

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CERVENS

_____ THONON

agglomération

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION 2

1 – NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire
Le 18 décembre 2018

Le Président de THONON
AGGLOMERATION,
Jean NEURY



PROCEDURES

Modification 2 approuvée le 18 décembre 2018

PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE
Bureau de l'Organisation Administrative

17 JAN. 2019

ARRIVÉE

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

0. Généralités

Document d'urbanisme et compétence en urbanisme

La commune de CERVENS dispose d'un document d'urbanisme local : Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Septembre 2003.

Il a évolué au travers :

- d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 05 octobre 2007 ayant pour objet la création d'une zone spécifique d'accueil des gens du voyage au Sud du hameau de PESSINGES.
- d'une procédure de modification n°1 approuvée le 06 juillet 2012 ayant pour objets : la prise en compte des aléas naturels, la définition de modes de gestion adaptés des eaux pluviales, l'introduction de prescriptions réglementaires permettant la gestion du bâti identitaire, l'ajustement du document graphique réglementaire, la clarification de certains articles du règlement, la mise à jour du tableau de la capacité du PLU.

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence urbanisme a été transférée à THONON AGGLOMERATION.

THONON AGGLOMERATION est entrée en service le 1er janvier 2017, née du regroupement des Communautés de communes du Bas-Chablais et des Collines du Léman, avec extension à la Ville de Thonon-les-Bains.

L'élaboration du PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) du Bas-Chablais est en cours. Les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis dans le cadre d'une délibération, du 17 décembre 2015 portant " prescription d'élaboration ".

Choix de la procédure : modification n°2 du PLU de la commune de CERVENS

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.

Motifs de la modification du PLU de la commune de CERVENS

La commune de CERVENS est identifiée comme un pôle de proximité dans le SCoT du Chablais ; elle n'a donc pas vocation à accueillir une part importante de développement du territoire.

Un retour sur les 10 dernières années, met en évidence le nombre de logements construits et la consommation foncière connue ; entre 2007 et 2017 :

- 98 logements ont été construits,
- 18 d'entre eux sont issus d'un changement de destination et donc n'ont pas consommé de foncier.

La consommation foncière totale (sans les changements de destination) est de 4,5 ha en 10 ans pour la production de 80 logements neufs :

- Soit une moyenne de 17,7 logements à l'hectare.
- Soit une consommation foncière moyenne de 562,5 m² par logement (tout type confondu)

Ces constats ont conduit les élus à s'interroger sur le devenir à court terme des zones à urbaniser (AU).

Le document d'urbanisme local délimite plusieurs zones dites à urbaniser, des zones AU, AUa, AUb et AUc.

Au regard, de la consommation foncière communale au cours des 10 dernières années et des demandes enregistrées par la mairie, les élus considèrent que ces zones sont sous pression.

Les élus s'interrogent sur les choix d'urbanisation à afficher pour ces zones à l'horizon 2020. Certaines devraient, dans le cadre d'un PLUI à 25 communes, connaître un déclassement en zone agricole dite A ou naturelle dite N.

Ils souhaitent, à court terme, ne pas péjorer le devenir de ces zones.

Le PLU opposable n'affiche pas de conditions d'ouverture à l'urbanisation ni d'orientations particulières d'aménagement sur les zones à urbaniser.

Objectifs de la modification du PLU de la commune de CERVENS

1°) Préciser des échéances d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, AUa, AUb et AUc

Il s'agit dans le cadre de la modification n°2 de préciser des échéances d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, AUa, AUb et AUc dans le respect du contenu du PADD tel qu'il est rédigé dans le PLU opposable.

L'équilibre du développement communal doit être adapté :

- aux dispositions de la loi montagne,
- aux enjeux de maîtrise de l'étalement urbain,
- aux contraintes physiques communales,
- ainsi qu'aux capacités financières de la commune à assurer les équipements.

2°) Définir deux orientations d'aménagement, hameau de Terrotet

Par la création d'orientations d'aménagement, il s'agit d'encourager la densification du hameau de Terrotet dans le respect des volumes des constructions anciennes, et d'imposer des typologies de logements intermédiaires.

