

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

<u>Nombre de membres :</u> En exercice : 15 Présents : 12 Votants : 14 POUR : 13 CONTRE : / ABSTENTION : 1	L'an deux mille vingt et un le dix-sept juin à vingt heures trente minutes Le Conseil Municipal de la Commune de CERNEX dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire, Vincent TISSOT. <u>Date de convocation</u> : le 12 juin 2021 <u>Secrétaire de séance</u> : Nadine CUSIN
<u>Présents</u> : Vincent TISSOT, Nadine CUSIN, André SEIFERT, Thierry DEFFAYET, Pascal GROSFORT, Jérôme WAHL, Agnès RICHARD, Odette LAUDE, Virginie JACOTTET, Estelle SIMONIN, Cécile CASSOU-LENS, Gaël MENETRIER. <u>Absent(e)(s) avec procuration</u> : Martin PHILIPPS, Arnaud POLLET, <u>Absent(e)(s) sans procuration</u> : Delphine BACHELLERIE	

Délibération n° D21-09

OBJET : DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE CERNEX

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-11 à L.153-22 et R.153-2 à R.153-10,

VU la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

VU la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

VU la délibération en date du 8 septembre 2016, prescrivant la révision d'un Plan Local d'Urbanisme, et définissant les modalités de la concertation,

VU le procès-verbal du Conseil municipal en date du 06 juin 2019 relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,

VU la délibération en date du 17.06.2021 adoptant la distinction des sous-destinations hôtels et hébergements touristiques conformément au décret n°2020-78 du 31 janvier 2020,

VU le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire, conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme,

VU le projet de plan local d'urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, le règlement, les documents graphiques et les annexes, conformément aux articles R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme qui a fait l'objet d'une présentation en séance et a été mis à disposition pour consultation par l'ensemble des conseillers municipaux,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale, directement intéressés, à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, conformément aux articles L.153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux associations locales d'usagers agréées, associations de protection de l'environnement agréées ou communes limitrophes conformément à l'article L.132-12 du code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire :

- **TIRE** le bilan de la concertation sur le projet de Plan Local d'Urbanisme,
- **ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CERNEX tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que le projet de plan local d'urbanisme arrêté sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du PLU conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme,
- **PRECISE** que le projet de plan local d'urbanisme arrêté sera communiqué pour avis aux communes limitrophes et organismes qui ont demandé à être consultés,
- **DIT** que la présente délibération sera transmise à M. le préfet et sera affichée pendant un mois en mairie, conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à exécuter la présente délibération et, notamment, à signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à cette opération.

Ainsi fait et délibéré, pour copie conforme,

Le Maire,

Vincent TISSOT



Certifiée exécutoire le 17 juin 2021

Transmise en Sous-Préfecture le 17 juin 2021

Affichée le 17 juin 2021

Note explicative sur le bilan de la concertation

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'il a délibéré le 8 septembre 2016, pour engager une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de doter CERNEX d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire, territorial, et aux exigences actuelles de la commune dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économiques, sociales.

Les objectifs poursuivis étaient alors les suivants :

- Mise en cohérence et compatibilité avec les orientations du SCOT du Bassin annecien approuvé le 26 février 2014, auquel appartient CERNEX, notamment en matière de consommation de l'espace, de production de logements, d'évolution démographique, de développement économique et touristique, et de préservation des espaces naturels et agricoles...
- Mise en cohérence et/ou conformité avec les objectifs d'aménagement du territoire sous-tendus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en particulier les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" (du 13 décembre 2000), "Urbanisme et Habitat" (du 02 juillet 2003), "Accès au Logement et un Urbanisme Rénové" (du 24 mars 2014) et "Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt" (du 13 octobre 2014),
- Prise en compte des préoccupations du Développement Durable issues des lois Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, qui doivent être aujourd'hui au cœur des préoccupations d'aménagement du territoire, et donc portées par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune : ces dernières devant être renforcées sur ces points.
- Prise en compte des besoins et projets propres à la commune, avec l'objectif principal d'un développement maîtrisé et adapté aux caractéristiques géoéconomiques de la commune, en se fondant sur les principaux axes de réflexion suivants :
 - la vie et l'animation du chef-lieu à conforter, par le développement des logements, des services, des équipements et de l'armature des espaces publics et collectifs,
 - un développement urbain et économique à maîtriser, en cohérence avec le rôle attendu pour CERNEX et les perspectives d'évolution du territoire définis par le SCOT du Bassin annecien, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace.
 - la diversification de l'offre en logements à poursuivre, ainsi que la mixité sociale à renforcer sur l'ensemble de ces strates, au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population, de l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune en cohérence avec les objectifs de production de logements définis par le SCOT du Bassin annecien et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Cruseilles.
 - l'activité agricole à maintenir, dont il convient de préserver les terres et les outils de protection, et soutenir la diversification pour son rôle dans l'identité et la qualité du paysage communal, tout en prenant en compte les besoins de développement démographique et urbain sous-tendus par les projets de territoire.

