

 <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU <b>Genevois</b></p>	<b>Bureau communautaire du 13 septembre 2021</b>		N° 1	
	Avis sur la modification n°1 du PLU de la Commune d'Archamps			
	Pôle Aménagement durable - Direction des dynamiques territoriales		L Guignon/M. Mermin	
	PJ: Vote OK le 13 en séance CCG.			

Le Bureau,

*Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,*

Par courrier réceptionné le 23 juin 2021, la Commune d'Archamps a notifié à la Communauté de Communes du Genevois son projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Considérant la délibération n° DE 2021-041 du 16 juin 2021 par laquelle le Conseil Municipal d'Archamps a arrêté le projet de modification n°1 de son PLU ;

Considérant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Archamps tel qu'approuvé le 10 décembre 2019 ;

Considérant la délibération n°20200720\_cc\_adm95 du Conseil communautaire du 20 juillet 2020 déléguant au Bureau communautaire la compétence suivante « Emettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire » ;

Considérant les articles L.132-7 et 132.9 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article R.153-5 de ce même Code ;

Après examen du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Archamps datant du 16 juin 2021, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis suivant sur ce dernier.

### **Remarques générales**

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Archamps a été arrêté par délibération du 16 juin 2021. Il s'agit d'une modification de droit commun ayant pour conséquence une diminution des possibilités de construire.

Les modifications inscrites dans ce projet portent sur le règlement écrit et répondent à deux objectifs :

- maîtriser la densification des tissus déjà urbanisés ;
- corriger des erreurs et dysfonctionnements constatés dans le règlement écrit, après mise en application du règlement approuvé.

### **PREMIER OBJECTIF \_ Maîtriser la densification des tissus déjà urbanisés**

Le projet de modification du PLU prévoit l'introduction d'outils additionnels au PLU initial, ayant vocation à améliorer la maîtrise de la densification des tissus déjà urbanisés. La Communauté de Communes du Genevois salue d'une part cette ambition de la Commune d'Archamps et d'autre part l'adéquation des moyens employés pour la concrétiser.

#### **Implantation des constructions**

Concernant l'implantation des constructions, le projet de modification introduit des règles plus strictes que le règlement initial :

- Le recul entre les bâtiments doit être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut en zones Ub, Uv, 1AUv et Uh, là où le PLU initial ne prévoyait aucune disposition.

- Le recul par rapport aux limites séparatives doit être supérieur à la hauteur du bâtiment le plus haut en zone Uv, là où le PLU initial prévoyait un recul correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

La Communauté de Communes du Genevois note qu'il s'agit là d'une modification importante vis-à-vis du règlement initial, qui constitue une réponse forte et adaptée à la problématique identifiée par la Commune d'Archamps. Par ailleurs, le règlement écrit dans sa version initiale faisait une définition précise de ce qui est entendu par « hauteur des constructions », ce qui garantit la bonne application de ces dispositions.

### **Coefficient d'Emprise au Sol**

La modification du règlement vient préciser les constructions concernées par le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et un CES de 0.30 est introduit en zone Ub, là où le règlement initial n'en prévoyait pas.

Le nouveau règlement traite également la problématique du renouvellement urbain en différenciant le CES en zones Uv et 1AUv selon la nature des opérations. Ainsi :

- Un CES de 0.25 est fixé pour les opérations de renouvellement urbain et de déconstruction-reconstruction, C'est également le CES fixé pour la zone 1AUv.
- Un CES de 0.35 pour les terrains bâtis à la date d'approbation du PLU.

Ces modifications garantissent l'aération du tissu urbain et permet de limiter l'imperméabilisation dans les zones visées. Conjugué aux autres outils présents dans le règlement écrit du PLU, le CES répond à l'objectif de maîtrise de la densification urbaine poursuivi par la Commune d'Archamps et partagé par la Communauté de Communes du Genevois.

### **Coefficient de pleine terre**

La CCG constate que les adaptations apportées aux règles concernant le Coefficient de pleine terre viennent renforcer l'ambition communale en matière de préservation environnementale :

- En zones Ub, Uv et Uh, il est fait le choix de fixer un coefficient de pleine terre de 40% plutôt qu'un coefficient à hauteur de 100% de la surface imperméabilisée.
- En Ut et 1AUt, où le coefficient est fixé à 20%, il est également précisé que la surface de pleine terre doit être équivalente ou supérieure à la surface dédiée au stationnement en surface.

### **Hauteur des constructions**

La modification du PLU différencie les hauteurs des constructions selon le type de toiture. Cette modification participe à une meilleure opérationnalité et cohérence du règlement. Des précisions d'autant plus pertinentes que les règles d'implantation sont elles-mêmes définies en fonction des hauteurs des constructions.

