

# VI - Exposé des choix retenus pour l'élaboration du PADD

## Préambule

---

Le présente partie livret constitue le volet justification du Plan Local d'Urbanisme de Ferney-Voltaire. Au titre de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU se doit en effet d'expliquer les choix qui ont été retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Ce document se structure autour des justifications du PADD, du règlement et de sa pièce graphique et des OAP, même si une parties de leurs justifications sont incluses dans celles du règlement ; chaque OAP correspondant à une zone spécifique dans le zonage et le règlement. Toutefois, les éléments contextuels ayant sous-tendus chacun des projets, et nécessaires à leur compréhension, sont explicités.

La présentation des secteurs des OAP et leur justifications propres apparaissent dans le document qui leur ait dédié.

## VI-1 Quel Modèle de développement ?

---

- Le développement de Ferney-Voltaire des trente dernières années démontrent clairement que sans vision d'ensemble et sans encadrement minimal l'urbanisme fonctionne mal et s'avère incompatible avec les exigences environnementales d'aujourd'hui. Ce qu'il produit est essentiellement :
  - un espace urbain où la densité devient synonyme de promiscuité (aucune intimité dans les jardins) ;
  - un espace urbain mono-fonctionnel, faute d'espace pour développer des activités compatibles avec l'habitat (activités libérales, petit artisanat...);
  - un espace public marqué par la prégnance de l'automobile, la densité des sorties de véhicules etc... ; faute d'une gestion regroupée du stationnement, la rue n'a pas les qualités spatiales lui permettant de fonctionner comme un espace de substitution à la rareté des jardins (par exemple comme espace de jeu sécurisant pour les enfants...), les pieds d'immeubles deviennent uniquement des parkings entièrement bitumés;
  - un énorme gaspillage d'espace, puisque les espaces «collectifs» (verts ou pas d'ailleurs) ou les jardins se réduit essentiellement à une fiction : des délaissés peu utilisables pour autre chose que du stationnement, souvent mal exposés, faisant le tour de la construction ;
  - une forme urbaine marquée par les proportions assez répétitives et incongrues du bâti, l'absence et même l'impossibilité de toute prise en compte des enjeux de conception bioclimatique des bâtiments (orientations, expositions...) au moment même où celle-ci devrait s'imposer comme une évidence ;
  - un espace urbain potentiellement difficile à faire évoluer et à requalifier (difficulté pour agrandir ou transformer les constructions, impasses, grande copropriétés qui rendent difficiles les liaisons piétonnes ou cycles entre les opérations par des mécanismes de fermeture par clôtures...).
- Il faut clairement s'interroger sur la pertinence que représente, pour de nombreux ménages modestes, un investissement d'accession dans des produits et des environnements assez médiocres et conçus selon certains stéréotypes (espaces verts collectifs = espaces inutilisables, pieds d'immeuble = stationnement à proximité de l'entrée...).

Ferney-Voltaire, ville responsable et durable, forte de sa culture et intégrée à son environnement, innovante et respectueuse de son cadre de vie et ville de toutes les mobilités, les quatre orientations stratégiques (OS) du PADD, sont autant de réponse aux multiples enjeux listés précédemment. Ils répondent chacun à une échelle d'analyse du territoire et explicitent les choix auxquels Ferney-Voltaire doit faire face.

## Vi-2 Les Orientations du PADD

### Une Ville responsable et durable

---

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

Avant de penser son développement urbain, la commune a souhaité identifier ses espaces les plus remarquables et les protéger. Le fait que la commune en ai fait son premier objectif n'est pas anodin : il y a là une véritable vision du fonctionnement écologique de la commune, à l'échelle de son territoire mais aussi plus globalement dans son grand territoire.

Cette protection des espaces les plus emblématiques (Bois de la Bagasse, Bois de la Mouille, poirier de l'Épine..) s'accompagne également par la mise en place de trames paysagères à l'intérieur même du tissu urbain pour retrouver quand cela est possible des connexions entre des grands ensembles écologiques. En travaillant à lier les grande entités naturelles, la commune souhaite réintégrer de la "nature en ville" et œuvrer à un cadre de vie plus agréable et sain.

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

Le diagnostic a mis en évidence la fragilité de l'économie agricole sur la commune. Toutefois, les espaces agricoles représentent encore un potentiel non négligeable de production mais également un formidable atout paysager. Au même titre que les espaces naturels, les secteurs agricoles sont protégés afin de former des entités fonctionnelles et rationnelles du point de vue des exploitation. Ils se retrouvent au Sud Ouest (les Pré Jins, la Fin) ou entre Ferney-Voltaire et Ornex.

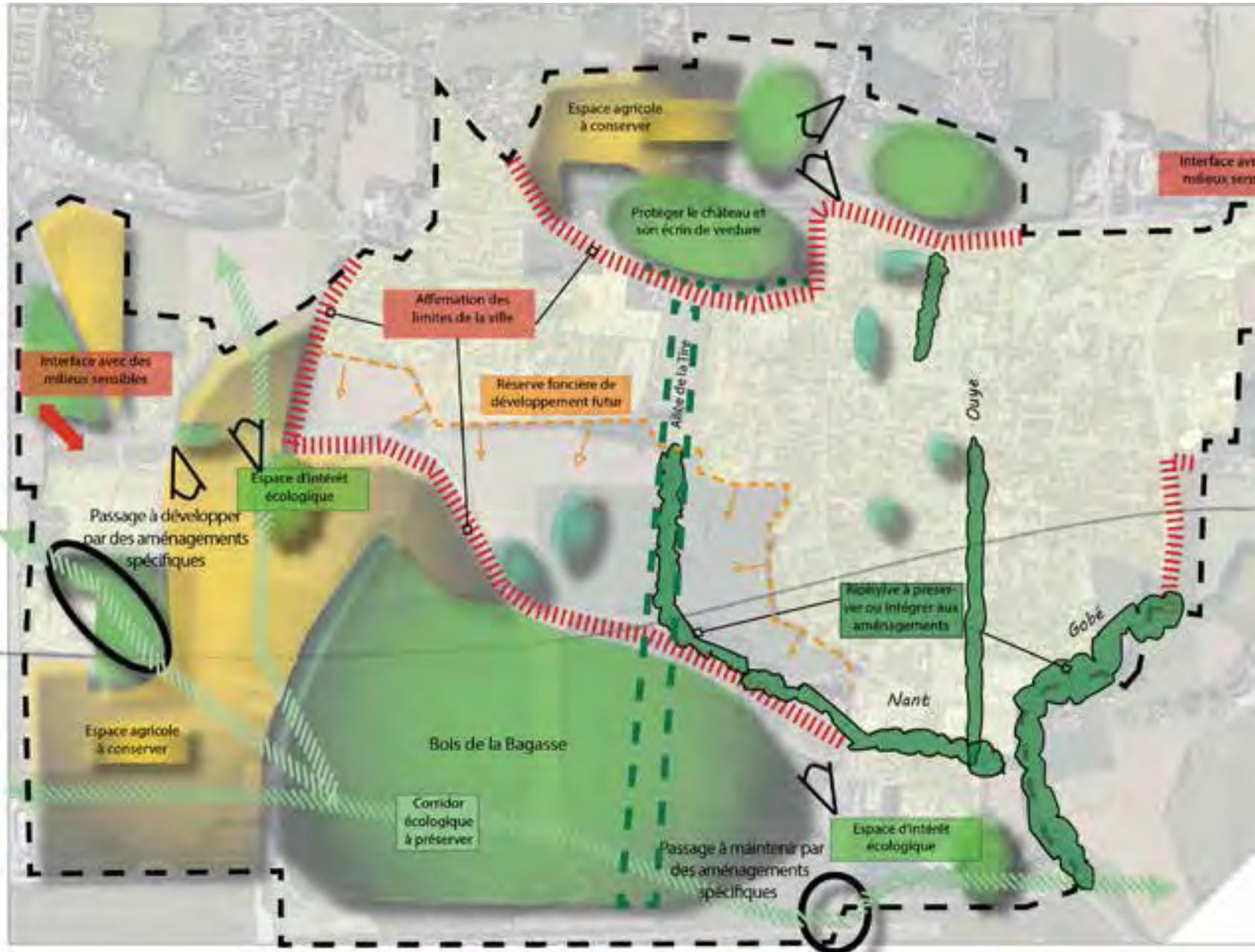
#### *Objectif 3 : Maîtriser la consommation foncière par rapport à ses objectifs de construction*