- la protection des espaces naturels à assurer, ainsi que leur mise en valeur, en cohérence avec les orientations du SCOT du Bassin annecien en la matière.
- l'évolution d'un cadre bâti et paysager encore de qualité à maîtriser, notamment par la valorisation du patrimoine rural, l'extension contenue des hameaux et groupements de construction au sein des espaces agricoles ou naturels.
- la prise en compte et la lutte contre les risques et les nuisances selon les capacités et les compétences de la commune pour agir.

2. BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire présente **le bilan de la concertation** associant, pendant toute la durée de la révision du projet de PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

1. Rappel des moyens mis en œuvre pour la concertation

La commune de CERNEX, soucieuse d'informer sa population sur la révision du PLU, de recueillir les réactions et de débattre sur les orientations retenues pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a mis en œuvre le dispositif suivant :

- Organisation de réunions publiques d'information et de débat, qui se sont tenues dans les locaux municipaux :
 - en février 2019 : sur la démarche et les grands objectifs de la révision du PLU, ainsi que sur les enseignements du diagnostic territorial et les enjeux qui en découlent,
 - en juin 2019 : sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire,

La population a été informée de la tenue de ces réunions publiques par diffusion, une quinzaine de jours avant, de lettres d'information spécifiques au PLU, et/ou par la publication de l'avis dans des journaux locaux, par affichage en mairie et par diffusion sur le site internet de la commune.

En outre, une lettre d'information supplémentaires a été diffusée :

- en février 2017 pour informer la population de la démarche de révision du PLU engagée par la commune et du processus de concertation défini.
- Information régulière de l'avancée de la procédure pendant toute la durée de la concertation dans le bulletin municipal, par le biais des « lettres exceptionnelles d'information » et sur le site Internet de la mairie.
- Organisation de deux ateliers participatifs en février 2019 pour débattre avec la population des futures orientations du PADD, envisagées par le Conseil municipal.
- Mise à disposition du public, en mairie (aux heures habituelles d'ouverture) de documents d'information (PAC, éléments de diagnostic, compte-rendu de réunions, PADD...) au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et des études ainsi que d'un registre pendant toute la durée des études et de la révision du projet, en vue de recueillir les observations éventuelles du public.

L'ensemble des courriers reçus et des remarques portées au registre prévu à cet effet ont été joints au dossier de concertation et analysés dans le cadre du présent bilan.

Conformément à la réglementation, la révision du PLU s'est faite en concertation avec les personnes publiques associées et consultées à leur demande.

Enfin, le présent bilan de la concertation fera l'objet d'une publication et d'une diffusion au sein de la commune.

2. Participation à la démarche de concertation

- Nombre de remarques portées au registre : 3
- Nombre de courriers reçus en Mairie : 1
- Nombre de courriers reçus par voie électronique : 7
- Participation aux différentes réunions publiques : environ 30 à 40 personnes à chaque réunion publique.

Il convient de souligner que les courriers adressés en mairie dans le cadre de cette concertation concernent des demandes relevant d'un intérêt particulier. Ces requêtes n'ont pu être traitées dans le cadre de cette phase de concertation (évolution du classement de parcelles) et il a été demandé aux requérants de réitérer leur demande dans le cadre de l'enquête publique.

Considérant les remarques portées au registre de concertation et la teneur des courriers reçus en Mairie, les remarques et questions formulées lors des réunions publiques et portant sur des questions d'intérêt général, ont constitué des temps forts de la concertation, à l'occasion desquelles la population de CERNEX a pu s'informer et participer au débat relatif aux enjeux du PLU et s'investir dans le projet communal.

Le bilan de la concertation est ainsi fondé sur ces dernières observations.

Au vu de la concertation, il apparaît globalement un consensus sur les orientations retenues par le Conseil Municipal pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment au regard de l'ambition générale pour la commune et des grands axes et orientations induites suivants :

"Pour que Cernex reste un village rural, dynamique et animé au sein d'un cadre de vie préservé..."

1. Axe I : œuvrer pour le maintien de l'animation et du lien social au village.
 - Conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité
 - Soutenir le développement d'une économie de proximité, au profit de l'animation du village.
 - Repenser le développement futur de l'urbanisation
2. Axe II : préserver le cadre de vie dans toutes ses composantes, facteur de la qualité de vie et de l'attractivité de CERNEX.
 - Préserver et valoriser le cadre environnemental de la commune.
 - Maitriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune.
3. Nature et contenu des principales remarques et propositions exprimées au sein du registre de concertation et lors des réunions publiques influant sur le projet de PLU

Outre un rappel des modalités de concertation engagées et des différentes phases d'études qui rythment la procédure de révision du PLU, plusieurs thématiques ont été abordées :

- des questionnements et débats concernant les objectifs de modération de la consommation spatiale d'espaces naturel et agricole.

