

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CROZET MODIFICATION N°1

*DOSSIER PROJET*

*Janvier 2019*

### 1. Additif au rapport de présentation : Notice de présentation de la modification n°1



PLU approuvé le : 21.02.2013 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 16.10.2014 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 16.07.2015 Modification n°1 approuvée le :	Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE PRESIDENT :	Pour copie conforme
---	--	---------------------

# Sommaire

<b>1. Rappel sur la procédure de modification .....</b>	<b>3</b>
1.1 Objectifs de la modification .....	3
1.2 Contexte juridique .....	3
<b>2. Justifications et détails des modifications envisagées .....</b>	<b>7</b>
2.1 Présentation du contexte .....	7
2.2 Dispositions modificatives retenues .....	11
<b>3. Conclusion .....</b>	<b>13</b>

# 1. Rappel sur la procédure de modification

## 1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crozet, approuvée le 21 février 2013, est appelé à être soumis à une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

Afin de faciliter la réalisation d'équipements publics, les objectifs de cette modification sont :

- de modifier le règlement de la zone UE, notamment pour les règles d'implantation.

Outre le présent additif au rapport de présentation, qui synthétise les différentes rectifications à apporter, la présente modification implique donc la modification de la pièce du PLU suivante :

- le règlement,

## 1.2 Contexte juridique

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule notamment que :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*»*

Au regard des objectifs de la présente procédure précédemment définis, aucun des critères ci-dessus n'est applicable.

Le code de l'urbanisme définit les procédures de modification aux articles L.153-36 à 40 :

Article L.153-36 du code de l'urbanisme :

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

Article L.153-37 du code de l'urbanisme :

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

Article L.153-38 du code de l'urbanisme :

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

Article L.153-39 du code de l'urbanisme :

*« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »*

Article L.153-40 du code de l'urbanisme :

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

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

La modification de droit commun est détaillée par les articles L.153-41 à 44 du code de l'urbanisme :

Article L.153-41 du code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Article L.153-42 du code de l'urbanisme :

*« Lorsque la modification 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 L.153-43 du code de l'urbanisme :

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié 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 approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

Article L.153-44 du code de l'urbanisme :

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La procédure de modification simplifiée est définie par les articles L.153-45 à 48 du code de l'urbanisme :

Article L.153-45 du code de l'urbanisme :

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

Article L.153-46 du code de l'urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »*

Article L.153-47 du code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

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

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

Article L.153-48 du code de l'urbanisme :

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

La présente modification n'entraînera aucun des effets cités à l'article L. 153-31. En effet, le projet ne réduit pas de zones agricoles, naturelles ou forestières, ne réduit pas de protections et ne changent pas les orientations du PADD. En conclusion, la présente procédure de modification se justifie.

Enfin, l'article L. 104-3, stipule que :

*« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »*

Notons que cette procédure n'implique pas la réalisation d'une évaluation environnementale systématique au titre du décret n°2012-995 du 23/08/2012.

Suite à une évolution en matière de cas par cas, suite à une décision du Conseil d'Etat (n°400420 du 19/07/2017), il est recommandé, pour les procédures de modifications des PLU, non soumises à évaluation environnementale systématique, de saisir volontairement l'autorité environnementale afin qu'elle examine au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L. 122-4 du code de l'environnement et de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

La présente modification fait donc l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, afin de recueillir la décision de l'Autorité environnementale décidant de soumettre ou non la procédure de modification à évaluation environnementale.

