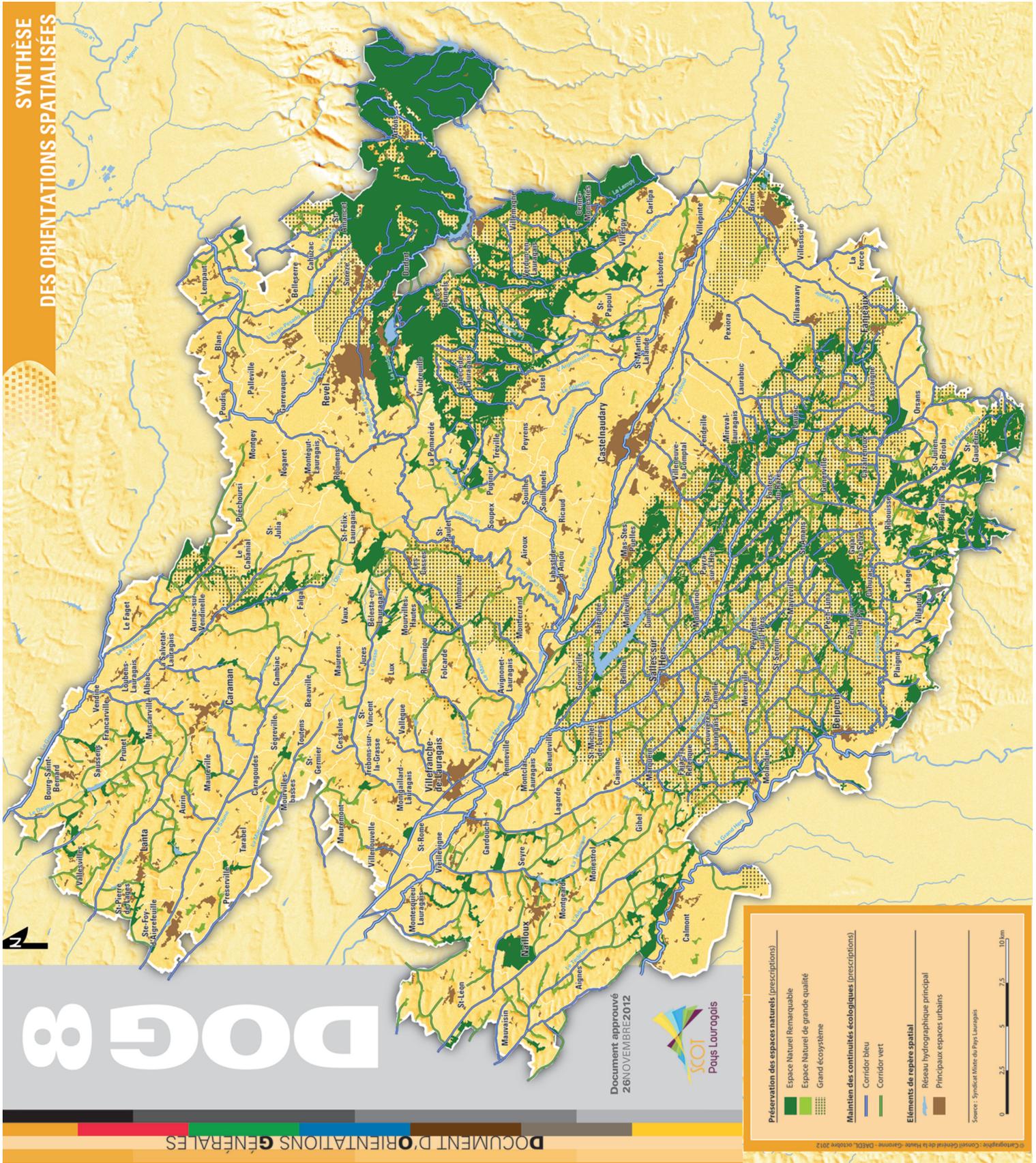
ha Superficie maximum de foncier disponible pour créer ou étendre des ZAE de 2006 à 2030

Source : Syndicat Mixte du Pays Lauragais



CARTE DES ESPACES NATURELS ET CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

