

**préfecture du Tarn**



*Liberté • Egalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PRÉFECTURE DU TARN**

Service Eau, Environnement, Urbanisme (S2EU)  
Pôle Risques, Environnement et Urbanisme  
Bureau Urbanisme  
19, rue de Ciron  
81013 ALBI cedex 09  
téléphone : 0.581.275.910  
télécopie : 0.581.275.022  
e-mail : christian.rodriquez@tarn.gouv.fr

REÇU LE

18 JUIN 2012

MAIRIE de  
St-BENOIT de CX

1639

# **Commune de SAINT BENOÎT de CARMAUX**

## **Révision du POS en élaboration de PLU**

### **Porter à connaissance complémentaire**

**Évolutions législatives et réglementaires  
récentes**

# Sommaire

|   |    |
|---|----|
| <b>PRÉAMBULE</b> .....  | 3  |
| <b>Dispositions nationales en matière d'urbanisme</b> .....                               | 6  |
| 1. Principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme .....           | 6  |
| 2. Principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme.....          | 7  |
| 3. Principes législatifs servant de fondements au PLU.....                                | 8  |
| 4. Dispositions relatives à l'urbanisation limitée.....                                   | 10 |
| 5. Contenu du plan local d'urbanisme.....   | 11 |
| 6. Principes généraux de consultation, de compatibilité et de protection à respecter..... | 13 |
| LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE.....                                 | 13 |
| CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (TRAMES VERTES ET BLEUES).....                                    | 13 |
| SCHEMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE).....                        | 13 |

## PRÉAMBULE

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a réformé l'ensemble des documents d'urbanisme.

Le « plan local d'urbanisme » (PLU) s'est substitué au plan d'occupation des sols (POS).

Il est élaboré ou révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant compétence.

Le texte législatif indique également que la révision ou l'élaboration s'effectue de manière associée avec d'autres collectivités publiques et en particulier avec l'État. Ce dernier doit notamment faire connaître au maire, les prescriptions qui devront être respectées dans le cadre de cette démarche.

**Le présent « porter à la connaissance complémentaire » détaille les évolutions récentes des aspects législatifs et réglementaires à prendre en compte dans le cadre de la révision du POS en élaboration de plan local d'urbanisme (PLU).**

### ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES et RÉGLEMENTAIRES RÉCENTES : principaux textes

## 1 - Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, **applicable depuis le 28 janvier 2011**, a modifié le code de l'urbanisme et notamment, pour les plans locaux d'urbanisme, les articles L.123-1, L.123-6 et L.123-9.

L'article L.123-6 stipule que :

*« Toute élaboration (ou révision en application du L.123-13) d'un plan local d'urbanisme pour une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise à l'avis de la commission départementale des espaces agricoles ».*

En application de l'article L.123-9, le projet de PLU arrêté est soumis pour avis, à sa demande, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

## 2 - Lois « Grenelle de l'environnement »

La loi dite « **Grenelle 1 de l'environnement** » n° 2009-967 du **3 août 2009** et la loi portant « **engagement national pour l'environnement (ENE)** » dite « **Grenelle 2** » n° 2010-788 du **12 juillet 2010** comportent de nouvelles dispositions pour les documents d'urbanisme et notamment pour le plan local d'urbanisme.

Le présent document tient compte des dispositions applicables aux élaborations de PLU (ou révisions de PLU) prescrites à compter du 14 janvier 2011 ou, pour les prescriptions antérieures, ayant opté pour l'application des dispositions de la loi ENE. Il présente les nouvelles rédactions des articles L.110, L.121-1, L.121-10 et L.123-1 du code de l'urbanisme.

## 3 - Évolutions réglementaires

**Le décret n°2012-290 du 29 février 2012** a mis en conformité la partie réglementaire du code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » et celles de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, en particulier en ce qui concerne le contenu des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU).



Le code de l'urbanisme doit être consulté, dans sa version actuellement en vigueur, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Pour les PLU, il s'agit des articles :

- R.123-1 à R.123-14-1 pour le contenu des plans locaux d'urbanisme,
- R.123-15 à R.123-25 pour l'élaboration, la révision, la modification et la mise à jour des plans locaux d'urbanisme.

