MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE SAINT CERGUES

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 28 novembre 2019

Le Maire, Gabriel DOUBLET

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 3

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 5

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 8

III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SECTEUR DES COTS – HAUT COTEAU 9

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP CENTRE BOURG 12

V. CONCLUSION 14

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SAINT CERGUES et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-45

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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. »

Article L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou 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. »

Article L153-48

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

La commune de SAINT CERGUES est concernée par un site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.** Le cas par cas a été transmis à la MRAE et l'avis devait rendu au plus tard le 30/06/2019**.**

Par décision n°2019-ARA-KKUPP-01489 du 26 juin 2019, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre la présente modification simplifiée à évaluation environnementale.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale : 3601 habitants en 2016,12,55 km^2.

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire

Mairie

963 rue des Allobroges

74140 SAINT CERGUES

Te l : 04 50 43 50 24

service-urbanisme@saint-cergues.fr

Objet de la mise à disposition du public

Modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT CERGUES.

Présentation synthétique de la commune de SAINT CERGUES

La commune de SAINT CERGUES s'étend sur une surface de 1255 ha.

Six communes sont limitrophes à celle de Saint -Cergues :

- Machilly, Juvigny et Cranves Sales, situées dans la communauté d'agglomération « Annemasse - Les Voirons »
- Boëge située dans la Communauté de Communes de la Vallée Verte et Bons-en-Chablais dans la Communauté de Communes du Bas-Chablais
- Jussy est située en Suisse dans le canton de Genève

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en confortant le chef-lieu.

Historique des procédures :

La révision n°3du Plan Local d'Urbanisme de SAINT CERGUES a été approuvée le le 7 juillet 2016, ET a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

En parallèle à la présente modification simplifiée. N°1, la commune conduit :

- Une modification n°1 pour ajustement des OAP et du règlement
- Une révision allégée. N°1 pour ajustement du zonage sur le PPR et les risques liés à la canalisation de gaz

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la révision n°3**.

La procédure de Modification simplifiée n°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint Cergues, souhaite faire évoluer le règlement graphique et les OAP de son PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée porte sur les points suivants :

- de reclasser 3 parcelles, actuellement couvert par un zone 1AUc et soumise à orientation d'aménagement et de programmation, en zone Uc hors des prescription d'OAP afin de permettre une urbanisation libre de ce tènement. Cette évolution est nécessaire pour débloquer le foncier de la zone 1AUc avec OAP. Cette évolution couvre 0,23 ha, ce qui est une surface négligeable au regard du PLU de Saint Cergues.
- Les 3 parcelles, visées ci-dessus et reclassées en Uc doivent être sortie de l'OAP qui est donc amenée à évoluer légèrement
- De modifier les modalités de représentation des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sur le plan car l'indication par un astérisque est peu lisible. Une trame est créée. De plus, un encart est créé sur le plan pour représenter le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation pour le centre bourg.

Ainsi, la procédure relève d'une modification simplifiée (avec mise à disposition du public).

Suite à la mise à disposition du public, l'orientation d'aménagement et de programmation a été légèrement modifiée pour tenir compte d'une observation du public. Un 2nd accès est admis pour la parcelle B3035.

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

En application de l'article L153-47 du code de 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.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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). Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

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 153-21 du code de 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. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les modifications apportées sur le la représentation graphique du plan n'a aucun impact sur le contenu du PLU.

Les modifications apportées au zonage, à savoir reclasser 3 parcelles de 1AUc vers Uc et sortir ces 3 parcelles de l'OAP, sont sans effet sur la constructibilité du secteur puisque la zone 1AUc applique les règles de Uc. Ces 3 parcelles, pour une surface de 0,23 ha, dispose désormais de la faculté d'être urbanisée de manière indépendante et non plus liée à l'OAP.

