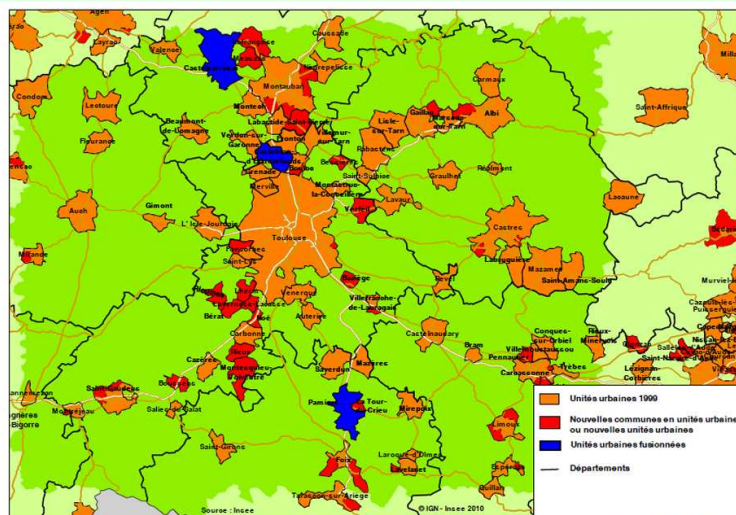


La TVB dans le PLUI CCVG: la prise en compte du paysage

Club PLUi : TVB et PLUi

CLUB PLUi, Autun, Bourgogne, 18 mars 2014

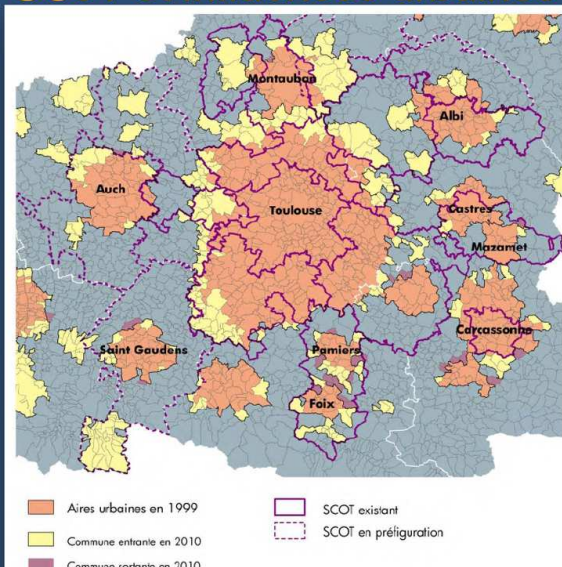
Les unités urbaines de l'espace métropolitain toulousain