La commune souhaite pleinement s'inscrire dans les objectifs du Grenelle II en modérant très fortement l'impact foncier de son développement futur. Dans un contexte de très forte pression urbaine liée à la proximité de Genève, la commune doit adosser à tous ces secteurs de projets de objectifs de densité pour éviter un gaspillage sans possibilité de retour d'une denrée de plus en plus rare, le sol. La commune travaillera ainsi en moyenne à plus de 70 logements /ha et limitera l'impact foncier d'un habitant supplémentaire à environ 100 à 120m<sup>2</sup>, contre 290 aujourd'hui. A échéance du PLU, le quart des logements est prévu en intramuros, soit par densification, soit par renouvellement urbain.

En déterminant dès le PADD une répartition claire des occupations des sols, inscrites sur le long terme, il est possible de faire naître de réels projets de développement valorisant les qualités intrinsèques de chaque site : agriculture de proximité, production de bois de chauffage, espaces de détente et de loisirs... Cela transforme le statut des ces espaces vierges : ils deviennent à protéger pour leurs qualités et non plus une antichambre avant urbanisation.

#### *Objectif 4 : Maîtriser l'empreinte écologique de la commune*

Par l'ensemble des dispositions mises en place dans le PLU, et consciente des limites de l'outil, la commune affiche l'ambition de développer la commune plus et mieux qu'auparavant. En effet, la croissance démographique affichée dans le PLU n'a été validée par les élus qu'à la condition de se faire en maîtrisant l'empreinte écologique de la commune, à travers le foncier mais aussi à travers la limitation de l'usage de la voiture par l'arrive d'un transport en commune à haut niveau de service, seul garant d'une alternative crédible et concurrentielle à la voiture pour se rendre sur les pôles d'emplois suisses.



## 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 Ferney-Voltaire amène presque naturellement la ville à être l'un des moteurs culturels du territoire du pays de Gex et même au-delà. A travers la réalisation de plusieurs équipements structurants (Maison des Cultures, Cité Internationale des Savoirs...) et par la mise en réseau des équipements existants, Ferney-Voltaire compte asseoir sa place de pôle culturel rayonnant mais aussi dynamiser l'animation des différents secteurs de sa commune. En localisant la maison des cultures dans le centre ville, la commune affirme la place de cet espace dans le fonctionnement de la ville mais limite également les déplacements en rapprochant des équipements très fréquentés des lieux d'habitat.

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

Le rôle de Ferney-Voltaire est mis en avant par l'ensemble des documents d'urbanisme supra-communaux. Afin d'assumer ce statut, le projet urbain de Ferney-Voltaire est conçu autour des principes de mixité des fonctions, de la diversité de l'habitat et des activités, de la compacité.

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

Le développement récent de l'ensemble du Pays de Gex et de ces grandes zones monofonctionnelles, périphériques, génératrices de déplacements et de gaspillage d'espace ne peut plus être poursuivi. Dans une optique de limitation des mobilités, mêler les emplois au tissu résidentiel constitue une rupture culturelle importante et là encore constitue une caractéristique urbaine. Les projets urbains mettront en place les conditions de réalisation de cet objectif. Cela passe notamment par :

