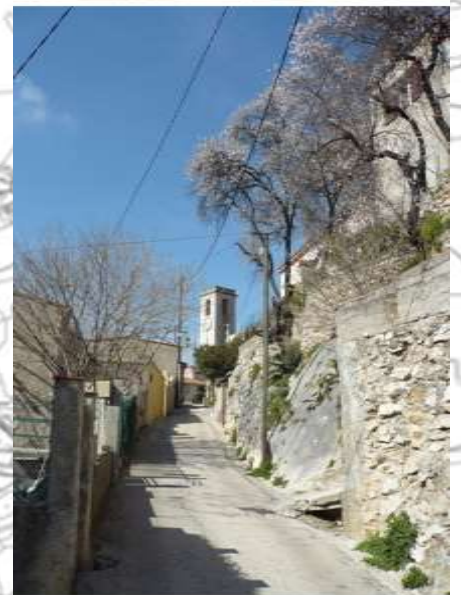




VILL. DL
CUGES-LES-PINS
Plan Local d'Urbanisme
Ville de CUGES les PINS

3 – DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification de droit commun n°1



PLU approuvé le 12/11/2015
Modification simplifiée n° 1 : 19/05/2016
Modification n° 1 :

SOMMAIRE

I : Prise en compte des dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement _____

II : Note de présentation de la modification _____

1. *Coordonnées du maître d'ouvrage* _____
2. *Objet de l'enquête* _____
3. *Caractéristiques les plus importantes du projet de PLU* _____
4. *Raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du plu soumis a été retenu* _____

III. Note concernant les textes qui régissent l'enquête publique, et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure de modification du PLU

1. *Textes régissant l'enquête publique* _____
2. *Insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU* _____
3. *A l'issue de l'enquête publique* _____

I. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT POUR LA MODIFICATION N° 1

La commune de Cuges les Pins est dotée d'un PLU qui a été approuvé le 12/11/2015. Il a fait l'objet de d'une procédure de modification simplifiée, actée par délibération du conseil municipal en date du 19/05/2016

La présente enquête publique s'inscrit dans le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme conformément aux articles L 153-41, à L 153-44 du code de l'urbanisme, L123-1 du code de l'environnement et R.123-8 du code de l'environnement :

Article R123-8 du code de l'environnement	Incidences sur le dossier d'enquête publique
<p>Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :</p>	
<p>1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;</p>	<p>Non concerné : pas d'étude d'impact ni d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1 du PLU</p>
<p>2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point</p>	<p>Cf. paragraphe 2 ci – après</p>

<p>de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.</p>	
<p>3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;</p>	<p>Cf. paragraphe 3 ci-après.</p>
<p>4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;</p>	<p>La procédure de modification n'est pas soumise à examen conjoint. Cependant si des avis sont émis avant l'ouverture de l'enquête publique, ils seront joints au dossier d'enquête publique.</p>
<p>5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;</p>	<p>Non concerné.</p>
<p>6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.</p>	<p>Non concerné.</p>

Le présent dossier comportera uniquement :

- Une note de présentation comprenant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à l'enquête a été retenue.

- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

II. NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le présent dossier d'enquête publique pour la modification n° 1 du PLU de Cuges les Pins comprend une note de présentation présentant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

II.1. Coordonnées du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage du projet de modification n°1 du PLU est la commune de la Cuges les Pins, représentée par son maire, Monsieur Bernard DESTROT dont les locaux administratifs sont situés à l'Hôtel de Ville – **ADRESSE -**

Des informations pourront être demandées en mairie, auprès de l'administration générale / Service urbanisme, représentée par :

Responsable du service : Monsieur Daniel Rousseau

Tel. Ligne directe :

Contact mail :

Ouverture : Mardis et jeudis de 8 h à 12 h – 13 h 30 à 17 h 30.

II. 2. Objet de l'enquête

Dans le cadre de la procédure de modification du Plan local d'urbanisme conformément aux dispositions des articles L 153-41, à L 153-44 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire, dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R.123-23 du code de l'environnement.

II. 3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification du PLU

Dans un contexte de forte évolution démographique sur le territoire de la commune et dans une volonté de maintenir un niveau de services et d'équipements publics de qualité et adapté à sa population, la commune de Cuges-les-Pins souhaite compléter et préciser certaines règles de son PLU, dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation sur son territoire.

Les nombreuses et récentes évolutions législatives et réglementaires, impactent directement les outils actuels d'encadrement de l'urbanisation de la commune, le plus emblématique étant la suppression de la notion de Coefficient d'occupation du sol. La principale conséquence de ces nouvelles dispositions est une densification du tissu pavillonnaire non maîtrisée. Il y a un risque de freiner la bonne réalisation des objectifs et orientations d'aménagement et d'urbanisme de la ville. Il est par conséquent nécessaire de les adapter.

