



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

Elaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme**

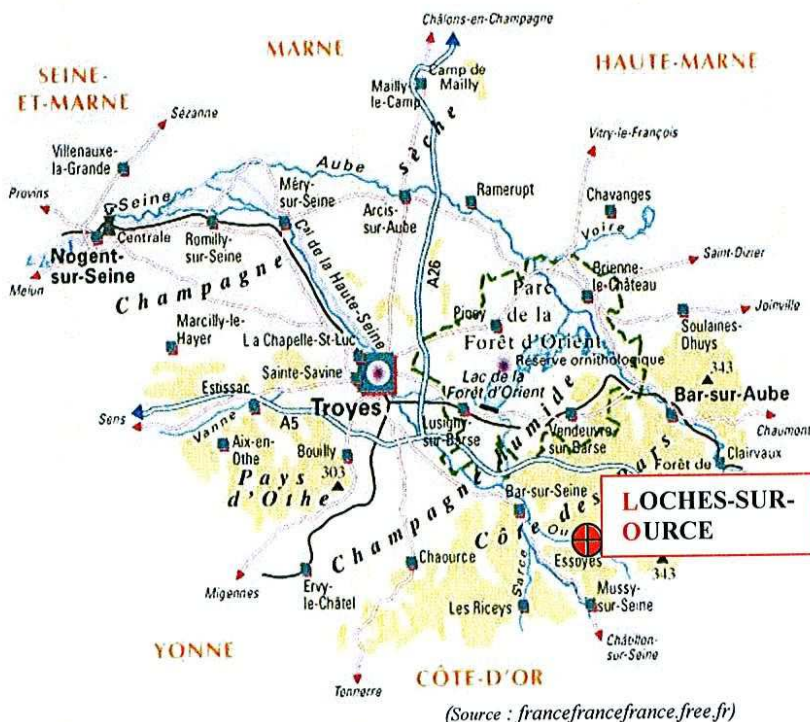
CDCEA - Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles

1. Etat initial

Loches-sur-Ource est une commune rurale de 1 371 hectares comptant 358 habitants en 2007. Cette commune se situe au sud-est de département de l'Aube, à proximité de la Côte-d'Or. Elle appartient à l'arrondissement de Troyes et au canton d'Essoyes.

La commune est située à 46 km de Troyes, à 14 km à de Bar-sur-Seine, et à 3 km d'Essoyes, le chef lieu de canton.

Loches-sur-Ource est une commune relativement excentrée par rapport aux principales agglomérations du département et est prioritairement tournée à l'échelle départementale vers Troyes et à plus petite échelle vers Essoyes et Bar-sur-Seine.



La commune de Loches-sur-Ource fait partie de l'ensemble naturel des plateaux du Barrois et plus précisément du Barrois viticole.

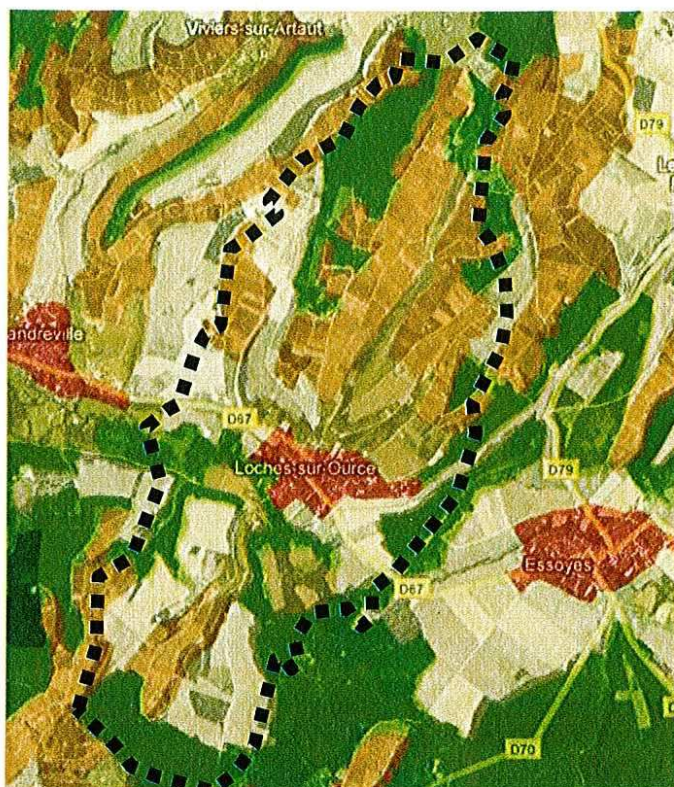
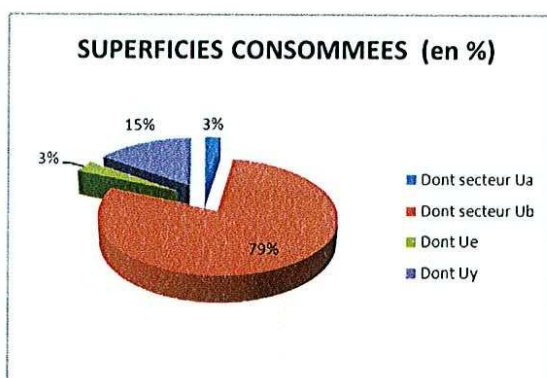
Cet ensemble naturel se caractérise par la présence de nombreuses vallées encaissées créant un paysage de coteaux, résultat de l'érosion du plateau par de nombreux cours d'eau, dont l'Arce et l'Ource.

Cette succession de plateaux et vallées est constituée de sols très contrastés. Les plateaux ont un sol argilo-calcaire, caillouteux et d'une épaisseur plus faible sur ses bordures (10 à 20 cm). Les vallées ont des sols épais dans leur partie basse et des sols quasiment inexistant dans leur partie haute. Un relief marqué est donc à noter sur le territoire.

L'étude de l'état initial de l'occupation des sols, avant d'entamer le projet du Plan Local d'Urbanisme à Loches-sur-Ource, montre une domination de l'espace naturel et agricole sur l'espace urbain.

Les superficies consommées jusqu'aujourd'hui par les **espaces urbains** représentent **50.42 ha** ce qui correspond à **3.64 %** de la surface totale de la commune.

Cette consommation est répartie comme suit :



Source : IFEN, base de donnée Corine Land Cover

Au regard du diagnostic communal, de l'état initial de l'environnement, des besoins répertoriés pour le développement communal et des problématiques et enjeux du territoire de Poligny, la municipalité s'est fixée les objectifs suivants :

- Répondre à la demande en logements ;
- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Comblent les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante.

