

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de MAUREVILLE

1 – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES 1.2 – PORTER A CONNAISSANCE

ELABORATION			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
22/05/2019	25/10/2019	22/11/2019	20/02/2020



Porter à connaissance type

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)
(Articles L 132-1 à 3, L101-1 à 3 du Code de l'Urbanisme)

Version de juin 2018

Document réalisé par la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne — Service Prospective et Stratégie
Cité Administrative — 2 Boulevard Armand Duportal — BP 70001 — 31 074 TOULOUSE Cedex 9 — Téléphone : 05-81-97-71-00
<http://www.haute-garonne.gouv.fr/>

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PARTIE RÉGLEMENTAIRE.....	3
Préambule.....	4
Encadrement normatif du Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal) ou PLU(i).....	5
Procédure d'élaboration du PLU(i).....	8
Procédures d'évolution du PLU(i).....	14
Contenu du PLU(i).....	17
Annexe 1 : Principaux Textes Législatifs.....	29
Annexe 2 : Liste des destinations et sous-destinations.....	30
FICHES THÉMATIQUES.....	31
FICHE 1 : ÉQUILIBRE DES ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	32
FICHE 2 : AGRICULTURE.....	35
FICHE 2bis : LES SIGNES DE QUALITÉ ET D'ORIGINE.....	40
FICHE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA MONTAGNE ET SES TERRITOIRES.....	41
FICHE 4 : LOGEMENT ET HABITAT.....	44
FICHE 5 : COMMERCE, ARTISANAT ET TOURISME.....	48
FICHE 6 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET RÉSEAUX.....	52
FICHE 7 : TRANSPORT ET DÉPLACEMENTS.....	56
FICHE 8 : RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES (TRAME BLEUE).....	60
FICHE 9 : BIODIVERSITÉ (TRAME VERTE).....	68
FICHE 10 : ÉNERGIE ET CLIMAT.....	75
FICHE 11 : RISQUES ET NUISANCES.....	81
FICHE 12 : PAYSAGE ORDINAIRE ET REMARQUABLE.....	91
ANNEXES.....	103

PARTIE RÉGLEMENTAIRE

Préambule

Le Porter à connaissance (PAC) de l'État est régi par un ensemble d'articles issus du code de l'urbanisme. Il consiste à transmettre aux communes ou à leurs groupements compétents, les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

ARTICLES L.132-1 à L.132-4 DU CODE DE L'URBANISME

Informations portées à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents par l'État. Dans les conditions précisées par le présent titre, l'État veille au respect des principes définis à l'article L. 101-2 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

L'autorité administrative compétente de l'État porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents :

1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter ;

2° Les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.

L'autorité administrative compétente de l'État leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission de ces informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.

Les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.

L'autorité administrative compétente de l'État transmet aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur le territoire des communes où ils exercent leur compétence et appartenant à l'État et à ses établissements publics.

Il appartient à l'État, dans le cadre de son association et de son contrôle de légalité, de veiller au respect des principes définis par l'article L. 101-2. Le PAC s'inscrit donc dans cette démarche en tant qu'outil complémentaire de la procédure d'association des documents d'urbanisme qui, de part son contenu, contrôle de légalité qui sera ultérieurement effectué.

Encadrement normatif du Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal) ou PLU(i)

1. Les principes généraux de développement durable s'imposant aux PLU(i) (ainsi qu'à tous les documents d'urbanisme)

ARTICLE L.101-1 et L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME (Ordonnance n°2015-1174 du 23 sept 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Analyse : Le PLU(i) devra donc permettre le respect des objectifs du développement durable et des 3 principes suivants :

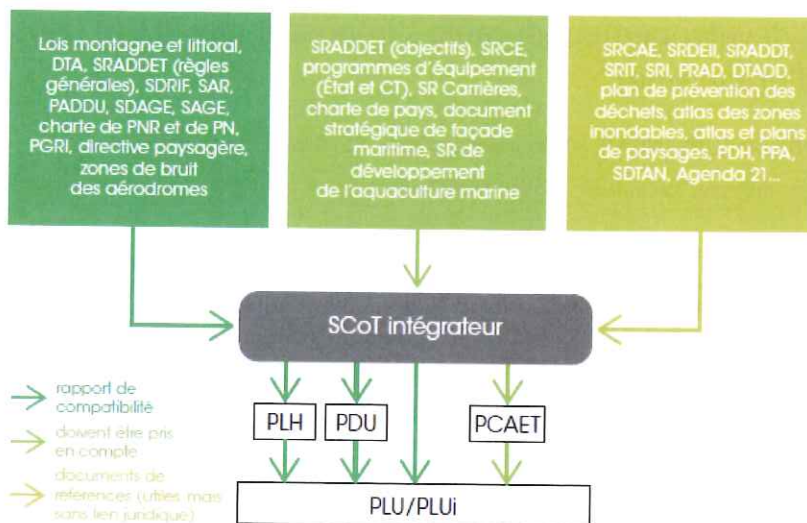
le principe d'équilibre, entre le renouvellement urbain, le développement urbain et rural, l'utilisation économe des sols, la préservation des espaces agricoles, forestiers et la protection des espaces naturels, des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. **Le Grenelle a également introduit la mise en valeur des entrées de ville et la revitalisation des centres urbains et ruraux.**

le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. Il convient d'assurer une répartition territorialement équilibrée des commerces et des services, un équilibre entre les zones d'emploi et les zones d'habitat et d'éviter, autant que possible, la constitution de zones « monofonctionnelles ». L'objectif de mixité sociale dans l'habitat passe par la diversité de l'offre de logements (y compris les logements sociaux) au sein d'un même espace. Dans la logique de ce principe pour les zones urbaines, toutes les occupations/utilisations du sol qui ne sont pas explicitement interdites par l'article premier du règlement sont autorisées.

le principe d'économie de l'espace et de respect de l'environnement. Les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre ce qui passe par la réduction des obligations de déplacement, à préserver les milieux naturels et à se préoccuper notamment des continuités écologiques, à permettre la maîtrise de l'énergie et la production de celle-ci à partir de sources renouvelables, à prendre en compte les risques naturels et technologiques.

2. Liens juridiques entre PLU(i) et documents de rang supérieur

Le PLU(i) est inséré dans une hiérarchie de normes et doit en respecter les principes.



La place du SCoT dans l'ordonnancement juridique

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) devient le document de planification stratégique régional (ancien SRADD). Le SCoT devra prendre en compte ce nouveau schéma régional à l'horizon 2020.

2.1 Documents de planification de rang supérieur

2.1.1 Avec relation de compatibilité (articles L131-1 à L131-3 DU CODE DE L'URBANISME):

→ les dispositions des schémas de cohérence territoriale (SCoT) dont le territoire de l'EPCI est concerné, en l'occurrence selon le cas :

Le SCoT du Pays Comminges-Pyrénées dont l'élaboration a été prescrite le 29 octobre 2012

Le SCoT du Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012, modifié le 20 décembre 2016

Le SCoT du Pays Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012, modifié le 26 février 2018

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (SCoT GAT) approuvé le 16 mars 2012, a fait l'objet d'une première révision approuvée le 27 avril 2017 et fait actuellement l'objet d'une deuxième révision prescrite le 8 janvier 2018.

Le SCoT Lauragais approuvé le 26 novembre 2012.

Cas particulier, en cas de territoires non couverts par un SCoT approuvé : Le principe de l'urbanisation limitée s'applique (L142-1 à 5 DU CODE DE L'URBANISME) : voir FICHE 1 : ÉQUILIBRE DES ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

À noter : → Dans le cas où l'approbation de la révision d'un SCoT interviendrait après l'approbation du PLU(i), celui-ci doit être rendu compatible avec le SCoT révisé dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU(i) (article L131.6 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire communal peut également être concerné par :

→ le plan de déplacements urbain (PDU) de la Grande Agglomération Toulousaine adopté le 17 octobre 2012 qui est en cours de révision (article L.131-8 du code de l'urbanisme) (communes appartenant au SCoT GAT)

→ le plan local de l'habitat (PLH) voir FICHE 4 : LOGEMENT ET HABITAT

Définitions et liens juridiques entre les documents :

La compatibilité :

Elle ne doit pas être confondue avec la notion de **conformité**. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est la relation de conformité qui prévaut dans les relations entre permis de construire et PLU(i).

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. Mais la norme inférieure ne doit pas contrarier les options fondamentales de la norme supérieure. La conformité stricte n'est pas exigée, des écarts sont tolérés, l'atteinte qui peut être portée à la norme supérieure par la norme inférieure doit néanmoins rester marginale. Le PLU(i) devra donc respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.

La prise en compte

Il s'agit d'une relation juridique à peine plus souple que l'obligation de compatibilité.

Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010)

Le SCoT:

Il est à la fois une démarche politique et un outil de planification juridique. Son élaboration est un processus qui s'inscrit dans la durée et qui mobilise diverses forces vives d'un territoire : élus, acteurs institutionnels, société civile. C'est un document d'urbanisme dont le contenu, les objectifs et la portée sont définis par le code de l'urbanisme. Il est issu d'une volonté politique de **préparer collectivement l'avenir du territoire**.

SCoT GAT = Communes faisant partie des EPCI :

- Toulouse métropole,
- Communauté d'agglomération du SICOVAL,
- Communauté d'agglomération Muretain Agglo,
- Communauté de communes de la Save au Touch,
- Communauté de communes Axe-sud,
- Communauté de communes rurales des coteaux du Savès et de l'Aussonnelle,
- Communauté de communes Coteaux-Bellevue.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les PLU(i) doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs suivants :

- dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L.112-4 ;
- chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (voir [FICHE 8 : RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES \(TRAME BLEUE\)](#));
- objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (voir [FICHE 8 : RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES \(TRAME BLEUE\)](#));
- objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;
- directives de protection et de mise en valeur des paysages.

Dans l'attente de l'approbation du SCoT, le projet de PLU(i) devra être soumis à la CDPENAF en cas de réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières. L'accord du Préfet serait aussi obligatoire en cas d'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles, naturelles et forestières (articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme)

2.1.2 Relation de prise en compte :

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les PLU(i) doivent prendre en compte, s'il y a lieu les documents suivants :

- schémas régionaux de cohérence écologique ;
- plans climat-énergie territoriaux ;
- schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;
- programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- schémas régionaux des carrières.

2.1.3 Autres relations : → tout autre document situé sur le schéma de la hiérarchie des normes

Procédure d'élaboration du PLU(i)

1. La zone de couverture du PLU(i)

Articles L153-1 à L153-3 du Code de l'Urbanisme

Le PLU(i) est élaboré sur la totalité de son territoire : une commune ou une intercommunalité, à l'exception du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (et cas très particulier du secteur d'aménagement et de développement touristique d'intérêt communal).

2. Lancement de la démarche – délibération

Articles L153-8 à L153-11 du Code de l'Urbanisme

La collectivité compétente en matière de PLU(i) énonce son intention d'élaborer ou de réviser le document (prescription) et indique comment elle a l'intention de **mener la concertation** par une **délibération de son organe délibérant**. La délibération doit préciser **les objectifs poursuivis par la collectivité, ces objectifs doivent être suffisants**. En effet, des jugements récents sont venus sanctionner ces insuffisances et ont conduit à l'annulation totale de plusieurs PLU(i) (voir paragraphe [4. Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme](#)).



[Si PLUi] L'élaboration ou la révision d'un PLU(i) nécessite une **collaboration** étroite entre l'EPCI et ses communes membres, dont les conditions doivent être définies par une **délibération de l'organe délibérant de l'EPCI**, à la suite de la réunion d'une **conférence intercommunale** rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. Cette conférence intercommunale doit intervenir au début de la procédure. Il est recommandé de la réunir avant la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi, auquel cas cette délibération peut comprendre les conditions de la collaboration, ou juste après celle-ci.

