

Département de : l'Aube

5G

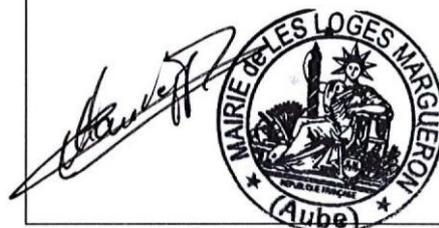
Commune de : **LES LOGES-MARGUERON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Porter A Connaissance de l'Etat

Vu pour être annexé
à la délibération
du 21 février 2013
approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POUR DIFFUSION SUITE CONTROLE DE LA LEGALITE

Prescription du PLU : 8 octobre 2009
POS approuvé le 14 avril 1989

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'AUBE

**Porter à connaissance
de l'Etat**

**Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

**Commune de
LES LOGES-MARGUERON**

Août 2010

Préambule

Par délibération en date du 6 mai 2010 reçue en préfecture le 20 mai 2010, le conseil municipal DES LOGES MARGUERON a décidé de réviser son plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 14 avril 1989 et révisé le 27 mars 1993, par l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU).

Les objectifs de la commune énoncés dans la délibération du conseil municipal pour motiver sa révision sont :

- délimiter les zones urbaines,
- élaborer un zonage en fonction de l'étude du zonage d'assainissement,
- prendre en compte les prévisions d'évolution démographiques et économiques,
- répartir judicieusement les constructions en fonction de leur destination et de la nature des sols dans un souci de cohérence spatiale et d'économie de l'espace et en maîtriser l'extension,
- définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels,
- définir le projet urbain de la commune (en tenant compte des contraintes et servitudes) sous l'angle du développement durable.

Conformément à l'article L.121-2 du Code de l'urbanisme, le représentant de l'État porte à la connaissance de la commune les éléments à portée juridique certaine tels que les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, les protections existantes en matière de préservation et de patrimoine.

Le porter à connaissance comprend également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Le porter à connaissance prend la forme d'une information permanente qui n'est plus enfermée dans des délais réglementaires. Ce caractère permanent permet à l'État de transmettre à la commune des éléments complémentaires ou nouveaux, dès qu'ils sont connus, en cours de procédure et jusqu'au moment de l'approbation du PLU.

En application de ce même article L.121-2 du Code de l'urbanisme, le présent document de porter à connaissance sera tenu à la disposition du public dès sa transmission à la commune. En outre, tout ou partie de son contenu peut être annexé au dossier soumis à l'enquête publique.

Sommaire

I. Le cadre réglementaire du PLU	4
II. Le contenu réglementaire du PLU	7
III. Les servitudes d'utilité publique	11
IV. La prise en compte de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale	13
V. La prise en compte de l'environnement	16
VI. La prise en compte de l'agriculture et de la forêt	23
VII. La prise en compte de l'économie	24
VIII. La prise en compte des risques naturels et technologiques	24
IX. La prise en compte de l'accessibilité	25
X. La prise en compte de la protection du patrimoine historique et archéologique	26
XI. Informations diverses	26
Annexes	27
Liste des plans de servitudes contraintes et autres documents annexes	31

I. Le cadre réglementaire du PLU

◆ Article fondamental sur la notion de territoire :

Article L.110 du Code de l'urbanisme (*version en vigueur au 6 août 2009*) :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le droit de l'urbanisme confère au territoire français la valeur de **patrimoine commun de la nation** et rappelle que chaque collectivité publique, **en est gestionnaire**.

Il fixe également le principe d'une gestion intégrée du territoire dont les finalités consistent notamment en une satisfaction sans discrimination des besoins en logement, la gestion économe du sol, la protections des milieux naturels.

◆ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000** a rénové le cadre juridique des politiques publiques d'aménagement de l'espace avec comme objectif de promouvoir **un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables**. Elle énonce ainsi :

◆ Une **exigence de solidarité** afin d'assurer un développement cohérent et mieux équilibré des territoires urbains, péri-urbains et ruraux, pour engager, dans les quartiers anciens et dégradés, des actions fortes de renouvellement urbain, pour réussir **la mixité sociale et urbaine, grâce à une offre d'habitat diversifiée et de qualité, à l'échelle des quartiers, communes et agglomérations**.

◆ Un **développement durable** et une exigence de **qualité de vie** pour un développement urbain respectueux des territoires, **dans un souci d'économie d'espace** et d'équilibre avec les espaces ruraux, pour un développement économique qui intègre les choix d'urbanisation et les enjeux de qualité urbaine et de protection de l'environnement, pour donner une priorité nouvelle aux autres modes de déplacement que l'automobile.

- ◆ Une **démocratie renforcée** afin de favoriser le dialogue et le débat public.

La loi a ainsi placé **le développement durable** au coeur des démarches de planification territoriale, tel que codifié par l'article **L. 121-1 du Code de l'urbanisme** :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ces conditions d'équilibre, de développement maîtrisé, de diversité, de mixité, et de préservation, constituent les principales orientations pour l'élaboration du projet de PLU.

Elles s'appliquent en particulier aux thèmes de l'habitat, de l'environnement, et de l'économie.

Globalement, elles rejoignent les objectifs d'un développement durable et les enjeux désormais prioritaires liés à la réduction des gaz à effet de serre, qui doivent guider les choix d'urbanisme.

Pour satisfaire à ces objectifs le PLU constituera **un temps privilégié de réflexion** pour les élus, les services municipaux, l'État, les acteurs économiques et les habitants afin de dégager un consensus autour d'un **projet de développement et d'aménagement du territoire communal**.

Le projet donnera lieu à discussion avec la population lors de **la concertation** (article L.300-2 du Code de l'urbanisme) et à justification lors de l'enquête publique. **Cette discussion devra s'engager à partir d'éléments simples, clairs et compréhensibles.**

Pour mettre en oeuvre le projet d'aménagement et de développement durable élaboré, le PLU fixera **dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1**, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminera les **grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.**

La prise en compte du développement durable et du renouvellement urbain devra apparaître tant dans le diagnostic définissant de véritables enjeux pour le territoire communal que dans l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans les règles qui seront édictées.

◆ **L'association des services de l'État :**

Le représentant de l'État peut demander l'association des services de l'État à l'élaboration ou la révision du PLU. L'association est l'occasion pour l'État d'expliquer et d'exprimer ses attentes et ses objectifs stratégiques tels qu'ils résultent de l'exercice de ses propres compétences (infrastructures, habitat, politique de la ville, université, environnement...), mais aussi de rappeler et de préciser les principes de fond de la loi sur la base de problématiques et des enjeux à venir qu'il aura identifiés.

Selon les dispositions de l'article L.123-7 du Code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure d'élaboration du PLU, à l'initiative du maire ou du préfet. Ainsi, l'association des services de l'État doit aboutir à un réel dialogue sur les questions de fond, en adaptant ses modalités aux besoins de l'étude et à la nature du projet.

Au terme de la procédure, le conseil municipal arrêtera le projet de PLU et tirera le bilan de la concertation. Ce projet sera alors soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. **La loi SRU ne prévoit pas de modification du projet de PLU arrêté pour tenir compte de ces avis. Il sera donc de l'intérêt de la commune de vérifier, avant d'arrêter son projet, l'accord des personnes associées sur ce projet.**

◆ **Le contrôle de légalité :**

Le préfet (service juridique de la Direction Départementale des Territoires - DDT) exerce par ailleurs un contrôle de légalité aux différentes étapes de la procédure, sur les délibérations relatives à l'élaboration, la révision ou la modification du document, le dossier arrêté et le dossier approuvé.

A la phase d'approbation, il est demandé à la commune de communiquer aux services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en charge de l'urbanisme, une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion ayant pour objet de statuer sur les observations de la population et des services de l'État.

