

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

Pôle métropolitain du Genevois français
SIEGE : 15 avenue Emile zola
74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

OBJET :

AVIS SUR LE
PROJET PLUiH DE
PAYS DE GEX
AGGLO

Séance du 12 juillet 2019

N° BU2019-08

Nombre de délégués
titulaires
en Exercice : 16
Nombre de délégués
Présents : 11

L'an deux mil dix-neuf, le douze juillet à douze heures, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à Archamps à la Communauté de communes du Genevois sous la présidence de

Monsieur Jean DENAIS, Président,

Convocation du :

Secrétaire de séance : Gabriel DOUBLET

Membres présents :

• Délégués titulaires :

M. Jean DENAIS – M. Christophe BOUVIER – M. Gabriel DOUBLET – M. Marin GAILLARD – M. Stéphane VALLI – M. Jean-François CICLET – M. Jean NEURY – M. Patrice DUNAND – M. Antoine VIELLIARD – M. Christophe MAYET – M. Antoine FAVRE

• Délégués excusés :

M. Pierre-Jean CRASTES – M. Régis PETIT – M. Christian DUPESSEY – M. Gilbert ALLARD

AVIS SUR LE PROJET PLUiH DE PAYS DE GEX AGGLO

La Communauté d'Agglomération du Pays de Gex sollicite le Pôle métropolitain du Genevois français dans le cadre de la procédure d'élaboration Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat du Pays de Gex et lui a transmis son projet arrêté pour avis dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

L'élaboration du PLUiH a été prescrite par délibération du 23 juin 2016 et le projet a été arrêté le 28 février 2019.

Le projet de PLUiH et la révision du SCOT du Pays de Gex ont été élaborés de façon concomitante, ce qui devrait permettre une articulation efficace entre les documents afin que le PLUiH produise rapidement ses effets sur le territoire. La délibération du Pôle métropolitain du Genevois français portant sur la révision du SCOT du Pays de Gex doit ainsi être lue en complément du présent avis qui ne reviendra pas sur les thématiques abordées dans cette prise de position.

Le projet de PLUiH tient compte des défis auxquels doit faire face Pays de Gex Agglo en dotant le territoire d'un document modernisé, conformément à la réforme du PLU entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Cette réforme répond à un besoin de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle, en articulation avec le projet de SCOT arrêté. Dans leur nouvelle configuration, les PLUiH visent à répondre à trois objectifs structurants :

- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale ;
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Le Pôle métropolitain remercie la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex de l'avoir formellement associé à l'élaboration de son PLUiH, à la manière d'une Personne Publique Associée. Les remarques, compléments et recommandations émis dans le présent avis se veulent constructifs.

Le Genevois français prend note de la volonté de Pays de Gex Agglo de :

- Maitriser l'urbanisation du territoire, afin de structurer des espaces de vie accessibles à tous, équipés et connectés ;
- Promouvoir le Pays de Gex au sein de la métropole Genevoise à travers un positionnement économique complémentaire qui s'appuie sur ses atouts intrinsèques ;
- Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne à travers la promotion d'un paysage urbain relié aux espaces ruraux et naturels qui l'entourent et la mise en valeur du patrimoine.

De façon générale, le Pôle métropolitain du Genevois français salue la volonté de Pays de Gex Agglo de se saisir pleinement des possibilités offertes par la nouvelle mouture du PLUiH.

En effet, les possibilités offertes par cette réforme se traduisent dans le projet de PLUiH de Pays de Gex Agglo, à travers des outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes et aux évolutions temporelles. Les dimensions du développement durable et de la qualité du cadre de vie peuvent désormais être pleinement intégrées, grâce à de nouvelles possibilités réglementaires dont se saisit le Pays de Gex : coefficient de biotope par surface (CBS), valorisation éco-aménageable des toitures-terrasses, haute qualité environnementale et intégration des principes du bioclimatisme, dépassements des règles de gabarit possible pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, espèces végétales autorisées et interdites.

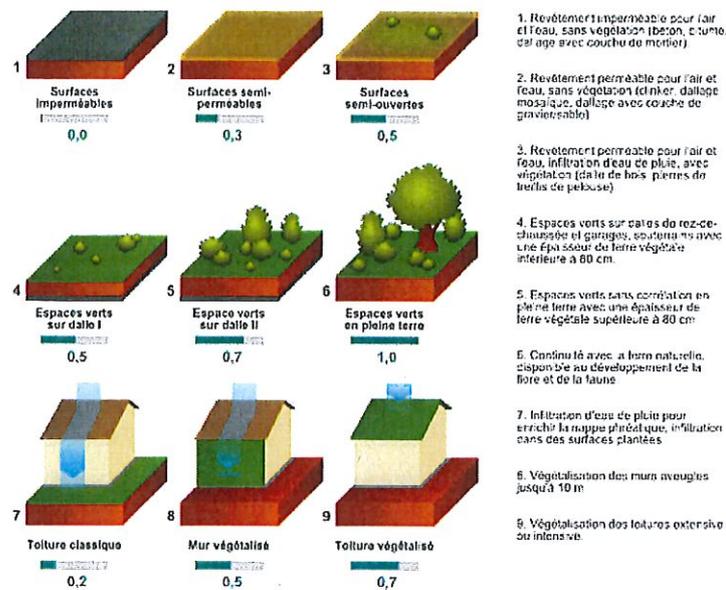
De la même façon, l'exploitation des possibilités offertes par les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et Mobilité, qui tiendront lieu de PLH et de PDU, et l'utilisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques transversales et des OAP sectorielles faciliteront la mise en application opérationnelle du PLUiH.