Le secteur de Terrotet est stratégique dans le développement des espaces centraux de la commune. Deux zones à urbaniser demeurent non bâties :

- Zone AUc - Les Melies
- Zone AUb - Terrotet

La définition d'orientation d'aménagement sur ces secteurs doit impulser une nouvelle forme urbaine : typologie et densité.

3°) Evolution de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est ajustée. Les emplacements réservés réalisés sont supprimés de la liste.

4°) Mettre à jour le tableau des surfaces de zones

Le tableau des surfaces du document graphique du PLU est mis à jour tenant compte des effets de la modification n°2 sur la nomenclature des zones.

5°) Annexes du dossier PLU

Les annexes du PLU sont complétées :

- introduction des périmètres PUP opposables aux permis de construire.

1. Programmer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU

Dans le cadre de la modification n°2, il est proposé de préciser des échéances d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Pour chaque zone à urbaniser, les capacités résiduelles de densification ou de renouvellement urbain ont été analysées ; puis une classification des zones à urbaniser a été effectuée.

Les zones à urbaniser qui n'ont connu aucune évolution depuis l'approbation du PLU en 2003 ; les motifs techniques ont été vérifiés ; il est proposé de les transférer en zone à urbaniser à long terme dite 2AU.

1.1. Les zones à urbaniser non conformes à la Loi Montagne

Avant modification

Il s'agit des zones AUc : Chez Bolley, Chez Pallin et Sur Cou.

Le maintien de ces zones à urbaniser au PLU approuvé en 2003 est à mettre en lien avec l'opération de remembrement de 1995.

Depuis le PLU 2003, les lieux dits Chez Bolley, Chez Pallin et Sur Cou sont identifiés comme des zones à urbaniser dites AUc ; ils comportent quelques constructions traditionnelles et des tènements fonciers vierges de toute construction ayant une capacité d'accueil évaluée à 2 à 3 fois la surface occupée par les constructions traditionnelles.

Ces secteurs sont partiellement urbanisés, desservis par les réseaux d'eau, non desservis par le réseau d'assainissement et ils ne disposent pas d'un réseau de voirie suffisant.

Chez Bolley et Chez Pallin sont en cul de sac à flanc de montagne. Col de Cou (1117 m) se situe à l'entrée de la Vallée Verte et présente 4 versants ; il occupe un lieu de passage historique.

Dans le PLU approuvé en 2003, au regard de l'insuffisance des équipements et des capacités financières de la commune, ces secteurs ont été classés en zone AUc. Cette insuffisance en équipement est toujours d'actualité.

Après modification

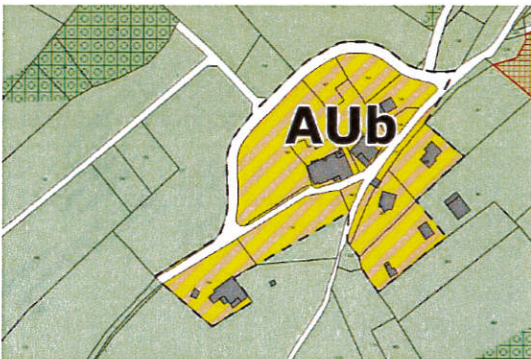
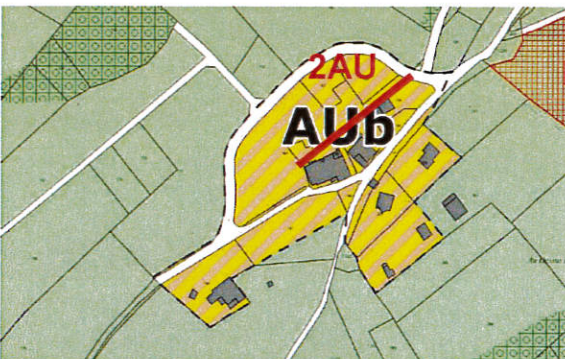
Dans le cadre de la modification, il est proposé de :

