



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

Direction
Départementale
des Territoires

Service Prospective, Aménagement et Urbanisme

Bureau Planification Communale

affaire suivie par : carine PETIT
tél. : 01 60 76 32,88- fax : 01 60 76 34 49
courriel : karine.petit@essonne.gouv.fr

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR

objet : révision du plan local d'urbanisme

«porter à connaissance»

PJ : 1 dossier

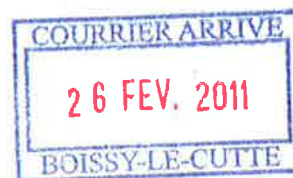
copie : STA Sud

Evry, le 21 FEV. 2011



Le Sous-Préfet d'Étampes

à
Madame le Maire
Hôtel de Ville
91590 BOISSY-LE-CUTTE



Par délibération du 12 avril 2010, enregistrée le 25 juin 2010, le conseil municipal de la commune de BOISSY-LE-CUTTE a décidé de prescrire la révision du plan d'occupation des sols du 18 mars 1986 et sa transformation en plan local d'urbanisme(PLU).

En application des articles L.121.2 et R.212.1 du code de l'urbanisme, ce dossier comporte les dispositions applicables au territoire communal, à savoir :

- A - Les éléments à portée juridique certaine
- B - Les informations et données utiles à l'élaboration du PLU
- C - Les rappels des dispositifs législatifs et réglementaires encadrant les PLU

Je vous rappelle que le « porter à connaissance » doit être tenu à la disposition du public et peut être annexé, en tout ou partie, au dossier du projet arrêté qui sera mis à l'enquête publique (article L.121.2 du code de l'urbanisme).

Les services restent à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire ou tout élément nouveau durant l'élaboration du document d'urbanisme de votre commune.

Le Sous-Préfet,

Thierry SOMMA

B.2.2.	Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés.....	20
B.2.3.	Les ressources en matériaux – carrières.....	20
B.3.	Risques naturels et industriels.....	21
B.3.1.	La connaissance des risques.....	21
B.3.2.	Les installations classées	22
B.4.	Environnement, éléments naturels et patrimoniaux.....	23
B.4.1.	Le projet de SAGE.....	23
B.4.2.	Les espaces boisés.....	23
B.4.3.	Les outils de protection des zones agricoles.....	23
B.4.4.	Les Espaces Naturels Sensibles (ENS).....	24
B.4.5.	Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique).....	24
B.4.6.	La loi « programme d'orientation de la politique énergétique » française (POPE).....	25
B.4.7.	La qualité de l'air.....	26
B.4.8.	La lutte contre le bruit.....	26
B.4.9.	La loi du 29 décembre 1979 sur la publicité.....	27
B.4.10.	Les sites archéologiques.....	27
B.4.11.	L'alimentation en eau potable.....	28
B.4.12.	Le traitement des eaux usées.....	28
B.4.13.	La gestion quantitative de l'eau.....	28
B.5.	Déplacements, infrastructures et installations.....	28
B.5.1.	La sécurité routière.....	28
B.5.2.	Le réseau électrique.....	29
B.5.3.	Les antennes relais.....	30
C	- RAPPELS DES DISPOSITIFS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES ENCADRANT LES PLU	
C.1.	Le fondement législatif du PLU.....	30
C.2.	Le contenu du PLU.....	31

A - LES ELEMENTS A PORTEE JURIDIQUE CERTAINE

A.1. Les prescriptions nationales

En complément des règles d'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales touchant à l'aménagement et à l'urbanisme s'imposent.

Il s'agit notamment :

- de la loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n° 2001.1276 du 28 décembre 2001 et n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 ; du décret n° 2004- 90 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- de la loi n° 75.633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, abrogée et codifiée dans le code de l'environnement ;
- de la loi relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes du 11 juillet 1985 ;
- de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée relative à la mise en œuvre du droit au logement ;
- de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
- de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui vise, notamment, à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution (majorité des dispositions transcrites au code de l'environnement) ;
- de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, (dont l'essentiel des dispositions relatives aux documents d'urbanisme a été transcrit dans le code de l'environnement) ;
- de la loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat ;
- de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995 modifiée par la loi n° 99.553 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;
- de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ;
- de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifiée par la loi n°2003.590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat ;
- de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;
- de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- de la loi n° 2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 ;
- de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale ;
- de 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 ;
- de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles 73 et 200) ;
- de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole ;
- de la loi n° 2006-10 du 5 janvier 2006 relative à la sécurité et au développement des transports ;
- de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

- de l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme ; du décret n° 2005-613 du 27 mai 2005 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 relative à l'évolution des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;
- de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;
- de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement ;
- de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (E.N.E.) modifiée le 05 janvier 2011¹.

A.2. Les principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

A.2.1. L'article L.110 du code de l'urbanisme

Article L.110 : « 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. »

Cet article énonce les principes généraux servant de cadre à la politique nationale d'urbanisme et fixe les principes du développement durable dans lequel elle s'inscrit (gérer le sol de façon économe, répondre sans discrimination à la diversité des besoins et ressources de la populations, protéger les milieux naturels, prendre en compte les problèmes de sécurité et de salubrité publique, ...).

A.2.2. L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Article L.121-1 : « (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

¹ En application de l'article 19-V-2ème alinéa- de la loi E.N.E modifiée (mesure transitoire pour les PLU en cours d'élaboration ou de révision avant le 12/01/2011) le PLU peut opter pour l'application des dispositions antérieures à cette loi s'il a été arrêté avant le 01/07/2012 et approuvé avant le 01/07/2013. A défaut , le PLU doit intégrer les dispositions issues de la E.N.E, et au plus tard au 01/01/2016. Le présent « porter à connaissance » est établi sur la base des dispositions antérieures à ladite loi.

- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

A.3. Les prescriptions applicables au territoire communal en terme de compatibilité.

A.3.1. Le Parc Naturel Régional du Gâtinais (PNR)

La commune fait partie du canton de la Ferté-Alais et est l'une des 57 communes qui composent la territoire du parc classé « parc naturel régional du Gâtinais français » dont la charte a été approuvée par décret du 04 mai 1999².

Un parc naturel régional correspond à un territoire de grande qualité patrimoniale, habité et vivant : il peut comprendre des zones d'agriculture et d'élevage, des forêts, des villages, des activités touristiques, artisanales ou industrielles, parfois des petites villes....

Ces territoires ont su garder leur caractère, mais sont fragiles devant les enjeux du développement et de nombreux acteurs ont une responsabilité dans la préservation du patrimoine commun. Un parc naturel régional n'est donc pas seulement un territoire de qualité, c'est aussi un grand projet partagé visant à :

- Préserver le patrimoine paysager, naturel, culturel ;
- Contribuer au développement durable économique, touristique, social culturel à qualité de la vie des habitants ;
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires et contribuer à des programmes de recherches.

Ce projet se concrétise dans une charte, document dans lequel les collectivités publiques, l'Etat et les autres acteurs du territoire prennent des engagements pour atteindre ces objectifs. La charte, validée par décret ministériel est notamment opposable aux documents d'urbanisme.

² Le Conseil régional d'Ile-de-France a délibéré le 1er février 2007 sur la mise en révision de la Charte du Parc. Le classement du PNR a été prolongé jusqu'au 4 mai 2011 par décret du 22 avril 2009 (J.O. Du 24/04/09)

Le PLU devra être compatible avec les orientations et les mesures de la charte du P.N.R dont la convention d'application a été signée avec l'Etat le 18 juillet 2001 (cf articles R.333-13 du code de l'environnement et L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

Il s'agira notamment de :

- protéger et valoriser le remarquable patrimoine naturel et culturel ;
- participer au développement économique, des activités agricoles et sylvicoles tout en respectant l'environnement ;
- améliorer la qualité de vie es habitants et rentabiliser les villages ;
- défendre et promouvoir l'identité rurale du Gâtinais français ;
- s'unir pour maîtriser les pressions urbaines et veiller à la cohérence des stratégies d'aménagement du territoire;
- favoriser un tourisme raisonné, et sensibiliser au respect de la nature, des activités rurales et de la propriété privée.

A.3.2. Le SDRIF Schéma directeur de la région ile-de-France

La commune est soumise aux dispositions concernant le schéma directeur régional de la région Île-de-france approuvé le 26 avril 1994. En application de l'article L111-1-1 du code de l'Urbanisme le PLU doit être compatible avec les orientations du schéma directeur de la région île-de-France³.

Le SDRIF constitue un document de prospective et de planification régionale dont les grands axes du parti d'aménagement peuvent être déclinés comme suit :

- organisation polycentrique du développement en confortant les pôles urbains et d'équipements structurants,
- satisfaction des besoins en logements et en emplois en assurant la diversité et en tendant à un meilleur équilibre habitat/emplois,
- préservation des espaces agricoles, boisés et paysagers de façon à valoriser le milieu rural et à irriguer l'agglomération par les espaces naturels,
- meilleure réponse aux besoins de transport et d'échanges en tissant un véritable maillage de transports collectifs, en hiérarchisant le réseau routier et en le complétant notamment pour les déplacements transversaux.

