

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**  
**Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS**

**L'an deux mil vingt-trois, le trois avril à dix-huit heures,**

le **Bureau**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :  
 en exercice : 23  
 présents : 18  
 procuration : 2  
 votants : 20

Date de convocation :  
 23 mars 2023

**PRESENTS** : A RIESEN, S BEN OTHMANE, M GENOUD, P-J CRASTES, V LECAQUE, P CHASSOT, E ROSAY, M GRATS, M MERMIN, C VINCENT, L DUPAIN, V LECAUCHOIS, J BOUCHET, M DE SMEDT, J-C GUILLON, B FOL, A MAGNIN, J LAVOREL.

**REPRESENTES** : A CUZIN par M MERMIN, F BENOIT par J LAVOREL,

**EXCUSE** : F DE VIRY,

**ABSENTS** : J-L PECORINI, L CHEVALIER,

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

**Délibération n° 20230403\_b\_amgt15**

**8.4 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS**

Le Bureau,

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

Par courrier réceptionné le 18 janvier 2023, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a notifié à la Communauté de Communes du Genevois (CCG) son projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Considérant les articles L.153.36 et L.153.37 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Genevois tel qu'approuvé le 13 décembre 2013 ;

Considérant le Plan Local de l'Habitat n°2 de la Communauté de Communes du Genevois tel qu'approuvé le 30 septembre 2013 ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal n°1/17 en date du le 14 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal n°6/19 en date du 17 avril 2019 approuvant la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal n°42/21 en date du 25 mars 2021 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois ;

Considérant l'arrêté municipal n°26/2021 en date du 25 mars 2021 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois ;

Considérant que l'arrêté municipal n°76/2021 en date du 25 mai 2021 annule et remplace l'arrêté municipal n°26/2021 en date du 25 mars 2021 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois ;

Considérant que l'arrêté municipal n°77/2021 en date du 25 mai 2021 prescrivant la modification n°2 de droit commun n°1 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois ;

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 » ;

Après examen du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois transmis à la Communauté de Communes du Genevois le 20 janvier 2023, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis suivant sur ce dernier.

### Remarques générales

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a été engagé par arrêté municipal du 25 mai 2021. Il s'agit d'une modification de droit commun telle que définie par les articles L. 153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications envisagées du Plan Local d'Urbanisme ont pour objet de faciliter la mise en œuvre de plusieurs projets urbains et notamment :

- 1) La mutation du secteur Perly avec la suppression du périmètre de gel, la création d'une OAP n°11 et d'une zone Uch
- 2) L'adaptation de l'OAP n°3 « Secteur entrée Sud »
- 3) La mise à jour et la renumérotation des emplacements réservés
- 4) L'adoption de diverses corrections et précisions au règlement écrit et graphique, ainsi que l'ajout de nouvelles annexes apparues nécessaires dans la pratique du document d'urbanisme depuis son approbation.

### Corrections permettant d'améliorer le projet, sur lesquelles la CCG propose d'apporter des précisions

La CCG rend un avis favorable aux corrections suivantes. Quelques compléments pourraient être ajoutés en vue d'assurer une meilleure compréhension globale du document.

#### N°14. DEFINITION DE LA NOTION DE « LOGEMENTS ABORDABLES »

Contexte :

La Commune de Saint-Julien-en-Genevois ajoute la définition de « logements abordables » afin d'assurer une plus grande mixité sociale des programmes de logements.

Avis :

La CCG souligne la pertinence de cette correction et indique à la Commune de Saint-Julien-en-Genevois que les logements locatifs intermédiaires (LLI) doivent également être mentionnés en tant que logements abordables.

#### N°28. DELIMITATION DE SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS

Contexte :

Cette correction porte sur l'ajout de deux servitudes de taille minimale de logements dans les prescriptions applicables à toutes les zones du PLU.