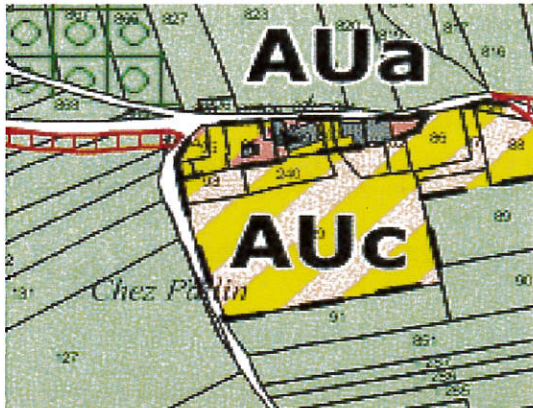
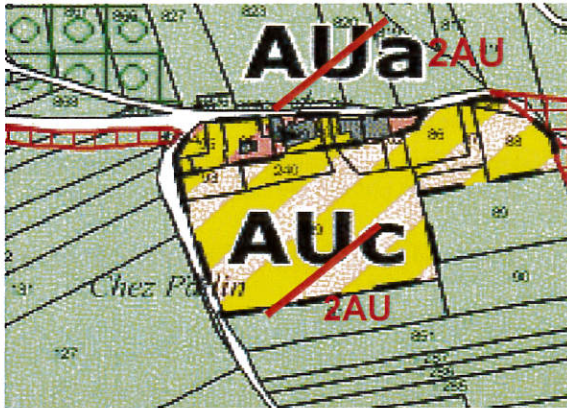
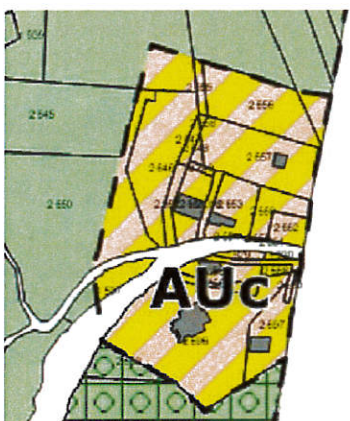
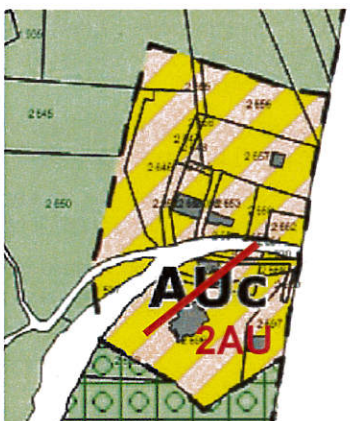
- conserver les zones AUc dans leur emprise ; et de préciser l'échéance d'urbanisation à long terme soit 2AUc (échéance du SCOT soit 20 ans). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs non conforme à la loi Montagne doit être ré-examinée dans le cadre de la prochaine révision du PLU. Il s'agit d'étudier finement les possibilités de dérogations générales au principe de continuité de l'urbanisation de la loi montagne et de la compatibilité de ces possibilités de dérogation avec les documents d'urbanisme supra-communaux et en particulier les orientations du SCOT du Chablais.

- compléter le règlement en précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation ; il s'agit notamment :

- de subordonner l'ouverture à l'urbanisation à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

de prévoir des modalités de gestion adaptées aux constructions (à usage d'habitation) existantes et aux changements de destination des constructions.

Lieux dits	PLU opposable	Proposition modification 2
Hameau de Chez Bolley		

<p>Chez Pallin</p>		
<p>Col de Cou</p>		

1.2. Les zones à urbaniser avec indices, évolutions dans le cadre de la modification

1.2.1. Pessinges : maintien en AUB et AUc avec insertion des périmètres PUP en annexe du PLU

Avant modification


Les zones AUB et AUc sont en cours d'urbanisation.

Les modalités de financement des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions sur ces 2 secteurs ont été définies dans une convention « Projet Urbain Partenarial » dit PUP ; c'est-à-dire une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics et exigible à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Des parcelles demeurent non bâties.

Après modification

En conséquence les zones AUB et AUc sont maintenues et le périmètre PUP est joint en annexe du dossier de la modification du PLU.

