

Commune de CERNEX



**DÉCLARATION DE PROJET
ET MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
valant note de présentation**

Document en date de JANVIER 2017

**DOCUMENT POUR EXAMEN AU
CAS PAR CAS ET ENQUÊTE
PUBLIQUE**



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
OBJET DU PRESENT DOCUMENT	2
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT COMPATIBILITÉ DU PLU	3
PARTIE 1 COHERENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL	11
A. COHERENCE AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT	12
B. COHERENCE AVEC LA LOI MONTAGNE	20
PARTIE 2 LE SITE D'IMPLANTATION	21
A. PRESENTATION GENERALE DU SITE ET IMPACTS	22
B. PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME	34
C. LE DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL	35
PARTIE 3 LE PROJET D'INTERET GENERAL	36
LE PROJET ET SON INTERET GENERAL	37
PARTIE 4 LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE – EVOLUTION DU PLU	40
A. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE	41
B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	43
C. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	54
CONCLUSION	55

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- de décrire la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU qui en résulte,
- de décrire le projet d'implantation,
- de démontrer l'intérêt général de ce projet,
- de détailler les modifications apportées au PLU opposable, permettant d'assurer la compatibilité de ce dernier avec le projet d'intérêt collectif.
- de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de CERNEX et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité n°1 avec la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article R151-5 :

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 procédure de mise en compatibilité :

La mise en compatibilité consiste donc à modifier certaines dispositions du PLU de la commune afin de le rendre compatible avec une opération d'intérêt général, qui fait ici l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées (communauté de communes du pays de Cruseilles, SCoT, Chambre d'Agriculture, CMA, CCI, Conseil Départemental, Région...).

A l'issue de l'enquête publique, la commune émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois. La proposition de mise en compatibilité est ensuite approuvée par arrêté préfectoral.

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire

MAIRIE DE CERNEX

77 place de la mairie

74350 CERNEX

Téléphone : 04.50.44.16.15

Courriel: mairieczernex@wanadoo.fr

2. Objet de l'enquête publique

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Cernex en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements.

3. Historique du document d'urbanisme

Le PLU a été approuvé le 29/03/2007.

Le POS a fait l'objet des procédures d'évolutions suivantes :

- Modification n°1, approuvée le 12/12/2012
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 06/03/2013
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 27/10/2014

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de modification simplifiée n°2, approuvée par le conseil municipal du 27/10/2014** .

4. La procédure de déclaration de projet

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, la communauté de communes souhaite « *se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement* ».

NOTA : la notion « d'opération d'aménagement » renvoie à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'elle doit avoir pour objet « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

La présente procédure se déroule conformément aux dispositions réglementaires des articles L153-54, L153-55, L153-56, L153-57 et L153-58 du Code de l'urbanisme.

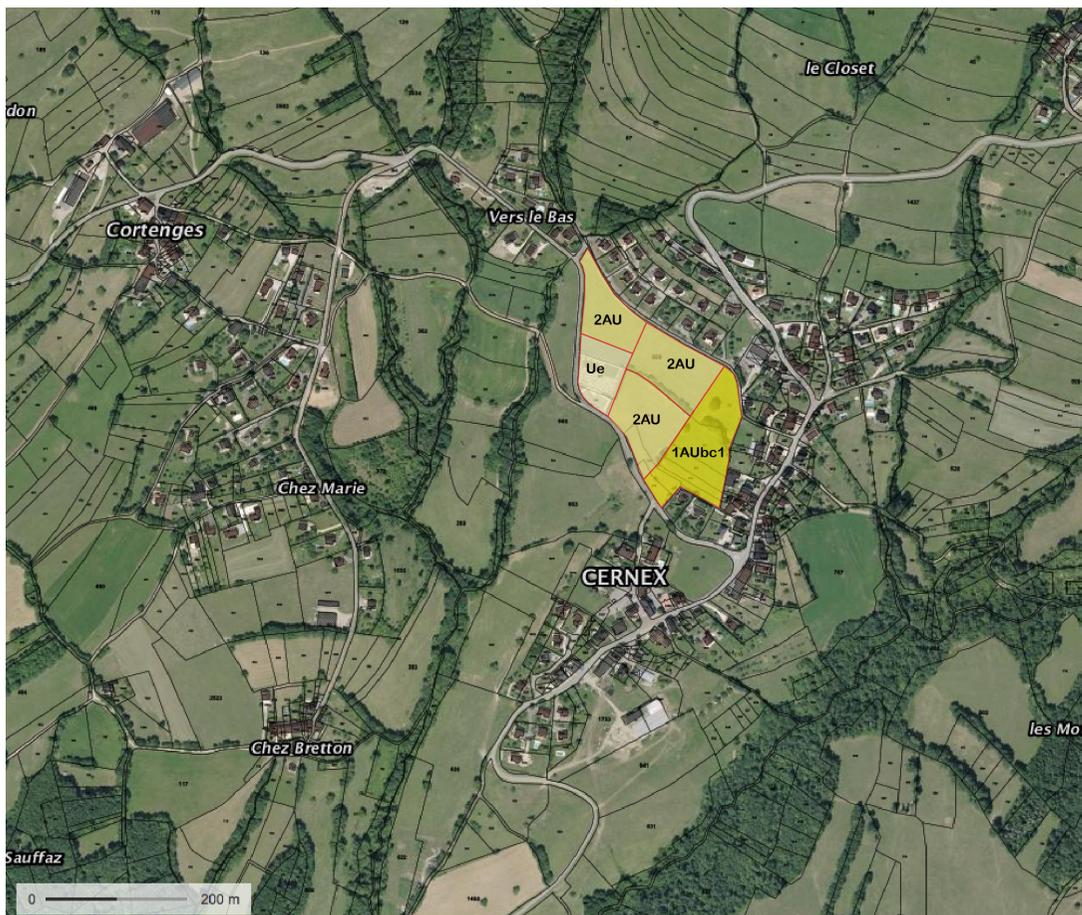
Ainsi :

- Le présent dossier porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
- Le présent dossier fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 du Code de l'urbanisme.

L'article R 123-23-2 du Code de l'urbanisme précise que cette procédure est menée par le Maire de CERNEX. Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur l'adoption de la déclaration de projet. Celle-ci emportera approbation de la mise en comptabilité du PLU.

La commune de CERNEX n'est concernée par aucun site **Natura 2000**, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est **soumise à la procédure d'examen au cas par cas permettant de déterminer la nécessité ou non d'une évaluation environnementale complète.**

5. Périmètre du secteur concerné par la déclaration de projet n°1



Situation des terrains concernés dans la commune

La zone concernée par la déclaration de projet n°1 concerne les trois zones 2AU situées en continuité de la zone 1AUbc1, dans le secteur du cimetière au chef-lieu de Cernex. La zone 1AUbc1 est en cours d'urbanisation.

Ce secteur est actuellement occupé par des prairies.

La superficie du secteur concerné par la déclaration de projet est de 2,1 ha environ.

6. Les raisons de la mise en compatibilité / caractéristiques importantes du projet

En effet, la commune souhaite permettre la réalisation d'opérations d'urbanisme sur les deux zones 2AU du cimetière (en les reclassant en 1AU), en continuité de la zone 1AUbc1, il convient d'apporter des adaptations au document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

Dans ce cadre, ce projet doit prendre en compte des besoins propres à la commune, avec l'objectif principal d'un développement maîtrisé et adapté aux évolutions sociétales et 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 poursuivre et à conforter, par le développement des logements, des équipements et de l'armature des espaces publics et collectifs.
- la diversification de l'offre en logements à poursuivre par 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.
- l'évolution d'un cadre bâti et paysager maîtriser par l'intégration du projet au sein de l'enveloppe urbaine du bourg centre en épargnant l'extension contenue des hameaux ainsi que les espaces agricoles et naturels.

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de modifier les pièces suivantes:

- **Plan de zonage:**
 - Reclassement des 2 zones 2AU en 1AUbc7 et d'une partie de la 3^{ème} zone 2AU en 1AUbc7 également.
 - Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur une partie du secteur.
- **Ajouter une orientation d'aménagement :**
 - Mise en place d'une orientation d'aménagement sur l'ensemble de la nouvelle zone 1AUbc7.
- **Règlement :**
 - Ajustement du règlement

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

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité a été conduite pour permettre la réalisation de logements en vue de maintenir et favoriser la mixité sociale dans la commune de Cernex.

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, prévues au PLU approuvée en 2007, pour accueillir le développement de la commune.

Lors de l'élaboration du PLU en 2007, ce secteur du cimetière avait été retenu comme un secteur de développement privilégié à proximité du bourg et peu soumis aux enjeux environnementaux et paysagers.

Le secteur se situe hors de tout périmètre d'inventaire environnemental, hors de protections environnementales ou paysagères.

Il peut être desservi en eau potable, et les eaux usées collectées pour un traitement en station d'épuration.

Le projet en lui-même, est soucieux de maîtriser la consommation foncière, en exigeant une part de logements collectifs et intermédiaires.

Le projet n'a pas d'incidences défavorables sur l'environnement.

8. Rappel des textes régissant la procédure

Article L153-54 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° *Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*

2° *Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

Article L153-58 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° *Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*

2° *Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-25 et L 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R153-13 (CU)

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Article R153-14 (CU)

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

Article R104-8

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

PARTIE 1
COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL

A. Cohérence avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT

1. Trame paysagère

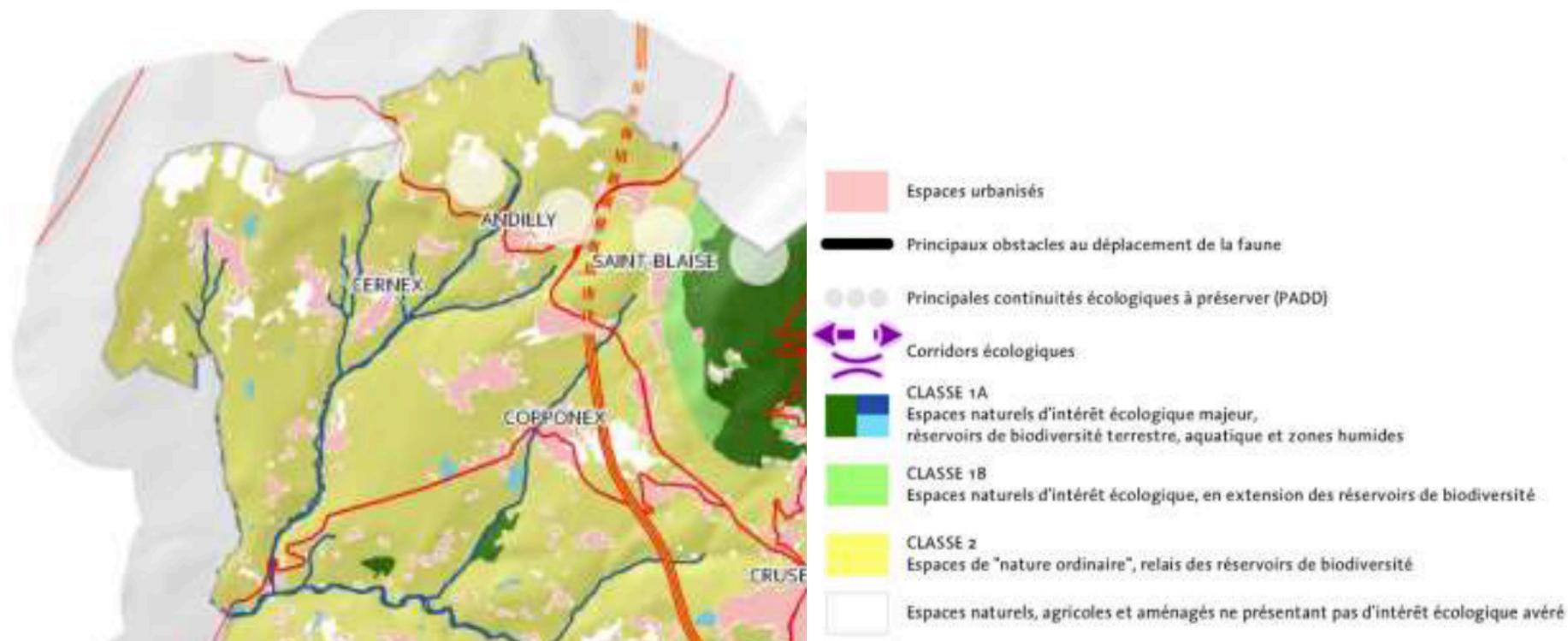


Extrait de la carte des « Trames paysagères » du DOO du SCoT

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
Traduire les orientations de la directive paysagère du Salève	<i>La commune de Cernex n'est pas concernée par cette prescription</i>
Améliorer la lisibilité des entrées de villes et de bourgs afin que la transition	<i>La présente DP-MEC est soucieuse de l'intégration paysagère du</i>

entre nature et tissu urbain soit de qualité.	<i>nouveau quartier d'urbanisation. L'OAP mise en place oblige à la réalisation d'un parc paysager et de jardins familiaux sur les terrains assurant la transition entre espace rural et secteurs urbanisés.</i>
Maintenir les fenêtres paysagères et les espaces ouverts stratégiques de bords de routes localisées sur la carte « Trame paysagère » pour une lisibilité de la diversité des paysages du bassin annécien en bordure des principales routes et le long du lac.	<i>La commune de Cernex n'est pas concernée par cette prescription</i>
Maintenir ou organiser la qualité de perception des limites des espaces urbanisés, et tout particulièrement celles qui sont sous pression et sont localisées sur la carte « Trame paysagère »	<i>Le SCoT prescrit à la commune de Cernex de ne pas étendre son urbanisation au Nord de l'ensemble bâti du Chef-lieu. La présente DP-MEC a pour objectif de débloquent les zones 2AU situées entre le cœur historique du chef-lieu et les secteurs résidentiels situés au Nord. L'urbanisation du secteur du cimetière ne modifie donc pas les limites des espaces urbanisés.</i>
Préserver et valoriser les caractères typiques des petits paysages d'intérêt localisés sur la carte « Trame paysagère »	<i>Cette trame est définie au Nord de la limite d'urbanisation fixée par le SCoT. Le déblocage des zones 2AU est sans effet sur les secteurs identifiés comme paysage d'intérêt au SCoT.</i>
Définir des zones de publicité restreinte à l'entrée des communes, notamment autour du Lac.	<i>La commune de Cernex n'est pas concernée par cette prescription</i>
Porter une attention particulière aux coteaux	<i>La commune de Cernex n'est pas concernée par cette prescription</i>

