



COMMUNE DE CERNEX

74 350

Révision générale n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)
Modification simplifiée n°2

**1bis -Additif au Rapport de présentation
valant Note de présentation**

**DOSSIER POUR
NOTIFICATION AUX
PERSONNES PUBLIQUES**

**DOSSIER POUR MISE À
DISPOSITION DU PUBLIC**

*Document en date de
Juillet 2014*



Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme de CERNEX a été approuvé le 26/03/2007.

Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 12/12/2012 et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 06/03/2013.

La modification simplifiée n°2 du PLU engagée :

Afin de modifier légèrement le règlement de la zone 1AUac3, la collectivité a décidé d'engager la présente procédure de modification simplifiée n°2 de son PLU, conformément à l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme.
(Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)

Justification de la procédure :

La démarche engagée d'adaptation légère du règlement de la zone 1AUac3 n'a pas pour objet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables

=> La démarche ne relève donc pas de la procédure de «révision» (art. L123-13 CU). La commune doit donc procéder à une modification du PLU.

Dans la mesure, où les évolutions envisagées ne relèvent ni du 1°, ni du 2° ni du 3° de l'article L123-13-2 CU, cette modification peut être engagée selon une procédure simplifiée.

Rappel des textes législatifs :

Article L123-13-1 (Modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art 130 & 139)

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative (...), du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 (...), lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.»

Article L123-13-2 (Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3 et modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art 158)

«Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; (...).

Il est soumis à enquête publique par (...), le maire.»

Article L123-13-3 (créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3 et modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art 158)

«I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative (...) du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis

à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.(...)

A l'issue de la mise à disposition, (...)le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée..»

Rappel des étapes de la procédure :

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L 123-13-3 et des articles R 123-24 et R123-25 du code l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer sur les modalités de la mise à disposition au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition => Délibération du 3 juillet 2014.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'avis précise les dates et heures de consultation du dossier.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

Le dossier est mis à disposition du public - pendant une durée d'un mois - le projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations (présent dossier).

Il est précisé que cette mise à disposition d'un délai d'un mois intervient préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée du PLU interviendra par délibération motivée du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie,

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

la zone du PLO a été définie sans tenir compte du terrain d'agrement de la maison

La zone 1Auac3 fait l'objet d'un emplacement réservé pour réalisation de logements sociaux (20% de la surface de plancher à réaliser pour des logements sociaux).

Il importe donc de permettre un découpage en «tranche d'urbanisation» pour distinguer les terrains qui seront urbanisés (suite à la DUP) et les terrains d'agrément de la maison existante, sans avoir à modifier le dessin de la zone 1AUac3.



Modification simplifiée n°2 du PLU (révision n°1) - Note de présentation. Juillet 2014 - Notification et mise à disposition du public - ESPACES&MUTATIONS, 74 650 Chavanod



De plus, la commune a mandaté Haute Savoie Habitat pour réaliser une étude de faisabilité pour la construction de logements et d'un local communal (pour commerces et services). Cette étude a été rendue en octobre 2013, elle propose un programme de construction.

Le programme envisagé montre que le projet porté par la commune ne concerne pas la totalité de la zone 1AUac3 et que les terrains d'agrément de la maison existante sont exclus.

De plus, l'urbanisation de la zone est, à l'heure actuelle prévue en plusieurs tranches :

1 - Logements locatifs + logements en accession sociale + local communal (pour commerces et services)

2 - Logements (par opérateur privé)

3 - Réserve foncière, notamment pour l'extension du groupe scolaire

Il est donc important que le règlement du PLU admette une urbanisation en plusieurs tranches successives.

Permettre une urbanisation en plusieurs tranches

Dans le PLU actuellement opposable, le règlement demande une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Du fait de la configuration de la zone 1AUac3, du périmètre de DUP et de la nature des terrains hors DUP (jardin d'agrément / piscine de la maison existante), il apparaît nécessaire de modifier le règlement du PLU et notamment le a) du paragraphe 3 de l'article 2 de la zone 1AU(indicé) **pour permettre l'urbanisation de la zone 1AUac3 en plusieurs tranches d'urbanisation successives.**

=> Ainsi, la commune a décidé de modifier légèrement l'article 2 du règlement de la zone 1AU(indicé) pour le secteur AUac3.

Permettre une exception de hauteur pour les accès des stationnements en sous sols

Le secteur 1AUac3 suit les règles de la zone Uac, il doit notamment respecter la hauteur maximum des constructions fixé à 12 m entre tout point du bâtiment et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement. Ainsi cette règle est pénalisante pour les accès aux stationnements en sous-sol. Hors il est important de permettre la réalisation de places de stationnement en sous-sol pour éviter que les espaces en surface soient entièrement consacrés aux stationnements des véhicules.

Il est donc nécessaire d'admettre une exception de hauteur pour les accès aux stationnements en sous-sol.

En effet, il n'y aura aucun impact sur le paysage et les formes urbaines si le règlement admet que ponctuellement, la hauteur totale peut excéder 12 m entre tout point du bâtiment et le terrain après terrassement afin de réaliser les accès au stationnement en sous-sol.

Les pièces modifiées du PLU

Afin d'assurer la réalisation du projet, la pièce n°4 (règlement) du PLU a été modifiée comme suit :

Article 1AUindiqué - 2 : Occupations et utilisations du sol admises et admises sous condition :

S'agissant de permettre une urbanisation par tranches successives, l'**article 2 de la zone 1AU est modifié.**

Le a) du paragraphe n°3 de l'article 2 de la zone 1AU(indiqué) est désormais rédigé comme suit :

« a) Pour les zones 1AU indicées, hormis les zones **1AUac3**, 1AUbc4, 1AUbc2 et 1AUbc6, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Dans la zone 1AUbc1, une ouverture en 3 tranches maximum par opération d'aménagement d'ensemble pourra être autorisée selon les indications portées à l'orientation d'aménagement réalisée. **Dans la zone 1AUac3, une ouverture par tranches d'urbanisation successives est autorisée.**

Dans l'ensemble des zones 1AU indicées, il sera à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les « Orientations d'Aménagement » particulières si elles existent.»

Article 1AUindiqué - 10 : Hauteur maximale des constructions :

S'agissant de permettre les stationnements en sous-sol et de ne pas pénaliser en contre-partie le corps du bâtiment, la règle de hauteur est revue pour indiquer que le pétitionnaire ne tiendra pas compte des décaissement nécessaires aux accès des stationnements souterrains.

L'article 1AUindiqué - 10 est complété comme suit :

«Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent. **Pour le secteur 1AUac3, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres, sans tenir compte d'un éventuel décaissement nécessaire aux accès de stationnements souterrains.»**