



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU DE SAINT CERGUES

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

Document pour cas par cas et notification

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	11
III. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4	12
IV. CONCLUSION	16

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SAINT CERGUES et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°4, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R151-5 du code de l'environnement.

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 présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« 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 L153-37

« 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 L153-45

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, 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 L153-46

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 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 L151-28 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 L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 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 L153-48

« 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 L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

La présente procédure sur le PLU est soumise à une procédure dite « de cas par cas ad'hoc » auprès de l'autorité environnementale, qui donne son avis sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

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

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères 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 et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie le XXX. Dans sa décision n°XXX en date du XXX, celle-ci a rendu un avis conforme décidant de soumettre / ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale : 3682 habitants en 2020

Surface : 12,55 km².

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire

Mairie

963 rue des Allobroges

74140 SAINT CERGUES

Te l : 04 50 43 12 92

service-urbanisme@saint-cergues.fr

Objet de la mise à disposition du public

Modification simplifiée n°4 du PLU de SAINT CERGUES.

Présentation synthétique de la commune de SAINT CERGUES

La commune de SAINT CERGUES s'étend sur une surface de 1255 ha.

Six communes sont limitrophes à celle de Saint -Cergues :

- Machilly, Juvigny et Cranves Sales, situées dans la communauté d'agglomération « Annemasse - Les Voirons »
- Boège située dans la Communauté de Communes de la Vallée Verte et Bons-en-Chablais dans la Communauté de Communes du Bas-Chablais
- Jussy est située en Suisse dans le canton de Genève

Historique des procédures :

La révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT CERGUES a été approuvée le 7 juillet 2016, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU ainsi approuvé en juillet 2016 a déjà fait l'objet de procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 novembre 2019
- Révision allégée n°1 approuvée le 12 mars 2020
- Modification n°1 approuvée le 12 mars 2020
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 1^{er} juillet 2021

Une modification simplifiée n°3 a été engagée le 24 décembre 2021 mais n'a pas été menée à son terme.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification simplifiée n°2.**

La procédure de Modification simplifiée n°4 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint Cergues, souhaite faire évoluer le règlement écrit de son PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée n°4 porte sur le point suivant :

- Ajuster le règlement concernant la rédaction de la règle relative au bâtiment repéré comme patrimonial N°38 au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La modification simplifiée n°4 a été engagée par arrêté du Maire n°AG-2024-02 du 25 mars 2024,

En application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de la mise à disposition au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois. Le projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations (présent dossier). Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée du PLU interviendra par délibération motivée du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie ;

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

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

La modification simplifiée n°4 n'affecte qu'un seul bâtiment en centre bourg, sur un espace déjà anthropisé, sans modifier la prise en compte des risques naturels prévisibles sur la commune.

La modification simplifiée n° 4 du PLU concerne une souplesse de règlement accordée à un seul bâtiment dans la zone UE qui est constructible uniquement à des fins d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La réhabilitation lourde de ce bâtiment de l'ancienne cure présente un véritable intérêt général pour la commune en permettant d'accueillir les usagers de la mairie dans de meilleures conditions et en proposant de nouveau des locaux aux associations et MJC qui ont vu leurs locaux démolis dans le cadre de la construction du collège. Enfin le projet permet de réhabiliter et proposer une nouvelle fonction à un bâtiment communal, actuellement en très mauvais état et sans fonction, alors qu'il est situé au cœur du bourg.

Natura 2000 / milieux naturels / biodiversité

La MS4 n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 des Voirons. La modification simplifiée n°4 traite uniquement du bâtiment patrimonial n°38 situé au cœur du centre bourg.

L'ensemble des modifications ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental.

La modification simplifiée n°4 n'est pas susceptible d'induire d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et la biodiversité.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°4 n'affecte aucune zone humide directement ou indirectement.

Eau potable

Le secteur UE du PLU est desservi par le réseau AEP, avec une canalisation de diamètre 100 mm.