Afin d'accompagner cette volonté, le Pôle métropolitain du Genevois français incite Pays de Gex Agglo, dans son PLUiH comme dans son SCOT, à prêter une grande attention aux définitions.

Au-delà des définitions précisées par le « lexique national d'urbanisme » (Décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme), et dans un souci de pédagogie, des illustrations visant à lever les éventuelles ambiguïtés tenant à l'interprétation de la règle pourraient être intégrées dans le règlement, comme dans l'exemple ci-après, extrait d'une publication de l'ADEME¹.

¹ Cahier technique de l'AEU2, n°4, Ecosystèmes dans les territoires, ADEME, 2015

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

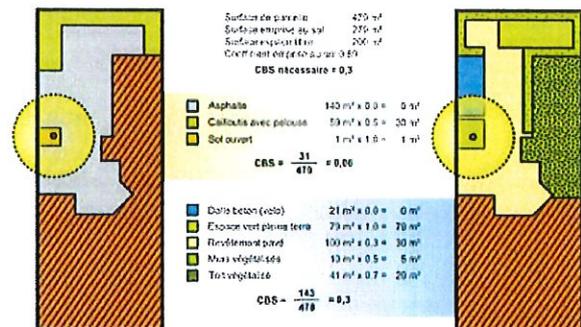
EXEMPLES D'APPLICATION

- A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins. Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

- Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre. Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalté par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41 m² permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

De même, pour faciliter la lecture, le règlement pourrait renvoyer explicitement à la partie du rapport de présentation justifiant la règle.

Il convient, autant que possible, que le PLUIH élimine toutes les ambiguïtés dans sa rédaction afin de favoriser son appropriation et sa pleine application localement.

Par ailleurs, conformément aux recommandations du Schéma Métropolitain d'Aménagement Commercial (SMAC), Pays de Gex Agglomération peut recourir à de nombreux outils réglementaires pour répondre à ses objectifs en matière d'aménagement commercial, et notamment pour :

- Dynamiser les centralités commerçantes des communes ;
- Restructurer et optimiser les zones commerciales du territoire ;
- Imposer aux zones commerciales un traitement urbain garantissant une cohérence architecturale et une insertion paysagère et environnementale qualitative ;
- Structurer l'aménagement commercial avec des règles différenciées pour les centralités commerciales et les zones périphériques.

A titre d'illustration, la traduction dans le PLUIH des centralités commerciales pourrait permettre de :

- Plafonner les surfaces commerciales ;
- Délimiter les quartiers commerçants par un double zonage ;
- Identifier des linéaires de protection dans les centres-villes.

Le PLUIH pourrait également :

- Identifier dans les ZAE les espaces commerciaux et les espaces à vocation économique hors commerce ;
- Interdire le commerce de petites dimensions et les divisions cellulaires aboutissant à la création de petites emprises commerciales ;
- Dans une OAP thématique, il est également possible de plafonner le développement commercial sur les zones de périphérie (surface de plancher maximale). Les PLU(i) peuvent intégrer des OAP thématiques ou sectorielles, pour traiter de la question du commerce de manière plus spécifique sur un ou plusieurs sites. Les OAP permettent d'aller plus loin que le règlement et le zonage en termes d'orientations.

Le Pôle métropolitain salue le travail réalisé dans les Programmes d'Orientations et d'Actions consacrés à la Mobilité et à l'Habitat, deux sujets majeurs de Pays de Gex Agglo. En regroupant l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, des transports et des déplacements, les POA permettent d'éclairer les actions et opérations précisées dans les OAP et les dispositions du règlement.

Enfin, le Genevois français souhaiterait que les données relatives au Pôle métropolitain et au Grand Genève soient actualisées, notamment pour tenir compte de la dissolution de l'ARC Syndicat mixte et des évolutions socio-démographiques du Grand Genève.

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **PREND ACTE** du projet de PLUIH de Pays de Gex Agglomération ;
- **DEMANDE** la prise en considération des remarques et compléments portés par la présente délibération ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à transmettre cette délibération au Président de Pays de Gex Agglomération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Préfecture d'Annecy le

19 JUIL. 2019

Publié ou notifié le

19 JUIL. 2019

Le Président,
Jean DENAIS