Lieux dits	PLU opposable	Proposition modification 2
<p>Village de Pessinges</p>		<p>Il n'y a pas d'évolution du zonage ; le périmètre PUP est introduit en annexe du dossier PLU.</p>

1.2.2. Terrotet : 2 secteurs à urbaniser reclasser en zone AUb avec orientation d'aménagement

Avant modification

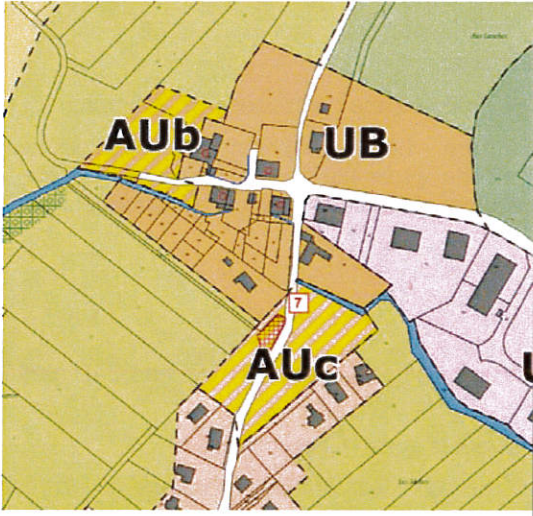
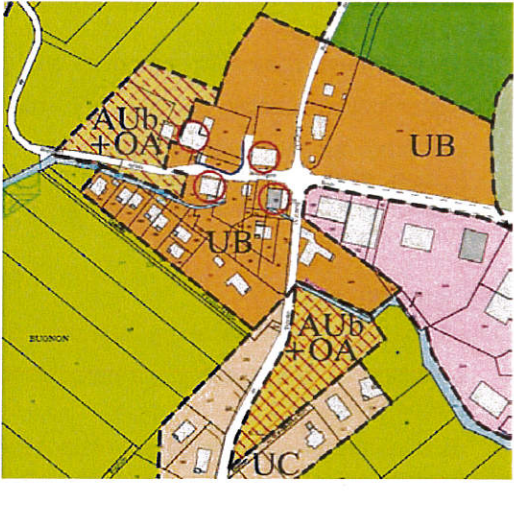
Le secteur de Terrotet est stratégique dans le développement des espaces centraux de la commune. Deux zones à urbaniser demeurent non bâties :

- Zone AUc - Les Melies
- Zone AUb - Terrotet

Au regard du positionnement de ces secteurs, les élus souhaitent :

- les conserver en ouverture à l'urbanisation en échéance du PLU soit 10 ans ;
- prévoir une orientation d'aménagement pour assurer le développement de la commune à court ou moyen terme sur ces secteurs ;
- permettre une densification de 25 logements par hectare à maxima (typologie d'habitat intermédiaire).

Après modification

Lieux dits	PLU opposable	Proposition modification 2
Terrotet		

La zone AUb-Terrotet est ajustée :

- le bâtiment existant est transféré de AUb vers UB
- Une emprise d'orientation d'aménagement est superposée à la nouvelle emprise de la zone AUb.

La zone AUc-Les Melies est ajustée :

- Les parcelles bâties sont transférées en zone UC
- L'emprise de la zone AUc est transférées en zone AUb.
- Une emprise d'orientation d'aménagement est superposée à la nouvelle emprise de la zone AUb.

1.2.3. Le Reyret : classement en 2AU

Avant modification

Dans le PADD, ce secteur est considéré comme un pôle secondaire à dimensionner. Une zone AUc est délimitée en extension.

Pour être urbanisée, des conditions d'ouverture à l'urbanisation doivent être levées :

« L'ouverture à l'urbanisation est admise dans la mesure où les équipements publics nécessaires sont opérationnels et permettent notamment le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif. »

A priori, le réseau d'assainissement collectif est réalisé. Il convient toutefois de prévoir :

- la gestion des eaux pluviales en conformité avec les prescriptions suivantes : « Compenser l'imperméabilisation par la mise en place d'un dispositif de rétention à l'échelle de la parcelle avant rejet des eaux pluviales vers l'exutoire (réseau collectif d'eaux pluviales, ruisseau ou fossé). »
- l'élargissement du chemin rural qui a une largeur inférieure à 3,5 m.
- la gestion des eaux de ruissellement.

Sur ce secteur, le niveau des équipements publics est insuffisant.

