

RESUME DES PRINCIPAUX ASPECTS DES MODIFICATIONS  
RELATIVES AU PLU DE DIVONNE  
SEPTEMBRE 2015

Ce document fournit un aperçu des principales modifications du Plan local d'urbanisme (PLU) de Divonne-les-Bains proposées par nos élus suite à l'adoption de la Loi Alur.

**Aperçu de la Loi Alur:**

La Loi Alur du 24 mars 2014 a pour objectif de densifier les centres villes afin de relancer l'immobilier en France et de préserver les zones naturelles et agricoles. A cette fin, la Loi Alur supprime deux outils dans les règlements de zonage, à savoir la superficie minimale des terrains à construire et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) qui déterminait la superficie qui pouvait être bâtie.

D'autres outils des règlements de zonage permettent d'encadrer les constructions : implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, emprise au sol, espaces boisés classés, identifications d'éléments paysagers, terrains cultivés à protéger...

Il était donc prévu que les PLU déjà en vigueur devaient être révisés si la suppression de ces deux articles (COS et surface minimale) remettait en cause l'économie générale du projet de zonage d'une ville. Les communes devaient alors lancer une révision ou modification de leur PLU et adapter les autres articles de leurs règlements afin de rester cohérent avec leur projet.

Un exemple concret d'une ville qui a intégré la Loi Alur en conservant ses objectifs est fourni en Annexe 1.

**Situation à Divonne:**

A Divonne, face aux répercussions de la Loi Alur, il était important de réviser le PLU afin de protéger les objectifs propres à la ville : protection du patrimoine bâti et de l'image des hameaux; contrôle de l'urbanisation et respect du taux maximum d'augmentation de la population, attrait touristique, etc.

En effet, le cadre législatif applicable à Divonne (le Schéma de Cohérence

Territoriale (SCOT) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)) impose certaines stratégies à la ville de Divonne telle qu'une augmentation maximale de la population de l'ordre de 2.5% par an (p 27 du SCOT) et ce taux est abaissé à 2-2.15% dans le PADD de Divonne. De plus, le SCOT et le PADD préconisent la protection du patrimoine bâti à Divonne (Voir Annexe 2)

## **Modifications du PLU de Divonne par secteurs :**

### **I. Modification en ZONE Uh (zone Hameaux à protéger) :**

Le tableau ci-dessous montre l'impact des modifications proposées sur le potentiel de construction pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> en zone Uh. On ne peut conclure qu'à une chose : PRIORITE AUX PROMOTEURS.

	Avant	Nouveau potentiel de construction pour 1000m <sup>2</sup>
Uh pour particulier	400m <sup>2</sup>	454m <sup>2</sup> (+13%)
Uh pour promoteur (plus de 5 logements)	400m <sup>2</sup>	681m <sup>2</sup> (+140%)
Uh pour Mairie	400m <sup>2</sup>	aucune limite (CES, Hauteurs, etc)

Permettre un avantage de 140% aux promoteurs risque d'avoir un effet dévastateur sur les hameaux et ne peut raisonnablement être interprété comme étant en cohérence avec l'objectif retenu pour ces modifications, à savoir un objectif de "cohérence avec le tissu urbain".

Les conséquences probables sont :

1- les ventes et opérations dans les hameaux risquent de se faire de préférence aux promoteurs car elles seront financièrement plus lucratives. Cela veut dire priorité aux constructions d'immeubles dans les hameaux.

2- les logements collectifs de plus de 5 logements, avec une volumétrie bien supérieure au tissu urbain existant, risquent de dénaturer les

hameaux plutôt que de les mettre en valeur tel que l'aurait voulu le projet de la ville (PADD, SCOT, PLU etc).

3- la population des hameaux risque d'augmenter de manière significative, alors que les voiries et accès aux hameaux sont, de par leur nature, historiques, étroites et déjà difficiles.

Ces modifications ne respectent pas le SCOT qui stipule que "les centres historiques devront faire l'objet d'une politique de préservation et de mise en valeur en protégeant le patrimoine, en l'entretenant et en limitant la pollution liée aux véhicules".

Les autres règles existantes ont-elles été utilisées pour contrer les effets négatifs de ces modifications ?

