

PLUi-H/SCoT du Pays de Gex



Traduction règlementaire des enjeux environnementaux du PLUi-H



Comité de Pilotage : 18/10/2018

Participants

Nom - Prénom	Commune/Institution	Nom - Prénom	Commune/Institution
Betrand Hubert		CHARLIER Jean-Claude	Prévessin
Bulhert Michel	St Jean	ALTHERR Patricia	Challes
Muamir Bernard	Vosges	BOUGETTE Gilbert	St Genis
CARRICHOV Alain	Thoiry	REVELAT Patricia	CESSY
ETASSE David	Grilly	PELLIS Julien	GEX
GIRARD Monan	EPF de l'Ain	BAUDE Veronique	Juvenat
Challon Annie		LAFAYE Genevieve	CADON
LINGUIN Denis	Sergy	GERARD PAOLIE	UP CDO1
CIRIAT	Digne	Saller P.	CHALLES
Wally Delavigne	ORREZ	Grazzotti M.	Farges
BERTSCHMIDT J-Y	CHAMBRE D'AGRI	Fenollet Françoise	Polion
RICO Philippe	SERGY	ARMAND Christian	Peron
HOTZMIEP	VESANCY	Foulloux JP	Sergy

Animation de la présentation :

- Vincent Scattolin - Vice-président en charge de l'aménagement de l'espace
- Michelle Chenu-Durafour - Vice-présidente en charge du logement
- Jean-François OBEZ - Vice-président en charge du transport
- Pierre-Alain Thiebaud – Service urbanisme CCPG
- Roxane Benedetti – EVEN Conseil
- Laurence Herrmann – EVEN Conseil

Ordre du jour

La réunion s'articule en trois temps :

- Architecture des zones A et N du plan de zonage ;
- Détail des grands principes réglementaires par zone ;
- Intégration des enjeux environnementaux avec la présentation :
 - des inscriptions graphiques ;
 - des coefficients de biotope et d'espaces verts de pleine terre ;
 - des performances énergétiques.

Relevé des échanges et décisions

Ci-après le relevé des échanges et choix effectués par les membres du COPIL en présence.

Zone A :

- Le changement de destination n'est autorisé que si le bâtiment présente un intérêt patrimonial ou une proximité avec un tissu urbain. Quelle que soit la situation, il est impératif de localiser les bâtiments pouvant faire l'objet d'une mutation dans les documents graphiques.
- L'assemblée souhaite que les hangars métalliques soient interdits pour des raisons paysagères.
- La distance maximale entre le logement et les bâtiments agricoles proposée est de 30m. Cette distance n'est pas jugée comme satisfaisante au regard des nuisances potentiellement induites par les activités agricoles. La Chambre d'Agriculture propose une distance de 100m. Cette proposition ne semble pas non plus satisfaisante dans la mesure où elle favorise dans une certaine mesure le mitage. Les élus se rejoignent sur la distance de 50m.
- Quelle que soit l'exploitation considérée, la distance d'implantation par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser est de 100m.
- Concernant la hauteur des silos, il conviendrait de préciser que cette prescription concerne tous les silos et pas uniquement ceux à grains. Il a donc été demandé que dans le règlement on parle de silo en précisant entre parenthèses : grains et fourrages.
- Par rapport aux règles d'implantations, il est proposé qu'une bande tampon de 10m soit inconstructible de part et d'autre des berges des cours d'eau. Il est alors souligné que dans certains PLU en vigueur, cette distance est portée à 20m, la question est posée de savoir s'il ne serait pas envisageable d'être plus restrictif que 10 m. Il est répondu qu'il s'agit là d'une distance « par défaut » en attente des résultats de l'étude relative aux Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau. L'intégration des résultats de l'étude au PLUi pourra alors se faire via une procédure de révision simplifiée.
- Il a été demandé s'il était possible de réglementer la couleur des toits des bâtiments, notamment en zone A. Il a été répondu que c'était effectivement possible mais qu'aujourd'hui seules les pentes font l'objet de prescriptions.
- Par rapport aux autres caractéristiques des constructions, toutes celles proposées dans le support de présentation ont été validées par le COPIL.

- Concernant les propositions d'encadrement des extensions, il a été précisé que chaque habitation située en zone A peut créer une extension dans son prolongement, que l'habitation soit celle d'un exploitant agricole ou non.
- Au regard de la surface de plancher maximale après extension autorisée (150m²), il est demandé à ce que la surface de plancher des nouveaux logements des exploitants agricoles soit réévaluée à 120m².
- Les piscines sont autorisées en zone A.
- Par rapport aux toitures, l'assemblée s'est accordée pour qu'elles soient à pan(s). Toutefois, il a été souligné que les constructions, types appentis ou abri de jardin, pouvait n'avoir qu'un seul pan, aussi, dans le règlement, il conviendra de mettre pan et non pans.
- La Chambre d'Agriculture a rappelé l'importance de bien reprendre les directives de la CDEPNAF pour les caractéristiques des annexes.
- Les autres caractéristiques des extensions, annexes et clôtures présentées dans le support ont été validées par l'assemblée.

Zone Ap :

- La Chambre d'Agriculture rappelle sa position quant aux zones Ap. Celles-ci doivent être limitées à des secteurs particuliers pour des questions d'agronomie, préservation paysagères... Il convient en revanche de laisser le plus possible d'espaces en zone A pour permettre le développement de l'agriculture sans nécessairement recourir à de multiples modifications du PLUi et des démarches administratives lourdes. Cette approche se justifie d'autant plus que le support de l'activité agricole, c'est le foncier.
- La CCPG souligne qu'un travail fin d'analyse et de localisation des projets agricoles a été conduit avec les communes afin d'affiner de manière concertée le zonage des zones A et Ap.
- Par rapport au caractère inconstructible des zones Ap, il est demandé que des installations puissent toutefois être installées sous conditions de mener notamment une réflexion ERC.
- Les piscines sont autorisées en zone Ap.
- Les autres caractéristiques des extensions, annexes et clôtures présentées dans le support ont été validées par l'assemblée.