♦ Le développement de l'urbanisation

Boissy-le-Cutté est une commune rurale, située au sud du département de l'Essonne. Elle n'a pas d'espace d'urbanisation nouvelle inscrit au SDRIF et fait partie des communes à développement modéré.

Son extension devra s'inscrire dans le cadre urbain en continuité avec le bâti existant. Le développement devra être compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis et respectueux de la trame foncière traditionnelle.

♦ Les espaces boisés et les lisières

Les espaces boisés sont constitués de massifs forestiers publics ou privés et de grands domaines boisés. De par leurs différents rôles, les massifs forestiers recensés doivent être intégralement protégés. La forêt est classée en zone naturelle sensible et la chasse y est pratiquée.

Pour assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF, l'intégrité des espaces boisés et forestiers repérés par ce schéma (espaces en vert foncé) doit être protégée dans le PLU par un classement en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

³ Ce document est en révision. Le projet de révision a été adopté par le Conseil Général le 25 septembre 2008.

Ces boisements étant répertoriés en massifs boisés de plus de 100 hectares, le PLU devra

- identifier ces massifs, tant dans le rapport de présentation (soit en les nommant, soit par une cartographie ou un schéma) que sur les documents graphiques ;
- prendre en compte la protection des lisières de ces bois ou forêts de plus de 100 hectares en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués qui devront être justifiés.

Le SDRIF protège également, sans instauration d'une bande inconstructible de 50 mètres, les massifs forestiers d'une superficie inférieure à 100 hectares. Ces massifs devront être grevés de la servitude d'EBC.

Le classement en EBC pourra être étendu à tous les éléments végétaux (arbres isolés, alignements, bosquets...) présentant un intérêt paysager ou écologique.

Des désaffectations de surface forestière peuvent toutefois, quelle que soit leur taille, être admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles doivent contribuer à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière,
- elles ne doivent pas porter une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages,
- elles doivent faire l'objet d'une compensation par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif,
- elles doivent être motivées dans le rapport de présentation.

♦ Les espaces paysagers

Les espaces paysagers identifiés par le SDRIF (espaces identifiés en vert clair) doivent être protégés à long terme. Ils sont principalement localisés au centre de la commune et en continuité de l'espace urbanisé. Le PLU devra garantir le caractère naturel et paysager de ces sites tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu, en respectant les milieux sensibles (massifs boisés, milieux humides, ...) :

- les bâtiments existants pourront être adaptés ;
- des constructions et des dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières pourront être créés à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale). La construction de nouveaux bâtiments pour des logements (à l'exception du logement pour le gardiennage de l'exploitation forestière) ne saurait être admise en zone N où, de plus, elle constituerait un début de mitage.

Pourront être également autorisés :

- les golfs sans accompagnement immobilier ;
- les équipements publics de caractère technique et intercommunal à aménager ou à créer, notamment les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.
- les aménagements pour l'accueil des touristes (en particulier l'aménagement de terrains de camping en espace paysager) pourraient être admis dans la mesure où ils n'entraîneraient pas la réalisation de constructions d'annexes lourdes ;

Une attention particulière devra être apportée sur la restauration de la continuité écologique entre les espaces coupés par l'urbanisation et les infrastructures afin de permettre la circulation des espèces animales et végétales.

♦ Les espaces agricoles

Dans les espaces agricoles (représentés en jaune), la pérennité de l'usage agricole des terres sera affirmée. En effet, ce sont des espaces à vocation économique agricole ayant une valeur patrimoniale et certaine. La surface

agricole exploitée sur la commune s'élève à 161ha 45a (dont 154ha 85a en grandes cultures et 6ha60 de légumes de plein champ). Quelques parcelles se situent sur des coteaux.

Huit (8) agriculteurs déclarant à la PAC, exploitent des parcelles sur cette commune et une agricultrice ayant son siège d'exploitation exploite les 6ha60 de légumes.

Le règlement du PLU devra permettre le développement de l'activité agricole en place.

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme indique notamment que le PLU doit préciser « les besoins répertoriés en matière d'agriculture ». Son 2ème alinéa souligne qu'il peut « définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Des constructions et des dispositifs techniques nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole pourront y être autorisés en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités et ne devront pas porter atteinte à la qualité et au bon équilibre des sites. C'est ainsi que pourront être admis :

- des équipements publics de caractère intercommunal liés au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable ;
- des infrastructures de transport nouvelles à condition de ne pas compromettre gravement les accès aux exploitations agricoles.

A.3.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE)

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau demande, en complétant le dernier alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, que le plan local d'urbanisme soit 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 (SDAGE) 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 (SAGE), en application de l'article L.212-3 du même code. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme impose par ailleurs que lorsqu'un SDAGE et ou un SAGE est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

- Le schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE)

Le nouveau SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé par le Préfet de Région Ile-de-France par arrêté du 20/11/2009. Il Leconcourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands sont les suivants :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux

- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- gérer la rareté de la ressource en eau
- limiter et prévenir le risque d'inondation
- acquérir et partager les connaissances
- développer la gouvernance et l'analyse économique
- Le contenu du SDAGE et ses préconisations sont disponibles sur le site internet de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (www.eau-seine-normandie.fr). Les données relatives au SDAGE y compris les couches géographiques (référentiel hydrographique, zonage du SDAGE, etc), sont mises à la disposition progressivement également sur le site de la DIREN (<http://www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr/spip.php?article733>).
- Le schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE)

Les plans de gestion à l'échelle des bassins versants sont les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La loi n° 2006-1772 du 30/12/2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) a renforcé la portée juridique des SAGE en leur adjoignant un Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux avec lesquels les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles, et un règlement opposable aux tiers. Comme pour le SDAGE, la loi du 21 avril 2004 précitée impose la compatibilité des documents d'urbanisme avec les SAGE.

A.3.4. Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains (PDU) d'Ile-de-France⁴ a été approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000. La loi n° 82-1153 d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, modifiée par la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, impose (article 28.3) que les plans locaux d'urbanisme soient compatibles avec le PDU d'Ile-de-France.

Les orientations assignées au plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement, portant notamment sur :

- la diminution du trafic automobile,
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants,
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie,
- l'organisation du stationnement sur le domaine public,
- le transport et la livraison des marchandises,
- l'encouragement pour les entreprises et collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

La loi ci-dessus énoncée précise en son article 102 que "en région Ile-de-France, le plan de déplacements urbains peut être complété, en certaines de ses parties, par des plans locaux de déplacements qui en détaillent et précisent le contenu..."

Ainsi, le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra-t-il respectivement inclure une analyse des déplacements tant pour les personnes que pour les marchandises. Ce diagnostic du rapport de présentation portera aussi bien sur les volumes que sur les différents modes de déplacements pratiqués.

⁴ Ce document est actuellement en révision sous la responsabilité du syndicat des transports de l'Ile de France.

Par ailleurs, le stationnement des voitures est un des éléments le plus important du PDU. Sa déclinaison au travers des PLU est essentielle.

Le PDU a pour objectif de réduire le recours à la voiture particulière et de développer l'usage des transports en commun et des modes moins polluants.

L'établissement d'un plan local de stationnement est un préalable essentiel pour :

- mieux connaître l'offre et la demande ;
- mieux gérer l'existant ;
- mieux estimer les besoins pour les nouvelles constructions et par voie de conséquence sa traduction dans le PLU.

Le comité local de déplacement a en charge de définir les zones où les conditions de desserte peuvent permettre une diminution de l'offre de stationnement. Le PLU devra ensuite s'y conformer.

Par ailleurs, au titre du PDU francilien, la RD 191 fait partie du réseau principal des voiries du département de l'Essonne. A ce titre, elle doit faire l'objet de réflexions pour la mise en place d'aménagements favorables aux moyens de déplacements moins consommateurs d'énergie.

Le PDU prévoit également les recommandations ci-après :

- sur le stationnement des deux roues : pour faciliter l'usage des vélos, il est vivement recommandé de prévoir désormais dans les règlements des PLU des normes pour des espaces qui leur seront réservés notamment pour l'habitat, pour les bureaux
- sur l'offre de transport : le PDU demande que toute nouvelle zone à urbaniser et en particulier les zones d'activités soient étudiées en matière de desserte non automobile. Cela doit aussi concerner les marchandises. Dans le cadre des créations de ZAC, ces efforts pourront être exposés dans le parti d'aménagement retenu et l'étude d'impact
- sur le stationnement lié aux livraisons : il est souhaitable d'aborder ce problème et dans certains quartiers de prévoir au travers du règlement du PLU des obligations d'espaces de livraison hors voirie.

A.3.5. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales ...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF ...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations ...). Leur liste, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme, les classe 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.

Ces servitudes soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme doivent figurer en annexe du PLU (article R.123-14 du code de l'urbanisme).

Le tableau récapitulatif des servitudes applicables sur le territoire communal est joint au présent dossier. Les servitudes instituées au bénéfice de la commune par le biais de conventions amiables ne sont pas reportées sur ce tableau.

