

1 – Qu'est ce qu'un PLUi

Le PLUi est un document d'urbanisme opérationnel sur l'ensemble de l'intercommunalité qui permet la mise en cohérence de politiques publiques territoriales et la prise en compte du fonctionnement des territoires qui dépasse largement le cadre communal. Comme le PLU, c'est un outil réglementaire prescriptif :

- Il met en œuvre le projet intercommunal, co-construit entre élus à l'horizon de 10-15 ans ;
- Il met en articulation les politiques publiques d'aménagement, de transports, d'habitat mais aussi d'environnement, de climat ou d'activités économiques ;

2- Que contient le PLUi

La procédure d'élaboration est identique à celle d'un PLU, simplement l'échelle d'étude change. Le PLUi comprend :

- un rapport de présentation. Il expose le diagnostic socio-économique et urbain du territoire et l'état initial de l'environnement. Il présente également les orientations d'aménagement et argumente les dispositions réglementaires déclinées dans les autres pièces du dossier.

Le rapport de présentation est sans effet juridique direct.

- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est la clef de voûte du document, il définit les orientations du projet d'aménagement de l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

Ce n'est pas un document opposable au tiers mais toutes les autres pièces du PLUi doivent être cohérentes avec celui-ci.

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles exposent, sous forme de plan, la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

C'est un document opposable dans un rapport de compatibilité.

- le règlement graphique et écrit. Il zone de territoire pour définir le classement de la parcelle : urbanisable (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N). Pour chaque zone du plan de zonage, le règlement définit les occupations admises ou interdites et les conditions de construction ou d'aménagement (implantation, hauteurs, stationnement, formes urbaines, végétation, ...).

C'est d'un document opposable dans un rapport de conformité.

- les annexes. Elles regroupent différents documents, soit de simple information (plan des réseaux d'eau et d'assainissement,..), soit réglementaires comme les Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ces dernières (Site patrimonial remarquable, Plan de Prévention des Risques d'Inondation, ...) sont parfois plus contraignantes que le zonage et le règlement du PLU.

Les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLU et sont opposables dans un rapport de conformité.

3 – Pourquoi les élus ont-ils choisi d'élaborer un PLUi ?

Le PLUi présente beaucoup d'avantages que le PLU ne propose pas :

- Un projet collectif de co-construction qui vise à renforcer la solidarité entre communes au sein de l'intercommunalité ;
- Une échelle adéquate pour mettre en cohérence les problématiques de l'aménagement de l'espace ;
- Une mutualisation de l'ingénierie et des moyens financiers pour des documents qualitatifs ;
- Proposer un règlement unique sur l'ensemble des communes du territoire dans un but d'harmonisation

Le PLUi, étant donné son échelle intercommunale, permet :

- d'appliquer une stratégie de développement durable cohérente en préservant les ressources et les espaces ;
- de limiter l'étalement urbain et les déplacements en proposant des espaces partagés et équilibrés sur le territoire communal ;
- de favoriser un développement harmonieux des différentes communes composant l'EPCI grâce à une insertion architecturale, urbaine et paysagère collective.

4 – Est-ce que les avis communaux seront entendus ?

OUI.

Tous les Maires des communes de l'intercommunalité sont conviés à exprimer leurs besoins et leurs projets tout au long de la procédure. Ce projet est construit selon une démarche de concertation entre tous les élus du territoire. Il faut ajouter à cela que de nombreuses étapes clés nécessitent l'avis des communes comme le débat sur les orientations du PADD et le projet d'arrêt de PLUi.

5 – Que deviendra la carte communale, le PLU communal, le POS ?

Elle (il) reste applicable jusqu'à l'approbation du PLUi (date de fin estimée visible sur le planning prévisionnel). Cependant, dès l'approbation du PADD, des sursis à statuer pourront être opposés sur les autorisations d'urbanisme si les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuses l'exécution du futur PLUi (article L424-1 du Code de l'Urbanisme). Cette possibilité de ne pas se prononcer sur l'autorisation d'urbanisme a une durée de validité de deux ans, renouvelable un an. A l'issue de ce délai, l'autorisation pourra être refusée ou accordée en fonction du projet.

5 – Commune au Règlement National d'Urbanisme

La commune reste régie jusqu'à l'approbation du PLUi (date de fin estimée visible sur le planning prévisionnel) au titre du Règlement National d'Urbanisme.

6 – Qui continuera d'accorder les autorisations d'urbanisme ?

Le Maire reste l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme. L'intercommunalité via son service d'instruction du droit des sols propose une expertise juridique et technique sur les dossiers mais en aucun cas, elle ne constitue l'autorité compétente.

7 – Le développement de ma commune sera figé pour les 10-15 ans à venir ?

NON.

Le PLUi n'est pas un document figé. Il peut faire l'objet de modification ou de révision en fonction des besoins et de l'évolution des projets. La mise en place de nouvelles réglementations ou de nouveaux enjeux sur le territoire peut conduire à certains ajustements. La loi ALUR prévoit en plus un débat annuel sur la « politique de l'urbanisme ».

8 - Pourquoi les surfaces urbanisables doivent être réduites ?

Tous les sept ans en France, l'équivalent de la surface du département du Tarn disparaît au profit de l'urbanisation. Il devient donc urgent d'aménager plus durablement notre espace pour maintenir les espaces agricoles et naturels représentatifs de notre territoire. La superficie des zones constructibles va être diminuée mais en contre partie il sera possible de construire plus de maisons sur des parcelles moins importantes. L'urbanisation ne sera donc pas freinée mais réfléchie différemment et dans une approche plus durable et plus respectueuse de notre territoire.

9 – Comment être informé de l'évolution de la procédure ?

Sur Internet, en Mairie ou à la Maison du Pays de la CCLPA à Serviès

L'information concernant le PLUi sera mise à jour régulièrement sur le site internet de la CCLPA afin de vous préciser l'évolution du document mais aussi pour vous inviter à participer à son élaboration. Vous pourrez également venir en Mairie ou à la Maison du Pays à Serviès pour obtenir des informations. Deux réunions publiques seront également organisées, une première à l'issue du diagnostic et une seconde à la formalisation du PADD votre présence est vivement conseillée pour comprendre les choix du projet de PLUi mais également pour donner votre avis.

10 – Quand s'arrête la consultation des citoyens ?

La phase de consultation citoyenne se déroule tout au long de la procédure. Un bilan de la concertation sera réalisé au moment de l'arrêt du projet. Vous pouvez vous exprimer en remplissant le registre de consultation mis à votre disposition à la Mairie et à la Communauté, en envoyant des courriers et en participant aux réunions publiques. Dès la finalisation du diagnostic territorial, des expositions itinérantes circuleront sur le territoire pour informer et détailler la procédure et les choix.