Après modification

Dans le cadre de la modification, il est proposé de transférer ce secteur d'une délimitation AUc vers une délimitation 2AU (échéance du SCOT soit 20 ans). La collectivité doit mettre en adéquation son projet de zonage avec le niveau des équipements des différents secteurs et en adéquation avec les finances communales.

1.2.4. Le Taillou

a) Zone AUc à l'Est de la route du Taillou

Avant modification

Il existe une micro-zone AUc composée de 2 parcelles :

- une parcelle est bâtie : parcelle ZK7 - route de Taillou d'une contenance de 940 m² ;
- une autre parcelle est non bâtie : parcelle ZK5pp - Les longs champs. Celle-ci est dans un périmètre proche d'un siège d'exploitation agricole. Cette proximité remet en cause l'angle d'ouverture de l'exploitation sur les tènements agricoles exploités et réduit le recul réciproque entre l'agriculture et l'urbanisation.

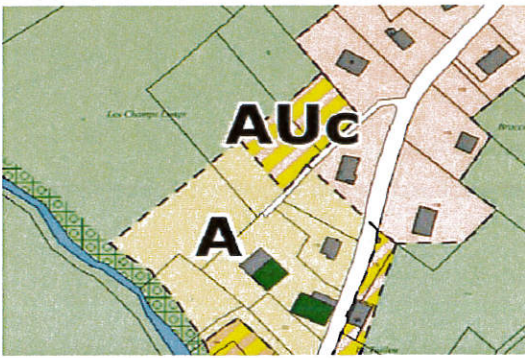
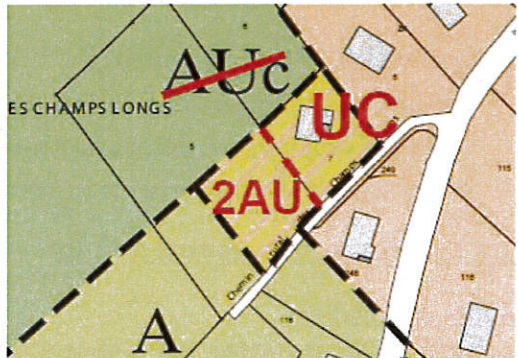
Après modification

Dans le cadre de la modification, il est proposé :

- de différer l'urbanisation de la parcelle non bâtie par un transfert de AUc vers 2AU (échéance du SCOT soit 20 ans) ;
- de transférer la parcelle bâtie de la zone AUc vers la zone UC limitrophe.

La parcelle non bâtie n'est pas desservie par les réseaux ; les conditions d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas levées.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il apparaît que l'exutoire est une canalisation très ancienne et en mauvais état le long de la VC2. La collectivité doit mettre en adéquation son projet de zonage avec le niveau des équipements des différents secteurs et en adéquation avec les finances communales.

Lieux dits	PLU opposable	Proposition modification 2
A l'Est de la route du Taillou		

b) Le Taillou : les zones AUb et AUc

Avant modification

Ces zones AUb et AUc englobent des parcelles en majorité bâties. Le classement en zone à urbaniser a été motivé par l'insuffisance des équipements publics. Il s'agissait lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2003 de gérer un zonage hérité du plan d'occupation des sols, les zones NB ou zones insuffisamment équipées. La situation de ce secteur au regard des équipements n'a pas évolué.

La collectivité doit mettre en adéquation son projet de zonage avec le niveau des équipements des différents secteurs et en adéquation avec les finances communales.

Après modification

Dans le cadre de la modification, il est proposé :

- De conserver la délimitation de la zone AUb et de la zone AUc
- de préciser l'échéance d'urbanisation à long terme soit 2AUb et 2AUc (échéance du SCOT soit 20 ans)
- De compléter le règlement en précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation ; il s'agit notamment :
 - o de subordonner l'ouverture à l'urbanisation à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
 - o de prévoir des modalités de gestion adaptées aux constructions (à usage d'habitation) existantes.