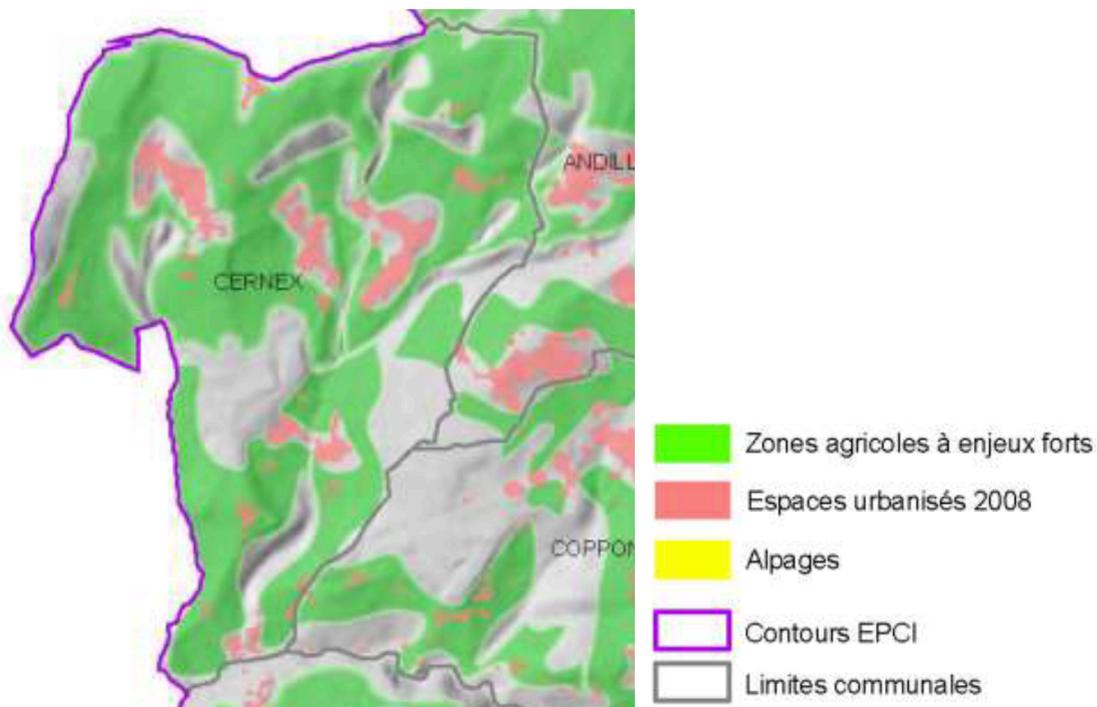
2. Trame écologique



Extrait de la carte des « Trames écologiques » du DOO du SCOT

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques (classe 1A) : interdiction de toute urbanisation.</p> <p>Les espaces naturels d'intérêt écologique (classe 1B) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction d'urbaniser les espaces de liaison - Interdiction d'urbaniser en discontinuité - Possibilité d'urbaniser uniquement si absence d'alternatives <p>Les espaces complémentaires (classe 2) : éviter d'accroître leur fragmentation.</p>	<p><i>Le secteur concerné par la déclaration de projet se situe dans les espaces naturels, agricoles et aménagés ne présentant pas d'intérêt écologique.</i></p>
<p>Porter une attention particulière aux principales continuités écologiques</p>	<p><i>Le secteur de la déclaration de projet n'est pas concerné.</i></p>

3. Les terres agricoles



Extrait de la carte des « zones agricoles à enjeux forts » du DOO du SCoT

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Les espaces agricoles à enjeux forts : zonage agricole à vocation stricte</p> <p>Les espaces à enjeux ordinaires à définir au PLU : permettre une urbanisation uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projets indispensables au développement communal - Secteurs en continuité de l'urbanisation existante - Éviter d'enclaver des tènements agricoles 	<p><i>Le secteur concerné par la déclaration de projet se situe hors des zones agricoles à enjeux forts.</i></p>

4. Foncier

La commune de Cernex est une **commune de rang D** appartenant à la **communauté de communes du Pays de Cruseilles**.

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Une superficie de consommation foncière pour l'habitat, intégrant les emprises des constructions (habitation et petits équipements de proximité quand ils sont intégrés à des bâtiments d'habitation), la voirie dédiée, des stationnements, les espaces verts dédiés à l'opération et des espaces aménagés est affectée par groupe de communes de même rang et par EPCI définie dans le tableau ci-après, à compter de la date d'approbation du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter la consommation par groupe de communes de même rang et par EPCI = 48 ha pour 11 communes de la CCPC (territoire CCPC sans Cruseilles et Allonzier la Caille). <i>Le DOO permet d'utiliser pour le zonage un coefficient de rétention foncière de 1,5.</i> • Selon leur taille, l'urbanisation des dents creuses est comptabilisée dans les extensions : pour les communes de rang D, un ensemble foncier de 5 000 m² environ, sera comptabilisé dans les extensions. 	<p><i>Pas de commentaires</i></p>
<p>Dans toutes les communes donner la priorité à la densification dans l'enveloppe urbaine existante</p>	<p><i>Le PLU ne dispose plus d'espaces disponibles dans les zones U ou 1AU dans le chef-lieu, secteur prioritaire de développement de l'habitat.</i></p>
<p>La répartition de la consommation foncière entre communes de même rang au sein d'un EPCI sera assurée prioritairement par chaque EPCI. Sinon elle sera proportionnelle à la population des dites communes.</p>	<p><i>A défaut d'un compte foncier établi à l'échelle de la CCPC, la répartition de la consommation foncière sur 20 ans à compter de mai 2014 est basée sur le poids démographique de la commune parmi les 11 communes de rang D de la CCPC.</i></p> <p><i>La commune de Cernex compte 949 habitants au 01/01/2013, pour une population de 8134 habitants pour les 11 communes de rang D de la CCPC. Cernex représente donc 12% de la population.</i></p> <p><i>La commune de Cernex peut donc bénéficier jusqu'à 12% des 48 ha alloués aux 11 communes de rangs D de la CCPC, soit 5,76 ha.</i></p> <p><i>L'analyse de la consommation foncière depuis l'opposabilité du SCoT (mai 2014) montre une consommation de 2,8 ha pour la réalisation de 40 logements, soit une densité de 14 logt/ha.</i></p> <p><i>L'ouverture à l'urbanisation de 2,14 ha des zones 2AU vers une zone 1AUbc7 est donc en compatibilité avec le SCoT.</i></p>

Pour les communes de rang B, C et D, identifier en accord avec les communes le ou les 2 sites qui recevront au moins 90% de la croissance.	<i>La commune souhaite privilégier le développement du chef-lieu.</i>
Evaluer les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine.	<i>Il reste peu de disponibilités foncières à l'intérieure de l'enveloppe urbaine et surtout les disponibilités foncières sont essentiellement des dents creuses. La configuration de ces dents creuses dans les secteurs pavillonnaires n'est pas favorable à la réalisation d'opération en faveur de la mixité sociale.</i>
La densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT est indiquée dans le tableau ci-dessous : Commune de rang D : 20 logt/ha	<i>L'opération envisagée prévoit, sur 2,14 ha : Partie Sud : 19 logements Partie Nord : 32 logements Soit une densité de l'ordre de 24 logt/ha</i>

5. Economie

La présente déclaration de projet n'intègre pas de développement économique. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

6. Equipements

La présente déclaration de projet n'intègre pas de projets d'équipements. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

7. Déplacements

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
Offrir un haut niveau de services d'accès Nord-Sud et Est-Ouest à l'agglomération et au service du cœur d'agglomération	<i>La commune de Cernex n'est pas située sur les grands axes du territoire du SCoT.</i>
Permettre la réalisation des projets de création ou d'amélioration d'infrastructures	<i>La commune de Cernex n'est pas située sur les grands axes du territoire du SCoT.</i>
Assurer une accessibilité modes doux de tous les services et équipements pour le confort et la sécurité de tous les usagers.	<i>L'aménagement de la zone 1AUbc7 permettra de réaliser des maillages doux au travers de la zone pour sécuriser les déplacements des nouveaux habitants mais aussi les habitants des</i>

<p>Organiser un réseau d'itinéraires cyclistes lisibles et facilement identifiables sur l'ensemble du territoire, interconnectés avec les réseaux des territoires voisins.</p> <p>De mettre en place des cheminements entre le réseau structurant TC et les équipements scolaires, sportifs et culturels, les pôles d'emplois, les zones résidentielles, les pôles de loisirs et de tourisme.</p>	<p><i>secteurs situés en amont qui souhaitent rejoindre le centre du village.</i></p> <p><i>Le territoire de Cernex n'est pas concerné par les transports en communs structurants et les enjeux de déplacements cyclistes sont limités.</i></p>
---	---

8. Logements

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Sur les 20 prochaines années, le SCoT vise une production d'environ 30400 logements.</p> <p>Chaque EPCI à travers ses documents d'urbanisme (PLH, PLU) devra mettre en place les moyens permettant la production de logements indiquée dans le tableau ci-dessous, en mettant l'accent sur le développement d'une offre accessible à tous les revenus (cf. chap logement social).</p>	<p><i>Pour les 11 communes de rang D de la CCPC, le SCoT estime le besoin de 850 logements pour les 20 prochaines années (2014/2034).</i></p> <p><i>Cernex représente 12% de la population de l'ensemble des 11 communes de rang D de la CCPC ; ainsi la commune peut prétendre à 12 % des logements, soit 102 logements.</i></p> <p><i>Depuis l'opposabilité du SCoT en 2014, ce sont 40 logements réalisés ou autorisés en extension de l'enveloppe et 34 logements dans l'enveloppe, soit un total de 74 logements construits ou autorisés.</i></p> <p><i>Le projet objet de la présente déclaration de projet prévoit 51 logements. Ce projet permet de rester dans le principe de la compatibilité avec le SCoT.</i></p>
<p>Dans le cadre de la stratégie foncière définie à l'échelle de chaque EPCI (cf. chap 2.3) mettre en place un référentiel foncier qui définira les secteurs d'intervention stratégique en extension ou renouvellement urbain et pour chaque secteur, les conditions de mobilisation, de mise sur le marché, ...</p>	<p><i>La présente procédure n'est pas concernée.</i></p>
<p>Favoriser la production diversifiée de logements et la compacité de l'habitat dans les quartiers nouveaux et anciens, et développer un maillage inter-quartier optimal et cohérent notamment à travers des OAP (Orientations d'Aménagement et Programmation) ou des servitudes que les PLU définiront.</p>	<p><i>La présente déclaration de projet doit permettre la réalisation d'une offre de logements diversifiée permettant de tendre vers une plus grande mixité sociale.</i></p> <p><i>Le projet prévoit :</i></p> <p><i>Partie Nord : 9 maisons individuelles + 3 logements groupés + 8 logements collectifs sociaux + 12 logements collectifs en accession</i></p>