\* Règles par rapport aux limites:

Elles restent inchangées: minimum 4m des voies et 10 m des départementales.

\* Règles d'implantation des constructions sur une même propriété :

C'était 8 mètres, c'est encore 8 mètres au minimum.

\* Règles de la hauteur :

RIEN n'a été fait pour pallier les conséquences de l'augmentation du potentiel de construction.

\* Règles concernant l'aspect extérieur des constructions :

Façade : Ayant permis les immeubles en zone Uh, les modifications permettent des façades jusqu'à 30 mètres (pour plus de 500m<sup>2</sup> de construction) et 22 mètres (en dessous de 500m<sup>2</sup>), et +20% pour l'existant.

Toitures: seulement une zone "cœur de hameaux", plus restreinte que la zone Uh originelle, interdit les toitures terrasses et demande le respect de la "morphologie", règle qui permet une application arbitraire.

\* Règles concernant les espaces libres :

20% si surface de plancher <500m<sup>2</sup>

35% si surface de plancher >500m<sup>2</sup>

Ceci représente certes une augmentation, mais sans commune mesure avec l'augmentation de la surface de plancher de 140% prévue par les modifications.

## **Conclusions pour la zone Uh:**

En somme, ces modifications ne tiennent aucunement compte de la valorisation des hameaux et des prescriptions applicables à Divonne dans le cadre du SCOT et du PADD. Au contraire, les modifications encouragent les promoteurs à construire des immeubles dans ces zones historiques. En raison de la volumétrie autorisée (+140%) et de l'absence de réglementation concernant les aspects extérieurs, ces immeubles risquent fort de faire disparaître petit à petit l'aspect historique des hameaux.

La SEMCODA a déjà publié un appel d'offre concernant un projet d'immeuble de 40 logements rue de Plan... Si l'on ne veut pas que cela continue, il est important d'agir maintenant.

## **Ce que propose l'ASHED:**

Lors des réunions du Comité Consultatif sur la révision du PLU en 2013, l'ASHED avait demandé à ce que les hameaux fassent l'objet d'une étude pour classement en AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Cette recommandation n'a de toute évidence pas été suivie puisque plutôt que de valoriser le patrimoine, les modifications du PLU privilégient les promoteurs.

Pour "préserver et mettre en valeur les hameaux", tel que le requiert le SCOT, nous demandons que soient :

- supprimés les droit préférentiel octroyés aux promoteurs
- établi un Coefficient d'emprise au sol de 0,18 applicable à tous (y compris la Mairie)
- introduite une réglementation stricte par rapport aux matériaux utilisés, aux ouvertures, toitures (y compris leur inclinaison), etc pour que l'architecture traditionnelle des hameaux soit respectée
- répertoriées les anciennes fermes des hameaux pour assurer leur protection
- augmentés les espaces libres

## **II. Modification en ZONE Uc:**

Le tableau ci-dessous montre l'impact des modifications proposées sur le potentiel de construction en zone Uc pour un terrain de 1000m<sup>2</sup>. Comme pour la zone Uc, les modifications proposées donnent la PRIORITE AUX PROMOTEURS (et à la Mairie).

	Avant	Nouveau potentiel de construction pour 1000m <sup>2</sup>
Uc pour particulier	200m <sup>2</sup>	405m <sup>2</sup> (+102%)
Uc pour promoteur (plus de 5 logements)	200m <sup>2</sup>	681m <sup>2</sup> (+140%)
Uc pour Mairie	200m <sup>2</sup>	aucune limite

Les autres règles ont-elles été utilisées pour pallier les effets de densification ?

\* Règles par rapport aux limites :

Elles restent inchangées : minimum 10 m des voies.

\* Règles d'implantation des constructions sur une même propriété :

C'était 8 mètres ; c'est encore 8 mètres minimum (et 11 pour les plus grands bâtiments).

\* Règles de hauteur :

Hauteurs inchangées : 6/11 (avec limite de R+1+1)

Aucune restriction pour la Mairie

\* Règles concernant les aspects extérieurs des constructions :

Façade: Ayant encouragé les immeubles en zone Uc, les modifications limitent chaque façade à 22 mètres et +20% pour l'existant.