S'agissant de la ressource en eau, nous ne disposons pas de données actualisées depuis la révision générale. Toutefois, il est possible d'indiquer que de nombreux permis de construire pour des logements nouveaux ont été délivrés sans difficulté par rapport à la capacité AEP. De même, le permis de construire du collège a été délivré sans restriction vis à vis de l'eau potable. On peut donc en conclure que les besoins en eau liée à une salle des mariages/salle du conseil +locaux associatifs/MJC +dojo ne sont pas un facteur limitant.

De plus, la modification simplifiée n°4 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones mais donne uniquement des possibilités d'évolution supplémentaire pour un seul bâtiment ; les besoins en eau de la zone UE sont donc quasiment inchangés. Rappelons que la zone UE est déjà constructible.

Eaux pluviales

Le règlement de la zone UE du PLU impose de gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de prévoir les dispositifs de rétention des EP. Les études de dimensionnement de l'ouvrage de rétention sont en cours dans le cadre du projet et apporteront les réponses techniques pour la gestion des eaux pluviales.

Toutes les prescriptions relatives aux eaux pluviales sont disposées dans les annexes sanitaires du PLU.

La modification simplifiée n°4 n'apportent aucun changement dans les règles relatives à la gestion des EP ; cette procédure est donc sans effet sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle du document d'urbanisme.

Assainissement

Le centre bourg de Saint-Cergues est desservi par le réseau EU. Le bâtiment est desservi par un réseau de diamètre 200 mm.

Les EU sont dirigées vers l'usine de dépollution des eaux Ocybèle à Gaillard. Les travaux d'extension et de remise à niveau de l'usine de dépollution des eaux Ocybèle sont en cours, avec une fin des travaux prévue pour 2025. L'usine de dépollution des eaux sera donc mise à niveau quand le projet sera réalisé.

La modification simplifiée n°4 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ; les réseaux et l'Udep seront suffisants lors de la réception des travaux de la Cure. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées.

Paysage / patrimoine bâti

La modification simplifiée n°4 donne la possibilité de réaliser une extension pour le bâtiment patrimonial n°38 qui est l'ancienne cure de la commune. C'est un bâtiment communal, qui fait l'objet d'un projet porté par la commune pour y accueillir des équipements et services d'intérêt collectifs, notamment la maison des jeunes. La maison des jeunes existante ayant été démolie dans le cadre de la construction du collège.

Le bâtiment étant inclus dans le plan délimité des abords de la croix de chemin, le projet sera soumis à l'avis conforme de l'ABF, garantissant un projet respectueux du caractère patrimonial du bâtiment.

Sols pollués / déchets

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification simplifiée n°4 du PLU. La procédure n'affecte également aucune ICPE du territoire.

La modification simplifiée n°4 n'est pas de nature à augmenter les volumes de déchets.

Risques et nuisances ?

Le bâtiment patrimonial n°38, objet de la MS4, est en zone bleue du Plan de Prévention des Risques (PPRn). Le secteur est soumis au règlement E3 du PPR qui correspond à une zone exposée à des débordements torrentiels potentiels / aléa faible.

Une partie des espaces non bâtis seront traités en pelouse ou espace vert pour limiter le ruissellement.

La majorité des arbres et haies existantes sont conservées. De nouvelles plantations sont prévues.

La modification simplifiée n°4 tient compte des risques et des nuisances.

Air / énergie / climat

La procédure de MS4 ne change pas le parti d'aménagement du PLU.

Concernant le trafic : s'agissant d'un équipement de rayonnement local, le trafic induit va être limité.

La salle des mariages et la salle du conseil sont actuellement dans le bâtiment de la mairie qui se trouve à quelques dizaines de mètres. Ainsi ces fonctions ne vont pas modifier la fréquentation du secteur.