NB. : Au cours de la procédure, une ou plusieurs communes membres de l'EPCI peuvent demander à être couvertes par un **plan de secteur**. Dans ce cas, cette demande doit être **examinée lors d'un conseil communautaire**. L'organe délibérant doit se prononcer par **délibération** sur l'opportunité de créer ce ou ces plan(s) de secteur au sein du PLUi.

3. De la concertation à l'approbation

La collectivité suite à sa délibération de prescription, conduit ensuite ses études à travers un **diagnostic territorial, en faisant un état initial de l'environnement et ensuite en définissant les enjeux**. Elle élabore le document, en associant toutes les personnes y ayant vocation, de sa propre initiative ou à leur demande. C'est pendant cette période d'études, qui n'est pas contrainte à un formalisme particulier, que l'on trouve les phases de concertation et d'association des personnes publiques associées.

Les articles L151-1 à L151-48 et suivant du code de l'urbanisme décrivent le contenu, la portée, les modalités d'élaboration, les possibilités d'évolution du PLU(i) (ces éléments sont détaillés dans la partie [Contenu du PLU\(i\)](#)).

Rappelons que l'élaboration du document d'urbanisme est l'occasion de débattre, tout au long de la procédure, tant au sein du conseil municipal qu'avec la population, des objectifs de développement, des projets d'aménagement et des dispositions retenues pour les mettre en œuvre (article L300-2 du code de l'urbanisme)

→ Il s'agit d'une **procédure qui se veut participative**.

3.1. La concertation (articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme)



Elle est obligatoire tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de PLU(i). Il appartient à la commune/ou intercommunalité de préciser les objectifs poursuivis et de décider des modalités de la concertation en vertu des enjeux, du contexte local, des orientations d'urbanisme et d'aménagement. Une fois les modalités de concertation décidées, celles-ci doivent être respectées. A l'issue de la concertation, il conviendra de tirer le bilan. **Ensuite, le bilan de la concertation sera joint au dossier de l'enquête publique.**

3.2. L'association des personnes publiques associées (PPA) :

Le principe régissant les modalités de l'élaboration associée est celui de la souplesse. Les textes relatifs à la procédure n'organisent aucune contrainte ou formalisme en la matière. Cela permet d'une part d'adapter les modalités d'association au contexte local et d'autre part de faciliter le dialogue et la concertation entre les différentes personnes intéressées, en privilégiant le contenu du document.

Les personnes publiques associées de droit (articles L132.7 et L132.9) ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération de prescription d'élaboration ou de révision du PLU(i) ;
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure ;
- le projet de PLU(i) arrêté leur est transmis pour avis nonobstant le fait qu'elles ne se soient pas manifestées préalablement ;
- leur avis sur le projet de PLU(i) arrêté est annexé au dossier de PLU(i) soumis à enquête.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées de droit au projet de PLU(i) sont entre autre :

- l'État et ses services,
- le président du Conseil régional,
- le président du Conseil départemental,
- l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- les chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- l'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- l'EPCI chargé d'un SCoT dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe,
- l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat.

Saisine de l'établissement public (Syndicat Mixte ou Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCoT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre d'un SCoT.

Dans le cadre de l'association, cet établissement sera consulté, à sa demande, aux différentes étapes clés du projet PLU(i) afin de tenir compte des dispositions du SCoT. Il doit formuler son **avis au plus tard trois mois après la transmission** du projet du PLU(i). À défaut l'avis est réputé favorable. La portée de cet avis est très large, puisque le code de l'urbanisme prévoit qu'il se prononce dans les limites de ses compétences propres. Il s'agit donc d'une **analyse au regard des orientations générales résultant du projet de SCoT** (maîtrise de l'urbanisation diffuse, mixité urbaine, déplacements, création d'équipements structurants, préservation des espaces naturels et agricoles...).

3.3. Le débat sur le PADD

ARTICLES L.153-12 et L153-33 DU CODE DE L'URBANISME

Un débat au sein du conseil municipal ou du conseil communautaire sur les orientations générales du PADD est obligatoire. Il a lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU(i). Il n'y a pas lieu de le formaliser par une délibération. Ce débat est l'expression du projet de la collectivité exprimé dans le respect de l'article 101-2 du code de l'urbanisme. À ce titre, il est nécessaire que les orientations générales de ce projet soient **quantifiées, caractérisées et planifiées dans le temps**. Le PADD ne doit pas être une reformulation du code de l'urbanisme. Il **donne le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement**. (voir [2.Le projet d'aménagement et de développement durables \(PADD\)](#)).

Consultation de l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains

L'article L 153-13 du code de l'urbanisme stipule que lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est élaboré par une commune qui n'est ni membre d'un EPCI compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et ni membre d'une Autorité Organisatrice des Transports Urbains et qu'elle est située à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, le maire doit **recueillir l'avis de l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains sur les orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD)**. Cet avis est réputé favorable à défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la saisine (article R 153-2 du code de l'urbanisme).



À noter qu'en cas de révision du PLU(i), **le débat sur le PADD peut avoir lieu simultanément à la mise en révision, au moment de la prescription** (article L 153-33 du code de l'urbanisme).

3.4. L'arrêt du projet

ARTICLES L153-14 À L153-15 et R 153-3 DU CODE DE L'URBANISME

L'arrêt du projet de PLU(i) a lieu **2 mois minimum après le débat sur le PADD** (articles L 153-14 et L 153-15). **Il est formalisé par une délibération de l'organe délibérant compétent qui doit y mentionner le débat sur le PADD.**

La délibération qui arrête le projet de PLU(i) **peut simultanément tirer le bilan de la concertation** (article R 153-3 du code de l'urbanisme).

Celle-ci doit être transmise pour avis aux personnes visées conformément aux articles L153-14 à L153-18. Il vient clore la procédure de concertation et démarre alors la consultation des personnes publiques associées (ou PPA).

3.5. Les diverses consultations du projet de PLU(i) arrêté

ARTICLES L 132-12, L 153-16 à L 153-18 et R 153-4 à R 153-7 DU CODE DE L'URBANISME

La délibération d'arrêt du projet de PLU(i), accompagné du dossier de projet, est transmise pour avis aux personnes publiques associées énumérées aux articles L 153-16, L 153-17 et L 153-18 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à leur demande aux personnes publiques associées énumérées à l'article L 132-13.



Dans la limite de leurs compétences propres, les personnes publiques associées disposent d'un délai de trois mois pour donner leur avis. À défaut, celui-ci est réputé favorable (article R 153-4 du code de l'urbanisme).



Le projet de PLU(i) arrêté est également soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) selon les cas définis dans CDPENAF jointe au présent document.

3.6. L'enquête publique

ARTICLES L 153.19 et L 153.20 et R 153-8 à R 153-10 DU CODE DE L'URBANISME

Le dossier de PLU(i) arrêté est soumis à enquête publique. Il est composé des pièces composant le PLU (articles R 151-1 à R 151-10 du code de l'urbanisme) ainsi que les pièces mentionnées à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Pour la bonne information du public, il est également souhaitable de joindre au dossier **une synthèse des observations des personnes publiques consultées** sur le projet arrêté **et des réponses apportées** par la commune/l'intercommunalité à ces observations.

En cas de modification des règles dans une ZAC, le dossier d'enquête publique devra comprendre l'étude d'impact de la ZAC (article R 311-7 du code de l'urbanisme).



Le code de l'environnement dans ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants encadre la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

→ **Le commissaire enquêteur dispose ensuite d'un délai d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions.**

La législation de l'enquête publique a changé le 1er Janvier 2017

Bien qu'il s'agisse de la majorité, **seules les enquêtes publiques portant sur des projets ayant une incidence sur l'environnement** sont concernées par **l'obligation d'utiliser Internet**.

La procédure courante papier reste alors obligatoire et se complète avec l'adjonction d'Internet comme un lieu de consultation complémentaire où le public peut déposer ses observations. Le courrier électronique (ou tout autre moyen numérique) devient obligatoire avec une nuance importante : publier les avis sur Internet devient obligatoire. Par ailleurs, dans un souci d'équité, un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

3.7. L'approbation du projet de PLU(i)

ARTICLES L 153-21 et L 153-22 DU CODE DE L'URBANISME

Après l'enquête publique, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **[Si PLUi] et après avoir présenté ces avis, ces observations et ce rapport lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI**, l'organe délibérant **approuve** par délibération le document éventuellement modifié.



Si les modifications éventuellement apportées après enquête publique, réduisent les zones agricoles ou forestières ou créent un ou des STECAL, l'approbation du PLU(i) ne peut intervenir qu'après avis de la chambre d'agriculture, de la CDPENAF et, le cas échéant, de l'institut national des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du centre régional de la propriété forestière (article R 153-6 du code de l'urbanisme).

3.8. Caractère exécutoire du PLU(i) approuvé

ARTICLES L 153-23 à L 153-26 DU CODE DE L'URBANISME

Dès lors que le territoire concerné est couvert par un SCoT en vigueur, **le PLU(i) devient exécutoire** (opposable aux tiers) **dès transmission du dossier au Préfet du département et accomplissement des mesures réglementaires de publicité** (voir § 3.9 ci-après).

Toutefois, en l'absence de SCoT approuvé, ou si le PLU(i) comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH), le PLU(i) devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet, sauf si dans ce laps de temps l'autorité administrative chargée du contrôle de légalité notifie à l'autorité compétente en matière de PLU(i) les modifications qu'il est nécessaire d'apporter au PLU(i) conformément aux articles L 153-25 et L 153-26 du code de l'urbanisme.

3.9. Mesures de publicité

ARTICLES R 153-20 et R 153-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R 153-20 du code de l'urbanisme énumère les actes officiels relatifs aux procédures d'élaboration, de révision, de modification d'un PLU(i) devant faire l'objet d'une publicité (en général dans la presse locale et tout autre support de communication envers un public large).

L'article R 153-21 du code de l'urbanisme précise les lieux d'affichage et de publication de ces différents actes.

Comme il est rappelé dans le § 3.8 ci-dessus, ces diverses mesures de publicité conditionnent la date exécutoire du PLU(i).

3.10. Mise à disposition du PLU(i)

ARTICLES L 133-6, et L 153-22

Le PLU(i) approuvé est tenu à la disposition du public et est consultable au siège de l'EPCI et des communes concernées lorsqu'il s'agit d'un PLUi et dans la commune compétente lorsqu'il s'agit d'un PLU.

3.11. Dématérialisation

ARTICLES L 133-1 à L 133-5 et R 153-22 DU CODE DE L'URBANISME

À compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elle porte, s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.



Voir en annexe les informations sur le Géoportail de l'Urbanisme. La numérisation des documents d'urbanisme est dorénavant une étape incontournable lors de la préparation des dossiers de PLU(i).

3.12. Les évaluations post approbation (le bilan périodique de l'application du PLU(i))

ARTICLES L.153-27 à L.153-30 DU CODE DE L'URBANISME

Le conseil municipal ou conseil communautaire procède, **neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU(i)**, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, aux articles L1214-1 et L1214-2 du code des transports. Cette analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

[Si PLUi-H] Cas particulier des PLU(i) tenant lieu de PLH : Le PLUi tenant lieu de PLH, en application de l'article L.153-28 du code de l'urbanisme, la durée de neuf ans mentionnée ci-avant est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat. Par ailleurs, **un bilan de l'application des dispositions du PLU(i) relatives à l'habitat, au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, est réalisé trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision du PLU(i). Le bilan est transmis au préfet de département et est organisé tous les trois ans dès lors que le PLU(i) n'a pas été mis en révision (article L.153-29 du code de l'urbanisme).**

4. Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme

ARTICLE L.600-9 DU CODE DE L'URBANISME

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) permet au juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un SCOT, un PLU(i) ou une carte communale, s'il estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de ces documents est susceptible d'être régularisée, de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes :

En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification

En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, après le débat sur les orientations du PADD.

Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte notamment les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des OAP, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce.

NOTA → L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un PLU(i), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le PLU(i), le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur. (article L.600-12 du Code de l'Urbanisme).

5. Évaluation Environnementale (articles L104-1 à 104-8, R104-1 à 104-33 et R151-3 du Code de l'Urbanisme)

L'évaluation environnementale d'un plan ou programme est définie (article L.122-4 du code de l'environnement) comme un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de l'approbation du plan ou programme et la publication d'informations sur la décision.

L'évaluation environnementale doit avant tout être considérée comme un **outil d'aide à la décision et doit traduire une véritable démarche d'intégration de l'environnement**. Son objet est préventif et doit permettre de faire les choix qui ne

portent pas atteinte à l'environnement.

5.1. L'autorité environnementale

L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement pour les PLU(i), dite « Autorité Environnementale (AE) », est la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) (article R.104-21 2° du code de l'urbanisme).

Parallèlement à la transmission aux personnes publiques associées du dossier de PLU(i) arrêté, la collectivité compétente doit saisir la MRAe, par une transmission spécifique, afin de recueillir son **avis en tant qu'autorité environnementale**. Il est rappelé que la loi du 1^{er} août 2008 sur la responsabilité environnementale dispose que l'autorité administrative doit s'opposer à tout document de planification si l'évaluation environnementale est inexistante ou insuffisante.

5.2. PLU soumis à évaluation environnementale

Font l'objet d'une évaluation environnementale les PLU(i) susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, compte-tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés (article L.104-2 du code de l'urbanisme). Une brochure est proposée en annexe intitulée : [02 - Evaluation environnementale au Cas par Cas](#) , elle précise les dossiers de PLU(i) soumis à :

- **évaluation environnementale systématique :**
- ou à un **examen au cas par cas** par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Procédures d'évolution du PLU(i)

1. La révision :

1.1 Générale (L.153-31 du code de l'urbanisme)

Révision générale dès que l'EPCI envisage :

- De "changer les orientations définies par le PADD" (L.153-31 1°) ;
- De "réduire un EBC, une zone agricole, naturelle et forestière (L.153-31 2°) ;
- De 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 (L.153-31 3°) ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

1.2 "Allégée" (L.153-34 du code de l'urbanisme)

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de nature à induire de graves risques de nuisance, sans toutefois porter atteinte aux orientations définies par le PADD.

2. La modification :

2.1 De droit commun (L.153-36 du code de l'urbanisme)

Sous réserve de ne pas relever de la révision ou révision "allégée", la modification de droit commun peut être engagée pour :

- Modifier le règlement (y compris graphique) ;
- Modifier les OAP ;

Ou dans les cas suivants (L.153-41 du code de l'urbanisme) :

- Si les possibilités de constructions résultant de l'augmentation cumulée des règles de densité (implantation, CES, hauteur) excèdent 20 % (sauf jusqu'à 50 % pour du logement social et 30 % pour les constructions performantes énergétiquement (L.151-28 du code de l'urbanisme).
- Si diminution des possibilités de construire ;
- Si réduction d'une zone U ou AU.

2.2 Simplifiée (L.153-45 du code de l'urbanisme)

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut être adoptée selon une procédure simplifiée :

- Pour la rectification d'une erreur matérielle ;
- Si les possibilités de constructions résultant de l'augmentation cumulée des règles de densité (implantation, CES, hauteur) n'excèdent pas 20 % (sauf jusqu'à 50 % pour du logement social et 30 % pour constructions performantes énergétiquement (L.151-28 du code de l'urbanisme) ;
- Autres cas non soumis aux procédures précédentes (aspects extérieurs, règles qui iraient à l'encontre de dispositif individuel de production énergies renouvelables ...).

3. La mise en compatibilité :

3.1 Soit avec prise en compte d'un document supérieur (L.153-49 et suivants du code de l'urbanisme)

Elle s'applique avec :

- Un document supérieur selon la nature et l'importance des changements nécessaires comme la révision ou la modification ;
- Un projet faisant l'objet d'une DUP : la procédure est menée par le préfet. L'arrêt de DUP emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU(i) ;
- Un projet faisant l'objet d'une déclaration de projet la procédure est conduite par la collectivité. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU(i).

3.2 Soit avec un projet soumis à « déclaration de projet » (L.153-54 du code de l'urbanisme)

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il en résulte deux conditions :

- La mise en œuvre d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement,
- La reconnaissance de l'intérêt général.

4. La mise à jour des annexes (L.153-60 du code de l'urbanisme)

Elle est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes (prévu aux R.151-51 à R.151-53 du CU). La procédure de la mise à jour s'effectue par simple arrêté de l'autorité compétente. L'arrêté restera affiché pendant 1 mois.

5. L'abrogation (R.153-19 du code de l'urbanisme)

Elle est prononcée par l'autorité compétente après enquête publique (prévue au R.153-19 du CU). Le dossier soumis à l'enquête comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.

6. Procédures particulières

6.1 La « procédure intégrée pour le logement » (Articles L.153-54 et L.300-6-1 du code de l'urbanisme)

« Favoriser la production rapide de logements » et « diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation des projets » sont les objectifs poursuivis par la procédure intégrée pour le logement (PIL). C'est l'une des mesures qui devrait permettre de répondre à l'objectif du gouvernement de construire 500 000 logements dont 150 000 sociaux. Elle vise :

- à rationaliser les démarches des porteurs de projets,
- à pallier les difficultés liées à la complexité des législations (environnement, patrimoine, urbanisme) avec possibilité d'adapter une norme supérieure.

6.2 La « procédure intégrée pour l'immobilier » (Articles L.153-54 et L.300-6-1 du code de l'urbanisme)

Deux objectifs :

- Accélérer la réalisation de projets d'immobilier d'entreprise qualifiés d'intérêt économique majeur (PIEM) et soumis à évaluation environnementale,
- Simplifier les règles d'urbanisme.

Contenu du PLU(i)

LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PLU(I) SONT DÉFINIS PAR L'ARTICLE L.151-2, DÉTAILLÉS CI-APRÈS.

ARTICLE L151-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le PLU(i) tenant lieu de plan local habitat (PLH) ou de plan de déplacements urbains (PDU), contient également un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) dont le détail se trouvera également ci-après.

@ Pour information complémentaire, concernant la modernisation du PLU(i) issue du décret du 28 décembre 2015 (*voir encadré ci-contre), vous trouverez des fiches techniques complètes au lien : <http://www.logement.gouv.fr/planification-territoriale>, puis Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et plan local d'urbanisme (PLU) avec notamment : le guide méthodologique relatif à la modernisation du PLU, fiche sur le rapport de présentation, fiche sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)...

***Le décret n° 2015-1782 du 28 déc. 2015**

modifie diverses dispositions de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

Il a pour principal objet de mettre en conformité la partie réglementaire du Code de l'urbanisme avec les dispositions issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (l'article 133 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014).

1. Le rapport de présentation du PLU(i)

1.1 Le contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue l'une des pièces essentielles du dossier de PLU(i) dans la mesure où **il sert de « base de référence » au juge administratif en cas de recours contentieux** pour apprécier **la légalité des options retenues** et le « parti pris » d'urbanisme. Il constitue les principales conclusions du diagnostic et **peut dorénavant contenir des annexes (études, évaluations...) venant étayer ce dernier (R151.1 du code de l'urbanisme)**.

Dans le cas des révisions, modifications ou mises en compatibilité :

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU(i) est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

Le rapport de présentation doit fournir au public une information complète sur les choix d'urbanisme et d'aménagement de la commune/ou intercommunalité (pour une durée qui ne devrait pas excéder une dizaine d'années) et sa lecture doit permettre de mieux comprendre les motivations qui ont guidé les choix effectués. Toutes les règles doivent donc être justifiées dans le rapport de présentation. Ceci implique qu'il soit rédigé dans un langage clair et accessible à tous. Il ne saurait non plus exister de contradictions entre le rapport de présentation, d'une part, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les documents graphiques, d'autre part.

EXTRAIT ARTICLE L151-4 DU CODE DE L'URBANISME

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document

d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

En application de cet article, il doit donc (R151-1 et R151-2):

1° Exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats liés à l'évaluation du PLU telle que prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 (indicateurs nécessaires à identifier) et comporter, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues, le cas échéant, les analyses pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat (indicateurs à identifier) ;

2° Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyser l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

4° comporter les justifications suivantes :

→ La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

→ La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

→ La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

→ La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

→ L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

→ Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

[Si PLUi-H] Le PLUi tenant lieu de PLH, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de hébergement et sur les conditions d'habitat définies aux articles L.302-1 et R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitation (article R.151-54 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation explique les choix retenus par le programme d'orientations et d'actions.

[Si PLUi-D] Le PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU), le rapport de présentation expose les dispositions retenues en matière de transports et de déplacements dans le PADD et dans les OAP (article R.151-55 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation explique les choix retenus par le programme d'orientations et d'actions.

1.2 L'évaluation environnementale (ou incidences environnementales du projet)

ARTICLE R151-3 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des

zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnées à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



Le projet d'aménagement et de développement durable doit être simple, court et non technique. Il est la pièce angulaire du document et doit traduire le projet du territoire. Tout doit y être mentionné.

ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le projet d'aménagement et de développement durable ne peut se concevoir sans **une estimation réaliste des perspectives d'évolution démographique et économique assorties d'une analyse des besoins qui seront engendrés par les évolutions envisagées**. Une programmation des équipements publics ou d'intérêt collectif (écoles, établissements pour personnes âgées, voiries, réseaux d'eau, d'électricité, etc.) est indispensable en liaison avec le projet de développement urbain proposé. De même, l'analyse de l'activité immobilière (mutations foncières, demandes en matière de logements, permis de construire délivrés...) sera d'une grande utilité pour définir une politique de l'habitat assurant à la fois la mixité sociale, la satisfaction des besoins présents et futurs et respectant un développement durable. Enfin, le PADD devra fixer des objectifs en termes de gestion économe des sols pour se conformer à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

[Si PLUi-H] Lorsque le PLU(i) tient lieu de PLH, le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à f de l'article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitat (article R.151-54 du code de l'urbanisme).

[Si PLUi-D] Lorsque le PLU(i) tient lieu de PDU, le PADD détermine les principes mentionnés à l'article L.1214-1 du code des transports et vise à assurer les objectifs fixés à l'article L.1214-2 de ce code (article R.151-55 du code de l'urbanisme).

[Si PLUi-H ou D] Le programme d'orientations et d'actions : explications

Le PLUi tenant lieu PLH, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et **contient un Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** qui comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat (article L.151-45 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus par ce programme (article L.151-45 du code de l'urbanisme).

Le PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU), il poursuit les objectifs énoncés aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports et contient également un **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** qui comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique des transports et des déplacements (article L.151-45 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus par ce programme (article L.151-45 du code de l'urbanisme).

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

ARTICLES L.151-6, L.151-7, L.151-46, L.151-47 ET R.151-6 à R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME

EXTRAIT ARTICLES L.151-6 et L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

(L.151-6) Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

(PLUi(i)) En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

(L.151-7) Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En premier lieu, il doit y avoir une cohérence des OAP avec le PADD. On compte 3 types d'OAP :

– les OAP par quartier ou secteur ou aussi appelées OAP « sectorielles » (R151-6)

– les OAP des secteurs d'aménagement (sans disposition réglementaire) (R151-8)

– les OAP patrimoniales (R151-7).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), obligatoires depuis la loi ENE (Grenelle II) du 10 juillet 2010, constituent une des pièces du PLU(i). Elles participent à la mise en œuvre du PADD, projet politique de l'EPCI, dans une relation de respect de ses orientations.