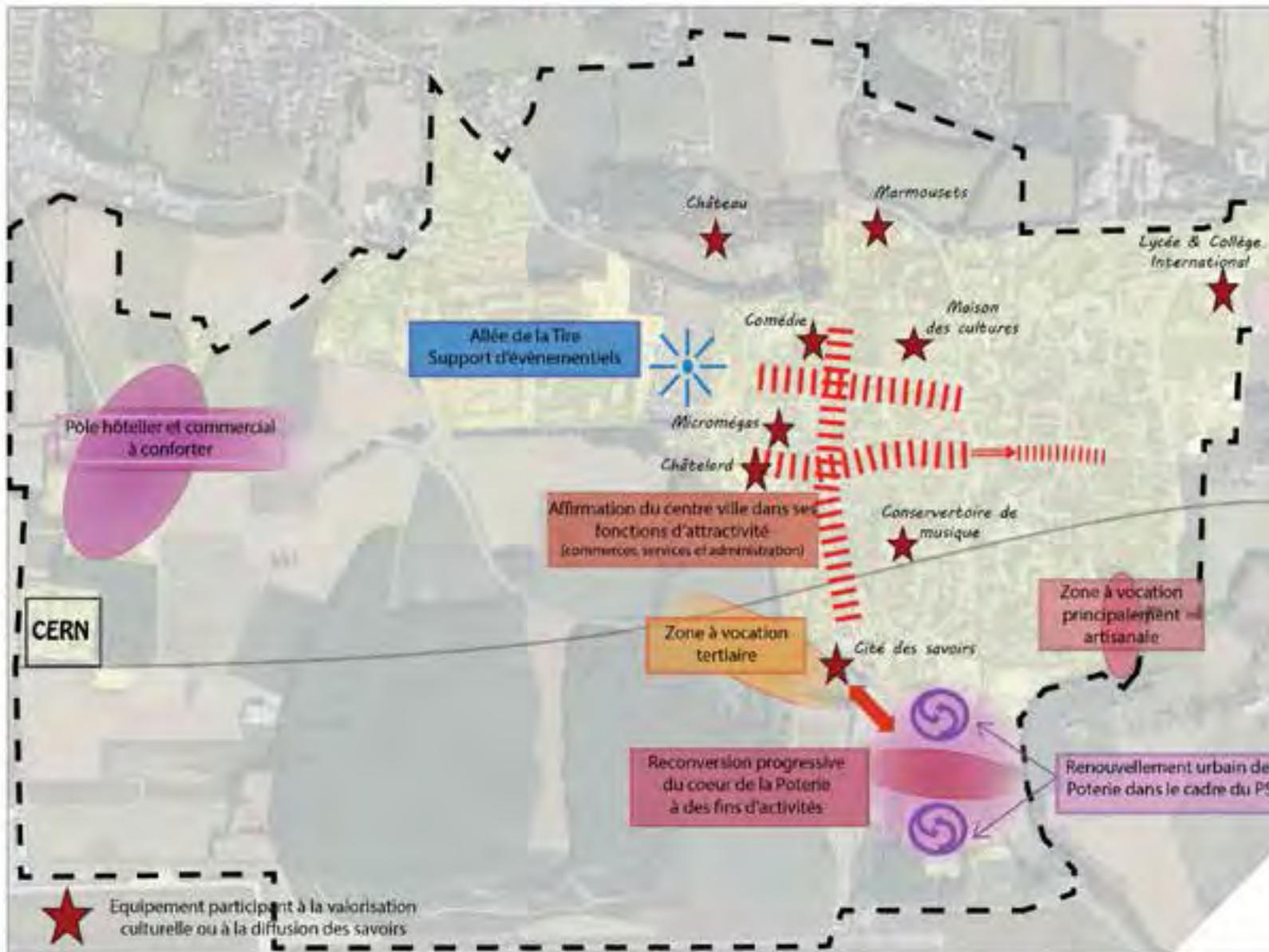
- La valorisation de sites qui ne sont pas encore complètement aménagés et la requalification de zones d'activités existantes dont le positionnement est stratégique (la Poterie)

- La délimitation de réserves foncières à vocation d'activités. La constitution de ces réserves participe également de la volonté de la CCPG de disposer d'un foncier rapidement mobilisable et constructible pour les acteurs économiques (secteur de Paimboeuf)

La proximité de l'aéroport se traduit par l'instauration de la ligne LDEN 57, sous laquelle aucun logement n'est autorisé. L'ensemble de ces secteurs vont être à vocation économique, il n'y a pas lieu d'en envisager d'autres à court ou moyen terme. Leur situation géographique, pour la Poterie notamment, en fait un espace stratégique dans le cadre d'une opération d'envergure intercommunale, type PSD.

La typicité autour du commerce et du tourisme, d'affaires notamment, doit également être confortée.

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



## 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

Le développement de la commune s'est fait ces dernières années sans réelle vision globale. Pour recréer du lien dans la ville et ne pas reproduire des vases-clos, l'orientation particulière d'aménagement sera proposé sur l'ensemble des secteurs de développement ou de mutation de la ville. Il en découle une plus grande cohérence eu niveau de la commune et une plus grande transparence vis à vis des habitants.

La commune souhaite également favoriser l'émergence d'un référentiel qualitatif en urbanisme et en architecture propre à Ferney-Voltaire. L'exemplarité est l'un des leitmotiv que se fixe la commune pour son développement. En accompagnant le développement des nouveaux quartiers vers le qualitatif et le développement durable, aux niveaux architectural et urbanistique, Ferney-Voltaire souhaite développer son attractivité. Des opérations d'habitat publiques montreront la voie, et les privés seront désormais mieux accompagnés dans l'élaboration de leur projet.

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

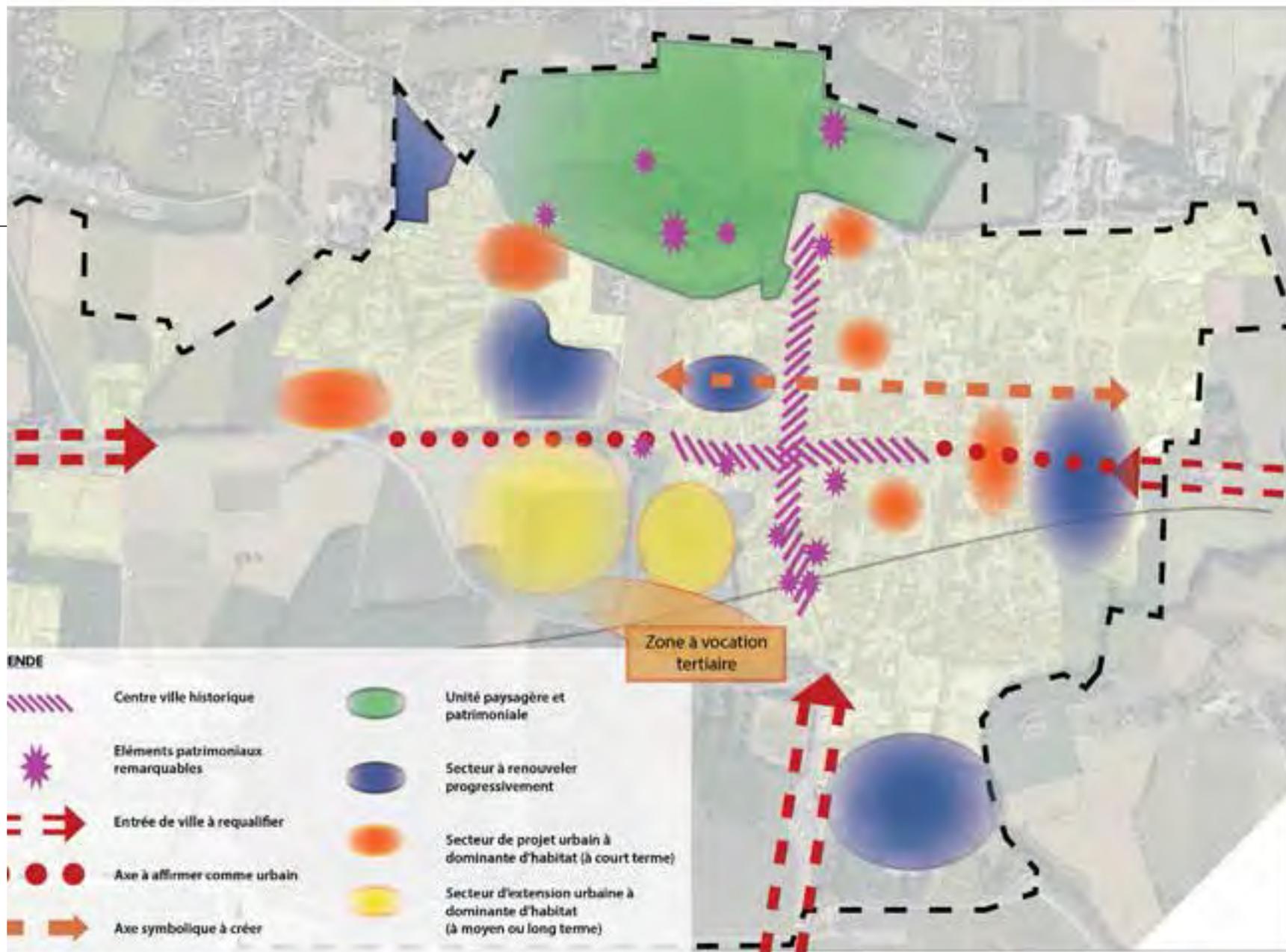
Tant le SCOT que le projet d'agglomération souhaite impulser une politique d'économie du foncier. Cela implique à la fois un recentrage de la croissance démographique autour des pôles (Ferney, Gex, Saint-Genis, Divonne) et une réflexion autour des nouvelles formes de l'habitat pour à (long) terme accueillir entre 14 et 15 000 habitants, sur un territoire relativement contraint. A l'échelle du PLU, les zones sont calibrés pour accueillir plus de 3 000 logements supplémentaires sur une quinzaine d'années, soit 160 à 170 logements par an, et à condition d'ouvrir la totalité de la zone de Paimboeuf et Très la Grange. Hors secteur 2AU, le potentiel approche davantage les 1000 à 1100 logements. Le PLH qui s'achève avait fixé pour objectif 143 logements par an pour la commune. L'ordre de grandeur (+12%) apparaît compatible avec le PLH mais la différence s'explique surtout par le retard pris dans les premières années du PLH où moins de 100 logements par an étaient produits. Les élus souhaitent néanmoins proposer un rattrapage progressif, étalé sur la durée du PLU et pas uniquement sur les premières année de sa mise en oeuvre.