Avant de définir des secteurs d'extension des espaces urbanisés, il faut au préalable répertorier les possibilités existantes au sein des espaces bâtis existants. Considérant qu'à l'échéance de 10 ans (durée de vie moyenne d'un PLU), tous les espaces disponibles n'auront pas fait l'objet d'un projet, une méthodologie a été développée par le bureau d'études accompagnant la commune pour évaluer plus finement le nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine. L'analyse consiste à croiser différents critères tels que les configurations parcellaires, la topographie et l'accessibilité du tènement, la surface disponible ou encore l'environnement bâti, pour évaluer un potentiel constructible théorique. A chaque niveau de potentiel est attribué un coefficient du dureté foncière qui permet d'évaluer in fine le nombre de logements théoriquement disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. A l'issue de cette analyse, il ressort qu'une trentaine de logements sont envisageables. Ces logements s'avèrent insuffisants pour répondre au besoin définis en termes de croissance démographique et il est nécessaire d'envisager une extension (bien que modeste) de l'enveloppe urbaine pour être en mesure de répondre à ce besoin.

Sur le plan méthodologique, le SCOT du Bassin annécien prévoit un nombre de logements à créer ainsi qu'une surface d'espaces agricoles et naturels qu'il est possible d'utiliser pour satisfaire à ces besoins. A horizon du SCOT (soit de 2014 à 2034) une "enveloppe" est ainsi définie à l'échelle de chaque communauté de communes ou d'agglomération pour l'ensemble des communes relevant d'une même classification dans l'armature urbaine. Au sein de la CCPC, les communes de Cruseilles et d'Allonzier la Caille relèvent d'un rang B dans cette armature urbaine, les autres communes d'un rang D. Les quotas attribués en termes de logements et de consommation spatiale, ne sont pas transmissibles entre les communes de rangs différents. En l'absence de délibération contraire, il est prévu que la répartition de ces quotas s'opère au prorata du poids démographique des communes. Autrement dit, sans délibération contraire à l'échelle de la CCPC pour les communes de même rang, les potentialités allouées à une commune ne sont pas cessibles à une autre commune. L'analyse de la compatibilité des potentialités d'accueil est réalisée à l'échelle du document d'urbanisme de chaque commune

Concernant le projet de conformément de l'urbanisation localisé dans la continuité du chef-lieu en direction du cimetière, le projet de révision du PLU a composé avec les autorisations d'urbanisme existantes sur le secteur et les possibilités d'évolution du projet urbain visant à renforcer la vocation résidentielle et la diversification du parc de logement, tout en maintenant l'ambiance de village en qualité de lieu de centralité et de rencontres en complétant le projet initial par un équipement ou commerces de proximité.

▪ **Concernant les objectifs de maîtrise du cadre bâti de la commune,**

Conformément aux observations exprimées dans le cadre des ateliers participatifs, il a été décidé de respecter désormais pour les nouvelles constructions un gabarit similaire aux anciens corps de ferme existant sur la commune. Ainsi par exemple la hauteur des nouvelles constructions sera désormais limitée à 9 mètres, à quelques exceptions près.

La question de l'intégration paysagère a fait l'objet de plusieurs interventions, tant consignées dans le registre de concertation qu'exprimées lors des échanges avec la population au cours des réunions publiques et ateliers participatifs. Pour intégrer la notion de relief ou de topographie de certains sites de la commune, plusieurs outils sont proposés pour limiter la perception visuelle « imposante » qui pourrait malgré tout se dégager de certaines constructions. A travers la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « patrimoniales », il sera désormais plus facile de « négocier » avec les porteurs de projets en amont de leur autorisation d'urbanisme, pour les inciter à une meilleure intégration de leur construction tant sur le plan architectural ou esthétique, qu'en matière d'intégration des constructions nouvelles dans la pente.

Il a été rappelé que le code de l'urbanisme autorise les instructeurs d'autorisation d'urbanisme à refuser un projet non conforme à son environnement bâti ou non bâti au titre d'un aspect purement esthétique. Cette mesure est plus difficile à utiliser au regard de la difficulté à la justifier en cas de recours, mais le dispositif des OAP permet cette souplesse de négociation et de recherche de compromis qui puisse satisfaire les deux parties dans une volonté de co-construction du projet.

▪ **Concernant les objectifs d'une meilleure utilisation des espaces bâtis et les objectifs d'optimisation de l'espace encore disponible et constructible.**

Les mesures portées par le PLU révisé visent à se mettre en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires récentes en la matière qui ambitionne d'utiliser moins d'espaces naturels et agricoles pour répondre aux besoins des habitants. Mais au-delà de moins utiliser l'espace, c'est surtout de réfléchir à comment mieux utiliser les espaces disponibles qui doit se poser. S'il est conseillé d'optimiser ces espaces, rien n'empêche toutefois un propriétaire qui le souhaiterait, à construire une maison individuelle sur un tènement de 2.000 m² par exemple. Outre les éléments à vocation réglementaires (règle de hauteur, de retrait par rapport aux espaces publics ou limites séparatives, destinations et occupations du sol admises, coefficient d'espaces verts et d'espaces perméables, ...) les mesures du PLU révisé ont également une vocation pédagogique et incite à envisager l'évolution possible du projet. Une construction implantée par exemple au centre d'un tènement d'une grande surface limitera les possibilités de procéder à un découpage parcellaire qui pourrait s'avérer nécessaire pour aider ses enfants ou un proche à se loger dans un contexte de marché de l'immobilier de plus en plus tendu et sélectif.