[Si PLUi-H ou D] Le PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU, les OAP précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et objectifs relevant d'un PLH ou d'un PDU (articles L.151-46 et L.151-47 du code de l'urbanisme).

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant. Les OAP issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées **être des dispositifs de planification stratégique efficaces** et largement plébiscités.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du PLU(i) (L.151-2). Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.



L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement. **Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP** sectorielles. Dans cette hypothèse, les OAP sont obligatoires et le règlement est facultatif.

3.1 Les OAP « sectorielles » (R151-6):

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU(i), permettant d'accueillir des secteurs de projet. Les OAP doivent rester un **outil souple adapté à la temporalité du projet urbain permettant d'éviter les modifications successives du document**. Elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain. Leur rôle et leur portée sont maintenant déclinés dans la partie réglementaire qui prévoit notamment :

- un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit ;
- la possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés.

En application de l'Article R151-6 du Code de l'Urbanisme :

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R.151-6. Il s'agit de mieux **prendre en compte les zones urbanisées existantes**, mais également les **zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement**. Les OAP doivent proposer des **formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure**.

3.2 Les OAP portant sur des secteurs d'aménagement (R151-8):

En application de l'article R151-8 DU CODE DE L'URBANISME :

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le **caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais sous conditions**. Les dispositions édictées doivent : **répondre aux objectifs du PADD** ; porter au minimum sur les **objectifs listés** à l'article R.151-8; et doivent comporter un **schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques l'organisation spatiale du secteur**.

La réalisation d'OAP sans règlement est **soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation**, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R.151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.151-6.

De même, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer selon le régime actuellement prévu par les articles R. 111-2, R.111-4, R111-26, et R111-27 du code de l'urbanisme qui restent inchangés.

Les OAP couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu : Permettre la stabilité du PLU(i) face à la temporalité des projets + Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions. Cette mesure vise à **consolider l'utilisation des OAP**, confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. Elle conforte une **valorisation de la planification par le projet** et pas uniquement par la règle. L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement. Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre **d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement** qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.



Cette possibilité doit cependant être utilisée avec précaution, afin que les orientations déclinées soient suffisamment claires, sans être trop précises, pour permettre une bonne adéquation des projets avec les objectifs fixés. Son usage doit notamment s'appuyer sur des études préalables ciblées permettant à la collectivité d'orienter et motiver ses choix et de les décliner dans les orientations majeures de l'aménagement du secteur pour l'avenir.

3.3 Les « OAP patrimoniales » (R151-7):

En application de l'article R151-7 du Code de l'Urbanisme :

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R.151-7 fait **écho à l'article R.151-19** autorisant les auteurs de PLU(i) à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU. Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la **possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine** vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L.151-19, **qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer**. Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R.424-5-2, être motivée au regard de l'article R.111-27. Toutefois, elles peuvent également s'appliquer dans des secteurs non-couverts par un renvoi au RNU et dans tous types de PLU(i). Dans ce cas, l'article R.424-5-2 ne trouve pas à s'appliquer.

Il est recommandé aux auteurs de PLU(i) d'accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine, car il sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.



Cas particulier, absence de SCOT :

En l'absence de SCOT, les orientations d'aménagement et de programmation d'un PLU(i) élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

4. Le règlement du PLU(i) (Articles L.151-8 à 151-42 et articles R151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme)

4.1 Objectifs du document

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD (**article R151-9** du Code de l'Urbanisme), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui peuvent comporter l'interdiction de construire. Toute occupation du sol devra y être conforme, qu'elle fasse l'objet ou non d'une demande d'autorisation.

[Si PLUi-D] Pour les PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU) :

Conformément à l'article L151-47 du code de l'urbanisme, le PLUi tenant lieu de PDU, le règlement :

fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation. Par ailleurs, le PLUi tenant lieu de PDU, doit comprendre le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Le règlement délimite les zones :

- 1/ urbaines**
- 2/ à urbaniser**
- 3/ agricoles**
- 4/ naturelles ou forestières à protéger.**

4.2 Composition et règles d'écriture

L'objet du décret du 28 décembre 2015 porte modernisation du contenu du PLU(i) et recommande un plan pour la rédaction du règlement.

4.2.1 Vers un contenu thématique du règlement

ARTICLES L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 DU CODE DE L'URBANISME

La structure thématique du règlement du PLU(i) doit regrouper les différents outils réglementaires offerts aux auteurs d'un PLU(i). **Les composantes écrites et graphiques du règlement** sont réunies dans ces paragraphes thématiques. Les PLU(i) ont en outre la possibilité de recourir aux documents graphiques pour l'ensemble des outils pouvant être mis en œuvre (Ex : Plan des règles de hauteurs des constructions).

La structuration peut être faite selon **trois thèmes** découlant de l'enchaînement des sous-sections 3 à 5 de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (L151-8 à L151-42), la voici proposée ci-après. **Cette structuration reste facultative**, cependant son utilisation est fortement conseillée afin d'en faciliter la lecture et la compréhension pour ses utilisateurs. Il ne s'agit pas d'une liste à remplir intégralement. **Les auteurs de PLU(i) doivent rester libres de composer leur règlement** avec une partie seulement des outils mis à leur disposition.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :

- Destinations et sous-destinations (R151-27 à R151-29)
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (R151-30 à R151-36)
- Mixité fonctionnelle et sociale (R151-37 et 38)

II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère :

- Volumétrie et implantation des constructions (R151-39 et R151-40)
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 et R151-42)
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (R151-43)
- Stationnement (R151-44 à R151-46)

III. Équipements et réseaux :

- Desserte par les voies publiques ou privées (R151-47 et 48)
- Desserte par les réseaux (R151-49 et 50)

→ Pour approfondir ces thématiques, vous trouverez en annexe le détail des rubriques avec les textes de lois s'y référant.

ARTICLE R151-10 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (R151-10), laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

ARTICLE L151-8 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

→ Il contient également la délimitation **graphique** des zones prévues à l'article L. 151-9 et définies au paragraphe 5.3.

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du projet de territoire, l'article R.151-9 détermine la composition du règlement : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD.... ». Dans ce cadre, l'ensemble des articles composant le règlement d'un PLU(i) devient facultatif offrant davantage de flexibilité à la collectivité. Il appartiendra à la collectivité d'élaborer son règlement en évaluant quels sont les articles nécessaires à la mise en œuvre de son PADD. Ainsi en application de l'article L.151-17 et de la suppression de l'obligation en partie réglementaire : **le statut des règles d'implantation devient facultatif**.

De plus cette disposition entend clarifier le statut juridique parfois ambigu des pièces gravitant autour du règlement : seuls les éléments inclus dans la partie écrite ou les documents graphiques du règlement sont opposables aux tiers dans un rapport de conformité. **Aucune pièce écrite ne pourra donc être annexée au règlement**. Cependant, le décret n'évoquant pas le statut des annexes, il ne s'oppose pas formellement à l'existence de cahiers de recommandations ou de compléments d'informations annexés au PLU(i), et non au règlement, dans la mesure où ils n'ont pas de valeur réglementaire.

4.2.2 Des règles générales

La rédaction du règlement écrit nécessite de procéder, préalablement, à un **inventaire exhaustif des diverses occupations du sol existantes** sur l'ensemble du territoire communal, de façon à les intégrer dans le règlement et permettre leur évolution. En étroite concertation avec les services instructeurs des autorisations de construire et d'occuper le sol, le rédacteur du règlement devra s'attacher à **éviter les ambiguïtés ou les incorrections de rédaction**.

L'article R.151-11 clarifie **la valeur réglementaire des illustrations ou représentations graphiques** : lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement doit mentionner son

caractère contraignant ; dans le cas contraire, elle ne revêt qu'un caractère explicatif. Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le PLU(i) identifie.



La justification des règles doit se trouver uniquement dans le rapport de présentation. L'article R.151-12 offre la possibilité pour le règlement du PLU(i) de recourir, en plus des règles quantitatives (fréquemment métriques ou surfaciques), à des règles qualitatives. Ces règles renvoient uniquement à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles sont principalement rédigées sous forme d'objectifs à atteindre et doivent répondre à des critères d'appréciation stricts afin d'en assurer la sécurité juridique.

4.2.3 Des règles alternatives

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. L'article R.151-13 donne une assise réglementaire à l'utilisation des règles alternatives afin de permettre au règlement du PLU(i) de prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

Application d'une règle alternative dans des secteurs de mutualisation de parcelles contiguës (Art. R.151-21) : le PLU(i) peut délimiter des secteurs dans lesquels des règles alternatives s'appliquent dès lors qu'un permis conjoint est déposé sur plusieurs parcelles contiguës. Cette mesure a pour but d'inciter à la mutualisation des règles (notamment de stationnement et d'espaces verts). Cette possibilité ne remet pas en cause le droit, pour les pétitionnaires, de déposer un permis de construire à plusieurs en dehors de ces secteurs mais permet au PLU(i) de choisir de favoriser une application plus efficace de certaines règles. **Enfin, la règle s'appuie sur un socle de vocabulaire (lexique) normalisé, pouvant être complété localement (voir encadré).**

Un lexique national définit par arrêté un ensemble de termes, principalement volumétriques, utilisés dans le code de l'urbanisme et par les auteurs de PLU(i). Le lexique pourra être complété par d'autres termes si la collectivité le juge nécessaire pour la compréhension de son PLU(i) (Art R.111-1 dernier alinéa et R.151-15 et R.151-16). Les définitions pourront être précisées.

! Lorsque ces termes (définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1) figurent dans les règles écrites ou graphiques (y comprises documents), ils doivent être utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.



[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche technique lexique national de l urba -27 juin 2017.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_27_juin_2017.pdf)

Exemples :

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le PLU(i).

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, ou le cas de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU(i), sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

4.3 Les différentes zones du PLU(i) :

ARTICLES L151-11 à L151-13 et R151-17 à R151-26 DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE R151-17 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Pour y voir clair :

Les différents zonages du PLU(i) ne sont pas impactés par la réforme. Le règlement délimite :

- les zones urbaines (zone U) définies dans l'article R151-18 et 19 du Code de l'Urbanisme,
- les zones à urbaniser (zones AU) définies dans l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme,
- les zones agricoles (zones A) définies dans l'article R151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones naturelles (zones N) définies par les articles R151-24 à R151-25 du Code de l'Urbanisme.

4.3.1 Les zones urbaines (U)

Elles représentent les secteurs déjà urbanisés, ceux dans lesquels les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ceux pouvant **admettre immédiatement des constructions**. En classant ces zones « U », l'EPCI/la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate. Compte tenu des dispositions sur le financement de l'aménagement, il importera, dans un premier temps, de faire le **point sur le degré d'équipement des parcelles** qui conduira à leur affectation dans une zone en particulier ; si elles sont suffisamment équipées, elles pourront être qualifiées « d'urbaines » dans le document d'urbanisme révisé.

4.3.2 Les zones à urbaniser (AU)

Si les réseaux n'existent pas encore ou si leur capacité est insuffisante à la périphérie de la zone AU, celle-ci pourra demeurer fermée à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement, et pourra être ouverte par une modification ou une révision du PLU(i) comportant notamment les OAP de la zone. Ce sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés. Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, si à la périphérie de la zone existent des réseaux suffisants, la zone doit être ouverte à l'urbanisation soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, prévus par les OAP et le règlement de la zone. **Les possibilités de classement en zone AU ont été étendues** par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Ce classement peut être opéré indépendamment du caractère naturel du secteur concerné afin de permettre de classer en zone à urbaniser des secteurs ne bénéficiant pas des équipements suffisants pour être classé en zone urbaine (U) mais ne présentant pas pour autant un caractère naturel tels que les secteurs de friches urbaines.