- ⇨ **La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères
- Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation
- Mettre en place un projet paysager qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie
- Bâtir un projet de paysage cohérent par rapport au territoire
- Inscrire les orientations du territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques, maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture
- Tenir compte de la capacité des réseaux et limiter la pression sur la ressource en eau
- Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels
  - ⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 1ère thématique***

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Organiser et maîtriser le développement économique
- Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs
- Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager
  - ⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2nde thématique***

THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Orienter et maîtriser la croissance démographique
- Favoriser le développement de formes urbaines plus denses
- Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux
- Répondre aux orientations du SCOT et PLH en matière de logements aidés
- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Mettre en place un développement urbain plus qualitatif que quantitatif
- Assurer la préservation du bâti identitaire
- Poursuivre le développement des équipements publics et améliorer le cadre de vie
- Améliorer les mobilités locales, permettre la réalisation des grands projets et assurer de bonnes connexions
  - ⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 3ème thématique***

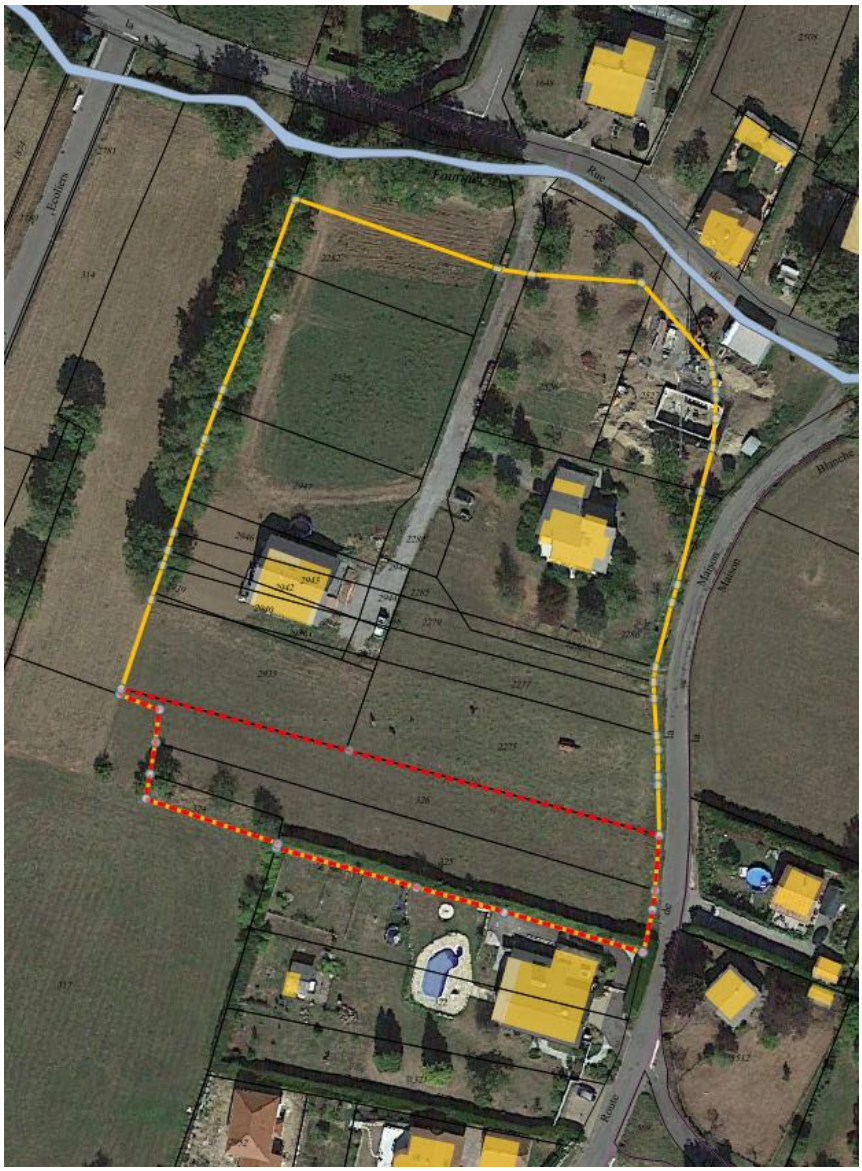
III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SECTEUR DES COTS – HAUT COTEAU

