

Annexe n° 1 à la délibération n° 2018057 - Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables modifié (P.A.D.D 2)

Monsieur le Maire présente une synthèse des modifications apportées au P.A.D.D par thématique et invite les conseillers à intervenir.

Thème n° 1 – Démographie, urbanisation et modération de la consommation d'espace

Le premier objectif a été corrigé de la façon suivante :

PADD 1 – Débattu le 20 juin 2017	PADD 2
Limiter la croissance démographique à 200/250 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie soit une croissance d'environ 0.7% par an.	Limiter la croissance démographique à 600 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie soit une croissance d'environ 2% par an.
Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en conservant un objectif de densité moyenne de 35 logements par hectare.	Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en conservant un objectif de densité moyenne de 35 logements par hectare au chef-lieu et 25 logements par hectare dans les hameaux.
Les surfaces constructibles du PLU révisé sont limitées à environ 3 hectares pour l'habitat.	Les surfaces constructibles du PLU révisé sont limitées à environ 6.5 hectares pour l'habitat à court et moyen terme, plus 0.8 ha à plus long terme (zone 2AU « chez Pugin » au chef-lieu)

Monsieur le Maire explique que les chiffres relatifs à la croissance démographique ont été revus à la hausse en lien avec la Communauté de communes.

Nicole WEYER : Combien compte-t-on d'habitants par logement ?

Laura DEVIN : On compte 2.25 habitants par logement.

Bernard JOUVENOZ : ces objectifs sont beaucoup plus réalistes. Il faut garder à l'esprit que le P.A.D.D fixe des objectifs sur la période 2019 – 2029 soit 5 ans de plus que le SCOT approuvé en 2013.

Nicole WEYER : Ces chiffres sont peut-être plus réalistes mais ils posent des problèmes que l'on n'est pas en mesure de résoudre, notamment en ce qui concerne la circulation !

Monsieur le Maire explique que les moyens pour atteindre cet objectif ont été revus de la façon suivante :

PADD 1 – Débattu le 20 juin 2017	PADD 2
Organiser prioritairement le développement urbain dans les dents creuses des enveloppes urbaines (surface disponible environ 1.5 ha)	Organiser prioritairement le développement urbain dans les dents creuses des enveloppes urbaines et les divisions parcellaires (surface disponible au chef-lieu et Chosal environ 2.5 ha + surface disponible dans les hameaux environ 3.7 ha)
Limiter les extensions urbaines pour l'habitat au chef-lieu pour une surface d'environ 1.5	Localiser les extensions urbaines pour l'habitat au chef-lieu pour une surface

ha.	d'environ 3 ha + 1.5 ha pour les équipements publics (école et services techniques)
Phaser le développement de la ZAC de la Technopole	Phaser le développement de la ZAC de la Technopole. N'ouvrir les extensions de la ZAC que si les dents creuses de la phase en cours ne répondent pas aux besoins. Privilégier une densification de la ZAC : hauteur supplémentaire, mutualisation des parkings... L'extension Sud de la ZAC représente 22 ha.

Nicole WEYER : la rédaction n'est pas claire et prête à confusion. A combien d'hectares d'extension la commune a-t-elle droit exactement ?

Laura DEVIN : la commune a droit à 7 hectares d'extension urbaine pour le village (secteur chef-lieu) et 2 hectares « ville élargie » c'est-à-dire la Technopole.

Xavier PIN : Il faut décompter les parcelles urbanisées depuis l'approbation du SCOT en décembre 2013.

Thème n° 2 – Habitat, logement et mixité sociale

Le premier objectif a été corrigé de la façon suivante :

PADD 1 – Débattu le 20 juin 2017	PADD 2
Retenir un programme de construction aux environs de 100/120 logements permanents pour les 10 prochaines années en cohérence avec la prospective démographique.	Retenir un programme de construction aux environs de 250 à 260 logements permanents pour les 10 prochaines années.
Le programme intégrera une vingtaine de logements locatifs aidés et une dizaine de logements en accession sociale à la propriété.	Intégrer un objectif minimum de 70 logements sociaux dont 85% en locatif et environ 15% en accession sociale à la propriété.
Respecter les caractéristiques du tissu urbain de chaque secteur de la commune.	Respecter les caractéristiques du tissu urbain de chaque secteur de la commune en intégrant des règles d'urbanisme différentes pour les trois niveaux : la ville élargie, le village et les hameaux.
	Envisager à la technopole l'accueil de logements destinés aux étudiants, jeunes actifs et travailleurs temporaires.

