

Plan Local d'Urbanisme de Ferney-Voltaire



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision N°1 du PLU
Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal en date du 11
février 2014

Le Maire
François MEYLAN

Le PADD du PLU repose sur la volonté de **Faire de Ferney-Voltaire une VILLE - EXEMPLAIRE** à travers 4 orientations fortes :

1er orientation : Une ville responsable et durable

Préserver l'environnement en le posant comme un support non négociable face au développement de la ville pour garantir un équilibre entre protection de l'environnement et dynamisme dans l'agglomération genevoise

2ème orientation : Une ville forte de sa culture et intégrée dans son territoire

Intégrer Ferney-Voltaire dans la dynamique genevoise en se positionnant comme le quartier français de l'agglomération, fier de son histoire

3ème orientation : Une ville innovante et respectueuse de son cadre de vie

Faire Ville

4ème orientation : Une ville de toutes les mobilités

Parce que quand se déplacer sans voiture est sûr, rapide et agréable, la ville retrouve son animation et sa cohésion

Le PADD de la Ville de Ferney-Voltaire repose sur ces 4 grands principes directeurs, spatialisés sur le territoire, qui sont eux-mêmes déclinés en 16 objectifs

Orientation 1 : Une ville responsable et durable

Objectif 1 : Affirmer la trame environnementale comme structure au développement urbain

En préambule à la réflexion sur le développement urbain, un repérage des éléments environnementaux forts (Trame Verte et Bleue (TVB), réservoirs biologiques...) a été réalisé. Le projet de PLU se construira autour de cette trame, pour assurer sa préservation et son bon fonctionnement.

L'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors assurant leur mise en réseau seront préservés.

Il conviendra de protéger les éléments essentiels au bon fonctionnement écologique de la commune et intégrer dans chaque opération, quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer la trame verte et bleue. Les zones humides feront également l'objet d'une attention particulière mais pourront, en bonne intelligence, être intégrées à certains aménagements.

Si cela est particulièrement évident dans les grands ensembles paysages du bois de la Bagasse, du Poirier de l'Épine pour ne citer qu'eux, le projet urbain de Ferney-Voltaire vise également à « renaturer » son centre, en réaffirmant la présence de l'eau et des éléments boisés intéressants.

La colonne vertébrale du PLU sera ainsi verte et bleue.

Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur les grandes entités agricoles notamment du Nord et du Sud Ouest

La pression foncière connue par la commune de Ferney-Voltaire impacte non seulement les espaces naturels, mais avant tout les espaces forestiers et agricoles, moins bien protégés. Comme pour les continuités écologiques, les secteurs essentiels à l'activité agricole, à la qualité du paysage de la commune et à sa richesse boisée ont été identifiés avant de définir les projets d'urbanisme. La volonté de préserver des espaces agricoles fonctionnels là où cela est justifié est une orientation forte du PLU.

Ainsi, le PADD affirme :

- le rôle essentiel de l'agriculture de proximité (jardins familiaux...) tant pour leur rôle social qu'économique et paysager ;*
- la préservation des grandes entités agricole du nord afin de marquer une limite à long terme entre les communes du Nord (Ornex et Prévessins-Moëns) et plus généralement la transition entre l'« urbain » dont Ferney fera partie d'une manière ou d'une autre et la campagne du Pays de Gex.*
- la protection forte des grands massifs boisés de la Bagasse mais aussi une volonté de préserver les boisements ou bosquets d'intérêt patrimonial ou écologique.*

Objectif 3 : Maîtriser la consommation foncière par rapport à ses objectifs de construction

L'insuffisance d'efficacité de la construction récente laisse entrevoir d'importantes marges de progression dans l'objectif de la commune de modérer sa consommation foncière et de limiter l'étalement urbain.