4.3.3 Les zones dédiées à l'agriculture (A)

ARTICLE R151-22 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le **degré d'équipement de ces zones n'est d'aucune influence sur son classement** qui doit seul prendre en compte le **« potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »**. Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles ne peuvent être autorisées que **sous conditions** de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée.

ARTICLE R151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

4.3.4 Les zones naturelles et forestières (N)

ARTICLES R151-24 et 25 DU CODE DE L'URBANISME

(R151-24) Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

(R151-25) Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.



Particularités : Les constructions disséminées dans l'espace qu'il soit agricole, naturel ou forestier et qui n'ont aucun lien avec le caractère de la zone, doivent faire l'objet d'un recensement précis, en relation avec la profession agricole. Pour les habitations, celles-ci pourront faire l'objet d'extension ou d'annexes et les autres types de constructions sont « gelées ». Leurs annexes peuvent être autorisées dans une zone d'implantation avec des conditions de hauteur, d'emprise et de densité soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette mesure vise à limiter la consommation de l'espace.

→ voir FICHE 1 : ÉQUILIBRE DES ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

4.4 Les documents graphiques du règlement et leur contenu



Dans le silence des auteurs, les représentations graphiques n'ont pas de caractère réglementaire mais uniquement illustratif. Ainsi si les auteurs de PLU(i) souhaitent que les éléments graphiques inscrits dans le règlement écrit aient une valeur opposable, ils doivent le mentionner explicitement, soit en le précisant pour chaque illustration, soit en introduisant un principe général d'opposabilité des illustrations en introduction du règlement.

4.4.1 Règles graphiques :

L'article R151.11 du Code de l'Urbanisme, clarifie la valeur réglementaire des illustrations utilisées au sein des règles écrites : **mention doit être faite de leur caractère contraignant, dans le cas contraire elles ne revêtent qu'un caractère explicatif.**

Les documents graphiques qui **sont opposables** ont pour objet de localiser les zones, secteurs, emplacements où vont s'appliquer les règles édictées par le PLU(i). **Ils doivent donc être précis et complets sous peine d'inapplicabilité et donc d'illégalité des dispositions édictées par le PLU(i).** Les fonds de plans, supports du zonage, devront être mis à jour par report des constructions et ouvrages nouvellement édifiés. Afin de faciliter la lecture des documents graphiques, il y aurait lieu **d'utiliser les mêmes fonds de plan pour les différents documents composant le PLU(i)** (plans de zonage, plans des réseaux d'assainissement, du réseau d'eau potable, plan des servitudes d'utilité publique, autres plans en annexe). Un plan doit s'accompagner, au minimum, d'une **légende, d'une échelle, de l'orientation, d'une date**. Si les plans originaux (carte d'aptitude à l'assainissement autonome, par exemple) sont **dressés en couleur**, il y a lieu, soit d'adapter le graphisme, soit d'établir les copies des plans en couleur. Toujours **dans un souci de lisibilité du PLU(i)**, il y aurait lieu de faire clairement apparaître, sur le plan de zonage, l'intitulé des principales voies, notamment celles pour lesquelles le règlement impose des marges de recul des constructions ou d'autres prescriptions.

4.4.2 Documents graphiques réglementaires

À l'article R.151-14, il est rappelé que toute création de secteur dans le PLU(i) doit être représentée graphiquement, en distinguant :

- la délimitation du zonage, en application des articles L.151-9 et R. 151-14 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs, périmètres et espaces (art. R. 151-14) identifiés dans le PLU(i). A ce titre, ils comportent obligatoirement la délimitation des périmètres des OAP (art. R. 151-6).

Les secteurs, périmètres et espaces sont introduits dans les différentes thématiques auxquelles ils se rapportent, pour gagner en lisibilité et rappeler leur vocation précise. Pour chaque thématique les documents graphiques réglementaires peuvent représenter des éléments portants sur :

- La délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière : R151-19 ; R151-21 ;
- Les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : R.151-31, R.151-32, R.151-34 (1°, 2°, 3° et 4°), R.151-35, R.151-36 ;

- Les éléments de mixité fonctionnelle et sociale : R.151-37 (4°, 5°, 6°, 7°), R.151-38 ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions : R.151-39, R.151-40 ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : R.151-41 (3°), R.151-42 (3°, 4°)
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : R.151-43 (3°, 4°, 5°, 6°);
- Le stationnement : R.151-45 ;
- La desserte par les voies publiques ou privées : R.151-48 (1°, 2°, 3°)
- La desserte par les réseaux : R.151-50.

5. Les annexes du PLU(i) (Articles R151-51 à 53 du Code de l'urbanisme)

Il s'agit de bien distinguer les annexes obligatoires au PLU(i), listées aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, des annexes que les auteurs de PLU(i) peuvent ajouter, à des fins d'information, mais qui ne sont pas des annexes prévues par le code. Ces dernières n'étant pas énoncées, il ne peut leur être donné de valeur d'opposabilité, les documents opposables étant clairement identifiés au deuxième alinéa de l'article R. 151-10. L'article R.151-10 précise que « seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. ».

Il est finalement recommandé de restreindre l'utilisation des annexes non obligatoire afin de limiter le risque contentieux qui résulterait d'une mauvaise appréciation de leur statut juridique par les utilisateurs.

Les annexes obligatoires comportent des documents qui relèvent de procédures spécifiques, souvent « étrangères » au PLU(i) (servitudes d'utilité publique, plan d'exposition au bruit des aérodromes, voies classées bruyantes, etc.), mais avec des incidences sur les dispositions d'urbanisme et doivent être prises en considération par le PLU(i). Elles peuvent et doivent être actualisées par simple arrêté du président de l'EPCI compétent ou du maire en matière de PLU(i). Pour ce qui concerne les servitudes d'utilité publique, elles s'opposent au PLU(i).

→ Les annexes sont énumérées aux articles R.151-51 à R.151-53.

Les servitudes d'utilité publique (ou SUP) sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 151-43. « Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

6. Éléments d'aménagement foncier ou à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLU(i) :

6.1 Les lotissements :

ARTICLES R 442-1 À R 442-25 ET L 442-1 À L 442-14 DU CODE DE L'URBANISME

Article L442-1 : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Il est nécessaire de s'interroger sur l'intégration dans le PLU(i) des règles régissant les lotissements existants, intégration prévue par le code de l'urbanisme. L'article L.442-9 du code de l'urbanisme prévoit notamment qu'en cas de PLU(i) approuvé, les règles d'urbanisme propres aux lotissements cessent de s'appliquer au terme de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. L'article L.442-11 prévoit que le conseil communautaire peut, par arrêté, modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, afin de les mettre en concordance avec les règles du PLU(i) approuvé après l'autorisation de lotir. L'enquête publique prévue à cette fin peut « être effectuée en même temps que l'enquête publique relative à l'élaboration/révision du PLU(i) ».

6.2 Les zones d'aménagement concertées (ZAC) :

ARTICLES L 311-1 À L 311-8 et R 311-1 à R 311-12 DU CODE DE L'URBANISME

Extrait de l'Article L311-8 : Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Si l'arrêt de projet du PLU(i) modifie les règles applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que celle ayant arrêté le PLU(i) l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du PLU(i). Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. Cet avis est réputé émis en l'absence de réponse à l'issue d'un délai de trois mois (R153-7). Toutefois, le silence de l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine de la zone d'aménagement concerté vaut rejet du projet.

6.3 Les entrées de ville :

Le PLU(i) comporte, si nécessaire, une étude « Entrée de Ville » (article L111-8) du code de l'urbanisme. Cette étude présente un projet urbain sur un site situé le long d'une autoroute, une voie express, une déviation, ou une route à grande circulation et éventuellement aux voies identifiées par le SCOT (article L141-19 du code de l'urbanisme) et ceci en dehors des espaces urbanisés (article L 111-6 du code de l'Urbanisme). Elle doit justifier, en fonction des spécificités locales, que les règles proposées sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce projet urbain devra trouver des traductions dans le règlement (graphique et écrit) et les OAP du PLU(i).

7. Disposition financière liée à l'urbanisme : Concours particulier de l'État au sein de la dotation générale de décentralisation

ARTICLES L.132-15 DU CODE DE L'URBANISME et L1614-9 et R 1614-41 à 47 du CGCT

L'article 83 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 a institué la Dotation Générale de Décentralisation (DGD) qui est une aide financière de l'État destinée à compenser l'accroissement des charges résultant du transfert de compétence de l'État aux collectivités locales. Au sein de cette dotation, l'État apporte son concours pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

La DGD relative au document d'urbanisme a été **réformée en 2013**, afin de mieux répondre aux besoins locaux et aux évolutions récentes en matière d'urbanisme.

La commission de conciliation en matière d'urbanisme fixe des critères d'attribution qui tendent à promouvoir l'amélioration et l'évolution des documents d'urbanisme face aux politiques actuelles. En effet, la politique nationale favorise l'émergence des PLUi dont l'objectif est de planifier l'aménagement du territoire à l'échelle du bassin de vie et non plus à l'échelle communale.

La DGD est versée principalement pour les procédures d'élaboration et/ou de révision des PLU(i). Ne sont généralement pas pris en compte les procédures d'évolution du document d'urbanisme (modification de droit commun ou simplifiée, révision allégée, mise en compatibilité), les procédures particulières telles que l'évaluation environnementale, etc.... En principe, la DGD est versée sur la base de la globalité de la procédure, le seul complément possible pris en compte actuellement en Haute-Garonne, est lié à l'élaboration d'un Règlement Local de la Publicité (RLP).

Les critères d'attribution en Haute-Garonne tendent vers une homogénéisation à l'échelle de la nouvelle région Occitanie : homogénéisation des plafonds, versement unique de la DGD de préférence à l'arrêt du document...

La commission se réunit en octobre de chaque année. **Le dossier de demande est à envoyer de préférence avant le 31 juillet de chaque année à la DDT31 à Toulouse** (adresse ci-dessous), **accompagné de tout justificatif** (facture, acte d'engagement....).

Direction départementale des Territoires de Haute-Garonne
Service Territorial/Pôle Appui Territorial et Urbanisme/Unité Appui Territorial
Cité Administrative – 2 Boulevard Armand Duportal – BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 05 81 97 72 83 ou 05 81 97 72 84
Mél : ddt-pacurba@haute-garonne.gouv.fr

Annexe 1 : Principaux Textes Législatifs

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 de Solidarité et Renouvellement Urbains, dite SRU, a pour objectif de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle a posé les principes généraux du droit de l'urbanisme avec lesquels doivent notamment être compatibles les SCOT, les PLU(i) et les cartes communales : aménagement équilibré de l'espace, diversité fonctionnelle/sociale, utilisation économe et équilibrée des sols. Ces grands principes s'imposent aux documents d'urbanisme, mais 'on ne peut en faire une obligation de résultat.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite loi Grenelle 1) renforçait les principes d'un urbanisme durable : lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, permettre la revitalisation des centres-villes, préserver la biodiversité, assurer une gestion économe des ressources et de l'espace, créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

Les lois n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) et n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) obligent à une prise en compte expresse du développement durable dans les documents d'urbanisme et en fournissent les outils dans les domaines de l'urbanisme et du foncier. Elles visent à préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels et à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulées avec les politiques de l'habitat, de développement commercial et de transports-déplacements.