Pour la MJC et les locaux associatifs, les usagers principaux sont des enfants et les habitants de la commune de Saint-Cergues ; aussi l'implantation de ces locaux au cœur du village est de nature à induire une fréquentation par des modes actifs. Les locaux seront à quelques pas du groupe scolaire, c'est donc une implantation favorable pour limiter les déplacements des enfants.

De plus, le PLU de la commune de Saint-Cergues prévoit l'essentiel de l'accueil de logements dans le centre bourg ; ainsi les habitants sont au plus près de l'offre.

Nuisance sonore : le projet respectera les prescriptions d'isolement acoustique lié au classement sonore de la RD 1206 et la réglementation en vigueur.

Inclusion de principes bioclimatiques : la présente modification simplifiée n°4 du PLU n'a pas prévu de modifier le règlement sur ce point. Une OAP Climat Energie est en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération. La commune est sensibilisée à ce sujet. Ces préoccupations Climat/Energie seront traitées dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Enfin, rappelons que la modification simplifiée n° 4 du PLU concerne une souplesse de règlement accordée à un seul bâtiment dans la zone UE qui est constructible uniquement à des fins d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La réhabilitation lourde de ce bâtiment de l'ancienne cure présente un véritable intérêt général pour la commune en permettant d'accueillir les usagers de la mairie dans de meilleures conditions et en proposant de nouveau des locaux aux associations et MJC qui ont vu leurs locaux démolis dans le cadre de la construction du collège. Enfin le projet permet de réhabiliter et proposer une nouvelle fonction à un bâtiment communal, actuellement en très mauvais état et sans fonction, alors qu'il est situé au cœur du bourg.

La modification simplifiée n°4 étant restreinte au seul bâtiment patrimonial n°38 et à ses capacités d'évolution, la procédure n'est pas susceptible d'induire des effets nouveaux sur l'environnement.

La procédure est donc sans effet significatif sur l'environnement.

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères
- Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation
- Mettre en place un projet paysager qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie
- Bâtir un projet de paysage cohérent par rapport au territoire
- Inscrire les orientations du territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques, maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture
- Tenir compte de la capacité des réseaux et limiter la pression sur la ressource en eau
- Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels
 - ⇒ **La présente procédure a un impact positif sur cette thématique. En effet, permettre la réhabilitation du bâtiment évite la consommation d'un espace naturel, agricole ou forestier pour installer l'équipement.**

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Organiser et maîtriser le développement économique
- Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs
- Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager
 - ⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2^{nde} thématique, dans la mesure où il est envisagé la réalisation d'un équipement public.**

THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Orienter et maîtriser la croissance démographique
- Favoriser le développement de formes urbaines plus denses
- Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux
- Répondre aux orientations du SCOT et PLH en matière de logements aidés
- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Mettre en place un développement urbain plus qualitatif que quantitatif
- Assurer la préservation du bâti identitaire
- Poursuivre le développement des équipements publics et améliorer le cadre de vie
- Améliorer les mobilités locales, permettre la réalisation des grands projets et assurer de bonnes connexions
 - ⇒ **La présente procédure a un impact positif sur cette thématique. En effet, celle-ci permet la réalisation d'un équipement dans le centre urbain, poursuivant le développement des équipements publics, participant à la création d'une forme urbaine plus dense, assurant ainsi un développement qualitatif du centre. Le bâtiment identitaire que représente la Cure sera préservé sur sa façade principale et le projet s'intégrera dans l'espace bâti identitaire sans en altérer les qualités architecturales.**

III. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

III.1. CONTEXTE

Il convient de rappeler qu'il n'est pas requis de disposer d'un projet pour entreprendre une modification simplifiée du PLU.

Dans le cas présent, la modification simplifiée n°4 du PLU a été engagée car la commune envisage un projet de réhabilitation/extension sur le bâtiment de l'ancienne cure et que ce projet n'est pas permis par la rédaction actuelle du règlement concernant les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi ce blocage du règlement est le facteur «déclenchant» mais il n'est pas requis pour mener la procédure (contrairement à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité qui nécessite absolument un projet).