2. L'activité Agricole-viticole

La commune fait partie du Barrois viticole, située au sud-est du département de l'Aube. Cet ensemble naturel est caractérisé par la présence de nombreux coteaux et d'un sous-sol calcaire et marneux, roches sédimentaires servant de support à des sols propices à l'agriculture, et notamment favorables à la viticulture, activité économique prépondérante à Loches-sur-Ource.

Ainsi la commune dispose en 2010 de 321 hectares de vignes classées en A.O.C. Champagne dont 21 hectares communaux, mais aussi de 111 hectares de terres cultivables et de friches. Elle possède enfin 124 hectares de bois communaux gérés par l'ONF.

En 2000, Loches-sur-Ource compte 57 exploitations, dont 31 exploitations professionnelles.

La surface agricole utilisée (SAU) de l'ensemble des exploitations occupe 395 hectares dont 164 ha de terres labourables.

En 1988, la commune comptait 52 exploitations, la S.A.U. était alors de 404 hectares dont 205 hectares de terres labourables.

On observe donc une diminution du nombre d'exploitations professionnelles entre 1988 et 2000, ce qui implique une augmentation de la S.A.U. moyenne par exploitation professionnelle passant de 10 hectares en 1988 à 12 en 2000.

La commune compte près de 70 vignerons dont quatre récoltants-manipulants. Plus de la moitié d'entre eux ont moins de 40 ans.

L'activité viticole est donc celle qui génère le plus d'emplois et notamment d'emplois salariés sur la commune.

Loches-sur-Ource souhaite bénéficier de la révision de l'aire géographique de production du Champagne puisqu'elle a disposé de plus du double de sa surface avant 1927.

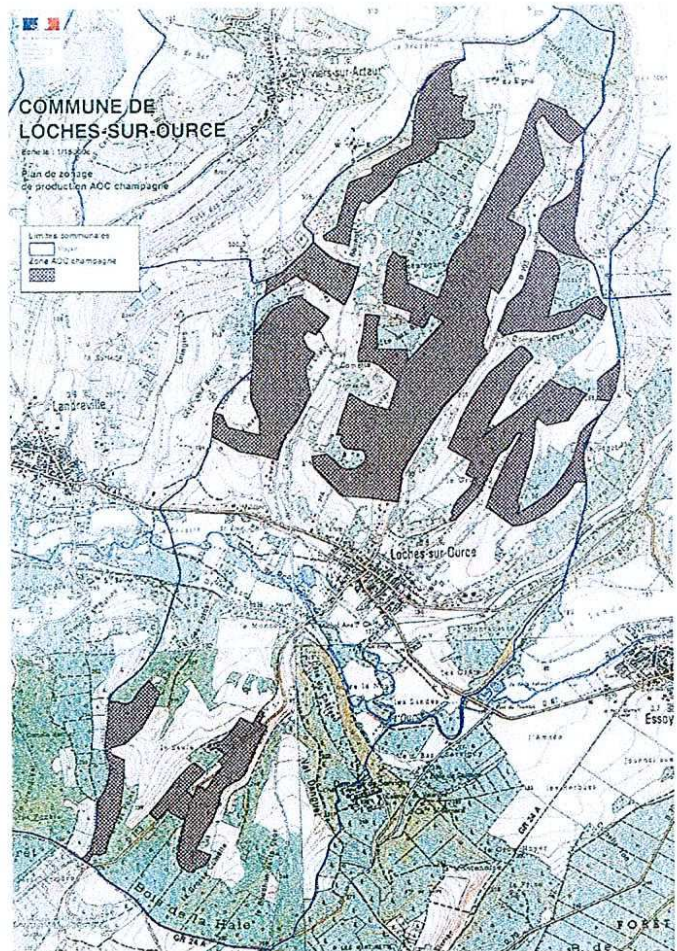
En dehors de la viticulture, les terres sont essentiellement exploitées par des exploitants ayant leur siège d'exploitation dans les communes voisines.

Tout au long de l'élaboration de son projet la commune a été très soucieuse de préserver les espaces agricoles et viticoles.

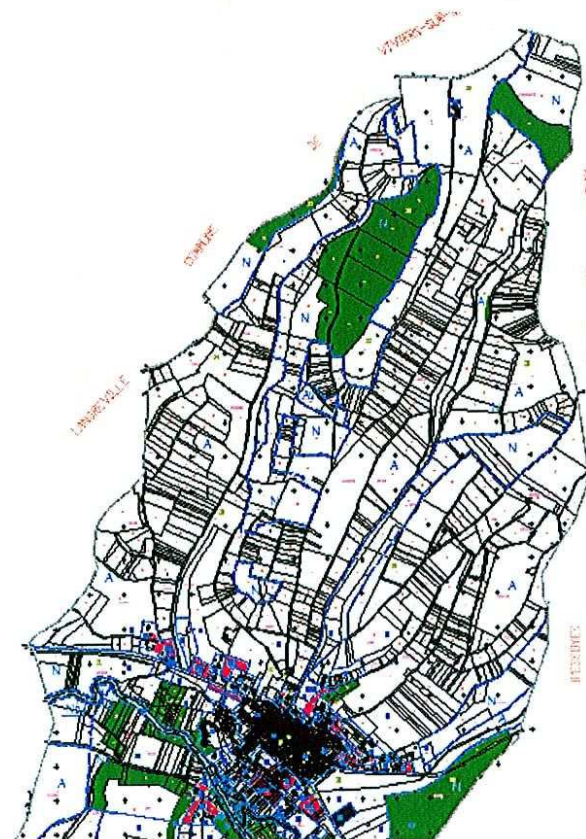
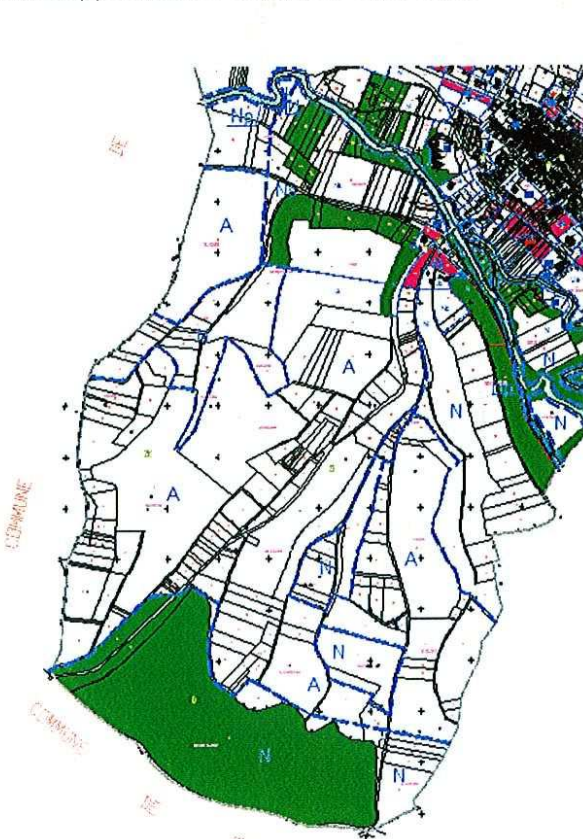
En effet, le territoire est concerné par de nombreux espaces sensibles (ZNIEFF) cependant, une grande partie de ces espaces sensibles, sont situés sur d'anciens sites de viticulture. Ainsi, ils sont classés en N pour les protéger mais pas en Np car la commune souhaite anticiper sur le devenir des ces espaces en lien avec les évolutions possibles des aires de classement AOC ou la replantation de vignes.