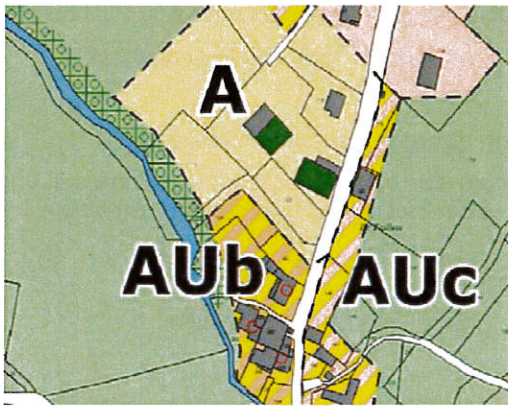
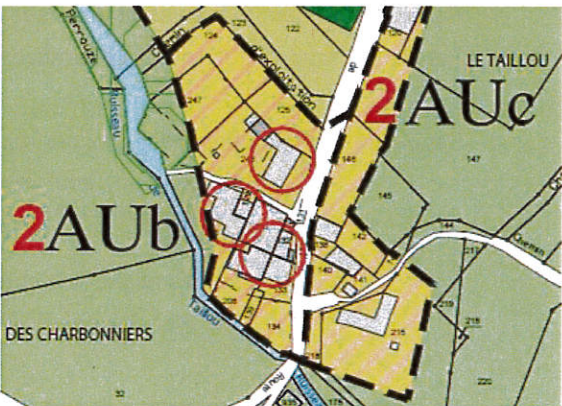
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être ré-examinée dans le cadre de la prochaine révision du PLU. Il s'agit d'étudier finement les possibilités de mise en adéquation du projet communal de zonage avec le niveau des équipements de ces secteurs et en adéquation avec les finances communales.

Propositions réglementaires complémentaires :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. L'extension doit être mesurée : au maximum 30% de la surface de plancher existante au permis initial. Les règles de volumétrie de la zone UB sont à reprendre. Pour les annexes, les règles du PLU opposable sont maintenues.

De plus, il convient de conserver les modalités de la gestion du bâti repéré pour sa valeur identitaire.

Et de maintenir le permis de démolir.

Lieux dits	PLU opposable	Proposition modification 2
Le Taillou		

2. Orientations d'aménagement, Terrotet

Une analyse fine des évolutions urbaines connues depuis la date d'approbation du PLU a été conduite.

Elle permet une classification des zones à urbaniser du PLU opposable suivant leur situation et elle a conduit pour une zone à la définition de 2 orientations d'aménagement.

Par la création d'orientations d'aménagement, il s'agit d'encourager la densification du hameau de Terrotet dans le respect des volumes des constructions anciennes, et d'imposer des typologies de logements intermédiaires.

Le secteur de Terrotet est :

- en continuité du centre-village
- en interface entre le centre village et Pessinges.

Il est stratégique dans le développement des espaces centraux de la commune. Deux zones à urbaniser demeurent non bâties :

- Zone AUc - Les Melies
- Zone AUb - Terrotet

Au regard du positionnement de ces secteurs, les élus souhaitent :

- les conserver en ouverture à l'urbanisation en échéance du PLU soit 10 ans ;
- prévoir une orientation d'aménagement pour assurer le développement de la commune à court ou moyen terme sur ces secteurs ;
- impulser un développement des logements soit sous la forme de l'habitat intermédiaire.

Les orientations du SCOT prévoient que la typologie « habitat intermédiaire » se développe avec une densité de 25 lgts/ha. Dans le cadre de la modification, les élus souhaitent :

- introduire 2 orientations d'aménagement ;
- préciser les règles de ces secteurs pour atteindre leurs objectifs de volumétrie.

LES EVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AUB :

- Reculs par rapport aux voies et emprises publiques : conserver les règles du PLU opposable
- Reculs par rapport aux limites séparatives : conserver les règles du PLU opposable
- Reculs des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :
 - o imposer un recul minimum de H/2 entre les constructions sur une même parcelle. Cette bande de recul entre 2 constructions est inconstructible y compris pour les annexes ;
 - o ne pas aligner les constructions ;
 - o imposer des décrochements de toitures et de façades.
- Concernant la règle relative à l'emprise au sol, il convient de préciser la définition du lexique national pour prendre en compte la projection au sol de la construction et l'emprise des aménagements comme la voirie ou le stationnement.
- Hauteur maximale : la règle est revue comme suit ,
 - o une hauteur maximale de 9 mètres, calculés entre le terrain naturel avant travaux et le faîtage, qui s'intègre à l'environnement bâti existant ; soit rez + 2 niveaux maximum.
 - o d'imposer des toitures à pans (interdire les toitures plates sauf dérogation liée au Grenelle 2)

- Stationnement : conserver les règles du PLU et imposer une aire de stationnement commune dans l'objectif de répondre aux besoins en stationnement de la vie quotidienne : visiteurs, ménages avec 3 véhicules, ...
- Espaces libres : l'équivalent de 25% de la surface de plancher à créer en logement doit être constitués par des espaces collectifs de qualité d'un seul tenant.