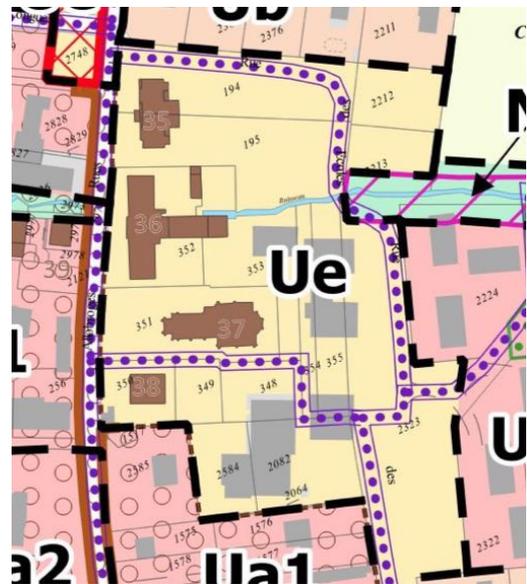
De ce fait, le dossier de modification simplifiée n'a pas lieu de décrire très précisément le projet à l'origine de l'évolution du PLU.

En effet, bien que la description précise du projet ne soit pas requise, le projet de la commune concernant le bâtiment de l'ancienne cure prévoit les interventions précisées ci-après.

La commune, propriétaire du bâtiment, a pour projet d'installer des services à la population dans ce bâtiments (création de la salle des mariage / salle du conseil municipal, dojo, hall d'entrée, locaux associatifs (dont la MJC) et des salles de réunion). En effet, la construction en cours du collège a obligé à déplacer la MJC. Mue par la volonté de valoriser le patrimoine bâti et de réaliser des équipements et services pour la population en limitant la consommation de foncier, la commune souhaite permettre la réalisation de ce projet dans l'ancienne cure.

Or les contraintes de la programmation fonctionnelle et architecturale conduisent à la nécessité de réaliser des travaux importants :

- une réhabilitation lourde du bâtiment existant (le bâtiment est désaffecté depuis plusieurs années et sa structure nécessite des interventions importantes pour pouvoir être réutilisé ; sans intervention, le bâtiment menace ruine aujourd'hui.
- une extension de plus du double de la surface de plancher existante pour répondre au programme des équipements.