Cette aspiration à maintenir des formes d'habitats individuels révèle par ailleurs un paradoxe : alors que la législation évolue pour inciter vers plus de densification des espaces urbanisés, la demande reste forte en faveur du logement individuel. Du fait de la proximité du bassin économique genevois, l'accession au logement individuel reste facile pour un nombre important de ménages sur la commune. Mais l'objectif du PLU est également de garantir, dans l'intérêt général, un accès au logement pour tous. Des formes d'habitat mitoyen par exemple (plus denses que l'habitat pavillonnaire) permettent ainsi de rapprocher de la propriété immobilière des ménages qui seraient exclus d'un marché immobilier pavillonnaire plus tendu et de fait sélectif.

▪ **Concernant les conditions d'assainissement présentes sur la commune**

Deux STEP sont présentes sur la commune. La STEP principale de la commune, qui dessert également d'autres secteurs des communes voisines, a fait l'objet de travaux d'agrandissement de sa capacité en 2018. Malgré ces travaux, des problèmes persistent sur le secteur de La Motte qui demeure saturé. Pour pallier à cette difficulté, des travaux ont été programmés par la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (compétent en matière d'assainissement collectif) et sont inscrits dans leur plan de travaux pluriannuels, à l'horizon 2022.

Lors de ces échanges, des thématiques en marge du projet de territoire pour l'avenir de la commune ont également été abordées :

▪ **Les orientations en matière de fiscalité urbaine**

Cette problématique ne relevant pas directement du projet de révision du PLU, sera traité en temps voulu par le Conseil municipal. Si plusieurs outils sont aujourd'hui envisageables, il semble préférable de définir au préalable les orientations politiques qui guideront l'avenir de la commune et d'ensuite décliner les orientations fiscales adaptées et pertinentes au regard de ce positionnement.

▪ **Les modalités d'instructions des autorisations d'urbanisme pendant la procédure de révision du PLU**

Pendant la procédure de révision du PLU, le document en vigueur reste opposable et les demandes d'autorisation d'urbanisme sont instruite au regard de document. Toutefois, dès lors que les orientations en matière d'aménagement, portés par la procédure de révision, sont définies, la commune dispose de la possibilité de surseoir à statuer sur des demandes qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuses la mise en œuvre de ces projets ou orientations d'aménagement.

▪ **Les différentes échelles de planification urbaine**

Concernant la question de l'échelle pertinente de planification urbaine (communal avec le PLU ou intercommunal avec un PLUi) il est rappelé qu'à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles, une réflexion avait été engagée pour mener un projet de territoire commun regroupant la compétence urbanisme au sein d'une même structure et encadrée par un PLUi. Cette démarche n'ayant pu aboutir, c'est le choix de procédures d'élaboration ou de révision des PLU menées à l'échelle de chaque commune qui a été préféré. Un prestataire commun a été choisi afin d'harmoniser les documents et faciliter à terme et le moment venu, la fusion de chacun des PLU dans un projet de territoire intercommunal. Quant à l'articulation entre le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) et le PLU ou le PLUi, il s'agit d'échelles de réflexion et de planification différentes. Le SCOT fixe le cadre réglementaire des politiques d'aménagement en veillant à une cohérence à l'échelle du bassin de vie. Il convient ensuite que les PLU ou PLUi puissent traduire localement ces orientations d'aménagement en bénéficiant d'une certaine souplesse ou marge de compatibilité pour s'adapter aux spécificités locales et propres à chaque territoire.

4. BILAN GENERAL :

Monsieur le Maire propose les conclusions suivantes pour le bilan de la concertation :

« Il est à souligner, en premier lieu, que les remarques formulées dans le cadre de la concertation n'ont pas remis en cause le respect de ses modalités définies par la délibération du 8 septembre 2016.

Le Conseil Municipal se félicite de l'intérêt porté par les habitants au projet communal. Le nombre de personnes présentes à chaque réunion publique et ateliers participatifs ainsi que la teneur des remarques formulées ont révélé l'intérêt de la population pour les questions d'intérêt général relatives au développement de la commune et touchant directement à son cadre de vie.

Cette concertation a permis au Conseil Municipal de s'assurer de la prise en compte des principales préoccupations exprimées par la population dans le projet communal.

Au vu des remarques formulées et des éléments de réponse qui ont pu être apportés, le Conseil Municipal est appelé à :

- Confirmer que la concertation relative à la révision du document d'urbanisme s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 8 septembre 2016.

Mettre fin à la concertation et en tirer un bilan plutôt positif, considérant que le PADD n'a pas été remis en cause et peut donc être maintenu dans ses objectifs actuels pour la mise en œuvre règlementaire du projet communal.