II. Le contenu réglementaire du PLU

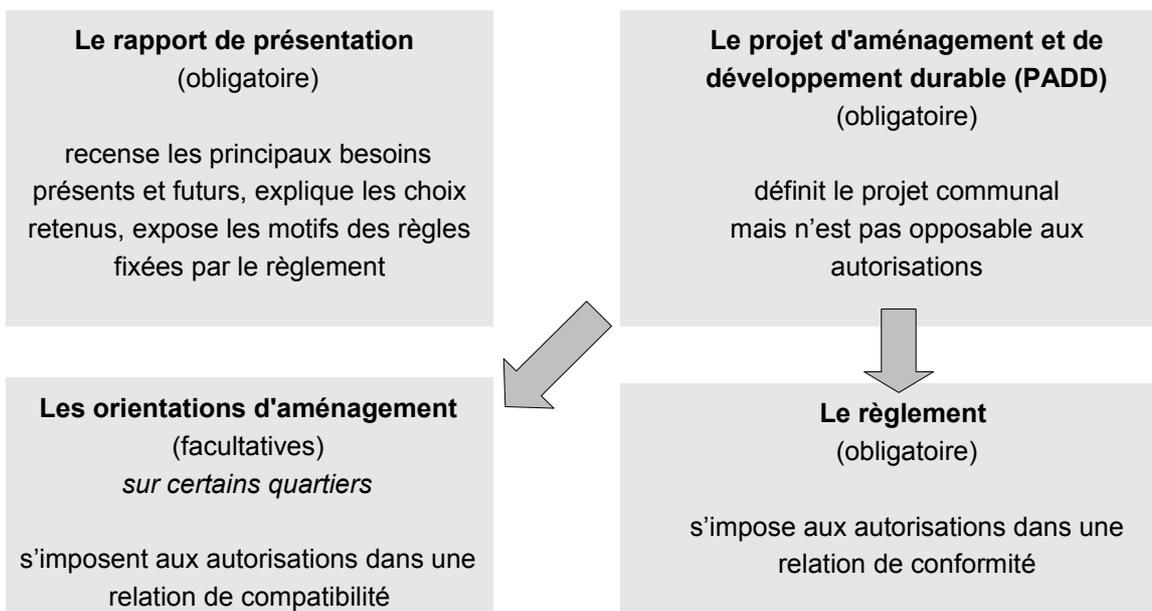
Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme : «*Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.....

....Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.... »

Le PLU se compose des documents suivants :



◆ **Le rapport de présentation :**

[Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme]

Il comporte **un diagnostic communal** complet « *établi au regard des prévisions économiques et démographiques* » et un **état initial de l'environnement**. **Il se pose en document de référence**, à partir duquel est élaboré le projet d'aménagement et de développement durable.

Il explique également **les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose **les motifs des règles fixées par le règlement** et évalue les **incidences du projet sur l'environnement**.

Son contenu ne doit pas être **une simple compilation** des études préalables réalisées au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme ou **la somme d'éléments statistiques ou de données diverses**. **Il doit en effet permettre à tout un chacun de s'approprier les enjeux présents et futurs en matière d'aménagement de la commune**. **Ces enjeux doivent donc être clairement identifiés**.

S'agissant d'un document non technique de présentation, d'information et d'explication du plan local d'urbanisme, il est essentiel qu'il soit d'expression simple et de compréhension aisée. Il doit répondre à une exigence de clarté et de lisibilité afin que tout lecteur puisse facilement appréhender les choix effectués et en apprécier les motivations. A ce titre, il a vocation à être un élément de **communication auprès du public**.

Le rapport de présentation peut également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

◆ **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :**

[Article R. 123-3 du Code de l'urbanisme]

Le projet d'aménagement et de développement durable est **un projet de territoire**. **Il traduit les ambitions d'une politique communale à moyen/long terme**. Ce projet d'aménagement et de développement durable est destiné à être compris par l'ensemble des citoyens. Sa présentation et sa rédaction doivent donc éviter d'être trop techniques et complexes.

La commune est entièrement libre dans la présentation de son projet, dont le contenu doit s'appuyer sur les résultats du diagnostic et de l'analyse de l'environnement. **Il doit respecter les objectifs et les principes des articles L.110 et L.121-1, et s'inscrire, s'il y a lieu, dans les orientations des documents supérieurs (SCoT, Charte de Parc Naturel Régional)**.

Les principales opérations d'aménagement organisées dans la commune, **le zonage et les règles prévus par le plan devront contribuer à réaliser les objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durable et ne devront pas aller à son encontre**.

Le PADD pourra néanmoins évoluer ou être remis en cause par la commune dans le cadre d'une procédure de révision. Il n'est plus depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

◆ **Les orientations d'aménagement :**

[Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme]

Elles permettent à la commune de **préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs** en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Elles peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment **pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et la mixité sociale et assurer le développement de la commune.** Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

◆ **Le règlement écrit et graphique :**

[Article R. 123-4 du Code de l'urbanisme]

Le règlement détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du plan local d'urbanisme (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle) délimitées sur un ou plusieurs plans.

Il comprend un document écrit et un ou plusieurs documents graphiques qui sont opposables dans les mêmes conditions (article R.123-1 du code de l'urbanisme). **Il résulte du projet d'aménagement et de développement durable, il est donc obligatoirement en cohérence avec celui-ci.**

Dans l'ensemble des zones, le règlement doit préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives (articles L.123-1 alinéa 4 et R.123-9 dernier alinéa).

En outre, dans les secteurs des zones naturelles où des constructions peuvent être admises, il doit fixer des règles de hauteur et de densité permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone (article R.123-9).

Les prescriptions des documents graphiques, obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit, ont également une véritable portée normative.

L'aspect synthétique des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme les rend immédiatement accessibles à tous. Ils doivent être parfaitement lisibles à l'échelle communale ainsi qu'à l'échelle de chaque parcelle avec une légende parfaitement claire et une terminologie identique dans la légende et le règlement écrit, sans aucune ambiguïté. A ce titre, leur clarté et leur lisibilité doivent être une préoccupation majeure lors de l'élaboration du document d'urbanisme. **Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour toute occupation ou utilisation du sol.**

II. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités s'imposent au document d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

Le territoire de la commune des LOGES MARGUERON est concerné par les servitudes suivantes :

- ◆ **A1 : Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier**
(cf. cartographie ci-jointe)

Service gestionnaire : Agence interdépartementale Aube-Marne de
l'Office National des Forêts
Cité Administrative des Vassaules – BP 198
38 rue Grégoire Pierre Herluison – 10000 TROYES

- ◆ **AC1 : Servitudes attachées à la protection des monuments historiques**
(cf. cartographie ci-jointe)

Elles concernent :

- **L'Eglise de la commune voisine de METZ-ROBERT** (ISMH : 29 mai 1926), qui génère un périmètre de protection de 500 m.

Service gestionnaire : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'AUBE
12 rue Bégand – 10000 TROYES

◆ **PT2 : Servitudes relatives à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception des transmissions radioélectriques**

(cf. cartographie ci-jointe)

Elles concernent la liaison hertzienne LUYERES-CHESLEY

Service gestionnaire : FRANCE TELECOM
Unité d'Intervention Champagne Ardenne – Site Aube
22 rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

◆ **PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication**

(cf. cartographie ci-jointe)

Elles concernent les artères principales du réseau FRANCE TELECOM

Service gestionnaire : FRANCE TELECOM
Unité d'Intervention Champagne Ardenne – Site Aube
22 rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

Sur le domaine privé, la présence d'artères entraînent une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de l'artère.

Tous travaux en domaine public et en domaine privé à proximité des artères de télécommunications (1,50 mètres), doivent faire l'objet d'une Demande de Renseignement (DR) ou Demande d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) (décret n°91-1147 du 14 octobre 1991) auprès de :

France Télécom – UI Nord Pas de Calais
Rue Paul Sion - SP1 – 62307 LENS CEDEX

IV. La prise en compte de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

Les articles fondamentaux du Code de l'urbanisme (L. 110 et L.121-1) mettent l'accent sur la nécessité de proposer à tout un chacun une offre correspondant à ses besoins, de favoriser la mixité sociale quelle que soit l'échelle territoriale considérée.

La diversité de l'habitat et la mixité sociale sous-tendent des règles permettant la réalisation d'une offre diversifiée de logements au sein d'un même espace, dans lequel doivent coexister logements sociaux et non sociaux, logement locatif et accession à la propriété, logement collectif et individuel. Le principe de mixité sociale ne concerne pas exclusivement les quartiers urbains mais également les espaces ruraux et ce indépendamment des obligations communales en matière de réalisation de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU.

Pour favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat, il est souhaitable de **ne pas faire obstacle** à la coexistence de différents types de patrimoines et de formes urbaines au sein du territoire de la commune, voire au sein d'une même zone du PLU. Il s'agira, en fonction des besoins identifiés, de faire coexister parc social ou très social et parc privé, locatif et accession, grands logements familiaux et studios pour personnes seules, mais aussi habitat, services publics et activités (**dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines énoncé à L. 121-1 du Code de l'urbanisme**).

Dans le cadre du PLU, il sera notamment nécessaire :

- de faire apparaître dans le diagnostic **les besoins recensés en matière d'habitat** en tenant compte des caractéristiques actuelles de la population mais également des tendances démographiques et économiques constatées et prévisibles, ceci en perspective de la composition du parc de logement et de ses évolutions,
- de préciser dans le PADD les orientations d'un véritable projet communal en matière de **développement et de rééquilibrage d'une offre** répondant aux besoins différenciés de la population, dans un objectif **de développement durable** et de protection des espaces naturels et agricoles,
- de définir des dispositions réglementaires, tout particulièrement en ce qui concerne **les règles morphologiques, permettant la mixité sociale et la diversité des formes urbaines, rejoignant également la préoccupation d'une gestion économe de l'espace.**

Par ailleurs, il est rappelé qu'il est impossible d'exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction, d'extension, d'amélioration ou de transformation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) a modifié le Code de l'urbanisme et a introduit de nouvelles dispositions que les PLU peuvent mettre en oeuvre. Elle vise à favoriser la production de logements et prévoit à cette fin des mesures concernant le logement, l'urbanisme et l'offre foncière. Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010 a été pris pour l'application de ses dispositions d'urbanisme.

