



COMMUNE DE CERNEX

74 350

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

Modification simplifiée n°1

Note de présentation

DOSSIER DE
NOTIFICATION
AUX PERSONNES
PUBLIQUES



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altois
27, rue Adriastée
74450 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594
bernard.lemairie@espaces-et-mutations.com

PREALABLE

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

La modification simplifiée n°1 du PLU engagée :

Afin de rectifier une erreur matérielle identifiée au règlement de l'article 2 de la zone Ue de son PLU, la collectivité a décidé d'engager la présente procédure de modification simplifiée n°1, conformément aux articles L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Les textes réglementaires au 1er janvier 2013 - article L.123-13-3 :

- *L-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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, 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.***
- *Il-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, 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*

La procédure engagée a veillé à respecter les obligations légales :

En application des articles L 123-13-1, L 123-13-3 et de l'article article R 123-20-2 du code l'urbanisme, Le Maire a procédé à :

- *La notification au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant la mise à disposition du public du projet.*
- *La publication d'un avis au public, précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations, en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*
- *L'affichage de l'avis au public en mairie. Cet avis a été publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.*
- *La mise à disposition du public - pendant une durée d'un mois - du 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 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.*

Le projet de modification simplifiée n°1 et l'exposé de ses motifs

La rectification d'une erreur matérielle à l'article 2 de la zone Ue du règlement du PLU opposable.

Exposé de problématique :

Le PLU de Cernex comprend une zone Ue. Elle a pour objectif clairement affiché au rapport de présentation, au PADD et au plan de zonage d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif. Cependant, la rédaction actuelle du règlement (article 2) ne permet pas d'assurer pleinement la réalisation de cet objectif qui transparaît pourtant clairement dans les pièces constitutives du dossier de PLU.

Rappel des éléments du rapport de présentation :

- «Zone Ue (pôle d'équipement public)». page 74.

■ «La zone Ue est une zone d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive, d'enseignement, culturelle ou de loisirs». page 75

■ «Cette zone a pour objectif l'accueil des équipements publics ou privés. La zone Ue comprend les secteurs de la commune accueillant déjà des équipements publics (mairie, salle polyvalente, zone de la STEP).

Nota: La réglementation applicable à la zone a pour but d'être la moins contraignante possible afin de faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif». page 94.

Rappel des éléments du PADD et du plan de zonage :

■ La zone Ue créé a eu pour but de donner réponse à l'orientation générale du PADD, à savoir :

- «Donner un bon niveau d'équipements publics complémentaires». page 12

La carte de synthèse du PADD identifie la structuration des nouveaux équipements publics au chef-lieu. page 16.

Le plan de zonage du PLU identifie une zone Ue en rapport avec les intentions exprimées au PADD»

Rappel de la rédaction actuelle de l'article 2 de la zone Ue :

« 2-Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et assurer une bonne intégration dans le site.

- Pour les bâtiments existants il sera autorisé : les transformations, restaurations, ainsi qu'une surface de plancher nouvelle maximum de 60m², et ce, en une seule fois. sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdites de l'article 1».

La disposition réglementaire ci-dessus pose problème car elle peut porter à interprétation. En effet, elle laisse à penser que seules ne peuvent être autorisées les extensions des constructions existantes. En outre, elle ne permet pas de faire évoluer sans contrainte, les extensions qui pourraient être opérés sur les équipements publics et d'intérêt collectifs existants.

Afin d'assurer pleinement l'objectif de réalisation de nouveaux équipements publics et d'intérêt collectif la présente procédure rectifie la rédaction de l'article 2 du règlement en supprimant la disposition suivante :

Est désormais supprimé :

- Pour les bâtiments existants il sera autorisé : les transformations, restaurations, ainsi qu'une surface de plancher nouvelle maximum de 60m², et ce, en une seule fois. sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdites de l'article 1».

Afin d'assurer la réalisation du projet, seule une pièce du dossier de PLU opposable (modification n°1 du PLU) est modifiée :

Pièce n°4 : Règlement (article 2 de la zone Ue)