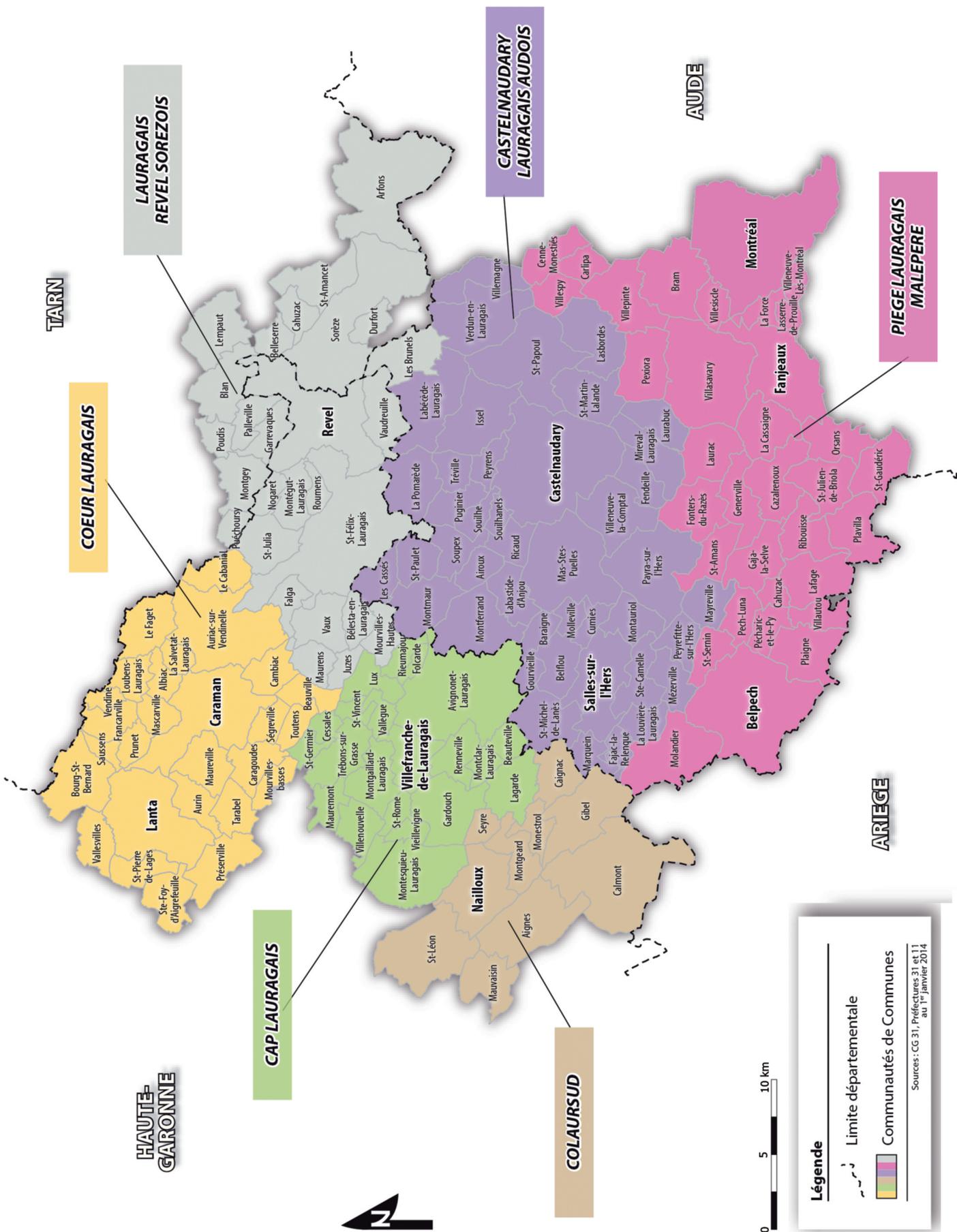
SYNTHÈSE
DES ORIENTATIONS SPATIALISÉES



DOG 3

DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

NOUVEAU DÉCOUPAGE TERRITORIAL AU 1^{er} JANVIER 2014



LES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIÈRE DE DENSITÉ, D'HABITAT DISPERSÉ ET DE PHOTOVOLTAÏQUE

Cette fiche a pour objectif de faire un zoom sur des thèmes récurrents dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Vous trouverez ci-dessous les prescriptions définies par le **SCOT** du Pays Lauragais sur la thématique de la densité, de l'habitat isolé et du photovoltaïque au sol.

LA DENSITÉ

Prescription 61 - L'objectif majeur est de densifier les zones de requalification ou d'extension urbaine. En effet, en fonction de la polarité, il faut tendre vers des densités minimales :

- Pour la centralité sectorielle : densité minimale de 25 à 40 logements par hectare.



40 LOGEMENTS / HA



25 LOGEMENTS / HA

- Pour les pôles de proximité et pôles de proximité secondaire : la densité minimale sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare.



15 LOGEMENTS / HA

- Pour les autres communes non pôles, dotées d'un assainissement collectif : la densité minimale sera comprise entre 10 et 15 logements par hectare.



6 LOGEMENTS / HA

- Pour les communes non pôles non dotées d'un assainissement collectif : la densité minimale sera comprise entre 6 et 10 logements par hectare.

Par exemple : sur les zones ouvertes à l'urbanisation, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare doit être appréciée en intégrant les logements, les voiries et réseaux, les espaces publics et les espaces verts.

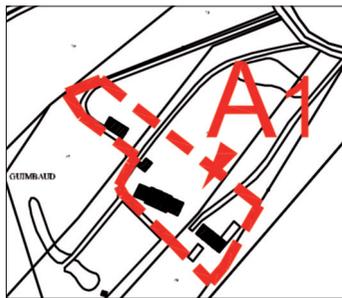
Dans un document d'urbanisme, la densité permet de proposer des formes urbaines différentes et peut ainsi permettre une mixité de logements adaptée aux besoins de toutes les étapes de la vie.