La loi du 25 mars 2009 et son décret d'application renforcent notamment les outils disponibles pour favoriser le développement d'une offre adaptée de logements ; ils modifient les dispositions du Code de l'urbanisme, en particulier pour ce qui concerne les PLU :

Les articles L.123-1.15° et L.123-1.16° du Code de l'urbanisme précisent la possibilité pour le PLU de :

- délimiter, dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fait préciser. Il s'agit de mieux adapter la taille des logements aux besoins des ménages vivant sur le territoire.
- délimiter, dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements en précisant le pourcentage et les catégories prévues.

L'article R.123-12.4° du Code de l'urbanisme prévoit de repérer ces secteurs dans le document graphique.

Assouplissement des règles de constructions :

Les articles L.123-1-1 alinéa 6 et R.123-13-16° du Code de l'urbanisme prévoit une première dérogation favorisant l'agrandissement ou la construction d'habitations. Le conseil municipal peut par délibération, autoriser un dépassement des règles (dans la limite de 20%) relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation. Cette dérogation ne peut aboutir à un dépassement de plus de 20 % de chacune des règles concernées. Cette dérogation n'est autorisée ni dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (aérodromes), ni dans les « zones de danger » et les « zones de prévention » délimitées dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

La dérogation n'est pas cumulable avec les deux dérogations exposées ci-après.

En effet, les articles L.127-1 et L.128-1 du Code de l'urbanisme prévoient deux autres dérogations.

La première favorise les programmes de logements qui comportent des logements locatifs sociaux.

Le conseil municipal peut déterminer par délibération des secteurs où il est permis de déroger aux règles du PLU concernant le gabarit, la hauteur, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols pour permettre la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Cette dérogation ne peut aboutir à une augmentation du volume constructible de plus de 50 %.

Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La seconde dérogation donne la possibilité aux collectivités d'autoriser par délibération un dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU pour les constructions respectant des critères de performance énergétiques ou comportant des productions d'énergie renouvelable.

Ces secteurs sont reportés dans le document graphique du PLU.

L'ensemble de ces dispositions formalisé par délibération motivée est soumis préalablement à l'avis de la population pendant un mois (article L.123-1-1).

Les articles R.123-20-1 et R.123-20-2 du Code de l'urbanisme précisent les mesures de publicité et d'information de ces délibérations.

Le débat triennal qui doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU, ainsi que sur l'opportunité d'une mise en révision de celui-ci (CU : L.123-12-1), doit également porter sur l'opportunité de déterminer de tels secteurs dans lesquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS est autorisé (CU : L.123-12-1).

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme permet aux communes de déroger à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Enfin, l'interdiction de stationnement des caravanes ou des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23, ne peut être absolue et générale, afin de permettre de prendre en compte les principes généraux de mixité sociale et d'un habitat non discriminatoire fixés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation devra expliquer les choix retenus pour atteindre cet objectif et le règlement d'une zone ou d'un secteur du PLU devra permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage, ne serait-ce que pour une halte de 48 heures.

V. La prise en compte de l'environnement

La loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature stipule dans son **article 2** que « Les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement » soit les préoccupations énoncées dans l'article premier de cette même loi :

« La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui les menacent sont d'intérêt général. Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit. Les activités publiques ou privées d'aménagement, d'équipement et de production doivent se conformer aux mêmes exigences. La réalisation de ces objectifs doit également assurer l'équilibre harmonieux de la population résidant dans les milieux urbains et ruraux. ».

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a par la suite rappelé que :« les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. A ce titre, leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. » (article L. 110-1 du Code de l'environnement).

L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 a introduit dans le Code de l'urbanisme et le Code des collectivités territoriales les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a précisé ces dispositions et défini ceux des PLU qui y sont soumis.

L'article R.121-14 du Code de l'urbanisme précise quels sont les PLU concernés par la procédure d'évaluation environnementale. Il s'agit des PLU qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs **incidences** sur un **site NATURA 2000** (article L.414-4 du Code de l'environnement). Sont concernés les projets autorisés par les PLU et qui sont situés soit à l'intérieur du site, soit à l'extérieur.

Sont également soumises les communes, qui en l'absence d'un SCoT évalué selon le régime défini ci-dessus, prévoient une extension des zones U et AU de plus de 200 hectares.

Il conviendra donc de déterminer, dès que les premières orientations du projet de PLU seront connues, si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Si tel était le cas, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) pourra, si la demande en est faite, réaliser le cadrage préalable de cette évaluation.

En ce qui concerne le territoire des Loges Margueron, il n'existe pas de zone NATURA 2000.

Par ailleurs, il existe d'autres zones environnementales répertoriées sur le territoire communal qui sont :

- la ZNIEFF de type I n°210020235 « Prairies Humides des Prés Moreau à la Loge Plombin »,
- la ZNIEFF de type I n°210008939 « Grand Etang, Etang de Longsols et Carpière aux Loges Margueron
- la ZNIEFF de type I n°210008941 « Etang de l'Embranchoir, Carpière Cadet et Bois Contigu dans la Forêt de Jeugny »
- la ZNIEFF de type I n°210008942 « Etangs de Palluau dans la Forêt de Croigny »
- la ZNIEFF de type I n°210020069 « Landes Mesophiles et Mesohygrophiles des Kennevins aux Loges Margueron »
- la ZNIEFF de type I n°210020151 « Bois au Sud de la Ferme de Palluau et à l'Ouest de Croigny »

- la ZNIEFF de type II n°210020236 « Vallée de l'Armanche de Saint Florentin aux Loges Margueron»,
- la ZNIEFF de type II n°210008937 « Massif Forestier de Rumilly, Aumont, Jeugny, Croigny et Chamoy »

La ZNIEFF est un inventaire, scientifiquement élaboré, qui n'impose pas en lui-même de contrainte juridique directe. En tant qu'élément d'expertise, il doit néanmoins être correctement pris en compte pour caractériser la qualité d'un espace.

Il doit notamment être tenu compte de la présence éventuelle d'espèces protégées révélée par l'inventaire, et des obligations réglementaires de protection qui peuvent en découler (cf. notamment articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement).

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature impose en effet aux documents d'urbanisme de tenir compte des informations relatives à l'environnement, et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à de telles espèces.

A ce titre, il conviendra de porter les ZNIEFF de type I en zone Np (p : patrimoine) de façon à les distinguer des zones naturelles « N » classiques. Et envisager a priori le même traitement pour les secteurs cartographiés en ZNIEFF de type II, à l'exception des parties de ces zones qui, objectivement, ne le justifieraient pas.

L'ensemble des informations relatives à ces zones sont disponibles librement sur le site Internet de la DREAL Champagne-Ardenne (<http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr>).

◆ Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux.

Le classement des surfaces boisées ou paysagères au plan de zonage du document d'urbanisme à l'étude, doit être mis en oeuvre en présence d'enjeux importants ou présumés d'intérêt général, notamment :

- **protection des populations** : abords immédiats des tissus urbains denses, préservation de la qualité paysagère, diminution des nuisances sonores causées par les infrastructures routières, atténuation des pics de chaleurs estivales,
- **protection des sols** : rôle majeur dans la lutte contre l'érosion des sols situés sur pentes et prévention contre le ruissellement des eaux ou autres risques naturels,

- **protection de la ressource en eau** : préservation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine (rôle auto-épurateur des formations boisées alluviales ou autour des captages d'eau potable), régulation des flux et de l'alimentation des nappes et des rivières,
- **protection de la qualité de l'air** : fixation du carbone, production d'oxygène, rôle épurateur,
- **protection du patrimoine biologique** : préservation des corridors boisés présentant un intérêt écologique répertorié (cf DREAL) en présence d'espèces à protéger, qualité de l'écosystème (article L.146-6 du Code de l'urbanisme),
- **rôle économique de développement durable** : ressource énergétique (chauffage, cogénération), production du matériau bois (bâtiment), lorsque l'accessibilité est suffisante,
- **protection des sites naturels classés et monuments historiques** : renforcement de la protection des formations boisées notamment pour pérenniser le critère du champ de co-visibilité ou de préservation de la qualité de l'aspect du paysage,
- **Protection du littoral** : article L.146-6 du Code de l'urbanisme

De plus en plus, ces espaces boisés classés remplissent également des fonctions sociales dans le domaine des loisirs.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il est rappelé qu'aucun défrichement ne peut être envisagé sur une parcelle (quelle que soit sa surface) où existe un Espace Boisé Classé à conserver inscrit sur le plan de zonage du document d'urbanisme approuvé ou prescrit par une Collectivité (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Enfin, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements (...). Pour les communes littorales, la commission départementale des sites doit être consultée préalablement en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme.

