

Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



LE PLUI SE POURSUIT ! CONCRÉTISATION DU PROJET DE TERRITOIRE DANS LE ZONAGE



Après avoir dressé le diagnostic territorial et défini les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 10 à 15 prochaines années, la Communauté de communes élabore actuellement, avec les communes et les partenaires, le zonage et le règlement de son futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Les habitants peuvent encore faire part de leurs suggestions dans le cadre de la concertation publique et pourront de nouveau s'exprimer lors de l'enquête publique qui sera organisée en 2025.



Dans quelques mois, il sera proposé au Conseil Communautaire d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'arrêt marquera une étape importante puisqu'elle ouvrira une période de consultation durant laquelle les partenaires et acteurs du territoire (Etat, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Architecte des Bâtiments de France...) puis la population pourront donner leur avis sur ce projet, avant que le PLUi ne soit définitivement approuvé.

Se doter d'un outil comme le PLUi est important pour permettre au territoire de définir et défendre une stratégie d'aménagement cohérente et globale, de soutenir le développement et la revitalisation de ses bourgs et de ses villages (enjeux de maintien des écoles, des commerces...),

de préserver ses zones humides et ses haies (enjeux de lutte contre l'érosion des sols et de préservation de la biodiversité...) ou encore de préserver ses paysages et de valoriser son patrimoine (enjeux de qualité de vie et d'attractivité touristique...).

La dimension intercommunale de ce document d'urbanisme offre effectivement la possibilité de traiter les enjeux territoriaux et environnementaux à la bonne échelle. En outre, elle permet de doter toutes les communes d'un document d'urbanisme et donc de clarifier la constructibilité sans dépendre du Règlement National de l'Urbanisme. En effet, actuellement, seules 7 communes sur 31 sont dotées d'un document d'urbanisme et une déclinaison communale des objectifs en matière de sobriété foncière (qui sont issus de la Loi Climat & Résilience de 2021) bloquerait de nombreux villages qui, individuellement, ne pourraient prétendre à mobiliser de nouveaux terrains constructibles.

Au-delà du projet de territoire qu'il exprime, le PLUi est un document d'urbanisme qui régit le droit des sols et les possibilités de construction. Concrètement, le PLUi va traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans un règlement qui sera opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables...) et qui se formalisera sous forme cartographique et écrite :

Les cartes délimiteront les zones agricoles (A), naturelles (N), urbaines (U) et à urbaniser (AU) et identifieront également des éléments du patrimoine bâti ou naturel à protéger, des emplacements réservés pour élargir des voies ou implanter de nouveaux équipements...

Le règlement écrit précisera ce qui est autorisé et interdit de construire dans chacune de ces zones (les destinations des sols) ainsi que les formes urbaines admises (hauteur, implantation des constructions...).

Avec le PLUi, les limites des zones constructibles seront claires et les règles adaptées au territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, ce qui n'est pas vraiment le cas dans les 24 communes actuellement soumises au Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Par ailleurs, le PLUi sera enrichi d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui compléteront le règlement. Des OAP sectorielles préciseront les conditions d'aménagement des bourgs et d'urbanisation des secteurs de développement. Des OAP thématiques serviront de guides pour des bonnes pratiques en matière d'architecture, de gestion des eaux pluviales ou encore d'énergie.



2 Réunions publiques pour présenter le zonage et le règlement

En septembre 2024, deux réunions publiques seront organisées, à Beaumont-de-Lomagne et à Lavit, pour présenter le projet de zonage et de règlement et pour recueillir l'avis et les suggestions des habitants.

Les autres moyens de concertation

Durant toute la procédure d'élaboration du PLUi, vous pouvez exprimer vos observations et suggestions :

- › dans les registres de concertation présents dans chacune des 31 communes membres ainsi qu'au siège de la Communauté de communes.
- › Par courrier à l'attention du Président de la Communauté de communes à l'adresse : 413, rue d'Esparsac 82500 Beaumont-de-Lomagne.

