

Communauté de Communes du Pays de Gex
Ville de FERNEY-VOLTAIRE

PLU DE FERNEY-VOLTAIRE

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
valant note de présentation

Document en date du 26 mars 2018

Dossier pour l'examen
conjoint et l'enquête
publique



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
OBJET DU PRESENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT COMPATIBILITÉ DU PLU	4
1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	4
2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
3. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME	4
4. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	5
5. PERIMETRE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA DECLARATION DE PROJET N°2	6
6. LES RAISONS DE LA MISE EN COMPATIBILITE / CARACTERISTIQUES IMPORTANTES DU PROJET	7
7. PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	7
8. RAPPEL DES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE	8
PARTIE 1 COHERENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE COMMUNAL	13
A. COHERENCE AVEC LE PROJET DE PLU	14
1. CE QUE DIT LE PADD DU PLU	14
B. COHERENCE AVEC LA LOI MONTAGNE	15
PARTIE 2 LE SITE D'IMPLANTATION	16

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE ET IMPACTS	17
1. LOCALISATION	17
2. LE SECTEUR ET SES FRANGES	19
3. LES CONTRAINTES DU SITE	25
4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	28
5. LES CONDITIONS D'ACCES AU SITE	30
C. LE DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL	31
<u>PARTIE 3 LE PROJET D'INTERET GENERAL</u>	<u>35</u>
A. CONTEXTE GENERAL DU PROJET	36
B. LE PROJET ET SON INTERET GENERAL	36
CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	36
CONTEXTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS	36
LES ENJEUX	38
LE PROJET	39
<u>PARTIE 4 LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE – EVOLUTION DU PLU</u>	<u>45</u>
A. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE	46
1. EVOLUTION DU PLAN	46
B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	48
<u>CONCLUSION</u>	<u>49</u>

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- **de décrire la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU qui en résulte,**
- **de décrire le projet d'implantation,**
- **de démontrer l'intérêt général de ce projet,**
- **de détailler les modifications apportées au PLU opposable, permettant d'assurer la compatibilité de ce dernier avec le projet d'intérêt collectif.**
- **de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de FERNEY-VOLTAIRE** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité n°1 avec la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article R151-5 :

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 procédure de mise en compatibilité :

La mise en compatibilité consiste donc à modifier certaines dispositions du PLU de la commune afin de le rendre compatible avec une opération d'intérêt général, qui fait ici l'objet d'une Déclaration de Projet (DP).

La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées (CCPG, SCoT, Chambre d'agriculture, Conseil Départemental, ...).

L'enquête publique est organisée par la Communauté de Communes du Pays de Gex (CCPG), compétente en matière de PLU. Puisque le projet de mise en compatibilité ne concerne que le PLU de Ferney-voltaire, l'enquête publique ne concerne que ladite commune.

A l'issue de l'enquête publique la CCPG décidera de la mise en compatibilité du plan.

Depuis le 12 février 2014, la Communauté de Communes du Pays de Gex (CCPG) est l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. Dans l'attente de l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme intercommunal, les documents locaux d'urbanisme continuent de s'appliquer dans leur commune respective.

Dans cette période transitoire, la CCPG doit mener toutes les opérations de modification ou révision de ces documents qui seraient nécessaires.

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de FERNEY-VOLTAIRE
Mairie de FERNEY-VOLTAIRE
Avenue Voltaire – CS 90149
01 210 FERNEY-VOLTAIRE CEDEX
Téléphone : (+33) 4 50 40 18 45
urbanisme@ferney-voltaire.fr

2. Objet de l'enquête publique

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de FERNEY-VOLTAIRE en vue de permettre la construction du nouveau Centre Technique Municipal et le déplacement des jardins familiaux

3. Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de FERNEY-VOLTAIRE a été approuvé le 11 février 2014

Le PLU a fait l'objet de **plusieurs procédures** :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 juillet 2015
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 juillet 2015
- Modification n°1 approuvée le 28 janvier 2016
- Modification n°2 approuvée le 28 janvier 2016

- Modification n°4 approuvée le 28 septembre 2017

- Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU déclarée par arrêté du préfet du 22 juillet 2016. Document PLU mis à jour par arrêté du président de la CCPG le 12 août 2016

4. La procédure de déclaration de projet

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite « *se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement* ».

NOTA : la notion « d'opération d'aménagement » renvoie à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'elle doit avoir pour objet « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

La présente procédure se déroule conformément aux dispositions réglementaires des articles L153-54, L153-55, L153-56, L153-57 et L153-58 du Code de l'urbanisme.

Ainsi :

- Le présent dossier porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
- Le présent dossier fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 du Code de l'urbanisme.

L'article R 123-23-2 du Code de l'urbanisme précise que cette procédure est menée par Monsieur le Maire de FERNEY-VOLTAIRE

Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le conseil communautaire sera amené à se prononcer sur l'adoption de la déclaration de projet. Celle-ci emportera approbation de la mise en comptabilité du PLU de FERNEY-VOLTAIRE.

La commune de FERNEY-VOLTAIRE n'étant pas concernée par un site **Natura 2000**, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est **soumise à la procédure d'examen au cas par cas permettant de déterminer la nécessité ou non d'une évaluation environnementale complète.**

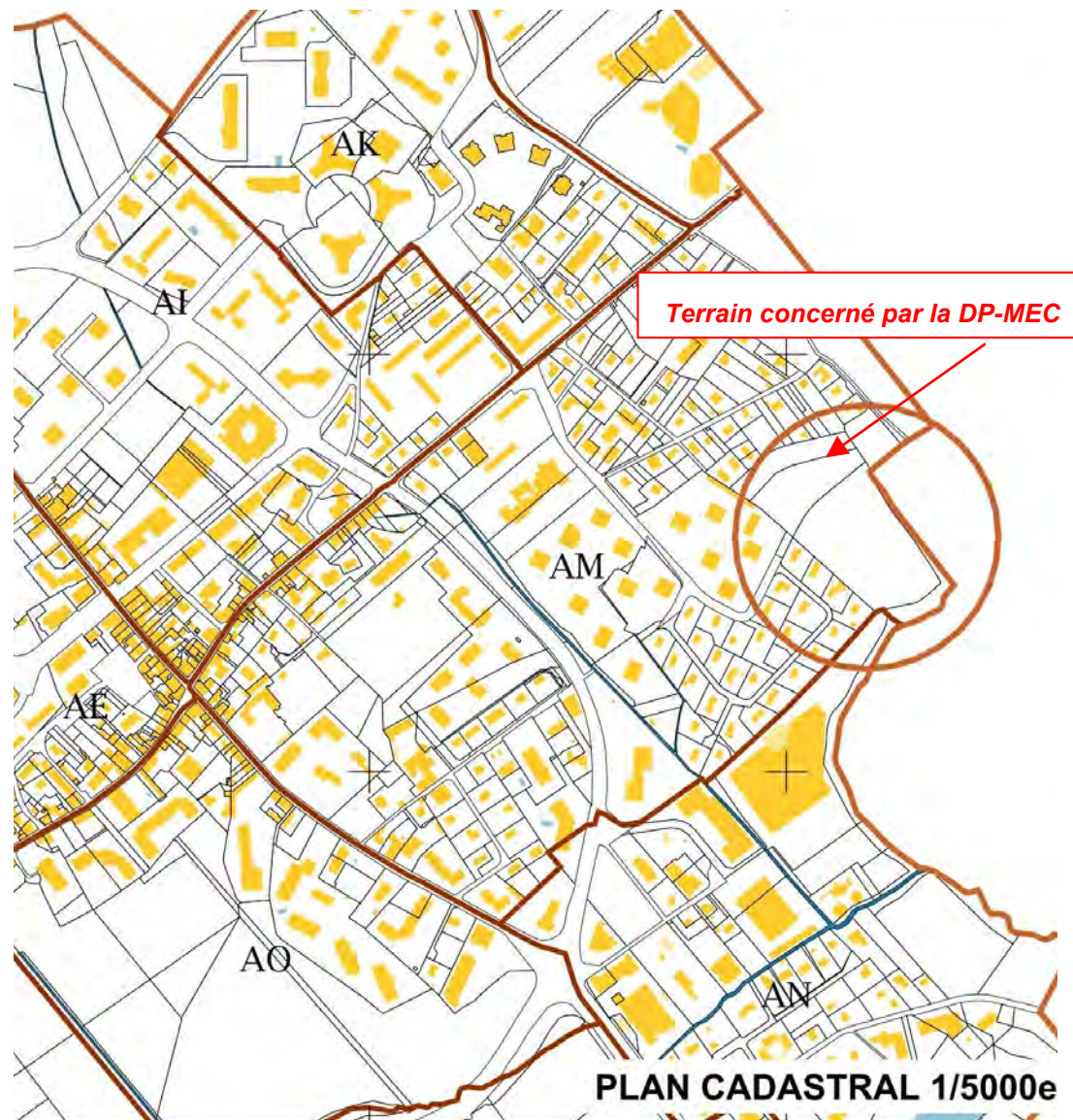
5. Périmètre du secteur concerné par la déclaration de projet n°2

La zone concernée par la déclaration de projet et mise en compatibilité concerne plusieurs parcelles, classées actuellement en zone 1AUx et Nj au PLU approuvé en 2014, situées à l'Est de la commune, sur les terrains Ausset.

Le projet de nouveau Centre Technique Municipal et de déplacement des jardins familiaux se situe chemin du Gué à FERNEY-VOLTAIRE, sur les parcelles AM 624, 625, 626, 627 et 630

La superficie du secteur concerné par la déclaration de projet est de 2,9 ha.

A noter que les terrains cadastrés AM 626, 627 et 630 appartiennent au périmètre de la ZAC Ferney-Genève Innovation.



6. Les raisons de la mise en compatibilité / caractéristiques importantes du projet

La commune avait acquis par défaut un entrepôt dans les années 1960, affecté aux services municipaux, alors embryonnaires.