Conférence du Grand Bassin Toulousain

16/12/2011

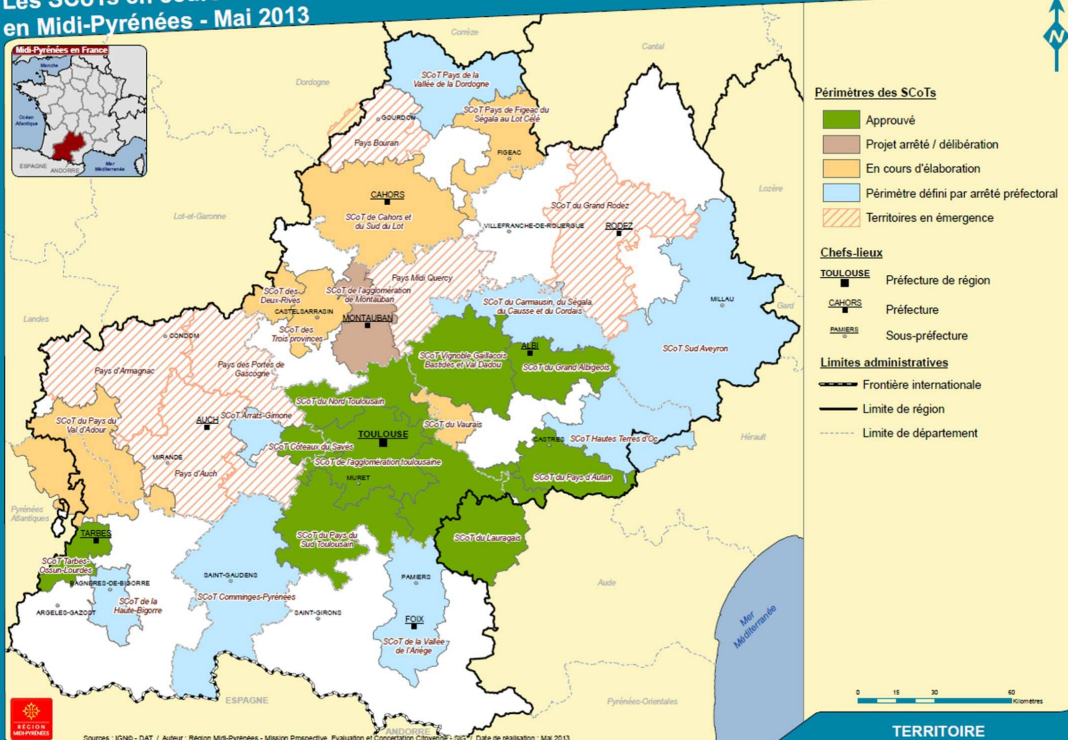
SCoT et influences urbaines

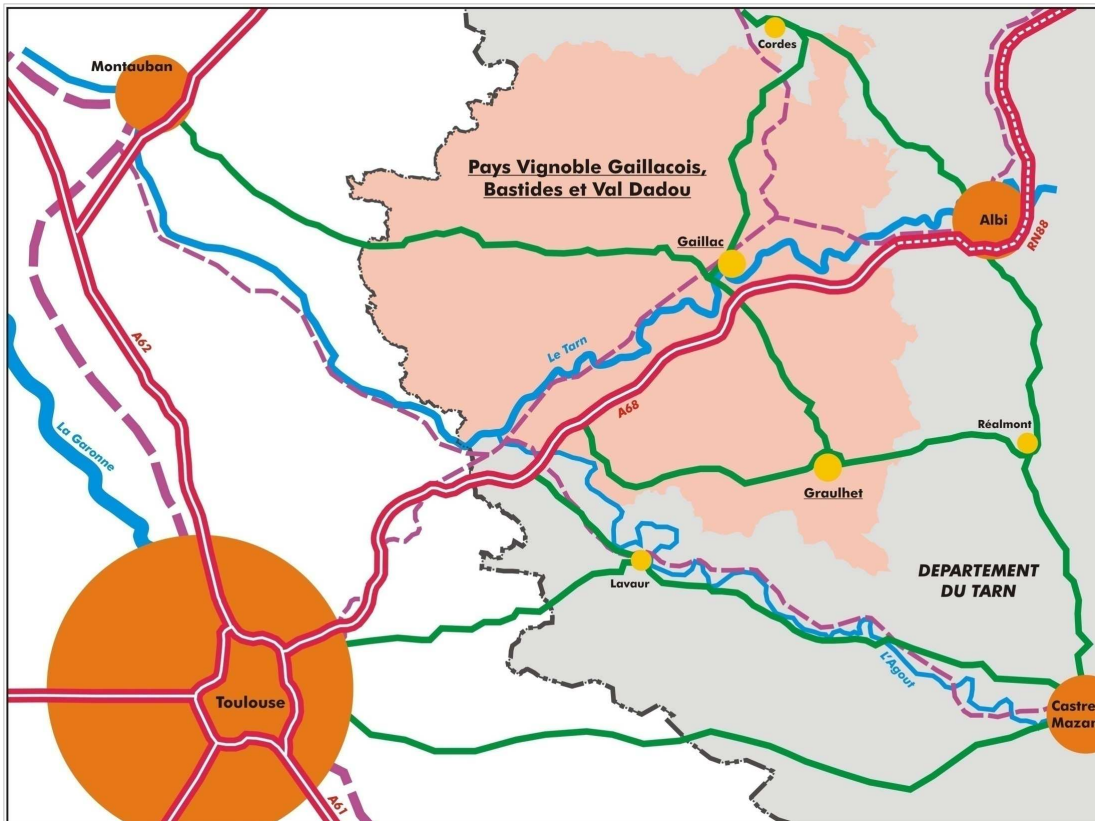


Conférence GBT - 10 décembre 2011

Interscot de l'aire urbaine de Toulouse
Groupement d'intérêt public d'aménagement et de développement du territoire de l'aire urbaine de Toulouse
lacontact@interscot-toulouse.org - 11 bd des Nicolaïtes, 31078 Toulouse cedex 4 - tél. 05 62 26 86 26 - fax 05 61 52 71 36

Les SCoTs en cours en Midi-Pyrénées - Mai 2013





Le pays Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou

- Les grandes étapes de constitution du Pays
- La volonté politique des élus
- La charte
- Les rôles et missions du Pays
 - une mise en cohérence
 - une mutualisation
 - une aide au développement des projets

A l'origine du pays gaillacois

l'autoroute A68

Facteur de développement
mais un développement à maîtriser
Et un cadre de vie à préserver et valoriser

Un territoire situé dans l'aire métropolitaine toulousaine, et les agglomérations d' Albi et Montauban,

- ⇒ Une attractivité « naturelle » de par son positionnement géographique et la qualité de son cadre de vie
 - ⇒ Cadre de vie: patrimoine de qualité (bâti, culturel, naturel...) –le vin-
 - ⇒ Arrivée de nouvelles populations qui s'installent
 - En 1999, une population d'environ 58.000 habitants.
 - En 2005, une population estimée à environ 62.700 habitants
 - Si même rythme de croissance: + 17 300 habitants à l'horizon 2025
- Soit + 11 500 logements / consommation foncier: 1080 à 1725ha
- ⇒ Des difficultés d'aménagement du territoire (consommation foncière, déplacements, difficultés sociales...)

7

Les grandes étapes de constitution du pays

- 1975-1978 : Projet de création d'une voie rapide Albi-Toulouse
- Un postulat de base défensif : la crainte d'un territoire « dortoir » réserve foncière pour les zones urbaines
- Une volonté : A68 irrigue le territoire (9 échangeurs dont 4 sur le pays – 1 tous les 10 kms)
- L'intercommunalité s'est mise en place progressivement:
- 1982 : création de l'Unité de séjour touristique
- 1989 : création de l'Association « Voie rapide et développement », réflexion au moment de la création de l'A68, maintien des élus à l'origine de l'association qui ont continué à alimenter la réflexion SCoT
- 1989-1992 : construction de l'A68

8

8

De la Charte au SCoT

- 1992-1996 : constitution des 4 communautés de communes et du syndicat mixte des communes de l'ouest du Tarn
- 2001 : création de l'Association de Pays
- 2001-2003 : élaboration de la Charte du Pays
 - ❖ Un choix politique
 - ❖ Une volonté : impliquer un grand nombre d'acteurs ⇒ conseil de développement (les membres du conseil sont devenus des élus communaux)

Le SCoT: un des objectifs forts de la charte

- diagnostic socio économique
- stratégie: « accueillir les nouvelles populations et activités dans un cadre de vie dynamique et préservé » (reprise dans le SCoT)
- une des orientations: « élaborer et mettre en œuvre le SCoT pour maîtriser l'urbanisation »