	<i>Partie sud : 6 maisons jumelées et 13 villas</i>
Accroître l'offre d'accèsion à la propriété sociale et économique en fixant notamment un objectif à l'accèsion sociale de production de logements par EPCI et en adaptant les aides dans le cadre des PLH.	<i>Une part de l'offre de logements sera dédiée à des logements en accèsion sociale</i>
Favoriser la politique d'aide à l'accèsion libre pour les ménages modestes notamment par la densité et une politique foncière volontariste.	<i>La réalisation de logements groupés et de logements collectifs en accèsion privée permet de participer à la mixité sociale de l'opération</i>
Développer l'offre locative privée en développant la mixité dans les opérations d'aménagement et en priorité dans les secteurs déficitaires définis dans les PLH.	<i>La présente déclaration de projet n'a pas de moyen d'agir sur ce levier.</i>
Dans toutes les communes, réduire la part des maisons individuelles pures dans l'ensemble des logements produits pendant la durée du SCoT : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans les communes de rang A, cette part ne devra pas dépasser 20%, ✓ Dans les autres communes, elle ne devra pas dépasser 35%. 	<i>Au total, le projet prévoit 22 maisons individuelles, 9 logements groupés, 20 logements collectifs. Le présent projet participe à la diversité des formes de logements.</i>
Les PLH et PLU doivent fixer des objectifs de production de logement social afin de répondre aux besoins et aux exigences réglementaires : <ul style="list-style-type: none"> • Instaurer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (cf. L123-1-5) afin de favoriser le logement social, notamment dans les zones U et AU. • Instaurer des servitudes de mixité sociale dans des secteurs précisés dans les zones U et AU. Viser une moyenne de 25% de la surface de plancher pour des logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions de logements collectifs, éventuellement mutualisable dans le cadre des PLH, pour les communes non soumises à la loi SRU.	<i>Sur le tènement Nord, le programme vise 25% de logements sociaux. Sur le tènement Sud, des logements seront dédiés aux primo-accédants.</i>

9. Commerces

La présente déclaration de projet n'intègre pas de développement commercial. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

B. Cohérence avec la loi Montagne

La commune de Cernex est soumise aux dispositions de la Loi Montagne.

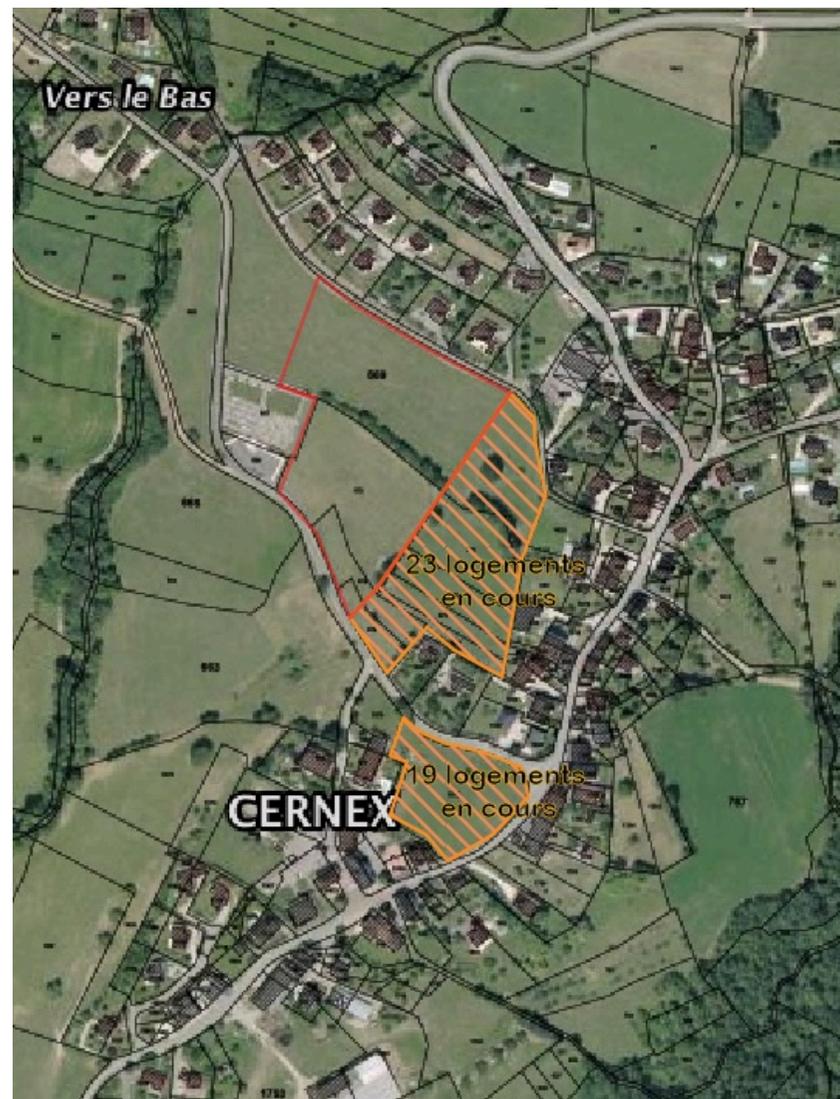
En matière d'urbanisme, la loi Montagne implique le respect du principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, décrit à l'article L122-5 du code de l'urbanisme :

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le projet d'urbanisation, objet de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité, se situe en continuité immédiate du centre bourg de Cernex. Une opération de 23 logements est en cours sur les parcelles contiguës.

Aucune voirie ou éléments naturels (tels qu'une coupure boisée) ne vient créer une discontinuité.

Le respect de la loi Montagne est assuré.



PARTIE 2 LE SITE D'IMPLANTATION

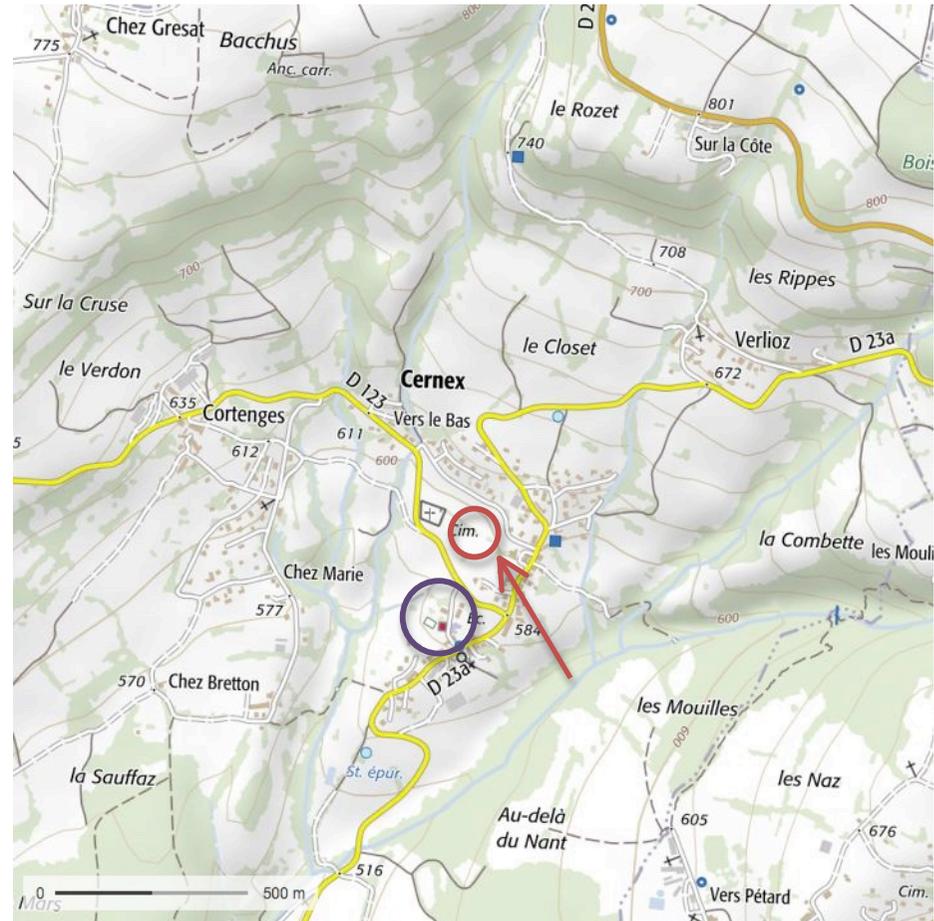
A. Présentation générale du site et impacts

1. Localisation

Le secteur d'étude se situe au Nord du chef-lieu, **entre une zone 1AUbc1 en cours d'urbanisation et le cimetière.**

Le secteur d'étude est bordé par la RD123 sur sa limite Ouest et par le chemin des Châtaigniers sur sa limite Nord-Est.

Chef-lieu



Localisation du projet dans la commune

2. Le secteur et ses franges

A. L'occupation du sol / Agriculture

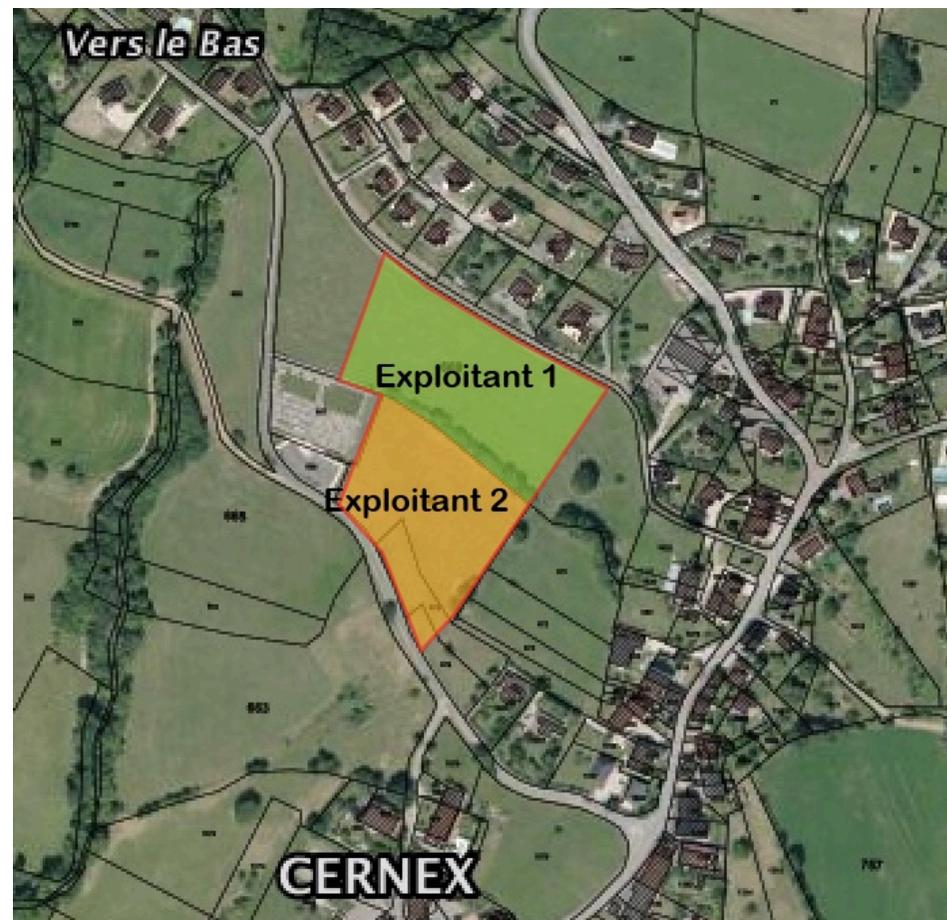
Les zones 2AU prévues pour l'ouverture à l'urbanisation et l'accueil du projet de logements sont occupées par des prairies. Plus précisément, ce sont des prairies permanentes identifiées au registre parcellaire graphique.

Les terrains sont exploités par deux exploitants différents.

Le terrain Nord est exploité par un agriculteur qui exploite la totalité de la parcelle 669. L'exploitant dispose d'un bail non précaire avec le propriétaire. La partie concernée par l'ouverture à l'urbanisation couvre environ 1,2 ha.