A l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du PLU ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules celles annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisations d'occupation du sol.

A.3.6. La prise en compte des risques

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme fait obligation au PLU de déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

D'autre part, l'article R.123.11 b) du code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques font apparaître l'existence de risques naturels tels qu'inondations, (...), érosion, affaissements, éboulements (...) ou de risques technologiques justifiant que soient interdits ou soumis à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Les risques dont doit tenir compte le PLU figurent au § B.3.

A.3.7. La loi sur l'eau

♦ procédures d'autorisation et de déclaration

Il convient de rappeler que des procédures d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'eau sont prévues par les articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement. Elles s'appliquent aux installations, ouvrages, travaux et aménagements figurant dans la nomenclature de l'article R. 214-2 du code de l'environnement. Ces procédures sont indépendantes des procédures conduites au titre du code de l'urbanisme.

♦ élaboration des zonages d'assainissement

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, les communes doivent délimiter :

-les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

- les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, 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.

Il était fortement conseillé d'établir ce zonage avant le 31 décembre 2005, échéance fixée par l'article L.2224-9 du C.G.C.T. pour la mise en œuvre du service d'assainissement municipal défini par les articles L.2224-7 et L. 2224-8 de ce code.

La définition de ces zones peut être réalisée soit par une procédure spécifique nécessitant une enquête publique, soit à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU. Dans le deuxième cas précité, il conviendra de prendre un arrêté qui précise que l'enquête porte sur les deux objets.

D'autre part, le 11° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent «délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales».

Si votre commune dispose d'éléments techniques suffisamment précis (schéma directeur d'assainissement, notamment) pour effectuer ces zonages, je vous invite vivement à les intégrer dans la procédure de révision en cours. Ce choix est susceptible d'avoir des incidences sur l'urbanisation projetée qui doit se faire en cohérence avec les zonages d'assainissement.

Les règlements des diverses zones du PLU devront être adaptés en conséquence (superficie minimale des parcelles, conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement, coefficient d'occupation des sols) et les filières de traitement à mettre en place spécifiées pour chaque zone.

- ♦ l'assainissement collectif

Les réflexions menées par la collectivité dans le cadre d'une planification du développement de l'urbanisation devront prendre en compte l'exigence de traiter les nouveaux flux polluants dans des conditions compatibles avec les textes en vigueur et la sensibilité du milieu récepteur (ressource en eau et usages de l'eau).

L'épuration des eaux usées devra être assurée en conformité avec l'arrêté ministériel du 22 juin 2007 qui fixe les prescriptions techniques applicables à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement.

- *la Directive Eaux résiduaires Urbaines (DERU)*

Il conviendra en particulier de veiller au respect de la directive Eaux Résiduaires Urbaines du 21 mai 1991 (ERU) et de sa transcription en droit français : les équipements épuratoires et les niveaux de rejet des stations d'épuration doivent répondre aux dispositions de la directive. La circulaire du 8 décembre 2006 du ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, du ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, et du ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, demande que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne puisse intervenir si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de ces secteurs.

- *la prise en compte de l'assainissement dans le développement de l'urbanisation*

La compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec les possibilités de collecte, de transport et de traitement des eaux usées devra être vérifiée.

Un bilan sera dressé, en relation avec l'exploitant de la station d'épuration et avec la collectivité en charge de l'assainissement, des charges actuellement admises en entrée de station d'épuration et de la capacité restante sur ses ouvrages (transport et traitement des eaux usées) pour admettre de nouveaux flux polluants. L'analyse portera sur les flux de pollution (en DBO5 : demande biologique sur oxygène en 5 jours) et sur les flux hydrauliques.

Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation ne pourront être admises qu'à hauteur des flux de pollution qu'il est possible d'acheminer et de traiter sur les ouvrages de traitement. Si les capacités des ouvrages se trouvent dépassées, de nouvelles urbanisations ne pourront être envisagées qu'aux conditions d'une planification des investissements à réaliser en matière d'assainissement. La planification des travaux et de la mise en service des équipements d'assainissement devra être compatible avec l'arrivée de flux polluants supplémentaires, et donc des ouvertures à l'urbanisation. En conséquence, les possibilités de phasage du développement urbain devront être envisagées.

Les ouvertures à l'urbanisation doivent prendre en compte par ailleurs l'implantation des équipements épuratoires.

De même, des réflexions en matière de réserves foncières pour l'implantation, l'extension des équipements épuratoires ou de périmètres d'isolement pourront être nécessaires.

Enfin, le PLU devra éviter que des constructions nouvelles soient implantées dans les zones où elles pourraient subir des nuisances olfactives ou sonores provenant d'un équipement épuratoire. Un retrait de 100 mètres autour d'une station d'épuration est recommandé.

- *les raccordements*

Le PLU pourra rappeler que le raccordement d'effluents non domestiques au réseau de collecte devra faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité en charge de l'assainissement (articles L. 1331-1 à L.1331-16 du code de la santé publique).

- ♦ La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales présente un double enjeu : la limitation du ruissellement à la source et la préservation des axes d'écoulement, et le traitement qualitatif des eaux pluviales.

Le plan local d'urbanisme devra notamment évaluer si la commune a connu des épisodes d'inondation par ruissellement, et les zones touchées.

L'imposition de règles de limitation du ruissellement pour les nouvelles constructions et de traitement des eaux pluviales sera à envisager, par exemple via des dispositions de rétention à la parcelle des eaux pluviales et de pré-traitement. Il est rappelé que les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands en ce domaine sont d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols et de limiter le ruissellement et l'érosion, et de maîtriser les rejets de temps de pluie.

- ♦ Zones inondables

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme impose que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles dont les inondations. Il conviendra d'identifier ainsi quels sont les risques d'inondation, par débordement de rivière, de réseau, par ruissellement, ou par remontée de nappes, afin de mettre en œuvre des dispositions de prévention adaptées dans le PLU.

Au-delà de ces dispositions, et en compatibilité les orientations fondamentales de la gestion équilibrée de la ressource en eau, il est nécessaire toutefois d'agir pour la préservation des champs actuels d'expansion des crues, afin de ne pas détourner l'inondation vers d'autres zones. En ce sens, il est souhaitable de limiter les implantations en zone inondable.

- ♦ Milieux aquatiques

Les cours d'eau et leurs annexes sont des secteurs à protéger. Les espaces favorables à la vie aquatique doivent être préservés (zones humides), reconquis (berges, frayères) et les pressions qu'ils subissent réduites. Pour enrayer les processus de régression de ces milieux, une politique volontariste au niveau local est nécessaire, s'appuyant notamment sur les inventaires disponibles.

En particulier, il serait utile que le PLU recense les zones humides et leur adjoigne des prescriptions particulières pour limiter l'urbanisation. Au minimum, le plan local d'urbanisme référencera les zones humides prioritaires figurant sur la carte 13 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE prévoit qu'aucun aménagement conduisant directement ou indirectement à la régression de ces sites ne puisse être autorisé.

Il peut être utile de prévoir une marge de recul des constructions par rapport au haut des berges dans le PLU, ceci afin d'éviter la réalisation dans le futur d'opérations coûteuses, et destructrices du point de vue de l'environnement, qui seraient devenues nécessaires pour le confortement des berges.

♦ Police de l'eau

Les objectifs de préservation de la ressource en eau nécessitent la prise en compte des prescriptions suivantes dans le règlement du plan local d'urbanisme (article relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement :

- le rejet direct d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit ;
- tous les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles, établis pour des urbanisations de secteurs ou réhabilitation de sites (lotissements, ZAC, voiries, opérations groupées, etc...) devront être équipés de dispositifs de traitement (débourbeur-déshuileur).

A.3.8. L'urbanisation à proximité des axes routiers importants

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée notamment par la loi BARNIER du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

La loi BARNIER a ainsi modifié l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme complété par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005. Cet article est ainsi rédigé : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou implantations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Sur votre commune, la voie routière concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est la RD 191 ;

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L.111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A défaut d'avoir mené et formalisé une telle étude dans le plan local d'urbanisme, conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, les implantations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans les limites définies par la loi.

A.3.9. L'habitat

♦ La politique de l'habitat

L'article L.110 du code de l'urbanisme définit comme l'un des objectifs de l'intervention des collectivités publiques "d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat (...) répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources". Ainsi, conformément à la loi d'orientation pour la ville, leurs interventions doivent tendre à favoriser une offre de logements, qui par son importance, son insertion urbaine et sa diversité, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

De plus, l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU détermine les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, (...), en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

Les principaux dispositifs en vigueur pour faciliter la mise en œuvre du logement

• Les dispositions de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme

Le PLU peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer la servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (art. L.123-2b du code de l'urbanisme). En pratique, cette réservation peut prendre deux formes différentes. Le plan local d'urbanisme peut :

- soit fixer le programme exact de logements à réaliser sur le terrain. Par exemple sur un terrain qui peut supporter, en application des règles du PLU, un programme de 8.000 m², le PLU peut prévoir qu'il devra être établi 5 000 m² de logements locatifs sociaux et 3.000 m² de logements intermédiaires ;
- soit imposer la réalisation d'un certain nombre de m² de logements, laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de la constructibilité potentielle pour un autre programme de construction. Par exemple, dans le cas précédent d'un terrain pouvant supporter 8 000 m² de construction, la commune peut imposer la réalisation de 2 000 ou 3 000 m² de logements sociaux, et laisser le constructeur libre de l'utilisation qu'il fait des 5 000 ou 6 000 m² restants.