Le SCoT : un outil pour mettre en œuvre la politique
d'aménagement du territoire

9

Calendrier d'élaboration du SCoT

- 2002 : arrêt du périmètre du SCoT (périmètre Pays)
- 2003 : choix de la forme juridique : syndicat mixte (motivé par le SCoT)
- 2004 : adoption du périmètre du Pays (4 cc) et de la Charte par le préfet
- Mi 2005 : démarrage technique du SCoT
- Mai 2009: approbation du SCoT
- Février 2012: Modification n°1 du SCoT



En gaillacois

- une longue habitude de travail en commun
- La configuration du territoire en pôles d'équilibre favorise la cohérence territoriale

10

Le territoire du SCOT

4 Communautés de communes, 3 au 01/01/ 2014 (fusion de CCVG + CCPS)

- TED: 29 communes 585 Km2 49 997 habitants

- CORA: 7 communes 201 km2 10 246 habitants

- Vère Grésigne: 19 communes 289 km2 4 612 habitants

- Salvagnacois: 8 communes 127 km2 2 943 habitants

-Pays: 63 communes 1 202 km2 67 798 habitants

(Hors Livers Cazelles, sortie du Pays au 1^{er}-01-2013 : 246 habitants)

Chiffres INSEE 2011

Le SCoT: un projet d'aménagement équilibré et maîtrisé du territoire

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et protéger les paysages et les ressources naturelles
- Accueillir **18 000 habitants d'ici 2025** (soit un taux de croissance moyen de 1,2%/an) en préservant les équilibres actuels (villes et petites villes, bourgs relais)
- Diversifier l'offre de logements :
 - Accroître l'offre locative sociale : **8 à 10% en 2025**
 - Mobiliser le logement vacant et produire en renouvellement urbain : **10 à 20% de l'offre nouvelle en logements**
 - Produire des logements économes en foncier : diviser par deux la consommation foncière habitat (**700 ha d'ici 2025**)
- Accompagner le développement en termes de production :
 - D'**emplois** (maintenir le ratio emploi/habitant actuel)
 - De **services adaptés** localisés en cohérence avec l'organisation du territoire
 - De **transports diversifiés**
 - **Enveloppe du foncier dédiée à l'économie: 170 has**

13

Ce que le SCOT a impulsé

Une relance de la gouvernance

- une expression politique qui a (re)lancé la réflexion sur certaines thématiques
- une appropriation par les Communautés de Communes de certaines compétences
- une réflexion intercommunale sur l'urbanisme: 1 PLUI (19 communes) et 4 PLU groupés (23 communes concernées)
- Une appropriation de la réflexion sur le territoire à l'échelle citoyenne

Des outils complémentaires

- 2 PLH
- Des réflexions sur l'économie, le commerce et les services, les transports et la mobilité,
- Un SIG unifié à l'échelle du Pays (création mars 2012)
- des études foncières, des OPAH
- Un Office du Tourisme de pays
- des commissions thématiques: économie, urbanisme pour la mise en œuvre du SCoT

Ce que le SCOT a impulsé

- **2 niveaux de prise de conscience**

- les conséquences des décisions de planification sur la gestion des affaires communales
- l'importance de bénéficier d'un appui technique sur la stratégie de planification

Ce Besoin a abouti à la création d'un service urbanisme

- Le SCoT a joué un **rôle pédagogique** pour la prise de conscience des conséquences d'une urbanisation non maîtrisée

- consommation des terres agricoles
- prise en compte des investissements publics et des stratégies mises en place (ex: TC, ramassage scolaire...)
- problématique des déplacements domicile/travail
- nécessité d'inverser la tendance de périurbanisation: commerce; habitat
- reconquête de la « ville dans la ville »

15

La mise en œuvre du SCoT

Le SMiX/Le service urbanisme

l'organisation de l'accompagnement aux communes

- **La mise en œuvre et le suivi du SCoT**

- L'avis en tant que Personne Publique Associée sur la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT (Art. L123.8 C.U.)
- L'évolution du SCoT: 1^{ère} modification du document sur l'année 2012 pour préciser la territorialisation des objectifs (en attendant la révision qui prendra en compte le Grenelle 2)

- **Une assistance à maîtrise d'ouvrage** encadrée par une convention de partenariat

- Conseil sur la conduite de procédure
- Consultation et choix des bureaux d'études
- Travail de fond: Suivi des réunions et réunions avec les PPA
- Phase d'arrêt du projet et de consultation des PPA
- Enquête Publique + phase d'approbation

Une assistance juridique

16

TERRITORIALISATION/ TYPOLOGIE ET MODULATION DES OBJECTIFS



Communes urbaines :

- + 3500 hab,
- offre complète de services et de commerces

• Bourgs ruraux relais polarisés :

- 2000 – 3500 hab,
- offre complète de services et de commerces (sur place ou à proximité)

• Bourgs ruraux relais :

- 1000 – 2000 hab,
- Offre partielle de commerces et services

• Bourgs ruraux en émergence :