Zone N :

- Les piscines sont autorisées en zone N.
- Il conviendrait de pouvoir empêcher les divisions des logements existants.
- Concernant la surface autorisée d'extension (20%), afin que cette dernière ne puisse être supérieure à celle avancée pour la zone A, il conviendrait en sus du pourcentage, de la limiter en m². Il faudrait procéder de cette façon pour l'ensemble des zones.
- Afin de maintenir et favoriser le pastoralisme, il a été précisé qu'il fallait prévoir l'implantation des chalets d'alpage en zone N. Il a alors été répondu que cela devait être envisagé via un pastillage de zone A.
- La question a été posée de savoir ce que recouvrent « les constructions nécessaires aux activités forestières ». La définition est précisée en préambule du règlement : il s'agit des

constructions et des entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Les autres caractéristiques des extensions, annexes et clôtures présentées dans le support ont été validées par l'assemblée.

Zone Np :

- Les piscines sont autorisées en zone Np.
- Il a été demandé si imposer des toitures à pan(s) n'allait pas à l'encontre du Grenelle de l'Environnement en limitant de fait les possibilités de développement des toitures végétalisées. Il a été rappelé qu'effectivement on ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales et qu'en outre il est tout à fait possible techniquement de réaliser une végétalisation d'une toiture à pan(s).
- Les caractéristiques des extensions, annexes et clôtures présentées dans le support ont été validées par l'assemblée.

Zone NI :

- Les piscines sont autorisées en zone NI.
- Par rapport aux constructions nécessaires à l'activité, il conviendrait de limiter leur nombre à un.
- Les caractéristiques des extensions, annexes et clôtures présentées dans le support ont été validées par l'assemblée.

Zone Nc :

- La question a été posée de savoir si au sein des ISDI on se limite à des gravats français ou aussi à ceux d'origine suisse. Il a été répondu que ce débat ne relève pas du PLUi.
- Concernant les exhaussements, le souhait de limiter leur surface a été formulé.
- Les grands principes réglementaires présentés dans le support ont été validés par l'assemblée.

Zone Ns :

- Les grands principes réglementaires présentés dans le support ont été validés par l'assemblée.

Inscriptions graphiques :

- Par rapport à l'inscription graphique « Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt, muret, calvaire et lavoirs », il a été souligné que le meilleur levier pour la préservation de ces espaces serait d'imposer la conservation des volumes existants, hauteurs etc. Il a été répondu que c'est effectivement ce qui est recherché à travers les prescriptions de cette inscription graphique mais qu'une reformulation pouvait être proposée afin de préciser l'esprit du règlement. IL pourra également être précisé que l'OAP patrimoine s'applique sur ces secteurs bâtis.

- Concernant les alignements d'arbres et de haie, une attention particulière doit être portée à leur localisation, en particulier pour les secteurs urbains, dans la mesure où il faut bien pouvoir permettre leur évolution. Il a été rappelé que la localisation de cette inscription graphique, de même que celle des EBC, a été réalisée lors d'un travail avec les communes. La localisation de cette trame répond donc a priori aux choix réalisés par les communes.
- Les autres grands principes réglementaires présentés dans le support n'ont pas suscités de remarques supplémentaires.

Coefficient de biotope :

- Par rapport à la pondération relative à la nature plus ou moins favorable à l'accueil et au développement de la biodiversité des surfaces éco-aménageables, il a été précisé que ce coefficient était de 0,7 pour les toitures végétalisées sous condition que le substrat soit d'au moins 80cm. Cette hauteur a été considérée comme un facteur fortement limitant. Il a été précisé que certes, cela peut induire un surcoût au regard de la technicité à mettre en œuvre mais, il est important d'imposer une hauteur de substrat suffisante pour garantir la qualité et la durabilité de la couverture végétale. En outre, plus le substrat est important, plus l'isolation thermique et capacités de rétention et diffusion de l'eau pluviale induites sont conséquentes. Une nouvelle proposition sera néanmoins formulée par le bureau d'études.
- Par manque de temps, la présentation n'a pas abordé le détail des coefficients de biotope par zone, compte-tenu des retours des communes, un travail sera néanmoins conduit par le bureau d'études pour affiner les valeurs initialement proposées en lien avec les caractéristiques urbaines de chaque zone.

Performances énergétiques :

- Concernant l'intégration des panneaux solaires sur le bâti patrimonial, il était proposé que le projet justifie de la non-perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. Il a été demandé d'assouplir cette règle afin de ne pas limiter le développement de la production des énergies renouvelables : il conviendrait de prioriser la non visibilité, et si ce n'est techniquement pas envisageable, demander une intégration paysagère plus importante.
- Par rapport à l'interdiction d'implantation de champs de panneaux photovoltaïques, la Chambre d'Agriculture a rappelé que la restriction, de leur côté, porte uniquement sur les terres qui présentent une faible valeur agronomique.
- Il a été demandé que la distance entre les limites parcellaires et l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle soit réévaluées à 10m au lieu de 4m initialement proposé.
- Concernant les projets de méthanisation, ils doivent se situer à 100m d'habitations occupées par des tiers.
- Les autres grands principes réglementaires présentés dans le support n'ont pas suscités de remarques particulières.