• Les dispositions issues de la loi engagement national pour le logement

La loi ENL permet de rendre les documents d'urbanisme plus opérationnels et plus favorables à la construction de logements. Elle prévoit qu'un échéancier des nouvelles zones à urbaniser peut désormais être intégré dans les plans locaux d'urbanisme (art. L 123.1 du code de l'urbanisme). Ces derniers font maintenant l'objet d'une évaluation au moins tous les 3 ans au regard de la satisfaction des besoins en logement (art. L 123.12-1 du code de l'urbanisme) ;

- *Les dispositions issues de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*

En vue de développer une offre nouvelle de logements, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit deux mesures permettant au PLU de :

- 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'ils fixent (article L.123-1-15° du code de l'urbanisme) ;
- 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.123-1-16° du code de l'urbanisme).

- *l'article 55 de la Loi SRU*

La commune étant située hors agglomération de plus de 50 000 habitants et ayant moins de 1 500 habitants, elle n'est pas soumise à la production de 20% de logements sociaux et n'a pas de programme local de l'habitat (PLH). Cependant, dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbains (S.R.U.), elle doit veiller à la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

♦ L'accueil des gens du voyage

La loi dite Besson du 31 mai 1990, introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage.

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 a modifié le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage prévu à l'article 28 de la loi Besson. Elle renforce ainsi ses dispositions relatives au schéma départemental et aux obligations des communes.

Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat doivent être recensés et intégrés au projet communal qui doit comporter un diagnostic, évaluer les besoins et les traduire en terme d'utilisation du sol.

- **halte de courte durée**

Je vous rappelle que toutes les communes doivent satisfaire à l'obligation de permettre la halte de courte durée des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une durée minimum (48 h) comme le stipule la jurisprudence du Conseil d'Etat "ville de Lille c/ Ackerman, 2 décembre 1983".

- **aire d'accueil des gens du voyage**

La commune n'est pas concernée par les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral le 29 janvier 2003.

Toutefois, si la fréquentation de la commune par les gens du voyage venait à évoluer, la commune peut participer de manière volontaire à l'accueil des gens du voyage selon les modalités suivantes :

- soit en réalisant seule une aire sur son territoire communal ;
- soit en se substituant aux obligations d'une commune voisine par la réalisation d'une aire sur son territoire communal ; cette substitution ayant lieu par convention avec ladite commune ;
- soit en participant au financement d'une aire réalisée sur le territoire d'une autre commune.

La réalisation ou le financement de cet équipement bénéficierait des mêmes financements exceptionnels de la part de l'Etat et la mairie pourrait se prévaloir des mêmes pouvoirs exceptionnels prévus à l'article 9 de la loi du 5 juillet 2000 que les mairies des communes concernées par le schéma départemental (arrêtés d'interdiction du territoire communal). Ces pouvoirs ont été renforcés par la loi du 18 mars 2003 (article 53) qui crée une nouvelle infraction réprimant l'installation illicite en réunion.

Je vous rappelle que les aires d'accueil des gens du voyage sont soumises à déclaration préalable (cf. l'article R.421-23k du code de l'urbanisme).

- Les terrains familiaux

Il est rappelé que le plan local d'urbanisme doit satisfaire aux besoins en habitat des populations de la commune y compris des gens du voyage (article L 121-1 du code de l'urbanisme). Ainsi, il ne devra pas empêcher l'utilisation, dans les zones constructibles, de terrains aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces terrains dits familiaux se distinguent des aires d'accueil collectives aménagées définies à l'article 2 de la loi du 5 juillet n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, lesquelles sont réalisées par ou pour le compte d'une collectivité publique pour l'accueil des gens du voyage itinérants. Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé.

Le projet de création d'un terrain familial, quel que soit son statut, doit se conformer au règlement du PLU. Ainsi, la zone dans laquelle le projet est envisagé doit disposer d'une constructibilité suffisante pour autoriser les constructions "en dur" du projet ou de ses éventuelles évolutions futures. Les terrains familiaux seront localisés de préférence en périphérie d'agglomération, en zone U ou en zone AU, ou encore dans les secteurs constructibles des zones N des PLU délimités en application de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

A.3.10. Les installations agricoles et le développement urbain

La loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999 précise dans son article 104 (codifié L.111-1 et L.111-2 au code rural) que l'aménagement et le développement "durable" de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire et que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.

L'article 105 de la loi (codifié L.111-3 au code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le plan local d'urbanisme ou en application de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme en dehors des plans locaux d'urbanisme.

L'article 204 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

Les secteurs constructibles que définit le PLU doivent prendre en compte les installations agricoles existantes et le principe de réciprocité.

B - LES INFORMATIONS ET DONNEES UTILES

B.1. Éléments sur le territoire

B.1.1. L'inscription du territoire dans un environnement plus large

Par délibération du 14 décembre 2006, le Conseil communautaire a décidé l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes « entre Juine et Renarde ». Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de ce SCOT a eu lieu le 20 novembre 2008.

Selon l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU devra être mis en compatibilité avec ce document dans les 3 ans qui suivent son approbation. Il serait donc opportun de prendre en compte dès à présent les dispositions de ce futur SCoT dans l'élaboration de votre PLU, s'agissant notamment des objectifs en matière de logement.

B.1.2. Les objectifs de production de logements

Afin de s'inscrire dans la politique nationale de rattrapage de logements et dans le cadre des enjeux franciliens, les services de l'État ont défini à l'échelle intercommunale des objectifs de production de logements à atteindre. Ce travail a été fait de sorte que les niveaux de production de logements privés et publics soient cohérents.

Pour la construction neuve, la déclinaison a été faite en tenant compte des spécificités locales ainsi que de l'histoire récente de votre territoire. Des indicateurs tels que le nombre de ménages dans le parc privé ayant un taux d'effort très important, les projections sur le nombre futur de ménages, le niveau de construction des dernières années, le foncier disponible, les dessertes notamment en transports en commun, les emplois ont été pris en considération pour évaluer les niveaux nécessaires de production de logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les critères précédents sont reconduits et complétés par le taux actuel de logements locatifs sociaux et le niveau de construction dans le cadre des opérations relevant de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (bien que ceux-ci ne soient pas intégrés dans les objectifs de production communiqués)

Dans ce cadre, l'objectif de production de logements que l'Etat pourrait admettre sur le territoire de la communauté de communes « entre Juine et Renarde » à laquelle la commune appartient se situe à minima à **60** logements par an. Cette production neuve devra comprendre **14** logements locatifs sociaux (hors reconstitution de l'offre en référence aux opérations de renouvellement urbain) dont une proportion peut être réalisée en acquisition-amélioration.

Ces chiffres pourront être actualisés par un porter à connaissance complémentaire.

Le P.L.U. s'emploiera à décliner ces objectifs vers lesquels la commune devra tendre et qui doit aller au-delà de la simple compilation des projets.

Méthodologie de calcul des besoins

Afin que mes services puissent mesurer l'effort de la commune dans le cadre de la politique nationale de rattrapage de logements, il est demandé au titre du rapport de présentation du PLU qu'une méthodologie de calcul soit explicitée.

La construction de logements n'est pas liée au seul développement démographique. En effet, un logement terminé peut répondre à 4 types de besoins:

- Prendre en compte la variation du parc des résidences secondaires ou occasionnelles et de logements vacants
- Remplacer les logements détruits ou désaffectés (l'importance du renouvellement dépend de la vétusté du parc, des opérations de réhabilitation engagées)
- Compenser la réduction du nombre moyen d'habitants par résidence principale. Le desserrement est notamment le résultat d'un phénomène de décohabitation des jeunes, du vieillissement de la population, de la modification des structures familiales
- Répondre à la croissance démographique

Le point mort est égal à la somme des trois premiers besoins ci-dessus. Il correspond au nombre de logements à réaliser dans l'hypothèse d'une stabilité démographique.

Une croissance démographique suppose nécessairement une production de logements supérieure au point mort, et inversement.

B.1.3. L'action Foncière

L'action foncière des collectivités facilite la mise en oeuvre de certaines dispositions du PLU. Elle est rendue possible au travers d'outils de maîtrise foncière tels que le droit de préemption urbain (DPU) et la Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Le DPU peut s'appliquer sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) délimitées par le PLU.

La ZAD est créée à l'initiative de l'Etat sur proposition de la commune (articles L.212-1 et suivants du code de l'urbanisme). Son champ d'application est plus large puisqu'elle peut s'appliquer sur les zones urbaines ou naturelles. L'exercice du droit de préemption est cependant limité à 14 ans. La ZAD prévaut sur le DPU.