Le PLU veillera donc à procéder prioritairement à l'urbanisation des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine avant de s'étendre. En outre, les densités demandées sont progressivement augmentées pour atteindre sur certains secteurs plus de 80 logements à l'hectare, tout en veillant à ce qu'aucune opération ne permette des densités inférieures à 40 logements à l'hectare. En outre, autour de l'axe BHNS et conformément aux dispositions du contrat d'axe, les règles du PLU permettront d'atteindre au minimum 90 logements à l'hectare dans une bande de 500m de part et d'autre de l'avenue du Jura

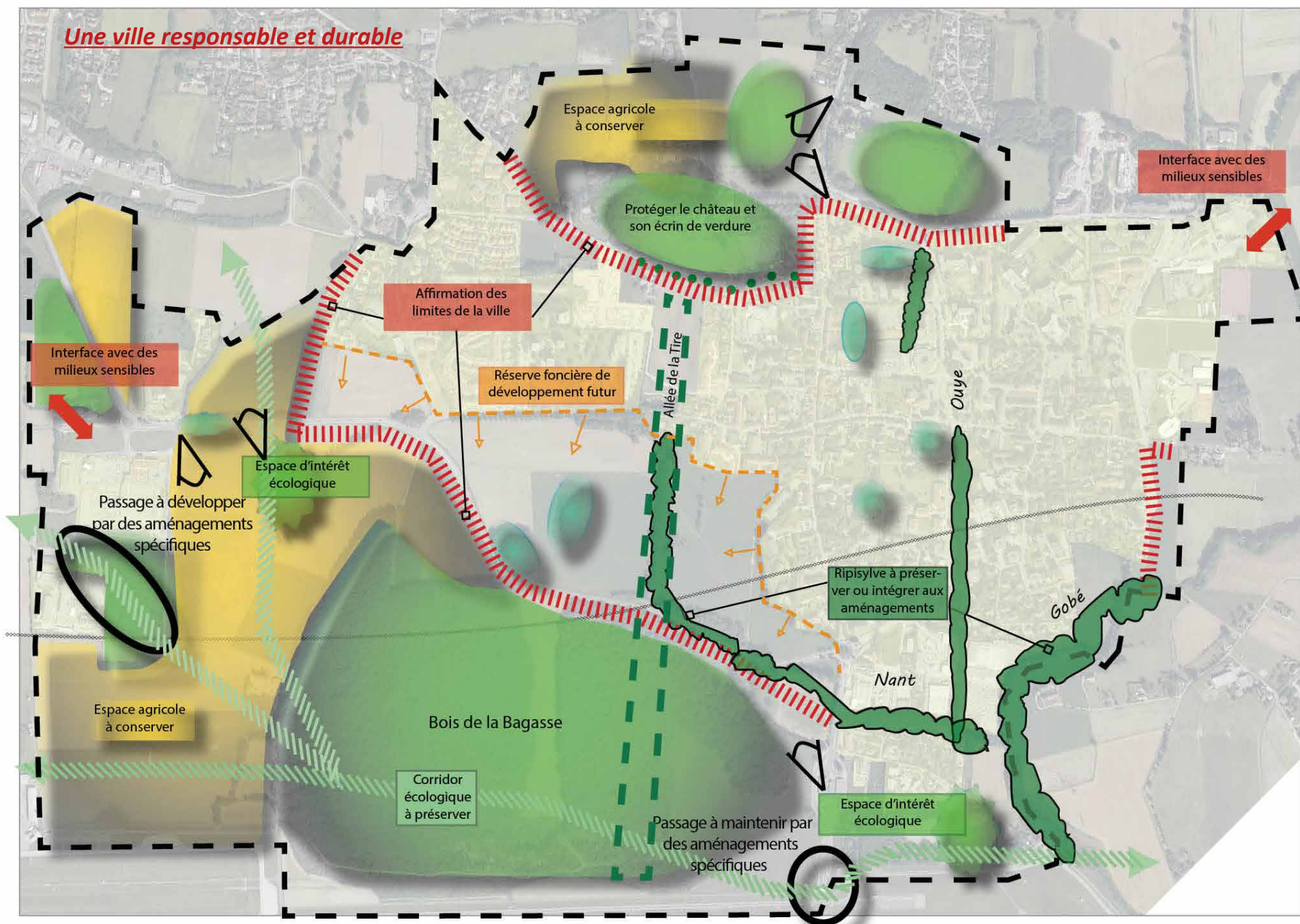
L'effort de densification s'applique également aux activités et aux équipements. A ce titre, toutes fonctions confondues, la consommation foncière de la commune n'excédera pas 60ha, dont près du quart en densification.