La commune des Loges Margueron a la particularité de disposer sur son territoire d'un taux de boisement élevé de près de 83%. Ces boisements sont inscrits en Espaces Boisés Classés dans le document d'urbanisme actuel. Pour toute modification de ce zonage dans le cadre du projet de PLU, le bureau en charge de la forêt de la Direction Départementale des Territoires, pourra utilement être consulté.

◆ La gestion de L'eau :

Depuis la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont donc d'intérêt général » (article L.210-1 du Code de l'environnement). Puis la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques doit permettre d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004.

Les dispositions relatives à l'usage de l'eau ont comme objectif une gestion équilibrée de la ressource qui vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année,

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales,
- le développement et la protection de la ressource en eau,
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences,
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Il est à signaler le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) approuvé le 20 novembre 2009** :

<http://www.eau-seine-normandie.fr/index.php?id=1492>

De plus, la commune des **Loges Margueron** est intégrée dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) n°03001**, dit de l' « **ARMANCON** ».

- L'assainissement des eaux usées:

L'assainissement des eaux usées domestiques de la commune des **Loges Margueron**, relève de l'assainissement non collectif.

Le schéma directeur d'assainissement et le zonage ont été menés à leur terme le 1er mars 2004.

Ces documents doivent faire l'objet d'un arrêté municipal et devront être intégrés dans le projet de PLU.

En effet, l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales impose que les communes délimitent, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

L'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, impose que le PLU mette en œuvre cette délimitation. Celui-ci devra comprendre la carte de zonage et la notice explicative.

- L'assainissement des eaux pluviales :

La question du rejet des eaux pluviales en provenance des opérations d'aménagement doit être examinée avec soin dans le PLU afin de répondre aux dispositions contenues dans le Code de l'environnement du 18 septembre 2000.

Lorsque la surface totale desservie est comprise entre 1 et 20 ha, le rejet d'eaux pluviales est soumis à déclaration. Il est soumis à autorisation lorsque la surface desservie est égale ou supérieure à 20 ha.

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU doivent comporter l'examen de la capacité du milieu récepteur à recevoir ces eaux pluviales ; des dispositions seront prises avant rejet dans le milieu et tout autre moyen devra être mis en œuvre pour se garantir de toute pollution, le principe étant que chaque opération d'aménagement doit traiter à la source les rejets d'eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel. Parmi ces moyens, il conviendra d'étudier les modalités tendant à limiter les surfaces imperméabilisées.

L'élaboration du PLU est l'occasion aussi de délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

- L'adduction d'eau potable :

La commune des [Loges Margueron](#) qui ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable est alimentée à partir du syndicat intercommunal (SIAEP) de Vanlay.

◆ **Les nuisances liées à la présence de bâtiments agricoles :**

Concernant les bâtiments d'élevage, leurs implantations devront respecter la réglementation en vigueur, soit celle relative au **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**, soit celle prescrite par la Législation des **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** si l'élevage est soumis à déclaration ou autorisation.

Tout type d'élevage devra de toute manière être interdit dans la partie agglomérée des communes urbaines.

De plus, les abris renfermant des animaux (par exemple, un abri pour un cheval) devront être situés à une distance minimale de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

[Service gestionnaire du RSD: DTD de l'Aube de l'ARS – Service Santé Environnement]

[Service gestionnaire ICPE : DDCSPP de l'Aube – Service Veille Sanitaire et Sécurité des Aliments]

Il n'existe pas d'ICPE à autorisation en fonctionnement sur le territoire communal. Cependant, il subsiste un ancien centre de stockage de déchets (à l'arrêt) au lieu-dit « Bois du Petit Palluau ».

De plus, l'article 105 de la loi **d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999** a ajouté un article L.111-3 au Code rural qui dispose que *« lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même distance d'éloignement doit être appliquée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou usage professionnel nécessitant une autorisation administrative. »*

Ces périmètres devront être reportés sur le plans de zonage du projet de PLU.

Enfin, il conviendra d'interdire toute forme d'élevage dans les futurs lotissements.

◆ **Les nuisances sonores :**

- L'arrêté préfectoral n°08-2432 du 22 juillet 2008 de lutte contre le bruit s'applique à tous les bruits de voisinage, c'est-à-dire les bruits de comportements des particuliers ou émis par des matériels ou animaux dont ils ont la responsabilité et les bruits d'activités professionnelles, sportives, culturelles ou de loisirs.

Il conviendra également de prendre en compte l'emplacement des zones destinées à l'habitat et des zones d'activités, afin d'éviter que les riverains soient gênés par des bruits provenant d'activités classées ou non classées conformément aux articles R.1334-30 à R.1334-37 du Code de la santé publique.

La création de zone tampon pourrait le cas échéant être étudiée dans le cadre de l'aménagement des zones tant à urbaniser que d'activités.

De même, il conviendra de s'assurer que les activités susceptibles de s'installer dans ces mêmes zones seront effectivement non polluantes.

◆ **La protection et la mise en valeur des paysages :**

La loi du 2 février 1995 réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU. **La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages** avait préalablement défini le paysage comme **élément essentiel** de la qualité de la vie et du développement économiques et touristiques des territoires.

Le PLU peut, en application de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Pour respecter cette recommandation, il sera nécessaire que le PLU contienne :

- Une analyse des paysages de la commune.
- Une évaluation explicite de la qualité paysagère des différents secteurs.
- La description claire des mesures réglementaires prises pour préserver la qualité des paysages et maîtriser leur évolution.
- La réalisation d'une étude paysagère spécifique reste le meilleur moyen pour répondre à cette recommandation.

Différents outils pourront être utilisés pour la mise en valeur du paysage :

- Un zonage particulier des espaces cités par l'article L.123-1.
- Des marges de recul par rapport aux voies.
- Des obligations de plantation.
- Des rédactions détaillées des articles 13 du règlement.
- Des classements en espaces boisés au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme.

◆ **Les déchets :**

Le problème des déchets se pose actuellement à l'échelon mondial et de nombreuses actions sont menées pour limiter le volume des déchets ultimes à mettre en décharges en utilisant des filières de recyclage.

C'est ainsi qu'on voit apparaître progressivement les collectes sélectives des déchets qui nécessitent l'utilisation de 3 ou 4 conteneurs individuels qui doivent être stockés dans chaque propriété.

Pour information, le **Plan Départemental des Déchets Assimilés et Ménagers approuvé le 4 janvier 2005** a pour objet de coordonner les actions des pouvoirs publics et des organismes privés pour prévenir ou réduire la production de déchets et leur nocivité, en organiser le transport, valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou production d'énergie.

Il est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.aube.pref.gouv.fr/articles/les-thematiques/amenagement-du-territoire-environnement/traitement-des-dechets-h572.html>

La morphologie du bâti ne permet pas toujours d'assurer le passage de ces équipements dans un immeuble, ou de dégager une place suffisante à leur entreposage. Il conviendrait, au même titre que la réglementation pour le stationnement de véhicules dans les parcelles, de prendre cette préoccupation en compte.

VI. La prise en compte de l'agriculture et de la forêt

La loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, modifiée le 5 janvier 2006 a fixé les orientations au niveau national en matière de maintien et de pérennisation de l'agriculture, en liaison avec le souci environnemental et social.

Le principe du développement durable constitue de fait un préalable incontournable, rejoignant en cela les nouveaux textes sur l'urbanisme : « *La politique agricole prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable...* »

Le titre VI de la loi, concernant la gestion de l'espace agricole et forestier, a permis de compléter le Code rural et le Code de l'urbanisme. L'espace agricole acquiert de nouvelles fonctions, autres que purement économiques (article L.111-1 du Code rural) : « *La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.* »

Par ailleurs l'article premier de la loi SRU a introduit le principe «*d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*»

C'est pourquoi la protection de l'activité, et donc des espaces agricoles en limitant l'impact des extensions urbaines (surfaces ouvertes à l'urbanisation et localisation des zones à urbaniser) est une nécessité et un enjeu collectif au nom des trois fonctions que ces espaces remplissent : économique, environnementale, sociale.