Avis :

La CCG informe la Commune de Saint-Julien-en-Genevois que la dernière phrase de l'encart présentant la modification n° 28 page 41 est coupée, et de ce fait, les termes « de types T1 ou de type T2. » sont manquants.

### Corrections permettant d'améliorer le projet, sur lesquelles la CCG suggère certaines évolutions

La CCG propose à la Commune de Saint-Julien-en-Genevois des évolutions qui pourraient permettre d'améliorer son règlement.

**N°3. MODIFICATION DE LA CHARTE GRAPHIQUE DU REGELEMENT ECRIT****Contexte :**

La Commune de Saint-Julien-en-Genevois souhaite clarifier son règlement graphique en dissociant le plan de prescriptions et le plan de zonage initialement représentés sur un document unique.

**Avis :**

La version originale du règlement graphique semblait plus appropriée pour la CCG qui considère qu'il est plus complexe de manipuler simultanément les deux cartographies afin d'obtenir les informations souhaitées. En outre, dans le cadre des prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme mis à jour le 12 janvier 2023 et formulées par le Conseil national de l'information géolocalisée (CNIG), il est mentionné que le Plan de zone doit cartographier l'ensemble du zonage et des prescriptions du document d'urbanisme (source : Standard CNIG PLU v2022-10).

**N°24. INSERTION DE LA NOTION DE MODELE DE SOL DANS LES SECTEURS D'INTERET PAYSAGER****Contexte :**

Les mesures réglementaires d'accompagnement et d'évolution des sites concernés sont précisées et détaillées dans le cadre de cette modification.

**Avis :**

Une erreur apparaît dans le premier paragraphe portant sur la description de la modification n° 24 : il est indiqué que les prescriptions portent sur les secteurs **d'intérêt écologique** alors que cette correction vise les secteurs **d'intérêt paysager**.

**N°25. CALAGE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE DE 25% ET DE 30% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER****Contexte :**

La Commune souhaite améliorer la lisibilité de son plan de prescriptions du règlement graphique par une précision des périmètres concernés par la servitude de mixité sociale de 25 % de logements locatifs sociaux et porte à 30 % la part de logements sociaux dans les secteurs à enjeux tel que le quartier Gare et le secteur Perly en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale définie au PLH n°2 de la CCG.

**Avis :**

La CCG confirme l'intérêt de clarifier le règlement graphique du PLU mais rappelle que la proportion de logements locatifs sociaux (LLS) est d'ores et déjà fixée à 30 % dans le secteur Perly. Alors qu'en zone UCh du secteur Perly, la part de LLS est abaissée à 25 %, la CCG indique à la Commune que l'objectif global de production de LLS devra être portée à 30% sur l'ensemble de la Commune après exécution du PLH n°3 en septembre 2023 (sous un délai de 3 ans à partir de cette date).

**N°27. DEFINITION D'UNE PROPORTION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE****Contexte :**

La Commune de Saint-Julien-en-Genevois regroupe toutes les zones dédiées aux secteurs de mixité sociale (SMS) et leurs prescriptions dans un chapitre unique afin de faciliter la lecture du document. Au regard des objectifs de la loi SRU, la Commune abaisse les seuils de déclenchement des servitudes afin d'augmenter le nombre d'opérations concernées pour pallier à son retard dans la production de logements sociaux.

**Avis :**

La CCG informe la commune que le PLH n°3 fixe un objectif :

1. de production de LLS en Prêt Locatif Social (PLS) à 20 % dans le but de garantir l'équilibre financier des opérations de LLS.
2. de production de logements en accession sociale relevant du dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS) à 5%.

Dans le cadre de la loi SRU, il est rappelé que le BRS et le PLS ne doivent pas dépasser 30 % de la production de logement social.

**N°34. DEFINITION D'UN CONTENU ET DE REGLES AUX DIFFERENTES ZONES 2AU****Contexte :**

La modification a pour vocation de préciser les règles spécifiques des zones 2AU dans le règlement écrit.