Objectif 4 : Maîtriser l'empreinte écologique de la commune

La commune encourage toutes les initiatives qui viseront limiter à l'impact environnemental de la commune notamment par la constructions de bâtiments à basse consommation et le développement des énergies renouvelables.

En outre, la commune fait le pari d'augmenter sa population en limitant la croissance des déplacements automobiles en mettant tout en œuvre pour améliorer les déplacement doux et l'efficacité des TC vers la Suisse, actuellement principal fournisseur d'emplois. Le phasage de l'urbanisation sera ainsi lié au développement de l'efficacité des transports en commun.

Une ville responsable et durable



Orientation 2 : Une ville forte de sa culture et intégrée dans son territoire

Objectif 5 : Affirmer la culture et la transmission du savoir comme identité de la ville

L'histoire de la ville fait de Ferney-Voltaire un pôle culturel fort du pays de Gex et au-delà de l'agglomération genevoise. A ce titre, son tissu d'équipements a vocation à rayonner sur un territoire bien plus important que la commune.

Cette identité culturelle forte mérite d'être encore mieux affirmée.

Il est nécessaire de promouvoir davantage encore l'identité de Ferney-Voltaire dans le contexte culturel genevois et des équipements proposés.

La réalisation de la Maison des Cultures, sera l'élément moteur pour asseoir le développement culturel ferneysien à l'échelle du Pays de Gex. La diffusion des savoirs est une activité qui va de pair avec l'identité culturelle. Les activités de formation doivent pleinement trouver leur place et peuvent même devenir l'un des particularisme économique de la ville. Même si l'ensemble de la ville et de son tissu urbain peuvent accueillir ce type d'emplois, le sud de Paimboeuf a plus particulièrement vocation à devenir ce pôle, en affirmant dans un secteur d'entrée de ville son choix de diffuser et de transmettre le savoir et la connaissance.

Objectif 6 : Accueillir et développer les fonctions liées au statut de pôle urbain en adéquation avec les documents d'urbanisme supracommunaux

Parallèlement au renforcement de la fonction culturelle, l'affirmation de Ferney-Voltaire comme pôle urbain du Pays de Gex, synonyme d'une plus grande intégration à terme dans l'agglomération genevoise, doit également s'organiser autour de fonctions qui font « ville ». Les équipements nécessaires à ce rayonnement, à cette identité et aux besoins de la population doivent trouver leur place en dynamisant le projet urbain.

Objectif 7 : Dynamiser la création d'activités dans la commune, renforcer l'offre touristique et diversifier l'offre commerciale

Tous les projets ou documents d'urbanisme d'échelle « agglomération » sont conscients que l'équilibre actuel dans la répartition entre France et Suisse des emplois et des lieux de résidence n'est pas satisfaisant. Tous affirment qu'il serait souhaitable que davantage d'emplois soient créés du côté français.

A ce titre, la commune définit une stratégie d'accueil économique en valorisant et requalifiant les sites existants (Bois Candide, Poterie) et en définissant le secteur de Paimboeuf sous la ligne LDEN 57 comme futur site de développement économique, notamment sur des aspects tertiaires et administratifs.

L'effet frontière est nettement visible à Ferney-Voltaire. La ville est très bien dotée en commerces pour sa taille, plus du double de la moyenne française par habitant. Cette tendance semble durable mais il est nécessaire de mieux l'encadrer (aménagement de la ZA de Bois Candide, de la Poterie) et de diffuser le petit commerce dans les futurs projets urbains, afin de favoriser, quand cela est possible, les déplacements piétons.