La majeure partie du territoire, en dehors de l'enveloppe urbaine est classé en A ou N.

Zone A.O.C. Champagne



(Source : Porter à Connaissance de l'Etat, mai 2010)



3. Projet du PLU – P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini les objectifs suivants :

1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNABLE ET DE QUALITE

1.1. Permettre un accroissement démographique

La municipalité souhaite donc proposer progressivement de nouveaux terrains à l'urbanisation capables d'accueillir de nouveaux habitants pour stabiliser puis accroître le nombre d'habitants.

La commune souhaite reprendre un niveau de population autour de 450 habitants, soit une centaine d'habitants (environ 50 logements).

1.2. Développer le village en conservant ses caractéristiques architecturales

Afin de préserver la trame urbaine de Loches-sur-Ource, il est envisagé de favoriser un développement urbain plutôt dense à proximité du centre ancien puis de permettre un développement plus lâche en périphérie.

De même, les nouvelles constructions pourront prendre en compte l'identité du village en respectant par exemple leur mode d'implantation par rapport à la rue (pignon, façade), les teintes de façades et de toitures des bâtiments environnants, et en utilisant de préférence des matériaux de construction locaux. Toutefois, la commune laisse la possibilité de construire de nouveaux bâtiments avec une architecture contemporaine, dans un souci d'intégration à leur environnement.

1.3. Urbaniser dans les secteurs les plus adaptés

Il s'agit alors, en fonction des espaces retenus pour le développement de l'urbanisation, d'adapter les constructions à la pente tout en favorisant l'insertion des constructions dans le paysage et en conservant les vues vers le bâti ancien.

1.4. Apporter une diversité de logements

Une adaptation et une diversification de l'offre en logements semblent nécessaires pour favoriser l'installation de ces jeunes. Cela peut donc être favorisé par :

- La réhabilitation de logements vacants plus adaptés à la demande et en lien avec les possibilités offertes par les Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).
- L'augmentation de l'offre locative qui permettra d'accueillir de jeunes ménages ou de jeunes actifs dans la commune, mais également le maintien des personnes âgées qui souhaitent quitter un domicile familial trop grand,
- La diversité de la taille des logements qui favorisera aussi bien l'arrivée de familles que des couples sans enfant ou des personnes seules.

2. CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE COMMUNAL EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE

2.1 – Prendre en compte les activités agricoles et viticoles

L'activité agricole, essentiellement basée sur la viticulture, participe au caractère rural de la commune. Il est donc important d'identifier et de préserver les terres agricoles et viticoles, dont le potentiel agronomique est avéré afin de maintenir cette activité et de proposer des paysages ouverts offrant des panoramas remarquables, notamment sur le village.



A ce titre, il sera nécessaire d'identifier les espaces qui pourraient potentiellement être concernés par l'agrandissement de l'aire de production géographique du Champagne, pour les préserver de tout projet urbain.

Il s'agit également d'assurer aux exploitants agricoles et viticoles des possibilités de construction de nouveaux bâtiments, liés à leurs activités. Des espaces capables d'accueillir ces bâtiments agricoles pourront être identifiés afin de préserver l'espace agricole vallonné.

2.2 – Valoriser le village

Les habitants de Loches-sur-Ource disposent d'un cadre de vie d'une grande qualité, du fait de son paysage vallonné, du passage de l'Ource, de son patrimoine villageois et viticole. Sa position, à la fois proche et en retrait des grands axes de flux routiers, ainsi que l'activité touristique importante déjà mise en place sur des communes voisines participent à rendre attractive la commune. Il s'agit donc de capter au maximum les flux touristiques proches.

La localisation des espaces les plus remarquables (bâti ou non bâti) pourra faire l'objet d'une signalétique plus importante afin de créer un parcours adapté sur le territoire qui guide et renseigne les touristes et les incite à parcourir l'ensemble du territoire.

2.3 – Développer la qualité d'accueil des touristes

Le positionnement de la commune sur la Route Touristique du Champagne avec la présence de nombreux vigneron et de quelques récoltants-manipulants, sa proximité avec Bar-sur-Seine et Essoyes, son ambiance calme et verdoyante, sont autant d'atouts lui permettant d'envisager le développement de l'activité touristique.

Pour cela, elle envisage de développer un commerce de proximité qui attire habitants et touristes pour renforcer la vie sur le village. Toutefois, celui-ci sera tourné en priorité vers les habitants. La commune a racheté récemment l'hôtel / restaurant, situé au centre du village. Elle souhaite apporter un complément d'accueil et d'hébergement en lien avec le projet Renoir en direction de touristes qui recherchent une gamme moyenne d'hébergement.

2.4 – Développer l'aménagement numérique du territoire

Afin de maintenir voire de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire, il convient d'anticiper les besoins des entreprises et de répondre aux nouvelles attentes des usagers.

Pour cela, il est nécessaire d'assurer une couverture à minima pour tous, un service de connexion permanente et un débit suffisant pour les usages de base.

Cela permettra de limiter les déplacements en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Loches-sur-Ource.

3. Prendre en compte les ressources et contraintes environnementales

3.1 – Maintenir la diversité écologique

Loches-sur-Ource s'inscrit au cœur de la vallée de l'Ource qui possède un important patrimoine naturel. Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de zone NATURA 2000.