\* Règles concernant les espaces libres :

30% si surface de plancher < 250m<sup>2</sup>

40% si surface de plancher > 250m<sup>2</sup>

### **Conclusions pour la zone Uc:**

La Zone Uc est par excellence la zone villa de Divonne. Les modifications l'admettent, mais étant donné le privilège considérable donné aux promoteurs (50%), il est évident que les transactions se feront de préférence avec des promoteurs ce qui risque fort de transformer cette

zone de villas en zone d'immeubles. Souhaitez-vous vraiment avoir un immeuble au bout de votre jardin?

**Ce que propose l'ASHED :**

- supprimer les droits préférentiels octroyés aux promoteurs
- augmenter le pourcentage des espaces libres afin de garder un potentiel de construction correspondant à l'ancien coefficient d'occupation des sols (COS).

**III. Modification en ZONE Ua:**

Le tableau ci-dessous montre l'impact des modifications proposées sur le potentiel de construction pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> en zone Ua.

	Avant	Nouveau potentiel de construction
Ua	1400m <sup>2</sup>	1931m <sup>2</sup> (soit +37%)
Ua pour Mairie	1400m <sup>2</sup>	aucune limite

Les autres règles ont-elles été utilisées pour pallier les effets de densification ?

\* Règles par rapport aux limites :  
Aucun changement.

\* Règles d'implantation des constructions sur une même propriété :  
Aucun changement : 8 m.

\* Règles de hauteur :  
Aucun changement mais il est subitement question d'intégration de la loi Grenelle, alors qu'aucun des autres aspects de la loi Grenelle ne fait partie de ces modifications. Aucune limite de hauteur n'est prévue pour les bâtiments d'"intérêt collectif".

\* Règles concernant les aspects extérieurs des constructions :  
Façade: les modifications limitent les façades à 50 mètres et +20% pour l'existant.

- \* Règles concernant les espaces libres :
  - 10% pour les constructions < 2000m<sup>2</sup>
  - 20% si > 2000m<sup>2</sup>

### **Conclusions pour la zone Ua :**

L'impact sur le potentiel de construction du centre ville est minime par rapport aux autres zones : +37% au centre ville (zone Ua) par rapport à +140% pour les autres zones. **L'effet de densification se fera sentir beaucoup plus dans les autres zones qu'au centre ville**, en particulier dans les zones Uh et Uc.

### **Ce que propose l'ASHED pour la zone Ua:**

Privilégier une densification au centre ville plutôt que dans les zones Uc et Uh.

Divonne se veut être une ville verte, augmentons les espaces verts et libres.

### **IV. Modifications en ZONE Ub:**

Le tableau ci-dessous montre l'impact des modifications proposées sur le potentiel de construction pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> en zone Ub :

	Avant	Nouveau potentiel de construction
Ub pour tous	400m <sup>2</sup>	954.5m <sup>2</sup> (+138%)
Ub pour Mairie	400m <sup>2</sup>	aucune limite

L'objectif retenu pour ces modifications est la "cohérence avec le tissu urbain existant", mais sans référence au SCOT, PADD ou à quelque autre stratégie de la ville de Divonne, comment une augmentation du potentiel de construction de l'ordre de +138% peut-elle être cohérente avec une ville

qui se doit de limiter l'augmentation de sa population de 2-2.15% ?

Les autres règles ont-elles été utilisées pour pallier les effets de densification ?

\* Règles par rapport aux limites :  
Aucun changement.

\* Règles d'implantation des constructions sur une même propriété :  
8 m minimum

\* Règles de hauteur :  
Aucun changement mais il est subitement question d'intégration de la loi Grenelle, alors qu'aucun des autres aspects de la loi Grenelle ne fait partie de ces modifications. Aucune limite de hauteur n'est prévue pour les bâtiments d'"intérêt collectif".

\* Règles concernant les aspects extérieurs des constructions :  
Façade: façades limitées à 30 mètres pour les constructions de plus de 500m<sup>2</sup> et 22 mètres si <500m<sup>2</sup> (+20% pour existant.)