La commune a également initié un projet de création d'une zone agricole protégée. Afin que la mise en place de cet outil soit optimale, il est nécessaire que les dispositions du PLU concernant les zones agricoles de la commune, soient cohérentes avec les objectifs de maîtrise du mitage des terres agricoles.

La présente modification a pour objet :

1. De maîtriser le développement de l'habitat et les effets d'une trop forte densification urbaine dans des secteurs inadaptés suite à l'entrée en vigueur de la loi « ALUR »
2. D'encadrer et préserver les terrains agricoles d'une urbanisation compromettant son potentiel agricole et la mise en œuvre d'un projet agricole, par un mitage de la plaine, en conformité avec le projet de Zone agricole protégée sur la commune.
3. De mettre en conformité et adapter les dispositions du règlement de la zone Naturelle avec les récentes évolutions législatives et réglementaires (Loi MACRON aout 2015)
4. Préciser certaines dispositions du règlement, relatives à l'assainissement autonome sur les secteurs où il est admis en l'absence de réseau public (UD) et d'application des règles en cas de division parcellaire.
5. Rectification d'une erreur matérielle issue de la dernière modification simplifiée n° 1 du PLU, dans l'article relatif à la hauteur des constructions en zone UB.

La présente modification aura un impact sur le règlement du PLU. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Liste des articles impactés par la modification du règlement (le détail du contenu des modifications se trouve à la fois dans le rapport de présentation de la présente modification (pièce n° 1 du dossier de modification), ainsi que retranscrits dans le projet de règlement modifié (pièce n° 2 du dossier de modification) :

- Dans la zone UD :

- Article 4 « Desserte et réseaux »
- Article 5 « Caractéristiques des terrains »
- Article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »
- Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- Article 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »
- Article 9 « Emprise au sol des constructions »
- Article 13 « Espaces libres et plantations »

- Dans la zone agricole :

- Introduction au règlement de la zone agricole
- Article 1 « occupations et utilisations des sols interdites »
- Article 2 « occupations des sols admise sous conditions »
- Article 5 « caractéristiques des terrains »
- Article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique »
- Article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- Article 8 : « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »
- Article 9 « emprise au sol des constructions »
- Article 10 « hauteur des constructions »
- Article 11 « aspect extérieur »
- Article 12 « stationnement des véhicules »
- Article 13 « espaces libres et plantations »

- Dans la zone naturelle :

- Article 2 « Occupations des sols admises sous-conditions »
- Article 9 « Emprise au sol des constructions »

- Dans les zone UA, UB, UD, UE, A et N :

Suppression de l'article 14 relatif aux coefficients d'occupation du sol (en conformité avec la loi ALUR).

- Dans la zone UB :

Rectification d'une erreur matérielle, survenue au cours de la modification simplifiée n°1 : modification de l'article 10 relatif à la hauteur des constructions

II.4. Raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU soumis à enquête a été retenu

Cette modification ne vient pas modifier l'économie générale du Plan local d'urbanisme de la commune. Elle affine le règlement d'une part, et assure d'autre part la mise en œuvre de projets urbains cohérents avec la taille de la commune.

III. NOTE CONCERNANT LES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE, ET INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme a été approuvé en date du 12/11/2015.

III. 1- textes régissant l'enquête publique

Le cadre réglementaire dans lequel est organisée la présente enquête publique se trouve dans le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions :

- Des articles L 153-41, à L 153-44 du code de l'urbanisme;
- des articles L123-1 à L123-18 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- des articles R123-1 à R123-27 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

III.2- Insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification de PLU

La procédure de modification est utilisée lorsqu'il n'est pas envisagé par la commune de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, suite à l'élaboration du projet de modification qui comprend une notice explicative détaillée et les projets de modification des pièces réglementaires du PLU, le Maire notifie ce projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