Le PLU est l'occasion de conduire une réflexion sur la gestion des espaces agricoles et sur la place de l'agriculture dans la commune. Ainsi le rapport de présentation pourra utilement établir **une situation précise de l'agriculture communale** (cartographie des exploitations, des contraintes et des enjeux de l'espace agricole). Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable pourra intégrer un volet agricole, le règlement **devra être adapté aux enjeux identifiés et aux orientations retenues, notamment en ce qui concerne les surfaces des zones AU et leur localisation.**

Lorsqu'un PLU (élaboration, révision) prévoit une réduction des espaces agricoles, la Chambre d'Agriculture et l'Institut National des Appellations d'Origine, le cas échéant, sont consultés et rendent un avis dans un délai de deux mois (article L 112-3 du Code rural).

Par ailleurs, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le changement de destination n'est possible, dans les zones agricoles, que pour les bâtiments agricoles que le règlement du P.L.U. a désignés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole. Il convient donc d'établir une liste des bâtiments concernés et de les repérer sur le document graphique, conformément à l'article R.123-12-2 du Code de l'urbanisme.

VII. La prise en compte de l'économie

◆ Le développement économique :

La loi de Modernisation de l'économie du 4 août 2008, a complété l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme en précisant que le PLU tient compte «... *des besoins présents et futurs en matière ... d'activités économiques, notamment commerciales, ..., de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité, ...* ».

Elle permet au PLU d'identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (article L.123-1 7bis du Code de l'urbanisme).

La LME prévoit qu'en l'absence de SCOT, le PLU peut définir des zones d'aménagement commercial. La définition de ces zones doit alors reposer sur des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme. La définition fait l'objet d'un document d'aménagement commercial (DAC) intégré au PLU par délibération, et soumis à enquête publique dans l'année qui suit son adoption (article L.752-1 du Code de commerce).

Par ailleurs, le champ du droit de préemption des communes est étendu aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m².

VIII. La prise en compte des risques naturels et technologiques :

◆ Le risque « mouvement de terrain - retrait et gonflement des argiles » :

En matière de risques naturels et technologiques, la commune des [Loges Margueron](#) n'est concerné qu'à un seul titre : le risque « mouvements de terrain ». Il concerne plus précisément l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Lors de l'établissement de la base de données nationales, le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a identifié sur le territoire communal, une zone d'aléa faible à moyen en partie urbanisée et une zone d'aléa fort dans le massif forestier.

La carte des aléas jointe à titre informatif est issu du référentiel constitué par le BRGM. **Ce document devra être annexé au PLU.**

Le référentiel du BRGM est consultable sur le site internet « www.argiles.fr »

Des recommandations destinées à l'information de la population sur les mesures préventives à adopter en matière de construction sont également consultables sur le même site internet « www.argiles.fr ».

Le document d'urbanisme doit prendre en compte ce type de risque, lequel peut conduire à définir des zonages appropriés et édicter des prescriptions adaptées afin d'assurer la protection des personnes, des biens et de l'environnement.

IX. La prise en compte de l'accessibilité

◆ L'accessibilité :

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe des objectifs ambitieux qui visent à changer radicalement le quotidien des personnes handicapées en leur permettant de circuler, travailler, faire leurs démarches administratives, se distraire, de la manière la plus fluide possible. Parmi les objectifs à atteindre figure la mise en accessibilité de l'espace public, des services de transport et des bâtiments publics.

- Le décret n°2006-138 du 9 février 2006 et l'arrêté d'application du 3 mai 2007 relatifs à l'accessibilité du matériel roulant affecté aux services de transport public terrestre de voyageurs.
- Le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 et l'arrêté d'application du 1^{er} août 2006 relatifs à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation.
- Les décrets n°2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 et l'arrêté d'application du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des aménagements d'espaces publics aux personnes handicapées :

les dispositions du décret n°2006-1657 s'appliquent aux voies nouvelles, aux travaux de modification de la structure ou de l'assiette de la voie, aux réfections de trottoirs. Elles concernent le stationnement, les emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et les postes d'appel d'urgence.

le décret n°2006-1658 concerne les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Le document d'urbanisme devra tenir compte pour la voirie du plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) de la commune. Le PAVE prévu à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 doit être adopté avant le 22 décembre 2009.

Au-delà de l'application des nouvelles dispositions réglementaires, la parution de ces textes réitère la **nécessité d'avoir une approche permanente et globale de l'accessibilité de la ville aux personnes à mobilité réduite.**

X. La prise en compte du patrimoine historique et archéologique

◆ Les sites archéologiques :

Sur le territoire de la commune des [Loges Margueron](#), deux sites ou indices de sites archéologiques, médiéval ou moderne (localisés par les numéros 1 et 2 sur la carte jointe en annexe) ont été recensés. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

A titre conservatoire, dans l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation devra produire une rubrique relative au patrimoine archéologique et mentionner explicitement les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Livre V du Code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,

- loi du 15 juillet 1980 (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont la destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

- loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

- articles R.111-4 du Code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

XI. Informations diverses

◆ Les équipements scolaires :

L'école a été fermée en 1985. Les enfants sont accueillis dans les écoles de Chaource.

◆ Les itinéraires de randonnées :

Par délibérations du conseil municipal en date du 24 avril 1981 et 20 juillet 1982, la commune des [Loges Margueron](#) a inscrit les chemins désignés ci-après dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée :

- chemin rural de la Courtanson à la Loge Pomblin
- chemin rural de la Courtanson à les Loges Margueron
- chemin rural d'intérêt commun n°66 du D 34B ou D 166
- chemin rural des Loges Margueron à Rumilly les Vaudes
- chemin rural des Loges Margueron à Metz Robert (dit de Jorry)
- chemin rural de Palluau à la Courtanson
- chemin rural de la Courtanson à la Cassine (Metz Robert)
- chemin rural de la Vendue Levesque aux Loges Margueron dit des Vieilles Maisons
- chemin rural de Troyes à la Vendue Levesque (dit de St Jean)
- chemin rural dit chemin Bourbon reliant le D 166 au D 34B
- Le Sentier séparant les coupes 3 et 4 de la forêt communale

Ces itinéraires, qui devront être représentés sur un document graphique, doivent conserver leur intégrité dans leur tracé et leur continuité d'origine.

ANNEXES

Les différentes zones dans le PLU :

Le règlement délimite les zones urbaines (dites « zones U »), les zones à urbaniser (dites « zones AU »), les zones agricoles (dites « zones A ») et les zones naturelles et forestières (dites « zones N »), et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123.9 du Code de l'urbanisme.

zones urbaines (zones U)	Elles concernent : <ul style="list-style-type: none">. les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quelque soit leur niveau d'équipement,. les secteurs de la commune où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.
zones à urbaniser (zones AU)	Elles concernent les secteurs non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Peuvent être distinguées : <ul style="list-style-type: none">. les zones à urbaniser <i>constructibles</i>, lorsque la desserte à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante,. les zones à urbaniser <i>non constructibles</i> lorsque la desserte à leur périphérie immédiate n'existe pas, ou existe mais n'a pas la capacité suffisante
zones agricoles (zones A)	Elles recouvrent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
zones naturelles et forestières (zones N)	Elles regroupent des secteurs, équipés ou non de nature très variée : <ul style="list-style-type: none">. à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique,. à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,. protégés, parce que la commune souhaite conserver leur caractère naturel
Remarques : <ul style="list-style-type: none">-La commune n'est pas strictement tenue de classer en zone urbaine tous les secteurs urbanisés de son territoire-La création de nouveaux secteurs urbanisés et de constructions d'habitation nouvelles doit être interdite dans les zones N en dehors de secteurs particuliers, de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités par les documents graphiques (article R.123-8 dernier alinéa)	

Un ou plusieurs documents graphiques doivent nécessairement faire apparaître le découpage du territoire communal suivant les zones précitées. Mais, ils peuvent aussi représenter par un tramage spécifique notamment :

- les espaces boisés classés,
- les secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques,
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol,
- les emplacements réservés pour les équipements,
- les secteurs où le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie de l'existant (permis de démolir exigé),
- les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine,

En application des articles L.123-2 et R.123-12 du Code l'urbanisme, le PLU peut instituer dans zones urbaines (U) et dans les zones à urbaniser (AU) des servitudes consistant :

- à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre délimité et pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie dépassant un seuil fixé dans le règlement
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale. La nature de ces programmes doit être définie.
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et des ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Les pièces annexes du PLU :

[articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme]

Le dossier de PLU doit comporter en annexe, sur un ou plusieurs graphiques, un certain nombre de documents dont la liste figure aux articles précités. Il s'agit des périmètres particuliers institués indépendamment du PLU à reporter à titre d'information (secteurs sauvegardés, ZAC, zones de préemption, périmètres des prescriptions d'isolement acoustique, ...), des servitudes d'utilité publique, ainsi que des éléments techniques liés à l'élaboration du PLU (schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, etc...), des secteurs autorisant par délibération le dépassement des règles en application des articles précédemment cités en pages 15-16 du présent porter à connaissance.

