

PLUi-H/SCoT du Pays de Gex

Traduction règlementaire du PLUi-H



Comité de pilotage sectoriel : 09/07/2018

Déroulement de la réunion

Les réunions ont pour objet de présenter les nouvelles règles aux communes regroupées en secteurs.

En effet, suite à la première présentation aux communes du zonage et principales règles du règlement effectué par Citadia, le règlement a évolué pour répondre aux différentes demandes des élus et techniciens. Ainsi plusieurs zones ont été créées afin d'affiner la traduction règlementaire du PLUi.

Le bureau d'études anime la réunion avec le soutien de la CCPG. L'assemblée est constituée des deux élus et techniciens référents des communes (conformément à la charte de collaboration).

Secteur : Gex, Cessy, Divonne-les-Bains

UCA :

- Gex et Divonne-les-Bains demandent à ce que la zone UCA ait un coefficient d'emprise au sol de 0,6. Si réponse favorable, il faudra adapter le coefficient de biotope.

UC2 :

- Les trois communes demandent à ce que la hauteur soit diminuée d'un étage. Passer à 13m au faitage plutôt que 16m. Ce secteur est concerné par 3 OAP notamment : perdtemps et place du jura à Gex et la gare à Divonne-les-Bains.

UGD2 :

- Les trois communes demandent à ce que la hauteur soit diminuée d'un étage. Passer à 14m au faitage plutôt que 17m.

UGA :

- L'avenue des Alpes à Gex pourra avoir une inscription graphique d'alignement pour conserver l'alignement initié aujourd'hui avec un zonage UGD2.

UE :

- **Les logements de fonction sont-ils autorisés ?**

UA :

- Les logements sont interdits dans toutes les zones d'activités. Le coefficient d'emprise au sol minimum peut poser des difficultés pour les entreprises qui ont besoin de beaucoup d'espace pour du stockage (entreprise de bus, ...).

UT :

- La zone touristique de la Faucille sera peut-être à intégrer en zone UT ?

A :

- Attention à l'extension de l'habitat. Autoriser 200m² d'extension c'est beaucoup trop. De plus, le nombre de logements par exploitation est porté à 2 en cas de forme sociétaire.

NC :

- Attention à la réglementation des zones NC à reconvertir dans le temps du PLUi.

NL :

- Les campings de Gex et Divonne-les-Bains sont en zone A
Vérifier la faisabilité d'intégrer des zones de stockage (<2m²) dans les opérations nouvelles.

Secteur : Grilly, Sauverny, Vesancy, Echenevex, Chevry, Crozet, Versonnex, Segny

UCB :

- Chevry a un projet d'extension de centre-bourg et aura un centre-ancien et un centre-bourg récent. A voir préciser sur le zonage.

UH :

- les divisions parcellaires sont possibles. Ne faudrait-il pas mieux de parler de m² pour les murs végétalisés ou de % de végétalisation ?

UAM :

- Les équipements culturels sont considérés comme des équipements recevant du public dans le code de l'urbanisme. Ils sont autorisés en zone UA.

A :

- Problème d'autoriser 1 logement par exploitation. Si l'exploitant prend sa retraite et souhaite rester dans son logement, le repreneur ne pourra pas avoir son logement sur l'exploitation.

N :

- Retravailler la règle d'une extension par habitat.

Secteur : Challex, Collonges, Farges, Léaz, Péron, Pougny, Saint-Jean de Gonville

UCb :

- Les élus présents souhaitent définir une hauteur maximale au faitage et ne pas mettre une fourchette pour limiter les flous et marges de manœuvre possibles ;
- Au regard de l'absence de réglementation de l'emprise au sol en UCb, il est important de repérer les jardins d'intérêts à sauvegarder pour empêcher leur urbanisation. Les

communes doivent identifier les espaces de respiration à préserver et les indiquer à la CCPG ;

- Les élus présents souhaitent baisser la hauteur totale maximum à 11m.

UGP :

- La question se pose de maintenir les toitures terrasses en zone UGp ; les élus présents souhaitent supprimer ces toitures notamment en UGp2 au regard de l'intérêt paysager de ces zones.

UH :

- Les principes réglementaires de la zone UH pour la commune de Farges et Péron ne semblent pas correspondre. Le tissu urbain semble plus aéré que celui décrit. Ainsi, il est souhaité de limiter l'emprise au sol, notamment à 60% maximum.

UE – UAm – Uac :

- Les élus présents souhaitent diminuer le coefficient de biotope (40%), qui semble un peu trop élevé.