Compte tenu de la vétusté, de l'exiguïté des locaux et du foncier actuel abritant les services techniques, la commune dans le cadre de son projet politique et dans l'objectif d'améliorer et d'optimiser les conditions de travail des dits services, projette la construction d'un centre technique municipal.

Le projet envisagé intéresse le regroupement de l'ensemble des services municipaux de la ville, actuellement répartis sur plusieurs sites inadaptés de la commune.

Les études préalables ont conduit la municipalité à localiser le futur CTM dans un secteur où les disponibilités foncières existent.

Le périmètre d'implantation envisagé appartient en partie au périmètre de la ZAC Ferney-Genève Innovation. Le projet se localise sur une zone 1AUx et une zone Nj, actuellement occupée par des jardins familiaux.

Les jardins familiaux, actuellement situés sur les parcelles AM 625, 626 et 630 seront relocalisés sur la parcelle AM 627 en partie (à superficie égale).

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de modifier les pièces suivantes:

- **Plan de zonage:**
 - Reclassement de la zone Nj en zone 1AUx
- **Règlement :**
 - Ajustement du règlement pour la zone 1AUx pour permettre la réalisation des jardins familiaux

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

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité a été conduite pour permettre la construction du nouveau CTM et le déplacement des jardins familiaux afin de maintenir le niveau d'équipement dans la ville de FERNEY-VOLTAIRE.

Il s'agit de déclasser la zone Nj en zone 1AUx pour permettre le projet de construction du nouveau CTM.

Le secteur se situe hors de tout périmètre d'inventaire environnemental, hors de protections environnementales ou paysagères.

Le projet n'a pas d'incidences défavorables sur l'environnement.

8. Rappel des textes régissant la procédure

Pour rappel, la commune de FERNEY-VOLTAIRE mène la procédure de déclaration de projet qui est ensuite mise en comptabilité par la CCPG et la Préfecture de l'Ain.

Article L153-54 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-25 et L 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R153-13 (CU)

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Article R153-16 (CU)

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

Article R104-8

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur **mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au sens 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 ;*

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article L104-4 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Article R104-5 (CU)

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

PARTIE 1
COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE COMMUNAL

A. Cohérence avec le projet de PLU

1. Ce que dit le PADD du PLU

La révision du PLU de FERNEY-VOLTAIRE a été approuvée le 11 février 2014 par délibération du conseil municipal.

Le PADD du PLU repose sur la volonté de faire de Ferney-Voltaire une VILLE - EXEMPLAIRE à travers 4 orientations fortes :

1er orientation : Une ville responsable et durable :

- Préserver l'environnement en le posant comme un support non négociable face au développement de la ville pour garantir un équilibre entre protection de l'environnement et dynamisme dans l'agglomération genevoise

2ème orientation : Une ville forte de sa culture et intégrée dans son territoire

- Intégrer Ferney-Voltaire dans la dynamique genevoise en se positionnant comme le quartier français de l'agglomération, fier de son histoire

3ème orientation : Une ville innovante et respectueuse de son cadre de vie

- Faire Ville

4ème orientation : Une ville de toutes les mobilités

- Parce que quand se déplacer sans voiture est sûr, rapide et agréable, la ville retrouve son animation et sa cohésion

Le PADD de la Ville de Ferney-Voltaire repose sur ces 4 grands principes directeurs, spatialisés sur le territoire, qui sont eux-mêmes déclinés en 16 objectifs :

Objectif 1 : Affirmer la trame environnementale comme structure au développement urbain

Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur les grandes entités agricoles notamment du Nord et du Sud Ouest

Objectif 3 : Maîtriser la consommation foncière par rapport à ses objectifs de construction

Objectif 4 : Maîtriser l'empreinte écologique de la commune

Objectif 5 : Affirmer la culture et la transmission du savoir comme identité de la ville

Objectif 6 : Accueillir et développer les fonctions liées au statut de pôle urbain en adéquation avec les documents d'urbanisme supracommunaux

Objectif 7 : Dynamiser la création d'activités dans la commune, renforcer l'offre touristique et diversifier l'offre commerciale

Objectif 8 : Poursuivre le développement des technologies de l'information et de la communication

Objectif 9 : Encadrer strictement le développement urbain, promouvoir la qualité architecturale et renouveler progressivement le tissu existant

Objectif 10 : Produire une offre adaptée de logements, répondant aux besoins de tous

Objectif 11 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et paysager

Objectif 12 : Affirmer des centralités et mettre en réseau des espaces publics et espaces verts

Objectif 13 : Mieux organiser les déplacements alternatifs à la voiture

Objectif 14 : Permettre l'accueil des transports en commun dans de bonnes conditions

Objectif 15 : Hiérarchiser les voies de la commune

Objectif 16 : Améliorer les politiques de stationnement pour réduire l'impact de la voiture et développer les lieux de multimodalité

Extrait du PADD du PLU

Objectif 6 – Accueillir et développer les fonctions liées au statut de pôle urbain en adéquation avec les documents d'urbanisme supracommunaux

Parallèlement au renforcement de la fonction culturelle, l'affirmation de Ferney-Voltaire comme pôle urbain du Pays de Gex, synonyme d'une plus grande intégration à terme dans l'agglomération genevoise, doit également s'organiser autour de fonctions qui font « ville ».

Les équipements nécessaires à ce rayonnement, à cette identité et aux besoins de la population doivent trouver leur place en dynamisant le projet urbain.

Justification dans le cadre de la DP-MEC

Le projet envisagé sur les parcelles AM 624, 625, 626, 627 et 630 répond aux objectifs et orientations du PADD du PLU.

En effet, le projet prévoit le déplacement du Centre Technique Municipal sur des zones 1AUX et Nj et le déplacement des jardins familiaux.

B. Cohérence avec la loi Montagne

La commune de FERNEY-VOLTAIRE n'est pas concernée par les dispositions de la loi Montagne.

PARTIE 2 LE SITE D'IMPLANTATION

A. Présentation générale du site et impacts

Les descriptions ci-après sont issues de :

- du PLU actuellement opposable
- de visites du terrain
- des études en cours pour l'élaboration du PLUIH du Pays de Gex
- du dossier MEC de la ZAC Ferney-Genève Innovation

1. Localisation

Mitoyenne des communes de PREVESSIN-MOENS et d'ORNEIX du côté français et des communes de MEYRIN, GRAND-SACONNEX, BELLEVUE et COLLEX-BOSSY côté Suisse, la commune de FERNEY-VOLTAIRE se situe à la frontière, «aux portes» de GENEVE. Elle appartient aux 27 communes qui composent la Communauté de Communes du Pays de GEX (CCPG).

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive, cet espace, en pleine mutation, bénéficie d'atouts majeurs : proximité de GENEVE et vues sur le Jura et le Mont-Blanc. Ces atouts conduisent à être d'autant plus attentif aux problématiques qui d'ores et déjà fragilisent son territoire (urbanisme et logement, transports et déplacements,...).

C'est un territoire de 478 ha qui :

- sur le plan topographique est peu accidenté, une pente douce et régulière suivant une orientation Est/Ouest (côte de 410 à 445 NGF)
- se trouve dans un site fortement urbanisé.

Les grandes caractéristiques pour FERNEY-VOLTAIRE selon le recensement de 2014 :

- 9 337 habitants en 2014, soit 885 habitants supplémentaires depuis 2011 (8 452 habitants)
- 5 643 logements dont 4 576 résidences principales et 38% de propriétaires en 2014



Localisation de FERNEY-VOLTAIRE

HIER :

- Un territoire marqué par une très forte croissance démographique depuis 40 ans, induite par le développement économique de Genève, place tertiaire internationale ;
- Une augmentation forte de l'attractivité de Genève ;
- Une croissance peu ou mal encadrée sur le territoire ; elle s'est greffée sur des noyaux villageois, sans préparation, sans vision d'ensemble, sans stratégie d'anticipation ...

AUJOURD'HUI :

- un espace largement « consommé » par un tissu urbain typiquement périurbain, qualitativement médiocre, avec lotissements pavillonnaires et centres commerciaux dispersés où l'usage de la voiture est systématique ;
- une « agglomération » aux contours flous, peu structurée, réunissant les trois communes de Ferney-Voltaire, Prévessin-Moëns et Ornex. Ces trois communes constituent presque une conurbation triangulaire où le cœur est encore agricole, à proximité du château de Voltaire mais offrent des formes urbaines très différentes ;
- sur Ferney-Voltaire, diversité des types d'habitat, mais un tissu urbain qui se recompose, constitué par une succession d'opérations immobilières ;
- beaucoup d'opportunités gâchées, la recomposition du tissu urbain demande des efforts, de l'anticipation et une vision intercommunale qui ont fait défaut jusqu'à présent. Mais aujourd'hui, l'intercommunalité s'affirme clairement à travers la CCPG (Communauté de Communes du Pays de Gex), de l'existence d'un ScoT, de l'élaboration d'un PLUi document de planification supra-communale qui organise l'aménagement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années, d'un Programme Local de l'Habitat, de la réflexion sur un PLU intercommunal... Le territoire tend à s'organiser pour répondre progressivement aux nombreux enjeux posés par la proximité genevoise.

ET DEMAIN :

La métropole bi-nationale prend conscience d'elle-même et se donne des instances, des outils et une vision : le Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois. Elle anticipe la poursuite d'une croissance forte (démographie et emplois), qu'elle entend mieux répartir et accompagner. Si ces prévisions se vérifient, la pression urbaine sur le Pays de Gex va se poursuivre durablement, mais elle sera bien mieux planifiée et encadrée que par le passé.