- 500-1000 hab,
- Offre limitée de commerces et services

• Communes rurales

- 500 hab et - ,
- Absence ou offre très réduite de commerces et services

17

Service urbanisme: ressources humaines

- Une responsable en charge du service, suivi et de la mise en œuvre du SCoT: intervient en amont, pédagogie envers les élus, explication du SCoT en commune, pilotage AMO, assistance juridique
- Une chargée de mission Urbanisme: intervient sur les missions d'AMO dans l'élaboration des documents d'urbanisme, appui technique sur les outils d'aménagement et l'urbanisme opérationnel (ADS)
- Un chargé de mission Habitat: en charge des études menées sur l'observatoire Habitat et sur l'évolution des données du SCoT, en lien avec les 2 PLH du territoire (+ création du SIG)
- Une chargé mission OPAH, en régie sur 2 CC
- Un chargé mission urbanisme juridique (poste en perennisation)
- **Cout de fonctionnement** service urbanisme: 1 ETP + 3 ½ ETP, + fonctionnement service SIG: 109 000 euros, soit 1,50 euros/hab (rappel cotisation capitaire: 4,32/hab)

18

Le PLU intercommunal de Vère-Grésigne

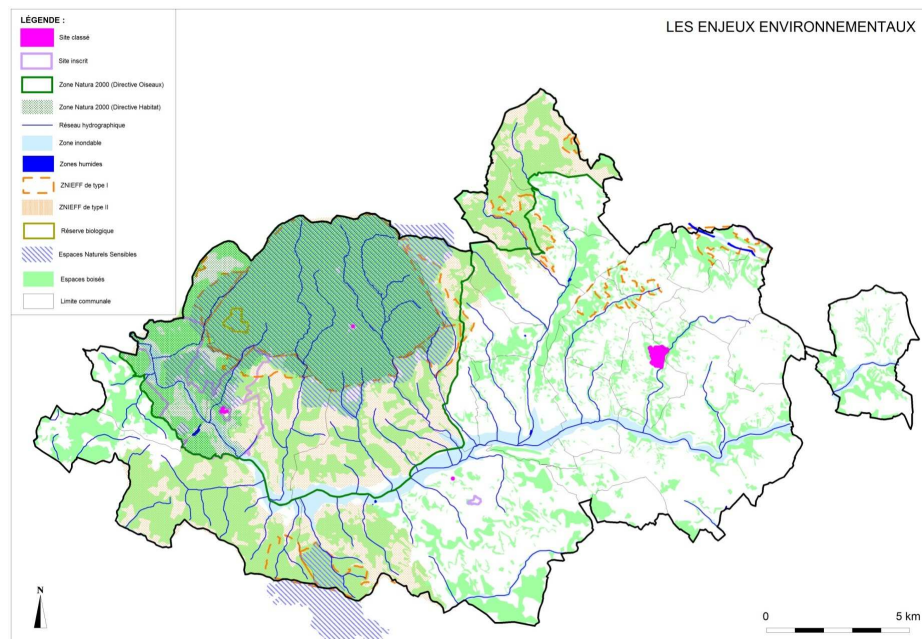


19

Caractéristiques du territoire

- 4 491 habitants (INSEE 2007)
 - 19 communes: 2 communes de 1000 habitants, 1 commune de 500 habitants, 12 communes entre 100 et 300 habitants et 4 communes à moins de 100 habitants
 - Vaste territoire de 28 643 hectares, dont :
 - 44 % du territoire en surface forestière (notamment forêt de Grésigne) avec des enjeux environnementaux forts: ZNIEFF, Natura 2000 (ZPS et ZCS), réserve biologique, ENS) + sites classés et inscrits : sites d'intérêt naturel et patrimonial importants
 - 45 % du territoire dédié à l'activité agricole; agriculture qui se maintient avec une forte représentativité de la population agricole
 - 11 % dédiés à l'urbanisation et aux infrastructures diverses.
 - Territoire partagé entre les agriculteurs et les habitants: élaboration d'un diagnostic foncier, rural et agricole
 - Territoire composé de bastides: accent mis sur la qualité architecturale et paysagère : élaboration d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères
 - Nombreux hameaux anciens, organisés autour d'un espace public, à recréer sur les nouveaux quartiers
 - Campagne « habitée » avec de nombreux bâtiments à forte valeur architecturale, souvent anciennement agricoles
 - Plus de 25 % de résidences secondaires (en réhabilitation éparse)
 - Des corridors écologiques identifiés (trame verte et bleue)
- => **approche qualitative sur les enjeux agricoles, de paysage, des formes et de la qualité urbaine, des économies d'énergies**

Cartographie des enjeux environnementaux



Pourquoi un PLU intercommunal?

- Longue pratique de travail en commun dans différents domaines
- Petites communes sans document bloquées dans leur développement
- POS dépassé et cartes communales non adéquates
- Compatibilité avec le SCoT (capacités foncières disponibles, maîtrise du foncier constructible, identification trame verte et bleue, etc.)
- Économies d'échelle en termes financier et d'ingénierie (1/2 ETP au niveau de la communauté de communes)
- Une qualité de travail du BE reconnue et une méthodologie inédite
- Expertise en matière d'urbanisme
- Subvention Etat (DGD) mieux reconnue
- Volonté de conserver le caractère identitaire affirmé du territoire avec une préservation du patrimoine bâti et paysager (charte de recommandations)
- Volonté de mieux répartir l'accueil des nouveaux arrivants en leur proposant différents types de logement
- Volonté de greffer de nouvelles prestations communes: SPANC, SIG, site internet, instruction ADS, interventions foncières, urbanisme opérationnel,...
- Compromis économique intercommunal : 1 seule Zone d'Activités

Principales compétences de la CCVG

Depuis 1992, transfert notamment des compétences en matière de:

- Développement économique
- Voirie
- Programme d'aménagement des villages
- Ecoles (6 écoles + cantines)
- Accueil de loisirs et Sport
- Environnement et Ordures Ménagères
- Tourisme - Sentiers de randonnées
- SPANC (assainissement individuel)
- Politique du logement social (programme de construction de 16 logements personnes âgées)
- **Depuis 2009, compétence planification des documents d'urbanisme**
- **2012:** PLH et mise en œuvre d'une OPAH
- **2013:** organisation d'un service mutualisé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme

Les documents d'urbanisme existants en 2009:

- 1 POS datant de 1990 (nombreuses révisions et modifications)
- 7 cartes communales (élaborées entre 2003 et 2007)
- 11 communes sous le RNU

23

L'ingénierie technique

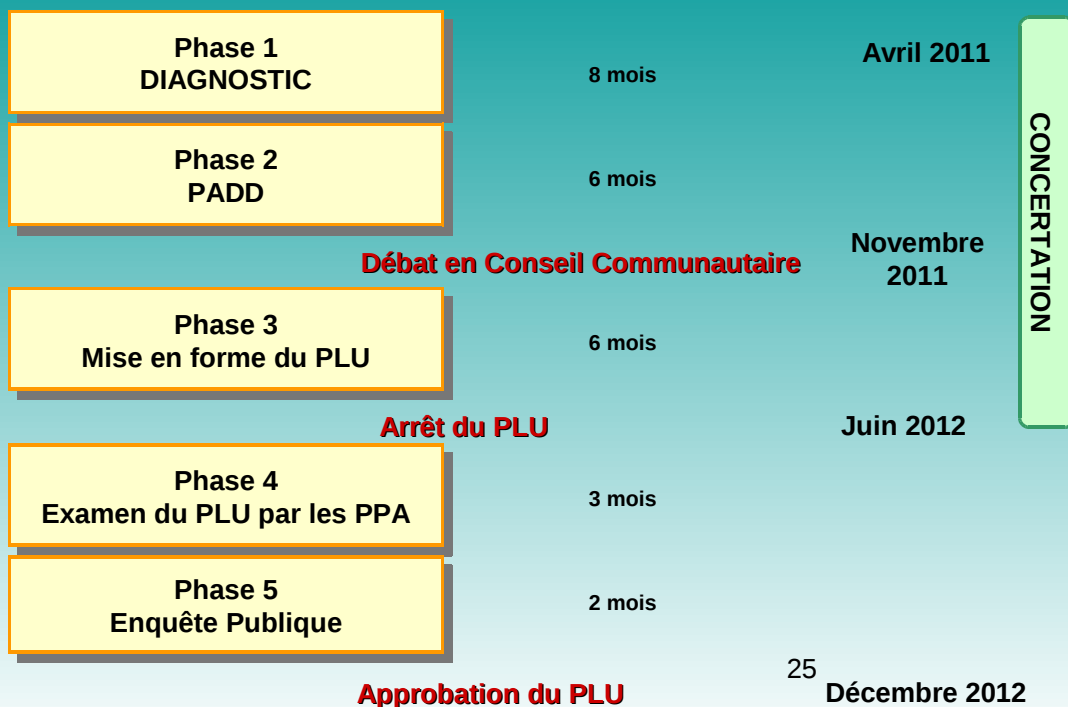
**1 personne à mi-temps (mise à disposition par le Smix)
pour animer le projet:**

- **Appui technique aux études / études préparatoires**
- **Relai Bureau d'Etudes / Elus:1 seul interlocuteur**
- **Préparation Commissions, Bureaux et Conseils communautaires liés au PLUi** (+ présence ponctuelle en conseil municipal)
- **Organisation** pratique et administrative
- Mise en œuvre de la phase de **concertation**
- **Terrain** (zones futures de développement, habitat, vacance, repérage bâti patrimonial...)
- **Autres missions liées:**
 - Veille juridique, fiscalité, réseau environnemental, communication, appui ponctuel ADS
 - Mise en place en parallèle du SPANC
 - Mission du SIG en relation avec le technicien
 - Contrat d'assistance juridique

24

Calendrier d'élaboration du PLUi

Premières rencontres avec chaque commune en septembre 2010



Planning diagnostic phase 1



Les moyens financiers

Frais: Total de 300 000 €

Coût de l'étude PLUi: 150 000 €

+ Grenellisation du PLUi: 23 000 €

Coût diagnostic foncier et agricole : 35 000 €

Cartographie (numérisation cadastre + orthophoto) : 15 000 €

Coût du personnel: 75 000 € / 3 ans

Coûts de fonctionnement inclus dans le budget général de la CC

Subventions: Total de 110 000 €

-DGD: 60 000 €

-Subvention PLH(via la DREAL) : 50 000 €

⇒ Coût de 14€ / habitant / an

+ technicien SIG partagé sur le Pays

+ animatrice OPAH partagée sur 3 CC

Cette dépense est maintenue suite à l'approbation du PLUi pour le service d'instruction ADS (1 /2 ETP instructeur en plus).

27

Les partenaires de l'élaboration

Ont été associés tout au long de la procédure d'élaboration:

-systématiquement: la DDT, le SMix (SCoT) et la Chambre d'agriculture

- aux réunions avec les PPA: toutes les PPA classiques

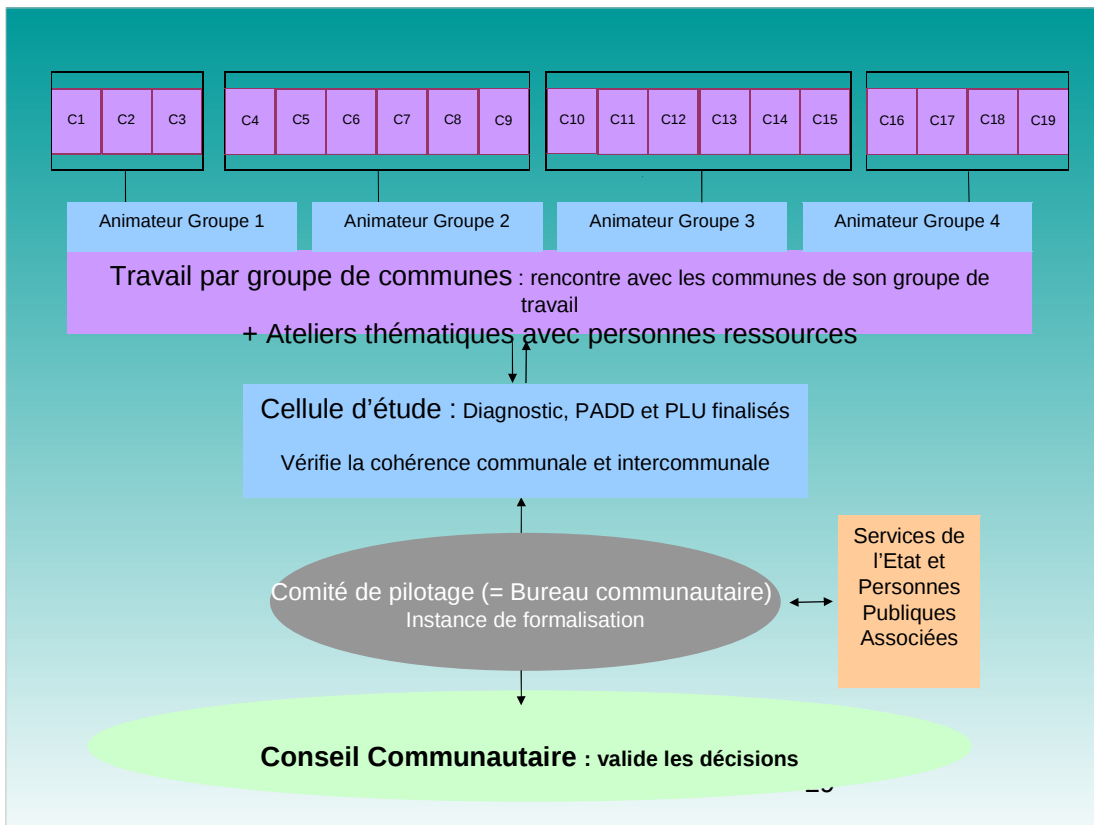
-Aux réunions thématiques: personnes ressources

-Chambre d'Agriculture a réalisé le diagnostic foncier, rural et agricole

-Travail particulièrement étroit avec **l'ABF, le CAUE, les chargés de mission habitat des autres CC**, notamment pour mener à bien la Charte architecturale et paysagère, le règlement écrit, le diagnostic du PLH (programme local de l'habitat) et les orientations d'aménagement et de programmation .

- Association et concertation des PPA primordiales pour un projet de PLUi
- Permet pendant l'élaboration de désamorcer tous les points d'achoppement
- Au moment de la consultation officielle des PPA après l'arrêt du projet, peu de réserves à lever au moment de l'approbation (moins de risque de recours également).

28



La gouvernance du PLUi

- Un aller-retour permanent entre les niveaux communal et intercommunal, avec une échelle de réflexion intermédiaire
- Partir des problématiques intercommunales, qui se déclinent sur plusieurs communes : pour chacune des problématiques identifiées: - Qui est concerné? – véritable boîte à outils à portée des élus
 - Quelles propositions pour faire évoluer le territoire?
 - Quelle nomenclature utiliser dans le zonage?
 - Bâtir, oui; mais comment? Quelles règles?
 - Quels outils fonciers adaptés à la situation?
- Abstraction des limites communales => ligne directrice : le patrimoine bâti et paysager (une vallée, une trame viaire, un élément structurant du paysage)
- Travail par secteurs de communes identifiés: réunions publiques, groupes de travail... sur des thématiques et enjeux communs identifiés (préserver une bastide, développer un hameau, reconquérir un cœur de bourg, faire évoluer un bâti isolé,...)
- Travail avec les élus communautaires, référents dans leur conseil municipal pour retranscrire l'avancée de la réflexion et des débats

Le travail sur le paysage

- **But : identifier des valeurs et caractéristiques intercommunales**, avec des formes particulières sur chaque village.
- **Diagnostic « cadre de vie »** sur:
 - le territoire et le paysage: les entités paysagères, les éléments régulateurs du grand paysage, le territoire habité, l'habitat villageois, les formes spécifiques, les hameaux structurés, le bâti agricole, la maison de ville, les espaces publics
 - l'art de bâtir traditionnel
 - les formes urbaines actuelles: implantations ponctuelles, extensions en discontinuité des bourgs historiques, confrontation quartiers neufs/village de caractère, banalisation des paysages, de l'architecture, des abords, des espaces publics, insuffisance de densité rend difficile le traitement des paysages urbains (+186 PC en 10 ans)
 - l'identification de problématique spécifiques à chaque village
- **Thématiques développées pouvant porter le projet d'urbanisme communautaire:**
 - identification d'éléments patrimoniaux à la parcelle
 - jusqu'aux OAP sur le plan paysager et urbain
 - Charte Architecturale Urbaine et Paysagère, annexée au PLUI pour la restauration du bâti ancien et l'insertion du bâti neuf

Le paysage dans les pièces du PLUI

Le projet intercommunal: définition de 14 éléments fondamentaux du territoire, autant d'enjeux de développement pour l'avenir + spatialisation

Le PADD

- axe 1 : développer et consolider l'armature urbaine du territoire
- axe 2 : valoriser le cadre de vie rural et le patrimoine
- axe 3 : Assurer un développement respectueux des grands enjeux environnementaux
- axe 4 : renforcer la dynamique économique et commerciale

