

Le PLU-I simplifié avance...

Il avance, le PLU-I simplifié, et il entame même l'avant-dernière longueur de la longue marche vers un règlement d'urbanisme intercommunal, adapté à notre territoire et à ses spécificités. Mais pour bien nous en rendre compte, jetons d'abord un coup d'œil dans le rétroviseur.

D'où venons nous, et où en sommes-nous ?

En 2006, première étape, nous avons réalisé le **diagnostic du territoire**, c'est-à-dire l'état de la population, des activités, des logements, de l'agriculture, du patrimoine, des milieux et les risques naturels... Le but de cette première étape était non seulement de bien connaître toutes ces informations, mais de les faire partager au plus grand nombre. Ce « livre blanc » est consultable à la communauté et dans les mairies.

En 2007, nous avons **identifiés les enjeux** que laissait entrevoir le diagnostic : quels sont nos atouts, nos faiblesses, les menaces à parer, et les opportunités à saisir ? Et nous avons réfléchi, au cœur de nombreuses réunions, associant élus, socioprofessionnels et associatifs, à un certain nombre d'orientations, que nous pourrions inscrire dans ce PLU-I simplifié...

Il en est sorti le **PADD, ou « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »**, qui remplit deux fonctions dans la démarche du PLU-I :

- D'une part, il résume la volonté des élus, à l'écoute de la population, pour l'aménagement de notre territoire, et il la présente sous une forme immédiatement compréhensible. Les objectifs du PADD ont été exposés dans le bulletin n° 8 de janvier 2008.
- D'autre part, il est la clef de voûte du futur PLU-I simplifié, dans la mesure où tous les choix ultérieurs devront être justifiés par les orientations du PADD.

Enfin, depuis la fin du printemps, compte tenu de la pause imposée par la période électorale, nous avons mis en chantier la troisième étape, l'élaboration du **projet de PLU-I simplifié** proprement dit, qui est la traduction réglementaire des orientations du PADD.

Concrètement, il consiste en un **plan de zonage** et un **règlement**, qui définissent les nouvelles règles d'urbanisme applicables à chaque parcelle du territoire. Les habitants des communes pourvues d'un POS en savent déjà quelque chose :

- **le plan de zonage** délimite les zones et les secteurs réservés à tel ou tel type d'occupation ou d'utilisation du sol,
- **le règlement** définit les règles applicables à chaque zone ou secteur.

Avant d'aller plus loin, quelques principes à retenir...

D'abord, **le PLU-I simplifié est communautaire**, par exemple il y aura un règlement unique pour l'ensemble du territoire, mais nous avons tenu à ce que le projet de zonage pour chaque commune, à partir de la première proposition du Bureau d'études, soit **discuté et retravaillé par chaque Conseil municipal**, pour s'adapter aux particularités locales, et répondre aux besoins. Cette phase de travail est en train de se terminer, et il nous restera à vérifier si l'ensemble des propositions reste cohérent avec le projet communautaire.

Par ailleurs, **le PLU-I simplifié doit respecter les exigences du développement durable**, permettre aux gens de se loger, aux activités de se développer, mais également protéger les terres agricoles, préserver les milieux naturels et la qualité des paysages, ne pas exposer aux risques d'inondation, etc. Cela impose par exemple de freiner la consommation d'espace par les constructions, de ne pas les laisser s'étaler n'importe où, et surtout pas le long des routes, etc. De plus, **le classement d'un terrain en zone constructible oblige la commune à le desservir**, avec un impact immédiat sur le budget communal et nos impôts. D'ailleurs, ces principes viennent d'être rappelés dans la « **Charte en matière d'urbanisme** », signée récemment par l'Association des Maires et Élus locaux du Tarn, la Chambre d'agriculture et l'État.

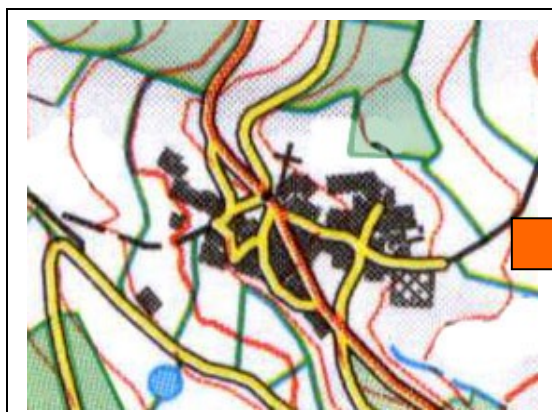
Ensuite, **le PLU-I simplifié est un document vivant** qui évoluera. Par exemple, pas besoin de prévoir aujourd'hui les terrains constructibles pour dans quinze ou vingt ans ! Des procédures simples (modifications et révisions simplifiées) permettront de s'adapter : trouver de nouveaux terrains à bâtir, permettre l'implantation d'un projet imprévu, etc.

Enfin, mais nous le verrons en fin d'article, **le PLU-I n'est pas encore terminé, et aucune décision définitive n'a été prise** : les élus, les techniciens, les administratifs... y travaillent encore tous ensemble, et le public pourra s'exprimer pendant l'enquête publique prévue en fin de procédure.