**Il convient de se référer à la nouvelle rédaction de cette partie réglementaire et, notamment, porter une attention toute particulière sur les articles suivants :**

x **R.123-2** (en « gras », les ajouts de la nouvelle rédaction) :

*« Le rapport de présentation :*

- 1°) expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 ;*
- 2°) analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;*
- 3°) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L.123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. 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 ;*
- 4°) 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 ;*
- 5°) précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1.*

*En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »*

x **R.123-7** (zone A) et **R.123-8** (zone N) : il devra être tenu compte de leur nouvelle formulation pour la rédaction du règlement écrit de ces deux zones.

x **R.123-9** : possibilité d'ajouter au règlement écrit deux obligations nouvelles (performances énergétiques et environnementales - infrastructures et réseaux de communication électronique).

x **R.123-11** : le règlement graphique fait apparaître, s'il y a lieu, « *les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue* » et « *lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs* » (voir L.123-1-1-1 ; cas de PLUi).

x **R.123-12** :

*« Les documents graphiques prévus à l'article R.123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :*

*(...)*

- 5° dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L.123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L.123-4, le règlement peut*

- définir des secteurs de plan masse coté en trois dimensions ;*
- 6° les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;*
- 7° les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des critères de qualité renforcée en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique doivent être respectés.*

## Dispositions nationales en matière d'urbanisme

### 1. Principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

#### Article L.110 du code de l'urbanisme

modifié par l'article 8 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite « Grenelle 1 de l'environnement »

*« 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. »*

Depuis la loi de décentralisation (d'où est issu cet article), chaque collectivité publique est le principal responsable de l'urbanisme sur son territoire. Mais cet article de principe affirme aussi la responsabilité de chacune des collectivités publiques vis à vis de l'usage qui sera fait du territoire national.

Il est important de préciser que la notion de "*Territoire français, patrimoine commun de la Nation*" se décline comme une compétence partagée de l'utilisation du sol. En effet, la décision finale, même si elle est du ressort de la collectivité publique, résulte d'un partenariat avec les personnes associées et notamment l'État.

De plus, cet article a pour objet d'énoncer les principes généraux servant de cadre à la politique nationale d'urbanisme.

Il donne un contenu général à cette politique : gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie, économiser les ressources fossiles, répondre sans discrimination à la diversité des besoins, protéger les milieux naturels, préserver la biodiversité, tenir compte des problèmes de sécurité et de salubrité publiques, contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Ces principes :

- devront donc être respectés par les autorités responsables de la révision du POS en élaboration de PLU,
- s'ils ne sont pas suivis, pourront faire l'objet de modifications demandées par les services de l'État, lors des réunions d'association tout au long de la procédure ainsi qu'après l'approbation du PLU lors de l'examen du dossier prévu à l'article L.123-12 du code de l'urbanisme.



## 2. Principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme

### Article L.121-1 du code de l'urbanisme

*modifié par l'article 14 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et l'article 123 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011*

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales 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 ;*
- 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 ;*

*1° bis) La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*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. »*

**Cet article créé par la loi SRU, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » et la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, réaffirme et complète les principes énoncés au L.110 ci-avant. Les différents partenaires associés à la révision du POS en élaboration de PLU veilleront au respect de ces principes.**

**Il pourra également fonder le contrôle de légalité du préfet, notamment lors de l'examen prévu à l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, et fournir des éléments au juge administratif pour sanctionner un plan qui méconnaîtrait "manifestement" ces grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement.**

### 3. Principes législatifs servant de fondements au PLU

Les lois récentes de 2010 ont modifié les différents articles du code de l'urbanisme (L.123-1 à L.123-20) mais ont conservé l'essentiel des principes issus de la loi SRU et servant de fondements au PLU.

Les alinéas ci-après n'en formulent que des extraits et en rappellent quelques éléments portant sur la composition d'un dossier de PLU, sur les prescriptions pouvant être mentionnées dans le règlement et sur la compatibilité du PLU avec des dispositions supra-communales.