Note explicative sur le projet de

Monsieur le Maire présente le projet de PLU.

Le PLU est un document de planification portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il exprime le droit des sols, et sert de cadre de cohérence aux différentes actions et opérations d'aménagement.

Il est également une occasion privilégiée pour :

- Réaliser un diagnostic général et réaliste de la situation communale sur des thèmes divers : démographie, habitat, économie, urbanisation, équipements divers, environnement, paysages.
- Prendre en compte les enjeux exprimés par les personnes publiques associées à la démarche de révision ou consultées à leur demande : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Communauté de Communes, chambres consulaires, communes voisines,...
- Engager un véritable débat démocratique, enrichi par la participation de la population dans le cadre de la concertation, laquelle a été informée et invitée à participer aux réflexions en cours tout au long de la procédure.

Il résulte d'une maturation politique et technique, qui a nécessité plusieurs mois d'études et de réflexions, et a engagé des moyens techniques et financiers importants pour la commune.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs pièces :

- le Rapport de Présentation (pièces n°1 du PLU).
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2 du PLU).
- le Règlement Ecrit (pièce n°3-1 du PLU) et Graphique (pièces n°3-2a et 3-2b du PLU).
- les Annexes, (pièces n°4 du PLU), comprenant les Annexes Sanitaires, Servitudes d'Utilité Publiques, Document Graphique Annexe,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°5-1 et 5-2 du PLU).

Le dossier complet de PLU a été mis à disposition du Conseil municipal en Mairie, afin qu'il puisse le consulter.

Lors de sa mise à l'enquête publique, ce dossier sera complété des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés.

1. Le diagnostic et l'Etat Initial du site et de l'Environnement

La synthèse du diagnostic et l'Etat Initial du site et de l'Environnement composent la première partie du rapport de présentation.

Le diagnostic général et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre de la révision du PLU ont mis en exergue les points forts et les points faibles, les opportunités et les menaces d'évolution du territoire communal, pour les thématiques abordées.

Une analyse transversale des enjeux thématiques a permis de dégager deux enjeux environnementaux majeurs pour le territoire :

- L'équilibre entre le développement
-
- urbain de la commune, l'état des ressources naturelles et la préservation des espaces naturels, agricoles et des espèces associées qui y vivent.
- Le développement d'une stratégie énergétique globale qui vise à réduire les consommations liées aux transports et à l'habitat.

De l'approche thématique ont pu être dégagés les enjeux transversaux pour l'avenir de CERNEX, rappelés ci-après :

- 1- La protection et la valorisation du patrimoine naturel et paysager ...
 - ... des milieux agricoles et naturels, supports de l'identité de la commune, de milieux patrimoniaux (zones humides) et de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (épuration et rétention),
 - ... un cadre paysager encore à dominante rurale, mais en voie de périurbanisation, qui participe de la qualité du cadre de vie de la commune,
 - ↳ au profit de la qualité du cadre de vie de la commune, donc de son attractivité.*
- 2- Le renforcement et l'organisation de la vie de proximité ...
 - ... pour une organisation territoriale (mobilité, mixité fonctionnelle) permettant la réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables,
 - ... pour relever les enjeux démographiques et de mobilité de demain,
 - ↳ au profit de la qualité de vie des habitants actuels et futurs, et d'un fonctionnement plus "soutenable".*
- 3- Le conformément de l'activité économique et de l'emploi dans toutes ses composantes...
 - ... un potentiel de développement d'une économie présenteielle : agriculture, tourisme, loisirs, artisanat, commerces, services,
 - ↳ au profit de la vie et de l'animation de la commune*

2. Le PADD

Sorte de charte politique, le PADD est la « clef de voûte » du PLU. Il expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, qui concernent l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir.

Le PADD (Pièce n°2 du PLU) constitue une pièce obligatoire du dossier de PLU. Bien que non opposable aux permis de construire, il est essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme : les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique doivent être en cohérence avec le PADD.

Les enjeux dégagés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont inspiré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de CERNEX, qui a fait l'objet de débats du Conseil municipal.

Le PADD s'organise à partir de deux grands axes de travail, déclinés ensuite en orientations, qui constituent la vision de l'avenir de CERNEX, portée par le Conseil municipal, en concertation avec la population.

L'axe I du PADD définit le fondement du projet communal : le renforcement de la centralité du chef-lieu, permettant d'assumer la majorité de la capacité d'accueil pour les nouveaux logements, dans un principe de diversité sociale et de mixité des fonctions.

Il s'agit de conforter ce pôle de vie permettant d'apporter une réponse aux besoins de proximité des habitants de la commune, en lien notamment avec les équipements publics et collectifs et services présents au chef-lieu. En corollaire, le développement de l'habitat dans les autres hameaux est limité à l'enveloppe urbaine actuelle.

Le soutien à l'activité économique présente sur la commune, à savoir l'économie présenteielle, les activités artisanales, agricoles et forestière, permet de limiter les motifs de déplacements, pour un fonctionnement plus durable et moins polluant.

En ce qui concerne l'activité agricole, elle joue un rôle économique à part entière, dont les "outils de production" sont à protéger, et qui sont en outre porteurs d'enjeux de préservation de la qualité des paysages.

En ce qui concerne le tourisme et les loisirs de proximité, il s'agit de tirer parti de la qualité du territoire et de la situation de la commune aux portes de grandes agglomérations, pour développer un secteur d'activités lié à la qualité du paysage et du cadre de vie.

Cet axe constitue donc une base fondamentale du projet communal en faveur d'un développement plus "durable" que par le passé, dont les maîtres mots sont : densité, mixité, proximité et qualité.

L'axe II du PADD aborde le cadre de vie, dans ses dimensions environnementales et paysagères. Les objectifs définis visent la préservation et la valorisation des qualités du territoire, dont nous sommes les dépositaires temporaires, et qui constituent un patrimoine commun, par le biais d'un mode de développement de l'urbanisation limitant les impacts sur l'environnement, épargnant les espaces naturels et paysagers sensibles, prenant en compte les risques, et œuvrant pour une meilleure gestion des ressources naturelles, et d'une amélioration de la qualité du cadre de vie urbanisés.

Le projet communal exprimé dans le PADD de CERNEX reflète la volonté de pérenniser les équilibres actuels du territoire, en préservant les sites et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la commune, et en contenant l'urbanisation dans ses emprises actuelles.

Ceci induit, à échéance du PLU, un développement limité et organisé au sein de l'enveloppe urbaine, des secteurs dédiés au confortement de l'offre d'habitat diversifié, le développement de la mixité des fonctions, en majeure partie au chef-lieu, permettant :

- **de rationaliser le fonctionnement du territoire : renforcement de la vie de proximité, de la mixité sociale, optimisation des infrastructures,**
- **de modérer la consommation d'espace, en faveur de la préservation des terres agricoles et de la valorisation des qualités paysagères et environnementales du territoire.**

3. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Il s'agit, à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, de préciser et de maîtriser le développement de secteurs stratégiques pour le développement de la commune.

Les OAP (pièces n°5-1 et 5-2 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a été définie au sein du PLU de CERNEX. Elle vise la diversification de l'habitat, contribuant d'autre part au conformement de la centralité du chef-lieu.

Cette OAP sectorielle comprend :

- une présentation du site concerné,
- les enjeux d'aménagement portés par le secteur dans le cadre du projet communal,
- les principes d'aménagement, à respecter en termes de compatibilité, et en matière d'accès et desserte, de forme urbaine, d'espaces collectifs et de gestion des eaux pluviales,
- le programme de constructions,
- un schéma d'aménagement, opposable.

Le PLU définit également une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU), sur les questions relatives à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Au sein de cette OAP, 3 fiches-action sont déclinées :

- fiche action 1 : «protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune».
- fiche action 2 : «protéger et mettre en valeur le grand paysage».
- fiche action 3 : «protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords».

Cette OAP patrimoniale est accompagnée d'un document graphique localisant, sur le territoire communal, les thèmes faisant l'objet de recommandations.

4. Les règlements graphique et écrit

Le document graphique du PLU fait apparaître les différentes délimitations qui renvoient au règlement écrit du PLU :

- les zones du PLU : urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles, lesquelles sont pour la plupart déclinés en "secteurs",
- des périmètres ou linéaires, qui se superposent aux zones, traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles particulières figurant dans le règlement des zones concernées.

En outre, le règlement graphique fait apparaître les emplacements réservés, ainsi que leur liste, couvrant les espaces sur lesquels la commune entend mener une politique foncière dans un objectif d'intérêt général.

▪ Un zonage reflétant le projet de territoire exprime par le PADD :

Au regard des éléments de contexte, le PLU doit prévoir un développement beaucoup plus contenu de l'urbanisation, adapté aux évolutions démographiques portées par le SCOT, aux mesures renforcées de protection de la nature, du patrimoine et des paysages, et surtout de modération de la consommation d'espace, pour une gestion du territoire et un mode de fonctionnement plus "durables".

Ainsi, en accord avec les évolutions législatives en cours concernant les documents d'urbanisme, le PLU prévoit des zones d'urbanisation future dans des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation à échéance de ce dernier (théoriquement une dizaine d'années). En effet, le document d'urbanisme doit être "dimensionné" pour répondre aux besoins du développement à court ou moyen terme.

Le seul projet de développement est localisé au chef-lieu, en comblement d'un espace interstitiel, dans l'objectif de renforcer la vie de proximité, d'une gestion économe de l'espace et des infrastructures et d'une modération de la consommation spatiale d'espaces naturels et agricoles. Sur le reste du territoire communal, le PLU vise une gestion des espaces déjà urbanisés dans le respect de leurs caractéristiques, et la protection des espaces agricoles et naturels.