**Avis :**

La CCG porte un avis favorable à cette correction qui permet d'améliorer la lisibilité et la compréhension globale des pièces écrites et graphiques du règlement et recommande à la Commune d'ajouter des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit des zones 2AU.

**N°36. CREATION D'UNE ZONE UCH SUR LE SECTEUR PERLY****Contexte :**

Cette correction vise notamment à préciser la nouvelle réglementation en vigueur du secteur Perly, ancienne zone UE devenue UCh.

**Avis :**

Dans la description de la modification, il est souligné que la zone UCh est soumise aux principales dispositions de la zone Uc, en modulant les gabarits de constructions. Toutefois, d'autres règles diffèrent telles que les règles d'implantation et d'emprise au sol des constructions et des équipements, les prescriptions relatives au stationnement, aux matériaux utilisables, aux clôtures, à la récupération des eaux pluviales ou encore aux coefficients de pleine terre et de biotope par surface. La CCG estime que ces règles doivent également être mentionnées dans la notice de présentation de la modification du PLU.

**N°42. CREATION DE NOUVEAUX ESPACES VERTS PROTEGES****Contexte :**

Cette correction porte sur la création de nouveaux espaces verts protégés (EVP).

**Avis :**

La CCG confirme l'intérêt de cet ajout et souligne notamment la nécessité préserver les caractéristiques paysagères des secteurs de la Sous-Préfecture ou encore de la promenade du Crêt. Des parcelles de propriétaires privés sont également classées en EVP, telle que la parcelle n°136 ou encore le lot de parcelles n° 264, 265, 266, 288, 161, 162 localisées dans le secteur de l'OAP n°7. Puisqu'« aucune construction, ouvrage, installation ou aménagement ne peut être réalisé sauf pour des raisons liées à la valorisation écologique ou paysagère du secteur, ou à la prévention des risques naturels. », (selon l'article R. 151-43 5° du Code de l'Urbanisme), le classement de ces parcelles en EVP pourrait représenter une contrainte importante pour les propriétaires concernés.

D'autre part, la CCG attire l'attention de la Commune sur les nouvelles adaptations réalisées sur l'OAP n°7 « Promenade du Crêt » qui ne figurent pas dans la notice de présentation de modification du PLU.

## Correction sur laquelle la CCG fait appel à la vigilance de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois

La CCG préconise à la Commune de Saint-Julien-en-Genevois d'apporter une certaine vigilance aux modifications suivantes :

### N°6. MISE A JOUR ET RENUMEROTATION DES EMBLEMES RESERVES

#### Contexte :

Par cette correction, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois souhaite notamment supprimer les emplacements réservés (ER) n°33, 34 et 35 qui apparaissent trop rigides pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent.

#### Avis :

Sur la notice de présentation de la modification du PLU il est indiqué que les ER n° 33, 34 et 35 sont supprimés alors que le règlement graphique, après application des modifications, conserve ces emplacements réservés et les renumérote respectivement en ER n° 61, 62 et 63.

### N°22. REDEFINITION DE LA NOTION ET MODE D'APPLICATION DES COEFFICIENTS DE BIOTOPE PAR SURFACE

#### Contexte :

La correction porte sur une nouvelle définition des coefficients de biotope par surface (CBS) et induit une évolution de ces CBS dans chacune des zones U.

#### Avis :

Suite à cette correction, la CCG fait appel à la vigilance de la Commune sur les points suivants :

- 1) Le CBS de la zone U2 initialement fixé à 0.5 est alors modifié et fixé 0.6. Par ailleurs, l'objet de la correction n° 22 n'a pas lieu de faire évoluer le CBS de la zone U2.
- 2) Pour la zone Ux, plusieurs incohérences apparaissent :
  - Les 25 % de pleine terre ne sont plus mentionnés dans la notice de présentation après modification du PLU
  - Pour l'ensemble des zones Ux du PLU, la notice de présentation mentionne un CBS à 0.15 alors que le règlement écrit indique un CBS de 0.3. La CCG invite la commune à corriger la notice de présentation afin de mentionner un CBS de 0.3 pour les zones Ux.
  - Dans le règlement écrit de la zone UXA une erreur de forme apparaît : l'article 13 précède l'article 12.