Le **SCOT** fixe des objectifs d'accueil de population à ne pas dépasser sur la période 2006-2030 de même que des objectifs de mixité sociale selon les catégories de pôles (Cf. DOG). Pour rappel, toutes les opérations construites depuis 2006 sont à soustraire du potentiel d'accueil.

LES HAMEAUX

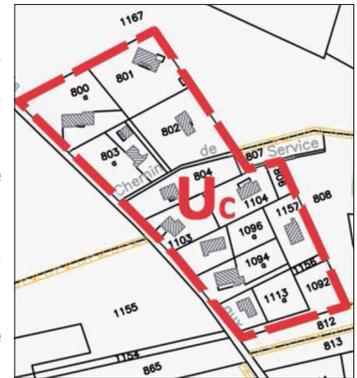
De manière à maîtriser au mieux l'urbanisation future, le **SCOT** a identifié trois formes d'habitat dispersé : les écarts, les hameaux et enfin les hameaux villages. Il est souhaité que l'ensemble des communes limite les constructions nouvelles autour des hameaux afin de privilégier le développement du bourg visant ainsi un renforcement de la centralité villageoise. Chacune de ces formes d'habitat est associée à une prescription.



Prescription 65 - Les écarts : Un groupement composé de moins de 5 constructions est considéré comme de l'habitat isolé, des écarts. Les constructions dans les écarts sont limitées à la réglementation en vigueur.

Prescription 66 - Les hameaux sont des groupements d'habitats sur parcelles limitrophes de plus de 5 constructions. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.

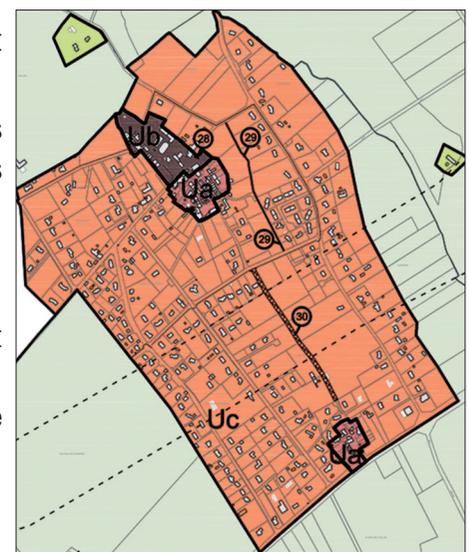
Il est souhaité que l'ensemble des communes limite les constructions nouvelles autour des hameaux afin de privilégier le développement du bourg visant ainsi un renforcement de la centralité villageoise. L'extension des hameaux sera limitée lors de toute nouvelle élaboration ou révision d'un document de planification urbaine locale. Pourront être autorisés le comblement des dents creuses ou la construction de nouveaux logements en densification de la zone. Ponctuellement, des extensions mineures de certaines de ces zones seront tolérées, dans la limite maximale d'environ 10 à 20% de l'emprise actuelle.



Prescription 67 - Les hameaux - villages, d'une manière générale, sont composés :

- d'une vingtaine de constructions au minimum, organisées autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins partant vers la campagne ;
 - d'un minimum d'espaces publics et d'éléments patrimoniaux.
- Ils s'apparentent parfois à un bourg et bénéficient de services, d'équipements et de zones raccordées à un réseau d'assainissement collectif.

Les hameaux villages pourront être étendus de manière plus significative mais ne dépassant pas un tiers de leur surface.



LE PHOTOVOLTAÏQUE

Prescription 23 - L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque hors sol sera favorisée et encouragée en particulier sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitats.

Prescription 24 - L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est autorisée sous certaines conditions. Le développement de centrales au sol est privilégié sur des zones où il n'y a pas de concurrence d'usage. D'une manière générale, la réalisation de ces équipements est privilégiée :

- dans les zones déjà imperméabilisées ;
 - dans les zones de friches urbaines, d'anciennes carrières ou décharges, de sites présentant une pollution antérieure, de délaissés d'équipements publics ;
 - dans les espaces ouverts et inoccupés (plus ou moins provisoirement), dans les espaces industriels ou artisanaux et qui apportent une garantie de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation.
- Le développement de centrales au sol n'est, par principe, pas admis en zone agricole dès lors qu'il consomme de la Surface Agricole Utile.

Des exceptions à ce principe sont admises à condition que le projet soit issu d'une réflexion intercommunale et soutenu par celle-ci. Cette réflexion doit permettre d'assurer une cohérence globale des projets et leur insertion qualitative dans l'environnement local.

Ces projets concerneront des terres de faible valeur agricole et non irrigables.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le Code de l'Environnement, article L371-1, la définition des Trames Vertes et Bleues est la suivante : « La Trame Verte et la Trame Bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

COMMENT CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE EN INTEGRANT LA PROBLÉMATIQUE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ?