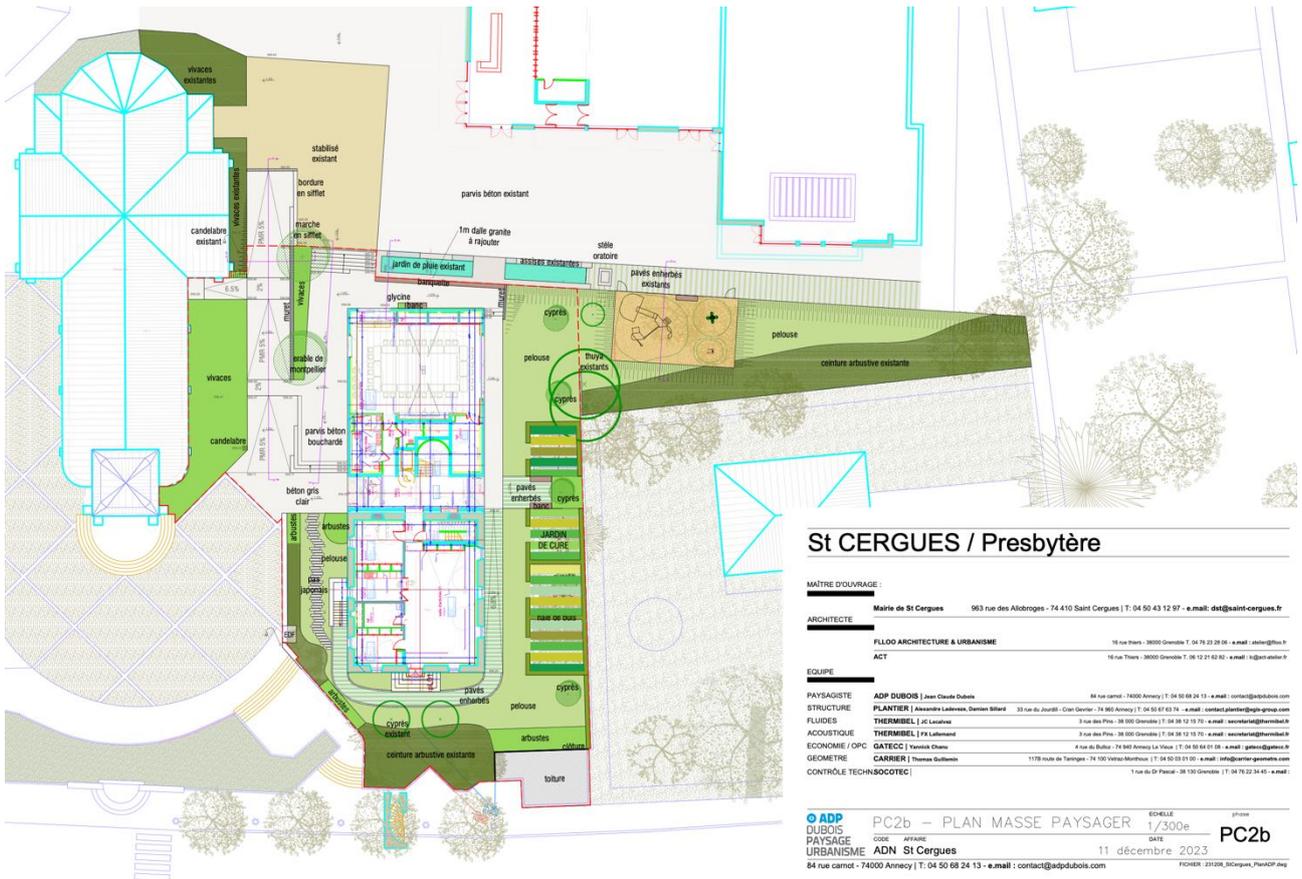


À gauche l'église, à droite l'ancienne cure ©google street view

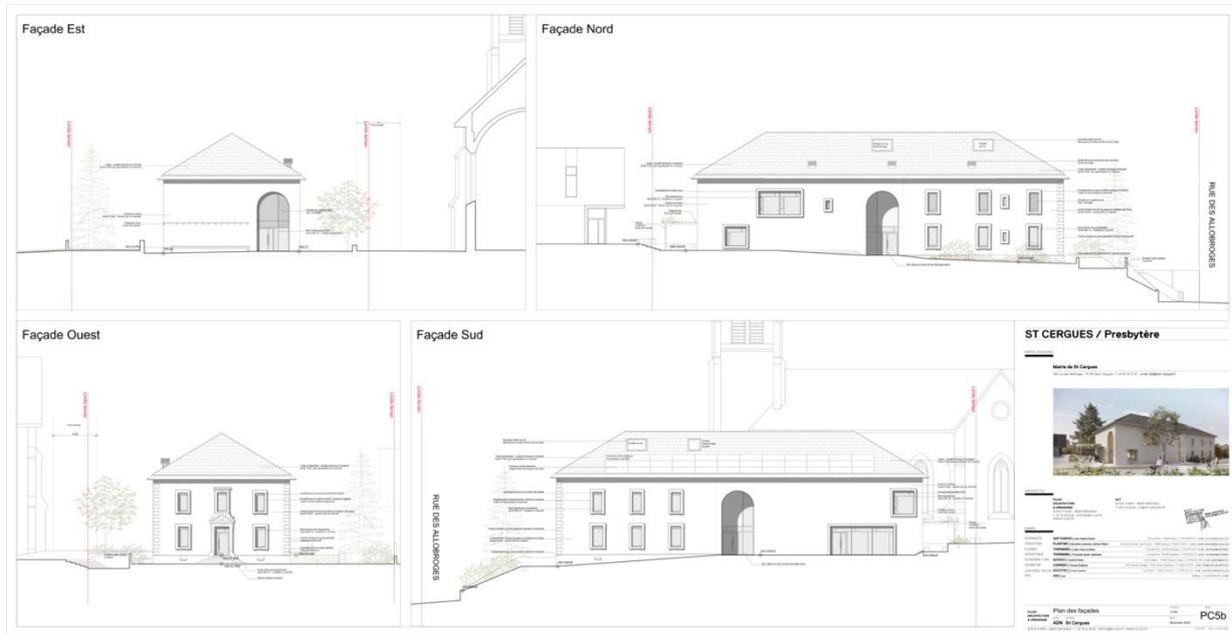
Toutefois, le règlement du PLU n'admet aucune extension pour les bâtiments patrimoniaux.