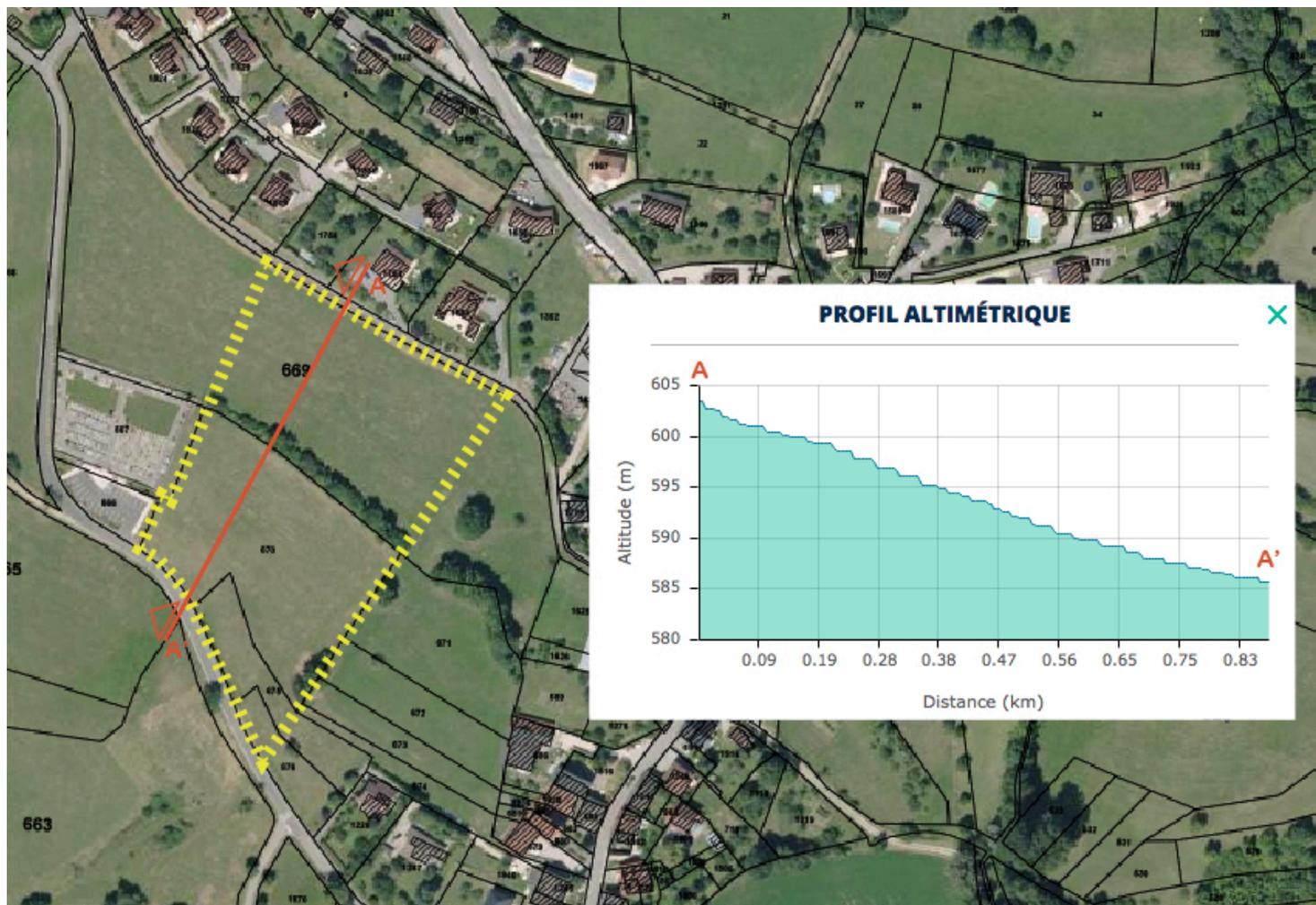
Le terrain Sud est utilisé par un 2nd exploitant, a priori sans bail. Ce terrain couvre environ 1 ha.

Le retrait des terrains exploités de chacune de ces exploitations ne devrait pas remettre en cause les exploitations.



B. La topographie

Le terrain présente une pente orientée Nord-Est/Sud-ouest, avec un point bas à environ 585 m le long de la RD123 et un point haut le long du chemin des Châtaigniers à environ 603 m.



La pente du terrain reste modérée et régulière. Le projet sera peu impactant dans le paysage.

C. Le paysage

Le terrain d'étude présente un paysage ouvert, agricole, avec quelques haies qui compartimentent l'espace et matérialisent les limites parcellaires. Notamment une haie dense matérialise la limite entre la parcelle 669 (parcelle au Nord) et la parcelle 670 (au Sud et en 1^{er} plan sur la photo ci dessous). L'aménagement de la zone devra préserver cet élément structurant du paysage.

En arrière plan, on perçoit les constructions qui bordent le chemin des Châtaigniers ; il s'agit de maisons individuelles.



Vue depuis le Sud de la zone, le long de la RD123, à côté du cimetière



Vue depuis l'Ouest de la zone, le long de la RD123, (au Nord du cimetière)



Vue depuis la sortie du village, le long de la RD123
(en 1^{er} plan, les terrains qui supportent l'opération Artis en cours de 23 logements)

D. Environnement

Le territoire présente peu d'enjeux écologiques.

La commune ne compte aucune ZNIEFF, elle n'est comprise dans aucun site Natura 2000. Il n'existe aucun arrêté de protection de biotope.

Le territoire communal compte 5 zones humides, toutes éloignées du secteur concerné par le projet.

L'étude environnementale réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU en 2007 n'avait fait apparaître aucun enjeu fort sur le territoire.

Comme indiqué dans le chapitre relatif à la compatibilité avec le SCoT du Bassin Annécien, le site d'étude se trouve hors des secteurs à enjeux écologiques à l'échelle.

Le projet n'aura pas d'incidences sur les fonctionnements écologiques de la commune.

3. Les contraintes du site

A. En terme de risques naturels et technologiques

La commune dispose d'un document communal synthétique sur les risques majeurs et d'une carte des aléas (établi en janvier 2002).

Le DCS fait état des risques suivants pour les communes :

- mouvement de terrain : glissement de terrain et charriage/laves torrentielles
- inondation
- séisme : zone de sismicité 3 (comme la quasi-totalité du département)
- transport de matériaux dangereux lié
 - au transport sur les routes suivantes : RD23, RD23a, RD123, RD27
 - au transport d'hydrocarbures par canalisation

Le secteur d'étude n'est potentiellement concerné que par le phénomène « crue torrentielle » en partie basse du terrain. Toutefois, après visite de terrain, il n'existe aucun passage d'eau sur cette partie du terrain.

- périmètre de protection de captage
- monument historique inscrit (chapelle de Charly d'Andilly)

Le secteur étudié n'est concerné par aucune de ces servitudes.

4. La desserte par les réseaux

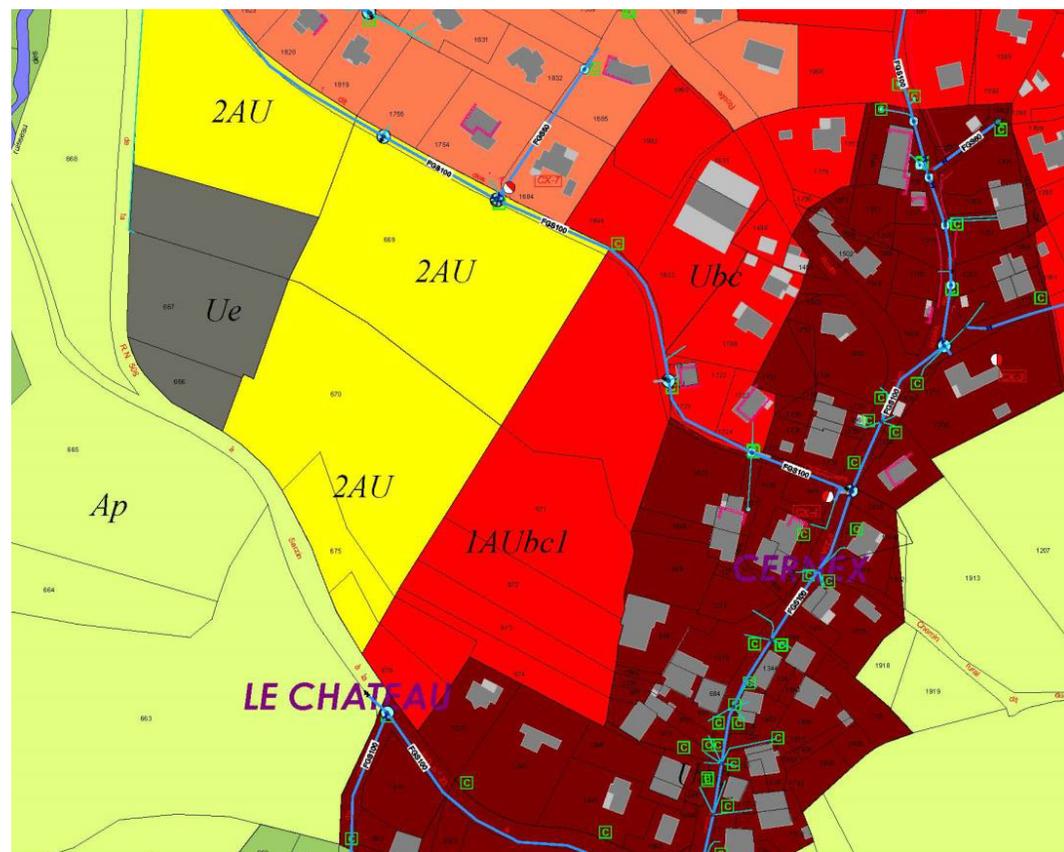
Source : fiche pré-programme établie par la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles en décembre 2016.

A. Eau potable

Le réseau d'Eau Potable existant se situe au carrefour de la Route départementale 23 et de la voie communale dite du château. Il s'agit d'une canalisation fonte ductile de diamètre 100 mm.

Le projet immobilier nécessite l'extension du réseau d'Eau Potable existant jusqu'en intérieur de tènement soit une longueur de 245 ml. La conduite AEP mise en place sera également de diamètre 100 mm.

L'implantation actuelle de la défense incendie requiert la mise en place d'une nouvelle borne d'incendie afin de couvrir convenablement le secteur

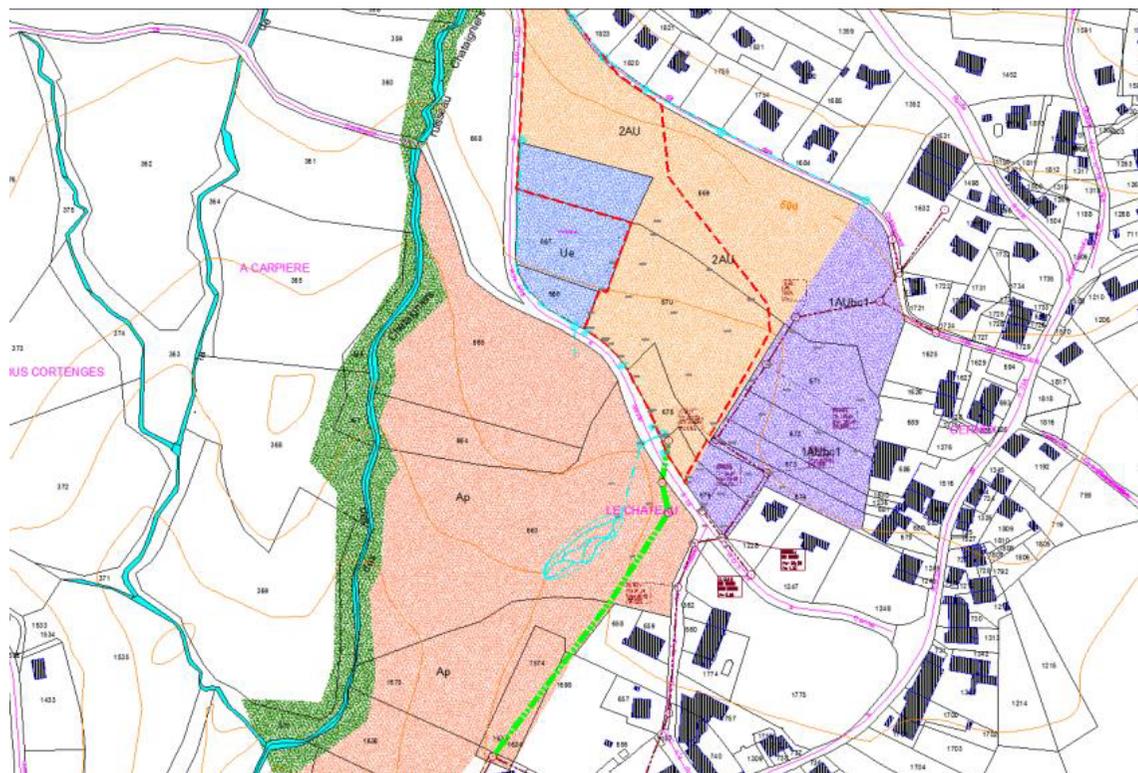


B. Eaux usées

En vue de la topographie du site, la solution envisagée consiste à créer un réseau Ø 200 mm sur un linéaire de 240 ml. Un regard sera créé au point bas du tènement, l'exutoire de ce nouveau réseau se fera au niveau de la parcelle 1693 dans le réseau existant. Cette solution nécessitera de créer une traversée sous la route Départementale n°123. Le reste des travaux sera réalisé sous espaces verts.