La procédure et le suivi du PLU :

◆ La prescription du Plan Local d'Urbanisme :

Selon l'article R.123-15 du Code de l'urbanisme, le maire conduit la procédure relative au PLU. Par délibération, le conseil municipal prescrit l'élaboration/révision du PLU.

La délibération doit déterminer les objectifs poursuivis par la commune et définir les modalités de concertation avec la population conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

La délibération fait l'objet de mesures de publicité : affichage en mairie et publicité par insertion dans un journal agréé.

La délibération est notifiée au Préfet et aux organismes mentionnés aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme.

◆ **La concertation avec la population :**

La concertation a vocation à informer et recueillir l'avis des habitants, des associations locales et de toutes autres personnes concernées en amont des décisions prises et leur permettre de réagir dès les stades des études préalables.

La concertation se déroule tout au long de la phase d'élaboration du projet. Elle est encadrée par deux délibérations : celles qui prescrivent la procédure et celle qui tire le bilan de la concertation lors de l'arrêt du projet de PLU.

La concertation est librement organisée par la commune qui l'a définie par délibération du conseil municipal. Elle doit se dérouler tout au long de la procédure, les moyens et les supports devant être appropriés pour réussir cette phase.

La commune est tenue d'exécuter scrupuleusement la concertation telle que définie dans sa délibération. Si ce n'est pas le cas, cela conduit à vicier la procédure.

La concertation ne se substitue en aucun cas à l'enquête publique.

◆ **Le débat en conseil municipal sur le PADD :**

Le débat sur les orientations du PADD doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Ce débat ne lie à aucune délibération du Conseil Municipal. Le maire présente les orientations du PADD au conseil municipal qui en débat. Ce débat peut faire l'objet d'un procès-verbal daté et signé par le maire.

◆ **L'arrêt du projet de PLU :**

Préalablement à l'arrêt du PLU, il convient de tirer le bilan de la concertation. **Le bilan de la concertation peut être fait dans la délibération si les observations de la population sont peu importantes ou bien faire l'objet d'un procès-verbal de réunion spécifique annexé à la délibération.**

L'arrêt du projet marque à la fois la fin des études nécessaires à la réalisation du document et la concertation avec la population.

La délibération arrêtant le projet de PLU doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le dossier arrêté est notifié aux personnes publiques associées qui disposent d'un délai de trois mois pour faire part de leur avis. Passé ce délai, celui-ci est réputé favorable.

Pendant la consultation des personnes publiques associées, la commune est tenue de tenir le dossier de projet à la disposition du public (art. L.300-2 du Code de l'urbanisme).

◆ **L'enquête publique :**

Le dossier soumis à enquête publique contient les pièces du projet de PLU arrêté et les avis des personnes publiques associées.

Le commissaire-enquêteur est désigné par le Tribunal Administratif qui est saisi par le maire.

◆ **L'approbation :**

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve le projet de PLU. Le dossier est transmis au Préfet qui assure le contrôle de légalité du document (voir la rubrique « association des services de l'Etat » en page 6).

La délibération approuvant le projet de PLU fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage, sera insérée en caractères apparents dans un journal du Département.

◆ **L'évaluation triennale des PLU :**

[article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme]

Trois ans au plus après la délibération approuvant le PLU, un débat sera organisé sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser. Devra être également abordé, l'opportunité de délimiter des secteurs dans lesquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS est autorisé (article L.123-1-1 6°), cf. page 15 du présent porter à connaissance.

Le conseil délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du PLU.

Le débat du conseil est reconduit tous les trois ans dès lors qu'une mise en révision n'a pas été engagée.

LISTE DES PLANS DE SERVITUDES, CONTRAINTES ET AUTRES DOCUMENTS ANNEXES

- ◆ Plan des servitudes comportant :
 - les zones de protection des bois et forêts soumis au régime forestier pour la servitude **A1**
 - le périmètre de protection des monuments historiques pour la **servitude AC1**
 - le faisceau de protection des transmissions radioélectriques pour la **servitude PT2**
 - les artères principales du réseau de télécommunication pour la **servitude PT3**
- ◆ Plan des contraintes comportant :
 - les sites archéologiques
 - les zones de protection environnementale (ZNIEFF1 et ZNIEFF2)
- ◆ Carte des aléas retrait-gonflement des argiles



PRÉFET DE L'AUBE

Direction Départementale
des Territoires de l'Aube
Service Connaissance et Planification
Bureau des Projets de Territoires

**Complément du porter
à connaissance de
l'Etat**

**Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

LES LOGES-MARGUERON

Janvier 2011

Application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme

La commune des Loges-Margueron est située à moins de 15 km de l'agglomération troyenne et n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable. De plus, elle n'est pas incluse dans le périmètre arrêté d'un tel document. Ainsi, en vertu de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, le PLU des Loges-Margueron ne peut être **modifié ou révisé** en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé à cette disposition avec l'accord du préfet, donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de site (CDNPS) et de la chambre d'agriculture.

D'après l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, cette dérogation n'est refusée que « si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »

Cette dérogation sera donc exigible pour toute prochaine modification ou révision visant à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Servitude A4 de passage des engins mécaniques

En plus de l'ensemble des servitudes d'utilité publique déjà mentionnées dans le porter à connaissance, le territoire de la commune des Loges-Margueron est également concerné par la servitude suivante :

- ♦ **A4 : Servitudes de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages**

(cf. cartographie ci-jointe)

Cette servitude concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. Pour la commune des Loges-Margueron, les terrains concernés sont ceux riverains de la rivière Armance, qui coule au sud du ban communal. Elle avait déjà été reportée dans le plan d'occupation des sols de la commune.

Texte de référence : article L.151-37-1 du code rural et de la pêche maritime

Service gestionnaire : Direction Départementale des Territoires de l'Aube

1, boulevard Jules Guesde

BP 769

10026 TROYES Cedex

Annexe

Texte de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme

Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.

Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième (1) alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.

Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants jusqu'au 31 décembre 2012, ou de plus de 15 000 habitants du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2016.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de

Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

NOTA: (1) Il faut lire "troisième" alinéa et non pas "deuxième".



PRÉFET DE L'AUBE

Direction Départementale
des Territoires de l'Aube
Service Connaissance et Planification
Bureau des Projets de Territoires

Complément du porter à connaissance de l'État

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

LES LOGES-MARGUERON

Mai 2011

Dispositions du code de l'urbanisme, concernant les PLU communaux, issues de la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010

L'article 19 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) modifie de manière substantielle les textes législatifs qui encadrent les PLU. En effet, sur les trente-sept articles de la partie législative relative au PLU du code de l'urbanisme, quatre sont complètement nouveaux (L.123-1-1-1, L.123-1-4, L.123-1-7, L.123-9-1), deux sont totalement réécrits (L.123-1-2 et L.123-1-3), sept articles ou parties d'articles sont déplacés, parfois modifiés et font l'objet d'une nouvelle numérotation (L.123-1-5, L.123-1-6, L.123-1-8, L.123-1-8, L.123-1-9, L.123-1-11, L.123-1-12 et L.123-13). Quatorze autres articles sont également modifiés. Au final, seuls dix articles demeurent inchangés.

La loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne, modifie et atténue les conditions d'entrée en vigueur de l'article 19 de la loi Grenelle II applicables aux PLU en cours d'élaboration ou de révision. Dans son article 20, la loi expose trois possibilités, qui sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Situation du PLU au 13/01/2011	Dispositions applicables	Évolution ultérieure
PLU approuvé avant le 13/01/2011	Demeurent applicables	Intégration obligatoire des dispositions de la loi ENE lors de la prochaine révision et au plus tard le 01/01/2016 (l'approbation doit intervenir au plus tard à cette date)
PLU en cours d'élaboration ou de révision : <ul style="list-style-type: none"> • si projet arrêté avant le 01/07/2012 • et approuvé avant le 01/07/2013 	Choix entre : <ul style="list-style-type: none"> • achèvement des procédures en cours selon les dispositions antérieures à la loi ENE. Toutefois, ces PLU devront obligatoirement intégrer les dispositions de la loi ENE lors de leur prochaine révision et au plus tard le 01/01/2016 • intégration des dispositions de la loi ENE dès l'élaboration ou la révision en cours 	
PLU en cours d'élaboration ou de révision : <ul style="list-style-type: none"> • si projet arrêté après le 01/07/2012 • et/ou approuvé avant le 01/07/2013 	Les PLU ainsi approuvés ou révisés devront intégrer les dispositions de la loi ENE. Par ailleurs, en ce qui concerne la révision, celle-ci devra intervenir au plus tard le 01/01/2016	

Le présent document a pour objet de détailler, pour chacun des articles modifiés, les nouvelles dispositions issues de la loi ENE concernant la procédure d'élaboration et de révision d'un PLU.