Un DPU a été institué par la commune le 23 octobre 1992. L'élaboration du PLU est l'occasion de vérifier la pertinence de cet outil existant et de prévoir son éventuelle modification pour s'adapter aux nouveaux enjeux. Cette réflexion est alors à introduire dans le rapport de présentation. Le périmètre du DPU n'évolue pas tacitement avec le changement des zones du PLU. Si la commune envisage de reconduire le DPU, le périmètre de ce droit devra être réajusté par délibération spécifique soit immédiatement après l'approbation du PLU soit ultérieurement.

B.2. Plans et schémas sectoriels indicatifs

B.2.1. Le schéma de développement Commercial de l'Essonne

Un Schéma de Développement Commercial (SDC) de l'Essonne a été approuvé par l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial (ODEC) le 10 septembre 2004.

Bien que le SDC ne soit plus en cours de validité il peut constituer une aide au diagnostic de la situation de la commune en matière de commerce et à la définition des besoins communaux en matière de commerce (cf. le 1^{er} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).

En outre, la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 prévoit que dans les cas visés au 5^{ème} alinéa du II de l'article L.752-1 du code du commerce (en région Ile-de-France et en l'absence de schéma de cohérence territoriale), les PLU peuvent comprendre le document d'aménagement commercial défini à cet article.

B.2.2. Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés

En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles sont supprimées au 1^{er} juillet 2002. A compter de cette date, les centres de stockage sont uniquement autorisés à accueillir des déchets ultimes.

La révision du plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.D.E.D.M.A.) de l'Essonne a été approuvée le 19 novembre 2002 par le Conseil Général.

Le P.D.E.D.M.A. souligne que l'Essonne ne dispose pas de capacité d'enfouissement de classe II, pour l'élimination de déchets ultimes. Cela concerne les refus de tri non incinérable des entreprises, et, dans une moindre mesure, l'élimination de déchets encombrants non valorisables. Les déchets qui n'auront pas fait l'objet d'un tri et d'une valorisation préalable ne pourront être admis en centre d'enfouissement technique.

Les décisions prises par les personnes de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec le plan dans un délai de 3 ans à compter de sa publication.

Il est rappelé que selon l'article R.123-14 3° du code de l'urbanisme, les annexes du PLU comprennent à titre informatif « (...) les schémas d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour (...) le traitement des déchets ».

B.2.3. Les ressources en matériaux – carrières

Le régime juridique actuel des carrières a été établi par la loi n° 93.3 du 4 janvier 1993 aujourd'hui codifiée dans le code de l'environnement. A l'exception de certaines carrières agricoles, les exploitations de matériaux sont soumises à autorisation préfectorale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Toute demande d'autorisation d'ouverture de carrière doit comporter une étude d'impact et fait l'objet d'une enquête publique et d'une consultation administrative.

L'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 a fixé l'ensemble des prescriptions techniques applicables aux exploitations de carrières. Ces prescriptions ont pour objet de prévenir et limiter les risques d'atteinte à l'environnement et de fixer les conditions d'insertion des exploitations dans l'environnement et de remise en état du site.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France de 1994 est le premier document de planification régionale à considérer les gisements de matériaux de carrières comme richesses naturelles. Le SDRIF identifie et cartographie les gisements potentiels de matériaux de carrières.

Le schéma directeur énonce trois orientations pour une exploitation équilibrée des carrières, dans le respect de l'environnement :

- maintenir l'accessibilité aux gisements .
- exploiter au mieux les gisements .
- arbitrer les conflits d'usages (définition des gisements non exploitables ou exploitables sous condition au regard des enjeux agricoles, de la protection des espaces naturels ou de la ressource en eau).

Le SDRIF renvoie aux schémas départementaux de carrières la mise en oeuvre de ses orientations.

En effet, la loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 qui a modifié le régime juridique des carrières a institué la nécessité d'établir dans chaque département un schéma départemental des carrières (SDC).

Par les différents thèmes qu'il aborde, le schéma départemental des carrières doit permettre de situer les enjeux et les contraintes associés aux projets de carrières. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

En outre, le schéma formule certaines orientations, par exemple en matière de réaménagement des carrières, avec lesquelles les demandes d'autorisation doivent être compatibles.

Le schéma des carrières est donc un document qui facilite l'appréciation des projets présentés, aide les pouvoirs publics dans leur prise de décision et qui éclaire les choix effectués.

Le schéma départemental des carrières (S.D.C.) de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2000/577 du 24 novembre 2000.

Le département de l'Essonne est fortement déficitaire en matériaux puisqu'il importait en 2000 environ les deux tiers des matériaux qu'il consommait, l'essentiel de ces importations étant constitué de matériaux alluvionnaires. Cette situation s'est accentuée par la suite du fait de la réduction du nombre de sites exploités et de la baisse de production des sablons.

Afin d'accroître l'autonomie du département, le schéma départemental des carrières préconise de développer l'usage de matériaux de substitution aux alluvionnaires tel que le calcaire du sud d'Étampes. Il convient également de veiller à la préservation de l'accès aux sables industriels au grès qui constituent une réserve de matériaux de grande qualité dans la moitié sud du département.

Le SDC n'est pas opposable au PLU qui peut comporter des dispositions rendant impossible l'exploitation d'un gisement même si celui-ci est identifié dans le SDC. Dans ce cas, une révision du PLU sera nécessaire pour permettre l'exploitation.

Il convient de rappeler que le PLU doit comporter des annexes qui contiennent les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

Par ailleurs, l'article R.123-11 du code de l'urbanisme énonce que « les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».

L'identification des gisements dans les documents graphiques est une étape importante et constitue le moyen d'assurer leur protection et une préservation de leur éventuelle exploitation future.

B.3. Risques naturels et industriels

B.3.1. La connaissance des risques

Le rapport de présentation du PLU doit fournir les indications sur l'importance et la fréquence du ou des risques existants, sur les dangers qu'ils représentent. Il doit justifier les types de mesures édictées dans le règlement et destinées à réduire ou à supprimer les conséquences des risques.

D'une façon générale, les installations et équipements générateurs de dangers et de nuisances devront nécessairement être pris en compte, notamment lors de la définition des zones d'urbanisation future. L'élaboration du PLU est l'occasion de s'interroger sur la localisation de ces installations et d'en analyser les conséquences éventuelles sur l'urbanisation et le fonctionnement du territoire.

♦ Les risques majeurs

La loi du 22 juillet 1987 (article 21) relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, donne obligation à la commune d'informer les citoyens sur les risques majeurs (risques technologiques et risques naturels prévisibles) auxquels ils sont soumis.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du département de l'Essonne a été validé le 18 septembre 2008. Il reprend l'ensemble des risques recensés sur la commune. Le DDRM est téléchargeable sur le site internet de la préfecture de l'Essonne. La commune est répertoriée pour les risques d'inondations par ruissellement, les risques de retrait-gonflement d'argile et pour les risques liés au transport de matières dangereuses par voie routière.

♦ Les risques d'inondation

Aucun cours d'eau n'est répertorié dans la commune. Néanmoins, la commune de Boissy-le-Cutté est soumise au risque d'inondation par ruissellement et a subi par le passé des inondations suite à des épisodes pluviaux importants.

Des systèmes de rétention des eaux pluviales avec régulation du débit de fuite pourraient diminuer le risque d'inondation par ruissellement.

D'une manière générale, il convient d'être très restrictif quant à la constructibilité en zone inondable et donc d'éviter d'augmenter la population et les activités soumises au risque d'inondation. Il serait souhaitable que la commune identifie ces secteurs sur les documents graphiques du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune, par une trame à définir.

♦ Les risques retrait-gonflement d'argiles

La commune de Boissy-le-Cutté est située partiellement sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses (aléa faible) et marneuses. Aucun arrêté catastrophe naturelle n'a été pris concernant les sinistres sécheresse.

L'attention de la commune est attirée sur les risques relatifs aux mouvements de terrains liés à l'existence d'argiles sur son territoire. Il est conseillé de consulter la carte aléa retrait-gonflement des argiles accessible sur le site internet du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (<http://www.argiles.fr/>) qui permet de localiser les secteurs soumis à ces risques.

Dans le but d'informer au mieux la population au regard de ce risque, il est opportun de l'évoquer au sein du rapport de présentation et d'y intégrer la carte des aléas présents sur le territoire communal.

B.3.2. Les installations classées

Il n'y a pas d'installation classée soumise à autorisation sur la commune.

Cependant, la commune a exploité jusqu'en 1985 à l'adresse suivante : Route de Boissy-Villeeneuve sur Auvers (D 148), une décharge brute d'ordures ménagères non contrôlée. Depuis, ce site a été remblayé et recouvert par de la terre végétale. Il est indispensable de conserver la mémoire de cette ancienne activité afin de ne pas affecter le terrain concerné à un nouvel usage avant des travaux de réhabilitation.