Seule la zone 1AUbc1 peut être raccordée sur le réseau existant provenant de la route des châtaigniers. (projet ARTIS).

Conditions de faisabilité technique : Autorisations de passage à obtenir

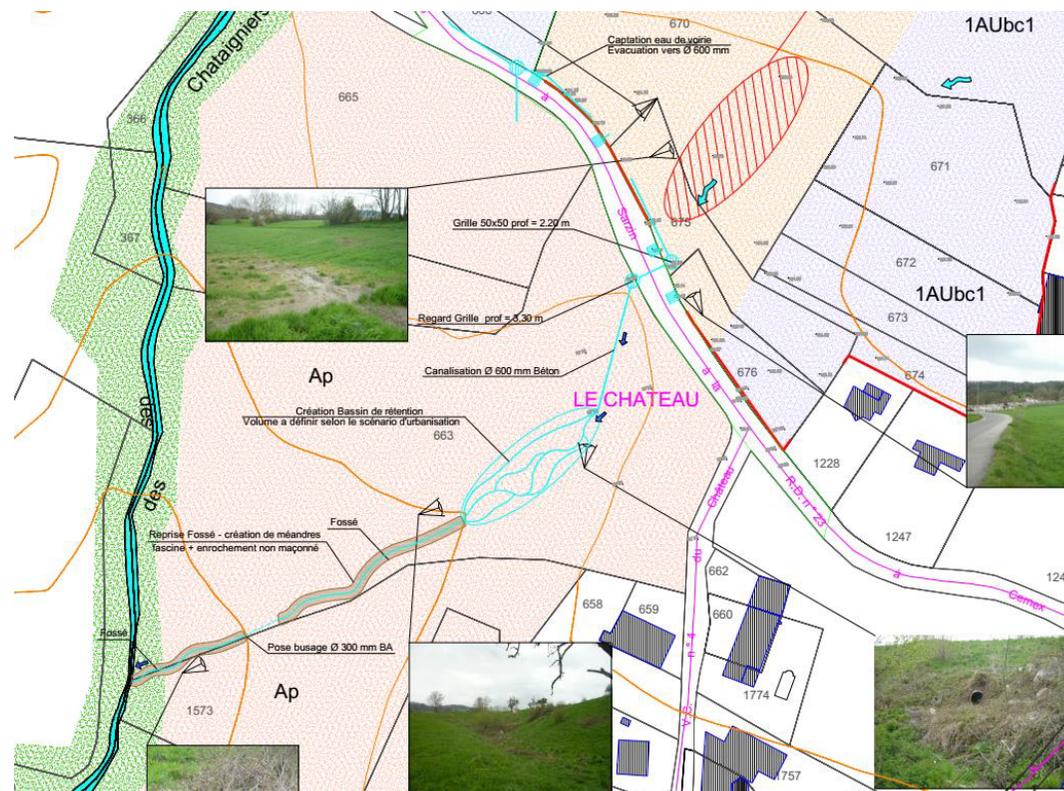


C. Eaux pluviales

L'exutoire du bassin versant (point bas) est une grille 50 x 50 puis un Ø 600mm traversant la RD se rejetant 45 ml en aval dans une zone de dissipation. Un fossé capte les eaux de ruissellement de la zone de dissipation et se rejette dans « le Ruisseau Des Châtaigniers ».

La cavité naturelle présente sur la parcelle 663, en sortie du tuyau béton D600mm, présente un intérêt majeur pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel. Il devra être dimensionné pour un rejet à 20l/s/ha et pour une pluie d'occurrence décennale. Cette solution technique est à privilégier par rapport à une alternative intégrée type cuve étanche. Au-delà de l'aspect rétention, une intégration paysagère poussée de ce bassin est possible si la Commune ou l'aménageur souhaite donner une dimension d'agrément à cet ouvrage.

Conditions de faisabilité technique : Autorisations de passage à obtenir et acquisition foncière de l'emprise de la rétention



D. Déchets

Le besoin engendré par 51 nouveaux logements en zone 2AU nécessite la mise en place de 2 conteneurs OM et 1 conteneur multi-matériaux supplémentaires par rapport à ceux prévus dans le projet Artis de la zone 1AUbc1. La surface de la plateforme du projet Artis zone 1AUbc1 étant suffisante. Ils seront disposés au même emplacement.

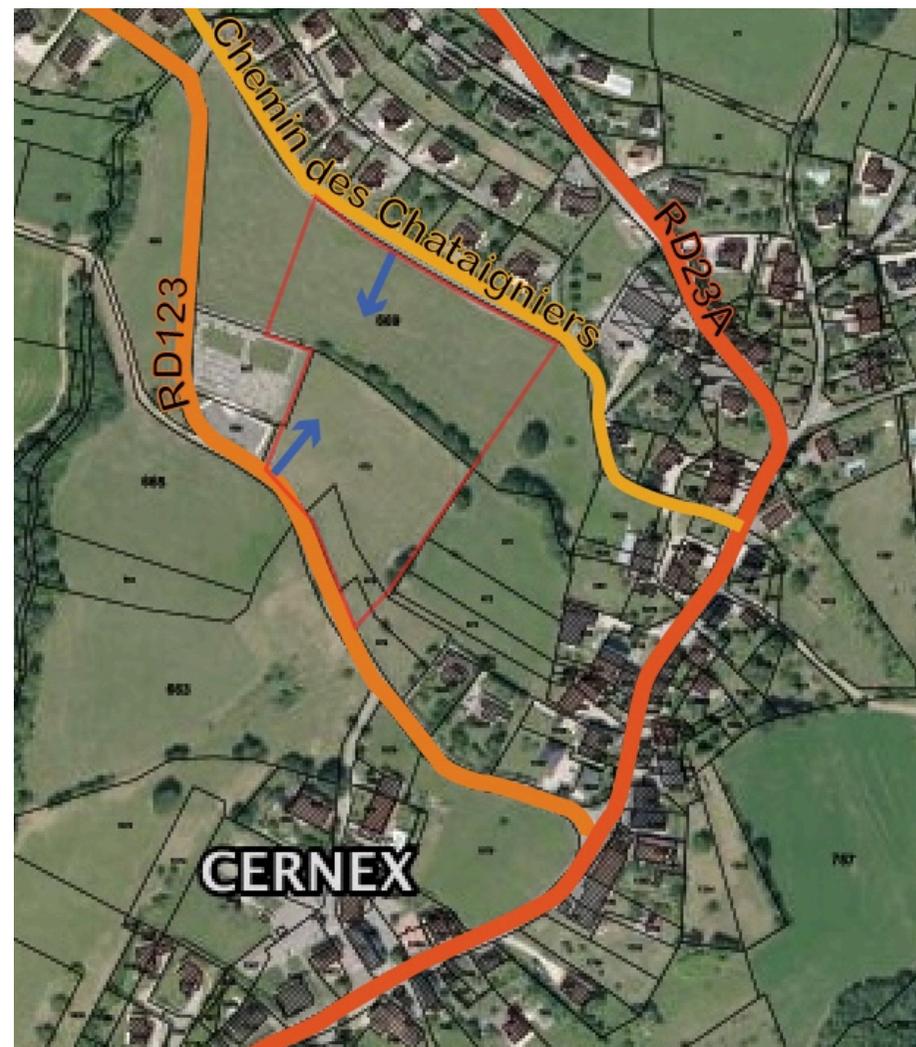
5. Les conditions d'accès au site

Le secteur d'accueil du projet est cerné par :

- la RD123 sur sa limite Sud
- le chemin des Châtaigniers sur la limite Nord

Le projet peut prévoir des accès par l'une et l'autre de ces voiries.

Toutefois, un élargissement du chemin des Châtaigniers sera nécessaire pour assurer la sécurité de la circulation locale.



6. Les équipements

Source : fiche pré-programme établie par la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles en décembre 2016.

Potentiellement pour l'ensemble de la zone 2AU : 51 logements

Pour école maternelle :

1 logement correspond à 0,12 enfant

Opération projetée : 51 logements x 0,12 enfants = 6 enfants en maternelle

Pour école élémentaire :

1 logement correspond à 0,20 enfant

Opération projetée : 51 logements x 0,20 enfants = 10 enfants en élémentaire

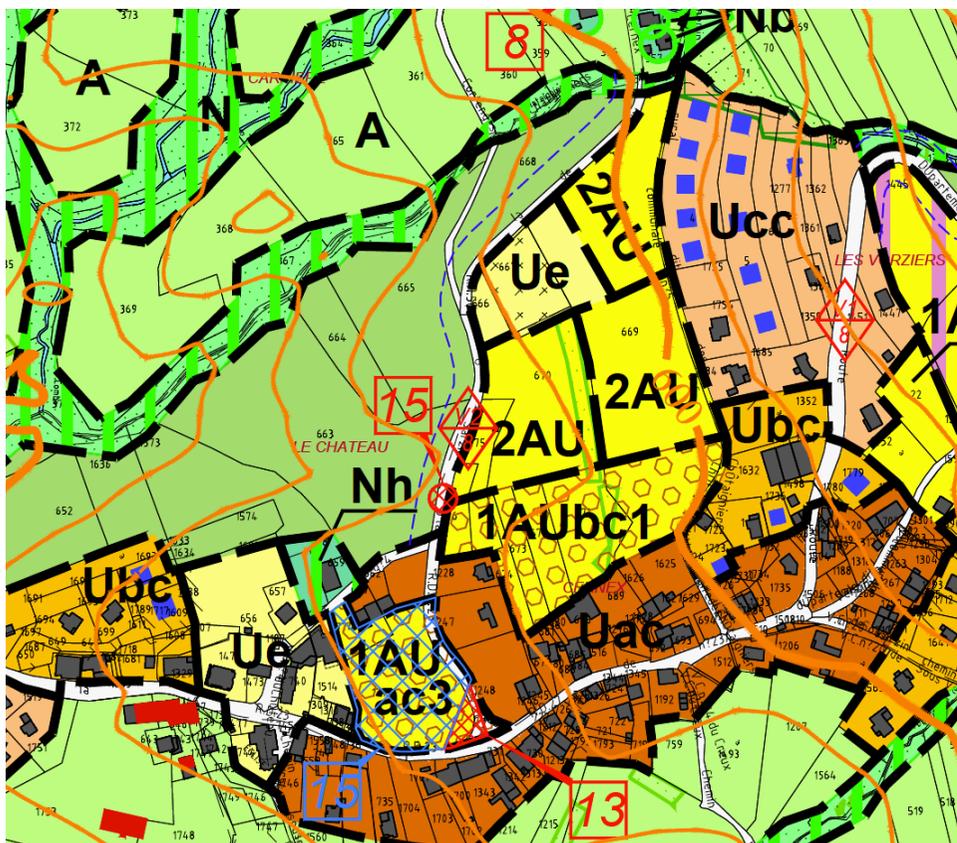
Au total, le scolaire (maternelle + élémentaire) représenterait environ 16 enfants supplémentaires dans les établissements de la CCPC à Cruseilles.

B. Présentation générale du programme

Notre projet de classement de deux tènements en zone 1AU s'inscrit pleinement dans la volonté de densification choisie du centre bourg par la création dans le tènement Nord de 32 logements (dont 8 logements sociaux et 12 primo-accédants et séniors, 9 maisons et 3 logements groupés) et un deuxième tènement au Sud, 19 maisons individuelles dont 6 en primo-accédants.

L'ensemble du projet sera au minima RT 2012 avec labélisation « Effinergie » pour les collectifs et « Promotélec » pour les villas. L'ensemble de ce projet devra répondre aux exigences communales d'intégration paysagère et dans une approche de cohérence du domaine public, la commune intégrera le maillage circulant (voie et chemin) dans le domaine public et installera un éclairage public raisonné autonome (énergie solaire)

C. Le document d'urbanisme actuel



Les terrains concernés par le projet sont classés :

- en très grande partie en zone 2AU non ouverte à l'urbanisation
- sur une petite surface en zone Ue, zone dédiée aux équipements.

Une modification du zonage est donc nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation les terrains en vue de l'accueil de logements.

Notons que le rapport de présentation du PLU de 2007 indique au sujet de ces zones :

« Trois zones 2AU s'inscrivent dans le chef-lieu de CERNEX. Ce classement résulte de :

-La nécessité de réguler de façon progressive le développement du chef-lieu dans le temps en cohérence avec les besoins qui se feront sentir en terme d'équipements, de petits commerces, de services et de logements.

-La nature du réseau viaire à proximité qui ne permettrait pas d'absorber l'importance de l'urbanisation si l'ouverture était immédiate.