#### Article L.123-1 (1<sup>er</sup> alinéa)

*modifié par les lois n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V) et n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)*

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

#### Article L.123-1-5

*créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

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

*À ce titre, le règlement peut :*

- 1°) Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*
- 2°) Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*
- 3°) (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;*
- 4°) Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*
- 5°) Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*
- 6°) Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*
- 7°) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;*
- 7°bis) Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;*
- 8°) Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;*
- 9°) Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*
- 10°) Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
- 11°) Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article L.123-1-9

créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

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

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

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

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

**Il est rappelé qu'avec la loi SRU, la démarche d'élaboration ou de révision d'un PLU est passée d'un urbanisme « basé sur le foncier » à un urbanisme de « projet ». La révision du POS en élaboration de PLU devra notamment définir le projet d'aménagement et de développement durables et fixer les orientations générales d'aménagement sur la commune.**

**Le contenu du PLU doit être compatible avec les documents de portée intercommunale ; les services de l'État s'assureront du respect de ces principes.**



## 4. Dispositions relatives à l'urbanisation limitée

### Article L.122-2

*modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V)*

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

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

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

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

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

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L.141-1 et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

NOTA:

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

La commune de Saint Benoît de Carmaux est concernée par les dispositions de cet article. Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ou d'une zone naturelle devra faire l'objet d'une demande de dérogation au préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la chambre d'agriculture.



## 5. Contenu du plan local d'urbanisme

Ainsi que le précise l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

### Le rapport de présentation

Il devra respecter les prescriptions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme ainsi que celles du R.123-2-1 s'il y a évaluation environnementale.

C'est une pièce essentielle du PLU. Elle ne doit pas être une juxtaposition de monographies. Son contenu devra être clair, précis et indiquer comment le PLU répond au diagnostic et à la stratégie intercommunale.

Il explicitera le « pourquoi » du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que du règlement (écrit et graphique).

Il sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la révision.

À noter qu'en application du décret n°2012-290 du 29 février 2012 :

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1.*

### Le projet d'aménagement et de développement durables

Les thématiques du PADD sont, dorénavant, plus précises (L.123-1-3).

Il devra définir les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- de préservation et remise en état des continuités écologiques.

Le PADD devra :

- **fixer** des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- **arrêter** les orientations générales en matière d'habitat, transport, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs.

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le respect des orientations du PADD, les OAP devront comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (L.123-1-4).

Elles pourront prévoir les actions pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

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

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

#### **En ce qui concerne l'habitat :**

- elles définissent les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins et à la diversité de l'offre en logements, à favoriser la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du bâti aux handicapés,

#### **Le règlement écrit et graphique**

Son contenu est fixé, notamment, par les prescriptions de l'article L.123-1-5 et par le décret du 29/02/2012 (voir préambule ci-avant). Il est rappelé qu'en application de la loi « Grenelle 2 », le règlement pourra prévoir :

- x de créer dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier ;
- x d'instaurer des règles de densité minimale pour des secteurs situés à proximité de transports collectifs (L.123-1-5 13° bis) ;
- x d'imposer aux constructions des performances énergétiques et environnementales renforcées (L.123-1-5 14°), un nombre maximal de places de stationnement pour des constructions à un usage autre que l'habitation lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent (L.123-1-12).

À noter que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : fermes photovoltaïques) dans les zones N et A ne doivent pas être incompatibles avec l'activité agricole et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L.123-1).

#### **Les annexes**

Elles comprennent les éléments cités aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme.



## 6. Principes généraux de consultation, de compatibilité et de protection à respecter par le plan local d'urbanisme

### LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, de modernisation de l'agriculture et de la pêche, applicable depuis le 28 janvier 2011, a modifié le code de l'urbanisme et notamment, pour les plans locaux d'urbanisme, les articles L.123-1, L.123-6 et L.123-9.

#### Article L.123-1 du code de l'urbanisme (extrait)

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

#### Article L.123-6 du code de l'urbanisme (extrait)

*« Toute élaboration (ou révision en application du L.123-13) d'un plan local d'urbanisme pour une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise à l'avis de la commission départementale des espaces agricoles. »*

En application de l'article L.123-9, le projet de PLU arrêté est soumis pour avis, à sa demande, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

### CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (TRAMES VERTES ET BLEUES)

En application de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 (Grenelle environnement 1) qui a complété l'article L.110 du code de l'urbanisme et de la loi « Grenelle 2 » qui a modifié l'article L.123-1-3, le PLU doit assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Le PADD devra définir les orientations générales de la politique communale en la matière. **Le règlement graphique fera apparaître les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.** Le règlement écrit précisera les dispositions qui s'appliquent à ces espaces.