## 2. Justifications et détails des modifications envisagées

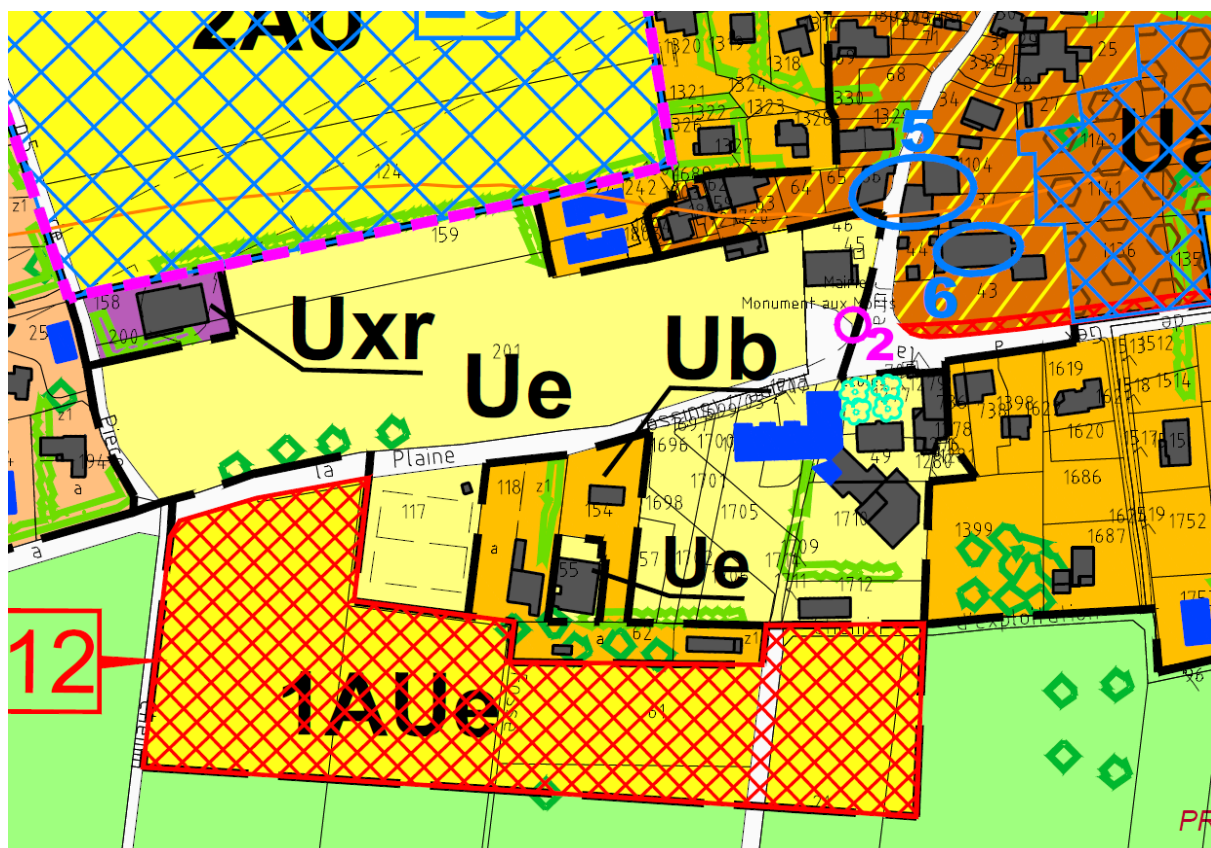
### 2.1 Présentation du contexte

#### 2.1.1 Enjeux et justifications

Le PLU de Crozet comporte plusieurs zones Ue au sein de la commune, qui correspondent à des équipements publics existants et permettent la réalisation de nouveaux équipements.

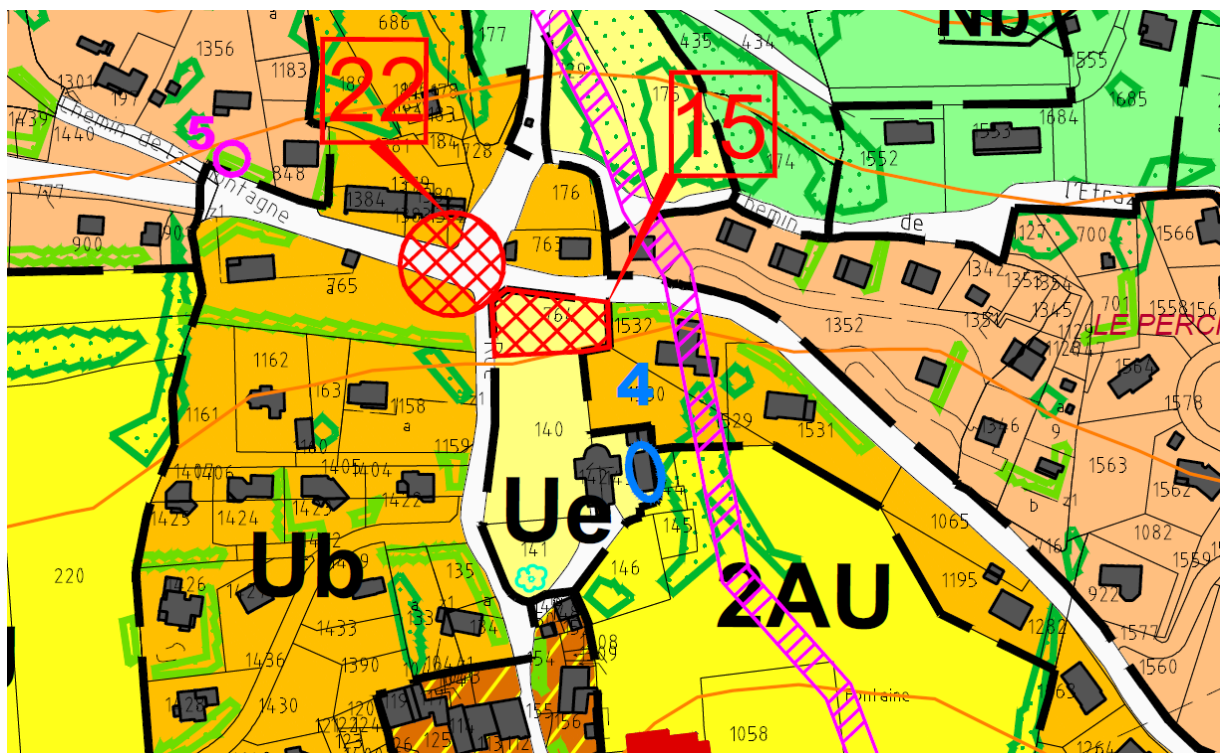
Le règlement stipule actuellement que les constructions doivent être édifiées en retrait vis-à-vis des limites séparatives, avec un recul défini comme suit : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle impose que les bâtiments publics soient édifiés en retrait des limites séparatives. Or, il existe actuellement des équipements qui ne respectent pas cette règle et sont implantés sur la limite séparative, sans retrait.