Spatialisation de secteurs à enjeux: espaces non urbanisés, zones de gestion du bâti dispersé, zones urbaines, zones d'urbanisation future, zone d'urbanisation différée, zones d'activités, zones de loisirs et de tourisme

Le Règlement

Pour les espaces non urbanisés

- réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, espaces naturels protégés (zones Natura 2000, ZNIEFF, ENS) : zone N/trame verte du territoire
- + constructibilité liée à exploitation forestière
- + renvoi à Charte architecturale (comment restaurer et réussir extension bâti ancien)

Plots d'équilibre à conforter

Bourgs relais à conforter

Bourgs et hameaux à développer dans leur logique de site

Bourgs et hameaux à maintenir dans leurs limites actuelles

Création de hameaux neufs

Restructuration de quartiers neufs existants

Développement mesure de petits lots

Gestion de l'habitat isolé

Les activités à développer

Projet de développement touristique

Préservation des voies remarquables

Entretien / développement des équipements

Protection des espaces naturels et valorisation des paysages

Protection des vignes

Espaces agricoles

avril 2012

- 34

Pour les espaces de bâti dispersé

• Habitat dispersé ancien et nouveau/A1, A3, N1, N3

- Gérer l'existant, proscrire nouvelles constructions isolées, permettre extensions mesurées, qualifier l'accompagnement paysager des nouvelles constructions, réduire impact visuel des couleurs et matériaux par palette proche bâti traditionnel
- + travail très fin sur articles 6, 7, 11 et 13
- + renvoi à Charte: restauration et extension du bâti ancien

• Hameau isolé /A2 et N2

- Etoffer les hameaux à leur mesure, combler des dents creuses
- + travail très fin sur articles 6, 7, 11 et 13
- + constructibilité dans dents creuses
- + renvoi à Charte: comment continuer un hameau, articulation avec espace public, implantation et orientation du bâti, comment proportionner et organiser des volumes simples?

Pour les zones U

- **Les cœurs anciens des villages:** les faire évoluer, les reconquérir, les continuer par des extensions simples

• Les secteurs d'urbanisation récente/U1 et U2

- Terminer, densifier, maîtriser, introduire mixité, renforcer les liaisons
- Secteur U2r: promotion énergies renouvelables + architecture innovante avec article 11 particulier

Pour les zones AU et AU0

- AU1: constructions au fur et à mesure équipement interne
- OAP pour continuer les villages, mailler, découper des îlots
- renvoi à charte architecturale sur continuité du bourg, aménagement et articulation des espaces publics, implantation et orientation du bâti
- AU2: ouverture conditionnée à opération d'aménagement d'ensemble
- Enjeu de restructuration des entrées de village, de maîtrise de la forme urbaine, du tracé, densité, mixité fonctionnelle et sociale, d'opération d'ensemble par ZAC, lotissements et logements communaux
- AU0: ouverture après modification/révision PLUI

Pour les zones UX et AUX

- Développer zone d'activités intercommunale avec programme d'aménagement paysager

Pour la zone Ner

Projet de centrale photovoltaïque avec renvoi à la charte architecturale

Pour zones NL et NLe

Zones de loisirs, de tourisme et d'équipement avec des enjeux d'intégration paysagère forts: écrans végétaux, essences végétales, intégration architecturale

Les atouts à valoriser

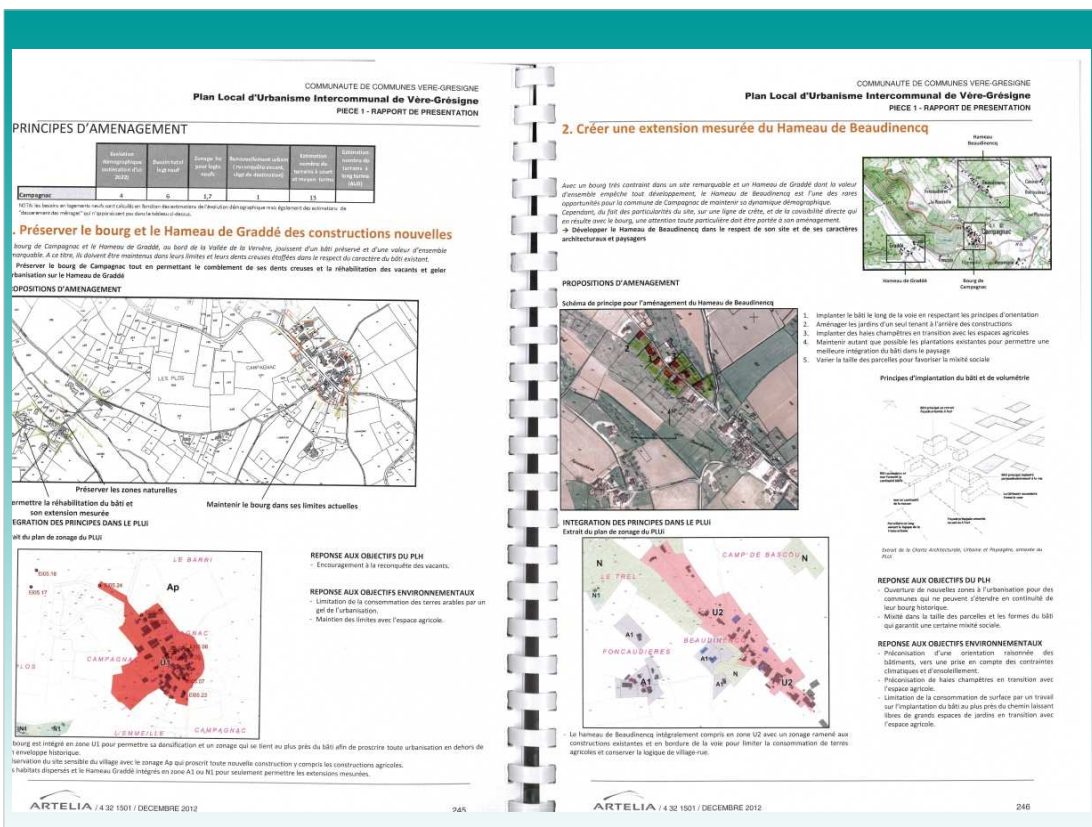
- Renforcer l'identité et les modes de fonctionnement du territoire à travers la réflexion commune sur la cohérence des choix d'aménagement et de développement entre communes (économie, agriculture, habitat, commerces et services, environnement)
- Se doter d'une connaissance partagée notamment en matière de patrimoine bâti
- Se doter d'une expertise technique en matière d'urbanisme (ADS, opérationnel, ...); aide à l'ingénierie
- **Harmoniser la fiscalité de l'urbanisme**
- **Permettre de nouvelles réflexions:** charte de recommandations architecturales, PLH, espaces naturels (TVB), Transport à la Demande, Formation des artisans, ...
- **Ouvrir sur des services communs:** instruction ADS, observatoire et SIG, ingénierie urbaine (conduite d'actions d'aménagement opérationnelles...), mise en œuvre d'outils de stratégie foncière