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 portant modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) cible la protection des espaces agricoles afin d'assurer le développement durable de l'agriculture, de la forêt et des territoires. Elle a pour objectif, entre autres, de préserver le capital de production de l'agriculture et notamment le foncier agricole.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 définit le cadre juridique d'une ville plus dense en lançant un processus de modernisation des documents d'urbanisme, en favorisant notamment les PLU intercommunaux. La loi ALUR va faciliter la production de logements tout en luttant contre la consommation excessive de l'espace. Son objectif est de : – Prendre des mesures en matière d'urbanisme permettant la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés et la densification des secteurs urbanisés ;- Renforcer les possibilités du code de l'urbanisme pour lutter contre la consommation d'espace ;- Améliorer les outils fonciers pour permettre la construction de logements.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) s'inscrit dans le prolongement de la réorientation de la Politique Agricole Commune (PAC). Elle engage la transition de l'agriculture française vers un nouveau modèle plus respectueux écologiquement, socialement et performant sur le plan économique.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dans le cadre du Pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi et dans le plan d'action pour le commerce et les commerçants , a pour objectif de soutenir une offre commerciale et artisanale diversifiée sur le territoire français en favorisant le développement des très petites entreprises. La loi « Pinel » réforme les baux commerciaux en les rapprochant des baux d'habitation.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques comporte des mesures qui impactent le domaine de la planification d'urbanisme :- En élargissant le champ du dispositif temporaire incitant l'élaboration d'un PLU(i) pour les EPCI compétents en matière de planification d'urbanisme de la loi du 20 décembre 2014 ci-dessus citée ;- En permettant la majoration, sous conditions, des droits à construire pour les logements intermédiaires ;- En alignant le régime d'autorisation des annexes sur celui des extensions des bâtiments d'habitations existants en zone A et N.

La loi n° 2015-992 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République institue un schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui devient le document de planification stratégique régional (qui remplace l'ancien Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire SRADD). Les documents d'urbanisme (SCoT, à défaut PLU(i) et carte communale,) les PDU, les PCET et les chartes des parcs naturels et régionaux doivent prendre en compte ce nouveau schéma régional et être compatible avec les règles générales du fascicule de ce schéma pour celles qui sont opposables.

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte introduit des plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et modifie les dispositions concernant leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la recodification de la partie législative du Livre 1er du code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU(i), intègre une réforme visant le contenu des PLU(i) afin de rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens plans d'occupation des sols (POS), devenues inadéquates pour traduire les enjeux contemporains de l'urbanisme.

Arrêté n°0274 du 10 novembre 2016, texte n°51 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des PLU(i) ou les documents en tenant lieu.

La loi n° 2016-1087 du 08 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui vise à renforcer la protection et la valorisation de notre patrimoine naturel.

Annexe 2 : Liste des destinations et sous-destinations

DÉFINIES PAR LE DÉCRET N°2015-1783 DU 28/12/2015

Le PLU(i) pourra édicter des règles différenciées pour les destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations prévues à l'article R. 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R. 151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Un arrêté en date du 10 novembre 2016 précise les définitions de chaque destination et sous-destination :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033472190&dateTexte=20180315>

FICHES THÉMATIQUES

FICHE 1 : ÉQUILIBRE DES ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

LE RESPECT DU PRINCIPE D'UTILISATION ÉCONOME ET D'ÉQUILIBRE DES ESPACES

L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération, essentiellement pour des raisons de faisabilité financière et de faiblesse d'une offre foncière adaptée. Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

On observe dans certains PLU(i) un surdimensionnement des zones non équipées destinées à l'urbanisation future (zones 2AU). Parfois il s'agit pour les communes de réserves foncières dépourvues de tout projet. Leur seule existence nuit souvent à une utilisation optimale des zones urbaines.

1. Cadre législatif et réglementaire :

Textes de loi européens et/ou nationaux

Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » (voir son résumé détaillé dans la fiche « habitat ») **renforce les obligations liées au SCOT et aux PLU(i) en matière d'analyse de la consommation d'espaces** naturels ou agricoles. Elle prévoit que ces documents devront intégrer une **analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation et renforcer l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU** en prévoyant que le PLU(i) devra faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone : d'une modification avec délibération motivée ; d'une révision pour les zones de plus de 9 ans. Le renforcement du **principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT** a contribué également à la lutte contre l'étalement urbain (voir partie règlement de cette fiche).

Loi n°2014-1170, dite Loi « d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt » (LAAF) a créé la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** qui peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Elle formule un avis sur les projets de PLU(i) arrêtés des communes/intercommunalité située(s) en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles. L'avis de la CDPENAF sera aussi recueilli pour toute création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) et les règles concernant l'extension des habitations et leurs annexes en zone A ou N. Cette commission a vu son rôle consacré et ses compétences étendues.

2. Application de la thématique au PLU(i)

2.1 Rapport de présentation

ARTICLE L151-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU(i) doit présenter **systématiquement** au sein de son rapport de présentation *« une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales »* et justifier son PADD « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...] ». *« Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »* Le rapport de présentation du PLU(i) doit, dans le même ordre d'idée, établir un inventaire des capacités de



stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces. Cette mesure est en effet en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace car elle vise à vérifier que les exigences du PLU(i) en matière de stationnement sont calibrées en tenant compte des capacités existantes pour ne pas induire des consommations d'espaces excessives pour cet usage, au détriment des possibilités de constructions.

L'étude des tissus urbains existants permet d'évaluer leur capacité à évoluer, les conditions opérationnelles à réunir et le délai raisonnable pour que se réalise la mutation. En effet, l'évolution peut résulter d'une intervention forte de la collectivité à travers un projet de renouvellement urbain. Elle peut aussi résulter d'initiatives individuelles dans le cadre d'un PLU(i) qui inciterait à mieux optimiser l'occupation du terrain à bâtir.

L'analyse des formes urbaines et de leur capacité à accueillir de nouvelles constructions permet d'apprécier le niveau d'intensification acceptable sans modification conséquente de la structure urbaine. Enfin, l'inventaire exhaustif des opportunités foncières en zones déjà urbanisées (dents creuses, friches délaissées, anciennes zones d'activités à requalifier, reconversion de bâtiments inoccupés) et la détermination de leur capacité d'accueil de construction complètent une connaissance indispensable pour réfléchir au renouvellement urbain des quartiers existants.

Ce « **potentiel mutable** » (**désormais obligatoire**) est destiné à répondre aux besoins fonciers pour le logement, les équipements et l'implantation d'entreprises. Néanmoins, il est important de croiser ce diagnostic avec les objectifs de développement de la nature en ville, de préservation des paysages et du patrimoine culturel. En effet, il convient de concilier l'objectif d'intensification de l'espace habité avec celui de la préservation des espaces verts et de la biodiversité.

À noter : La définition des secteurs de densification est intégrée au rapport de présentation de certains SCoT (SCoT GAT par exemple), **secteurs que les rapports de présentation des PLU(i) devront eux-mêmes spécifiquement analyser**. Ce qui permet aux PLU(i) de concentrer leurs études plus fines de capacité sur ces secteurs.

En l'absence de SCoT, les PLU(i) doivent faire l'effort de passer en revue les capacités résiduelles de densification ou de renouvellement du tissu urbain déjà constitué et de mettre en évidence les dispositions qu'ils prennent en faveur de leur mobilisation.

Pour aller plus loin : En matière d'occupation du sol et de consommation d'espaces, comme dans bien d'autres domaines, il n'existe pas de source de données prête à l'emploi qui soit totalement satisfaisante. Néanmoins, le ministère de l'égalité des territoires et du logement a publié, fin 2013, une série de 27 fiches qui peuvent apporter un éclairage aux collectivités sur la meilleure exploitation possible des fichiers fonciers de la direction générale des impôts, appelés communément MAJIC ou encore : **Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques**, fiche A2 : **L'observation de la consommation d'espaces**, CERTU CETE Nord Picardie

2.2 Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU(i) doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son PADD. Le PADD du PLU(i) doit fixer un **objectif chiffré** de modération de la consommation d'espace.

2.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Lorsque la maison individuelle est le modèle prédominant :



Inciter à la réalisation de maisons mitoyennes, voire imposer la construction en limite latérale de propriété.

En centre-ville ou centre-bourg permettre des hauteurs plus importantes des constructions, autoriser l'alignement des hauteurs aux bâtiments mitoyens et permettre la surélévation du bâti existant pour densifier verticalement et préserver les espaces verts plus rares.

Afin d'atténuer l'impression de densité, les espaces vides doivent être aménagés. La mixité des espaces doit être renforcée.

ARTICLES L151-6 à 7 DU CODE DE L'URBANISME

A travers les OAP, les élus peuvent préciser la programmation, l'organisation et l'aménagement des différents secteurs, que ce soit dans le tissu urbain existant (quartier à réhabiliter ou à restructurer) ou en extension. Elles peuvent dessiner les formes urbaines futures, préciser leur densité en fixant des objectifs minimum de surface de plancher à construire. Les OAP sont donc des **outils intéressants pour maîtriser la consommation d'espace et les formes urbaines**, notamment sur des **secteurs spécifiques tels que les entrées de ville, centres urbains ou nouveaux quartiers, et pour orienter le futur du quartier** par des principes de restructuration, réorganisation de bâtiments, de cohérence de fronts bâtis ou d'éléments à démolir... De plus, les OAP peuvent **comporter un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cet outil est particulièrement intéressant pour éviter la mise en concurrence des différentes opérations notamment de renouvellement urbain

2.4 Règlement

ARTICLE L151-8 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU(i) peut « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions » par le biais de son règlement.

Le règlement peut : adapter le plan de zonage au projet intercommunal ou communal, maîtriser la consommation de l'espace et mieux exploiter le foncier existant, proposer des formes urbaines plus denses, y compris dans les bourgs ruraux, préserver les continuités urbaines et limiter l'impression de compacité

À noter : La loi ALUR a renforcé le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones dites « 2AU », c'est-à-dire des zones définies par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme dans les termes suivants : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

2.5 Cas particulier si territoire non couvert par un SCoT : Le principe de l'urbanisation limitée

ARTICLE L.142-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les communes non couvertes par un SCoT approuvé, le PLU(i) ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée dans les zones naturelles, agricoles et forestières. Il peut être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, le cas échéant du syndicat mixte en charge du SCoT (article L142-5 du code de l'urbanisme).

L'article R.142-2 du code de l'urbanisme organise la procédure d'examen des demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée. Il prévoit notamment le délai dans lequel les demandes de dérogation doivent être instruites (« Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les quatre mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord »).



ZOOM SUR : LA NOTION DE « SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES » (STECAL) :

L'objectif national de lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier fonde **le principe d'inconstructibilité dans les zones A et N des PLU(i)**. Toutefois, dans ces zones, le PLU(i) peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (art. R.151-23) ;
- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (**ex-CINASPIC**) (**art. L151-11**) ;
- Autoriser les extensions ou annexes des bâtiments à usage d'habitation (art. L.151-12) ;
- Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de

destination. Au moment de l'autorisation d'occupation du sol, ce changement est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone N, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) (art. L.151-11) ;

- Délimiter, **à titre exceptionnel**, des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (**art. L.151-13**). Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF.

ARTICLE R151-26 DU CODE DE L'URBANISME
« L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

Dans tous les cas, ces constructions ou installations ne doivent pas être incompatibles ou compromettre l'activité agricole, pastorale et forestière du terrain ou de la zone dans lesquels elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En ce qui concerne les ex-CINASPIC, il convient de distinguer celles qui peuvent être autorisées directement en zone A et N et celles qui relèvent de STECAL.

!!! Ne relèvent pas des STECAL :
Les constructions agricoles, les extensions ou annexes des bâtiments à usage d'habitation et les bâtiments désignés pour changer de destination.

3. Bibliographie et Sources de données

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

FICHE 2 : AGRICULTURE

Au-delà d'une activité économique à part entière (maintien de l'emploi), l'agriculture constitue une activité d'intérêt général nécessaire à :

- l'entretien du milieu (réseau des chemins d'exploitation, de l'hydraulique, du patrimoine bâti ancien présentant une typicité locale) ;
- la préservation des paysages, du cadre de vie et de l'identité patrimoniale de la commune/de l'intercommunalité ;
- une fonction sociale récréative.