La préservation de la biodiversité ne repose pas uniquement sur la conservation des espaces naturels remarquables.

Le PLU doit intégrer et valoriser les services rendus à la société et à l'homme par la nature et les paysages. Ces services (cadre de vie et attractivité des territoires, espaces de loisirs et de détente, épuration de l'eau, de l'air et des sols, productions agricoles et forestières, santé, etc.) sont intimement liés à la richesse de la biodiversité du territoire, sur laquelle pèsent des menaces aujourd'hui bien identifiées, avec, en premier lieu, la fragmentation et l'artificialisation des milieux.

Dans ce contexte, la création et/ou le maintien d'une trame verte et bleue – un des objectifs phares du Grenelle de l'environnement – offre une réelle opportunité pour la préservation, voire le développement, de la biodiversité. La trame verte et bleue regroupe des milieux naturels aquatiques et terrestres connectés entre eux, pour constituer des continuités écologiques. Expression d'une meilleure considération du fonctionnement écologique des espaces et des espèces, c'est un concept nouveau qui représente un des moyens appropriés pour prendre en compte et mettre en valeur les atouts naturels du territoire.

## **SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)**

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne a été approuvé le 1er décembre 2009. Le PLU doit être compatible avec ce document.

Les principales préconisations sont les suivantes :

### ***Préserver les zones humides***

Infrastructures naturelles et sources de biodiversité, les zones humides contribuent à soutenir les étiages, recharger les nappes, réguler les crues, filtrer les eaux, ralentir le ruissellement et protéger les sols contre l'érosion. Alors qu'elles ont diminué de 50 % en France durant ces 30 dernières années, les classer en « zone naturelle » ou en « zone naturelle humide » dans le règlement d'un PLU permet d'instaurer des interdictions particulières.

### ***Alimentation en eau potable***

Les documents d'urbanisme doivent éviter toute activité polluante près des captages d'eau potable et accompagner le développement urbain de ressources en eau suffisantes et d'une maîtrise des coûts.

Lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable peut être classé en emplacement réservé pour en préparer l'acquisition et en zone naturelle pour le protéger de toute urbanisation. Les terrains du périmètre de protection rapprochée peuvent être classés en zone naturelle ou agricole. Le PLU précise alors que l'eau doit être préservée en priorité.

### ***Crues et inondations***

Sur l'ensemble du bassin, le risque d'inondation concerne, souvent, de nombreuses communes. Une urbanisation bien maîtrisée, voire la non urbanisation de certains terrains, peut permettre de le prévenir et d'éviter ou diminuer les dommages. La dynamique des cours d'eau doit être intégrée lors de la planification des aménagements et évolutions urbaines : pas d'implantation dans les zones les plus dangereuses, des implantations limitées en zones inondables, un espace de mobilité des fleuves restauré, pas d'endiguement ni de remblaiement... Les PLU doivent respecter les PPRI et ne pas comporter d'orientations susceptibles d'y contrevenir. Les zones naturelles d'expansion de crues seront classées en zones naturelles inconstructibles. De plus, il est rappelé que toute construction ou aménagement doit respecter la loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

### ***Eaux pluviales***

La croissance des zones urbanisées, avec l'imperméabilisation croissante des terres, entraîne une augmentation du ruissellement des pluies aux risques conséquents : lessivage des sols, modification des écoulements, inondations, impact sur la qualité des eaux... Le règlement du PLU peut les limiter : exigence de densité de population, défense des zones naturelles et des champs d'expansion des crues, mise en place de coefficient d'emprise au sol et espaces de pleine terre obligatoires, règles de gestion des eaux pluviales, interdiction des affouillements ou de plans d'eau, création de bassin de rétention, maintien des haies agricoles...

### ***Assainissement collectif***

Quand une forte croissance de population est envisagée, l'approche intercommunale permet de concilier des capacités de traitement suffisantes et des coûts moindres ou de trouver un terrain pour la station d'épuration en dehors, par exemple, d'une zone inondable.