37

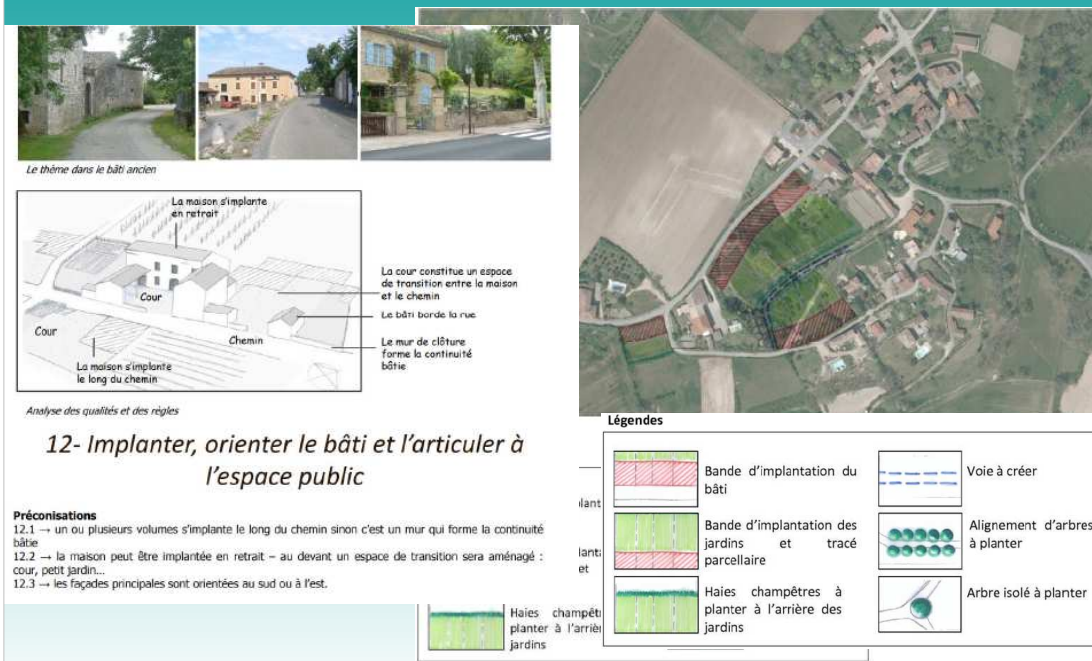
Les obstacles à maîtriser

- **Définir un comité de pilotage:** toutes les communes sont parties prenantes au projet
- Toujours **reprendre** la pédagogie, le planning, les objectifs
- **Exiger une coordination permanente entre les élus :** l'information doit passer jusque dans les conseils municipaux
- Les réflexions **restent au niveau intercommunal:** décrochage des conseils municipaux, comment les faire participer et s'impliquer => trouver le bon niveau de réflexion (secteurs de communes) et les problématiques communes : ne pas tomber dans l' « empilement de PLU »
- **D'ordre pratique:** organisation d'expositions, prendre en compte les horaires d'ouverture des mairies, modes de communication similaires (préparation communiqués de presse, affichage cohérent, dématérialisation pour les résidents secondaires...), rythme de réunions soutenu , disponibilité et temps pour terrain (territoire vaste)
- **Transmission des documents et informations :** en continu, par voie informatique (toutes les présentations des Comités de Pilotage, les comptes-rendus, les débats et décisions en assemblée...) ou directement en mairie

38



Extrait de la Charte et des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)



De la planification à l'ingénierie opérationnelle

1- Prise de compétence instruction des actes et autorisations d'urbanisme – la signature des actes reste aux Maires.

Le PLUi pose des règles précises et connues de tous concernant les principes d'urbanisation du territoire + autorité intercommunale face aux pétitionnaires

2- Ingénierie opérationnelle (mise en œuvre des outils de maîtrise foncière, fiscaux, opérationnels)

- Le PLUi constitue une solide base réglementaire pour la mise en œuvre d'outils opérationnels complémentaires (DPU, lotissement, ...)
- Le PLH a fait émerger des projets habitat (réhabilitations, lotissements communaux,...) + lancement d'une OPAH fin 2012
- Réforme de la fiscalité de l'urbanisme à harmoniser sur le territoire

43



44

Merci de votre attention