En ce qui concerne le coefficient de pleine terre, la CCG conseille à la Commune de définir pour les zones AU un pourcentage minimum de pleine terre compris entre 15 et 30 % pour limiter la minéralisation des surfaces.

### N°33. ADAPTATION D'UNE GRILLE DE NORMES DE STATIONNEMENT PAR ZONE ET DESTINATION DE CONSTRUCTION

#### Contexte :

La Commune clarifie et détaille les normes de stationnement pour chacune des zones du PLU.

#### Avis :

- 1) La CCG rappelle que dans le règlement actuel, il est imposé la création d'une place 2 roues non motorisés par tranche de 10 logements créés en extérieur et en limite de domaine public et suggère de maintenir cette règle dans les zones U.
- 2) En zone UC du PLU, l'article 12 indique qu'en cas d'impossibilité de création des places de stationnement il est possible d'aménager les places manquantes à 200 mètres du terrain de l'opération ou dans une concession à long terme d'un parc public ou privé. La CCG questionne le recul de cette distance initialement fixée à 150 mètres et préconise à la Commune d'imposer aux promoteurs de couvrir leurs besoins en

stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération afin d'éviter la création de places « fictives » dans le P+R de la Gare par exemple.

- 3) La CCG conseille à la Commune de se référer à l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments pour apporter davantage de précision à son règlement écrit en ce qui concerne les règles de stationnement des 2 roues non motorisés. Voici quelques suggestions d'évolutions :
- Conditionner le nombre d'emplacements vélos à prévoir par logement en fonction de leur typologie (nombre de pièces principales) et non pas en fonction du nombre de logements prévus dans l'opération.
  - Réglementer le stationnement pour l'ensemble des habitations sans distinction entre les sous-destinations « hébergements » et « logements » et de ce fait imposer 1 place vélo par chambre contre 1 place pour 2 chambres tel que prévu actuellement par le PLU.
  - Exprimer les besoins de stationnement des 2 roues non motorisés selon l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (par exemple pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire) ou de la capacité du parc de stationnement (par exemple pour les établissements de spectacles cinématographiques) plutôt qu'en rapport de la surface de plancher totale de l'opération.
- 4) La CCG tient à saluer les efforts que la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a entrepris afin d'imposer la perméabilité des nouvelles places de stationnement en le mentionnant dans l'article 13 relatif aux espaces libres et plantation et conseille à la Commune de rappeler également cette règle dans l'article 12 relatif au stationnement pour la rendre plus visible. Effectivement, les espaces de stationnement sont pleinement concernés par la thématique de la gestion des eaux pluviales au regard des volumes importants d'eaux de ruissellement qu'elles peuvent générer.

## N°35. SUPPRESSION DU PERIMETRE DE GEL SUR LE SECTEUR PERLY

### Contexte :

Le périmètre de gel adopté lors de l'approbation du PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois le 14 juin 2017 sur le secteur « Perly » pour une durée de 5 ans est arrivé à échéance et a été supprimé suite à la décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 18 avril 2019 n°1706917.

### Avis :

La CCG tient à souligner que deux autres secteurs de la Commune sont concernés par des servitudes de gel échues en 2022, et doivent par conséquent être également supprimées du PLU.

- 1) Le premier périmètre concerné se trouve dans le secteur « En Louche » au croisement de l'Avenue de Genève et la Rue du Jura et est délimité par la Rue Amédée VII de Savoie à l'Ouest. La Rue des Hutins traverse la partie nord du périmètre.
- 2) Le second secteur se trouve au Sud de la voie de chemin de fer, au croisement entre l'Avenue Louis Armand et l'Avenue de Ternier. La partie Sud du périmètre concerné est délimité par une zone naturelle boisée, à l'Ouest par la zone 2Uh et s'étend à l'Ouest jusqu'à la limite du secteur « Les Marais ».