Pour Ferney-Voltaire et son « agglomération », cela signifie :

- des « opportunités » de croissance forte (habitat, emplois ...), qui peuvent être mobilisées pour améliorer le cadre de vie, le niveau de service etc.
- un statut de « pôle régional » au sein de la métropole et de pôle urbain dans le SCOT ;
- des moyens nouveaux pour assumer ce rôle :
 - > meilleur ancrage dans la métropole par l'arrivée de transports en commun plus performants, les équipements d'intermodalité, ...
 - > la perspective d'investissements publics lourds dans le cadre du projet d'agglomération PSD Ferney-Grand Saconnex avec notamment l'arrivée de transports en commun bien plus performants...

2. Le secteur et ses franges

A. L'occupation du sol

Situé sur la commune de FERNEY-VOLTAIRE dans le Pays de Gex, région à l'Est du département de l'Ain qui s'étire le long de la frontière Suisse, le tènement concerné par le projet est localisé à l'extrémité Est de la commune, en limite avec la commune suisse de BELLEVUE.

Le terrain libère une surface foncière de plus de 2,9 ha, il se présente sous la forme d'un grand rectangle.

L'environnement proche du terrain est de type péri-urbain avec les quartiers des Tattes, du Marais et du Levant et agricole avec la frontière suisse.

Actuellement il s'agit de prés, bordés par la ripisylve du ruisseau du Gobé et de secteurs urbanisés avec des modes d'occupations hétérogènes.

Le terrain ne présente pas de topographie marquée.

Situé à quelques centaines de mètres du centre-ville de FERNEY-VOLTAIRE, le secteur est desservi par l'avenue des Alpes et le chemin du Gué.

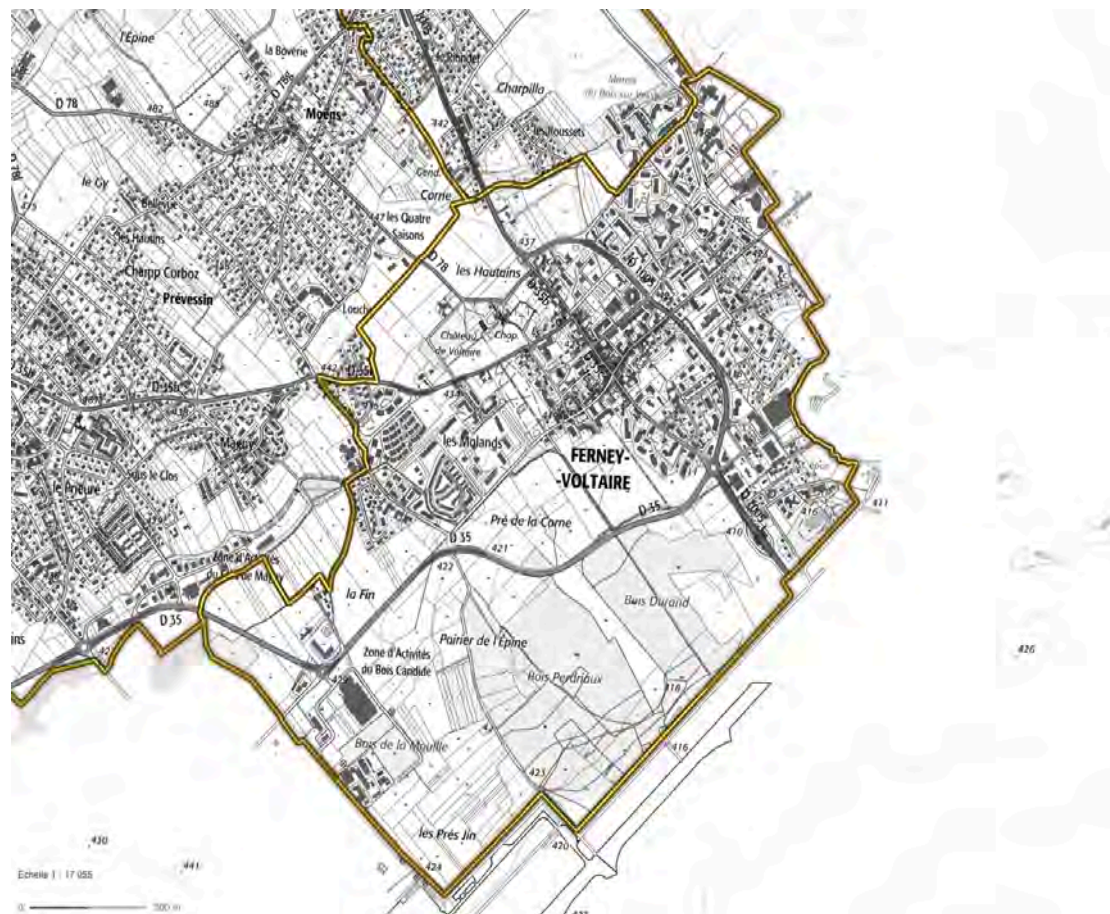
Ce secteur est localisé dans la future opération d'aménagement de la ZAC Ferney-Genève Innovation.



Secteur d'étude

B. La topographie

Le secteur concerné se situe en zone plane, avec une topographie quasi nulle, à environ 420m d'altitude.



Situation du terrain au regard de la topographie (source Geoportail IGN)

C. Agriculture

Le secteur n'est pas concerné par des terrains agricoles recensés au RPG 2016.

Le futur site d'implantation, classé en zone 1AUx et Nj au PLU opposable, est une prairie actuellement, mais cette dernière n'est pas définie comme étant à enjeux dans les documents d'urbanisme communaux et supra communaux.

Il ne s'agit ni d'un espace agricole à vocation affirmée, ni d'un espace à vocation paysage ou environnementale.

Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.

La déclaration de projet ne vient pas remettre en question les équilibres agricoles du territoire.



Situation du terrain par rapport au RPG 2016 (source Geoportail IGN)

D. Le paysage

Le secteur d'implantation est situé à l'Est du quartier du Levant, dans une clairière.

Le secteur est actuellement occupé par un pré bocager, avec une tendance à l'enfrichement.

Le site est bordé :

- A l'Est et au Sud par la ripisylve (formation végétale aux bords des cours d'eau) qui accompagne le ruisseau du Gobé demeurant la seule structure végétale continuent de ce type sur le territoire de Ferney. Quelques ponctuations végétales apparaissent néanmoins sur les berges de l'Ouye. En tout état de cause, ce motif structurant des paysages ruraux a quasiment disparu de l'identité paysagère de Ferney-Voltaire.

- A l'Ouest, par un secteur d'habitat composé d'habitat individuel de type lotissement pavillonnaire et par l'ensemble collectif des Tattes.

- Au Nord, par un secteur d'habitat individuel de type lotissement pavillonnaire.

- Au Nord Est du secteur se situent des jardins familiaux.



Photo aérienne (source Geoportail IGN)

E. État initial de l'Environnement

Aucun zonage réglementaire (site Natura 2000, arrêté de protection du biotope, réserve naturelle, etc.) n'est présent sur le territoire communal.

En termes de zonage d'inventaire de la richesse du patrimoine naturel, la ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF I « Marais de Brétigny », localisée à près de 5 km de Ferney-Voltaire, sur les communes de Chevry et Segny.

Des zones humides ont été recensées sur le territoire de Ferney-Voltaire dans le cadre du SCoT. Celles-ci se retrouvent en particulier au niveau du Bois de la Bagasse, du Poirier de l'Épine, du Pré de la Corne et du ruisseau du Gobé, cette dernière étant qualifiée de majeure.

Le secteur est bordé par le ruisseau du Gobé. Ce petit cours d'eau parcourt la plaine molassique, avant de rejoindre le lac Léman.

Le Gobé constitue l'exutoire des eaux pluviales du Crest d'El et de Collex, territoires situés en Suisse voisine.

Il reçoit également les eaux du Marquet, canalisées à hauteur de Vireloup.

Le ruisseau suit un tracé naturel au fond d'un talweg relativement prononcé entre des terrains agricoles.

Sur l'ensemble du tronçon, le lit a une largeur moyenne de 1,50 à 2,50 mètres pour une profondeur de 30 à 40 centimètres.

Il conserve en grande partie son tracé initial, avec un cordon rivulaire boisé régulier.

Le débit d'étiage du Gobé est très faible, de l'ordre de 1 litre/seconde.

Le ruisseau a été principalement dégradé suite à la construction de la zone artisanale et commerciale de la Poterie qui a entraîné la disparition des prairies, le remblaiement et l'artificialisation de sa berge droite.

La ripisylve du Gobé se compose d'érable champêtre, de chêne pédonculé, d'aulne glutineux, de frêne.

Une prairie agricole borde la rive droite du Gobé en amont de l'hypermarché Carrefour et se prolonge à l'aval de la confluence du Nant avec le Gobé.

Cette prairie joue un rôle tampon entre le cours d'eau et l'urbanisation, favorisant la préservation du cours d'eau et le maintien d'une certaine diversité biologique.

Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la CCPG a effectué des études sur les corridors écologiques

Le secteur est concerné par la ripisylve du Gobé, entre Ornex et Ferney-Voltaire. Cette étude classe une partie minimale des terrains en espace perméable.

Les données disponibles sont issues des données régionales (DREAL Rhône Alpes), de l'inventaire régional des zones humides.

Le site est bordé au Nord par la zone humide «Ruisseau du Nant».

La déclaration de projet ne vient pas remettre en question cette zone humide.

La déclaration de projet ne vient pas remettre en question les protections réglementaires et les espaces naturels d'intérêt majeur.

F. Contexte urbain

FERNEY-VOLTAIRE connaît un développement urbain conséquent mais maîtrisé.