A. Justifications

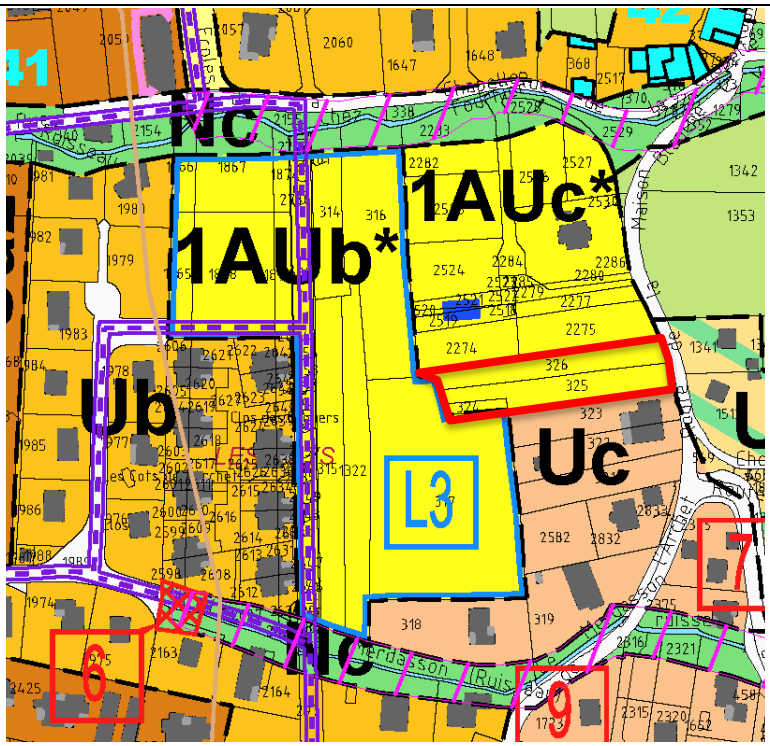
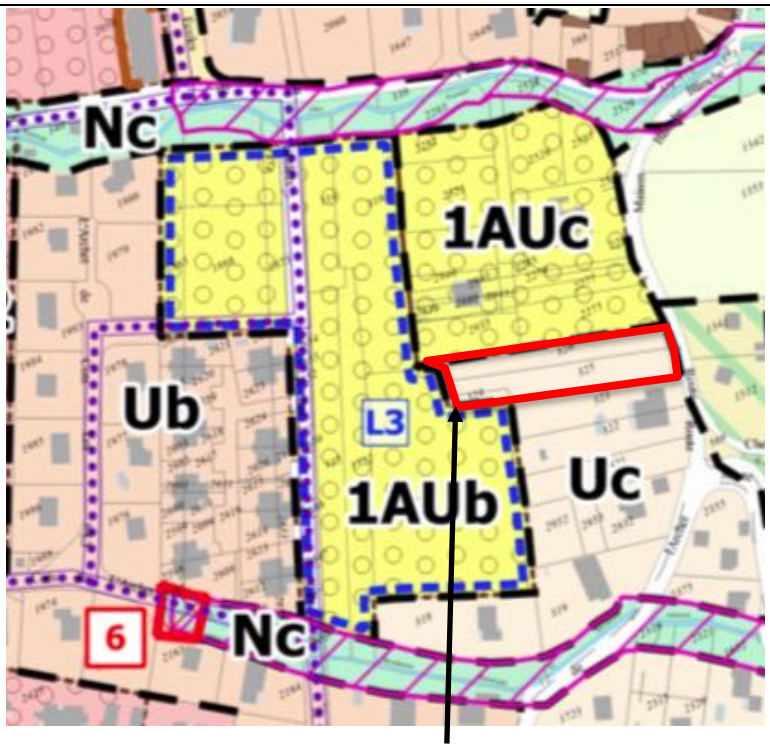
La zone 1AUc des Cots Haut Coteau fait d'un projet qui était antérieur à l'approbation du PLU et excluait les parcelles 324, 325, 326. Cette évolution est nécessaire pour débloquer le foncier de la zone 1AUc avec OAP. Ainsi il apparait opportun afin de ne pas bloquer ces parcelles sur le long terme de :

- Les reclasser en Uc et leur doner la possibilité d'une urbanisation hors OAP
- Les exclure de l'OAP

Une construction est en cours sur la parcelle B3035, comme visible sur la photo aérienne ci-dessous. Ainsi, après la mise à disposition du public, l'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée pour permettre un accès spécifique pour cette parcelle. Désormais, l'OAP proposera 2 accès.



B. Évolution apportée au plan

Extrait du plan de zonage AVANT modification simplifiée n°1	
Extrait du plan de zonage APRES modification simplifiée n°1	 Reclassement de trois parcelles de 1AUc vers Uc et suppression de la trame OAP sur les parcelles reclassées Surface reclassée en Uc : 0,23 ha

C. Évolution apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation

Le schéma de l'OAP est modifié dans le cadre de la procédure afin d'exclure les parcelles 324, 325 et 326. La densité, le nombre de logement et de paysagement sont inchangés. Le principe de desserte a été complété après la mise à disposition du public pour admettre un 2nd accès pour la parcelle B3035.