La municipalité souhaite que ces zones soient destinées à l'accueil de logements collectifs et intermédiaires permettant de faire le lien entre les secteurs urbains de proximité, ainsi que de commerces et d'équipements de proximité. L'importance des tènements nécessitera la réalisation d'orientations d'aménagement faisant le lien entre ces zones et le centre ancien. »

La loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à une modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU de plus de 9 ans. Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est requise.

PARTIE 3
LE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le Projet et son intérêt général

Cernex est un village d'une superficie de 12,66 km². Sa population actuelle est d'environ 1020 habitants et est intégré à la Communauté de Communes des Pays de Cruseilles (14300 hab). Ses intérêts de vie et économique s'orientent principalement sur les pôles urbains de Genève (Suisse), Annecy et dans une moindre mesure sur Frangy. Le village dispose de 3 GAEC actifs principalement dans la production laitière et de cinq artisans et de deux entreprises. Cernex se situe sur le versant Ouest des Usses et est en limite avec Andilly (900 h) Copponex (1080 h), Marlioz, Chavannaz, Jonzier, Vers et Présilly.

Dans cette situation géographique, la commune de Cernex est bordée par la rivière des « Usses » et traversée par les ruisseaux « Le Nant trouble » et les ruisseaux de la motte et des châtaigniers qui modèlent la commune en quatre versants. De par ses contraintes géographiques, la commune est composée principalement d'un centre bourg et de quatre autres hameaux (Verlioz, La Motte, Veyssiers et la Chapelle).

Le village dispose d'une nouvelle salle polyvalente (400 places), d'une nouvelle mairie, ainsi que d'un service périscolaire et d'une école d'environ 120 enfants et disposera en 2017 d'un nouveau commerce.

A ce jour, la commune désire s'inscrire dans une démarche proactive et contrôlée de développement urbain orienté dans une mixité sociale. Dans ce cadre, la commune dispose déjà d'un outil PLH par l'intermédiaire de la CCPC, mais celui-ci reste relativement inopérant lorsque nous parlons de véritable mixité sociale qui doit par définition intégrer toutes les strates de la population (mixité d'origine, de lieu de travail et social). Dans ce contexte, la commune reste en déficit de population sociale moyenne (*Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa*) qui se traduit par une fragmentation culturelle, notamment sur les origines des revenus ; majorité de frontaliers ayant d'importants revenus suisse, une grosse minorité de propriétaires terriens avec d'important revenu de rente et une très petite minorité d'employés sur France. Dans ce cadre, nous pouvons observer d'une manière empirique que cette dernière population ne reste pas résidente à terme sur la commune faute de possibilité de logements pour les familles de 1 à 2 enfants et cela est d'autant plus dommageable que le premier enfant a déjà été scolarisé au sein de l'école communale.

Par ces observations et analyses, la commune de Cernex a décidé de s'inspirer dans l'esprit et la démarche de la loi S.R.U. et notamment sur les trois axes d'exigences qui sont :

- La solidarité
- Le développement durable
- Renforcement de la démocratie et de la décentralisation

Dans ce cadre, cette implication s'inscrit dans les exigences du SCoT du bassin annécien et notamment par la réalisation de projets permettant d'éviter le grignotage des zones périphériques.

Ce projet s'inscrit également dans une logique de continuité de la densification significative du centre bourg permettant la pérennité des services publics, tels que l'école et le périscolaire, aire de loisirs tout en proposant des services de proximité (commerce) à la population en favorisant la mobilité douce. Cette volonté s'inscrit déjà dans les faits par :

- La réalisation de 19 logements collectifs en mixité sociale (4 PLUS, 3 PLAI, 1 PLS et 11 primo accédant) en partenariat avec Haute-Savoie habitat – EDEIS ainsi que la création d'un local commercial et un espace d'aire de jeux/détente. Ce programme a été pensé comme un centre de vie orienté vers l'école et les aire de jeux. Celui-ci a été volontairement contraint par des espaces de vie publics permettant les échanges citoyens. Il s'agit de la zone 1AUac3 du chef-lieu.
- La réalisation de 23 logements, sur la zone 1AUbc1, (2 collectifs de 4 logements, 10 mitoyens et 5 individuelles) également pensé dans une démarche de fragmentation de l'espace privé ; ce programme est traversé par une voie qui sera rétrocedée au domaine public permettant d'éviter l'isolement citoyens.

En termes de constat, nous pouvons analyser rétroactivement notre état actuel sur une période de 8 ans.

Dans cette approche, la commune de Cernex a eu en comparaison locale (+ 22%) une croissance démographique relativement faible (+9%). Ce développement démographique modéré au regard du contexte, est lié à une politique d'urbanisme qui n'a pas été moteur en matière de mixité sociale et de diversité des logements, laissant ainsi le développement des constructions au fil de l'eau.

Ce laissé faire, bien antérieure aux lois structurelles et environnementales telles que les lois NOtre et Alur, a induit le développement de deux types de populations résidentes et a exclu de fait la classe moyenne. Dans ce cadre, la commune de Cernex veut maintenant intégrer la dimension sociologique en amont de l'urbanisme afin de favoriser la mixité sur l'ensemble des strates sociales.

Pour ce faire, notre vision urbanistique n'est pas un objectif en soit, mais bien un moyen au service de notre volonté sociologique qui s'inspire d'une réflexion plus large intégrant la nature de notre population ainsi que les espaces de vie qui y sont liés.

Cette inertie antérieure s'exprime parfaitement dans le centre bourg par les zones 2AU restées inactives, alors les zones périphériques se sont étendues (Verlioz et La Motte) en contradiction avec une logique rationnelle d'investissement public et d'espace de vie.

La commune ayant investi de manière significative dans les infrastructures publiques au centre bourg, celle-ci doit maintenant donner un sens et du corps aux différents projets encore en cours de réalisation (nouveau commerce, rénovation de l'école communale, agrandissement du centre de loisirs associé à l'école (C.L.A.E.), jardin d'agrément, jeux publiques). Dans ce cadre, nous avons naturellement priorisé un accès à ces services publics par la mobilité douce (pas de zone privée venant fracturer l'espace publique) et par un positionnement central des services publics.

Le projet de classement de deux tènements en zone 1AU (2,14 ha) s'inscrit dans cette volonté de densification choisie du centre bourg.

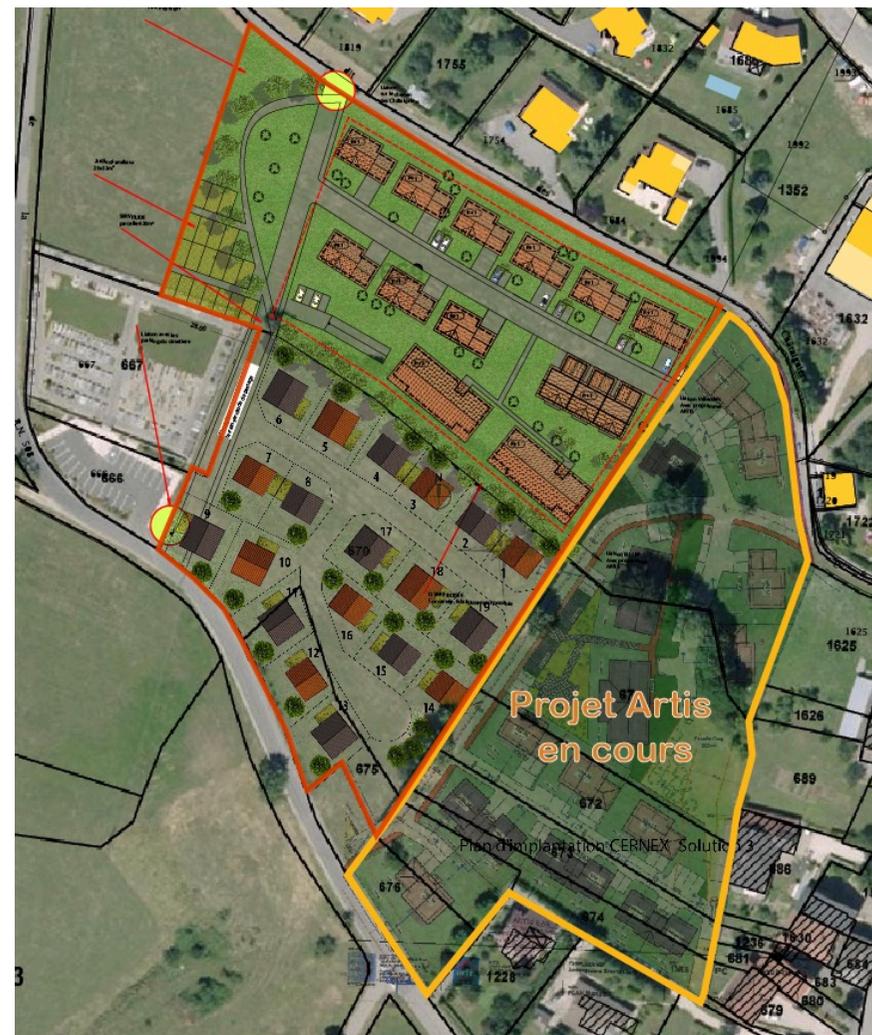
Le programme de logements prévoit, sur le **tènement Nord**, **32 logements** répartis comme suit :

- 9 maisons individuelles
- 3 logements groupés
- 8 logements collectifs sociaux
- 12 logements collectifs, en accession privée

Ce tènement Nord comporte également un vaste espace vert, qui participera à l'agrément et à la qualité de vie de ce nouveau quartier. Cet espace vert comporte une partie dédiée à des jardins familiaux et une partie d'espaces paysagers ouverts au public. Ce vaste espace permettra de travailler la transition entre secteur bâti et espaces ruraux.

Le **tènement Sud** doit accueillir quant à lui **19 logements** dont 13 villas et 6 logements groupés, destinés à des primo-accédants. Les espaces verts sont réduits mais les habitants du quartier profiteront du vaste espace créé en continuité du tènement Nord.

L'ensemble du projet sera au minima RT 2012 avec labélisation « Effinergie » pour les collectifs et « Promotélec » pour les villas. L'ensemble de ce projet devra répondre aux exigences communales d'intégration paysagère et dans une approche de cohérence du domaine public, la commune intégrera le maillage circulant (voie et chemin) dans le domaine public et installera un éclairage public raisonné autonome (énergie solaire)



En résumé, ce projet est de fait l'élément permettant de structurer le centre bourg du point de vue urbanistique et donnera par sa densification une pérennité au service public et autorisera également dans le temps une véritable mixité sociale nécessaire à une harmonisation de la population.

PARTIE 4
LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ – ÉVOLUTION du PLU

A. Modifications apportées au plan de zonage

1. Evolution du plan

Les évolutions suivantes sont apportées au document graphique du PLU :

- **Reclassement en zones 1AUbc7 des zones 2AU concernées par le projet et d'une partie de la zone Ue**

Une zone 1AU est mise en place sur le terrain des projets. La zone voisine est une zone 1AUbc, c'est à dire une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, respectant les règles de la zone UB (indice b) et desservie par le réseau collectif d'assainissement (indice c). La zone nouvellement créée sera donc également une zone 1AUbc.

Le PLU numérotait les zones afin de pouvoir déterminer des règles adaptées à chaque zone 1AUbc ; la nouvelle zone sera donc la zone 1AUbc7.

- **Mise en place d'une trame pour Orientation d'aménagement**

Une orientation d'aménagement est mise en place sur la totalité de la zone 1AUbc7 nouvellement créée.

- **Mise en place d'une trame indiquant une servitude de mixité sociale**

La base de la réflexion de ce projet est la nécessité de favoriser la mixité sociale dans la commune de Cernex. Le PLU doit donc mettre en place une servitude de mixité sociale en application de l'article L151-15.