UAa :

- **Autoriser les logements sur cette zone pose question.** Les élus présents souhaitent les interdire dans l'absolu, tout comme la première version du règlement le stipule. Néanmoins, ce choix ne fait pas l'unanimité, il est rappelé que cette interdiction peut être problématique pour les artisans qui ne peuvent pas toujours financer des locaux et logement distincts ;
- Il est demandé de confirmer que la vente directe de produits locaux est fléchée en zone artisanale et non commerciale.

UT :

- Au regard de la hauteur max en UT, il est nécessaire de changer le zonage du projet de résidence hôtelière (Farges). Cet espace doit être zoné en zone de centralité et non UT (ce projet de résidence hôtelière devra être de 11m max) ;

1AUE :

- En cohérence avec la remarque en zone UE, le coefficient de biotope semble trop élevé.

Zone A :

- La surface maximum de 200m² pour la création de logement lié à l'exploitation et 250 m² en cas d'extension semble beaucoup trop élevé pour certains élus présents (120 m² semblerait plus raisonnable) ;
- Il est souhaité de revoir les règles relatives à la création de logements en zone A, qui semblent trop laxistes rédigées comme telles : comment garantir que le logement est bien lié à l'exploitation et n'est pas loué/vendu par la suite ?

Secteur : Mijoux, Lélex, Chézery-Forens

Aucun participant.

Secteur : Prévessin-Moëns, Thoiry, Sergy, Ferney-Voltaire, Saint-Genis-Pouilly

Remarques relatives au règlement :

Zone UC1 : ne pas mettre de dérogation en cas d'attique. Porter la hauteur totale à 28m ou descendre d'un étage.

Zone UE et 1AUE : réduire le coefficient de biotope de 40 à 30%.

Zone A :

- Limiter la surface des logements exploitant à 100m² et non 200m² ;
- Réduire à 150m² la possibilité d'extension des constructions existantes et idem en zone A ;
- Pour les toitures terrasses végétalisées : imposer une épaisseur de terre de 80% minimum ;
- Vérifier juridiquement la possibilité donnée au PLUi d'engager la responsabilité du constructeur sur 3 ans pour la tenue des végétaux plantés ;
- Préserver les chênes centenaires.

Zone UGa :

- Revoir les implantations par rapport aux limites séparatives ; être plus restrictif sur les plantations dans les bandes de recul ;
- Mettre des règles plus précises sur le rythme des façades ;
- **Faut-il permettre les balcons en saillie au-dessus des reculs et à moins de 3m de la limite ?**
- Pour les clôtures : Interdire les murs pleins en UGp ; réduire la hauteur des clôtures à 1,5m dans toutes les zones ;
- Interdire les bâches plastiques.

Zone UGm :

- Les élus s'interrogent sur la nécessité de faire évoluer le CES : 0,3 pour UGm1.

Zone UAC :

- Les élus s'interrogent sur la nécessité d'autoriser les services en zone commerciale ainsi que le commerce de gros.

Stationnement :

- Les règles de stationnement sont jugées inadaptées au territoire.

Remarques relatives au zonage :

Ornex :

- Faire apparaître les zones AP de l'ancien PLU (aujourd'hui les zones Ap sont très réduites) ;
- Volonté de mettre des EBC sur les bois privés ;
- Protéger via le zonage la source du Lion ; Interdire la Laurelle

Ferney-Voltaire :

- La commune veut le statut quo sur les secteurs sous la LDEN.

Saint-Genis-Pouilly :

- Ne pas permettre l'extension du Technoparc sur porte de France ;
- Inscrire en frange de Porte de France vers le Technoparc un P+R ;
- Repasser la zone 2AU à l'interface entre le centre-ville et Open en zone 1AU ;
- Demande de reclasser le terrain communal en face du CERN pour l'accueil soit d'équipements en liens avec le golf soit d'une clinique privée.

Thoiry :

- Est-ce un problème que les zones 1AU soient passées en U avec OAP / Réponse Citadia : non aucun problème car ces secteurs sont desservis.

Sergy :

- La commune doit transmettre le plan masse de la ZAC pour affiner le zonage et faire l'OAP.

Le support présenté est joint à ce relevé de décision.

NB : Pour les prochaines présentations, il paraît nécessaire de présenter les règles relatives à l'implantation de logement en zone A avec exemple précis et un plan de zonage à l'appui pour faciliter la compréhension des participants.