Toutefois, il existe d'autres zones environnementales répertoriées sur la commune à savoir deux ZNIEFF présentant des pelouses calcaires ainsi qu'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Cette richesse naturelle et paysagère sera préservée.

3.2 – Préserver les espaces boisés

La commune de Loches-sur-Ource a la particularité d'avoir des boisements sur des pentes à fort dénivelé et dans des zones à forte potentialité biologique.

De plus, elle possède un cordon boisé (ripisylve) qui accompagne l'Ource : celui-ci permet de signaler sa présence et d'offrir une transition paysagère au sud de l'espace urbain.

La commune souhaite protéger cette trame verte et bleue par la préservation de l'Ource et de ses abords. Il s'agira également de conserver ces espaces boisés qui participent à l'animation du paysage et à la diversité environnementale.

3.3 - Réduire le grignotage de l'espace naturel

Par endroits, la limite de la zone urbaine est en contact avec des zones naturelles. Cette frange est un lieu de transition entre les espaces bâtis et libres.

Il est donc nécessaire de permettre l'implantation de constructions à usages de jardins, de loisirs et de tourisme entre la zone urbaine et la zone naturelle afin :

- de créer une transition visuelle et d'ambiance, du plus naturel ou plus artificiel,
- de permettre des activités en lien avec la terre comme le jardinage ou les activités de plein air.

3.4 – Prendre en compte les risques et les nuisances

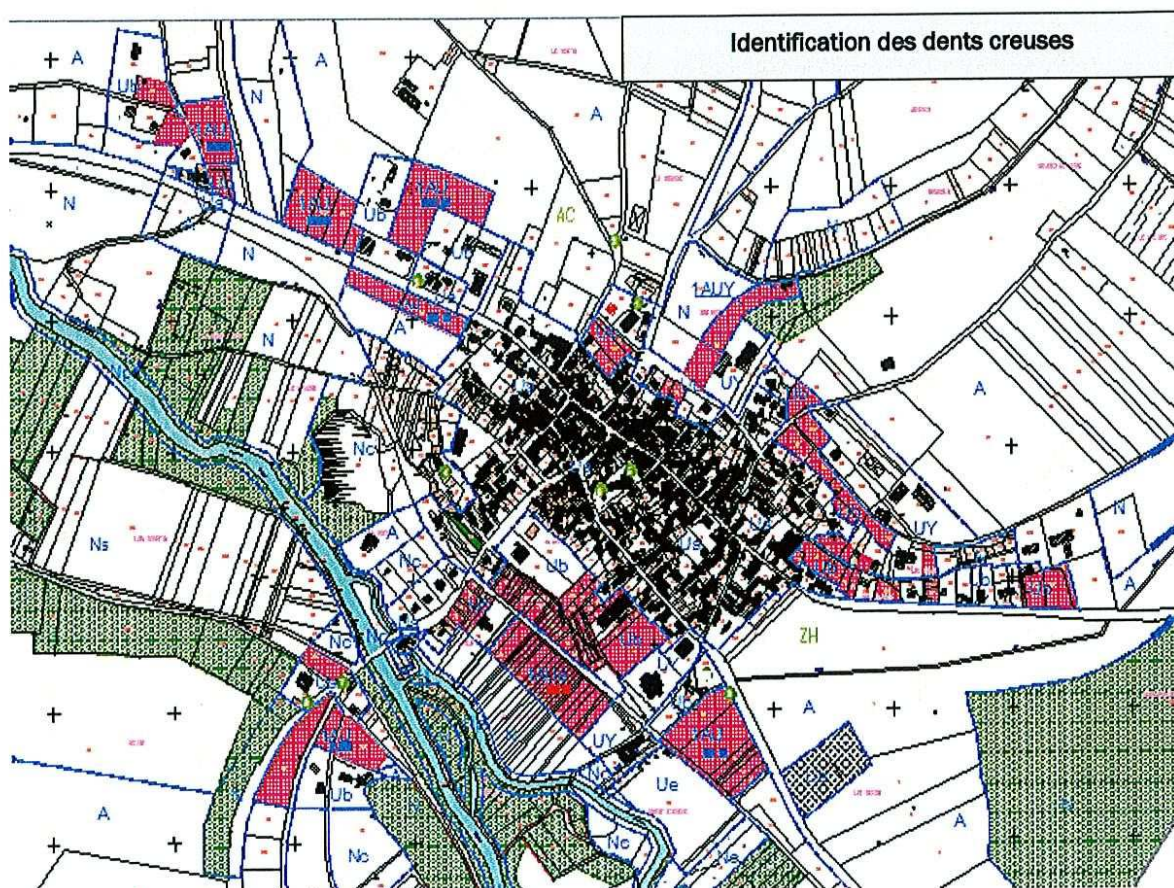
Loches-sur-Ource est concernée par la présence d'un captage d'eau potable, au Sud-Ouest de la partie urbanisée.

De même, le passage de l'Ource entraîne des risques d'inondation et d'humidité sur certains terrains au sud du village.

L'urbanisation de la commune devra donc prendre en compte ces contraintes environnementales afin de préserver la qualité de l'eau et de ne pas imperméabiliser les sols déjà touchés par le risque inondation.

4. Les choix d'urbanisation du PLU

La définition des zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLU de Loches-sur-Ource, s'est faite d'abord par le repérage de parcelles contiguës à des parcelles déjà construites et qui sont desservies par les différents réseaux. Ces parcelles sont identifiées en tant que « dents creuses ». Elles sont englobées dans le périmètre urbain actuel.



L'identification des dents creuses a pour but d'optimiser l'occupation des parcelles non construites par nouvelles constructions. Cette identification s'inscrit dans une volonté d'évitement de l'étalement urbain sur les espaces agricoles en optant la densification du tissu urbain.

Cependant la commune ayant à faire face à un taux de rétention foncière très élevé ; estimé à 30 voire 50%, elle a souhaité identifier des zones d'urbanisation future pour pallier à ce manque de disponibilité du foncier et pouvoir répondre aux demandes d'installation sur son territoire et atteindre son objectif de continuer à accueillir de nouveaux habitants et de stabiliser les habitants dont certains de leurs enfants souhaitent rester dans le village.

Ces zones sont situées en frange urbaine principalement pour autant sur des espaces qui ne sont pas exploités.