B.4. Environnement, éléments naturels et patrimoniaux

B.4.1. Le projet de SAGE

La commune est située dans le périmètre du SAGE nappe des Beauce en cours d'élaboration. Le SAGE est dans sa phase finale d'élaboration et ses orientations stratégiques ont été définies. La commune pourra utilement se rapprocher de la Commission Locale de l'Eau de ce SAGE afin de disposer des documents déjà élaborés (sagebeauce@wanadoo.fr) La prise en compte des éléments du SAGE permettra de prévenir une révision du plan local d'urbanisme qui serait rendue nécessaire pour la mise en compatibilité avec le SAGE.

B.4.2. Les espaces boisés

Qu'ils bénéficient ou non d'un classement au titre des EBC, les espaces boisés doivent être protégés.

- en espace boisé classé : la suppression, la réduction d'emprise ou de la portée de la protection d'un espace boisé classé ne peut être justifiée par le caractère ou le mauvais état du boisement, consécutif à l'absence de gestion ou à une mauvaise gestion du patrimoine. La suppression éventuelle d'un espace boisé classé qui serait justifiée par le besoin de réaliser un équipement public ou d'intérêt général ne pouvant être implanté ailleurs, nécessite une justification montrant le caractère impératif de la demande au regard de l'équilibre qui doit être observé entre la protection de cet espace et les nécessités de l'urbanisation. Dans ce cas, une étude d'incidence s'impose, montrant les conditions existantes et les conséquences qui en résulteraient en cas de déclassement sur l'environnement en général, sur les paysages, l'érosion des sols, l'équilibre naturel en particulier. L'ensemble de ces études et justifications doivent être contenues dans le rapport de présentation, ce dernier devant également préciser les conditions dans lesquelles la demande a été formulée.

Il est à noter que le classement en espace boisé classé, qui peut concerner les zones non boisées, a les mêmes effets que celui qui grève les espaces effectivement boisés. Il se justifie sur les terrains n'ayant pas de valeur agricole par la nécessité d'affirmer leur caractère naturel, de lutter contre l'érosion ou de préserver la qualité du paysage ou encore pour tout motif d'intérêt général que justifie la protection de l'environnement ;

- en espace boisé non classé : l'article R 123-17 du code de l'urbanisme rappelle que, conformément à l'article L. 112-3 du code rural, le PLU ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du centre régional de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Il va de même en cas de révision, de révision simplifiée et d'une mise en compatibilité en application de l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme.

B.4.3. Les outils de protection des zones agricoles

Le recours aux outils suivants peut être envisagé :

- le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels péri urbains (PPEANP) permet au département avec l'accord de la commune de délimiter un périmètre à l'intérieur duquel la vocation agricole et naturelle des terres est préservée. Un droit de préemption rural s'applique dans ce périmètre ;
- les zones agricoles protégées (ZAP) sont des périmètres de protection des zones agricoles menacées de disparition par l'urbanisation, délimités par un arrêté préfectoral sur proposition de la commune (article L.112-2 du Code rural). Les ZAP sont des servitudes d'utilité publique à reporter obligatoirement dans les PLU.

B.4.4. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Par délibération du Conseil Général du 29 mars 2002, un périmètre de préemption a été instauré au lieudit la Grande Mare. Votre commune est concernée par cette préemption dont l'objectif est la préservation des paysages et des milieux humides ouverts et boisés de la trame verte assurant la continuité écologique entre la vallée de la Juine et la vallée de l'Essonne.

En application de l'article R. 123-13, 3° du code de l'urbanisme, ce périmètre doit être reporté sur les documents graphiques des annexes, à titre d'information.

B.4.5. Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

Aussi, l'Etat dispose d'un outil de connaissance sur l'ensemble du territoire intitulé : inventaire des ZNIEFF. Cet inventaire constitue le point fort de l'inventaire national du patrimoine naturel prévu à l'article 411.5 du code de l'environnement.

Concernant le statut juridique des ZNIEFF, il y a lieu de préciser que l'inventaire des ZNIEFF résulte d'un travail scientifique qui consiste à localiser et à décrire les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique. Il s'agit, avant tout, d'un outil de connaissance. Il n'a donc, en lui-même, pas de valeur juridique directe (réponse ministérielle à une question écrite - JOAN du 28 décembre 1992, page 5842).

Cependant, les ZNIEFF peuvent avoir une valeur juridique indirecte. En effet, l'inventaire étant destiné à éclairer les décisions publiques et privées, la ZNIEFF peut constituer, dans certains cas, un indice pour le juge administratif lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un PLU.

La non prise en compte d'une ZNIEFF peut être considérée par le juge comme une erreur manifeste d'appréciation en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'autorisations diverses...

L'inventaire comporte deux types de ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type 1** : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- **ZNIEFF de type 2** : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Sur le territoire communal ont été identifiées les ZNIEFF de Type I suivantes:

-la Grande Mare n°9108001
-Pelouse xérophile de Mesnil-Racoin n°911671001 (en limite sud-ouest de la commune)

Dans ces zones, il importe de tenir compte du domaine vital de la faune sédentaire et migratrice.

Ces ZNIEFF doivent être prises en compte dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Le rapport de présentation devra évaluer l'incidence des orientations du plan sur les facteurs écologiques propres à ces milieux (article R.123-2 du code de l'urbanisme). Elles devront être délimitées sur les documents graphiques (article R.123-11h du code de l'urbanisme) et si nécessaire, faire l'objet de dispositions appropriées dans le règlement.

B.4.6. La loi « programme d'orientation de la politique énergétique » française (POPE)

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, «Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement (...). A ce titre, ils peuvent : (...) 14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysage ».

Le règlement ayant exclusivement une fonction prescriptive, les recommandations doivent, en toute bonne logique et pour éviter toute confusion, figurer soit dans le rapport de présentation soit dans un « cahier des recommandations » sans que ce dernier constitue pour autant une annexe du PLU au sens des articles R. 123-13 et R. 123-14 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où il définit « les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune » (article R. 123-3 du code de l'urbanisme), le projet d'aménagement et de développement durable peut mentionner les choix arrêtés dans le domaine énergétique.

Les orientations de la politique énergétique qui figurent en annexe à la loi POPE prévoient que « en matière de promotion des énergies renouvelables, les collectivités peuvent favoriser le recours à ces sources de production notamment par des dispositions d'urbanisme ». L'article L.128-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi précitée et de la modification apportée par la loi "E.N.E.", permet aux communes d'autoriser en zones urbaines et à urbaniser, par délibération, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Toutefois, cette possibilité n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Elle ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

Il serait souhaitable que cette mesure, si elle est utilisée, soit complétée par un règlement de PLU qui ne fasse pas obstacle à l'installation de dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables, notamment par ses articles relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale et à l'aspect extérieur des constructions.

♦ Le développement de l'énergie éolienne

L'Atlas régional éolien d'Ile-de-France a identifié un potentiel intéressant de développement de cette énergie renouvelable sur le département de l'Essonne. Un atelier départemental de l'éolien a été créé en 2004, chargé d'élaborer un

schéma départemental d'orientation en concertation avec les acteurs, promoteurs et collectivités, qui s'est traduit par une charte précisant les critères à respecter, signée par les opérateurs intervenant en Essonne le 22 novembre 2005. Sur la base de cette charte une carte des zones d'implantation préférentielles de parcs éoliens a été établie, validée et rendue publique le 14 décembre 2006. Cette carte est la référence pour l'établissement des zones de développement de l'éolien (ZDE) à l'initiative des collectivités, en application de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, fixant les orientations de la politique énergétique.

Votre commune ne peut faire l'objet que d'un développement du petit éolien (< 12 m : mat + nacelle). Il convient de noter que le petit éolien ne nécessite aucune procédure d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux) en zone urbaine. Il est autorisé en zone rurale si le document d'urbanisme l'explique clairement.

♦ Le développement de la géothermie

Le bassin de Paris possède des aquifères continus peu profonds (température $\approx 33^\circ \text{C}$) et profonds (à plusieurs kilomètres, température $> 70^\circ \text{C}$) présentant un fort potentiel notamment en Essonne. Par le passé, plus de 60 puits en grande profondeur ont été réalisés en Essonne, confirmant ce potentiel.

Le recours à cette énergie renouvelable peut utilement être étudié dans le cadre du diagnostic territorial de la commune et peut être préconisé pour les équipements collectifs ou les activités. Pour sa part, le PLU peut inciter à l'utilisation sur tout le territoire de la technique des pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant. Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui leur réalisation quel que soit le site et ses contraintes.

La commune présente un potentiel géothermique moyen à fort, comme l'illustre la carte mise en pièce jointe.

♦ Le développement de l'énergie solaire

L'ensoleillement de l'Ile-de-France est largement suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Le PLU peut inciter au recours à cette source d'énergie, les techniques actuelles permettant d'implanter aujourd'hui des capteurs dans le respect de spécificités architecturales diverses.

Les dispositifs énergie renouvelable bénéficient aujourd'hui d'aides financières de l'État (crédit d'impôt), de la Région et de l'ADEME.

B.4.7. La qualité de l'air

"L'État, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et utiliser rationnellement l'énergie" (extrait de l'article L.220.1 du code de l'environnement). Dans cette optique, le PLU peut notamment prévoir la diversification des plantations dans le cadre d'un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens (particulièrement de cupressacées : cyprès, thuya...).