LES EVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

- Concernant la zone AUb – Terrotet, le bâtiment inscrit en zone AUb appartient à un ensemble bâti repéré en zone UB. Transférer cet édifice en zone UB.
- Concernant la zone AUc – Les Melies:
 - o Transfert de AUc vers AUb pour permettre plus de densité (logements intermédiaires) et conditionner l'ouverture à l'urbanisation au respect des conditions particulières fixées dans une orientation d'aménagement.
 - o Le cours d'eau a été dévié lors des aménagements liés au parcours « miroir des eaux ».
 - o La partie Nord est construite (990m²). Transfert de AUc vers UC.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Deux orientations d'aménagement sont introduites dans le dossier.

3. Evolution de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour.

Les ER 4, 7 et 11 sont réalisés donc supprimés.

La liste est complétée : ER 18 secteur Le Chalet - Création d'une voie nouvelle au bénéfice de la commune.

Les élus font le choix de ne pas renuméroter les emplacements réservés restants.

N°	Destination	Superficie ou longueur	bénéficiaire
1	Aménagement d'une place et d'un parking devant l'église	690 m ² env	commune
2	Aménagement carrefour de l'église	117 m ² env	commune
3	Elargissement voie communale n°4 – largeur plateforme 7 m - Pessinges	50m ² env	commune
4	Elargissement chemin de la Dinière – largeur plateforme 7 m	24 ml	commune
5	Création d'une voie à Haut de Grossant – largeur de plateforme 7 m	110 ml	commune
6	Chemin rural des Etovex – largeur plateforme 7 m	76 ml	commune
7	Elargissement voie communale n°6 de Cervens à Terrotet – Création d'un chemin piéton (côté lac) – largeur de plateforme 8 m	76 ml	commune

8	Elargissement route du Taillou – largeur plateforme 7 m	140 ml env	commune
9	Réservoirs – Source Le Grand Commun	12 365 m ²	SIEM
10	Aménagement d'un parking derrière l'école	66 m ²	commune
11	Création d'un sentier piéton sur les parcelles ZI 31-33 (chef-lieu)	45 ml	commune
12	Aménagement place de Pessinges sur les parcelles ZE160-161	75 m ²	commune
13	Elargissement de la voie communale n°3 (parcelle 104) centre de Pessinges	28 m ²	commune
14	Aménagement de la sortie du chemin d'exploitation chemin des Etovex	67 m ²	commune
16	Aire de retournement chez Pallin	3417 m ²	commune
17	Voie communale future Ouest chef-lieu – largeur plateforme 7 m	143 ml	commune
18	Création d'une voie nouvelle – Secteur Le Chalet	601 m²	commune

4. Tableau des surfaces de zones

	REVISION SIMPLIFIEE N° 1	MODIFICATION N°1	MODIFICATION N°2
ZONES	SURFACES EN HECTARES	SURFACES EN HECTARES	SURFACES EN HECTARES
ZONES URBAINES			
UA	6,0	5,8	5,8
UAa	0,7	0,7	0,7
UB	16,5	19,0	18,9
UBe	1,0	0,0	0,0
UC	16,5	27,1	27,4
UL	0,8	0,9	0,87
UX	4,0	3,0	2,96
Uxa	1,4	1,4	1,35
Superficie totale des zones urbaines	46,9	57,8	57,98

Soit 7,4 %

Soit 9,1 % du territoire communal

Soit 9,1 % du territoire communal

ZONES D'URBANISATION FUTURE			
AU	0,7	0,7	0,00
2AU			4,88
2AUb			0,35
2AUc			0,80
AUa	0,2	0,1	0,00
AUb	1,6	3,3	1,56
AUbr	0,1	0,0	0,00
AUc	16,0	5,7	1,10
AUcr	0,4	0,0	0,00
AUe			0,67
Superficie totale des zones à urbaniser	18,9	9,8	9,36