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

Le coeur de Ferney-Voltaire offre un décor urbain de grande qualité et participe à la renommée de la cité. Sa préservation est l'un des enjeux essentiels du PLU à travers la mise en place de règles adaptées.

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

Dans une volonté d'animation de la commune, le PLU a identifié trois lieux amenés à jouer le rôle de centralité. Le Centre-ville doit voir sa position renforcée par différents aménagements et l'espace commercial du Levant doit être valorisé pour continuer de jouer un rôle important à l'Est. A l'Ouest, par contre, il n'existe pas encore de lieu identifié comme central. Ces quartiers doivent également bénéficier d'une proximité des commerces et des services, des espaces publics : les projets urbains sur l'Ouest de la commune devront intégrer cette problématique.



## **Orientation 4 : Une ville de toutes les mobilités**

---

### **Objectif 13 : Mieux organiser les déplacements alternatifs à la voiture**

Si tous les déplacements ne peuvent être réalisés à pied ou en vélo, la taille de Ferney-Voltaire permet d'envisager qu'un certain nombre d'utilisateurs automobiles modifient leurs habitudes si des solutions sûres, pratiques et agréables leur sont proposées. Il convient donc d'imaginer une commune ou l'ensemble des équipements et des lieux de centralité soient accessibles autrement qu'en voiture. Cela se traduira par un étoffement significatif du réseau piéton et cycliste.

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

L'une des conditions d'une croissance urbaine intelligente réside dans son articulation avec les transports en commun. Pour limiter l'impact des déplacements dans Ferney-Voltaire et dans le Pays de Gex, les sites à développer en priorité doivent être ceux à proximité d'un arrêt de TC. De même, la situation géographique de la commune l'intègre tout naturellement au schéma de développement des TC genevois, que le PLU doit intégrer (BHNS...)

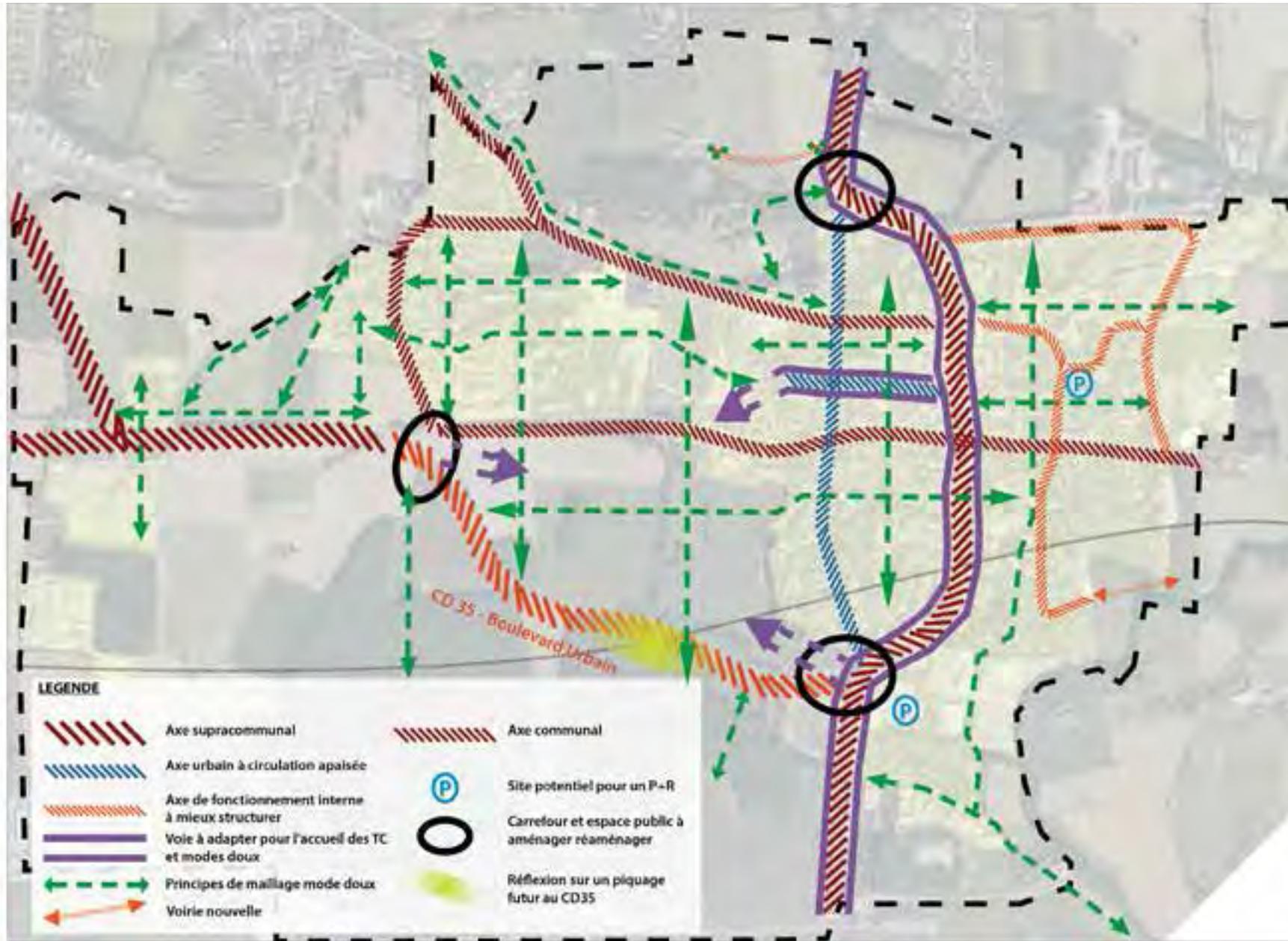
### **Objectif 15 : Hiérarchiser les voies de la commune**