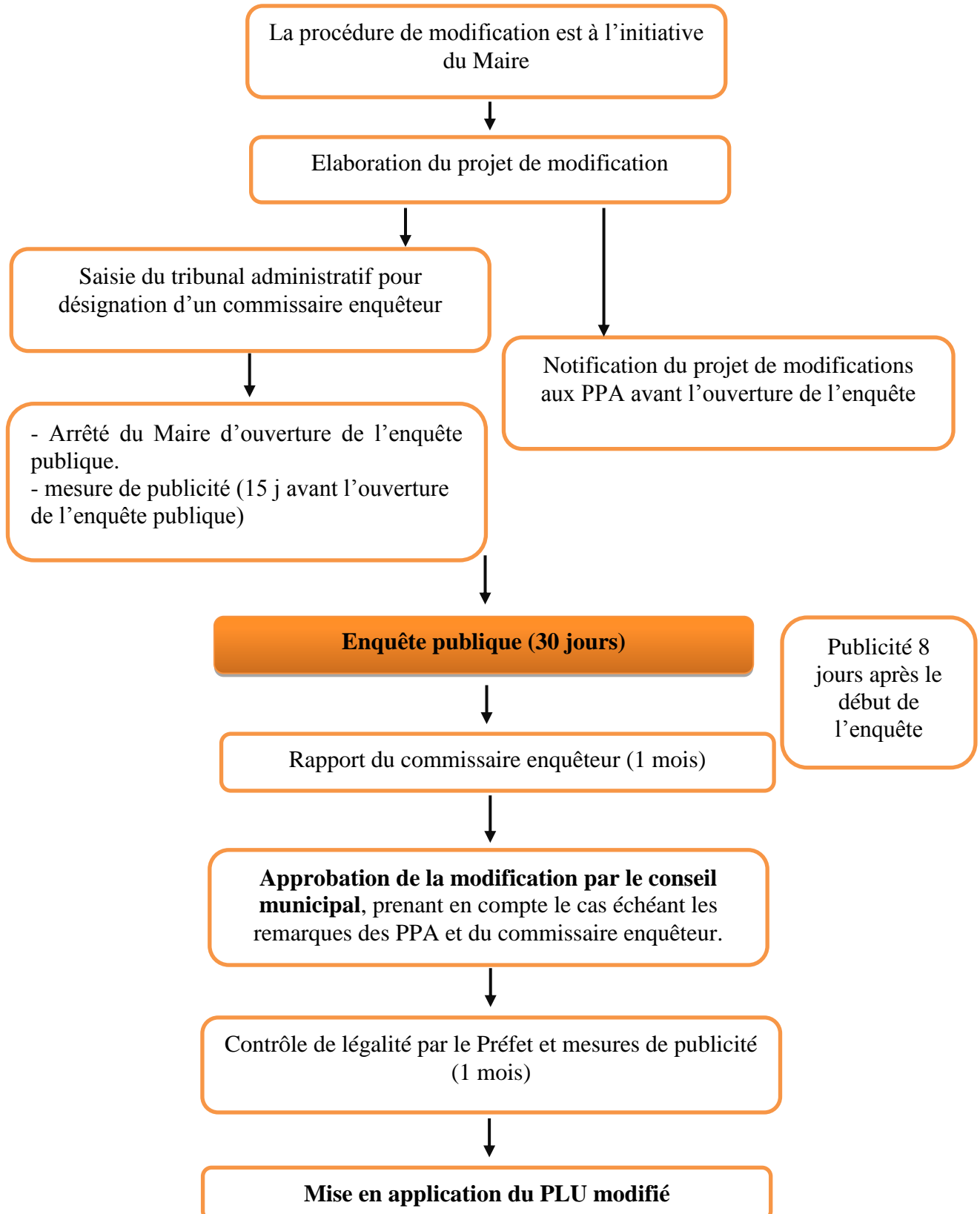
Après la saisine du tribunal administratif en vue de la nomination d'un commissaire enquêteur, le maire par arrêté soumet le projet de modification enquête publique. L'arrêté précise :

- l'objet et les dates de l'enquête ;
- les nom et qualités du commissaire enquêteur ;
- les modalités de déroulement de l'enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête, des mesures de publicités doivent être effectuées.

L'enquête publique, qui dure au minimum 30 jours, permet de porter le projet de modification à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations sur le registre prévu à cet effet.

Schéma de la procédure de modification du PLU :



III.3- A l'issue de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par ses soins.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre dans les 8 jours qui suit la réception des documents, le maître d'ouvrage lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maître d'ouvrage a un délai de 15 jours pour produire ses éventuelles observations.

Le commissaire enquêteur a un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées faisant apparaître son avis (favorable, favorable sous réserve ou défavorable). Il transmet également ses conclusions au Président du Tribunal administratif.

Le rapport du commissaire enquêteur reste à disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête à la Mairie de Cuges – Les - Pins et à la Préfecture.

Après réception du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil municipal pourra approuver par délibération le projet de modification n°1 du PLU.

Le projet de modification de PLU, ne peut être modifié avant son approbation que pour tenir compte des remarques des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Ces éventuelles modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet et doivent être issues de l'enquête publique.

Le projet de PLU devient exécutoire dès sa transmission en Préfecture avec la délibération d'approbation et après accomplissement des mesures de publicité requises.