Il apparaît nécessaire que le projet de territoire inclus un réel **projet agricole**, dans lequel l'espace agricole ne sera pas envisagé en négatif des zones urbaines, mais bien conçu en **complémentarité** de ces dernières. Ce projet devra répondre aux enjeux économiques et territoriaux à long terme mis en évidence localement pour cette activité. Il devra s'appuyer pour cela sur un état des lieux et sur l'identification des tendances d'évolution et des scénarios prospectifs.

1. Cadre législatif et réglementaire

La politique agricole française s'inscrit dans un cadre européen commun : la politique agricole commune (PAC). Ce cadre vise à trouver un équilibre entre, d'une part, la recherche de gain de productivité et de compétitivité dans le cadre d'une économie plus ouverte, intégrée aux marchés mondiaux et d'autre part, un soutien de la puissance publique visant à mieux prendre en compte la pluri-fonctionnalité de l'agriculture notamment en matière d'aménagement de l'espace rural. Tournée vers l'avenir, la nouvelle PAC conduira à pérenniser l'agriculture, à l'ancrer dans les territoires et à rapprocher les pratiques agricoles des attentes de l'ensemble de la société. Le **modèle de l'agroécologie** qui associe la performance économique, environnementale et sociale, encouragé par la réorientation de la PAC constitue une opportunité pour l'agriculture française.

1.1 Textes de loi européens et/nationaux

La loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999 a fixé les orientations au niveau national en matière de maintien et de pérennisation de l'agriculture, en liaison avec les contraintes environnementales et sociales. La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économiques, environnementales et sociales. Cette loi crée par ailleurs la possibilité de mettre en place des **Zones Agricoles Protégées**.

La loi n°2005-157 de Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 modifiée par **la loi n° 2014-1170**, impulse un développement des territoires ruraux plus durable et une protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

La loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole vise à consolider l'activité agricole et à favoriser son adaptation à un contexte de réforme de la politique agricole commune et des négociations de l'organisation mondiale du commerce. Elle comporte des mesures d'ordre économique et social (sur le statut des entreprises agricoles et la préservation des revenus), sanitaires (qualité des productions, respect de l'environnement), d'aménagement et de valorisation du territoire (gestion du foncier, agriculture de montagne, valorisation de la forêt). En particulier, **en lien avec la planification**, l'article 36 de la loi :

- élargit la possibilité d'initiatives des Zones Agricoles Protégées (ZAP) aux collectivités compétentes en matière de PLU(i),
- désigne explicitement l'agriculture comme un volet à prendre en compte dans l'établissement des PLU(i).

La loi n°2010-874 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010 incite à la préservation des espaces agricoles et naturels. Cette dernière impulse des outils au niveau national tel l'observatoire de la consommation des espaces agricoles, et **des outils territoriaux** avec la mise en place des plans régionaux d'agriculture durable (**PRAD**) et des commissions départementales de la préservation des espaces agricoles (CDCEA). Elle vise également à **renforcer la compétitivité de l'agriculture française** tout en maintenant le revenu des agriculteurs par des logiques de contractualisation des négociations commerciales. Elle promeut enfin les labels de qualité (AOC, Label Rouge...) et les productions biologiques au travers d'une aide accrue à ces filières.

La loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF*), a été promulguée le 13 octobre 2014. Elle vise à une modification radicale des systèmes de production pour atteindre la triple performance économique, sociale et environnementale

Remarque : la LAAF prévoit que la délimitation des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains est définie par le conseil départemental ou un **établissement public ou un syndicat mixte sur le territoire des communes qui le composent.*

(système agroécologique). Elle promeut et accompagne ainsi le renouvellement des pratiques agricoles à travers la définition d'un modèle agroécologique français. Les réponses apportées intéressent tout autant la diversité de nos agricultures que les secteurs agroalimentaire et forestier. Elle a adapté certaines de ces dispositions, en élargissant notamment le champ de la CDCEA, devenue Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF voir fiche en annexe sur le sujet).

La loi n°2010-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron), complète les dispositions des lois ALUR et LAAAF sur le volet relatif à la constructibilité en zones agricoles et naturelles.

1.2 Politiques générales : la CDPENAF

Cette commission **pourra être consultée** sur toute question relative à la réduction des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier. Elle **formule un avis sur les projets de PLU(i)** des territoires situés **en dehors du périmètre d'un SCoT** approuvé (loi ALUR) et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles. Cette commission pourra également à sa demande être consultée sur le PLU(i) arrêté. Enfin, cette loi a adapté les règles de constructibilité en zone naturelle, agricole et forestière des PLU(i) (loi ALUR). **L'avis simple de la CDPENAF est obligatoire, en zone agricole ou naturelle**, que le territoire soit soumis à un SCoT ou non, lors de l'inscription de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au PLU(i). Les STECAL offrent des possibilités limitées de constructions dans ce type de secteurs (car exceptionnels et justifiés par des circonstances locales). Voir dans l'annexe « CDPENAF » les modalités de sa saisine.

1.3 Documents de planification de rang supérieur

1.3.1 Avec rapport de compatibilité

→ **Le SCoT auquel l'EPCI est rattaché.**

1.3.2 Avec relation de référence et politique locale

→ **Le Programme régional de l'agriculture durable (PRAD) :**

Il est un document stratégique qui fixe au niveau régional les priorités d'intervention en matière de politique publique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle. Ce document est en cours d'élaboration, la Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF) de Midi-Pyrénées et les services du Conseil Régional de la Région Midi-Pyrénées travaillent à l'élaboration d'un diagnostic partagé, avant de définir des enjeux régionaux. Le PRAD sera arrêté pour 5 ans par le préfet de région après consultation du public.

→ **La charte agriculture, urbanisme et territoires de la Haute-Garonne :**

Cosignée le 5 juillet 2010 par le Préfet, les présidents de l'Association des Maires de France, la Chambre d'Agriculture, la SAFER et le syndicat départemental de la propriété privée rurale, a été élaborée en concertation avec les syndicats mixtes des SCoT et les organisations professionnelles agricoles. Ses objectifs sont : de **partager le constat et de proposer des orientations d'amélioration** pour mieux préserver l'activité agricole et l'environnement. Cet outil de référence, basé sur des actions en vue d'une meilleure gestion des territoires ruraux et péri-urbains, pose **3 principes généraux dont le PLU(i) devra tenir compte :**

- **Favoriser une gestion économe des sols :**
- Identifier les espaces agricoles et naturels et préciser leurs enjeux
- **Protéger les espaces à fort enjeux** (cf cartographique du potentiel agronomique des sols annexée à la charte).

Face au déclin de l'agriculture péri-urbaine, l'acquisition foncière reste une difficulté majeure pour les agriculteurs. Pour palier à cette problématique, le PLU(i) est un des outils de l'action foncière. Le PLU(i) est à mobiliser pour :

- 1/ Maintenir l'agriculture péri-urbaine,
- 2/ Pérenniser le foncier
- 3/ Lutter contre la spéculation foncière.

La charte promeut enfin des outils pour que soit engagée une **politique foncière active de la part des collectivités**. Il s'agit d'outils de gestion du foncier tels le droit de préemption urbain, les Zones d'Aménagement Différé (ZAD), les Zones Agricoles Protégées (ZAP) délimitées par arrêté préfectoral en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, **soit de leur qualité agronomique (LAAF)**, les périmètres d'intervention **associés à des programmes d'action (LAAF)** pour la protection des espaces agricoles et naturels en zone péri-urbaine à la disposition du conseil départemental, le droit de préemption de la SAFER.

2. Application à la thématique du PLU (i)

Dans la perspective du maintien d'une agriculture durable, le plan local d'urbanisme devra protéger strictement la zone agricole (A). L'objectif national de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fonde **le principe d'inconstructibilité dans les zones A et N des PLU(i)**.

2.1 Le rapport de présentation (Articles L151-4 et R 151-1 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation comportera une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (**pour plus de détails, voir fiche « équilibre des espaces et lutte contre l'étalement urbain »**).

L'observatoire national de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a pour rôle d'aider à la conduite de la politique de sauvegarde du foncier agricole. Il a vocation à rassembler, analyser les données, élaborer des indicateurs fiables pour mesurer le changement de destination des espaces (naturels, agricoles, forestiers) à vocation ou à usage agricole. → **avoir une vision de la consommation réelle des terres** en vue d'une baisse de la consommation des terres agricoles (-50%) d'ici 2020. Ces dispositions sont entrées en vigueur dès parution du décret d'application du 28 juin 2011 (JO du 30 juin 2011).

Au-delà de ces éléments de cadrage, le rapport de présentation du PLU(i) arrêté devra comporter un diagnostic complet intégrant les spécificités de l'agriculture locale.

Vous trouverez les publications de la déclinaison départementale en Haute-Garonne de cet observatoire : <http://www.haute-garonne.gouv.fr>

Le diagnostic

Le diagnostic agricole doit constituer un élément de base indispensable à la réflexion sur le devenir de l'espace agricole communal afin d'aider à dégager ses perspectives de développement en tenant compte de son évolution. Outre les données issues du recensement général agricole, il conviendra de mobiliser toutes les données statistiques disponibles et actualisées pour **rendre compte de la situation agricole du territoire. L'impact de la progression de l'urbanisation sur les terres agricoles sera évalué.** Le diagnostic agricole devra fournir a minima les éléments récapitulés ci-dessous et figurer dans le rapport de présentation du projet de PLU(i) (ou ses annexes) :

Identifier

- Le rôle de l'agriculture en matière de préservation des paysages et des continuités écologiques ;
- La valeur agronomique des terres, donnée à fournir en annexe,
- Le rôle joué par l'urbanisation, en produisant des commentaires sur l'évolution SAU 2000/SAU 2010 ;
- Les potentialités d'accueil de populations et activités nouvelles au sein des enveloppes urbaines existantes par densification (approche Bimby) et renouvellement urbain (terres incultes, quartiers à restructurer, friches...),
- Les secteurs où se sont développées des friches agricoles, qu'il ne faut considérer ni comme des secteurs de développement urbain à priori, ni comme des espaces de compensation de la consommation induite par le développement urbain par ailleurs. Ces espaces pourraient bénéficier de l'action de la SAFER pour permettre leur remise en valeur (mise à disposition à un exploitant par bail SAFER) ou à défaut, maintenir leur usage agricole par une convention d'occupation précaire SAFER pour les terres urbanisables à terme (AU).
- Les pâturages collectifs en montagne si le territoire est en zone montagne (**pour les territoires en zone Montagne**).

Graphiquement : sur un plan a minima

- les sièges d'exploitation avec leurs bâtiments annexes (stockage, séchage, conditionnement, transformation, etc.) + les chemins d'exploitation utilisés en prolongement de voirie rurale/communale pour juger de l'espace nécessaire à l'exploitation agricole ;
- l'irrigation avec les parcelles concernées, l'emplacement des bornes et pivots d'arrosage. **Localiser aussi** les parcelles drainées et celles concernées par un plan d'épandage de lisier ou de boues de station de traitement des eaux usées ;
- les élevages par rapport au problème de nuisances en distinguant les zones de protection RSD et ICPE. Pour une meilleure visibilité, les périmètres doivent apparaître sur le **document graphique** ou a minima sur une carte lisible ;
- les périmètres de réciprocité de chacune des exploitations d'élevage, hors-sol y compris (aviculture, porcins, etc) présentes sur le territoire.