## N°40. CREATION DES ZONES UCP ET U4

### Contexte :

Cette modification vise à améliorer l'effectivité de l'application des règles patrimoniales pour les bâtiments concernés des zones UC et U3 par la création de deux zones spécifiques dédiées nommées UCp et U4.

### Avis :

La CCG trouve cette correction très pertinente et confirme ainsi l'intérêt d'ajouter ces deux zones au règlement du PLU.

- 1) En ce qui concerne l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux, dans le règlement de la zone U4, et ce pour l'ensemble des zones U (hors zones UCg, UCh, UE), 1 AUx, A et N :
  - il est imposé dans que toute opération de construction nouvelle doit être équipée d'un système de récupération des eaux pluviales. Cette disposition semble tout à fait pertinente au regard de son intérêt pour l'environnement, cependant elle devrait être rendue facultative pour les terrains appartenant à des propriétaires privés.
  - le résultat issu du calcul du volume des cuves semble représenter des volumes d'eau très importants et donc incorrects d'un point de vue hydraulique.
- 2) En ce qui concerne l'article 1 relatif à l'occupation et utilisation des sols interdits de la zone U4, il est précisé que « toute nouvelle construction à l'exception de celles mentionnées à l'article U4.2. » est interdite, or l'article U4.2 autorise seulement des extensions à hauteur de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et aucune construction nouvelle. La CCG suggère à la Commune de supprimer cette mention de l'article U4.1.
- 3) Pour les zones UC, UCh ainsi que toutes les autres zones U (hors UCg), il est mentionné dans l'article 8 relatif aux implantations des constructions sur une même propriété une distance minimale de 10 mètres entre deux constructions principales. La CCG approuve ce choix et suggère d'ajouter la mention « en tout point » telle qu'inscrite dans la version actuelle du règlement du PLU puisqu'elle permet de clarifier et cadrer la prescription.

### Conclusion générale de l'avis de la CCG sur les modifications

La CCG tient tout d'abord à saluer les efforts que la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a entrepris afin que les règles de collecte et de gestion des déchets soient conformes à la réglementation de la CCG et que la réglementation environnementale en vigueur soit appliquée.

La CCG est également très favorable envers la démarche de la Commune qui souhaite renforcer la préservation de ses aménités naturelles, paysagères ou encore patrimoniales par la création de nouveaux espaces verts protégés, élargir la réglementation sur les coefficients de biotope par surface à davantage de zones ou encore préciser la réglementation pour les secteurs de prescriptions patrimoniales. Aussi, la CCG reconnaît les efforts que la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a entrepris pour exiger une part de 40 % d'espaces verts de pleine terre dans les zones U3 pour tous les projets.

La CCG reconnaît les efforts que la Commune de de Saint-Julien-en-Genevois a entrepris par l'abaissement et le calage des seuils de servitudes de mixité sociale (SMS) en fonction des différents secteurs concernés ou encore l'intégration d'un ratio de logements abordables dans les SMS. Par ailleurs, il lui est conseillé de rééquilibrer le nombre de logements sociaux réalisés en BRS et PLS et de porter à 30% la part de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements sur l'ensemble de la commune afin d'être en cohérence avec les objectifs du PLH n°3 qui sera exécutoire en 2023.

**DELIBERE**

**Article 1 :** émet l'avis suivant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois : Favorable.

**Article 2 :** invite la Commune de Saint-Julien-en-Genevois à prendre en considération les observations et réserves formulées par la CCG.

V Lecauchois, JC Guillon, M De Smedt et J Bouchet ne participent pas au vote.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 16

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le :

Publiée électroniquement le :

La secrétaire de séance  
Carole VINCENT



Le Président,  
Pierre-Jean CRASTES



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.