Pour définir la Trame Verte et Bleue (TVB) dans vos documents d'urbanisme, vous devez :

- prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologiques (SRCE) pour intégrer les enjeux régionaux et les adapter au contexte local (SRCE en cours dans les 2 Régions),
- Respecter les corridors écologiques identifiés par le SCOT du Pays Lauragais,
- Identifier plus finement les continuités propres au territoire concerné en utilisant par exemple la méthode ci-dessous.



Une méthodologie vous est proposée pour définir les grandes étapes pour l'identification de la TVB :

- Déterminer des sous-trames (1 par grands types de milieux : milieu aquatique, forêt, prairie,...),
- Identifier des réservoirs de biodiversité (les forêts,...),
- Identifier des corridors écologiques (les haies et ripisylves,...),
- Identifier des menaces et obstacles,
- Elaborer une carte de synthèse.

Des exemples de prescriptions et recommandations du DOG en faveur de la TVB :

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<ul style="list-style-type: none"> • P11 : conforter les paysages situés le long des routes par la préservation des alignements végétaux (parcs, entrées de ville et village, accès aux châteaux ou métairies isolées par exemple). • P14 : évolution des paysages urbains. • P15, 16, 17, 18 : préservation des grands espaces naturels. • P20 : identification des corridors écologiques. • P21 : couronne verte. 	<ul style="list-style-type: none"> • R6 : Canal du Midi, Paysage Culturel. • R9 : les communes pourront s'inspirer de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais pour la restauration de la trame des haies bocagères, en préservant les ripisylves. • R10, 11 : identification et préservation des zones humides. • R12 : proposer des corridors écologiques.



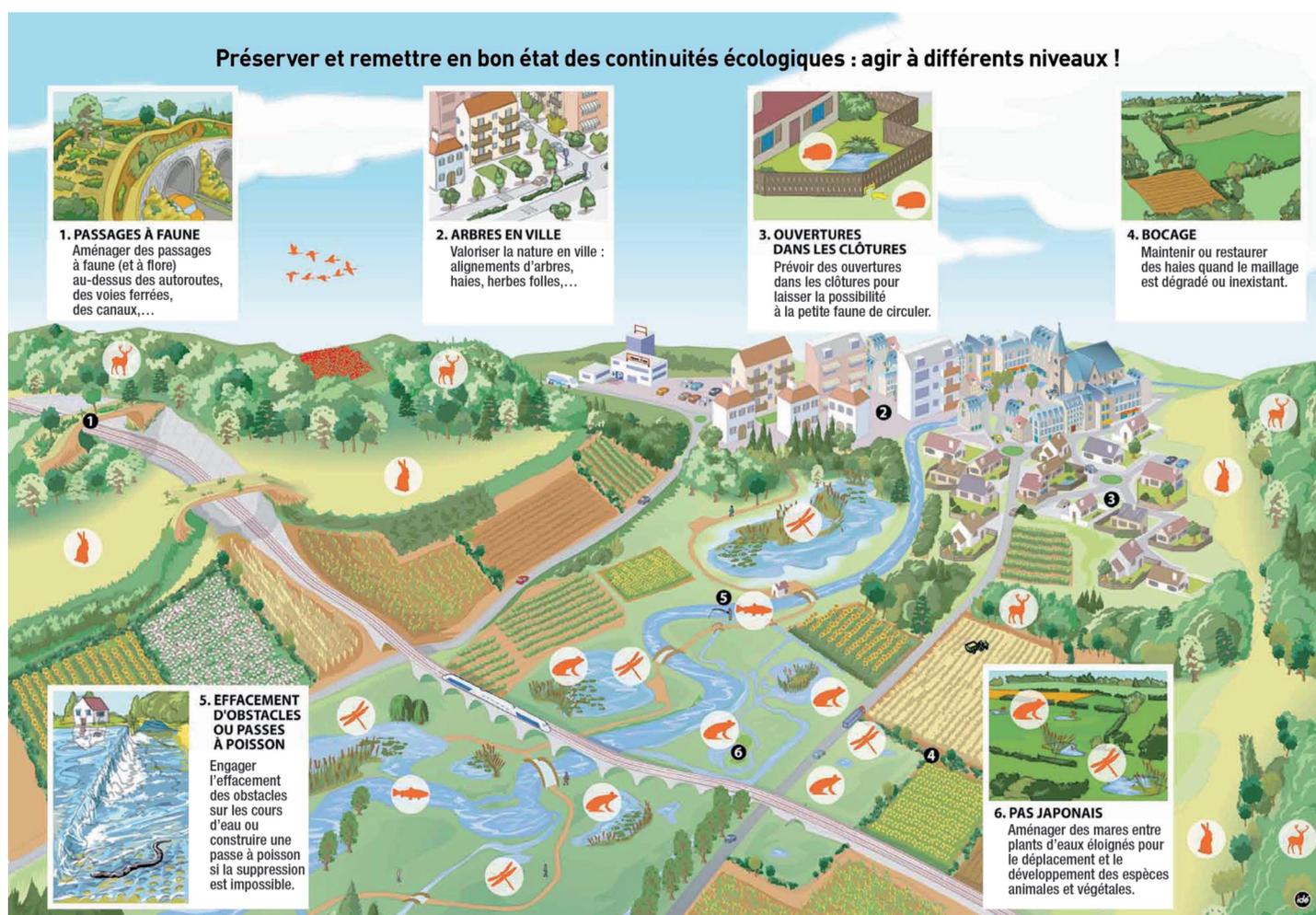
Concrètement, comment intégrer la TVB dans les PLU ?

Nous mettons à votre disposition quelques outils réglementaires pour matérialiser dans vos documents la TVB. Vous pouvez :

- au niveau du PADD, réaliser une carte schématique de la TVB. Le PADD doit définir les objectifs de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : principes de continuité verte ou bleue à préserver, d'alignement d'arbres ou de haies à préserver ou à créer...
- au niveau du règlement graphique, classer les éléments de la TVB en zones naturelles ou s'orienter vers des outils de protection plus forts comme les Espaces Boisés Classés (EBC), vers le classement au titre des paysages à protéger (article L123-1-5 7).
- au niveau du règlement écrit, fixer des prescriptions sur les clôtures, sur l'éloignement de certaines constructions ou installations des continuités écologiques...



Afin d'avoir de plus amples informations vous pouvez consulter le guide élaboré par la DREAL Midi-Pyrénées sur la Trame Verte et Bleue : www.midi-pyrénées.developpement-durable.gouv.fr



Source : développement-durable.gouv.fr

L'URBANISME COMMERCIAL

TERRITORIALISER LE COMMERCE : UNE FINALITÉ DU SCOT

La loi SRU prévoit que le **SCOT** définisse les objectifs relatifs « à l'équipement commercial, artisanal et aux localisations préférentielles des commerces ».

CONSTRUIRE UNE HIÉRARCHIE DE L'OFFRE COMMERCIALE

Pour organiser les implantations commerciales, il s'agit, selon la polarisation des communes et leur caractéristique, de déterminer le type d'offre commerciale souhaité mais aussi de définir les différents niveaux de services. En effet, une offre commerciale complète ne peut être envisagée dans chaque commune.

SCOT ET PLU

A partir des orientations du **SCOT**, la localisation des zones à vocation commerciale revient au PLU. Il convient donc d'établir un zonage précis des zones commerciales et d'interpréter les orientations du **SCOT** dans son règlement.

LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SCOT

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<ul style="list-style-type: none"> • P43 : conforte une stratégie économique autour de pôles structurants. • P49 : précise la stratégie d'équilibre entre centre-ville et périphérie, entre commerces de proximité et grandes surfaces. • P50, 51, 52 : détaille les modalités d'aménagement des principaux ensembles commerciaux à créer. <p>Les PLU doivent être cohérents avec ces prescriptions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • R36 : localisation des zones commerciales en fonction des usagers et des dessertes en transports en commun. • R37 à R40 : revitalisation des commerces de proximité et de centres-bourgs.



Nous mettons à votre disposition des outils règlementaires et des mesures financières pour accompagner la dynamique commerciale des centres-bourgs. Vous retrouverez ces informations dans le document du **SCOT** du Pays Lauragais. (Cf. la fiche technique n°3)



LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (SDC)

Ses orientations s'appuient sur un diagnostic qui a permis de définir quatre enjeux du territoire traduits au travers de quatre axes stratégiques de développement commercial cohérents du territoire :

- Organiser une offre commerciale équilibrée respectant les enjeux de développement durable,
- Diversifier l'offre commerciale sur le territoire,
- Renforcer la dynamique du tissu commercial local,
- Planifier l'urbanisme commercial par la mise en place d'une gouvernance chargée de piloter les actions commerciales.

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) est régie par la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie relative à l'aménagement commercial. Elle a pour rôle d'autoriser ou de refuser les projets de commerces. Suite à la Loi de Modernisation de l'Economie (LME), la CDAC doit apprécier l'impact du projet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne, les flux de transports et leur insertion dans les réseaux de transports collectifs ainsi que la qualité environnementale du projet.

Depuis la LME, le seuil d'autorisation des surfaces commerciales est passé de 300 m² à 1 000 m².

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, les projets nécessitant un permis de construire, dont la surface de vente finale est comprise entre 300 m² et 1 000 m², peuvent néanmoins faire l'objet d'un passage en CDAC, pour avis, après saisie de la commission par le maire. En cas d'avis défavorable de la CDAC, le permis de construire ne peut être délivré.



Le Président du Syndicat Mixte étant appelé à siéger en CDAC, il est important que les communes informent le Syndicat Mixte des projets en cours.

LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE L'INTERSCOT

La Conférence d'Aménagement Commercial de l'InterSCOT (CACI) est une instance collégiale et partenariale visant à anticiper le développement et l'équilibre du maillage commercial de l'InterSCOT. Elle a pour vocation de se positionner en amont des grands projets, avant leur dépôt en CDAC.