B.4.8. La lutte contre le bruit

"La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation, sans nécessité ou par manque de précautions, des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux

personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement" (extrait de l'article L.571-1 du code de l'environnement). Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Il est souvent perçu subjectivement, son appréciation dépend de nombreux facteurs : physiques (absorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire psychologiques (répétition, durée,...).

Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et prévenir ainsi les impacts sur la santé.

Je vous rappelle qu'en matière de bruit de voisinage, les dispositions sont définies par le décret n° 95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, codifié dans le code de la santé publique (articles R.1336-6 à R.1336-10).

Par ailleurs, les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements.

B.4.9. La loi du 29 décembre 1979 sur la publicité

La publicité peut être une atteinte aux paysages et un vecteur d'accroissement de l'insécurité routière et de ce fait il est souhaitable de prendre en compte la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité.

Une réflexion pourrait être menée conduisant à déterminer une zone à publicité restreinte ou élargie.

Les actes instituant des zones de publicité restreintes et des zones de publicité élargie en application des articles L.581.10 à L.581.14 du code de l'environnement font partie des annexes informatives du PLU en application de l'article R.123.14 du Code de l'Urbanisme.

B.4.10. Les sites archéologiques

Sur le territoire de la commune sont applicables les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques. En outre, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, entrée en vigueur le 1er février 2002 suite au décret n° 2002/90 du 16 janvier 2002, a été modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive dispose notamment que la réalisation de zone d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ne peut être entreprise que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Dans ce cadre, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

En outre, le préfet de région peut être saisi, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique, par les autorités compétentes pour autoriser tout aménagement, ouvrage ou travaux non réglementairement soumis à détection.

B.4.11. L'alimentation en eau potable

Je vous rappelle que "toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation" (article L.1321.2 du code de la santé publique). Pour assurer cet objectif, il importe d'alimenter les zones d'urbanisation par une distribution publique (captage et réseau). Ainsi, le PLU présentera les conditions d'alimentation en eau de la commune : ressources, distribution, consommation. A partir de cet état des lieux, sera démontrée l'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation au terme du PLU et les moyens mobilisables. Cette démarche prend en compte les aspects tant qualitatifs que quantitatifs en veillant à une gestion équilibrée de la ressource.

B.4.12. Le traitement des eaux usées

La commune est assainie par la station d'épuration de la commune. Le système d'assainissement a été jugé conforme au titre de la Directive Eaux Résiduaire Urbaines en 2007.

B.4.13. La gestion quantitative de l'eau

La gestion quantitative de la ressource en eau implique la mise en place de dispositifs de protection de long terme afin de limiter les prélèvements à des niveaux acceptables.

La commune est située en Zone de Répartition des Eaux de la nappe de Beauce. Le SAGE nappe de Beauce (sagebeauce@wanadoo.fr) peut être consulté afin de préciser si de nouveaux prélèvements dans la nappe sont possibles, en fonction des usages prévus (alimentation en eau potable, industrie).

B.5. Déplacements, infrastructures et installations

B.5.1. La sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L 110 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière.

Au-delà de l'instruction de l'acte de construire, la question de la sécurité routière doit être intégrée tout au long de l'élaboration du PLU tant au niveau du diagnostic, que du rapport de présentation, du PADD et du règlement.

En effet, la sécurité routière est un thème transversal qui s'articule avec un ensemble de thématiques (environnementales, économiques, prise en considération du développement urbain et de la vie locale).

Cette approche doit être présente dans l'étude du PLU. Par exemple, cela peut être l'opportunité d'ouvrir un débat sur la place que l'on souhaite donner à l'automobile dans l'agglomération ou de rechercher une meilleure qualité de la vie dans les secteurs urbanisés. Ces approches pourront ainsi concourir à définir des objectifs et des contraintes qui contribueront à améliorer la prise en compte globale de la sécurité des déplacements.

L'urbanisation peut ainsi contribuer à l'accroissement des risques de conflits de circulation par la multiplication et la mauvaise implantation des accès nécessaires à la desserte d'une nouvelle zone, l'apparition de stationnement anarchique et gênant le long de grands axes de circulation, l'augmentation des distances pour les piétons et les cyclistes, qui hésitent alors moins à prendre des risques pour réduire leur temps de trajet ou de traversée.

L'élaboration du PLU doit donc être l'occasion d'une recherche de cohérence réciproque entre infrastructures et dispositions d'urbanisme dans le cadre d'un développement équilibré de l'agglomération. Lorsqu'elle est conçue dans ce cadre, l'infrastructure concourt alors à la mise en œuvre d'une politique de fixation des urbanisations nouvelles, à proximité des nœuds de transport, freinant ainsi l'étalement urbain.

Sur le territoire communal, le nombre d'accidents corporels entre le 01/01/2004 et le 31/12/2008 s'élève à 6 faisant 7 victimes dont 7 blessés.

Il n'y a pas encore beaucoup de connaissances explicites sur les caractéristiques des rues qui engendrent des conduites à risque, mais il est fort probable que les éléments suivants y contribuent :

- l'absence de constructions visibles (cachées derrière les haies vives) où la présence de constructions tournant le dos à la route qui n'engendrent pas la perception d'un milieu urbain ;
- l'absence d'évènements marquant l'entrée de l'agglomération ;
- les alignements droits qui permettent au regard du conducteur de porter son regard au loin ;
- les largeurs de rues qui donnent une impression d'aisance ;
- les alignements droits trop longs (> 150 m, ce qui permet une remise en vitesse).

Le développement non contrôlé d'une urbanisation diffuse et linéaire le long des voies principales est susceptible d'accentuer l'insécurité routière par la multiplication des accès directs et par la mauvaise lisibilité donnée à l'itinéraire et son environnement, qui n'est plus rural mais pas vraiment urbain.

L'urbanisation linéaire, induite par une occupation particulière liée à l'effet de façade sur la voie et recherchée notamment pour des implantations à vocation d'activités, est de nature à compromettre la sécurité des usagers de la route. En effet, ce type d'implantation, avec son accompagnement de publicité et d'éclairage peut perturber l'attention du conducteur. De plus, un allongement important d'urbanisation le long d'une voie à grande circulation augmente les zones de "conflit" où se superposent une utilisation locale de desserte et un usage de transit, aux comportements différents.

Un schéma de hiérarchisation des voies permet de rendre le réseau routier plus lisible et de servir de guide aux opérations d'aménagement à prévoir, par la mise en cohérence des caractéristiques et des usages, le traitement des accès, le stationnement....

De même, les emplacements réservés pour les équipements devraient être choisis avec soin : les déplacements engendrés doivent être étudiés pour créer des liaisons confortables et sûres (par exemple gymnase avec écoles...).

La localisation des zones d'habitation, de commerces, de services, d'emplois ou d'équipements induit des besoins de déplacement. Ainsi, les choix d'urbanisme peuvent permettre de diminuer les besoins de déplacement : la proximité des différentes fonctions urbaines (la mixité urbaine) permet de se dispenser de nombreux déplacements motorisés, et la création de voies dédiées aux circulations douces (piétons, vélos) diminue les risques routiers.

B.5.2. Le réseau électrique

Des ouvrages de Réseau de Transport Electricité (RTE) sont implantés sur la commune. Il convient que le plan local d'urbanisme permette la construction d'ouvrages électriques à Haute et Très Haute tension afin que les travaux de maintenance et de modification des lignes puissent être réalisés.

B.5.3. Les antennes relais

La réglementation de l'implantation des constructions relatives aux antennes relais et de radiotéléphonie mobile pourra être prévue dans les articles du

règlement des zones de PLU, dans la catégorie "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" (avant dernier alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme)

C - RAPPELS DES DISPOSITIFS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES ENCADRANT LES PLU

C.1. Le fondement législatif du PLU

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (S.R.U.)

La loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001).

Cette loi a mis en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCOT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.110 et L.121 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

La loi urbanisme et habitat (UH)

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat modifie la structure du plan local d'urbanisme et précise les conditions d'opposabilité des différents documents qui le composent. Elle clarifie notamment le contenu du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et conforte de ce fait la démarche de projet instituée par la loi SRU. La loi urbanisme et habitat apporte plusieurs autres adaptations au contenu des PLU relatives à la taille minimale des terrains constructibles, au contrôle des divisions des terrains bâtis et au changement de destination des bâtiments existants en zones agricoles.

Les lois "solidarité et renouvellement urbains" du 13 décembre 2000 et "urbanisme et habitat" du 2 juillet 2003 ont placé le développement durable au cœur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

Le plan local d'urbanisme, issu de ces lois, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration du document d'urbanisme intègre l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU. Le projet communal prend également en compte l'ensemble des objectifs de la collectivité et doit être proportionné à ses moyens et ressources.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une véritable étude environnementale, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement définis par le code de l'urbanisme comme moyens du développement durable. Il respecte les orientations fondamentales de l'État exprimées le cas échéant dans les directives territoriales d'aménagement. Il est compatible avec les dispositions de documents généraux ou sectoriels de la compétence des collectivités locales et de portée plus large que la commune :

schéma de cohérence territoriale (SCOT), charte de parc naturel régional, plan de déplacements urbains (PDU), programme local de l'habitat (PLH) principalement.