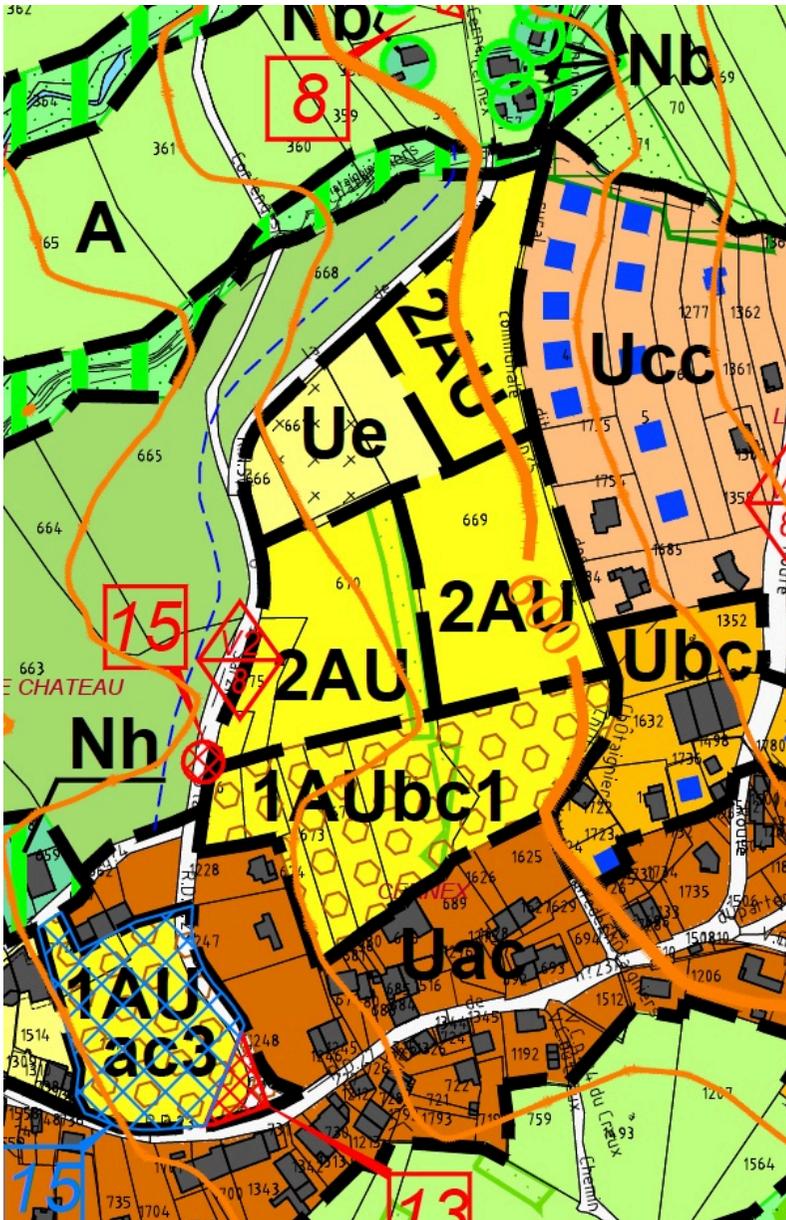
- **Mise en place d'une trame L151-19 pour espace vert**

Le projet prévoit un vaste espace vert paysager, comportant une partie aménagée en parc paysager et une partie dédiée à des jardins familiaux. Afin de garantir la pérennité de cet espace, le PLU prévoit sur la partie concernée une protection au titre de l'article L151-19 qui rend inconstructible le terrain couvert et garantit ainsi la protection du parc.

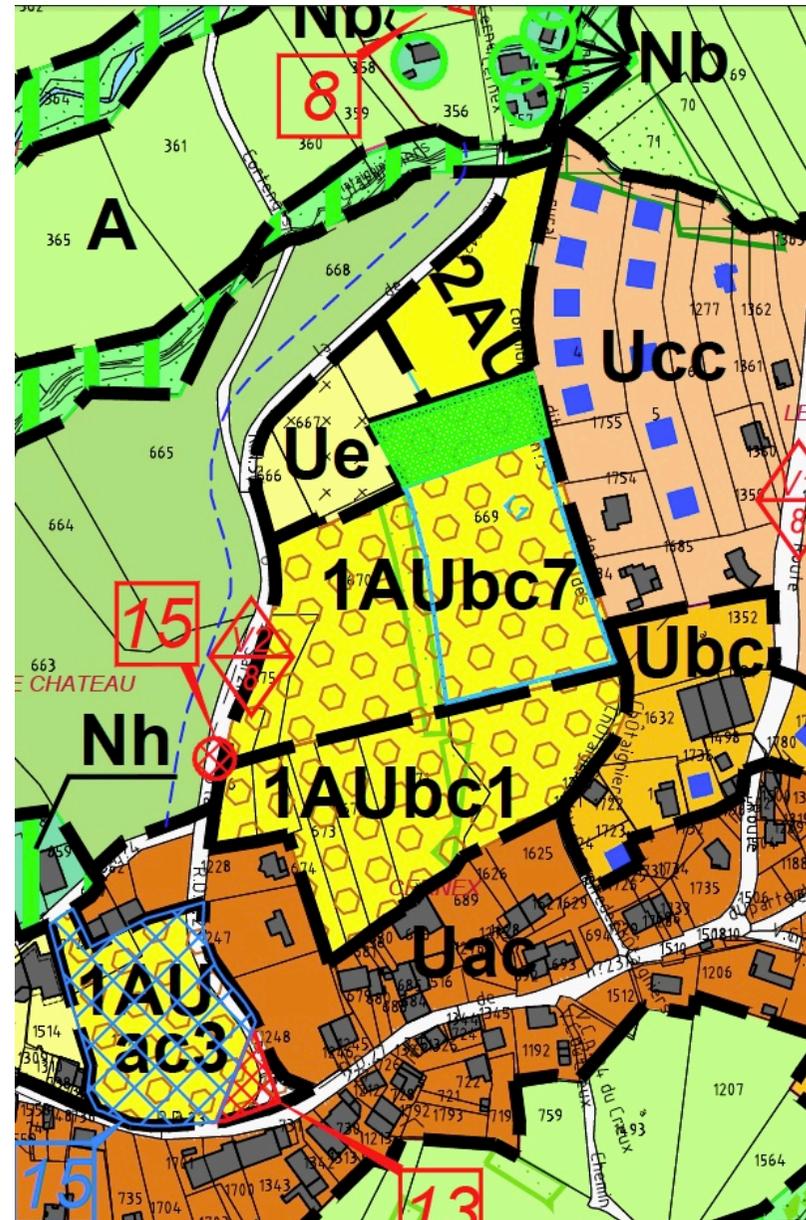
- **Les emplacements réservés V2 et 15, se situant à proximité du terrain, sont maintenus.**

- **L'ordonnance du 23 septembre 2015 a reformulé le livre 1^{er} de la partie législative du Code de l'urbanisme. Les références du Code de l'urbanisme ont évolué et les nouvelles références sont en application depuis le 1^{er} janvier 2016 sur tous les documents d'urbanisme pour la partie législative. Il convient donc de mettre à jour le plan de zonage et sa légende avec les références de la nouvelle codification pour la partie législative.**

- L130 devient L113-1
- L123-1-7 devient L151-19 ou L151-23 selon les cas
- L123-3 devient L151-11-2°



Extrait du plan du PLU AVANT mise en compatibilité



Extrait du plan du PLU APRES mise en compatibilité

2. Evolution du tableau des surfaces

Le tableau des surfaces de zone varie comme suit :

- zone 2AU : - 2,04 ha
- zone Ue : -0,1 ha
- zone 1AUbc7 : + 2,14 ha

B. Modifications apportées au règlement

Texte ~~rouge barré~~ : règles ou partie de règles qui seront **supprimées** par la DP-MEC

Texte **bleu** : règles ou partie de règles qui seront **ajoutées** par la DP-MEC

Analyse du règlement et proposition d'évolution :

Article	Règle	Évolution
1 – occupations et utilisations du sol interdites	<p>1AU Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.</p> <p>Pour mémoire, zone Ubc Toutes celles qui ne sont pas indiquées dans l'article Ub 2. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'industrie,- les entrepôts,- les exploitations agricoles,- les exploitations forestières,- les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,- l'ouverture et l'exploitation de carrières,- les affouillements et exhaussements du sol réglementé à l'article R 442.2 sauf ceux nécessaires à la	Aucune évolution de l'article n'est requise.

	<p>construction et à la gestion des eaux pluviales,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère de la zone, - les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, - les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux liés aux jeux et sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public. 	
<p>2 – occupations et utilisations soumises conditions</p>	<p>1AU</p> <p>2-Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1AUac voir les règles de la zone Uac -1AUbc voir les règles de la zone Ubc -1AUbi voir les règles de la zone Ubi. <p>3-<u>Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>a) Pour les zones 1AU indicées, hormis les zones 1AUac3, 1AUbc4, 1AUbc2 et 1AUbc6, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Dans la zone 1AUbc1, une ouverture en 3 tranches maximum par opération d'aménagement d'ensemble pourra être autorisée selon les indications portées à l'orientation d'aménagement réalisée. Dans la zone 1AUac3, une ouverture par tranches d'urbanisation successives est autorisée. Dans la zone 1AUbc7, une ouverture en 2 tranches maximum par opération d'aménagement d'ensemble pour chaque tranche, pourra être autorisée selon les indications portées à l'orientation d'aménagement réalisée.</p> <p>Dans l'ensemble des zones 1AU indicées, il sera à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les « Orientations d'Aménagement » particulières si elles existent.</p> <p>Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation aux équipements publics pourra être demandée aux aménageurs.</p> <p>b) Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.</p> <p>c) Les constructions publiques d'intérêt général.</p> <p>d) Pour le bâti existant, il est admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entretien des bâtiments existants et leur évolution sans changement de destination. En tout état de cause, il sera autorisé pour les bâtiments existants (non considéré une annexe) une surface de plancher nouvelle maximum de 60m2, et ce, en une seule fois. • Les annexes, 2 maximum, nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments existants + 1 	<p><i>Il convient d'ajouter :</i></p> <p><i>1/ la possibilité d'urbanisation en tranche de la nouvelle zone 1AUbc7.</i></p> <p><i>2/ l'obligation de mixité sociale en lien avec le secteur identifié au plan de zonage.</i></p> <p><i>3/ une règle relative au secteur délimité en application de l'article L151-19 pour création d'espace vert.</i></p>

	<p>piscine</p> <p>Dans le secteur délimité au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et désigné avec le symbole « L1 » au plan de zonage : au minimum 25% de la surface de plancher réalisée et 25 % des logements réalisés devront être dédiée à des logements locatifs aidés.</p> <p>Dans le secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seuls admis les aménagement d'espaces vert (parc paysager, jardin familiaux, ...). Toute construction, hormis les abris de jardin, y est interdite.</p> <p>Pour mémoire, zone Ubc</p> <p>2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1 7°, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural du bâti existant. -les annexes des constructions admises limitées à 2 + 1 piscine -les commerces si leurs activités sont compatibles avec l'habitat et si leur surface de plancher n'excède pas 450 m2. -l'artisanat de services si son activité est compatible avec l'habitat et si sa surface de plancher n'excède pas 300 m2 - lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux articles 6 et 7 édictés par le PLU, il peut être dérogé à ces règles s'il n'y pas aggravation de l'existant et si cela ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes. 	
<p>3 - Accès et voiries</p>	<p>1AU :</p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p>Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.</p> <p>Pour mémoire, zone Ubc</p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.</p> <p><u>Accès :</u></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation est interdit.</p>	<p>Aucune évolution de l'article n'est requise.</p>

	<p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée avec une pente maximale de 5% sur une longueur d'au moins cinq mètres à partir de la chaussée de la voie publique.</p> <p><u>Voiries :</u></p> <p>Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisante les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.</p> <p>En tout état de cause :</p> <p>La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit être inférieure à 6,50 m (dont 1,50 mètres réservés aux piétons).</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Pour les liaisons piétonnes, il est prévu un raccordement minimum de 1,50 mètres de largeur.</p> <p>Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.</p>	
<p>4 – Desserte par les réseaux</p>	<p>1AU :</p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p><u>Pour mémoire, zone Ubc</u></p> <p><u>Eau potable:</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément, ou à l'accueil du public doivent être raccordé au réseau public d'eau potable.</p> <p><u>Assainissement:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eaux usées : <ul style="list-style-type: none"> - Dans le sous secteur Ubc, toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au, à l'agrément, ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. - Dans le sous secteur Ubi, mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU. ▪ Eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. - Toute voie nouvelle créée se raccordant en amont du domaine public devra, dans sa jonction, être équipée d'une grille de récupération des eaux pluviales. 	<p>Aucune évolution de l'article n'est requise.</p>

	<p><u>Energies et télécommunications:</u> Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.</p> <p><u>Télédiffusion:</u> Les paraboles collectives sont prévues dès la construction et sont dissimulées par tout moyen adapté.</p> <p><u>Ordures ménagères :</u> Ramassage : La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Stockage : Pour les logements collectifs, le stockage des ordures ménagères doit être réalisé à l'intérieur des volumes bâtis.</p>	
<p>5 - Caractère des terrains</p>	<p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent. En cas de division du terrain, les règles applicables à chacun des lots issus de la division sont celles de la zone urbaine correspondante. Sans objet.</p>	<p>La disposition du Code de l'urbanisme permettant de fixer des superficies minimale de parcelle a été supprimée par la loi ALUR. Cette règle est illégale.</p>
<p>6 – Implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques</p>	<p>1AU : Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent. Les extensions, nouvelles constructions, et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 m minimum de l'axe des voies et espaces publics existantes ou à créer. - Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques. <p>Pour mémoire, zone Ubc Généralités Les débords de toiture jusqu'à 1m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent respecter un recul d'1 m minimum du domaine public.</p>	<p>Aucune évolution de l'article n'est requise.</p>