Protéger et préserver la cohérence de l'espace agricole et son économie :

- L'agriculture en présentant les enjeux (maraîchage, productions fruitières, productions sous signe de qualité,

- circuits courts, alimentation de la restauration collective des établissements publics de type école, EHPAD, etc.,)
- **Les secteurs à forte valeur ajoutée agricole** ou ayant bénéficié d'aides publiques (irrigation, remembrements...), qui pourraient faire l'objet d'une protection forte (notamment réglementaire, Zone Agricole Protégée par ex.) ;
- Les **surfaces agricoles d'un seul tenant** de superficie suffisante pour la pérennité de l'économie en place ;
- Présenter un tableau comparatif des zonages avec les surfaces, accompagné d'une analyse sur la diminution des zones agricoles qui ressortirait de celui-ci.
- **Les terres à fort potentiel agronomique** (terres irriguées, terres destinées à une activité agricole caractéristique du territoire telle que le maraîchage, l'horticulture...)
- La circulation des engins agricoles, soit d'un réseau propre, soit d'un réseau adapté aux contraintes de circulation de ces engins ;

ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP)
Modalités de classement de certaines zones agricoles en zones agricoles protégées : code rural, articles L 112-2 et R 112-1-4 et suivants
Conditions de délivrance du permis de construire dans les zones agricoles protégées : code de l'urbanisme, article R 421-38-18

En Haute-Garonne, seule la commune de BUZET-SUR-TARN est concernée par une ZAP

Valoriser

- Les 2 types de Surface Agricole Utile, la communale d'une part qui reflète l'importance des surfaces cultivées en la rapprochant de la surface totale communale et celle des exploitations qui permet d'apprécier l'importance des exploitations car celle-ci tient compte des terres de l'exploitant dans les territoires voisins ;
- Les investissements de diversification des revenus agricoles tels que vente à la ferme, ferme pédagogique, gîte, ferme auberge....
- L'orientation technico-économique des exploitations ainsi que les âges des exploitants avec tout renseignement disponible sur la reprise de l'exploitation ;

Sur les secteurs où la pression d'urbanisation est importante, notamment sur l'aire urbaine de Toulouse, il conviendra de mettre en évidence la cohérence du projet présenté après avoir mis en perspective les contraintes que sont d'une part la nécessité de maintenir des zones d'activité agricole identifiées et d'autre part les besoins de création d'habitat guidés prioritairement par les possibilités de densification.

2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.**

2.3 Le règlement écrit et graphique

Le règlement des zones destinées à l'activité agricole doit prendre en considération la modernisation éventuelle des exploitations en place, la construction de nouveaux bâtiments ou d'annexes nécessaires à l'exploitation agricole. La possibilité de construire des logements liés et nécessaires à l'activité agricole ne devra pas être systématique mais découler d'une étude détaillée au cas par cas.

Le document graphique doit préciser les zones dédiées à l'agriculture (A) dans lesquelles sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (**articles R.151-22 et R.151-23**).

Le degré d'équipement de ces zones n'est d'aucune influence sur son classement qui doit seul prendre en compte le « *potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (art R.151-22).

Cas des changements de destination des bâtiments situés en zone A

Dans cette zone, le règlement du PLU(i) peut désigner les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site (articles L.151-11 et R.151-22 du code de

Exemples d'inconstructibilité :

- **Le logement de l'agriculteur** (ne peut plus être autorisé que sous conditions de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée);
 - **Les équipements publics** (salle des fêtes, salle polyvalente...) n'ont pas vocation à être implantés dans la zone agricole, de même que les centrales photovoltaïques au sol.
- Voir les exceptions au principe d'inconstructibilité des zones agricoles dans la **fiche relative à l'équilibre des espaces**. **L'article L.151-13** précise qu'à **titre exceptionnel**, le règlement peut fixer les règles délimitant dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

l'urbanisme). Cette désignation, de même que la délimitation de la zone agricole doit s'effectuer en étroite concertation avec la chambre d'agriculture et après réalisation d'un diagnostic précis. Les demandes de permis de construire, pour autoriser le changement de destination de ces bâtiments désignés dans le PLU(i), sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.



Le règlement précisera la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou d'annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. **Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Les dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.**

2.4 Outil de synthèse

Voir la thématique des nuisances agricoles dans la FICHE 11 : RISQUES ET NUISANCES.

3. Caractéristiques du territoire

L'agroalimentaire reste l'une des forces de la France à l'export. L'Occitanie est classée deuxième région agricole française derrière la Nouvelle Aquitaine, selon le bilan Agri'Scopie 2016 élaboré par le réseau Cerfrance et les Chambres d'agriculture de la région.

L'Occitanie est un poids lourd de la filière agricole française, la 1ère région en superficie avec 3,5 millions d'ha et la 2^{ème} pour l'emploi, 140000 actifs permanents. Avec l'agroalimentaire le secteur a généré l'an dernier 21,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires dont 5 milliards d'export. La transformation agroalimentaire comprend 2000 entreprises générant 7 milliards d'euros, employant 22000 salariés. **La Région est la 1ère dans le bio en nombre d'exploitation (6 495) et surface (329 659 ha).**

4. Bibliographie et Sources de données

4.1 Études publiques

Conjonctures régionales et publications et études statistiques de la Direction régionales de l'agriculture, de l'alimentation et de la Forêt :

<http://draaf.occitanie.agriculture.gouv.fr/DONNEES>

4.2 Données publiques

Données Agreste, Recensement Agricole 2010 et statistiques annuelles :

<http://agreste.agriculture.gouv.fr/>

Registre Parcellaires Graphiques (RPG)

<http://www.data.gouv.fr/fr/topics/agriculture-et-alimentation/>

4.3 Données non publiques

Cartographie du potentiel agronomique des sols réalisée dans le cadre de la charte agriculture-urbanisme disponible auprès de la DDT (cf annexe).

Cartographie de la consommation des espaces agricoles (cf annexe).

FICHE 2bis : LES SIGNES DE QUALITÉ ET D'ORIGINE

L'Appellation d'Origine Protégée (AOP) désigne un produit dont toutes les étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même aire géographique, qui donne ses caractéristiques au produit. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP et protège la dénomination sur le territoire français. Elle constitue une étape vers l'AOP.

Les règles d'élaboration d'une AOP sont inscrites dans un cahier des charges et font l'objet de procédures de contrôle, mises en œuvre par un organisme indépendant agréé par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

L'Indication Géographique Protégée (IGP) identifie un produit agricole dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique. L'IGP s'applique aux secteurs agricoles, agroalimentaires et viticoles.

Consultation de la CDPENAF :

Conformément à l'article L 112-1-1 du code rural : « Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surface affectées à des production bénéficiant d'une Appellation d'Origine Protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation,, l'autorité compétente de l'État saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après **avis conforme** de cette commission.

Lorsque le représentant de l'État n'a pas considéré comme substantielle la réduction des surfaces agricoles concernant des terres à vignes classées en appellation d'origine contrôlée ou l'atteinte aux conditions de production mais que la commission a néanmoins rendu un avis défavorable, l'autorité administrative compétente qui approuve le projet est tenue de faire connaître les motifs pour lesquels elle décide de ne pas suivre cet avis dans l'acte d'approbation. »

oo oo oo oo

Le territoire de la Haute-Garonne est concerné par plusieurs signes de qualité et d'origine (les liens ci-dessous permettent de retrouver l'identité du produit, les textes réglementaires, l'aire géographique et les communes concernées) :

Type d'appellation	Produit	Lien
AOP/AOC	Fronton rouge	https://www.inao.gouv.fr/produit/9196
AOP/AOC	Fronton rosé	https://www.inao.gouv.fr/produit/9195
AOP/AOC	Saint-Sardos rouge	https://www.inao.gouv.fr/produit/8381
AOP/AOC	Saint-Sardos rosé	https://www.inao.gouv.fr/produit/8380
AOP/AOC	Porc Noir de Bigorre	https://www.inao.gouv.fr/produit/14485
AOP/AOC	Jambon Noir de Bigorre	https://www.inao.gouv.fr/produit/4399
AOP/AOC/IGP	Ail violet de Cadours	https://www.inao.gouv.fr/produit/4186

oo oo oo oo

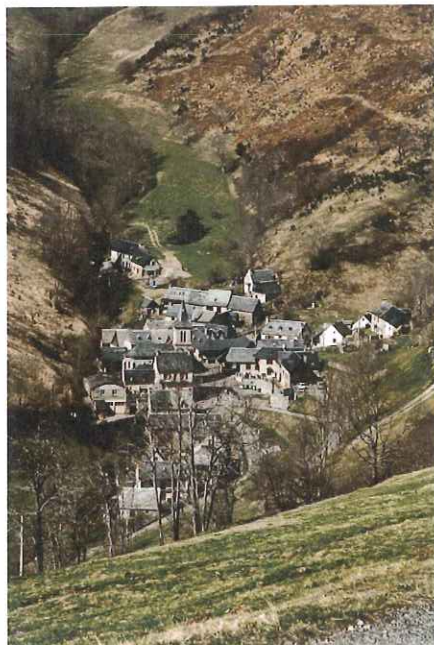
La Haute-Garonne est concernée par de très nombreuses Indications Géographiques Protégées (canard à foie gras du Sud-Ouest, comté Tolosan, porc du sud-ouest, jambon de bayonne, tomme des Pyrénées, volailles du Lauragais, volailles du Gers.....) qui peuvent être retrouvées sur les cartographiques ci-dessous

<https://www.inao.gouv.fr/Publications/Donnees-et-cartes/Informations-geographiques>

et les fiches de chacun des produits sur le lien suivant : <https://www.inao.gouv.fr/Textes-officiels/Rechercher-un-produit>

oo oo oo oo

Textes réglementaires de référence : Articles R 641-1 à R 641-10 du code rural et de la pêche maritime.



FICHE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA MONTAGNE ET SES TERRITOIRES

Les espaces de montagne sont des territoires d'exception, qui appellent une gestion publique exigeante et adaptée, afin de trouver les justes équilibres tenant compte de l'ensemble des activités humaines, la valorisation et la protection des espaces naturels, agricoles et des ressources.

1. Cadre législatif et réglementaire :

1.1 Textes

de loi européens et/ou nationaux

Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ; Arrêté du 6 septembre 1985 délimitant la zone de montagne en France métropolitaine,

Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (dite loi montagne II) ;

Décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles.

Articles du code de l'urbanisme : articles L.122-1 à L.122-25 du code de l'urbanisme.



En l'absence de schéma de cohérence territoriale intégrateur, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions de la loi Montagne.

1.2 Politiques publiques :

Les zones de montagne sont des entités géographiques identifiées en massifs : Alpes, Corse, Massif central, Massif jurassien, Pyrénées et Massif vosgien. Elles appellent une **politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur** axée sur les dispositions suivantes :

- 1° la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières (articles L.122-10 et 11);
- 2° la réalisation de l'urbanisation en continuité de l'existant (articles L.122-5 à 7);
- 3° la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (articles L.122-8 et 9);
- 4° la réalisation d'un développement touristique dans le respect de la qualité des sites (articles L.122-15 à 23);
- 5° la protection des rives des plans d'eau (articles L.122-12 à 14);
- 6° l'interdiction de la création de routes nouvelles (article L.122-4).

2. Application dans le PLU(i) :

2.1 Préservation des terres et continuité de l'urbanisation

En zone de montagne, le document d'urbanisme s'attachera particulièrement à la **lutte contre l'étalement urbain**. Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, **l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou habitations existants** (L.122.5 du code de l'urbanisme). Le document d'urbanisme pourra déterminer les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence des voies et réseaux.

Par exception, des zones d'urbanisation pourront être prévues en discontinuité dans deux cas :

- si le PLU(i) ou le SCoT comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation en discontinuité avec l'existant est compatible avec les objectifs de protection des terres agricole, pastorales et forestières et paysages, ou la protection contre les risques naturels ;
- si les objectifs de protection du milieu montagnard ou contre les risques naturels imposent une urbanisation en discontinuité avec l'existant sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitée