

Lettre exceptionnelle d'information n°1 – Février 2017

Chers Concitoyennes, chers Concitoyens,

Par délibération en date du 8 septembre 2016, votre Conseil municipal a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune.

Sans plus attendre, il est devenu nécessaire d'adapter notre document d'urbanisme, qui date d'une dizaine d'années (mars 2007), aux évolutions récentes, tant sur le plan législatif que dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, ou de l'organisation territoriale de notre bassin de vie qui sera également qualifiée lors de notre prochaine étude sociologique (étude EPCI).

L'ambition de ce nouveau document d'urbanisme est de fixer, pour la décennie à venir, les grandes lignes du développement et de l'aménagement de notre commune, dans le respect des valeurs du développement durable, ainsi que des orientations d'aménagement fixées à l'échelle supra-communale par divers documents (Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin annécien, Programme Local de l'Habitat de l'EPCI).

Cette démarche de révision du PLU se fera dans le cadre d'une concertation avec vous jusqu'à la finalisation du projet, au travers de moyens dont vous trouverez les détails ci-après.

Cette première lettre d'information a pour but de vous familiariser avec le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrit la révision de notre PLU, notamment :

- le contexte et les objectifs qui nous amènent à réviser notre PLU,*
- ce qu'est un PLU, en termes de contenu et de procédure de révision*
- les dispositions qui seront mises en œuvre, afin de vous tenir informés de l'avancement du dossier et vous permettre d'exprimer vos réactions et propositions sur le projet communal.*

Cette lettre est le premier vecteur d'une information que nous souhaitons partagée par tous, afin que chacun au sein de la commune puisse contribuer, s'il le souhaite, à la définition de ce projet d'intérêt général pour l'avenir de Cernex.

Vous serez informés au fur et à mesure de l'avancement de la démarche, et trouverez d'autres documents d'information à votre disposition en Mairie et sur le site Internet de la commune, aussi, n'hésitez pas à les consulter.

Votre Maire, Jean-Louis Felfli



POURQUOI LA MISE EN RÉVISION DU PLU ?

1. Satisfaire aux nouveaux textes en vigueur

Elaboré sur la base de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, et dans "l'esprit" de la décentralisation, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis aux communes d'exercer leurs compétences en matière d'urbanisme, avec l'appui des services de l'Etat.

Datant maintenant de plus de 10 ans, notre PLU nécessite d'être révisé, pour y intégrer les évolutions législatives récentes et importantes, ainsi que les évolutions du contexte territorial.

La loi « SRU » (2000), texte fédérateur des principes du développement durable, a initié une véritable « révolution culturelle » dans l'aménagement du territoire, et une évolution notable des documents d'urbanisme, notamment en remplaçant les POS par les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Cette nouvelle forme s'est accompagnée de nouveaux moyens réglementaires et fonciers, qui offrent aux PLU une capacité accrue pour assurer un développement et un renouvellement urbain plus cohérents, solidaires et durables.

De plus, de nouvelles impulsions législatives ont été données par les lois « Grenelle », qui ont érigé le développement durable en « priorité nationale », ainsi que tout récemment par la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

La loi ENE (dite « Grenelle II »), en particulier, vise la simplification, l'harmonisation, le « verdissement » et le renforcement des PLU et des SCOT (entre autres outils de planification). **Dans ce nouveau cadre, le PLU se voit doté d'un champ élargi et de nouveaux « outils » réglementaires.**

La loi ALUR renforce les dispositions en faveur de l'optimisation de l'espace, la production de logement et la protection des espaces naturels, notamment en supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les surfaces minimales de terrain. Notre futur PLU devra être conforme avec les lois **ENE et ALUR**, et la procédure engagée en constitue l'occasion privilégiée. Il s'agit là d'une obligation : les documents d'urbanisme doivent être "grenellisés".

Les années 90 ont vu la parution d'une profusion de textes (sur l'eau et l'assainissement, sur les paysages, sur le renforcement de la protection de l'environnement, sur l'agriculture, sur l'habitat...).

*En matière d'urbanisme, la plus importante de ces lois est **la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (dite « SRU »)** du 13 décembre 2000.*

*Cette loi (complétée ensuite par **la loi « Urbanisme et Habitat »** du 2 juillet 2003), rénove le cadre juridique des politiques urbaines, alliant pour la première fois, les questions d'urbanisme, de logement et de transport, dans une perspective de développement durable.*

Les lois « Grenelle » du 23 juillet 2009 et du 12 juillet 2010 résultent d'une démarche de concertation sans précédent (engagée en 2007 à l'échelle nationale), partant du constat que la France traversait une crise climatique et écologique de grande ampleur.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « Grenelle II ») décline en mesures concrètes (102 articles) une partie des engagements du « Grenelle I ». Son ambition générale : l'amélioration énergétique des bâtiments et l'harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, affiche plusieurs objectifs, notamment, concernant la planification urbaine :

- **Engager la transition écologique des territoires**, en favorisant la densification des quartiers pavillonnaires, en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des espaces naturels et agricoles et en limitant l'étalement urbain.
- **Moderniser les règles d'urbanisme**, en favorisant des plans locaux d'urbanisme plus robustes et portant sur le périmètre intercommunal, mais aussi par une participation citoyenne en amont et renforcée.

Le Code de l'Urbanisme a été renforcé en tant qu'outil du développement et d'aménagement durable des territoires, et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Faire face à de nouveaux enjeux supra-communaux

Pour mieux faire face à certaines tendances d'évolution et phénomènes de plus en plus difficiles à maîtriser, les territoires se fédèrent et s'organisent, « pour influencer sur le futur, plutôt que le subir »... A l'image de la Haute-Savoie, notre territoire jouit d'une attractivité résidentielle dans un site à la fois riche en patrimoine naturel, fragile et spatialement restreint, car notamment contraint par la topographie.

La Communauté de Communes du Pays de Cruseilles s'est engagée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin annécien, approuvé cette année, et qui reprend, en outre, les grandes orientations de son projet de territoire. **Notre PLU, comme tous les PLU du territoire concerné, devra être compatible avec ce SCOT.**

3. Répondre à nos préoccupations

Enfin, la révision du PLU intégrera bien évidemment des problématiques et des enjeux plus spécifiques à notre commune, au premier rang desquels, un développement maîtrisé et harmonieux, se fondant sur les principaux axes de réflexion suivants :

- confortement de la vie et l'animation du village,
- la maîtrise du développement urbain,
- le confortement des services à la population,

- la poursuite de la diversification de l'offre en logements,
- le maintien de l'activité agricole,
- la protection des espaces naturels et de la fonctionnalité écologique,
- la maîtrise de l'évolution du cadre bâti,
- la prise en compte de la lutte contre les risques et nuisances

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

1. La vocation d'un PLU

Le PLU est un document de **planification** élaboré à l'initiative de la commune, et portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre :

- Il précise le **droit des sols** et permet d'exprimer le projet de la commune,
- Il est l'outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des **politiques urbaines** : il sert de cadre de cohérence aux différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité, dans le respect des principes définis par la loi.
- Il est un document à la fois **stratégique et opérationnel** qui énonce des règles (dans son règlement) et des principes (dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Il se distingue des anciens POS en privilégiant la dimension de projet de territoire par rapport à une vision uniquement réglementaire. Il est plus global, plus complet et plus opérationnel, mais aussi plus lisible pour les citoyens, notamment grâce à la concertation.

Un document analytique, explicatif et justificatif



Le rapport de présentation et d'évaluation environnementale

Des objectifs d'ordre général



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Une transcription des objectifs en règles d'urbanisme et politique foncière



- *Le règlement écrit*
- *Le règlement graphique (plan de zonage et emplacements réservés)*

Les autres pièces



Les annexes (document graphique annexe, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires)

Des objectifs spécifiques à des secteurs en particulier



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP):

- *Orientations sectorielles*
- *Orientations patrimoniales (paysage et environnement)*

2. Le contenu du PLU

Les lois "SRU", "ENE" et "ALUR", ont fortement modifié et enrichi le contenu du PLU. Ainsi, notre futur PLU se composera des pièces suivantes :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), constituera la « clé de voûte » du PLU. Il abordera de nombreuses thématiques et fixera notamment les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), à caractère plus technique, pourront traiter d'opérations ou d'actions particulières nécessaires pour respecter notamment les objectifs fixés par le PADD, et assurer le développement de la commune.
- **Le plan de zonage** suivra une légende enrichie, et une nouvelle dénomination des zones.

- **Le règlement** applicable à chaque zone ne peut désormais, depuis la loi ALUR, plus réglementer de Coefficients d'Occupation du Sol (COS) ni imposer de surface minimale de terrain pour la construction.
- Les secteurs pouvant permettre des constructions en milieu naturel (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) revêtent désormais un caractère exceptionnel.

➤ *A noter que le PLU doit être "dimensionné" pour répondre aux besoins de développement sur le moyen terme (c'est-à-dire à échéance d'une dizaine d'années), et non plus le long terme, comme le faisaient de nombreux POS, avec des zones d'urbanisation future "en attente" durant plusieurs dizaines d'années.*

3. Les principales étapes

La révision du PLU représente une entreprise importante pour les mois qui viennent, rythmée par des périodes d'études, des phases de consultation, et de nombreuses réunions. Cette démarche nécessite donc l'inscription de moyens budgétaires spécifiques, ainsi qu'une forte mobilisation :

- de vos élus,
- des techniciens (pilotés par l'Agence des Territoires),
- des acteurs du territoire ainsi que des partenaires institutionnels (services de l'Etat, Conseil Général, Syndicat du SCOT, CCPC, Chambres Consulaires, communes voisines intéressées...).

La procédure se veut désormais simplifiée et plus démocratique, en plaçant la concertation préalable avec la population au cœur de l'élaboration du projet.

Les étapes :

- Délibération de prescription de la révision du PLU
- Lancement de la concertation,
- Diagnostic territorial et environnemental,
- Débat sur les orientations du PADD,
- Phase d'Arrêt du PLU,
- Enquête publique,
- Modification éventuelle du PLU et approbation par le Conseil Municipal

VOTRE AVIS SUR LE PLU NOUS INTÉRESSE

1. La concertation

Selon les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation sur le PLU :

- Est assurée dès le début de la démarche, et tout au long de l'élaboration du projet (jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal).
- Est ouverte à tous : habitants, associations locales et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole.
- Est organisée librement par la commune, selon des modalités qu'elle choisit par délibération, mais auxquelles elle devra se tenir.
- Fera l'objet d'un bilan (par délibération), qui pourra (s'il y a lieu) entraîner un réexamen de certaines orientations du projet de PLU, avant son arrêt par le Conseil Municipal. **Ce bilan sera mis à disposition du public.**

Les modalités de concertation retenues par le Conseil Municipal (délibération du 8 septembre 2016) :

- Mise à disposition en Mairie et sur le site Internet de la commune, de documents d'information sur l'élaboration du PLU (ex. textes législatifs, "Porter à Connaissance" de l'Etat, éléments de diagnostic, comptes rendus de réunions), au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure.
- Ouverture d'un registre en Mairie, destiné à recueillir les observations du public, pendant toute la durée de la concertation, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Et aux grandes étapes de la révision du PLU :

- Diffusion de trois lettres d'information à la population spécifiques à la démarche du PLU.
- Organisation de deux réunions de concertation publique
- Publication de l'avis de ces réunions dans un journal diffusé dans le département

2. Qu'attendre de la concertation ?

La concertation n'est pas l'enquête publique !

La concertation porte essentiellement sur le diagnostic et les enjeux territoriaux, les objectifs et les orientations générales du projet.

Elle n'a pas pour objet de recueillir ni de prendre en compte les demandes particulières : celles-ci le seront au moment de l'Enquête Publique, sous le contrôle d'un Commissaire Enquêteur.

La concertation devrait être un temps fort de la démocratie locale.

Il a semblé important à la municipalité que, **VOUS**, habitants de CERNEX, premiers intéressés dans l'avenir de votre commune, soyez régulièrement informés et puissiez exprimer votre avis général.

Outre les possibilités qui vous sont offertes de vous informer par différents moyens (dont la présente lettre), la concertation sur le PLU devrait constituer **une occasion privilégiée d'échanges de points de vue**, pour un enrichissement de la réflexion sur ce que pourrait être « l'aménagement et le développement durable » de notre commune dans les années à venir..., **la recherche d'une vision partagée autour d'un projet d'intérêt général.**

Alors... **n'hésitez pas à venir en Mairie** consulter les documents mis à votre disposition, et **à vous exprimer** dans le registre ouvert à votre intention.

Pour tous renseignements

Mairie de CERNEX

77 place de la Mairie 74350 CERNEX

Tél : 04 50 44 16 15 / Fax : 04 50 44 84 45

Site Internet : www.cernex.fr

Courriel : mairiecernex@wanadoo.fr