Lorsqu'un projet supérieur à 5 000 m² est recensé par l'établissement public de **SCOT**, le porteur de projet est invité à présenter le dossier lors d'une réunion à la Commission d'Aménagement Commercial de l'InterSCOT.

QUEL DOCUMENT D'URBANISME CHOISIR ?

QUELLES MOTIVATIONS ?

Une commune pourrait avoir besoin d'un document de planification pour les raisons suivantes par exemple :

- Sortir de la règle de la « constructibilité limitée »,
- Mettre en place un projet de développement urbain avec des objectifs de développement,
- Maîtriser dans le temps son urbanisation,
- Maîtriser les formes urbaines, les occupations du sol, l'aspect architectural.



Comment la Carte Communale et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peuvent répondre à vos interrogations ?

	LA CARTE COMMUNALE	LE PLU
BESOIN	<p style="text-align: center;">SORTIR DE LA RÈGLE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE</p> <p>Nombreux refus de CU sous le motif : hors Parties Actuellement Urbanisées (PAU), Pour lutter contre la forte pression urbaine, Pour urbaniser des secteurs en particulier, Pour ne pas urbaniser des secteurs aujourd'hui en PAU, Pour geler l'urbanisation.</p>	
MISE EN ŒUVRE	Le permet	Le permet
BESOIN	<p style="text-align: center;">METTRE EN PLACE UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT</p> <p>Une commune qui souhaite encadrer son développement en atteignant des objectifs et éviter le développement au « coup par coup ».</p>	
MISE EN ŒUVRE	Le projet ne fait pas l'objet d'un document spécifique dans la Carte Communale, mais il est inclus dans le rapport de présentation. Toutefois, la Carte Communale ne permet pas de mobiliser d'outils à la réalisation du projet.	Le permet
BESOIN	<p style="text-align: center;">MAÎTRISER DANS LE TEMPS L'URBANISATION</p> <p>Développer la commune en fonction de l'évolution de ses équipements, Phaser le développement des zones d'urbanisation, Prévoir le développement ultérieur de zones non équipées.</p>	
MISE EN ŒUVRE	Ne le permet pas	Le permet
BESOIN	<p style="text-align: center;">MAÎTRISER LES FORMES URBAINES, LES OCCUPATIONS DU SOL ET L'ASPECT ARCHITECTURAL</p> <p>Organiser l'implantation du bâti (par rapport à la voie, aux limites), contrôler sa forme (hauteur), garder un « caractère » (aspect extérieur, toiture).</p>	
MISE EN ŒUVRE	Ne le permet pas	Le permet

En bref, la Carte Communale : est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune en zones constructibles ou non constructibles.

Elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut pas contenir des orientations d'aménagement et de programmation. Ce sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'y appliquent.

En bref, le Plan Local d'Urbanisme : est un document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il comprend :

- un rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme,
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains quartiers ou secteurs,
- un règlement et des documents graphiques, qui délimitent les zones Urbaines (U), les zones À Urbaniser (AU), les zones Agricoles (A) et les zones Naturelles et forestières (N), les Espaces Boisés Classés (EBC), les Emplacements Réservés (ER) et fixent les règles générales.

Le PLU est accompagné d'annexes (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC,...).

Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En comparaison à la CC, il est l'outil le plus adapté à la réalisation de projets maîtrisés.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le PLUi est le même outil que le PLU, mais à l'échelle intercommunale.

La différence ne porte pas uniquement sur l'échelle territoriale élargie. La démarche est beaucoup plus globale que la démarche communale, car elle permet d'intégrer des questionnements et problématiques qui dépassent ceux d'une commune. L'intérêt d'élaborer un PLU intercommunal réside dans le fait de prendre en considération les échelles intercommunales et communales. En effet, ces deux échelles ne doivent pas se confronter dans un document d'urbanisme, mais plutôt s'équilibrer en prenant en compte les différents enjeux identifiés. Le but consiste à réaliser un projet commun à l'ensemble des communes, dans un objectif de développement durable, tout en identifiant les enjeux spécifiques de la commune et ceux qui relèvent de l'intercommunalité.

L'intérêt du PLU intercommunal repose sur trois principes :

- l'échelle territoriale pertinente,
- la nécessaire réflexion pour construire un projet territorial équilibré,
- le principe de stratégies communes d'aménagement de l'espace.

Le PLU intercommunal permet d'aboutir à une nouvelle dynamique territoriale. C'est un urbanisme plus cohérent par rapport aux échelles des problématiques du développement du territoire.

LES PROCÉDURES DE MODIFICATION ET DE RÉVISION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Entrée en vigueur 1^{er} janvier 2013

Nota : il est nécessaire de se rapprocher des DDT concernées pour plus d'informations sur les procédures. Les communes haut-garonnaises peuvent également se rapprocher de l'Agence Technique Départementale (ATD31) qui propose à ses adhérents une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de leur document d'urbanisme.