L'impact des déplacements à Ferney-Voltaire et les situations, ponctuelles, de saturation des axes incitent certains automobilistes à emprunter d'autres voies et cela brouille le fonctionnement de la commune.

Les voies devront ainsi être mieux hiérarchisées, où celles liées au grand passage seront aménagées en conséquence alors que les rues doivent retrouver leur statut d'espaces partagés, sûrs, favorables à l'animation des différents quartiers.

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

L'arrivée prochaine des BHNS doit rapidement s'accompagner d'une politique de gestion du stationnement à l'échelle de la commune afin d'éviter le stationnement sauvage généralisé. Des sites dédiés seront intégrés à la réflexion et ces lieux seront aménagés de manière à en faire de véritables petits pôles à l'échelle de la commune, en y permettant le développement de services et de commerces de proximité.



## VI.3- Dispositions réglementaires du PLU et Justifications

### VI-3-1 La délimitation des grandes catégories de zones : U, AU, A et N

La définition de ces quatre grands types de zonage est issue d'un dialogue entre les projets de la commune, les enjeux qui sont ressortis lors du diagnostic et les options retenues au titre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Gex. Ce document de référence qui fixe les orientations d'aménagement et de développement territorial, a donc inspiré pour partie les grands principes du zonage du PLU, ainsi que celle émise dans la projet d'agglomération franco-valdo-genevois traduites dans le PACA puis dans le PSD Ferney-Grand Saconnex.

L'enveloppe « bâtie » de Ferney-Voltaire est confirmée comme un espace urbain affirmé (zones U). Elle implique un processus d'urbanisation qui limite strictement l'étalement urbain périphérique (circonscrit dans les zones 1AU et 2AU) tout en offrant de réelles opportunités de renouvellement urbain. L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire communal est assuré par un espace rural constitué notamment des territoires affectés aux activités agricoles et qu'il convient de préserver au même titre que les espaces naturels (zones N et A).

Le ban communal apparaît équilibré car il se partage équitablement en deux blocs complémentaires constitués par un « noyau » fait des zones urbaines et à urbaniser (constructibles) sur un peu moins de 240ha d'une part et les zones naturelles et agricoles (inconstructibles) sur près de 250ha d'autre part.

Si l'identification des différents secteurs urbains s'appuie essentiellement sur des critères morphologiques ou sur l'utilisation actuelle des sols, les grands principes du zonage U veillent également à intégrer et pérenniser les composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines. A l'exception des secteurs d'activités économiques affirmées, les zones UA, UB, UCq et UR du PLU apparaissent comme « mixtes ». Grâce à cette ouverture, la partie urbanisée de la commune devient un espace privilégié pour développer

des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une diversification économique, commerciale ou encore culturelle. Les zones UD, UE et UX, de par la contrainte de la ligne de bruit entre autres, seront limitées en termes de diversification : l'habitat présent peut s'y maintenir, mais ses évolutions sont très fortement encadrées. A terme, si cette contrainte persiste, les nouvelles constructions admises en UD seront surtout des bâtiments d'activités. Le logement n'y est toléré qu'à « volume » identique, c'est à dire que des logements ne seront autorisés qu'après démolition.

Cette multifonctionnalité affirmée de l'espace urbain s'inscrit aussi dans un contexte de préservation du cadre de vie et des dernières ressources naturelles de l'agglomération. Ainsi, la promotion d'un tissu urbain privilégiant des valeurs de proximité et d'accessibilité (valorisation des espaces desservis par les transports en commun) en mixant les fonctions (habiter, travailler, acheter, circuler) va dans le sens d'une rationalisation des déplacements et d'une urbanisation contenue et respectueuse des espaces naturels et périurbains, à l'échelle de la commune mais aussi et surtout à une échelle plus large, celle du pays de Gex.. En complément, les espaces naturels identifiés dans le PLU illustrent cette prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité : espaces verts, paysages, écosystèmes, éléments patrimoniaux, corridors écologiques.

---

Au-delà de cette approche globale et théorique, le territoire urbanisé se décline en sept zones urbaines. Ces zones se différencient au regard de leur fonction et de leur évolution possible :

- la zone UA correspond au centre historique de la commune ;
- la zone UB correspond aux zones urbanisées plus récentes, mixtes à dominante d'habitat ;
- la zone UCq correspond à la centralité de quartier de Levant ;
- la zone UD est une zone aujourd'hui résidentielle mais située sous la ligne de bruit LDEN57 : cet espace va donc (très)progressivement muté vers de l'activité ;
- la zone UE correspond au pôle d'équipements publics à l'Est (collège, lycée, équipements sportifs...);
- La zone UR correspond au secteur pavillonnaire de Versoix/Valavran, en pleine mutation ;
- la zone UX regroupe les espaces à vocation économique avec des secteurs spécifiques (UXc : Bois Candide ; UXce : zone du CERN).