Schéma de l'OAP des Côts haut coteau AVANT modification simplifiée n°1	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **ZONE 1AUc / secteur « Les Côts – Haut coteau» (environ 0,90 ha)** ***SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE*** *Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit* *Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation* ***CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE*** **Ouverture « au coup par coup » possible.** ***PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER*** **La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUc.** **La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.** **Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.**
Schéma de l'OAP des Côts haut coteau APRES modification simplifiée n°1	**ZONE 1AUc / secteur « Les Côts – Haut coteau» (environ 0,90 ha)** ***SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE*** *Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit* *Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation* ***CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE*** **Ouverture « au coup par coup » possible.** ***PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER*** **La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUc.** **La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.** **Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.** ***PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER*** ***Accessibilité et déplacement*** La desserte du site sera assurée depuis la rue de la Chapelle. La desserte interne sera en impasse pour les véhicules. Des continuités piétonnes seront toutefois obligatoires (voir ci-après). Un 2nd accès est admis pour la parcelle B3035. Principe de cheminements piétons/cycles : Un accès piéton/cycle sera réalisée le long de la voie principale et sera prolongé en continuité avec la rue de la Chapelle. ***Nature et caractéristiques des constructions :*** Habitat de type individuel sur l'ensemble du site. Densité cible : 10 logt/ha Nombre de logements : 8 logements environ ***Traitement paysager et espaces libres :*** Une haie sera conservée au Nord et le long de la limite séparative à l'Ouest du site L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boites aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP CENTRE BOURG

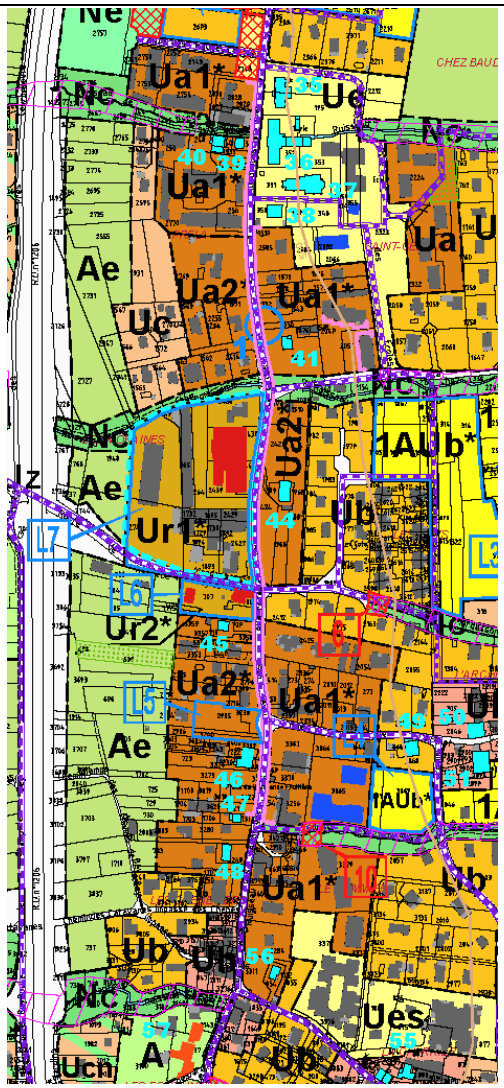
A. Justification

Les OAP, y compris l'OAP du centre bourg était matérialisées par un astérisque, ce qui est peu lisible, du fait de la multitude d'information sur le règlement graphique. De plus, il n'était pas évident de percevoir le secteur d'application de l'OAP du centre bourg qui couvre une partie des zones Ua, Ub, Uc et Ue.

Il a été décidé de modifier la représentation graphique pour matérialiser les OAP avec une trame et ajouter un encart sur le plan pour figurer le secteur d'application de l'OAP de centre bourg.

Le contenu de l'OAP centre bourg en lui-même reste inchangé.

B. Évolutions apportées au plan

Extrait du plan de zonage AVANT modification simplifiée n°1	

Extrait du plan de zonage APRES modification simplifiée n°1	Modification de la représentation des secteurs soumis à OAP, notamment OAP du centre 	Ajout d'un encart sur le plan pour matérialiser le secteur soumis à OAP du centre

V. CONCLUSION

<u>L'ensemble des modifications proposées :</u>

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage et ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Un plan de zonage d'ensemble au 1/5000
- D'un extrait des orientations d'aménagement et de programmation : OAP des Cots - Haut coteau.