### **Volumétrie des constructions**

En zones Ub, Uv et Uh, il est inscrit que « La longueur de la plus grande façade des constructions neuves ne devra pas dépasser 28 mètres. Cette distance est calculée de nu extérieur à nu extérieur ». La CCG souhaiterait voir expliquée l'introduction de cette règle et en particulier le choix d'une longueur de 28 m. En effet, dans son application, cette longueur de 28 m pourrait se révéler relativement permissive et par conséquent ne pas répondre à l'objectif recherché par la commune. D'autres règlements prévoient par exemple une longueur de 20 m et imposent des ruptures dans la continuité du bâti au-delà de cette longueur. La CCG interroge également le choix opéré par la commune d'Archamps de ne pas marquer de différenciation entre les zones Ub, Uv et Uh en la matière.

## DEUXIEME OBJECTIF \_ Corriger quelques erreurs et imperfections du règlement écrit

Les modifications apportées au règlement au titre du second objectif viennent renforcer la compréhension et l'opérationnalité du document d'urbanisme, elles sont en ce sens bienvenues. Par ailleurs, des règles environnementales pertinentes ont été ajoutées.

Concernant la règle du stationnement en enfilade ajoutée pour les zones Ub, Uv, Uh, 1AUv et 1AUt, il est proposé à la commune d'Archamps d'envisager de modifier la règle comme suit : « *En cas de réalisation de stationnement en enfilade (voitures stationnées les unes derrière les autres), on ne comptabilisera qu'une place, à l'exception des constructions de logement individuel* », étant entendu que cette règle vise prioritairement à répondre à des dysfonctionnements sur ce type d'opérations, et qu'elle peut au contraire s'avérer trop contraignante dans une application systématique à des opérations inférieures à deux logements.

Par ailleurs, la règle de recul des constructions par rapport à la RD18 et la RD18b a été modifiée afin de tenir compte de la réalité du tissu urbain. En effet, un recul de 25m côté Salève rendait inconstructible la bande urbaine comprise entre la RD et le Ruisseau. La modification du règlement écrit prévoit donc, en zone Ut et 1AUt les reculs suivants :

- « - 15m par rapport à l'axe de la RD18
- 15m par rapport à l'axe de la RD18b »

Si cette modification semble pertinente, elle introduit toutefois une contradiction avec l'OAP n°8 et 9, secteur technopole, laquelle fait référence à la règle de recul telle qu'elle était rédigée avant la présente modification du PLU : « *les constructions seront implantées avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD18 et 15 mètres par rapport à l'axe de la RD18b* ».

La CCG attire donc l'attention de la commune d'Archamps sur cette incohérence introduite entre le règlement écrit d'une part et l'OAP d'autre part, pour lesquels il conviendrait de définir la même règle de recul des implantations au regard de la RD18.

### Conclusions

La modification n°1 du PLU d'Archamps semble répondre avec efficacité aux enjeux de maîtrise du renouvellement urbain identifiés par la commune d'Archamps. Les adaptations et nouvelles dispositions apportées au document d'urbanisme s'avèrent complémentaires et constituent ensemble un dispositif efficace. L'objectif poursuivi par la commune d'Archamps va dans le sens d'un respect des objectifs de densification et de maîtrise du développement urbain inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale du Genevois. Par conséquent, la CCG salue les choix opérés par la Commune d'Archamps en la matière et restera attentive à leur mise en œuvre opérationnelle.

## IL EST PROPOSÉ AU BUREAU COMMUNAUTAIRE

**Article 1** : d'émettre l'avis suivant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Commune d'Archamps : favorable.

**Article 2** : d'inviter la Commune d'Archamps à prendre en considération les observations complémentaires formulées par la CCG.

# PROCES-VERBAUX DE LA COMMISSION DES ENQUÊTES DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE

Les modifications apportées au règlement au titre du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014. Les modifications apportées au règlement en vertu du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014. Les modifications apportées au règlement en vertu du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014.

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014.

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014. Les modifications apportées au règlement en vertu du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014. Les modifications apportées au règlement en vertu du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.

## Conclusion

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014. Les modifications apportées au règlement en vertu du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.

## Annexe 1 - Règlement de la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014. Les modifications apportées au règlement en vertu du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.

Le règlement est entré en vigueur le 15 mai 2014. Les modifications apportées au règlement en vertu du second alinéa ci-dessus mentionnées dans le présent document ont été adoptées par la Commission des Enquêtes de la Cour Constitutionnelle le 14 mai 2014.