

# COMMUNE DE MENTHONNEX EN BORNES

## ELABORATION DU PLU

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 5 MAI 2017

#### **Présents :**

NOM	FONCTION
M. DEMOLIS Guy	Maire de Menthonnex
M. PACCARD Sébastien	Maire-Adjoint de Menthonnex
M. SAILLANT Bernard	Maire-Adjoint de Menthonnex
M. CHAMOT Olivier	Maire-Adjoint de Menthonnex
Mme. HENRY Nathalie	Conseillère municipale de Menthonnex
Mme TERRY Rachel	Conseillère municipale de Menthonnex
M. TISSOT Emmanuel	Conseiller municipal de Menthonnex
M. BOIS Jean-Pierre	Maire-Adjoint de Groisy
M. LEGRET Philippe	Responsable Service Aménagement Risques – DDT 74
M. MEUNIER Nicolas	Chargé d'études PLU – DDT 74
M. BOCQUET Christophe	Responsable DP arrondissement St-Julien – CD74
M. PERRET Matthias	Chef de projet – SCOT du Bassin Annécien
Mme GARY Caroline	Conseillère aménagement CASMB
M. VULLIET Jacques	Délégué Chambre d'Agriculture
M BRAND Martine	Secrétaire de Mairie de Menthonnex
Mme LE DIOURON Marjorie	Urbaniste - Agence des Territoires
M. SARTORI Ange	Urbaniste - Agence des Territoires

**Excusés :** Représentants de la Maire d'Arbusigny

Représentants du SYANE et de l'INOQ

*Le présent compte-rendu ne reprend que les échanges et débats opérés pendant la présentation.  
Les éléments présentés récapitulant le dispositif réglementaire sont encore en cours de finalisation  
et vous seront transmis dans un second temps.*

#### I – INTRODUCTION

**Monsieur le Maire** ouvre la séance, et remercie les participants de leur présence.

**L'Urbaniste** rappelle que le but de la présente rencontre, troisième étape dans le processus d'élaboration du PLU de Menthonnex en Bornes, est de présenter la traduction réglementaire du projet politique (PADD) porté par la présente procédure.

Il informe les membres du COPIL que la commune à l'instar des autres communes de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (CCPC), a fait le choix d'adopter les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme. Aussi le dispositif réglementaire présenté repose sur un nouveau formalisme. L'adoption du nouveau dispositif du Code de l'Urbanisme favorise la mise en œuvre d'un urbanisme de projet et introduit une

double appréciation du dispositif réglementaire du PLU : à la fois en termes de conformité (Règlements écrits et graphiques) et de compatibilité (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

## II – RAPPEL DU PADD

**L'Urbaniste** présente le portait de Menthonnex en Bornes, caractérisé par l'importance des hameaux et participant à l'identité du plateau des Bornes. Sur le plan géoéconomique, la commune reste marquée par la ruralité et présente des sensibilités écologiques et paysagères fortes qui se combinent avec des enjeux de périurbanisation notamment du fait de l'influence de l'agglomération genevoise.

Le PADD traduit la volonté municipale de favoriser l'animation de la commune tout en encadrant le développement de l'urbanisation, en priorité autour du chef-lieu.

## III – TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Concernant le changement de destination en zone A :

**Madame la représentante de la CASMB** constate qu'un grand nombre de constructions sont identifiées en zone A comme pouvant changer de destination.

**Monsieur le Maire** explique la volonté communale de maintenir la possibilité de faire évoluer l'ensemble de ces constructions.

**Monsieur le représentant de la DDT** explique que, pour sa part, l'identification, même en grand nombre de ces constructions, semble utile. Il rappelle néanmoins qu'il reviendra à la CDPENAF d'évaluer si ces différentes possibilités de changement de destination ne sont pas de nature à compromettent l'activité agricole environnante.

**L'Urbaniste** demande s'il est nécessaire de préciser la destination finale autorisée.

En l'absence de notification particulière, la CDPENAF se positionne au regard d'un changement de destination "classique" (d'une vocation agricole vers une vocation résidentielle). Toutefois, il est possible dans le règlement du PLU de stipuler explicitement les destinations souhaitées sur la commune, notamment lorsqu'il s'agit d'autoriser des changements de destinations moins fréquents (habitat ou agricole vers artisanat par exemple).

**Madame la représentante de la CASMB** rappelle que les capacités de logement issues des possibilités de changer de destination entrent dans les capacités d'accueil portées par le PLU. Monsieur le représentant de la DDT précise à cet effet la nécessité de quantifier le potentiel de réhabilitation du bâti et de l'intégrer dans les capacités d'accueil du PLU.

**L'Urbaniste** explique que le potentiel de réhabilitation, plus difficile à appréhender et est encore en cours d'évaluation. Il conviendra de rajouter ces éléments aux données présentées ce jour, qui porteront ainsi la capacité de logements portés par le projet de PLU à une centaine de logements.