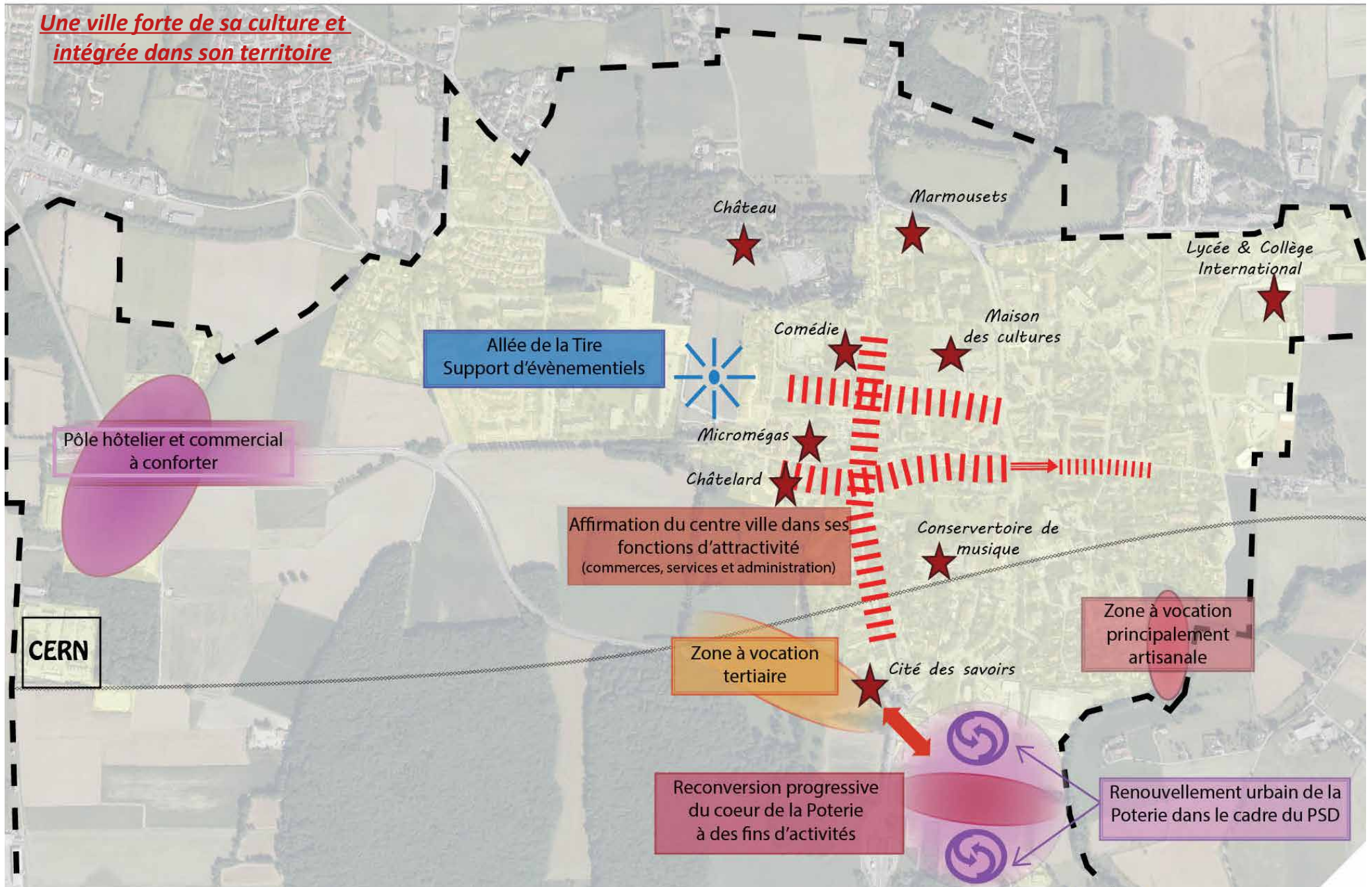
Le Pays de Gex, le Jura proche, les bords du lac Léman : la commune est au cœur d'un territoire de qualité hautement touristique. Même intégrée à l'agglomération genevoise, Ferney-Voltaire reste la porte de France. L'image qu'elle donne est donc essentielle. Pour tirer parti de cette situation, il est nécessaire de renforcer l'offre en structures d'hébergement et en hôtellerie, toutes gammes confondues, de valoriser le petit patrimoine architectural et paysager local et de faire du château et de l'allée de la Tire des axes forts du projet urbain.

Objectif 8 : Poursuivre le développement des technologies de l'information et de la communication

La commune souhaite s'inscrire dans le développement d'un accès le plus large possibles aux technologies de l'information et de la communication, notamment à travers la diffusion du haut débit. Les espaces d'activités devront être raccordés ainsi que, dans la mesure du possible, l'ensemble des quartiers d'habitat. Pour ce faire, la commune s'inscrit pleinement dans le plan de déploiement et l'exploitation d'un réseau de fibres optiques du CG et de la CCPG.

