

COMMUNE DE CERNEX – 74 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique n°2 le 27/06/19 – 20 h en salle polyvalente

SYNTHESE DES ECHANGES

Nombre de participants : une trentaine de personnes

Monsieur le Maire accueille les participants. Il explique le contexte territorial de la procédure de révision du PLU ainsi que le cadre législatif et réglementaire dans lequel la démarche s'inscrit. Il présente l'état d'avancement de la procédure et rappelle les mesures de concertation engagées.

Il présente ensuite en détail le projet politique (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD) porté par la révision du PLU qui se résume en une ambition générale :

« Pour que Cernex reste un village rural, dynamique et animé au sein d'un cadre de vie préservé »

Ce projet se décline en deux orientations majeures :

- Œuvrer pour le maintien de l'animation et du lien social au village
- Préserver le cadre de vie dans toutes ses composantes, facteur de la qualité de vie et de l'attractivité de Cernex.

L'Urbaniste en charge d'accompagner la commune dans la procédure de révision du PLU présente ensuite quelques éléments de traduction réglementaire des certaines orientations politiques.

A l'issue de la présentation, plusieurs questionnements et problématiques ont été abordées :

- **Au sujet des objectifs de modération de la consommation spatiale d'espaces naturel et agricole**

Avant de définir des secteurs d'extension des espaces urbanisés, il faut au préalable répertorier les possibilités existantes au sein des espaces bâtis existants. Considérant qu'à l'échéance de 10 ans (durée de vie moyenne d'un PLU), tous les espaces disponibles n'auront pas fait l'objet d'un projet, une méthodologie a été développée par le bureau d'études pour évaluer plus finement le nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine. L'analyse consiste à croiser différents critères tels que les configurations parcellaires, la topographie et l'accessibilité du tènement, la surface disponible ou encore l'environnement bâti, pour évaluer un potentiel constructible théorique. A chaque niveau de potentiel est attribué un coefficient de dureté foncière qui permet d'évaluer in fine le nombre de logements théoriquement disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. A l'issue de cette analyse, il ressort qu'une trentaine de logements sont envisageables. Ces logements s'avèrent insuffisants pour répondre au

besoin définis en termes de croissance démographique et il est nécessaire d'envisager une extension (bien que modeste) de l'enveloppe urbaine pour être en mesure de répondre à ce besoin.

Le propriétaire d'un tènement affecté par ce projet interpelle les participants quant à leur souhait pour l'avenir de la commune en termes de projet de développement urbain. Il explique être en mesure de faire évoluer le projet actuel à vocation d'habitat vers un projet alliant lieu de centralité (équipement ou commerce de proximité) et secteur résidentiel si tel est la volonté des habitants et des élus.

- **Concernant les objectifs de maîtrise du cadre bâti de la commune,**

Conformément aux observations exprimées dans le cadre des ateliers participatifs, il a été décidé de respecter désormais pour les nouvelles constructions un gabarit similaire aux anciens corps de ferme existant sur la commune. Ainsi par exemple la hauteur des nouvelles constructions sera désormais limitée à 9 mètres, à quelques exceptions près. Cette mesure est saluée par plusieurs participants.

Pour intégrer la notion de relief ou de topographie de certains sites de la commune, plusieurs outils sont proposés pour limiter la perception visuelle « imposante » qui pourrait malgré tout se dégager de certaines constructions. A travers la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « patrimoniales », il sera désormais plus facile de « négocier » avec les porteurs de projets en amont de leur autorisation d'urbanisme, pour les inciter à une meilleure intégration de leur construction tant sur le plan architectural ou esthétique, qu'en matière d'intégration des constructions nouvelles dans la pente.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme autorise les instructeurs d'autorisation d'urbanisme à refuser un projet non conforme à son environnement bâti ou non bâti au titre d'un aspect purement esthétique. Cette mesure est plus difficile à utiliser au regard de la difficulté à la justifier en cas de recours, mais le dispositif des OAP permet cette souplesse de négociation et de recherche de compromis qui puisse satisfaire les deux parties dans une volonté de co-construction du projet.

- **Concernant les objectifs d'une meilleure utilisation des espaces bâtis et les objectifs d'optimisation de l'espace encore disponible et constructible.**

Les mesures portées par le PLU révisé vise à se mettre en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires récentes en la matière qui visent à utiliser moins d'espaces naturels et agricoles pour répondre aux besoins des habitants. Mais au-delà de moins utiliser l'espace, c'est surtout de réfléchir à comment mieux utiliser les espaces disponibles qui doit se poser. S'il est conseillé d'optimiser ces espaces, rien n'empêche toutefois un propriétaire qui le souhaiterait, à construire une maison individuelle sur un tènement de 2.000 m² par exemple. Outre les éléments à vocation réglementaires (règle de hauteur, de retrait par rapport aux espaces publics ou limites séparatives, destinations et occupations du sol admises, coefficient d'espaces verts et d'espaces perméables, ...) les mesures du PLU révisé ont également une vocation pédagogique et incite à envisager l'évolution possible du projet. Une construction implantée par exemple au centre d'un tènement d'une grande surface limitera les possibilités de procéder à un découpage parcellaire qui pourrait s'avérer nécessaire pour aider ses enfants ou un proche à se loger dans un contexte de marché de l'immobilier de plus en plus tendu et sélectif.

Cette aspiration à maintenir des formes d'habitats individuels révèle par ailleurs un paradoxe : alors que la législation évolue pour inciter vers plus de densification des espaces urbanisés, la demande reste forte en faveur du logements individuels. Du fait

de la proximité du bassin économique genevois, l'accès au logement individuel reste facile pour un nombre important de ménages sur la commune. Mais l'objectif du PLU est également de garantir, dans l'intérêt général, un accès au logement pour tous. Des formes d'habitat mitoyen par exemple (plus denses que l'habitat pavillonnaire) permettent ainsi de rapprocher de la propriété immobilière des ménages qui seraient exclus d'un marché immobilier pavillonnaire plus tendu et de fait sélectif.

- **Concernant les conditions d'assainissement présentes sur la commune**

Deux STEP sont présentes sur la commune. La STEP principale de la commune, qui dessert également d'autres secteurs des communes voisines, a fait l'objet de travaux d'agrandissement de sa capacité en 2018.

Malgré ces travaux, des problèmes persistent sur le secteur de La Motte qui demeure saturé. Pour pallier à cette difficulté, des travaux ont été programmés par la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (compétent en matière d'assainissement collectif) et sont inscrits dans leur plan de travaux pluriannuels, à l'horizon 2022.

Le Maire de Cernex,
Vincent TISSOT