## Evolution des zones entre le PLU arrêté en 2007 et le nouveau projet

2007

Superficies du PLU	
Révision n°3 PLU	Superficie (ha)
Uaa	8
Uab	11
Uab1	2
Uba	21
Ubb	57
Uc	12
Uc1	4
Ue	25
Ux	25
Ux1	9
Uxc	3
<b>Total des zones U</b>	<b>177</b>
2AU	52
1AUbb1	3
1AUbb2	2
1AUbb/ba	2
1AUbb/x	1
1AUx	2
<b>Total des zones NA</b>	<b>67</b>
<b>Total des zones U et AU</b>	<b>244</b>
N	136
Ne	41
Ns	3
Ngv	0
Nu	1
<b>Total des zones N</b>	<b>181</b>
A	3
Ap	50
<b>Total des zones A</b>	<b>53</b>
<b>Total des zones N et A</b>	<b>234</b>

2013

Zones Urbaines		185,6
UA		12,8
UB		76,1
UC		8,3
UD		22,4
UE		14,8
UR		12,5
UX		38,7
<i>Dont</i>		

Zones à urbaniser		49,2
1AU		10,6
1AUx		3,7
2AU		34,9

Espace constructible

234,8

Zones agricoles

85

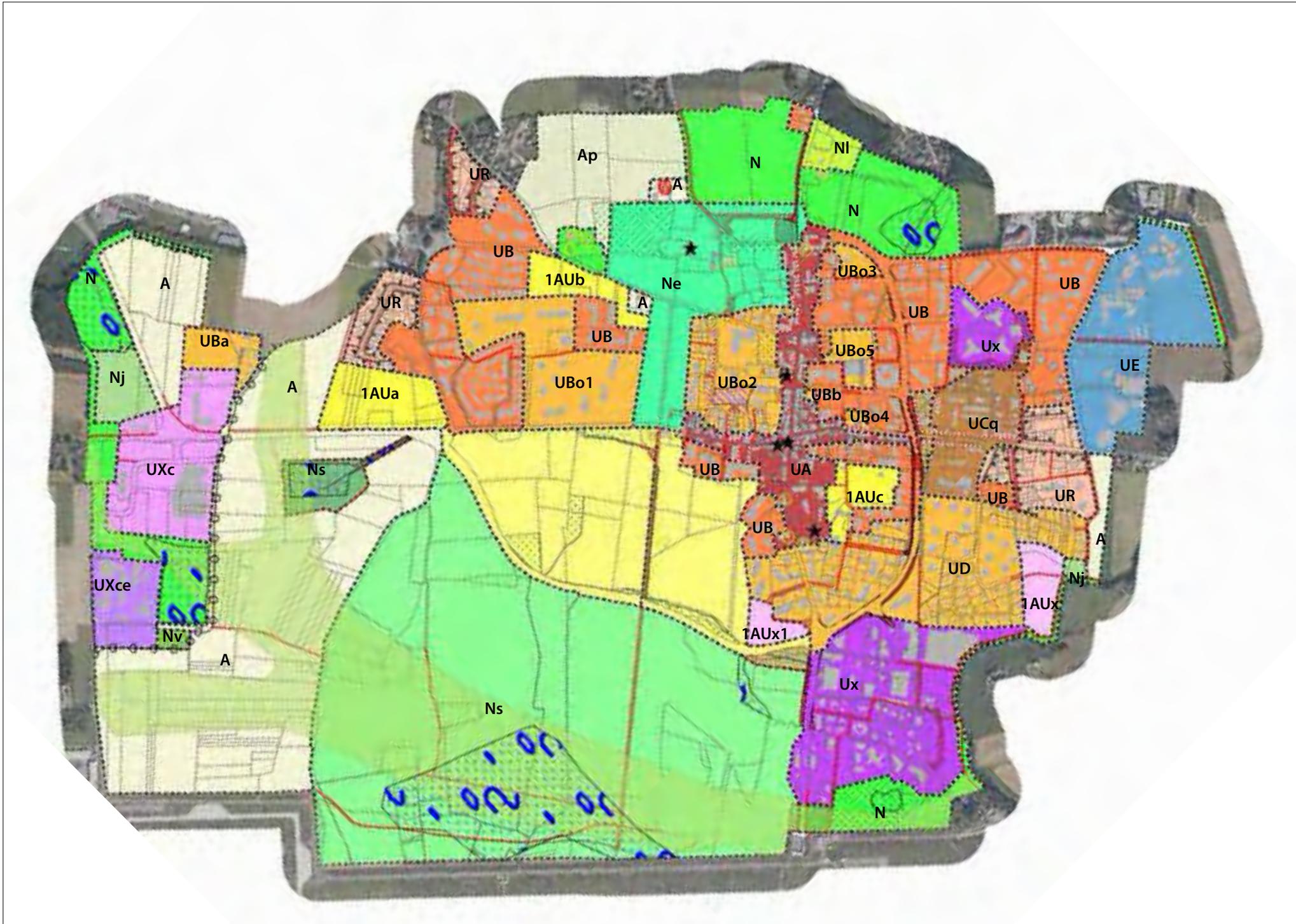
Zones Naturelles

160,5

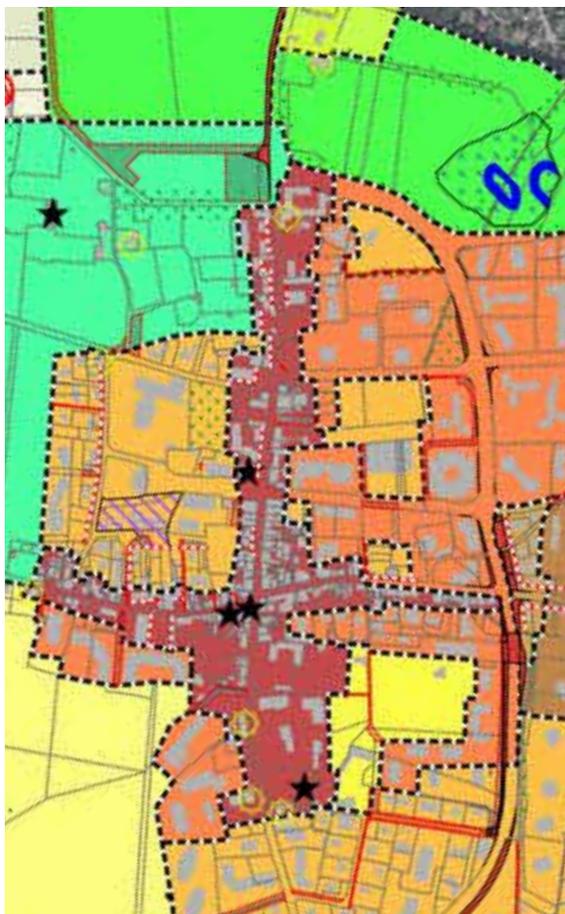
Espace non constructible

245,5

A cette évolution notable (-10ha), il faut y ajouter des différences de classement (les routes sont classées dans leur majorité en N dans le PLU de 2007), l'allée de la Tire (en N dans le PLU 2007 en 2AU dans le celui de 2013) ou l'ensemble des ruisseaux en milieu urbain (en N dans le PLU 2007, en U avec un recul inconstructible en 2013 : le bilan positif entre les deux PLU est davantage de l'ordre de 15 à 20ha restitués aux zones agricoles et naturelles, notamment à l'ouest de la commune avec l'abandon du projet "Rectangle d'Or")