Soit 3,0 %

Soit 1,5 % du territoire communal

Soit 1,5 % du territoire communal

ZONES AGRICOLES			
A	8,5	8,7	8,7
AP	138,2	137,9	137,9
Superficie totale des zones agricoles	146,7	146,6	146,6

Soit 23,1 %

Soit 23,1 % du territoire communal

Soit 23,1 % du territoire communal

ZONES NATURELLES			
N	375,9	414,5	414,8
Na	0,6	0,6	0,6
Ngv	0,1	0,2	0,2
Nh	2,9	2,9	2,9
NI	3,1	3,1	3,1
Nr	41,7	0,0	0,00
Superficie totale des zones naturelles	424,2	421,2	421,6
	Soit 66,7 %	Soit 66,3 % du territoire communal	Soit 66,3 % du territoire communal
Espaces boisés classés	270,0	270,0	270,0
Superficie totale	636,0	635,4	635,54

5. Compléments rédactionnels du Règlement

Dans le cadre de la modification n°2,

- l'introduction des secteurs d'orientation d'aménagement au dossier PLU conduit à un ajustement de l'écriture du règlement.
- l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est précisé
- définition de l'emprise au sol

I. La zone AUb / AUc est concernée ; et des compléments sont apportés aux articles suivants :

Article AUb / AUc 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Il est ajouté : « Et dans la mesure où les prescriptions particulières aux orientations d'aménagement sont respectées.

De plus, concernant les zones 2AUb / 2AUc, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ; seule la gestion des constructions (à usage d'habitation) existantes est autorisée. »

2.7 / 2.6 - CONCERNANT LES ZONES 2AUb ET LES ZONES 2AUc

Seules les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. L'extension doit être mesurée : au maximum 30% de la surface de plancher existante au permis initial. Les règles de volumétrie de la zone UB / UC sont à reprendre.

Pour les annexes, l'article AUb 2.3 / AUc 2.2 s'applique.

Pour le bâti repéré pour sa valeur identitaire l'article AUb 2.6 / AUb2.5 s'applique.

Article AUb / AUc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est ajouté : « Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée ; un recul minimum de H/2 est imposé entre les constructions sur une même parcelle. Cette bande de recul entre 2 constructions est inconstructible y compris pour les annexes ».

Article AUb / AUc 9 – Emprise au sol

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, 25% de la surface de plancher à créer en logement doit être constitués par des espaces collectifs de qualité d'un seul tenant.

Article AUb / AUc 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 – Hauteur maximale

Il est ajouté : « Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage. »

Article AUB / AUC 11 – Aspect extérieur

11.1 – Aspect des constructions

Il est ajouté : « Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, les décrochements de toitures et de façades sont obligatoires ; l'alignement des constructions doit être évité. »

Article AUB / AUC 12 – Stationnement

12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est ajouté :

- Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, une aire de stationnement commune doit être réalisée dans l'objectif de répondre aux besoins en stationnement de la vie quotidienne : visiteurs, ménages avec 3 véhicules, ...

II. Pour les zones AUB, AUC et AU

Rappel,

Echéance 1 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du PLU soit 10 ans

Echéance 2 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du SCOT soit 20 ans

III. Définition du coefficient d'emprise au sol

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

IV. Effet de la loi ALUR

L'entrée en vigueur de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 conduit à supprimer au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cervens l'article 14. En effet, la suppression du coefficient d'occupation des sols est immédiate pour les PLU.

En phase approbation de la MODIFICATION n°2, cette mesure de la Loi ALUR est prise en compte.

V. Prise en compte de l'avis ENEDIS sur la modification n°2

En toute zone, l'article 11 est complété comme suit :

« Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié ».

VI. Prise en compte de l'avis CONSEIL DEPARTEMENTAL sur la modification n°2

En toute zone, l'article 3 est complété comme suit :

« L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. »

6. Annexes du dossier PLU

Les annexes du PLU sont complétées :

- introduction des périmètres PUP opposables aux permis de construire.