La réalisation de la Maison des cultures est également un outil d'accès plus large aux nouvelles technologies.

Une ville forte de sa culture et
intégrée dans son territoire



Orientation 3 : Une ville innovante et respectueuse de son cadre de vie

Objectif 9 : Encadrer strictement le développement urbain, promouvoir la qualité architecturale et renouveler progressivement le tissu existant

L'objectif de construction de logements de la ville est ambitieux tant quantitativement que qualitativement. Le modèle à l'œuvre ces dernières années ne permettra pas d'atteindre ces objectifs. Le PADD affirme ainsi la promotion de formes urbaines plus compactes, plus qualitatives et plus mixtes.

En cela, le PLU fait la promotion de formes d'habitat plus économes des ressources foncières et énergétiques tout en recherchant la qualité architecturale, urbaine et environnementale adaptée à chaque contexte.

Au regard de la situation urbaine actuelle, les principes qui dicteront la réalisation des autres pièces du PLU sont les suivants :

- *un règlement qui accompagne les évolutions souhaitables sur la majeure partie des zones déjà urbanisées,*
- *des secteurs bâtis de recomposition urbaine qui feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,*
- *des zones d'extension qui seront encadrées par des d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

L'ensemble à l'Est de l'avenue du Jura constitue un formidable gisements de développement pour la commune. La pression foncière et les prix pratiqués sont tels que des coups-partis viennent remplir les dents creuses sans réflexion d'ensemble et cela altère le cadre de vie de Ferney-Voltaire et à terme son fonctionnement. Des règles seront mises en place pour trouver le bon équilibre entre fabrication d'une ville et densification acceptable en fonction de l'environnement urbain et de la capacité des voiries. Le « rapport à la rue » sera ainsi essentiel dans la fabrication du projet urbain de la commune.

En ce sens, la commune ne reporte pas tous ces ambitions de croissance sur ces extensions mais promeut la reconstruction de la ville sur la ville, tout en maintenant des densités acceptables, dans des quantités qui permettraient de satisfaire une bonne part des besoins en logements.

Objectif 10 : Produire une offre adaptée de logements, répondant aux besoins de tous

La commune souhaite se développer de manière à optimiser le fonctionnement des transports en commun et limiter la périurbanisation rapide du Pays de Gex. S'inscrire dans l'agglomération, c'est aussi s'inscrire dans son dynamisme et ses formes urbaines.

Il est ainsi nécessaire dès aujourd'hui de se projeter vers une ville à 15 000 habitants, certes à une échéance post-PLU, mais qu'il est essentiel d'anticiper et de planifier. A terme, ce sont ainsi 3 500 logements qu'il faudra produire à terme, à des densités de l'ordre de 70/80 logements à l'hectare en moyenne, qui outre la modération de la consommation foncière participera à la rationalisation d'équipements, de services,

de commerces et de transports en commun. A l'échelle du temps du PLU (15 ans), la production de logements devra être de l'ordre de 2 500 logements.

Travailler à la diversification de l'offre de logements est l'un des axes forts pour de nombreuses communes, mais à Ferney-Voltaire, cette nécessité est encore plus forte. Il est très difficile pour des actifs travaillant en France de se loger dans la commune compte tenu des prix pratiqués. Le PLU met ainsi en place les conditions qui permettront d'accélérer la production de logements afin de détendre le marché, de faciliter les parcours résidentiels, de poursuivre l'effort de production de logements abordables, favorisant la réhabilitation du parc privé et public pour lutter contre la vacance.

La commune sera particulièrement attentive à la production de logements sociaux pérennes. La demande est soutenue, les besoins importants, la réponse doit être sérieuse et adaptée.

Objectif 11 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et paysager

Le patrimoine bâti et architectural de qualité devra être protégé et valorisé. En centre ancien, les alignements de façades, caractéristiques de l'époque de construction, seront préservés parce cette forme urbaine (dense) est le noyau de la commune. Aujourd'hui, c'est autour de la croix constituée par la Grand Rue et les rue de Meyrin et de Versoix principalement que réside l'intérêt urbain de Ferney-Voltaire. Au-delà du PLU, la commune souhaite initier la mise en œuvre d'une AVAP (Aire de Valorisation du Patrimoine Architectural et Paysager) pour mieux protéger ce patrimoine.