## La zone UA



### Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UA correspond au noyau historique de Ferney-Voltaire. Elle se singularise par un habitat dense prédominant avec une forte valeur patrimoniale. Son tissu est composé de bâtiments en ordre continu et d'un tissu commercial qui joue un rôle essentiel en termes d'animation urbaine à l'échelle du centre-ville.

Face à un statut de ville à assumer, l'une des réponses du PLU est de proposer des règles permettant l'affirmation d'un espace de type «urbain». Il est donc nécessaire de structurer les rues principales de la commune en les matérialisant par des alignements bâtis. Le centre ville offre un décor urbain tout à fait remarquable, fait d'un alignement clairement visible. Afin de maîtriser l'évolution d'un tissu caractéristique, le PLU inscrit une zone UA qui vise à pérenniser le mode d'implantation traditionnelle des constructions dans le centre-ville. Les constructions existantes pourront évoluer, mais toujours de manière à ne pas remettre en cause la typologie urbaine de la rue. Les règles édictées encadrent de manière stricte les possibilités d'extension, mais elles anticipent également les éventuelles démolitions et reconstructions.

### Objectifs d'aménagement :

L'objectif d'aménagement sur la zone UA consiste à conserver la cohérence architecturale et le caractère patrimonial du noyau historique tout en favorisant l'entretien et le renouvellement du bâti.

La sauvegarde du centre-ville de la commune est une priorité du présent PLU. La morphologie et l'architectures sont au coeur de l'identité du cadre de vie et de l'attractivité touristique de la commune et il était important de mettre en place des règles garantissant le maintien de cette forme urbaine particulière.

Les règles principales sont les suivantes :

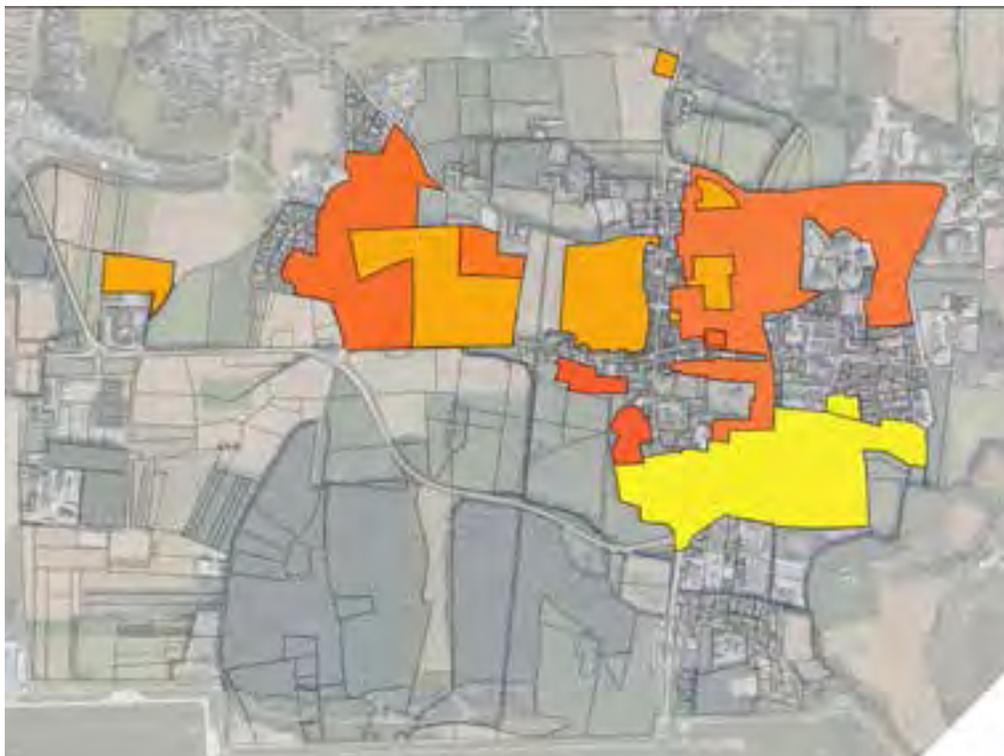
- L'obligation d'implantation sur l'alignement (ou sur la servitude matérialisée au plan de zonage) est le principal élément réglementaire assurant dans le temps ce front urbain remarquable. Une remise en cause de cet alignement bâti dénaturerait ces lieux. Cette continuité urbaine pourra dans le cas des dents creuses être matérialisées non pas par le bâtiment lui-même, mais par un mur de clôture maçonné. La «continuité visuelle» du bâti est ainsi préservée et pourra prendre des formes différentes ;
- Obligation d'occuper intégralement la largeur de parcelle donnant sur rue, en s'implantant soit sur les 2 limites séparatives latérales, soit sur une seule mais en construisant sur au moins 75% du linéaire de façade ;
- Hauteur qui reproduit l'existant : la cohérence et l'homogénéité des constructions participent grandement à l'ambiance de la rue ;
- Sens du faitage.

La combinaison de ces règles sont les garantes de la préservation du tissu et des éléments caractéristiques de l'alignement remarquable de ces rues et de la relation des constructions avec les espaces publics.