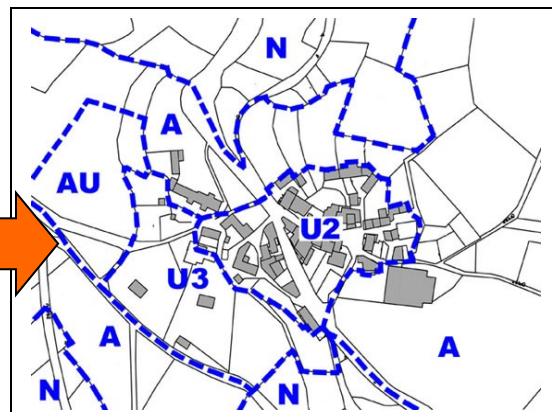
Quelques explications sur le zonage...

Le territoire est divisé en quatre grands types de zones, conformément au Code de l'urbanisme, désignés par des lettres :

zones urbaines.....	U
zones à urbaniser	AU
zones agricoles	A
zones naturelles et forestières	N



un territoire...



et un exemple de zonage

Zones du PLU-I		Caractères des zones
urbaines	U	Elles sont : <ul style="list-style-type: none"> soit déjà urbanisées, soit pourvues d'équipements publics existants ou en cours de réalisation, ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
à urbaniser	ouvertes (AU)	Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation , les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie de la zone, ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.
	fermées (AU0)	Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation , mais les voies publiques et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.
agricoles	A	Elles sont à protéger en raison du potentiel agronomique , biologique ou économique des terres.
naturelles et forestières	N	Elles sont à protéger en raison : <ul style="list-style-type: none"> soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A noter que la zone A est exclusivement agricole, le Code de l'urbanisme spécifiant que **seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** (et aux services publics ou d'intérêt collectif). En revanche, lorsqu'un bâtiment possédant une architecture intéressante n'est plus nécessaire à l'exploitation (vieille grange ou bergerie en pierre...), à condition de ne pas gêner une exploitation voisine (attention aux distances d'éloignement des bâtiments d'élevage !), il peut être identifié sur le plan, pour permettre de changer sa destination : gîte rural, résidence, etc.

Pour finir avec les zones, il faut noter que pour s'adapter à des spécificités locales du territoire, certaines ont été divisées à leur tour en secteurs, par exemple :

- la zone U, en secteurs d'habitat U1, U2, U3... suivant qu'on se trouve dans le centre d'un bourg, un faubourg, un hameau, ou dans un lotissement ou un groupe d'habitations peu dense, et en zones Ux pour les entreprises, ou UL pour les équipements touristiques et sportifs,
- la zone AU en secteurs AUg pour demander qu'une seule opération groupée d'aménagement soit menée sur une grande parcelle, dans le but d'économiser l'espace et les équipements publics,
- la zone A comprend un secteur Ap, inconstructible même pour les agriculteurs, pour protéger un paysage exceptionnel,
- la zone N, de son côté, même si son caractère général est « la nature », comprend des secteurs habités de petite taille : N1 pour permettre l'évolution du patrimoine bâti (réfection, extension, changement de destination), et N2 pour autoriser quelques constructions nouvelles.

Et quelques explications sur le règlement...

Pour chaque zone ou secteur, le règlement définit donc les règles auxquelles les constructions devront se conformer. Il peut comprendre jusqu'à 14 articles, dont deux seulement sont obligatoires (n° 6 et 7) :

Type de règle	Numéros des articles	Ce qui est réglementé
Nature de l'occupation du sol	1 et 2	Occupations et utilisations du sol interdites, ou bien soumises à des conditions particulières
Conditions de desserte	3 et 4	Accès et desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Surface du terrain	5	Superficie minimale des terrains constructibles
Implantation des constructions	6 et 7	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives
	8	Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Emprise au sol	9	% maximal d'occupation du sol (plan de masse)
Traitement de la construction et de ses abords	10 à 13	Hauteur maximale, aspect extérieur, aménagement des abords, aires de stationnement, espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations
C.O.S.	14	% maximal d'occupation du sol (surface de plancher)

Et maintenant, où allons-nous ?

Lorsque tous les Conseils municipaux se seront exprimés sur le projet, il sera officiellement présenté au Conseil de communauté, et aux personnes publiques qui nous accompagnent dans le travail d'élaboration (administrations de l'État, de la région et du département, Chambres consulaires, Parc naturel régional, communes limitrophes...). Une fois adapté pour tenir compte de leurs premières observations, il sera « **arrêté** » par le Conseil de communauté.

Un exemplaire sera **remis aux personnes publiques pour consultation** au cours de l'hiver 2009, pendant une longue période de trois mois, à l'issue de laquelle elles rendront leur avis pour la partie qui les concerne : par exemple, la DDASS pour la santé et la salubrité publique, le Parc pour les paysages et le patrimoine, la Chambre d'agriculture pour la défense des exploitations, etc.

Ensuite, le projet sera **soumis à l'enquête publique**, probablement au cours du printemps, au siège de la Communauté et dans toutes les mairies. Tout le monde pourra venir examiner le projet et exprimer son opinion ou ses réclamations, auprès des commissaires enquêteurs. Enfin, la Commission d'enquête rédigera son rapport et donnera son avis.

Il restera à étudier les divers avis, envisager les éventuelles adaptations à porter au projet, et l'approuver en Conseil de communauté, pour le rendre exécutoire.