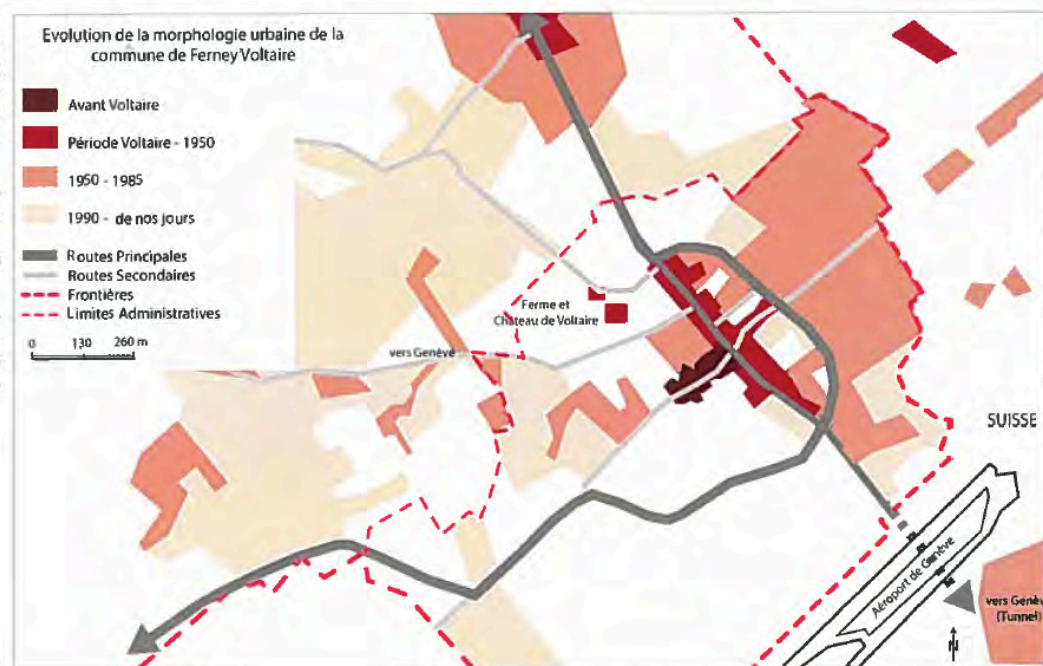
Le secteur d'implantation du futur CTM appartient au quartier du Levant, lequel a connu un fort développement depuis les années 70 (notamment avec l'opération urbaine des Tattes). Ce secteur se caractérise par une certaine mixité des formes urbaines avec des immeubles de R+7 et des villas individuelles.

La CCPG a lancé un projet d'ambition avec la ZAC Ferney-Genève Innovation. La construction du CTM s'inscrit dans ce projet

Avec l'aéroport qui s'agrandit en 1949 au détriment de son ban, et la première section de l'autoroute A1 en 1960, l'urbanisation s'emballa à Ferney-Voltaire.

La commune passe de 1800 habitants en 1962 à 2900 en 1968, 5600 en 1975 pour atteindre 7100 habitants en 1999.

La tache urbaine occupe l'espace disponible à l'est avant de s'étendre largement à l'ouest de l'allée de la Tire.



extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2014)

3. Les contraintes du site

A. En terme de risques naturels et technologiques

La commune de FERNEY-VOLTAIRE n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Ain indique que la commune est soumise à un risque de crues de plaine.

Une étude a été élaborée dans le plan Transport de Matières Dangereuses liée au gazoduc.

La commune est située dans une zone de sismicité modérée (aléa 3).

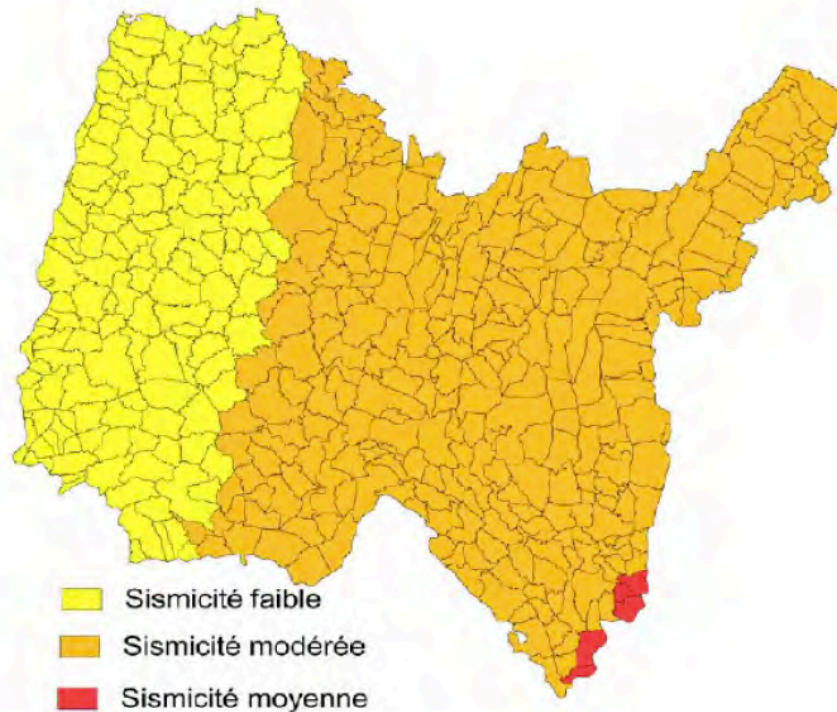
Les séismes :

En vue de l'application de règles de construction parasismique, un « zonage sismique » de la France a été établi en 1985 et rendu officiel sous la forme d'une liste cantonale annexée au décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

FERNEY VOLTAIRE se situait dans une zone de sismicité 1-b c'est-à-dire aléa faible où les règles parasismiques sont obligatoires mais ne font généralement pas l'objet de vérifications automatiques.

Les décrets n°2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010 font évoluer la réglementation et le zonage sismique.

FERNEY VOLTAIRE se trouve dorénavant en zone de sismicité modérée (zone 3).



Carte des risques de sismicité de l'Ain

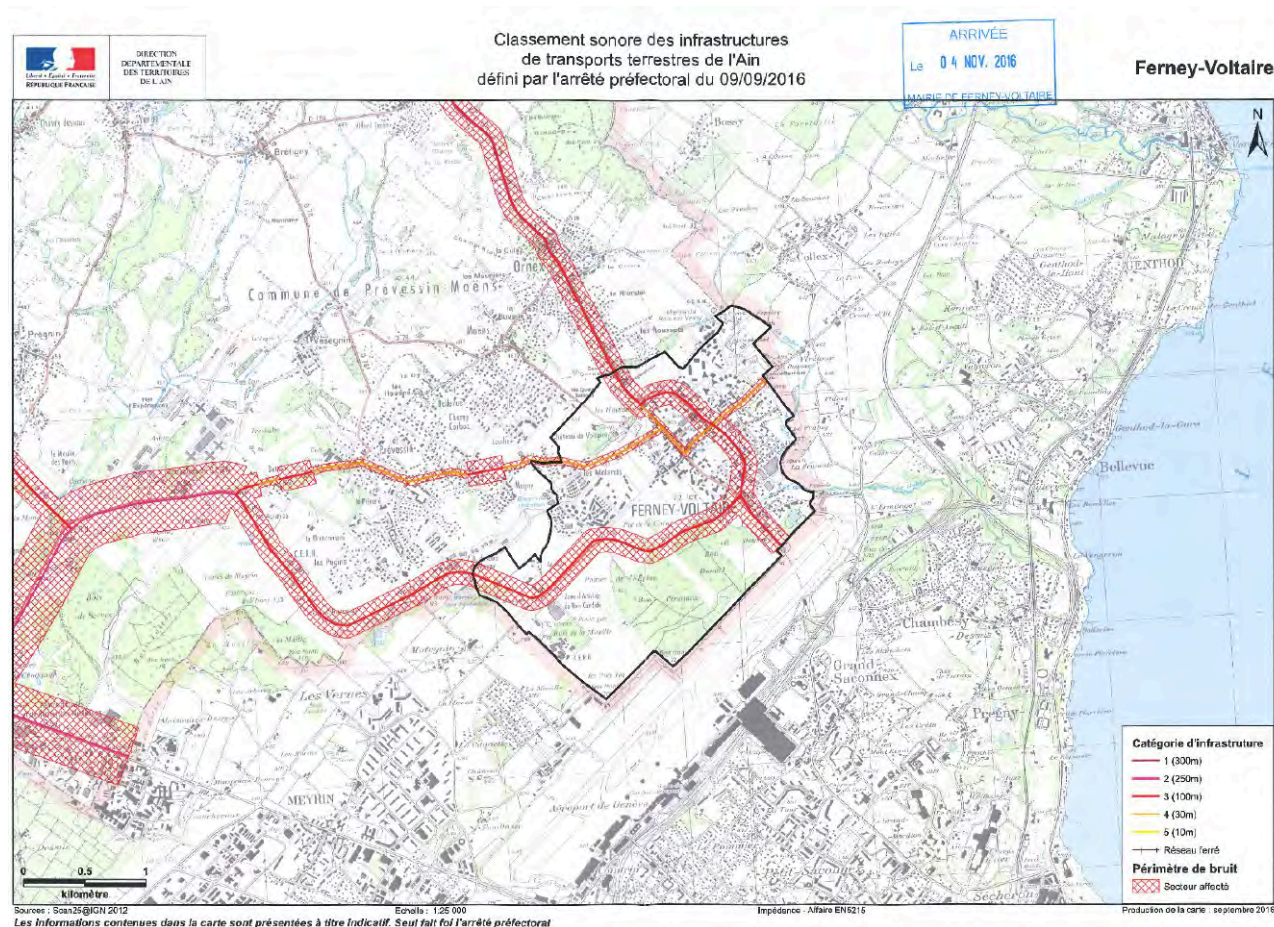
A. En terme de nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres

- Les nuisances sonores du trafic routier

Les voiries qui traversent Ferney-Voltaire ont fait l'objet d'un nouveau classement sonore par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016.

La D1005 et la D35 sont soumises à une bande de protection de 100 mètres de large de part et d'autre des bords de chaussées, à l'intérieur de laquelle les bâtiments doivent être dotés d'équipements d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs.