LE PLUI, UNE BOITE À OUTILS AU SERVICE DU TERRITOIRE

À travers des différents dispositifs réglementaires qu'il mobilise, le PLUi permet de répondre à de nombreux enjeux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et aussi de transition énergétique et écologique. Petit tour d'horizon de ces outils pour mieux comprendre la portée de ce document...

Où construire demain ?

Le PLUi identifie deux principaux types de zones constructibles :

- › Les zones dites « urbaines » (U) qui correspondent aux secteurs déjà bâtis et qui distinguent des règles différentes et adaptées à chaque espace : zones urbaines de centres-bourgs, zones urbaines pour les espaces à dominante pavillonnaire et zones urbaines pour les hameaux les plus importants. Par ailleurs, certaines zones sont dédiées aux activités économiques ou aux équipements.
- › Les zones dites « à urbaniser » (AU) qui couvrent des espaces actuellement non bâtis mais qui pourront être urbanisés, en respectant certains principes d'aménagement.

En dehors de ces zones U et AU, c'est-à-dire dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), la constructibilité est extrêmement limitée (ex : constructions à vocation agricole, extensions des habitations existantes, annexes, etc.) et la probabilité que ces espaces soient rendus constructibles à court ou long terme est très faible.



Plusieurs centaines de bâtiments ou édifices remarquables ont été recensés afin d'être protégés. Il s'agit notamment de pigeonniers, de fermes Lomagnoles, de lavoirs... Leur protection se justifie par la nécessité de préserver le patrimoine (facteur d'attractivité résidentielle et touristique, de cohésion sociale et territoriale) mais n'empêchera pas leur valorisation. En revanche, ces éléments ne devront pas être dénaturés et leur démolition sera soumise à autorisation.

Par ailleurs, afin de limiter la consommation d'espace par l'urbanisation et de répondre aux besoins en logements (notamment des exploitants et salariés agricoles), le PLUi peut identifier des anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus adaptés à leur usage initial et qui pourront être transformés en habitations ou en locaux artisanaux. Pour pouvoir réaliser ces changements de destination, certaines conditions doivent toutefois être réunies : desserte par une voirie, par le réseau d'eau potable, surface minimale...

INSTRUCTIONS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Pour toute autorisation d'urbanisme, merci de vous adresser à la mairie de la commune concernée par le lieu des travaux. Les mairies restent les interlocuteurs privilégiés des pétitionnaires.

- › Depuis le 01/01/2018, la Communauté de communes Bastides de Lomagne instruit les autorisations d'urbanisme des 7 communes dotées d'un document d'urbanisme : Beaumont (PLU), Belbèze-en-Lomagne, Faudoas, Lamothe-Cumont, Larrazet, Lavit et Sérignac (cartes communales).

› Communauté de Communes Bastides de Lomagne
Tél. : 05 62 06 84 67

Le PLUi n'intervient pas uniquement sur les espaces bâtis et sur le sujet de la constructibilité.

Ce document d'urbanisme a aussi un rôle en matière de préservation de la biodiversité et de protection de l'environnement. A ce titre, il identifie plusieurs espaces à protéger strictement de l'urbanisation ou de toute destruction :

Pourquoi protéger les haies et les zones humides ?

- › Les cours d'eau sont protégés dans une épaisseur de 20 mètres de part et d'autre afin de leur permettre d'évoluer librement et de préserver leurs ripisylves (linéaires boisés qui courent le long des rivières et ruisseaux).

- › De nombreuses zones humides sont aussi protégées pour plusieurs raisons : elles alimentent les nappes phréatiques, elles jouent un rôle d'éponge en permettant de retarder les épisodes de sécheresses et en régulant les crues, elles abritent une biodiversité riche... ;

- › Enfin, le PLUi protégera des haies (qui ont progressivement disparues ces dernières décennies) et dont le maintien est crucial pour lutter contre l'érosion des sols agricoles, en plus d'être des composantes majeures en matière de continuités écologiques.

Comment protéger et valoriser le patrimoine bâti ?

- › Les 24 communes restantes sont au RNU (Règlement National d'Urbanisme) et restent instruites par les services de l'Etat (DDT).

› Direction Départementale
des Territoires (DDT)
Tél. : 05 63 32 71 90