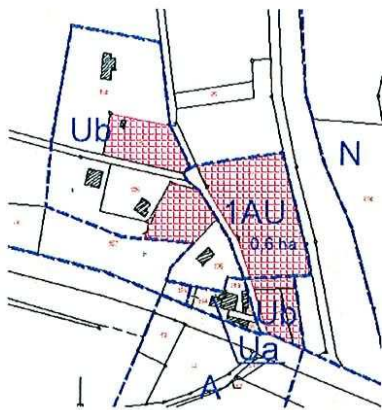
Ainsi en plus, du potentiel constructible e zone Ub estimé à 6 ha, les **zones dédiées à l'urbanisation future** couvrent la surface de **8,60 ha**. La commune souhaite accueillir 50 logements soit un besoin d'environ 5 hectares. Considérant un taux de rétention foncière de 50%, la commune a besoin d'environ 10 ha de surface constructible.

Il faut ajouter à cette rétention foncière des besoins fonciers très importants à l'image des constructions récentes installées sur des unités foncières très spacieuses.

Cf extrait du PLU ci-contre (env 5000 m²)



Présentation sites occupés par des zones d'urbanisation future :

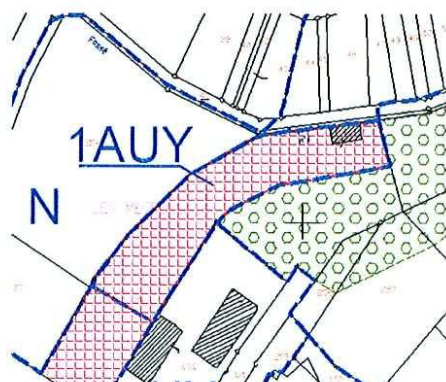
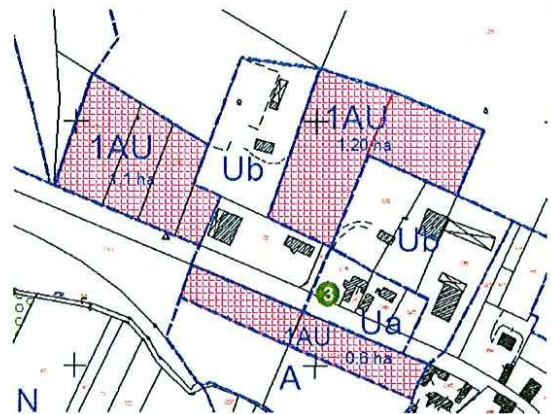


Au Nord ouest, la zone 1AU de 0,6 ha doit permettre de satisfaire la construction d'une habitation d'un viticulteur avec un bâtiment d'activités.

Une voie dessert ce site.

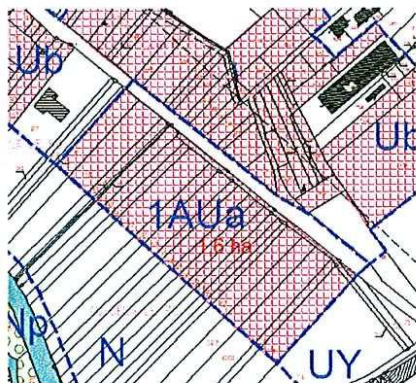
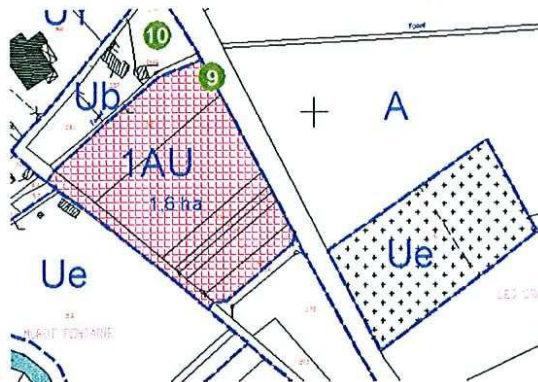
De part et d'autre de la route de Landreville, la commune a souhaité prévoir des zones d'urbanisation future sur des espaces où les propriétaires souhaitent édifier des habitations pour leurs enfants principalement. Ainsi, la zone située le long de la route a une profondeur de 30 mètres de profondeur et à l'arrière la zone A permettra aux exploitants d'édifier les bâtiments viticoles à l'arrière.

Sur la partie Nord, la zone 1Au n'est pas située sur un espace agricole.

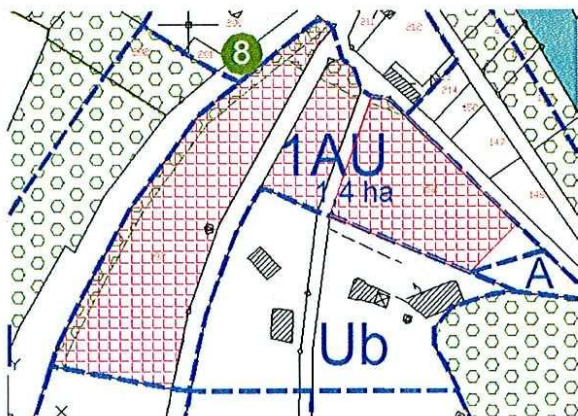


La zone 1AUy est située sur un espace déjà occupé par une activité. Cet espace est accessible uniquement par la voie au droit du bâtiment qui occupe déjà cette unité foncière.

En entrée sud-est depuis Essoyes, la zone 1AU est « facilement » urbanisable et son aménagement participera à la mise en valeur de l'entrée de ville.



Cette zone 1AUa doit par un aménagement d'ensemble permettre un aménagement sur des terrains non exploités dans le prolongement de l'enveloppe urbaine.



Cette zone était déjà un espace sur lequel un projet urbain avait été développé. Toutefois un espace boisé le long de la zone au droit de la RD a été apposé afin de maintenir une frange paysagère le long de la voie et d'interdire tout accès direct sur cette voie. D'autres espaces boisés au nord de la zone permettent aussi de créer une distance et d'anticiper l'intégration paysagère du site.