\* Règles concernant les espaces libres :  
20% si surface de plancher < 500m<sup>2</sup>  
40% si surface de plancher > 500m<sup>2</sup>

## **CONCLUSIONS**

Les modifications du PLU ne tiennent aucunement compte du SCOT, du PADD ou de la stratégie du projet de la Ville de Divonne. Le seul objectif répété dans les modifications est celui de "cohérence avec le tissu urbain existant". Or l'on est en droit de se demander comment cette cohérence peut être conservée si le potentiel de construction augmente d'environ 140%, avec une priorité nette donnée aux promoteurs.

A aucun moment il n'est question de préserver le projet touristique et patrimonial de la ville, de respecter l'augmentation annuelle de population de 2-2.15%, de préserver la qualité de vie à Divonne, etc.

Ces modifications disent vouloir intégrer la Loi Alur, mais la contrepartie de la densification proposée — à savoir la protection des espaces naturels et agricoles — est inexistante. Nulle part il n'est question de ces zones.



Silence.

La priorité est donnée aux promoteurs immobiliers. Si les modifications proposées sont intégrées, nous pourrions fort nous trouver tous avec un immeuble au bout de notre jardin.

Cette évolution est-elle inéluctable ? Non. D'autres villes ont géré autrement la révision de leur PLU et ont intégré la Loi Alur en conservant leurs objectifs (voir Annex 1). Nous demandons à nos élus qu'ils fassent de même pour Divonne.

## ANNEXE 1

### Un exemple concret de l'insertion de la Loi Alur dans le respect du projet d'une ville CANNES

Les évolutions réglementaires de la loi Alur allaient compromettre la réalisation de certains objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le PADD) de la Ville de Cannes, voire même être en contradiction avec la Directive Territoriale pour certains quartiers de la Ville. La suppression des coefficients d'occupation des sols et des superficies minimales de terrain ne coïncidaient pas avec les objectifs de valorisation du paysage de Cannes.

Afin de respecter les objectifs stratégiques de la ville, la ville de Cannes a donc prévu une augmentation des superficies minimums d'espaces verts et une réduction des emprises au sol constructibles via un pourcentage minimum d'espaces libres permettant ainsi de réduire les volumes constructibles et donc l'impact volumétrique des constructions dans le paysage.

Cette réduction des volumes constructibles se fait en conservant les règles de hauteur actuelles qui sont déjà limitées (deux niveaux maximum sur les collines) tout en maintenant les possibilités de construire.

En somme, la modification du PLU, dans les secteurs concernés permettra de construire autant qu'avant, tout en protégeant davantage le paysage et l'environnement et donc la qualité de vie.

Tableau récapitulatif des nouvelles règles, par secteur concerné Zonage / Nouvelles règles	Evolution des % d'espaces verts	Nouveau % d'espaces libres	Emprise au sol résultante
Zone UFa	70 augmenté à 75 %	15 %	10 %
Zone UFb	70 augmenté à	10 %	10 %

	80 %		
Zone UFc	70 augmenté à 85 %	10 %	5 %
Zone UEa	40 augmenté à 60 %	15 %	25 %
Zone UEb	50 augmenté à 70 %	15 %	15 %
Zone UEc	50 augmenté à 60 %	15 %	25 %
Zone UKa	20% inchangés	20 %	60 %
Zone UKb	20% inchangés	20 %	60 %
Zone UKc	0 augmenté à 20 %	20 %	60 %
Zone UKe	0 augmenté à 20 %	20 %	60 %

## ANNEXE 2

### PROTECTION DU PATRIMOINE BATI DANS LE SCOT

"les centres historiques devront faire l'objet d'une politique de préservation et de mise en valeur en protégeant le patrimoine, en l'entretenant et en limitant la pollution liée aux véhicules. Le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, moulins...) est encore fortement présent sur le territoire et témoigne de l'identité du Pays de Gex. Le SCOT fixe comme objectif que ces éléments soient répertoriés, protégés et mis en valeur dans les documents d'urbanisme locaux lorsqu'ils sont situés sur le domaine public. Le SCOT demande aux autorités compétentes (Communauté de Communes, PNR du Haut Jura, communes), le développement d'actions d'entretiens et d'actions pédagogiques de découverte du patrimoine, en s'appuyant par exemple, sur le préinventaire du patrimoine qui est, actuellement en cours sur le Pays de Gex et qui s'appliquera au domaine public et au domaine privé." Cette protection du patrimoine bâti est repris dans le PADD et dans le PLU.