La D35b et D35c sont soumises à une bande de protection de 30 mètres de large de part et d'autre des bords de chaussées, à l'intérieur de laquelle les bâtiments doivent être dotés d'équipements d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs.



B. En terme de nuisances sonores de l'aéroport de Genève

- Les nuisances sonores de l'aéroport de Genève

L'activité de l'aéroport international de Genève est à l'origine de nuisances sonores élevées pour les riverains.

Un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) est en vigueur depuis 2008.

A la demande de la commune de Ferney-Voltaire, l'Atelier d'Acoustique du Bâtiment AAB a mené, en 1997, des campagnes de mesure du bruit.

Les plans de synthèse ont mis en évidence une zone de bruits forts et une zone de bruits modérés avec prescriptions en matière d'isolation phonique des constructions.

L'aéroport de Genève est doté de dispositifs de mesure du bruit (14 microphones dont 1 sur le territoire de Ferney-Voltaire, complétés par des équipements analytiques).

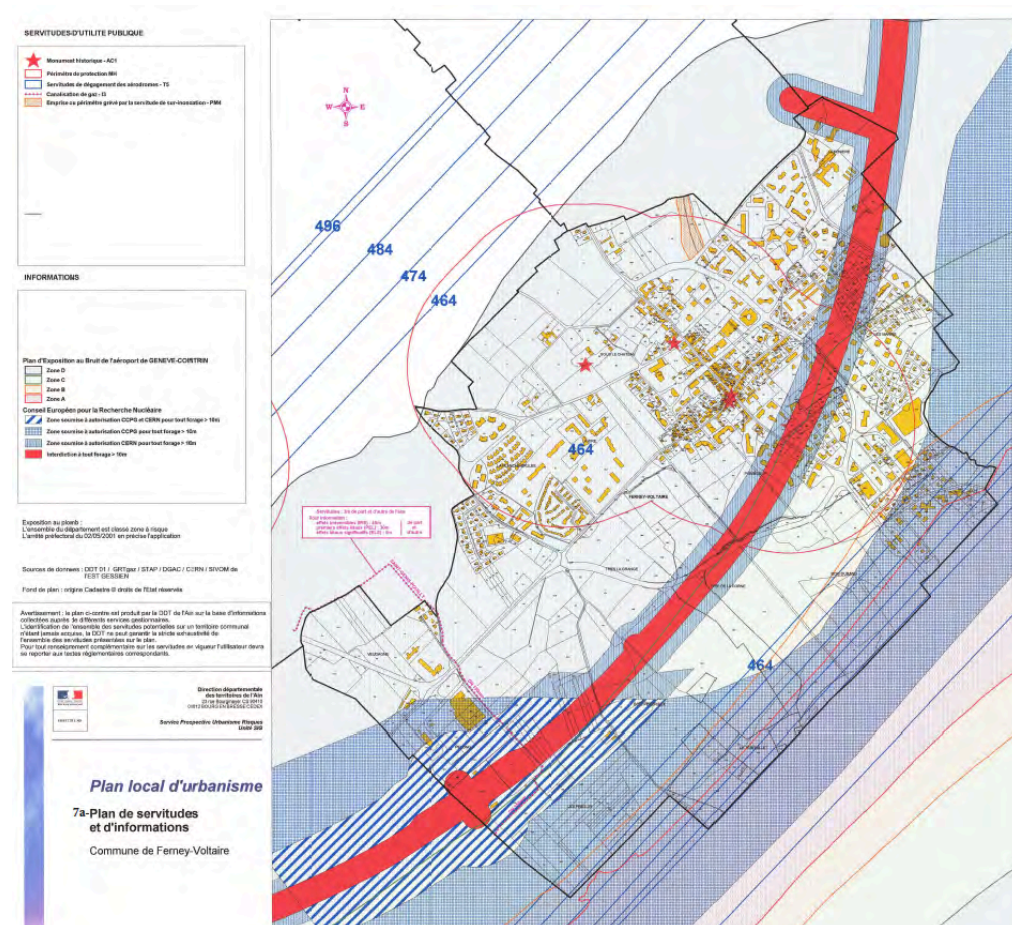
Parallèlement, des mesures ont été prises pour lutter contre le bruit :

- la restriction des vols de nuit,
- une surtaxe bruit applicable à tous les avions à réaction utilisant l'aéroport.

C - En terme de servitudes d'utilités publiques

Le secteur n'est pas concerné directement par des servitudes d'utilités publiques. Seule une partie au Sud-Ouest du terrain est concernée par une zone soumise à autorisation CCPG pour tout forage supérieur à 10m.

Seul le risque au plomb existe sachant que l'ensemble du département de l'Ain est classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral en date du 2 mai 2001.

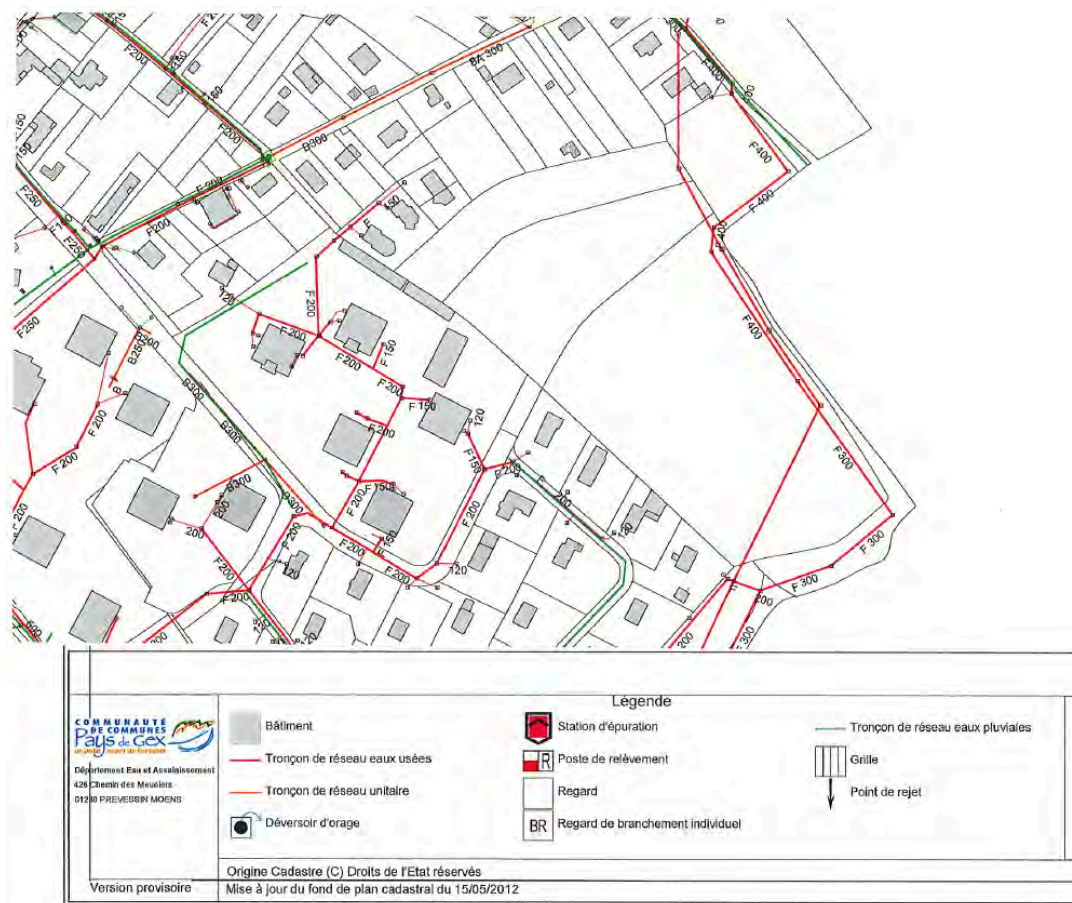


Carte des servitudes d'utilités publiques et d'informations

4. La desserte par les réseaux

A. Eau potable

Le secteur concerné par la présente déclaration de projet est raccordable et bénéficie de tous les réseaux à proximité



Plan des réseaux

B. Eaux usées

Les parcelles concernées par le projet de construction du CTM peuvent être raccordée au réseau public d'assainissement.

Sous réserve des capacités de traitement de la station d'épuration d'Aïre (ce qui est le cas aujourd'hui avec une capacité de 600 000 équivalents habitants), l'assainissement n'est pas un facteur limitant du développement de l'urbanisation de Ferney-Voltaire.

Les boues produites par la station d'épuration sont incinérées.

Ferney Voltaire

Zone grisée
=
assainissement
collectif

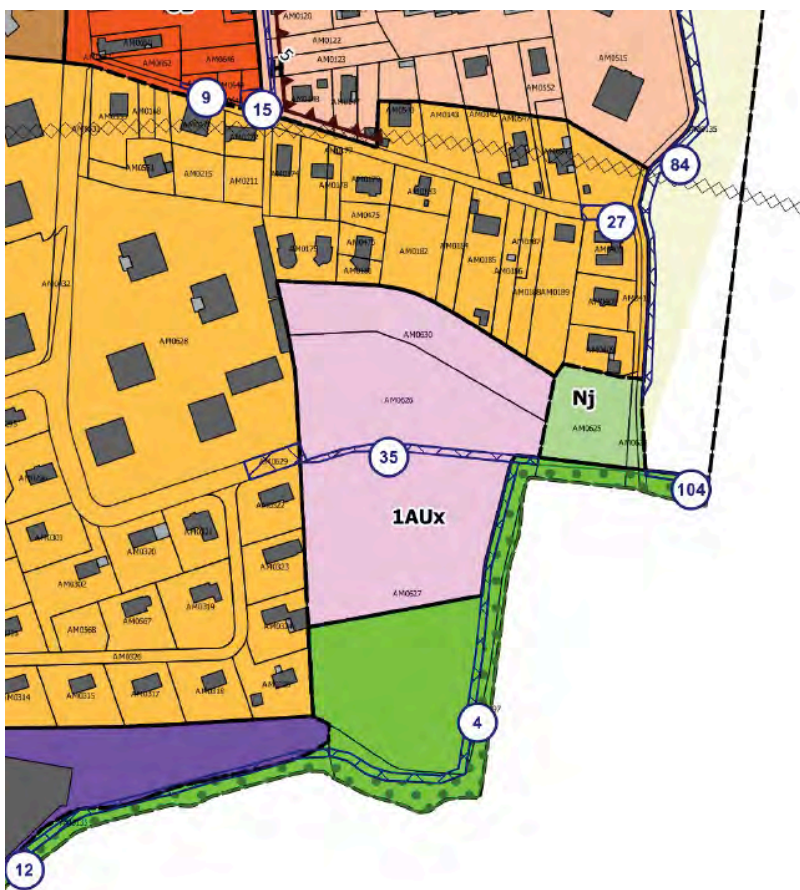


Plan du zonage d'assainissement collectif

C. Electricité

La zone peut être desservie par le réseau électrique.