5. Les choix d'urbanisation du PLU

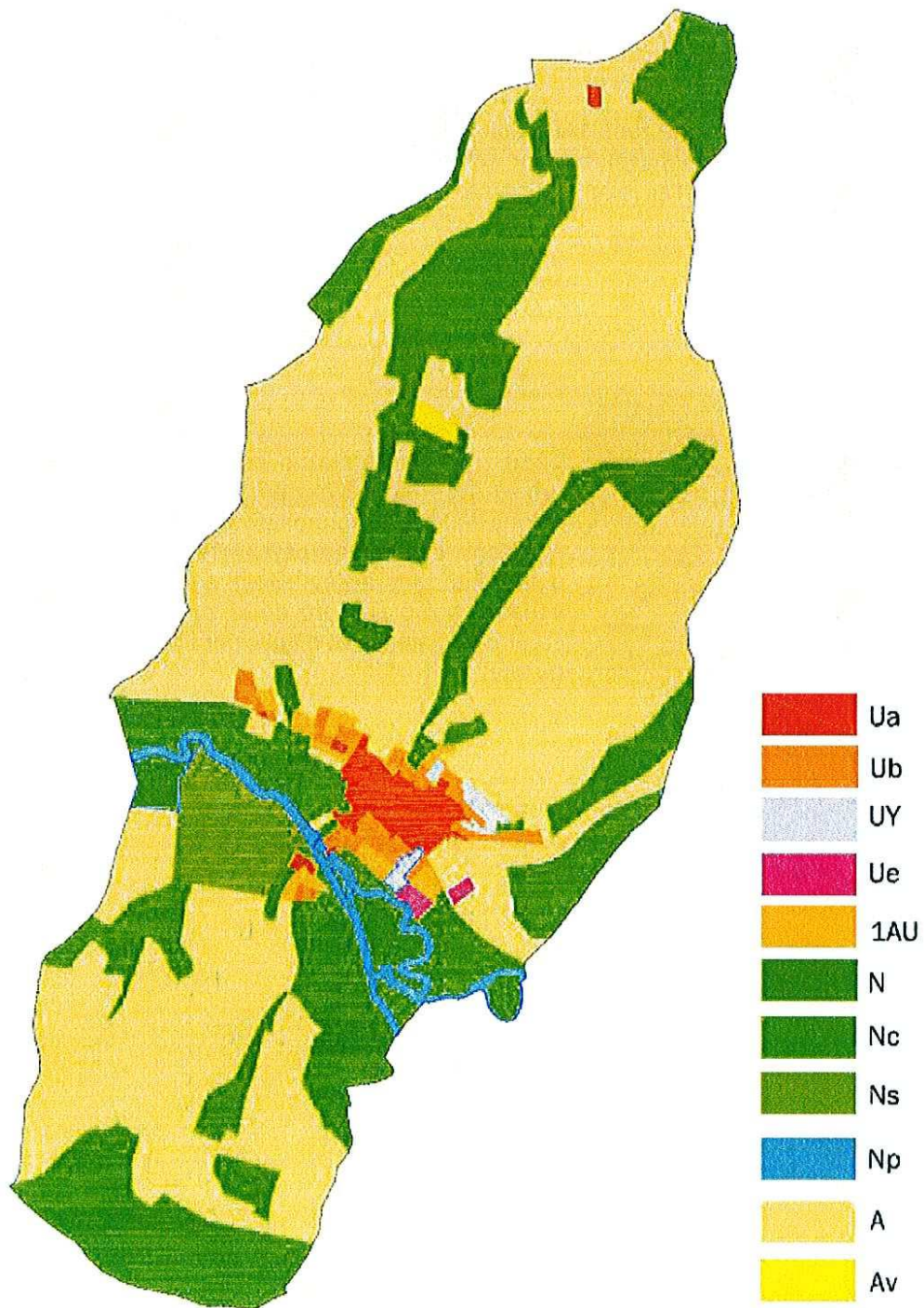


Tableau de superficie des zones

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE APPROCHEE (en Ha)	Dont potentiel constructible
Zone urbaine		
à vocation d'habitat	41	6,6
secteur Ua	23,5	0
secteur Ub	17,5	6,6
à vocation d'équipement	3,1	0
secteur Ue	3,1	0
à vocation d'activités	6,3	0,3
secteur Uy	6,3	0,3
Total	50,4	6,9
Zone d'urbanisation future		
à vocation d'habitat	8,6	
secteur 1AU	6,9	
secteur 1AUa	1,7	
à vocation d'activités	0,6	
secteur 1AUy	0,6	
Total	9,2	
Zone agricole		
secteur Av	2,7	
dont EBC	1,5	
Total	849,4	
Zone naturelle		
secteur N	412,3	
secteur Nc	9,7	
secteur Np	18,4	
secteur Ns	34,5	
dont EBC	156,4	
Total	474,9	
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	1383,9	

(Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. - AUTOCAD).



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de l'Aube

**Porter à connaissance
de l'Etat**

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

**Commune de Loches
sur Ource**

Mai 2010

Préambule

Par délibération en date du 7 juillet 2009 reçue en Préfecture le 16 juillet 2009, le conseil municipal de LOCHES SUR OURCE a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la commune énoncés dans la délibération du conseil municipal pour motiver son élaboration révision sur la totalité du territoire communal sont :

- définir de nouvelles zones d'habitations et d'activités économiques afin de permettre au village de s'étendre de façon harmonieuse,
- réglementer tout en prévoyant les futures infrastructures,
- définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels,
- maintenir, au moins, sa population au niveau actuel,
- la démarche sera menée sous l'angle du développement durable.

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

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

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

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

Sommaire

I. Le cadre réglementaire du PLU	4
II. Le contenu réglementaire du PLU	7
III. Les servitudes d'utilité publique	11
IV. La prise en compte de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale	14
V. La prise en compte de l'environnement	17
VI. La prise en compte de l'agriculture et de la forêt	24
VII. La prise en compte de l'économie	25
VIII. La prise en compte de l'accessibilité	25
IX. La prise en compte des risques naturels et technologiques	26
X. La prise en compte de la protection du patrimoine historique et archéologique	26
XI. Informations diverses	27
Annexes	28
Liste des plans de servitudes et autres documents annexes	32

I. Le cadre réglementaire du PLU

◆ Article fondamental sur la notion de territoire :

Article L.110 du Code de l'urbanisme : « *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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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. »