▪ Les zones du PLU :

La zone UH concerne des espaces déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat (H) en mixité possible, parfois conditionnée avec des activités et/ou des équipements. Elle se compose :

- d'un secteur UHc, couvrant le chef-lieu de la commune (c), incitatif à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.
- d'un secteur UHh, à vocation principale d'habitat (h), incitatif à une densification compatible avec le maintien des caractéristiques bâties du secteur considéré, à une mixité de l'habitat et à des fonctions urbaines adaptées,
- d'un secteur UHhl, à vocation principale d'habitat (h), mais sensible du point de vue de l'aménagement, pour lequel la densification est limitée (l), la mixité de l'habitat et les fonctions urbaines adaptées, et ce à divers titres parfois cumulés :
 - soit du paysage ou de l'environnement,
 - soit de l'insuffisance de la desserte par les réseaux,
 - ou de l'inaptitude du milieu à de bonnes conditions d'assainissement individuel.

La zone UE concerne des espaces déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des espaces disponibles aux abords immédiats des équipements existants et destinés à terme à leur confortement. Au sein de cette zone, des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion et le développement de ces équipements, dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

La ZONE AUHc concerne des espaces à caractère naturel de la commune situés au Chef-lieu et destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat en mixité possible, avec des activités et/ou des équipements de proximité et sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement. Son développement est encadré par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°1.

La zone A concerne les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- la gestion et le développement de l'économie forestière,
- leur caractère d'espace naturel dominant.

Au sein de la zone N sont distingués :

- un secteur Ne à vocation de gestion et de développement d'installation d'intérêt collectif (à usage de cimetière et de stationnement).
- un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), identifié afin de permettre la gestion, voire le développement de l'activité économique de gardiennage d'animaux (chenil) existant au lieu-dit "Beufant".

▪ Les dispositions graphiques particulières

Elles traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles spécifiques intégrées dans le règlement des zones concernées. Sont notamment distingués :

- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration (au titre de l'article L151.19 du CU). Il s'agit des :
 - constructions repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural : les règles particulières relatives à ces périmètres ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien,
 - secteurs d'intérêt paysager : ils recouvrent des secteurs à forte valeur ou sensibilité paysagère, qui justifient des dispositions particulières destinées à la protection, voire la valorisation de leurs qualités, notamment certaines "plages" ou glacis agricoles sensibles du point de vue du paysage.
 - cônes de vue, qui ont été identifiés au diagnostic paysager, et pour lesquels toutes constructions, installations ou plantation susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue sont interdites.
- Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation (au titre de l'article L151.23 du CU). Il s'agit des :
 - secteurs d'intérêt écologique : ils recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité, qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion. Ils distinguent les zones humides, qui font l'objet de dispositions particulières.
 - corridors écologiques : ils recouvrent les deux corridors écologiques identifiés sur le territoire communal autour d'axes de déplacements locaux de la faune. Les dispositions réglementaires applicables à ce périmètre visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" (à éviter que toute occupation ou utilisation du sol n'entrave la circulation de la faune).
 - trame végétale : ces périmètres et linéaires recouvrent l'armature végétale constituée des éléments les plus significatifs du paysage végétal ou arboré de proximité (haies, alignements d'arbres, bosquets, vergers, ...).

- Les Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L113.1 du CU) : protégeant une partie des espaces boisés non concernés par un classement au régime forestier, et ayant un rôle dans la protection des risques naturels.
- Les sentiers piétonniers à conserver (au titre de l'article R151.48 du CU). Ils comportent les tronçons de sentiers piétonniers identifiés par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- Des constructions identifiées comme admettant un changement de destination, sous réserve d'une intégration dans le site et de l'absence d'impact sur l'activité agricole environnante. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui validera, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le changement de destination, de la pertinence du projet.
- Le périmètre de consultation de RTE (réseau public de transport d'électricité), qui permet de rappeler que RTE doit être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisation afin de vérifier de la compatibilité du projet avec la présence des ouvrages de transport d'électricité.

▪ **Les emplacements réservés**

L'inscription des 10 emplacements réservés (dont la liste et l'emprise figurent au document graphique) exprime une politique foncière volontariste de la commune, en faveur de projets et travaux publics, d'intérêt général. Ils sont destinés à des projets de stationnement, espaces publics, sécurisation et aménagement de voirie, agrandissement de la STEP, et équipements publics.

▪ **Le règlement écrit du PLU**

CHAPITRE I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités		
ARTICLE 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1-1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits	<u>Objectifs</u> : Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances.
	1-2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	<u>Objectifs</u> : Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, et notamment certaines activités.
ARTICLE 2 Mixité fonctionnelle et sociale	<u>Objectifs</u> : Encourager voire imposer une mixité des fonctions au sein de la zone, ainsi qu'une mixité sociale dans l'habitat.	