C. Le document d'urbanisme actuel



Les terrains concernés par le projet sont classés :

- en très grande partie en zone 1AUx
- en zone Nj
- ER n°35 servira à réaliser la voirie qui desservira la zone 1AUx

Une modification du zonage est donc nécessaire pour reclasser la zone Nj en zone 1AUx en vue de la réalisation des zones d'accès et de stationnements du CTM.

Le rapport de présentation du PLU opposable précise

- en page 129

« Les enjeux sont les suivants :

- pour le secteur des terrains Ausset : l'installation de services (les services techniques de la ville) ou d'artisanat car sous la ligne LDEN57 »

- en page 158

« le secteur 1AUx Ausset répond à la nécessité de doter la commune d'un site d'accueil pour le développement des entreprises artisanales et de l'hôtellerie notamment pour l'installation de son futur centre technique municipal »

Le secteur 1AUx fait parti d'une OAP portant sur le périmètre de l'opération Ferney-Genève Innovation et concernant les secteurs 1AUp, 1AUp1, UXp, 1AUx et N.



Orientation d'aménagement et de programmation, schéma de principe sur les secteurs Paimboeuf, Très-la-Grange, Poterie, et terrains d'Ausset



Orientation d'aménagement et de programmation sur les secteurs Paimboeuf, Très-la-Grange, Poterie, et terrains d'Ausset, zones PLU concernées

Le projet de construction du CTM est intégré dans le cadre de l'OAP (tel que mentionné ci-contre).

Secteurs de la Poterie et des terrains Ausset – zone UX et 1AUx

Le programme prévoit le renouvellement urbain du quartier de la Poterie en affirmant sa vocation d'activités, commerciale notamment, et son prolongement sur les terrains dits « Ausset ».

La reconquête de cette zone doit permettre de mettre en valeur l'entrée de ville de Ferney-Voltaire, d'assurer le développement économique de la commune et du Pays de Gex et de valoriser les ruisseaux du Nant, du Gobé et de l'Ouye.

Éléments de programmation

Le programme envisagé sur le secteur de la Poterie/terrains Ausset a pour objectif la réalisation d'environ 107 000 m² de surface de plancher (SP) essentiellement dédiés à l'accueil d'activités économiques. De l'ordre de 5 000 m² pourraient être nécessaires pour des équipements publics.

Un P+R est envisagé à proximité de la place du Jura (moins de 400m). La localisation proposée est donnée à titre indicatif, au même titre que celle au Sud de Paimboeuf.



OAP – schéma de principe, zoom sur le secteur Poterie et terrains d'Ausset

PARTIE 3
LE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

A. Contexte général du projet

Le plan local d'urbanisme nécessite d'être mis en compatibilité, via une déclaration de projet, pour les raisons suivantes :

- le projet du futur centre technique municipal doit prendre place sur des terrains classés 1AUx mais les stationnements nécessaires au projet prennent place sur des terrains classés en zone Nj.

B. Le Projet et son intérêt général

Contexte démographique

Ferney-Voltaire se métamorphose. Plus de 1500 logements sont en projet (hors ZAC). Ces nouvelles constructions modifieront l'aspect de certaines rues, voire de quartiers entiers. Dans ce contexte, la nouvelle infrastructure du CTM prend tout son sens et s'inscrit dans le cadre de l'amélioration de l'efficacité de des services à la population.

Contexte des équipements publics

La commune avait acquis par défaut un entrepôt dans les années 1960, affecté aux services municipaux, alors embryonnaires.

Compte tenu de la vétusté, de l'exiguïté des locaux et du foncier actuel abritant les services techniques, la commune dans le cadre de son projet politique ainsi que dans l'objectif d'améliorer et d'optimiser les conditions de travail des dits services, projette la construction d'un centre technique municipal.

Le projet envisagé intéresse le regroupement de l'ensemble des services municipaux de la ville, actuellement répartis sur plusieurs sites inadaptées de la commune.

Les études préalables ont conduit la municipalité à localiser le futur CTM dans un secteur où les disponibilités foncières existent (nota : les terrains concernés sont classés en zones 1AUx et Nj sur le PLU de 2014).

La commune souhaite déplacer le centre technique municipal actuellement positionné chemin des Jargilières, en centre-ville.

L'implantation et le bâti du CTM actuel ne sont plus compatibles avec les fonctions dévolues à un service technique d'une ville de la taille et de la dimension de FERNEY-VOLTAIRE pour les raisons suivantes :

- exiguïté du terrain du centre ville (environ 4000m²)

- absence de réserve foncière contiguë
- emplacement générateur de nuisances sonores et olfactives en voisinage direct avec un quartier à forte densification
- présence du conservatoire de musique et de danse (à 30m) avec 632 enfants inscrits => conflit d'usage
- obligation de multiplicité de dépôts dans la ville engendrant transport, manipulation et délai d'intervention
- absence de gestion des stocks due à l'éparpillement du matériel
- positionnement du service bâtiment en dehors du CTM, faute de place avec par conséquent une cohésion des équipes peyorée
- valorisation des déchets verts impossible
- stockage matériaux voirie impossible
- contraintes architecturales dues à la mitoyenneté avec un bâtiment classé
- accès difficile à terme suite à la densification du quartier (projection de 250 logements à partir de 2020) et de la modification du plan de circulation (feux tricolores et BHNS)
- volume du bâtiment en inadéquation avec la taille de la ville
- bâti désuet (dépôt d'une entreprise de maçonnerie des années 60) avec présence d'amiante, défaut d'isolation, conditions d'hygiène et de sécurité surannées, aspects normatifs dérogés
- mise aux normes impossibles dans des conditions économiques acceptables

Les enjeux

Le nouvel emplacement proposé à l'Est de la ville sur le secteur des terrains Ausset va permettre la construction du Centre Technique Municipal, dont les fonctions d'intérêt général sont les suivantes :

- maintenir le patrimoine bâti de la ville
- préserver et entretenir la voirie communale
- valoriser et entretenir les espaces verts, les espaces sportifs
- apporter un soutien logistique aux manifestations de la ville
- entretenir le parc de véhicules et de matériels utilisés par les services municipaux
- disposer d'un lieu de stockage de matériel et de matériaux.



Le développement d'un équipement d'intérêt collectif relève d'un réel besoin sur la commune, notamment au regard de la croissance démographique.

- La création d'un nouvel équipement technique

Ce projet de construction de CTM est aujourd'hui nécessaire à la commune compte tenu de son développement et de ses besoins.

- Un emplacement stratégique

Le site, localisé sur la commune de FERNEY VOLTAIRE est à l'interface avec la ZAC Ferney-Genève Innovation, à proximité d'une voirie structurante et des transports en commun. Il est facilement relié au territoire ferneysien.

- La réalisation d'équipements publics

La déclaration de projet permet de répondre aux objectifs du PADD et aux nouvelles réglementations en vigueur.

- L'optimisation du foncier

Le projet permet de mettre en exergue la qualité des lieux, en développant un secteur aux franges de la commune. Il permet de faire le lien et de conforter ce secteur.

- Le maillage autour de polarités d'équipements fortes et connectées

Les zones d'équipements sont de véritables lieux de vie, notamment pour les communes comme FERNEY-VOLTAIRE. Ceux-ci sont indissociables du maillage des espaces publics.

L'implantation du CTM pourra participer au projet de la ZAC et créer un lien avec le quartier des Tattes (via le chemin existant et l'avenue des Alpes, et la réalisation de connexions modes doux).

Dans l'intérêt général, le projet de construction permettra :

- de répondre aux nouveaux besoins générés par la croissance de la population,
- de participer au confortement et au rayonnement de FERNEY VOLTAIRE, en renforçant ses services,
- de développer et renforcer l'offre en équipements techniques,
- d'organiser le développement urbain dans un souci de cohérence et de densification autour d'une polarité existante.

Le projet

Afin d'améliorer et d'optimiser les conditions de travail de ses services, la commune projette la construction d'un nouveau CTM regroupant l'ensemble des services techniques.

Le futur CTM répond à une double nécessité, à savoir regrouper l'ensemble des agents sur un seul site et adapter leur environnement de travail.