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

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

◆ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

◆ **Le contrôle de légalité :**

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

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

II. Le contenu réglementaire du PLU

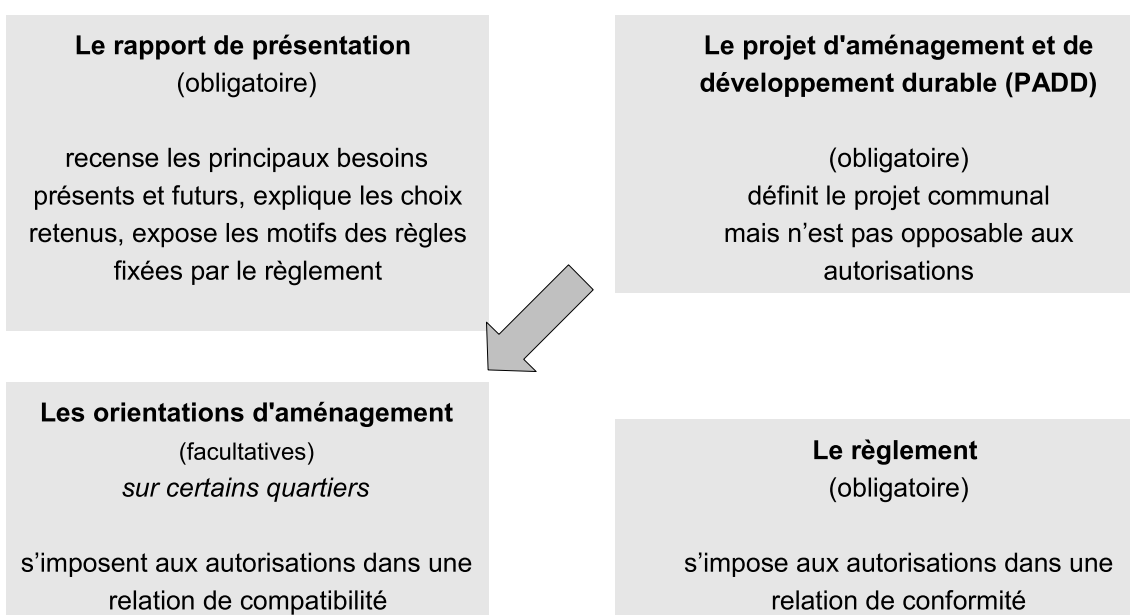
Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme : «Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat,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

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

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

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

Le PLU se compose des documents suivants :



◆ **Le rapport de présentation :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

◆ **Les orientations d'aménagement :**

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

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

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

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

◆ **Le règlement écrit et graphique :**

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

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

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

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

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

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

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

III. Les servitudes d'utilité publique

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

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

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

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

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

Le territoire de la commune de LOCHES SUR OURCE est concerné par les servitudes suivantes :

- ◆ **Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)**

Elles concernent les bois communaux de Loches sur Ource.

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

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

Elles concernent :

- **le pont** : pont en pierres de 3 arches sur l'Ource (ISMH : 12 décembre 1996), situé sur la RD 103 de Gyé sur Seine à Eguilly sous Bois (non cadastré) qui génère un périmètre de protection de 500 m.

- **la chapelle de Servigny** (Classé MH : 5 décembre 1979), située sur le territoire d'Essoyes, dont le périmètre de protection couvre une infime partie du territoire de Loches sur Ource.

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

◆ **Servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau (AS1)**

(cf. cartographie ci-jointe)

La commune abrite au lieu-dit « Les Grands Prés », le puits de captage alimentant en eau potable le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Loches sur Ource et Landreville. L'emplacement et le contour de ses périmètres de protection sont reportés sur la cartographie ci-annexée.

Service gestionnaire : Délégation Territoriale Départementale de l'Aube
de l'Agence Régionale de la Santé (ex-DDASS)
Service Santé Environnement
Cité Administrative des Vassaules BP 763 - 10000 TROYES

La définition des périmètres de protection de ce captage d'AEP a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n° 09-3851 du 18 décembre 2009.

Ces limites de protection de captage d'AEP devront-êtré prises en compte dans l'annexe du PLU.

◆ **Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales (EL7)**

(cf. cartographie ci-jointe)

Elles concernent les Routes Départementales suivantes :

RD 67 : plans approuvés le 27 juillet 1849

RD 103 : plans approuvés le 25 novembre 1873

RD 145 : plans approuvés le 28 janvier 1879

Service gestionnaire : Service Local d'Aménagement de Bar sur Seine
6 Faubourg de Champagne – 10110 BAR SUR SEINE

◆ **Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication (PT3)**

(cf. cartographie ci-jointe)

Elles concernent les artères principales du réseau FRANCE TELECOM

Service gestionnaire : FRANCE TELECOM

Unité d'Intervention Champagne Ardenne – Site Aube

22 rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

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

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

France Télécom – UI Nord Pas de Calais

Rue Paul Sion - SP1 – 62307 LENS CEDEX

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

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

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

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

Dans le cadre du PLU, il sera notamment nécessaire :

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

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

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

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

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

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

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

Assouplissement des règles de constructions :

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

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

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

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

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

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

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

Ces secteurs sont reportés dans le document graphique du PLU.

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

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

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

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

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

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

V. La prise en compte de l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne le territoire de Loches sur Ource, il n'existe pas de zone NATURA 2000.

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

- **la ZNIEFF de type I n°210000708 « Pelouses de la Côte Digne et de la Côte Mallet à Essoyes »,**
- **la ZNIEFF de type I n°210000708 « Pelouses de la Côte aux Biques, des Ensinges et de Commelle Jean Maitre à Loches-sur-Ource »**

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un inventaire, scientifiquement élaboré, qui n'impose pas en lui-même de contrainte juridique directe.

En tant qu'élément d'expertise, il doit néanmoins être correctement pris en compte pour caractériser la qualité d'un espace. Il doit notamment être tenu compte de la présence éventuelle d'espèces protégées révélée par l'inventaire, et des obligations réglementaires de protection qui peuvent en découler (cf. notamment articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

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

A ce titre, il conviendra de porter les ZNIEFF de type I en zone Np (p : patrimoine) de façon à les distinguer des zones naturelles « N » classiques.

- **la ZICO n°CA 06 « Barois et Forêt de Clairvaux »**

L'inventaire ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) recense les biotopes et les habitats des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages. Il est établi en application de la directive européenne du 2 avril 1979, dite directive Oiseaux.

Elle a pour objet la protection des oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire des Etats membres, en particulier des espèces migratrices.

Il conviendra également de classer cette zone répertoriée au titre de la protection de l'environnement en zone naturelle, à l'exception des parties de cette zone qui objectivement, ne le justifieraient pas.

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

◆ **Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les Espaces Boisés Classés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils remplissent également des fonctions récréatives et paysagères. Ils constituent des zones refuge pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité et à la richesse des paysages. Ils remplissent aussi des fonctions économiques et on leur attribue, de plus en plus, des fonctions sociales dans le domaine des loisirs. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

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

La commune de Loches sur Ource a la particularité d'avoir des boisements sur pente forte et dans des zones à forte potentialité biologique. Le bureau en charge de la forêt de la Direction Départementale des Territoires, pourra utilement être consulté sur le classement de certains espaces boisés, lors de l'élaboration du PLU.