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
ARTICLE 3 Volumétrie et implantation des constructions	3-1 : Emprise au sol (CES)	<u>Objectifs</u> : Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction. Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.
	3-2 : Hauteur	<u>Objectifs</u> : Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densifications. Un élément important (chiffré) de régulation, s'exprimant soit en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : hauteur au faîtage) soit en nombre de niveaux (rez de chaussée + X niveaux + attique et/ou comble), soit en associant les deux critères.
	3-3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Objectifs</u> : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores. Modeler la forme urbaine.
	3-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Objectifs</u> : Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions. Modeler la forme urbaine.
	3-5 : Implantation sur une même propriété	<u>Objectifs</u> : Veiller à garantir l'ensoleillement des constructions en réglementant l'implantation des constructions nouvelles à proximité. Modeler la forme urbaine.

ARTICLE 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4-1 : Aspect des façades	<u>Objectifs</u> : Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées). Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU).
	4-2 : Aspect des toitures	
	4-3 : Clôtures	
ARTICLE 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	5-1 : Espaces verts	<u>Objectifs</u> : Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines). Développer "la nature en ville". Favoriser une gestion douce des eaux pluviales
	5-2 : Plantations	
	5-3 : Gestion de la pente	
	5-4 : Espaces perméables	
ARTICLE 6 Stationnement	6-1 : Stationnement des véhicules automobiles	<u>Objectifs</u> : Assurer le stationnement des véhicules généré par une opération immobilière hors des voies publiques. Mieux prévoir le stationnement des deux roues. Différencier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).
	6-2 : Stationnement des vélos	

CHAPITRE III : Equipements et réseaux

ARTICLE 7 Accès et voirie	7-1 : Les accès	<u>Objectif</u> : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.
	7-2 : La voirie	<u>Objectif</u> : Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".
ARTICLE 8 Desserte par les réseaux	8-1 : Alimentation en eau potable	<u>Objectif</u> : Prévoir les bonnes conditions sanitaires de l'urbanisation et les principes de raccordement aux réseaux publics => pour un niveau d'équipement suffisant aux besoins actuels et futurs, et conforme aux textes en vigueur et en cohérence avec le zonage d'assainissement figurant en pièce annexe du PLU. Gérer l'évacuation des eaux pluviales, pour limiter les risques d'inondation induits par l'imperméabilisation croissante des sols, en cohérence avec le zonage d'eau pluviale figurant en pièce annexe du PLU.
	8-2 : Assainissement des eaux usées	
	8-3 : Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement	
	8-4 : Électricité, téléphone et télédistribution	
	8-5 : Collecte des déchets	

5. Les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, à la compatibilité avec les orientations du SCOT du Bassin annécien, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre et limitation des espaces naturels et agricoles imposés par la loi, le PLU de Cernex tend vers une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En termes de capacités d'accueil

Les capacités d'accueil estimées à l'échéance du PLU pour l'habitat, soit environ de 60 à 70 logements, correspondent à une évolution démographique prévisionnelle « modérée » de l'ordre de 0,9 % à 1,1 % par an, pouvant porter la population totale à environ 1150 habitants à horizon 2030, soit environ 150 habitants supplémentaires, attendus d'ici 10 ans.

En termes de consommation d'espace

Le recentrage et le développement préférentiel de l'urbanisation au chef-lieu a été opéré dans une volonté de diversification du parc d'habitat.

Les capacités d'accueil et l'étalement urbain ont été fortement contenus en réajustant globalement les limites de l'urbanisation aux franges extérieures de l'enveloppe urbaine existante notamment sur des secteurs soumis à des sensibilités diverses (agricoles, environnementales, paysagères...) et/ou à des insuffisances en matière d'équipements de desserte des constructions (réseaux, transport...). Les secteurs non nécessaires à la mise en œuvre du projet communal ont été classés en zones naturelle ou agricole.

Au regard des capacités d'accueil envisagées et, en corolaire, au regard des besoins en logements, activités économiques, équipements et surfaces dédiées, le PLU par son dispositif réglementaire met en œuvre une optimisation ainsi qu'une densification graduée des espaces urbanisés, adaptées à leurs sensibilités respectives.

Les surfaces dédiées au développement de l'habitat représentent 8,2 ha (surfaces en extension de l'enveloppe urbaine : 0,4 ha, optimisation des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine : 2,1 ha, réhabilitation du bâti existant : 1,1 ha, intégration des autorisations d'urbanismes délivrées depuis l'approbation du SCOT du Bassin annécien : 4,6 ha). Les surfaces dédiées au développement des équipements représentent 0,5 ha et celles dédiées à l'activité économique de proximité 0,25 ha.

Les perspectives de consommation d'espace induites par le PLU de Cernex s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du SCOT du Bassin annécien concernant les surfaces en extension dédiées au développement de l'habitat et des équipements publics et collectifs.

Les grands équilibres entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbanisés, sont préservés.

Ainsi, le PLU de CERNEX met en œuvre les moyens incitatifs, voire coercitifs, de consommer "moins et mieux" l'espace, pour un nombre légèrement supérieur de logements admissibles et une optimisation de l'espace, en compatibilité avec le SCOT du Bassin annécien.