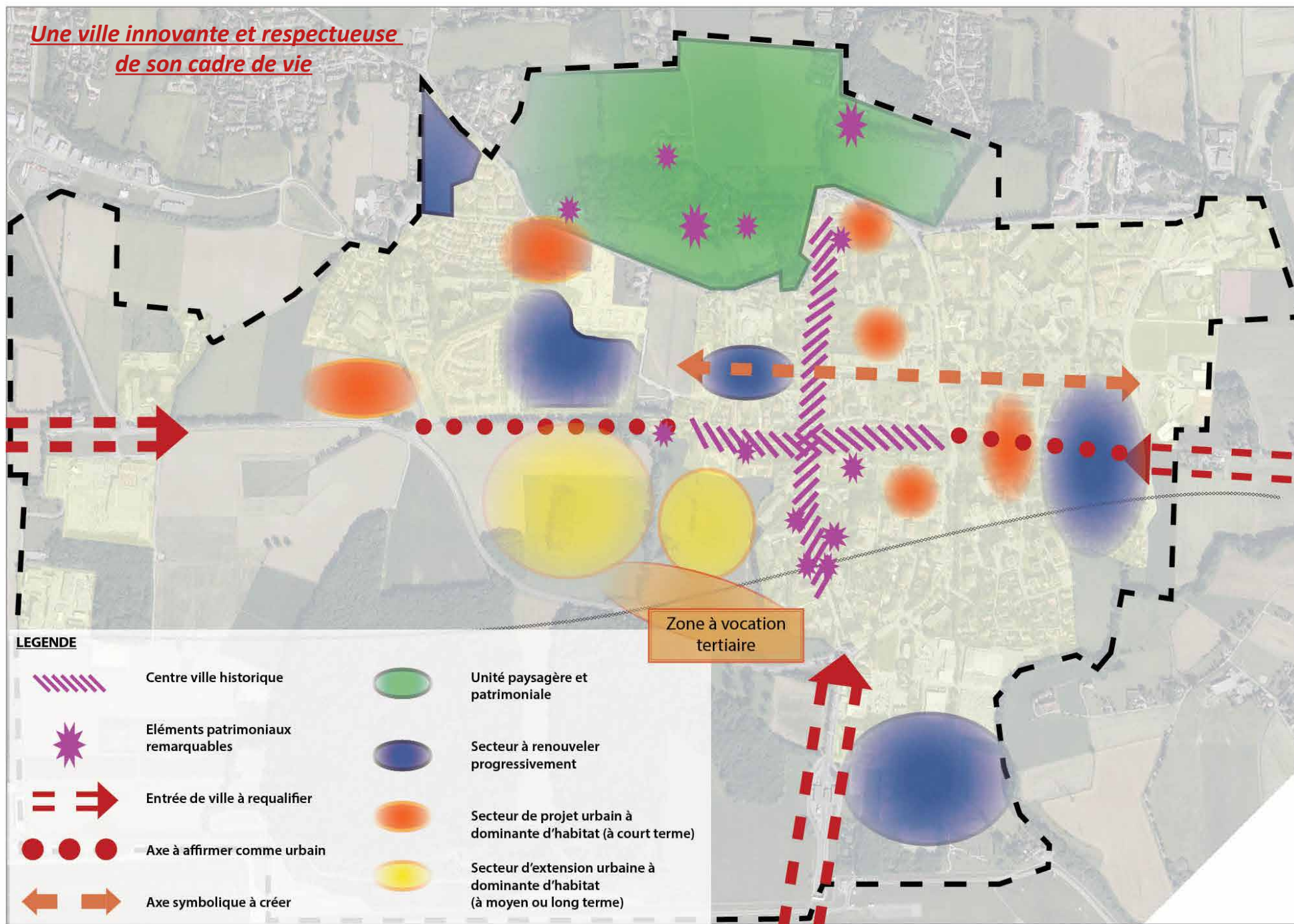
De manière plus diffuse, on retrouve quelques cours ou des jardins qui devront être préservés en tant qu'éléments patrimoniaux.