Extrait du plan de zonage - Zone Ue incluant la salle des fêtes, l'école, la bibliothèque, le centre de loisirs





*Extrait du plan de zonage - Zone Ue incluant l'Eglise et le cimetière*

Il est donc nécessaire de faire évoluer la règle du PLU, afin de régulariser les bâtiments existants, leur permettre d'évoluer, ainsi que pour admettre des extensions de ces bâtiments implantés sur la limite séparative.

La modification envisagée consiste donc à autoriser l'implantation des équipements publics en limite séparative, ou avec le recul actuellement défini.



### 2.1.2 Une évolution en accord avec le PADD du PLU

L'évolution de la règle vise à faciliter la réalisation ou l'extension d'équipements publics, et répond donc à plusieurs des orientations du projet communal définies dans le PADD du PLU, et notamment :

#### ***Axe n°2 : Maitriser et structurer le développement urbain***

##### ***Action 2 : Recentrer le développement urbain sur le Chef-lieu et les pôles les plus structurés.***

> Définir une armature urbaine cohérente, et des priorités d'urbanisation, afin :

- de structurer et conforter les polarités existantes (Chef-lieu, Avouzon et Villeneuve,
- d'éviter l'urbanisation linéaire et de préserver les espaces naturels et agricoles,
- d'adapter le développement aux finances communales (prise en compte des coûts liés à la réalisation, et à l'entretien des réseaux).

Les équipements publics sont notamment présents sur le Chef-Lieu. Aussi, faciliter la création et l'extension des équipements sur ce secteur contribue donc au recentrage du développement urbain dans les secteurs identifiés par le PADD.

##### ***Action 3 : Organiser et diversifier les formes d'habitat, en cohérence avec la morphologie urbaine de la commune, pour :***

- limiter l'étalement urbain et préserver le cadre de vie,
- proposer des gammes de logements répondant à l'ensemble des besoins
- assurer la mixité sociale, en lien avec les orientations du PLH.

> Mettre en place une action volontariste de densification de l'urbanisation, compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Gex, en favorisant la réalisation de petits collectifs dans les pôles de développement principaux (Chef-lieu, Avouzon, Villeneuve).

> Maitriser l'urbanisation des secteurs les plus stratégiques, afin d'en assurer la qualité et un fonctionnement urbain cohérent.

> Participer à l'effort intercommunal pour la réalisation de logements sociaux.

En facilitant l'extension des équipements publics existants sur leurs emprises, l'évolution du PLU proposée participe donc à limiter l'étalement urbain.

#### ***Action 4 : Donner un bon niveau d'équipement pour les populations actuelles et futures***

- > Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics, à proximité des équipements existants, et des nouveaux secteurs d'habitat.*
- > Améliorer l'offre des équipements existants et prendre en compte les démarches intercommunales en cours.*
- > Favoriser l'accessibilité des équipements à tous les habitants.*
  
- En réservant les emprises nécessaires pour les extensions ou l'amélioration des équipements existants.*
- En créant des secteurs uniquement voués à la réalisation d'équipements publics.*
- En confortant la centralité (pour permettre le lien social).*
- En développant le maillage des cheminements piétons et une offre en stationnement adaptée.*

L'évolution du règlement proposée permet de faciliter la réalisation d'équipements publics. Elle participe donc à l'amélioration de l'offre d'équipements publics existants.

## 2.2 Dispositions modificatives retenues

L'évolution envisagée du PLU consiste à autoriser l'implantation des constructions en limite séparative.

Ainsi, la règle modifiée serait donc la suivante :

*Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en recul.*

*En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*

*Les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul de 1,50 m minimum des limites (débords de toit compris) à condition qu'aucune façade ne dépasse 6 mètres.*

*Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*

## 2.2.1 Modification du règlement de la zone Ue

Les éléments supprimés apparaissent en ~~rouge et barrés~~, les éléments ajoutés en vert et soulignés.

### ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

#### GENERALITES

Les constructions, installations et aménagements, les annexes doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

L'ensemble des règles suivantes s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette, mais aussi aux limites des terrains issus de divisions.

Ces règles s'appliquent également à tout permis de construire valant division et tout permis groupé.

#### IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en recul.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un recul de ~~à~~ 1,50 m minimum des limites (débords de toit compris) à condition qu'aucune façade ne dépasse 6 mètres.

Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal existant, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### 3. Conclusion

Les modifications apportées au PLU concernent la règle d'implantation des constructions sur la limite séparative en zone Ue.

Elles ne portent pas atteinte à l'esprit du PADD et au-delà, elles participent à la mise en œuvre du projet communal.

La procédure de modification est bien justifiée.

Le présent dossier de modification est composé :

- de la présente notice de présentation de la modification n°1
- de la pièce « 4. Règlement » modifiée.