	<p>Implantation</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 m minimum de l'emprise des voies ou espaces publics existantes ou à créer, ▪ 10 m minimum de l'axe des R.D. <p>Si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble bâti, cette règle peut être dérogée dans le cadre d'extension de bâtiments existants. Cette dérogation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.</p>	
<p>7 – Implantation par rapport aux limites des propriétés voisines</p>	<p>1AU :</p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p>Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).</p> <p>Pour les constructions d'habitations existantes : Les extensions, nouvelles constructions, et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.</p> <p>Pour mémoire, zone Ubc</p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p>Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).</p> <p>Pour les constructions d'habitations existantes :</p> <p>Les extensions, nouvelles constructions, et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.</p> <p>Généralités</p> <p>Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation des constructions est libre.</p> <p>Les débords de toiture, jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.</p> <p>Implantation</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul minimum de H/2 sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Des constructions annexes, peuvent être édifiées jusqu'à 1 m des limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, avant et après terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).</p>	<p><i>Aucune évolution de l'article n'est requise.</i></p>

	Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent respecter un recul d'1 m minimum du domaine public.	
8 – Implantation sur une même propriété	<p>1AU : Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p><u>Pour mémoire, zone Ubc</u> Non réglementé.</p>	Aucune évolution de l'article n'est requise.
9 – Emprise au sol	<p>1AU : Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p>Dans la zone 1AUbc7, le CES est fixé à 0,20.</p> <p><u>Pour mémoire, zone Ubc</u> Non réglementé.</p>	<p>Le projet couvre environ 3400 m² d'emprise au sol sur un terrain d'environ 2,14 ha, le CES observé serait donc de 16%.</p> <p>Le PLU doit conserver une marge de marge par rapport à l'avancement du projet et aux annexes qui pourraient être nécessaires.</p> <p>Il sera donc fixer un CES de 0,20 dans la zone 1AUbc7.</p>
10 – Hauteur	<p>1AU : Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p>Pour le secteur 1AUac3 et le secteur 1AUbc7, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres, sans tenir compte d'un éventuel décaissement nécessaire aux accès de stationnements souterrains.</p> <p><u>Pour mémoire, zone Ubc</u> La différence d'altitude entre chaque point de la couverture de toit (faîtière) et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 10 mètres.</p>	<p>Il est nécessaire d'admettre une hauteur plus importante que celle de la zone Ubc car le projet envisage la construction de logements collectifs.</p> <p>La hauteur en Ubc7 sera identique à celle de la zone 1AUac3. Toutefois, l'orientation d'aménagement nuancera les secteurs où les collectifs seront admis.</p>

<p>11 – Aspects extérieurs</p>	<p>1AU : Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p> <p>Pour mémoire, zone Ubc L'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Dispositions générales En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas, pour partie, au règles figurant aux alinéas 11.1 à 11.5 du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p><u>11.1 Implantation</u> La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 1,20 m et être réalisés en une fois. Les terrasses successives sont autorisées.</p> <p>Les rampes d'accès aux sous-sols de 5 mètres de large sont autorisées sans limitation de déblais, avec une pente maximum de 7%.</p> <p>Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens nus sont interdits.</p> <p><u>11.2 Façades</u> Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p> <p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.</p> <p>Les annexes et extensions sont harmonisées aux façades du bâtiment principal.</p> <p>Les paraboles collectives sont intégrées à la construction par tout moyen adapté.</p> <p>Les constructions de type « rondins » ou « madrier » apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.</p> <p>Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de CERNEX, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.</p> <p><u>11.3 Toitures</u> Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 50 et 100%.</p> <p>Les toitures à un seul pan sont interdites à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 20% de la toiture principale.</p>	<p>Aucune évolution de l'article n'est requise.</p>
---------------------------------------	--	--

	<p>La règle de la pente des toits ne s'applique pas dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la toiture existante.</p> <p>Les pentes de toit ne sont pas réglementées pour les constructions de type vérandas.</p> <p>Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont autorisées.</p> <p>Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal, à l'exception des vérandas et piscines qui peuvent être couvertes avec des matériaux translucides, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.</p> <p>Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mat, en ardoise, (se référer à la palette disponible en mairie). L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.</p> <p>La tuile canal n'est pas autorisée.</p> <p>Les débords de toiture ne seront pas inférieurs à 0,60 m, et seront en proportion avec le volume créé.</p> <p>Les débords de toiture pour les annexes doivent être en proportion avec le volume créé sans être inférieurs à 40 cm.</p> <p>Les croupes en proportions harmonieuses sont autorisées, elles auront la même pente que la toiture principale.</p> <p>Les lucarnes / jacobines sont autorisées sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 4 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2,00 mètres, que leurs pentes ne soient pas inférieures au toit principal.</p> <p>Les fenêtres de toit en pente sont tolérées, leur superficie ne peut dépasser 10 % de la superficie totale de la toiture, elles peuvent être regroupées en verrière, et elles sont interdites sur les croupes.</p> <p>Les bassines sont autorisées sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 20% de la superficie totale de la toiture.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.</p> <p><u>11.4 Clôtures</u></p> <p>Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.</p> <p>Si des clôtures sont réalisées, leur hauteur ne pourra excéder 1,60 m en limite de propriété. Si un muret est réalisé, la hauteur est limitée à 0,40 mètres.</p> <p>Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur écran maximale est fixée à 0,60 m pour des raisons de sécurité.</p> <p><u>11.5 Végétaux</u></p> <p>Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales, leur hauteur ne pourra excéder 1,60 m, sauf virage et carrefour.</p> <p>Dans le cadre du permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et hautes futaies), on se réfère à la palette végétale disponible en annexe du règlement.</p>	
<p>12 – stationnement</p>	<p><u>1AU :</u></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.</p>	<p><i>Aucune évolution de l'article n'est requise.</i></p>

Pour mémoire, zone Ubc

Généralités :

Il est précisé que les règles pour les constructions ou établissements non cités sont celles relatives aux constructions directement assimilables du point de vue de la nature et de la destination des locaux

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte l'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte uniquement la différence de nombre entre les deux affectations.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation.

En tout état de cause,

Un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public est exigé afin de maintenir la sécurité des personnes lors des entrées/sorties des propriétés.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

Pour les logements :

Pour les constructions existantes :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²
- 2 places de stationnement par logement, dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², sont aménagées à l'intérieur de la propriété.

Pour les constructions nouvelles :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²
- 3 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², et pour toute opération de plus de 3 logements :
- de plus il est demandé 30% du total des places requises affectées aux visiteurs.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant et résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

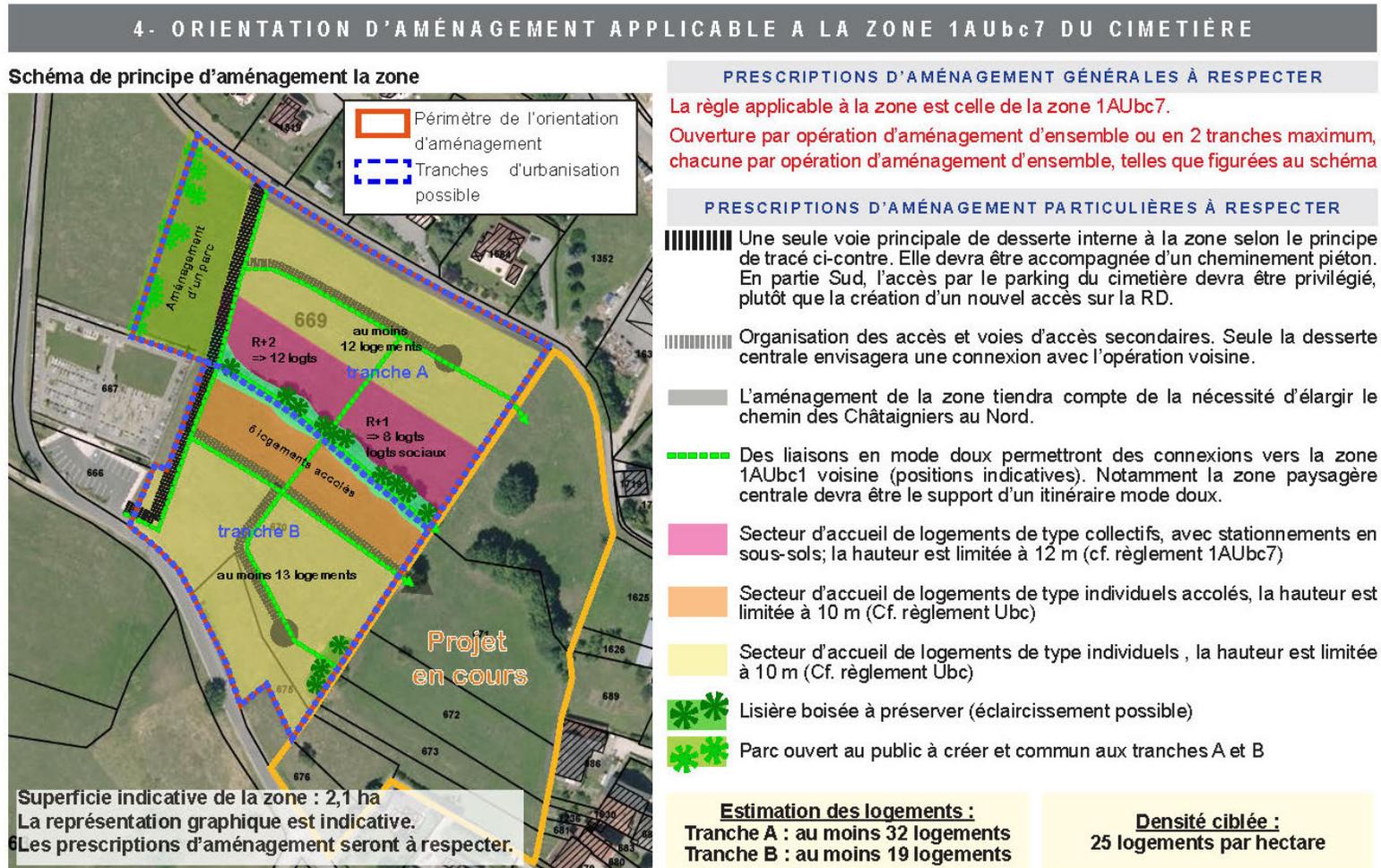
Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place de stationnements par tranche de 25 m² de surface de plancher

	<p>Pour les constructions à usage commercial et artisanal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de la surface de vente. ▪ Pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 100 m2, les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité. <p>Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le parc de stationnement doit correspondre à l'opération projetée. 	
<p>13– Espaces libres et plantations</p>	<p>1AU : Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent. Cependant, pour la zone 1AUbc1 et la zone 1AUbc7, 20 % minimum du tènement sera à réaliser en espace vert pour l'ensemble de la zone ou pour chacune des tranches d'urbanisation.</p> <p>Pour mémoire, zone Ubc L'autorité compétente exige du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. En tout état de cause pour les constructions neuves, 30 % minimum du tènement est réalisé en espace vert et ce, en un seul tènement. Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en mairie de CERNEX en annexe du règlement.</p>	<p><i>Le projet de parc paysager et de jardins familiaux couvre environ 2700 m2. Cette surface représente environ 13% de la surface du tènement de projet.</i></p> <p><i>La règle de la zone 1AUbc1 sera donc reprise pour la zone 1AUbc7.</i></p>
<p>14 – COS</p>	<p>1AU : Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent. Sans objet.</p> <p>Pour mémoire, zone Ubc Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,35. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité pour les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123-1.7.</p>	<p><i>La disposition du Code de l'urbanisme permettant de fixer des COS a été supprimée par la loi ALUR. Il n'est désormais plus légal de fixer un COS.</i></p>

C. Modifications apportées aux orientations d'aménagement

Une orientation d'aménagement est mise en place afin de garantir le programme de logements déterminé par la commune et de garantir également la qualité des aménagements notamment au travers de liaisons en mode doux et des espaces verts.



Orientation d'aménagement mise en place sur la nouvelle zone 1AUbc7

Conclusion

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son zonage et dans son règlement et de compléter les orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un extrait du plan de zonage après la mise en compatibilité (le plan complet sera fourni à l'approbation)
- D'un extrait du règlement modifié du PLU pour la zone 1AU (le règlement complet sera fourni à l'approbation)
- D'un extrait des orientations d'aménagement avec la nouvelle orientation d'aménagement de la zone 1AUbc7.