Les dispositions concernant les PLU intercommunaux ne seront pas développées (L.123-1-1-1, L123-1-7, L.123-18).

De manière générale, l'élaboration d'un PLU intercommunal est désormais considérée comme la procédure de référence ; un PLU communal constituant une exception. Un certain nombre d'articles relatifs aux PLU ont été réécrits pour tenir compte de ce nouveau principe (L.123-7, L.123-8, L.123-10, L.123-12-1, L.123-13, L.123-14, L.123-15). En effet, le porteur du projet est désormais l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune en l'absence d'EPCI compétent. Le contenu et le sens des articles sus-mentionnés demeurent inchangés.

Article L.123-1

Cet article indique l'ensemble des éléments que doit comprendre le dossier de PLU :

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- des orientations d'aménagement et de programmation
- un règlement
- des annexes

Il est à noter que les orientations d'aménagement, qui étaient auparavant optionnelles, deviennent obligatoires.

Chacun des éléments du dossier peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Il convient de signaler que le mot « durables » dans « projet d'aménagement et de développement durables » est désormais au pluriel, ce qui signifie que ce n'est plus seulement le développement qui doit être durable mais également l'aménagement.

Article L.123-1-2

Cet article décrit le contenu du rapport de présentation du PLU. Il expose que le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir les différentes pièces du dossier de PLU (PADD, orientations d'aménagement et de programmation, règlement).

Ce rapport doit également, en plus des sujets qui devaient être abordés dans l'ancienne réglementation (développement économique, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transports, commerce, équipements et services), présenter un diagnostic établi au regard des prévisions économiques, démographiques et des besoins répertoriés en matière de :

- surfaces agricoles,
- développement forestier.

Le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il doit enfin justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Article L.123-1-3

Cet article définit le contenu du PADD du PLU, qui se trouve enrichi par rapport à la législation antérieure. Outre la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme, le PADD doit désormais décrire les orientations des politiques d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il doit arrêter les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique,
- les loisirs.

Il doit fixer, en cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-2, les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.123-1-4

Pour les PLU communaux, les orientations d'aménagement et de programmation, désormais obligatoires, ne comprennent que des dispositions portant sur des questions d'aménagement. Les dispositions applicables aux orientations sont sans changement par rapport à l'ancienne rédaction (ex article L.123-1 du CU).

Un nouvel alinéa précise cependant que ces orientations « peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Article L.123-1-5 (ex 7° à 27° alinéas de l'article L.123-1 modifiés) :

Issu des 7^{ème} et 27^{ème} alinéas de l'ancien article L.123-1 du code de l'urbanisme, cet article est complété par de nouvelles possibilités ouvertes au règlement du PLU. Ainsi, en plus des dispositions antérieures, un règlement de PLU peut désormais :

- fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements (11°),
- imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés qu'il délimite (13°bis),
- imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (14°);
- délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (14°),
- préciser, dans ces secteurs, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (14°),
- imposer, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit (14°),
- comporter, sous conditions, un document d'aménagement commercial (14°).

Article L.123-1-9 (ex 30° à 32° alinéas de l'article L.123-1) :

Cet article est relatif aux servitudes et aux règles de compatibilité applicables au PLU. En vertu du nouvel alinéa de cet article, le PLU doit prendre en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

Article L.123-1-10

Cet article est également relatif aux règles de compatibilité applicables aux PLU. Lorsque des plans de gestion des risques d'inondation sont approuvés, le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation de ces plans. Si un plan de gestion des risques d'inondation est approuvé après un PLU, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de trois ans. Dans ce cas, le PLU n'a pas à être compatible avec les orientations fondamentales relatives à la prévention du risque inondation du SDAGE.

Il est à noter que cette mesure n'est pas concernée par les dispositions transitoires prévues par la loi du 5 janvier 2011. Elle est donc d'application immédiate.

Article L.123-1-12 (ex article L.123-1-2) :

Cet article est relatif au stationnement des véhicules. Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Le troisième alinéa de cet article étend aux parcs de stationnement privés la possibilité d'obtenir une concession à long terme pour satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement prévue au règlement du PLU.

Article L.123-6

Cet article est relatif à la maîtrise d'ouvrage d'un PLU, à sa prescription et au sursis à statuer.

Une deuxième phrase est introduite dans le premier alinéa de l'article et précise que l'élaboration d'un PLU d'une commune située en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles doit être soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L.123-9

Cet article est relatif au débat sur le PADD, arrêt du PLU et recours des communes.

Dans la deuxième phrase du premier alinéa de l'article, il est indiqué que le projet arrêté de PLU est notamment soumis pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.121-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Comme les autres personnes publiques visées par cet article, cette commission donne un avis au plus tard trois mois après la transmission du projet de PLU. A défaut, cet avis est réputé favorable.

Article L.123-9-1

Il s'agit d'un nouvel article issu de la loi ENE. Le maire d'une commune située dans un rayon de 15 kilomètres à partir de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants doit recueillir l'avis de l'autorité organisatrice des transports urbains (AOTU) de cette agglomération sur les orientations du PADD de son PLU dès lors que :

- la commune n'est pas membre d'un EPCI compétent en matière de PLU,
- la commune n'est pas membre d'une AOTU.

Il est à noter que cette mesure n'est pas concernée par les dispositions transitoires prévues par la loi du 5 janvier 2011. Elle est donc d'application immédiate.

De par de sa situation géographique, il apparaît que la commune des Loges-Margueron se trouve concernée par cette disposition.

Article L.123-12

Cet article est relatif au PLU exécutoire et au recours du préfet.

Cet article est enrichi de motifs qui peuvent conduire le préfet à notifier au maître d'ouvrage du PLU, après approbation de celui-ci, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter. Ces nouveaux motifs sont les suivants :

- le contenu du PLU est contraire à un projet d'intérêt général,
- il autorise une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs,
- il ne prend pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques,
- il fait apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente,
- il fait apparaître une des incompatibilités manifestes avec le programme local de l'habitat.

Article L.123-13-1

Cet article est relatif à l'analyse de l'effet du PLU au bout de 6 ans (et non plus 10 ans) pour les PLU soumis à évaluation environnementale. A l'issue de ce délai, une analyse des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et sur la consommation des espaces doit être conduite.

Article L.123-16

Cet article est relatif à la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration d'utilité publique (DUP). Dans le dernier alinéa de l'article, il est indiqué que dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la DUP, le PLU ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

Dispositions du code de l'urbanisme concernant les PLU communaux issues de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche

Cette loi modifie le code de l'urbanisme pour introduire dans certaines procédures d'urbanisme un avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Toute élaboration d'un PLU situé en dehors d'un périmètre d'un SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. (**article L.123-6 du code de l'urbanisme**). Cette commission rend un avis sur le projet de PLU arrêté (**article L.123-9 du code de l'urbanisme**).

L'obligation de consultation préalable de la commission ne s'applique pas :

- aux PLU en cours d'élaboration ou de révision, lorsque le projet de PLU a été arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal avant la date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard six mois après la publication de cette loi, soit au plus tard le 28 janvier 2011,
- aux cartes communales en cours d'élaboration ou de révision, lorsque le projet de carte a été soumis à l'enquête publique avant la même date sus-mentionnée,
- aux demandes portant sur des projets de constructions, aménagements et installations déposés avant la même date sus-mentionnée.

ANNEXE

Les textes législatifs relatifs au PLU issus du code de l'urbanisme

Article L.123-1

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux [articles L.110](#) et [L.121-1](#). Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).

En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables

après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de [l'article L.2112-2](#) du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Article L.123-1-1-1

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et qui précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur.

Article L.123-1-2

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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 agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs 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.

Article L.123-1-3

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports

urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Article L.123-1-5

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 à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et

de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à [l'article L.2224-10](#) du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité

renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de [l'article L. 752-1](#) du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L.123-1-6

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Article L.123-1-7

Quand le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale et n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, il peut, après accord du préfet, comprendre celles des dispositions d'urbanisme qui ressortissent à la seule compétence des schémas de cohérence territoriale. L'accord du préfet porte sur le fait que le périmètre du plan local d'urbanisme permet d'atteindre les objectifs visés au premier alinéa du IV de [l'article L. 122-3](#). Le plan local d'urbanisme a alors les effets du schéma de cohérence territoriale.

Article L.123-1-8

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L.123-1-9

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du

schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les 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 en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

Article L.123-1-10

Le plan local d'urbanisme doit également, s'il y a lieu, être compatible avec les 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.

Lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans avec les éléments mentionnés au premier alinéa du présent article.

Dans ce cas, et par dérogation aux dispositions de l'article L.123-1-9 du présent code, le plan local d'urbanisme n'a pas à être compatible avec les orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations définies par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement.

Article L.123-1-11

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division,

la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L.127-1 et L.128-1 du présent code.

Article L.123-1-12

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration

préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L.123-1-13

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Article L.123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Article L.123-3

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Article L.123-3-1

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article L.123-4

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de

construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État.

Article L.123-5

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à [l'article L.123-1-4](#) et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.123-6

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres. (1) Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à [l'article L.112-1-1](#) du

code rural et de la pêche maritime.

Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à [l'article L.122-4](#), ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à [l'article L.121-4](#). Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à [l'article L.111-8](#), sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L.123-7

A l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du maire, ou à la demande du préfet, les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Article L.123-8

Le président du conseil régional, le président du conseil général, et, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article [L.122-4](#), le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à [l'article L.121-4](#) ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, des maires des communes voisines, ainsi que du président de l'établissement public chargé, en application de l'article L.122-4, d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe, ou de leurs représentants.

Il en est de même, lorsque le plan est élaboré par une commune qui n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, du président de cet établissement.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements, y compris des collectivités territoriales des États limitrophes.

Si le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à [l'article L.411-2](#) du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune en fait la demande, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le maire lui notifie le projet de plan local d'urbanisme afin de recueillir son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été rendu dans un délai de deux mois.

Article L.123-9

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à [l'article L.123-1-3](#), au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à [l'article L.112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

Lorsqu'une commune membre de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers de ses membres.

Article L.123-9-1

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par une commune qui n'est ni membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ni membre d'une autorité organisatrice de transports urbains, et qui est située à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, le maire recueille l'avis de l'autorité organisatrice des transports urbains sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Le présent article n'est pas applicable aux communes situées en Ile-de-France.

Article L.123-10

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Article L.123-11

Lorsque l'enquête prévue à l'article L.123-10 concerne une zone d'aménagement concerté, elle vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux prévus dans la zone à condition que le dossier soumis à l'enquête comprenne les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.123-12

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

Toutefois, il ne devient exécutoire qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet lorsque celui-ci, dans le délai d'un mois mentionné au premier alinéa, notifie par lettre motivée à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les

dispositions de celui-ci :

a) Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement maintenues en vigueur après la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ou avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article [L.145-7](#) et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article [L.111-1-1](#) ;

b) Compromettent gravement les principes énoncés aux [articles L.110](#) et [L.121-1](#), sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;

c) Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;

c bis) Sont manifestement contraires au programme d'action visé à [l'article L. 141-7](#) ;

d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement maintenue en vigueur après la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précitée, d'un programme local de l'habitat, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;

e) Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente ;

f) Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec le programme local de l'habitat.

Article L.123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article [L.123-11](#), d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à [l'article L.123-13](#). Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Article L.123-13

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développements durables mentionné à l'article L.123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article [L.122-4](#), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article [L.121-4](#).

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles [L. 123-6](#) à [L. 123-12](#).

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article [L.123-9](#). Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas

atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Article L.123-13-1

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de [l'article L.121-10](#), l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Article L.123-14

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article [L.111-1-1](#), avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), la commune.

Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune fait connaître au préfet si il ou elle entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le préfet peut engager et approuver, après avis de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, la révision ou la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune de procéder à la révision ou à la modification n'est pas suivie, dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :

- à l'issue du délai de trois ans mentionné à la première phrase du troisième alinéa de [l'article L.123-1-9](#), le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national,

d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat ;

- à l'issue du délai d'un an mentionné à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.123-1-9, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan.

Article L.123-15

Lorsque le projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), la commune, l'avis de ladite personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme élaboré, modifié ou révisé. 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.

Article L.123-16

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint du représentant de l'État dans le département, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, du maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet, de l'établissement public mentionné à [l'article L.122-4](#), s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à [l'article L.121-4](#), et après avis de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou

l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

Dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la déclaration d'utilité publique, le plan local d'urbanisme ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

Article L.123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Article L.123-18

Le débat prévu au premier alinéa de l'article [L.123-9](#) est organisé au sein des conseils municipaux des communes couvertes par le projet de plan local d'urbanisme ou concernées par le projet de révision. Le projet arrêté leur est soumis pour avis. Cet avis est donné dans un délai de trois mois ; à défaut, il est réputé favorable.

Les maires de ces communes sont invités à participer à l'examen conjoint, prévu au neuvième alinéa de l'article [L.123-13](#) en cas de révision simplifiée du plan local d'urbanisme, et au troisième alinéa de l'article [L.123-16](#) en cas de mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet. En cas de modification, le projet leur est notifié dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-13.

Article L.123-19

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée](#) ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles [L.123-1-11](#) à [L.123-18](#). Les dispositions de l'article [L.123-1](#), dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article [L.123-13](#) ;

b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le neuvième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article [L.121-10](#), de l'application de la procédure prévue aux articles [L.121-11](#) et suivants, et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance. En cas d'annulation contentieuse du plan local d'urbanisme, l'ancien plan d'occupation des sols peut faire l'objet de révisions simplifiées pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive ;

c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article [L.123-16](#).

Dans les autres cas, les plans d'occupation des sols peuvent seulement faire l'objet d'une révision dans les conditions prévues par le sixième alinéa de l'article L.123-13. Ils sont alors mis en forme de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L.123-1 et suivants.

Les plans d'occupation des sols rendus publics avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent opposables dans les conditions définies par le dernier alinéa de l'article [L.123-5](#) dans sa rédaction antérieure à cette loi. Leur approbation reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition qu'elle intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

Lorsqu'un plan d'occupation des sols est en cours de révision et que le projet de plan d'occupation des sols a été arrêté par le conseil municipal avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, la révision dudit document reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles [L.123-3](#) et [L.123-4](#) dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du plan local d'urbanisme en application des articles [L.123-6](#) et [L.123-13](#) dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre, à l'exception du cas prévu au septième alinéa. La commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article [L.300-2](#), sur les modalités de la concertation avec la

population.

Les dispositions des plans d'occupation des sols en cours de révision dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration du délai de six mois mentionné au dernier alinéa de l'article [L.123-4](#) dans sa rédaction antérieure à cette loi.

Lorsqu'un plan d'occupation des sols approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ou un plan d'occupation des sols approuvé dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi en application du septième alinéa est annulé pour vice de forme ou de procédure, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut l'approuver à nouveau, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, dans le délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle qui l'a annulé, sans mettre le plan d'occupation des sols en forme de plan local d'urbanisme.

Lorsque plusieurs communes sont dotées sur une partie de leur territoire d'un plan d'occupation des sols partiel couvrant un secteur d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, elles peuvent conserver ce régime et élaborer des plans locaux d'urbanisme partiels dans les conditions définies par la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L.123-1 à condition de s'engager dans l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale.

Article L.123-20

Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.



PRÉFET DE L'AUBE

Direction Départementale
des Territoires de l'Aube
Service Connaissance et Planification
Bureau des Projets de Territoires

Complément du porter à connaissance de l'État

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

LES LOGES MARGUERON

Octobre 2011

Les zones humides

Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « *des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux.* » D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « *on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Les zones humides sont des lieux où s'exercent diverses activités humaines : élevage, pêche, pisciculture, chasse, loisirs... Cependant ces milieux fragiles sont menacés, notamment sous la pression du drainage, de l'urbanisation, de l'aménagement de voies de communication terrestres ou fluviales.

Les zones humides sont reconnues d'intérêt général par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (LDTR). La définition de ces zones est précisée, la reconnaissance de leur intérêt et la nécessité d'une cohérence des politiques publiques dans ces zones sont réaffirmées. En 2010, le lancement d'un plan national d'actions pour la sauvegarde des zones humides a été lancé.

Les différentes pièces du PLU doivent faire référence à la présence de zones humides telles que définies par le code de l'environnement. En effet, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide dont la localisation est précisée sur la carte ci-jointe. L'orientation 19 du SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. La disposition 83 du SDAGE prévoit à ce titre que soient protégées les zones humides par les documents d'urbanisme.

Aussi sur la base de cette localisation cartographique, les éléments suivants devront être intégrés aux différentes pièces du PLU :

- Dans le rapport de présentation, intégrer l'inventaire des zones humides telles que définies par l'article L.211-1 du code de l'environnement dans la description des milieux naturels présents sur le territoire,
- Dans le règlement, insérer une rubrique et un zonage spécifique à la protection des zones humides interdisant toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à la gestion de ces milieux (exhaussement, affouillements, remblaiements, drainage, etc),
- Sur le plan de zonage, reporter les secteurs protégeant les zones humides.