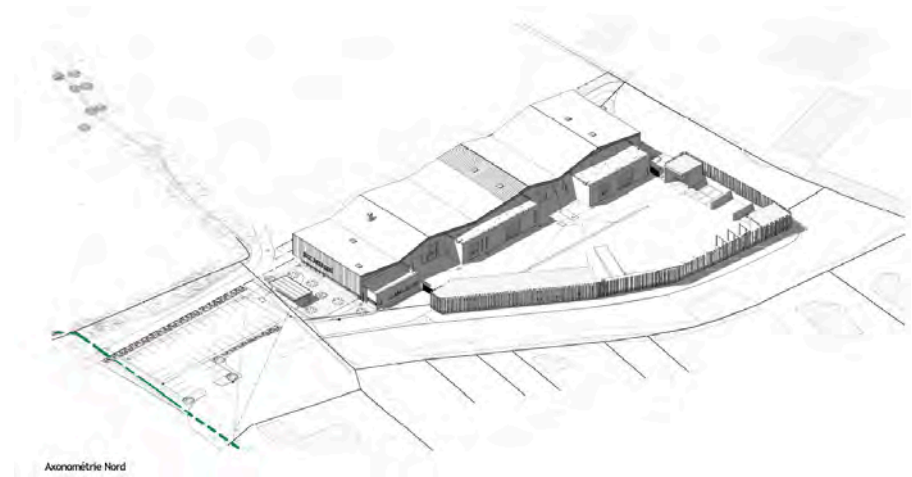
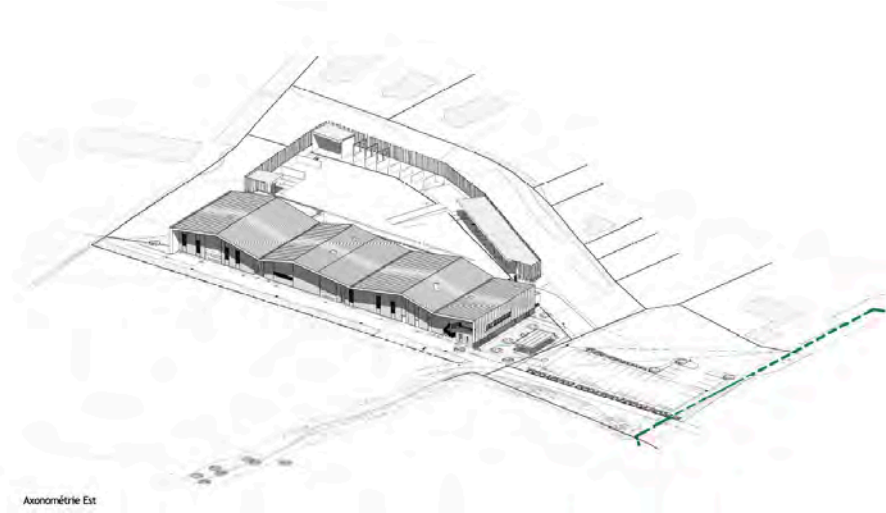
Le nouveau CTM abritera les locaux des 3 pôles des services techniques :

- services espaces verts (garage, ateliers, locaux de stockage)
- service voirie (garage, ateliers, locaux de stockage)
- service bâtiment (garage et ateliers)
- espaces communs intérieurs (magasin, bureaux, vestiaires, réfectoire, salle de repos, etc...)
- espaces communs extérieurs (stockage matériaux, aire de lavage, quai de déchargement type déchèterie, zones de rangement)

Avec une surface de plancher de 2 575m² et 6 067m² d'aménagement extérieurs (parking, cour intérieure, voirie, circulation, espaces verts) le montant des travaux est estimé à 4 100 000 euros HT.

En bordure de zone, le projet de CTM prévoit des parkings non clôturés, avec une liaison douce d'accompagnement (notamment pour le projet de véloroute piloté par la CCPG).



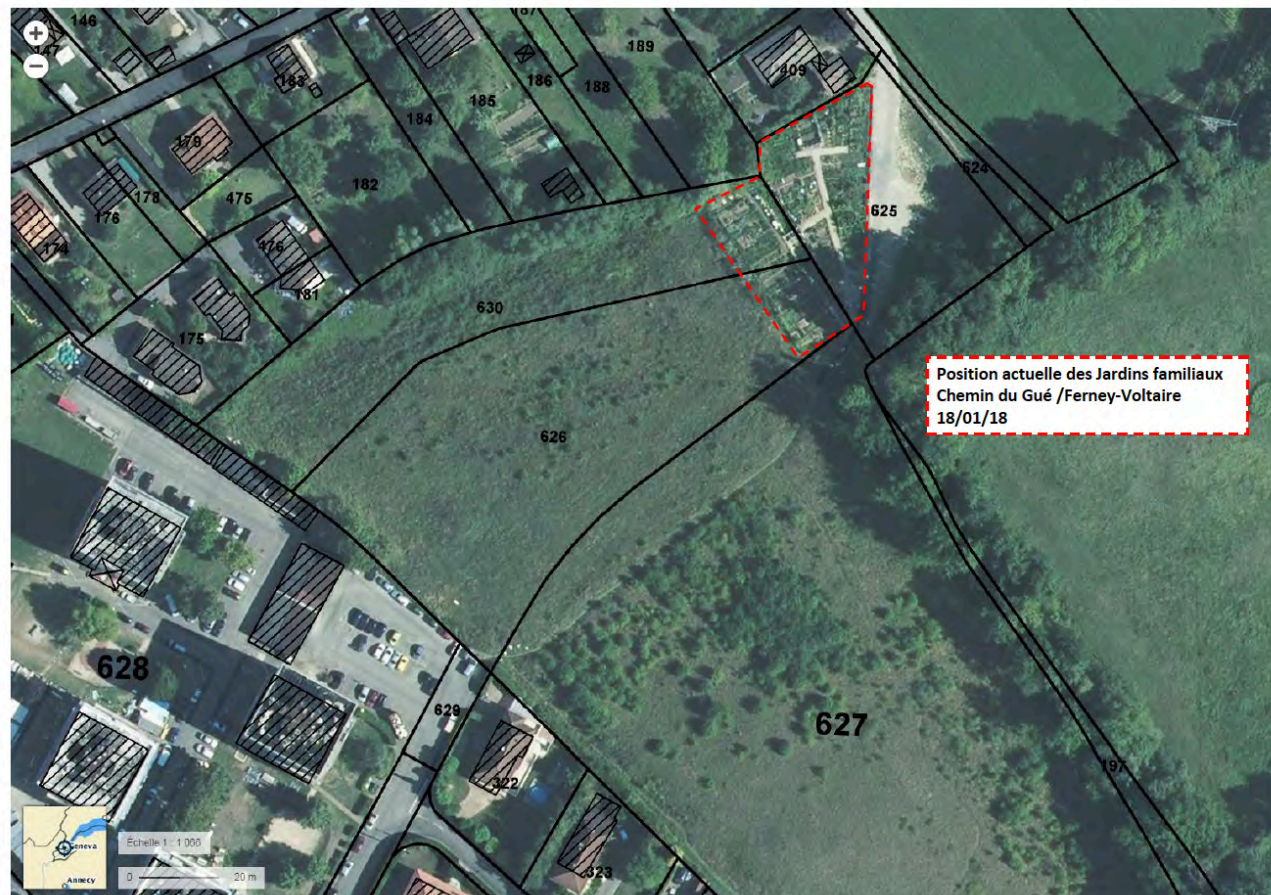


Un secteur d'environ 2,9 ha a été repéré en zones 1AUx et Nj du PLU pouvant convenir de façon optimale au repositionnement du CTM pour les raisons suivantes :

- absence d'un tènement de cette superficie sur les autres zones de la ville (territoire communal contraint avec une superficie totale de 478 ha)
- les terrains Ausset d'une superficie de 2,9ha sont propriété de la ville
- superficie foncière en adéquation avec le projet CTM projeté pour une ville de 15 000 habitants en 2030
- possibilité de mise en œuvre d'une gestion durable des 3 services municipaux (voirie, espaces verts et bâtiment)
- retrouver des conditions de travail décentes
- absence de contraintes environnementales et écologiques
- possibilités de gardiennage in situ pour pallier à la recrudescence des vols de matériaux
- proximité de desserte par les transports en commun (10 minutes à pied des arrêts des lignes TPG)

Le nouvel emplacement proposé à l'Est de la ville sur le secteur des terrains Ausset entraîne le repositionnement des jardins familiaux.