A la fois plus complet et plus opérationnel que le POS, le PLU précise le droit des sols et permet la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet. L'enjeu supplémentaire du PLU par rapport au POS est de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de quartiers anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification.

C.2. Le contenu du PLU

Le PLU dans les différentes pièces qui le constituent (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement facultatives, règlement, documents graphiques, annexes) doit traduire et respecter les principes définis à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme.

Les conditions d'opposabilité des différents documents composant le plan local d'urbanisme sont précisées dans l'article L 123-5 du code de l'urbanisme :

- le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui),
- les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit,
- le règlement et ses documents graphiques s'imposent en terme de conformité, c'est à dire que leurs règles seront respectées strictement.

Le contenu du PLU est défini à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose le diagnostic dont le contenu est prévu au 1^{er} alinéa de l'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'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services*).

Il s'agit non pas de décrire la situation démographique et économique existante de la commune et de compiler des études et des données, mais de réaliser un diagnostic à partir duquel les besoins sont mis en relief. Cette analyse constitue un élément de connaissance essentiel des différentes composantes de la commune afin de constituer une aide pour déterminer la politique d'aménagement la mieux appropriée. Le diagnostic comporte notamment une analyse du potentiel d'accueil des dents creuses du territoire urbanisé de la commune.

Il analyse l'état initial du site et de l'environnement. Il s'agit d'analyser les composantes physiques du territoire concerné : topographie, climat, hydrologie, écologie paysagère, caractéristiques des espaces naturels et agricoles, nuisances, risques, gestion de l'eau, qualité de l'air. L'analyse doit se fonder sur une bonne connaissance du territoire. Celle-ci s'appuie sur une observation du territoire et de son évolution afin de déterminer les aspects négatifs et positifs des actions déjà engagées. Elle peut également se fonder sur des études et documents existants tels que les inventaires (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les espaces naturels sensibles, les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE), les agendas 21,

les chartes environnementales, les plans paysage, les cartes de gestion des terres agricoles, les sites inscrits ou classés....

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables (toute contrainte à l'utilisation du sol doit être justifiée).et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, il est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

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

Ce document définit le projet politique d'urbanisme et d'aménagement retenu pour l'ensemble de la commune. Il doit être la "clef de voûte" du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la commune.

Les autres documents du PLU (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérents avec le PADD et tout changement ultérieur de ce projet nécessitera une révision du PLU.

Sa définition précède l'établissement des règles techniques du PLU (même si plusieurs allers-retours peuvent être nécessaires pour fixer les options définitives) et nécessite un débat en conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement, notamment sous la forme de schémas d'aménagement, peuvent permettre à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer (articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme). Elles sont particulièrement utiles pour encadrer l'évolution des espaces publics.

Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Le règlement

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme. La vocation des différentes zones devra répondre aux critères définis aux articles R 123-4 à 8 du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires permettant d'assurer la protection des espaces agricoles sont notamment les suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole (article R.123-7 du code de l'urbanisme) ;
- en application des articles L.722-4, L.722-5 et L.312-5 du code rural et de l'arrêté préfectoral n°2007-DDAF/SEA-015 du 6 mars 2007 concernant la révision du schéma directeur des structures agricoles de l'Essonne, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles représentant au moins la moitié de la surface minimale d'installation définie en Essonne.

- seuls des constructions et des dispositifs techniques nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics d'intérêt collectif pourront être créés à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale).

La construction de nouveaux bâtiments, pour des logements (à l'exception du logement pour le gardiennage de l'installation agricole, en continuité de celle-ci et avec un accès routier commun) ou pour des hangars à des fins non agricoles (garage de caravanes, ...), ne peut être considérée comme dispositif technique nécessaire aux activités agricoles et ne peut donc être admise en zone A.

Le règlement écrit du PLU pourra prévoir la possibilité de reconversion des bâtiments agricoles existants dans les cas de cessation d'activité ou d'inadaptation aux besoins actuels de l'activité agricole, dans le cadre de l'article L 123.3.1 du code de l'urbanisme.

L'article R.123-12 2° du code de l'urbanisme précise que les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu : "Dans les zones agricoles, 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." Il ressort clairement des débats parlementaires que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de façon souple ; "il s'agit d'éviter la transformation en habitation d'un simple hangar en tôle ondulée". (Loi Urbanisme et Habitat, volet urbanisme, "service après vote", août 2003, p.10).

Les documents graphiques du règlement

Pour une bonne compréhension des dispositions du futur plan local d'urbanisme, outre le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et si besoin les orientations d'aménagement, le plan local d'urbanisme comprend les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

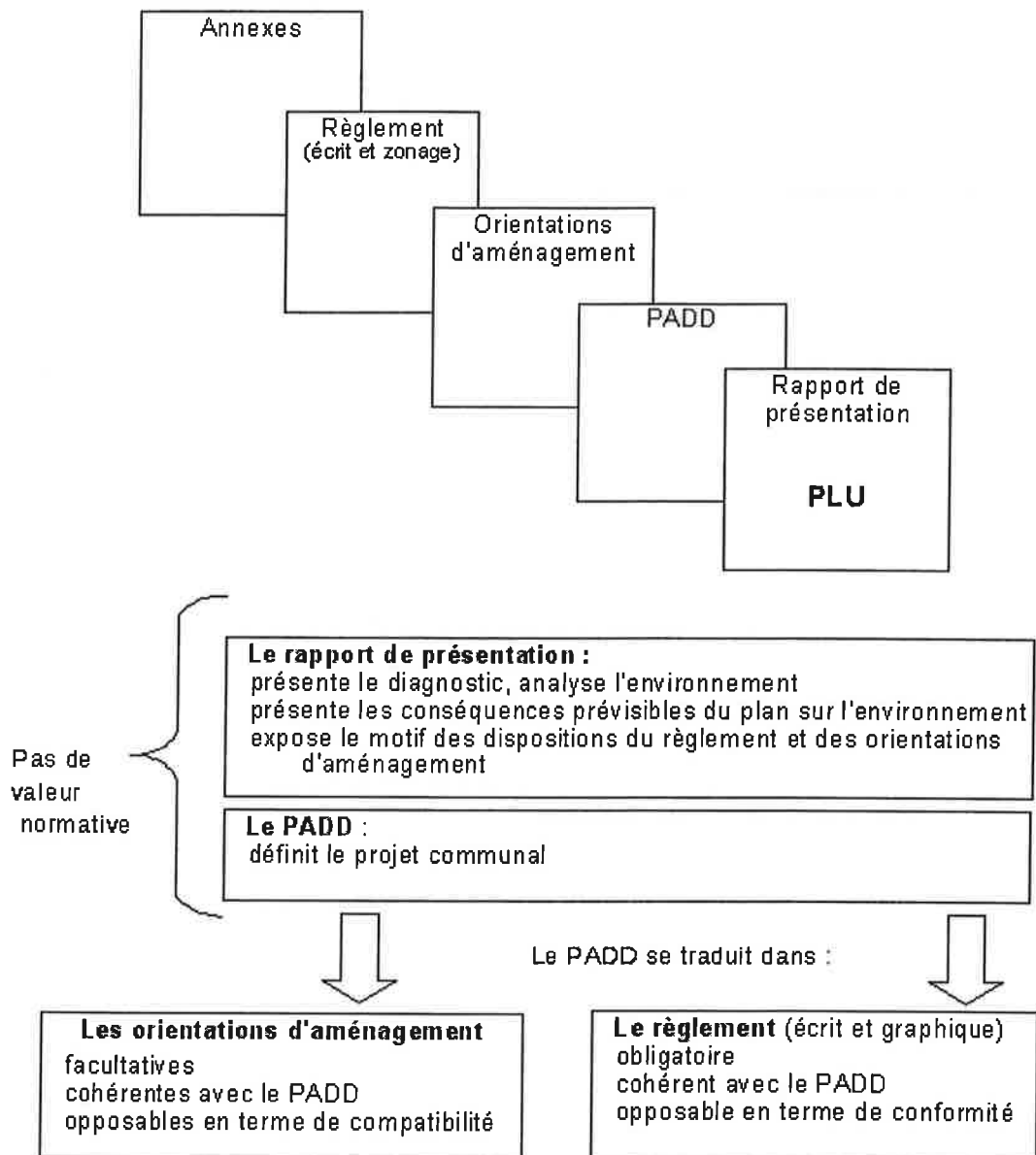
J'attire votre attention sur le fait que l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu : "les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels tels qu'inondations, (...), risques technologiques justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

Il est en outre indiqué à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme que dans les zones A, 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, sont représentés sur les documents graphiques du règlement.

Les annexes

Les articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme précisent les annexes qui doivent figurer dans le plan local d'urbanisme. Elles sont rassemblées sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu.

EN RÉSUMÉ



Le Sous-Préfet,

Thierry SOMMA