LA MODIFICATION DU PLU EST À ENGAGER :

Quand elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS ou du PLU,
- ne réduit pas un EBC, une zone NC,
- ne réduit pas une protection (nuisance, qualité des sites, paysages) ou n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

AVEC ENQUÊTE PUBLIQUE

Quand vous souhaitez :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions par zone,
- diminuer les possibilités de constructions,
- réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette modification concerne uniquement le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DITE « SIMPLIFIÉE » AVEC MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Quand vous souhaitez :

- majorer moins de 20 % les possibilités de constructions par zone,
- augmenter dans la limite de 50 % les règles de densité pour le logement social (L. 127-1),
- augmenter dans la limite de 30 % les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L.128-1 et 2),
- limiter la constructibilité en fonction des droits déjà utilisés (L. 123-1-11),
- rectifier une erreur matérielle,
- ou quand des évolutions du règlement et OAP n'entrant pas dans le champ de compétence de la procédure de modification avec enquête publique.

Cette modification concerne uniquement le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

LA RÉVISION DU PLU EST À ENGAGER :

Quand vous souhaitez :

- changer les orientations du PADD,
- réduire une zone Agricole, Naturelle ou Forestière et un Espace Boisé Classé,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

LA PROCÉDURE DE RÉVISION « ALLÉGÉE » DU PLU EST À ENGAGER :

Quand vous souhaitez :

- réduire une zone Agricole, Naturelle ou Forestière et un Espace Boisé Classé,
 - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Sans changer les orientations du PADD.

FOCUS : QUAND DOIT-ON RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DOCUMENTS D'URBANISME ?

Entrée en vigueur 1^{er} février 2013

1- L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE EST SYSTÉMATIQUE :

Lors de l'élaboration et de la révision

- des SCOT
- des PLU des communes qui comprennent sur leur territoire un site Natura 2000 en tout ou partie,
- des PLU des communes littorales ou de montagnes qui prévoient la réalisation d'une Unité Territoriale Nouvelle,
- des Cartes Communales des communes comprenant sur leur territoire un site Natura 2000 en tout ou partie.

2- LES DEMANDES PRÉALABLES S'EFFECTUENT AU CAS PAR CAS AUPRÈS DU PRÉFET DE DÉPARTEMENT POUR :

- Tous les PLU qui ne sont pas systématiquement soumis à l'EE,
- Les Cartes Communales des communes limitrophes d'une commune comportant un site Natura 2000.

Modalités d'examen au cas par cas :

- Pour les PLU (procédures d'élaboration et de révision) : examen fondé sur le critère des « incidences notables sur l'environnement » (tous les enjeux environnementaux). Saisine du Préfet de Département après le débat sur le PADD (ou avant la réunion d'examen conjoint en cas de révision « allégée ») avec un dossier d'accompagnement comprenant : une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone ou des zones susceptibles d'être touchées par la mise œuvre du document, de la description des principales incidences du document sur l'environnement et sur la santé humaine.

- Pour les Cartes Communales : examen fondé uniquement sur le critère des incidences notables sur Natura 2000.



Le Préfet dispose de deux mois pour répondre aux demandes d'évaluation au cas par cas ; au-delà de ce délai et sans réponse de sa part, les communes sont dans l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

LES MODALITÉS D'ASSOCIATION ET DE CONSULTATION DU SCOT DU PAYS LAURAGAIS

Cette partie a toute son importance : elle précise comment les communes doivent associer le Syndicat Mixte à chaque étape de réalisation des documents d'urbanisme.

N.B. : cette proposition méthodologique a été réalisée à partir du tableau stipulant les modalités d'association et de consultation du Syndicat Mixte aux procédures d'élaboration/révision/modification d'un POS/PLU/Carte Communale annexée à la délibération n°13/2007 du Comité Syndical du SCOT du Pays Lauragais en date du 22 octobre 2007.

ASSOCIATION LORS DE L'ÉLABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

Prescription - Élaboration - Avis du Syndicat Mixte

La commune ou l'EPCI compétent :

- Notifie la décision d'élaboration au Syndicat Mixte.
- Invite le Syndicat Mixte à la réunion de démarrage afin d'échanger sur les principales orientations du SCOT à prendre en compte.
- Invite le Syndicat Mixte aux réunions des Personnes Publiques Associées (PPA).
- Notifie le projet au Syndicat Mixte avant l'enquête publique (au moins 1 mois avant).
- Est invité à présenter son projet devant la commission urbanisme du Syndicat Mixte pour avis.

Enquête Publique

La commune ou l'EPCI compétent informe le Syndicat Mixte des dates de déroulement de l'enquête publique.

Approbation

La commune ou l'EPCI compétent envoie la copie intégrale du dossier de Carte Communale approuvé au Syndicat Mixte du Pays Lauragais pour procéder à son archivage.

ASSOCIATION LORS DE LA RÉVISION D'UNE CARTE COMMUNALE

Elle peut être révisée dans les conditions semblables à son élaboration. La Carte Communale peut faire l'objet d'une modification simplifiée en cas de rectification d'une erreur matérielle.