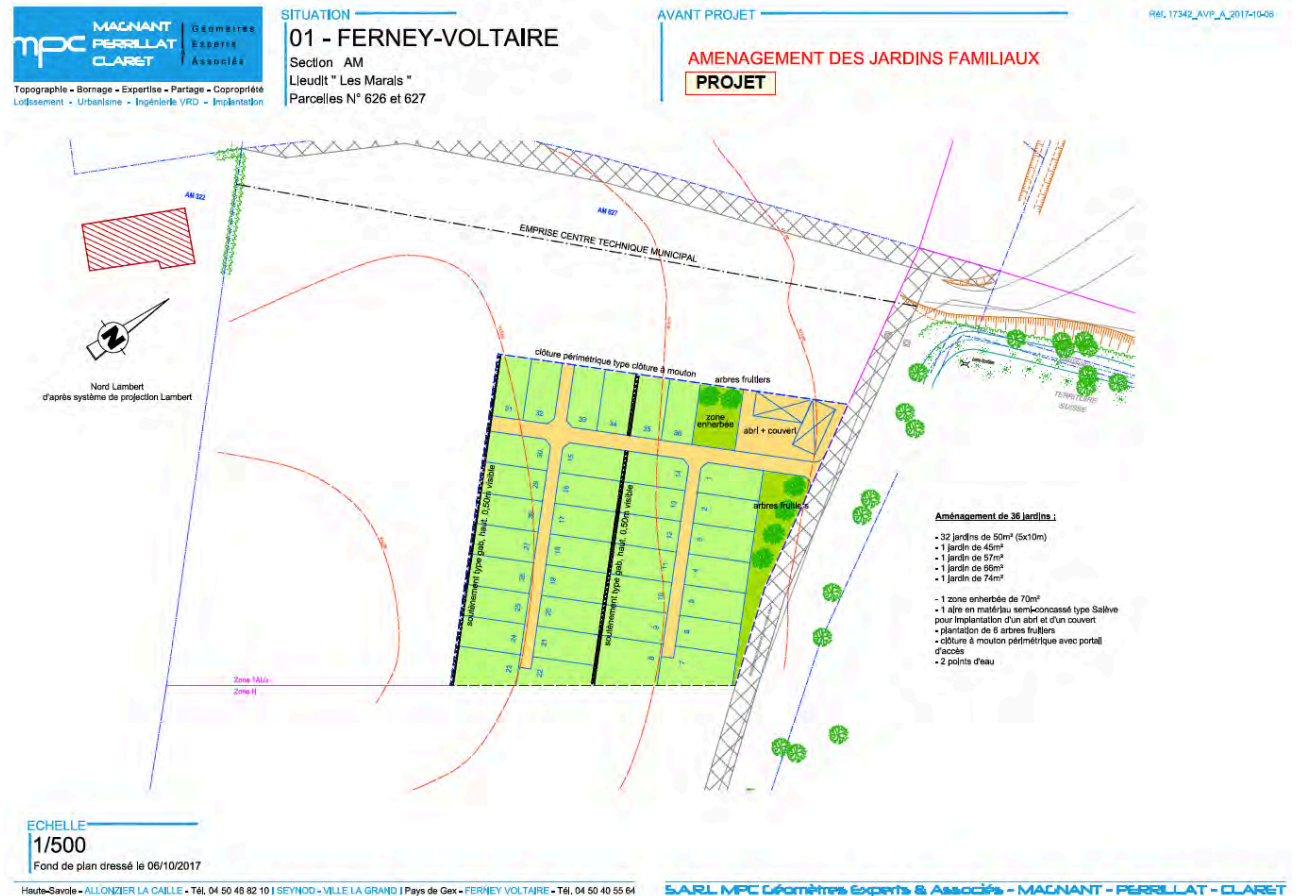
Actuellement il occupe les parcelles 626, 625, 630 en partie, desservies par le chemin du Gué.



Le nouvel emplacement des jardins familiaux est au Sud du CTM, avec des surfaces accrues.

36 jardins sont développés.

Il est bordé à l'Est par un emplacement réservé pour modes doux.



Plan d'aménagement des nouveaux jardins familiaux (source MPC)

Pour garantir la réalisation de ce programme la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité prévoit :

- une adaptation du plan de zonage concernant la zone Nj
- une correction du règlement du PLU concernant la zone 1AUX

PARTIE 4
LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ – ÉVOLUTION du PLU

A. Modifications apportées au plan de zonage

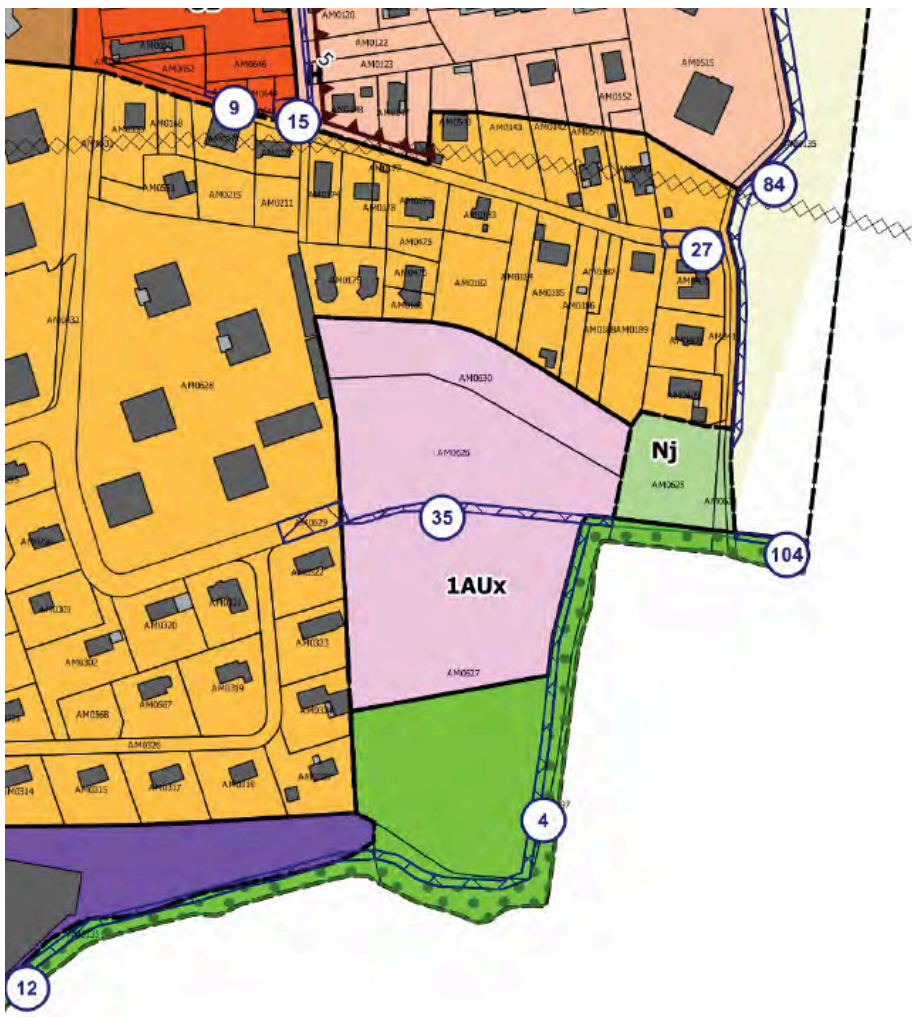
1. Evolution du plan

Les évolutions suivantes sont apportées au document graphique du PLU :

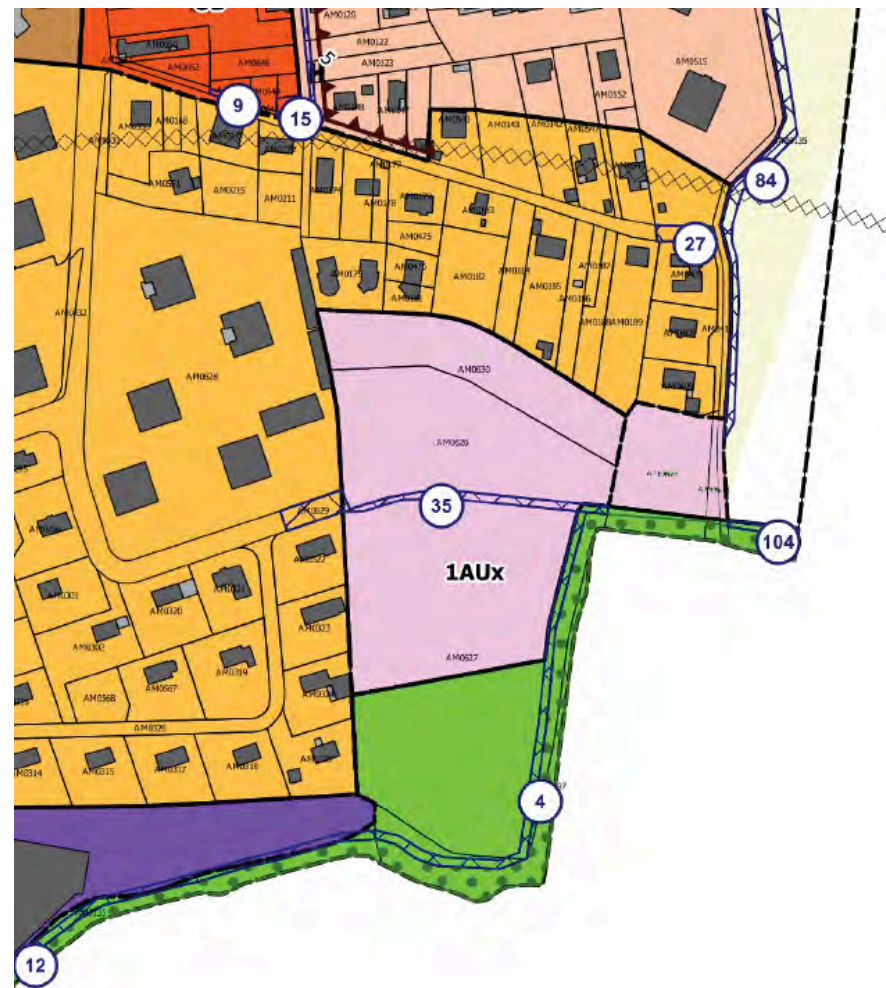
- **Reclassement de la zone Nj en zone 1AUx** selon le projet d'implantation du CTM

Le tableau des surfaces de zone varie comme suit :

- **zone Nj : - 0,24 ha**
- **zone 1AUx : +0,24 ha**



Extrait du plan du PLU AVANT mise en compatibilité



Extrait du plan du PLU APRES mise en compatibilité

B. Modifications apportées au règlement

Texte ~~rouge barré~~ : règles ou partie de règles qui seront **supprimées** par la modification n°5

Texte **bleu** : règles ou partie de règles qui seront **ajoutées** par la modification n°5

Analyse du règlement et proposition d'évolution :

Article	Règle	Évolution
2 – occupations utilisations soumises conditions et à	(...) Dans le secteur 1AUx sont autorisés complémentirement - Les serres. - Les abris de jardins	<ul style="list-style-type: none"> la collectivité souhaite modifier son règlement au regard du projet de déplacement des jardins familiaux
9 – Emprise eau sol	(...) l'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 12 m²	<ul style="list-style-type: none"> la collectivité souhaite modifier son règlement au regard du projet de déplacement des jardins familiaux

Conclusion

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son zonage et de corriger le règlement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- du présent additif au rapport de présentation,
- de l'examen « cas par cas »,
- de l'extrait de plan de zonage après la mise en compatibilité,
- de l'extrait du règlement modifié du PLU pour la zone 1AUx.