◆ **La gestion de L'eau :**

Depuis **la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau**, *« l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont donc d'intérêt général »* (article L. 210.1 du Code de l'environnement).

Les dispositions de la loi sur l'eau ont comme objectif une gestion équilibrée qui vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

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

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

- L'assainissement des eaux usées:

L'assainissement des eaux usées domestiques de la commune de **Loches sur Ource**, relève de l'assainissement collectif.

La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'assainissement d' Essoyes - Landreville - Loches sur Ource.

Le traitement de ses eaux usées est assuré par la station d'épuration présente sur son territoire communal.

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

Les documents relatifs à l'étude d'assainissement devront être intégrés dans le projet de PLU.

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

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

- L'assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

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

◆ Les nuisances liées à la présence de bâtiments agricoles :

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

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

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

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

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

Distance n°1 (100 mètres) : Distance par rapport à toutes habitations occupées par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'exploitation de l'installation) ou locaux habituellement occupés par des tiers, stades ou terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Distance n°2 (35 mètres) : Distance par rapport aux puits et forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, rivages, berges des cours d'eau.

On entend par :

- habitation : un local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logement, pavillon, hôtel, etc...),

- local habituellement occupé par des tiers : un local destiné à être utilisé couramment par des personnes (établissement recevant du public, bureau, magasin, atelier, etc...),

- bâtiment d'élevage : les locaux d'élevage, les aires d'exercice, de repos, d'attente, les couloirs de circulation des animaux,

- annexes : les bâtiments de stockage de fourrages, les silos, les installations de stockage des aliments, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite, la fromagerie,

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

Le cas échéant, ces périmètres devront être reportés sur le plans de zonage du projet de PLU.

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

◆ **Les nuisances sonores :**

Il convient également de prendre en considération les nuisances sonores dans les zones destinées à l'habitat, pour éviter que les riverains soient gênés par des bruits provenant d'activités classées ou non classées conformément aux articles R1334-30 à R1334-37 du Code de la santé publique, et à l'arrêté préfectoral de lutte contre le bruit du 22 juillet 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

◆ **Les déchets :**

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

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

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

Il est consultable à l'adresse suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. La prise en compte de l'économie

◆ Le développement économique :

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

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

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

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

VIII. La prise en compte de l'accessibilité

◆ L'accessibilité:

Les décrets n°2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 et l'arrêté d'application du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des aménagements d'espaces publics aux personnes handicapées complètent les dispositions 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.

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

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

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

◆ Le risque « mouvement de terrain » :

En matière de risques naturels et technologiques, le territoire communal n'est concerné qu'à un seul titre : le risque « mouvements de terrain ». Il concerne plus précisément **les cavités souterraines**.

Lors de l'établissement de la base de données nationales, la commune de [Loches sur Ource](#) a été recensée en raison de plusieurs sites connus (Abîme de Loches, Grotte de la Brebis – Val des Foins, Les Charrères, Val de Loches, Ruisseau de Loches).

Le **document joint** à titre informatif est issu du référentiel constitué par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Ce document devra être annexé au PLU.

Le référentiel du BRGM est consultable sur le site internet « www.bdcavite.net »

X. La prise en compte du patrimoine historique et archéologique

◆ Les sites archéologiques :

Dans l'état actuel des connaissances, aucun site archéologique n'a été recensé sur le territoire de la commune de [Loches sur Ource](#). Cependant, cet état ne saurait en rien préjuger de découvertes futures.

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

- Livre V du Code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code pénal),
- loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- articles R.111-4 du Code de l'urbanisme.

XI. Informations diverses

◆ Les équipements scolaires :

Il existe une école primaire avec deux classes élémentaires. La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec Landreville et Viviers sur Artaut.

◆ Les itinéraires de randonnées :

Par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 1983, la commune de [Loches sur Ource](#) a inscrit les chemins désignés ci-après dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée :

- chemin rural dit de Corroy
- chemin rural de Servigny à Celles sur Ource
- chemin rural de Mussy à Loches sur Ource
- chemin rural dit de l'Ancienne Terrée
- chemin d'exploitation n°26
- route départementale n°67

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

◆ Les activités agricoles et viticoles :

La préservation des zones agricoles exploitées, ainsi que l'extension éventuelle de la zone de production de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Champagne (cf. cartographie ci-jointe) doivent être appréhendées sous l'aspect économique et environnemental.

A ce sujet, des mesures agroenvironnementales ont été initiées en 2009 (arrêté préfectoral régional du 23 avril 2009) dans le Bassin d'Alimentation de Captage (BAC) de [Loches sur Ource](#) (délimitation du périmètre ci-joint).

Ces mesures visent la réduction des pollutions diffuses d'origine agricole (réduction des produits phytosanitaires, limitation de la fertilisation minérale et organique)

Il est donc impératif que les enjeux de préservation de la ressource en eau destinée à l'alimentation des populations soient effectivement prise en compte dans le projet de PLU par un zonage et un règlement appropriés.

Toute extension de zone urbaine sur les terrains à vocation d'exploitation agricole devra être définie dans la continuité des zones agglomérées ou s'insérer dans le bâti existant.

ANNEXES

Les différentes zones dans le PLU :

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

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

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

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

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

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

Les pièces annexes du PLU :

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

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

La procédure et le suivi du PLU :

◆ La prescription du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

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

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

◆ **La concertation avec la population :**

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

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

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

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

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

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

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

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

◆ **L'arrêt du projet de PLU :**

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

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

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

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

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

◆ **L'enquête publique :**

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

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

◆ **L'approbation :**

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

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

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

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

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

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

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

LISTE DES PLANS DE SERVITUDES ET AUTRES DOCUMENTS ANNEXES

- ◆ Plan des servitudes comportant :
 - les zones de protection des bois et forêts soumis au régime forestier pour la servitude **A1**
 - les périmètres de protection des monuments historiques pour la servitude **AC1**
 - la situation du captage d'eau potable et des périmètres de protection pour la servitude **AS1**
 - les alignements des voies nationales, départementales ou communales pour la servitude **EL7**
 - les artères principales du réseau de télécommunication pour la servitude **PT3**

- ◆ Plan des contraintes comportant :
 - les zones de protection environnementale (ZNIEFF1 et ZICO)
 - le périmètre du « BAC de Loches sur Ource »

- ◆ Plan de la zone de production AOC Champagne

- ◆ Carte et fiches détaillées des cavités souterraines