Objectif 12 : Affirmer des centralités et mettre en réseau des espaces publics et espaces verts

Face à une ville qui s'est construit par succession d'opérations indépendantes les unes des autres, mais qui constituent de vrais quartiers avec leur vie propre, il est nécessaire de conforter ou de dynamiser leur animation autour de lieux de vie regroupant habitat, commerces, services et espaces publics constituant de réelles centralités qui pour certains sont à conforter, d'autre à créer (quartier Ouest).

En outre, par la mise en réseau des équipements et des espaces publics de tous les quartiers ainsi que par un maillage modes doux, la commune affiche l'ambition de faire de Ferney-Voltaire une ville pour tous, où la proximité devient centrale et l'usage de la voiture limité.

Une ville innovante et respectueuse
de son cadre de vie



Orientation 4 : Une ville de toutes les mobilités

Objectif 13 : Mieux organiser les déplacements alternatifs à la voiture

La mise en œuvre d'un schéma de déplacements piétons et cyclistes doit permettre de se déplacer dans la commune sans avoir recours systématiquement à l'usage de la voiture. La superficie de Ferney-Voltaire le permet aisément à conditions que des cheminements adaptés voient le jour.

Le choix et l'aménagement des zones d'extensions s'inscriront dans cet objectif d'une ville maillée, où se déplacer à pied ou en vélo est à la fois sûr, rapide et agréable.

L'aménagement de liaisons douces doit à la fois s'intégrer dans une logique quotidienne (relier les équipements entre eux, les zones d'emplois, les commerces...) mais aussi récréatives et de loisirs, par des liens notamment avec les communes voisines à travers le schéma mis en place par le CCPG.

Objectif 14 : Permettre l'accueil des transports en commun dans de bonnes conditions

L'intégration dans l'agglomération de Genève s'accompagnera à court terme de l'arrivée de transports en commun plus performants. Pour garantir cette efficacité, le PLU doit prévoir l'ensemble des aménagements nécessaires à un accueil des BHNS (bus à haut niveau de service) dans de bonnes conditions.

Au-delà, et dans le respect du contrat d'axe, les espaces à proximité des arrêts de transports en commun verront leur densité renforcée. La présence de transports en commun est aussi à long terme une garantie de la viabilité, du maintien et de la pérennité de la densité d'un quartier. Un quartier bien desservi par les transports en commun qui le relie efficacement à des zones attractives est effectivement sûr d'attirer durablement un grand nombre d'habitants et d'activités. L'efficacité et la durabilité des transports collectifs dépend de leur capacité à desservir un grand nombre de personnes et les lieux où ils veulent aller pour leur travail, leurs achats, ou leurs loisirs.

C'est pourquoi, à l'échelle d'un quartier comme à celui de la ville, densité, usage des transports en commun et limitation de l'impact environnemental des déplacements, vont de pair.

Objectif 15 : Hiérarchiser les voies de la commune

Les problèmes de circulation dans une commune sont très souvent issus d'un manque de hiérarchie des voies. Le PLU affirmera cette hiérarchie et y mettra en rapport les aménagements nécessaires.

Des voies seront dédiés au transit, d'autres fonctionnement interne de la commune et enfin certaines au fonctionnement d'un quartier.

Les principaux axes de la ville verront leur chaussée répartie entre plusieurs modes de déplacement, où les transports en commun devront être prioritaires. Une réflexion sur l'ensemble des carrefours principaux accompagnera le réaménagement des voies principales et notamment de l'avenue du Jura.