Xavier PIN : ces modifications montrent que le PADD comprend également des objectifs sociaux.

Les moyens pour atteindre cet objectif ont été revus de la façon suivante :

PADD 1 – Débattu le 20 juin 2017	PADD 2
Définir les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage du programme sera affecté à des logements sociaux locatifs.	Définir les secteurs de mixité sociale (les OAP) dans lesquels un pourcentage du programme sera affecté à des logements sociaux locatifs.
Adapter les prescriptions architecturales aux différents tissus urbains pour concilier intégration et innovation dans un bâti	Adapter les prescriptions architecturales aux différents tissus urbains pour concilier protection du patrimoine bâti et innovation

« durable ».	dans un bâti « durable ».
	Réutiliser les capacités en renouvellement urbain (environ 20 logements potentiels)

Thème n° 4 – Mobilité : déplacements, stationnements et transports

Ajout d'un moyen :

PADD 1 – Débattu le 20 juin 2017	PADD 2
	Aménager et sécuriser les liaisons douces entre la technopole et la Croix de Rozon (RD 1206) pour accéder aux infrastructures structurantes (ligne 44 Croix de Rozon/Carouge)

Thème n° 5 – Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysages

Les moyens ont été modifiés comme suit :

PADD 1 – Débattu le 20 juin 2017	PADD 2
Imposer à la technopole des objectifs environnementaux pour les bâtiments nouveaux ou la réhabilitation : constructions à énergie positive et zéro émission carbone.	Imposer dans les secteurs OAP et à la technopole des objectifs environnementaux ambitieux : constructions à énergie positive et zéro émission carbone.

Nicole WEYER : ces moyens (constructions à énergie positive et zéro émission carbone) devraient devenir des normes dans les prochaines années ; mais il reste intéressant de les noter.

Laura DEVIN : Il serait peut-être intéressant d'introduire dans cette thématique un objectif lié à la préservation des cônes de vue et des vues sur le Salève et le lac. Cela permettrait de prévoir des outils supplémentaires dans le futur règlement qui pourraient être utiles à la commission urbanisme lors de l'instruction des dossiers. La Directive paysagère n'est pas suffisante.

Michelle LANCHE : si la préservation des vues est importante, alors que fait-on au sujet des haies qui ne respectent pas les hauteurs réglementaires ?

Laura DEVIN : La Mairie est très mobilisée sur ce sujet et envoie de nombreux courriers.

Xavier PIN : La Mairie n'a cependant vocation à intervenir que lorsque les haies débordent sur la voie publique ; sinon il s'agit de litiges entre particuliers.

Thème n° 6 – Activités économiques – Entreprises, commerces et tourisme

Les moyens ont été modifiés comme suit :

PADD 1 – Débattu le 20 juin 2017	PADD 2 à débattre le 16.10.2018
N'autoriser dans la ZAC technopole que les constructions à destination de bureau, de service, d'industrie. Interdire la destination logement.	N'autoriser dans la ZAC technopole que les constructions à destination de bureau, de service, d'industrie, d'enseignement et de recherche. Interdire la destination habitation

sauf les hébergements spécifiques.

Serge FONTAINE : on ne mentionne pas les équipements sportifs ?

Xavier PIN : il faut effectivement y réfléchir, peut-être avec une formulation plus large qui inclurait les équipements publics y compris sportifs et culturels.

Laura DEVIN : un des objectifs de la thématique est de promouvoir la mise en valeur touristique du Salève, ce qui est important mais pas au détriment de la protection de l'environnement. Il faudrait peut-être le préciser.

Xavier PIN : la Directive paysagère est déjà très stricte.

Bernard JOUVENOZ : Effectivement la directive est très stricte ; il ne serait plus possible, aujourd'hui, de construire un téléphérique !

L'ensemble des modifications ayant été parcouru, le débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables modifié est clôturé.