ASSOCIATION LORS DE L'ÉLABORATION / RÉVISION DE PLU ET PLUi

Prescription - Élaboration - Avis du Syndicat Mixte

La commune ou l'EPCI compétent :

- Notifie la décision d'élaboration au Syndicat Mixte.
- Invite le Syndicat Mixte à la réunion de démarrage afin d'échanger sur les principales orientations du SCOT à prendre en compte.
- Invite le Syndicat Mixte aux réunions des Personnes Publiques Associées (PPA).
- Notifie le projet au Syndicat Mixte après arrêt du projet.
- Est invité à présenter son projet devant la commission urbanisme du Syndicat Mixte pour avis.

Enquête Publique

La commune ou l'EPCI compétent informe le Syndicat Mixte des dates de déroulement de l'enquête publique.

Approbation

La commune ou l'EPCI compétent envoie la copie intégrale du dossier de PLU approuvé au Syndicat Mixte du Pays Lauragais pour procéder à son archivage.

ASSOCIATION LORS DE LA MODIFICATION D'UN POS / PLU

Prescription - Élaboration - Avis du Syndicat Mixte

La commune ou l'EPCI compétent :

- Notifie la décision d'élaboration au Syndicat Mixte.
- Invite le Syndicat Mixte aux réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) ou aux réunions de travail.
- Notifie le projet au Syndicat Mixte avant l'enquête publique (au moins 1 mois avant).
- Est invité à présenter son projet devant la commission urbanisme du Syndicat Mixte pour avis.

Enquête Publique

La commune ou l'EPCI compétent informe le Syndicat Mixte des dates de déroulement de l'enquête publique.

Approbation

La commune ou l'EPCI compétent envoie la copie intégrale du dossier de modification approuvé au Syndicat Mixte du Pays Lauragais pour procéder à son archivage.

ASSOCIATION LORS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU

Prescription - Élaboration - Avis du Syndicat Mixte

La commune ou l'EPCI compétent :

- Notifie la décision de modification simplifiée au Syndicat Mixte.
- Invite le Syndicat Mixte aux réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) ou aux réunions de travail.
- Notifie le projet au Syndicat Mixte avant l'enquête publique (au moins 1 mois avant).
- Est invité à présenter son projet devant la commission urbanisme du Syndicat Mixte pour avis.

Enquête Publique

La commune ou l'EPCI compétent informe le Syndicat Mixte des dates de déroulement de l'enquête publique.

Approbation

La commune ou l'EPCI compétent envoie la copie intégrale du dossier de modification simplifiée approuvé au Syndicat du Mixte Pays Lauragais pour procéder à son archivage.

ASSOCIATION LORS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

Les procédures de révisions simplifiées de PLU commencées avant le 1^{er} janvier 2013 peuvent se terminer suivant les anciens textes.

En cas d'annulation contentieuse du PLU, l'ancien Plan d'Occupation des Sols peut également faire l'objet, pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive, d'une révision « allégée ».

Prescription - Élaboration - Avis du Syndicat Mixte

La commune ou l'EPCI compétent :

- Notifie la décision d'élaboration de la révision simplifiée au Syndicat Mixte.
- Invite le Syndicat Mixte aux réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) avant arrêt.
- Notifie le projet au Syndicat Mixte après arrêt du projet.
- Est invité à présenter son projet devant la commission urbanisme du **Syndicat Mixte** pour avis.

Enquête Publique

La commune ou l'EPCI compétent informe le Syndicat Mixte des dates de déroulement de l'enquête publique.

Approbation

La commune ou l'EPCI compétent envoie la copie intégrale du dossier de révision allégée de PLU au Syndicat Mixte du Pays Lauragais pour procéder à son archivage.



Selon chaque type de procédure engagée :

Il est prudent de faire une réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'arrêt de projet afin ne pas aboutir à un blocage pouvant nécessiter un nouvel arrêt lors de l'examen conjoint du dossier arrêté par les PPA.



INDEX DES SIGLES

ATD : Agence Technique Départementale
CACI : Commission Aménagement Commercial de l'InterSCOT
CC : Carte Communale
CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CU : Certificat d'Urbanisme
DDT : Direction Départementale des Territoires
DOG : Document d'Orientations Générales
EBC : Espaces Boisés Classés
EE : Evaluation Environnementale
EIE : Etat Initial de l'Environnement
ENS : Espaces Naturels Sensibles
EP : Enquête Publique
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER : Emplacement Réservé
LME : Loi de Modernisation de l'Economie
NC : zone Non Constructible
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAU : Parties Actuellement Urbanisées
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POS : Plan d'Occupation du Sol
PPA : Personnes Publiques Associées
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDC : Schéma de Développement Commercial
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU : loi Solidarité et Renouvellement Urbain
RNU : Règlement National d'Urbanisme
TAD : Transports A la Demande
TC : Transports en Commun
TVB : Trame Verte et Bleue
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAD : Zone d'Aménagement Différée