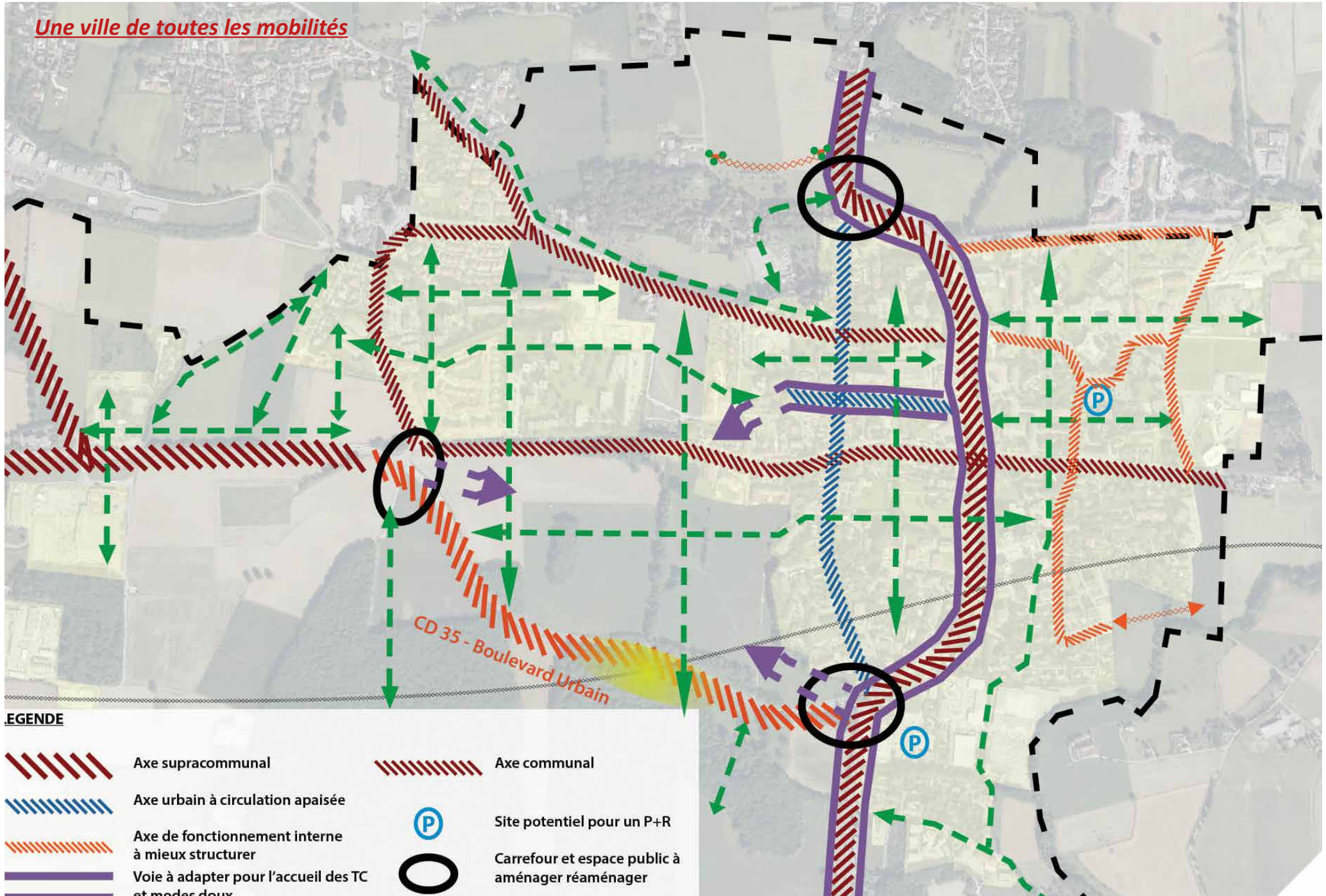
Les PLU orientera ses règles pour favoriser les constructions à usages mixtes, dotés de marges minimales de recul et de rez-de-chaussée animés dans les axes liés au fonctionnement de la ville. Enfin, dans les rues de quartiers, un travail sur le caractère intime et confortable sera favorisé.

Objectif 16 : Améliorer les politiques de stationnement pour réduire l'impact de la voiture et développer les lieux de multimodalité








L'objectif d'un report modal vers les transports en commun n'est envisageable que si des politiques annexes efficaces sont mises en place. La place du stationnement sera ainsi complètement réinterrogée et orientée selon les situations vers une offre courte (commerces, équipements publics) ou longue sous forme de Parkings-Relais.

Ces lieux doivent à cette occasion des lieux d'échanges et d'animation, avec un renforcement des services, commerces et activités autour des principaux « pôles » multimodaux, c'est à dire les endroits où il y aura un changement de véhicule.

Une ville de toutes les mobilités



EGENDE

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Axe supracommunal |  | Axe communal |
|  | Axe urbain à circulation apaisée |  | Site potentiel pour un P+R |
|  | Axe de fonctionnement interne à mieux structurer |  | Carrefour et espace public à aménager réaménager |
|  | Voie à adapter pour l'accueil des TC et modes doux | | |