Monsieur le représentant du SCOT rappelle pour sa part que le SCOT prévoit une moyenne de 20 logements / ha dans l'ensemble des nouvelles opérations.

Modération de la consommation spatiale :

**L'Urbaniste** fait part de son constat de l'émergence d'une nouvelle tendance en matière d'urbanisme : la nécessité de limiter la consommation d'espace implique de contraindre et d'encadrer les possibilités de développement des formes d'habitat individuel en extension de l'enveloppe urbaine, pour les privilégier au seul comblement de dents creuses. Ainsi cette tendance pourrait marquer la fin des politiques d'urbanisation à la parcelle et favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat.

**Monsieur le représentant de la DDT** partage cette analyse et ce constat, en reconnaissant que ce message est encore difficile à véhiculer auprès des populations qui aspirent en priorité à des formes d'habitat individuel.

**Madame la représentante de la CASMB** précise que les OAP peuvent être, sur ce principe, un outil pertinent pour permettre d'organiser des aménagements ou implantations de bâtiments, qui tout en limitant la consommation spatiale, garantissent le respect de l'intimité de chacun des logements.

Concernant le secteur de confortement du chef-lieu :

**L'Urbaniste** explique les contraintes urbaines et géoéconomiques de l'extension du chef-lieu.

**Monsieur le Maire** explique que ce secteur a fait l'objet d'une acquisition foncière par la commune avec le soutien de l'EPF, dans l'optique de conforter le parc résidentiel de la commune en favorisant l'accession aidée.

Il a été décidé de ne pas inscrire de servitude de mixité sociale, les objectifs du PLH étant déjà atteints sur la commune. Disposant par ailleurs de réserves foncières sur la commune pour développer de futures opérations sociales, la municipalité a préféré développer ici une politique en faveur de l'accession aidée.

**Monsieur le représentant de la DDT** constate que ce secteur s'inscrit en discontinuité de l'urbanisation existante au chef-lieu. Il conviendra de solliciter l'avis de la CDNPS dans le cadre d'une étude discontinuité Loi Montagne et de joindre cet avis au dossier d'arrêt du PLU. Le dossier à constituer à cet effet devra démontrer l'impact mesuré sur l'activité agricole ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers. L'insertion dans le Grand Paysage sera un point à développer particulièrement au regard de la situation de promontoire du chef-lieu, le projet apportant une rupture dans cette fenêtre paysagère.

**L'Urbaniste** explique que des études sont d'ores et déjà engagées par la commune pour illustrer l'insertion paysagère du projet. **Monsieur le Maire** précise que des projets similaires sur d'autres communes ont déjà démontré la qualité de l'insertion paysagère d'un tel projet, dont l'architecture reprendra les caractéristiques volumétriques de bâtisses traditionnelles de la commune.

**Monsieur le représentant de la CASMB** note que ce projet concourt à limiter la consommation d'espaces agricoles en favorisant un mode d'habitat collectif. Toutefois, l'analyse de sa pertinence résidera également dans la connexion avec le réseau d'équipements publics existant au chef-lieu. **Monsieur le Maire** récapitule les différents aménagements récents en matière d'équipements publics et rappelle la volonté municipale de développer la mobilité douce, ce projet s'inscrivant dans la continuité d'un cheminement piéton déjà aménagé et connecté au chef-lieu. Enfin, il réaffirme la volonté municipale de ne pas créer un nouveau hameau juxtaposé au chef-lieu mais bien au contraire, de conforter le chef-lieu avec ce nouveau lieu de vie.

Concernant le stationnement :

**Monsieur le Maire** rappelle en outre sa volonté de renforcer les capacités de stationnement pour satisfaire aux besoins de la population, tant lors de manifestations ponctuelles, que pour des pratiques de co-voiturage, ou en lien avec les pratiques de randonnées sur le plateau des Bornes.

**Madame la représentante de la CASMB** considère qu'il est nécessaire d'appréhender cette problématique lié au développement touristique dans une vision plus globale et suggère de mesurer l'ensemble des impacts du tourisme vert plus globalement avant de prendre des mesures de nature à encourager ces pratiques.

**Monsieur le Maire** explique que sa position l'amène à devoir anticiper pour faire face à des situations récurrentes notamment de problématique de stationnement; préférant ne pas subir ces situations et prévoir les aménagements adéquates.

A l'issue de la présentation, **L'Urbaniste** dresse le constat d'un projet de PLU vertueux : le projet de création de logements tend vers l'objectif du SCOT en n'utilisant que la moitié de la surface que le SCOT alloue à la commune à échéance du PLU pour répondre à ses besoins. Monsieur le Maire précise en outre que ce projet traduit la volonté de la municipalité de limiter le développement de la commune pour maîtriser son développement et son aménagement.

**Monsieur le représentant de la DDT** estime que le projet tel que présenté semble recevable. Il attire toutefois l'attention des élus sur le soin à apporter au volet paysager, notamment au regard du projet à présenter en CDNPS.

A l'issue des débats, **Monsieur le Maire** remercie les présents pour leur participation et lève la séance.