La commune a travaillé un projet respectueux du bâtiment actuel, cohérent avec le contexte urbain. Pour permettre la réalisation du projet le règlement du PLU doit être ajusté.

Le projet développé par la commune prévoit une extension à l'arrière du bâtiment pour limiter les incidences paysagères de cette extension. Le bâtiment existant de construction traditionnelle sera restauré dans le respect du patrimoine et l'extension contemporaine composera avec les volumes/façades/proportions de l'existant.



Plan masse projet



Plan des façades du projet de permis de construire

Le bâtiment existant du presbytère a une architecture simple et qualitative : c'est une bâtisse traditionnelle en pierre avec des ouvertures régulières et symétrique et une toiture à 4 pans. Ce bâtiment sera prolongé côté Est par une extension. Cette extension s'inscrit dans le strict prolongement de l'existant : même hauteur et même volume général. Un porche voûté double hauteur, traversant et vitré, relie les deux volumes et les deux époques. L'existant et son extension forment un seul bâtiment avec un toit commun. C'est un bâtiment de 2 niveaux + 1 étage sous combles avec un toit à 4 pans.

Extrait de la notice du projet de permis de construire

Le projet établi par la commune est tout à fait respectueux du caractère du bâtiment.

Ainsi il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLU pour ajuster le règlement et intégrer la spécificité au bâtiment patrimonial n°38 de l'ancienne cure. Seul l'article 2 et en particulier la disposition relative aux bâtiments repérés comme patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est modifié.

Il n'est procédé à aucune modification du règlement graphique ni des OAP.

III.2. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT

Évolution dans le cadre de la modification n°4 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

CARACTERE DE LA ZONE UE

Dispositions modifiées	Justification
<p><u>2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>(...)</p> <p>La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite. Toutefois, pour le bâtiment patrimonial n°38 de l'ancienne cure, il est admis une extension surfacique du bâtiment, sans limitation de surface, à condition que le projet respecte la qualité architecturale du bâtiment, que ce projet soit établi dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti et qu'il s'agisse d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette extension devra s'effectuer en partie arrière du bâtiment. il peut également s'agir d'une construction nouvelle édifiée en continuité du bâtiment existant ; cette construction nouvelle peut présenter un lien physique et fonctionnel avec le bâtiment existant.</p>	<p>Ajout d'une exception pour un seul bâtiment, La cure N°38, pour permettre son extension sans limitation de surface ou une construction accolée et présentant un lien fonctionnel avec le bâtiment existant.</p>

IV. CONCLUSION

La modification proposée :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

Il est donc proposé de **modifier le PLU dans son règlement écrit.**

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du règlement modifié (extrait du règlement - zone UE uniquement ; le règlement complet sera fourni à l'approbation de la procédure).