Article	Synthèse des dispositions principales	Justifications
1et 2	Sont exclues les activités non compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone. Activités, services, équipements publics, commerces et habitat sont autorisés Interdire les changements de destination des RdC	Encadrer la mixité urbaine, en faisant coexister différentes fonctions sans remettre en cause le cadre de vie de la commune.  Conserver l'attractivité commerciale du centre ville
6	Implantation à l'alignement (séparation entre le domaine privé et public) ou sur un tracé matérialisé au plan de zonage : - soit de la construction principale - soit d'un mur en pierre ou d'une clôture d'au moins 2m de hauteur. Dans ce cas, la construction devra être implantée à une distance minimum de 3m.	Préserver la forme historique du vieux Ferney-Voltaire, et dont le front bâti, à l'alignement dans la majorité des cas, qu'il offre est l'un des caractéristiques principales. Les nouvelles constructions devront pérenniser dans le temps cette forme urbaine remarquable. La continuité visuelle est également préservée par l'obligation de construire dans un premier temps à l'avant de la parcelle.
7	Les constructions doivent s'implanter : - soit d'une limite à l'autre - soit sur une limite mais en occupant au moins 75% du linéaire de façade sur rue  A l'arrière (au-delà de 15m), les prescriptions sont plus strictes pour éviter une surdensification des îlots et les risques de conflits de voisinage.	L'implantation proche de la rue ne suffit pas à pérenniser le front urbain de la vieille ville. Il faut également que cette continuité visuelle soit assurée par une occupation significative de l'espace donnant sur la rue. Au même titre que l'article 6, l'objectif de construire obligatoirement sur une ou deux limites vise à pérenniser l'implantation traditionnelle du vieux Ferney-Voltaire, par une continuité remarquable des façades. La nette et caractéristique continuité visuelle est ainsi garantie dans le temps.
9	Non réglementée dans les 15m par rapport à l'alignement ou au tracé, puis 50%	Il est nécessaire d'offrir du droit à construire important là où l'on souhaite que les constructions s'implantent prioritairement et de garder des espaces de respiration à l'arrière
10	Hauteur demandée : R+2+c, dans tous les cas inférieure à 10m et respecter la volumétrie générale proposée par les parcelles voisines*	Troisième élément garant de la préservation du décor urbain du centre, cette règle propose une harmonisation des hauteurs qui respecte les gabarits observés actuellement. La règle s'appuie sur l'aspect traditionnel de la commune pour fixer une fourchette de hauteurs à reproduire.
13	En 2ème profondeur (au delà d'une distance de 15m par rapport à l'alignement ou au tracé), 30% de l'espace doit être aménagé sous forme d'espaces verts.	Garantir le maintien d'espaces verts à l'arrière des constructions pour reproduire le modèle historique de l'urbanisme ferneysien. Ces exigences sont modulées en fonction de la taille de la parcelle.

\* Cette règle dérogatoire est introduite conformément à un arrêt rendu par le Conseil d'Etat (n°339619, 20/09/2011) « compte tenu de l'objet limitativement énoncé de ces exceptions, tenant à l'harmonie urbaine avec les constructions voisines et à l'amélioration des constructions existantes, ces règles d'exception figurant aux articles UE 6 et UE 7 du règlement du plan d'occupation des sols de...doivent être regardées comme suffisamment encadrées, eu égard à leur portée ».

## Les zone UB et UD



### Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UB correspond à la majeure partie des zones urbanisées de la commune, équipées par l'ensemble des réseaux publics nécessaires ou en voie de l'être et située au dessus de la ligne LDEN 57. Ce classement répond à la fois au principe de diversité des fonctions (la zone est ouverte à l'accueil des fonctions diversifiées: habitat, commerces, services...), à la diversité de l'habitat ainsi qu'à la densification des espaces bâtis.

La zone UB s'est surtout étoffée ces 30 dernières années, donnant sa physionomie actuelle au paysage urbain. Un règlement permettant d'envisager des formes urbaines diversifiées, tout en préservant certaines particularités est ainsi proposé.

### Objectifs d'aménagement :

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont nombreux et complémentaires: favoriser et encadrer l'évolution de l'existant, exploiter au mieux les espaces encore disponibles, permettre une meilleure mixité des fonctions, maintenir le cadre de vie, ouvrir à l'innovation et davantage de liberté architecturale...

Le choix de classer l'ensemble des espaces urbanisés en une zone très étendue répond à une volonté politique de plus grande équité face au droit à bâtir et d'une plus grande clarté en terme de compréhension. Dans la zone UB, très largement urbanisée, l'essentiel des autorisations futures concernera les extensions des bâtiments existants. Dès lors qu'un secteur pouvait évoluer de manière significative, il a été indicé (UBo) ou classé dans une autre zone. La simplification souhaitée des règles d'urbanisme vise aussi à gérer la commune comme un tout, avec une vision d'ensemble sur le «Ferney-Voltaire qu'on souhaite voir vivre», et non comme une multiplication de zones avec des règles particulières qui figent des morphologies qui ne sont plus d'actualité. Dans l'écriture des règles, des droits à bâtir trop restrictifs ne permettraient pas de favoriser une diversification des formes d'habitat, encore moins une utilisation rationnelle de l'espace. Le choix a été fait d'introduire davantage de souplesse sans pour autant nuire à la qualité de vie de Ferney-Voltaire, à la gestion des relations de proximité et à la capacité d'ensoleillement dans les espaces privés. Le règlement ouvre des possibilités à d'autres formes

architecturales sans pour autant dénaturer la commune, qui présente encore un caractère aéré que l'ensemble des habitants souhaitent préserver.

Cette densification progressive autorisée vise à une meilleure utilisation du foncier disponible intramuros, à une évolution du bâti, ce qui constitue une alternative à la construction uniquement dans les secteurs d'extension. En effet, une utilisation intelligente et rationnelle des sols, denrée non renouvelable, est au centre du projet de la commune. Les zones d'extension ne doivent être perçues que comme le deuxième temps du développement de la ville, qui plus est très strictement encadrées, notamment en termes d'objectifs de densité. Le sol ne doit plus être gaspillé à Ferney-Voltaire.

### L'identification de secteurs spécifiques

Des secteurs à enjeux ont été identifiés dans le plan de règlement et traduits dans le règlement par l'indice UBo : secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'espaces soit clairement identifiés comme des supports de projets structurants (UBo5 : secteur du Bijou) soit dont l'occupation actuelle, la densité ou la morphologie nécessitent d'impulser une vision globale du quartier dans le cadre des mutations et évolutions à venir.

Les secteurs UBo correspondent aux différents secteurs de densification urbaine. Les principes d'aménagements de ces sites sont fixés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les objectifs programmatiques et morphologiques sont détaillés dans le document spécifique qui leur est dédié. Les contours des zones ont été définis à l'aune des parcelles mutables, des voies à requalifier ou du réseau viaire à restructurer. Ils résultent des études préalables réalisées en amont de ces OAP.

Les secteurs identifiés sont

- **UBo1 : secteur d'importantes copropriétés autour de la résidence Voltaire (11ha).** Le densité au sol y est relativement faible, les espaces publics ne sont pas clairement identifiés, la circulation n'y est pas

aisée. De plus, la qualité thermique et énergétique des bâtiments collectifs est plutôt mauvaise et leur mise à niveau sera coûteuse. Les disponibilités foncières permettent une progressive redonne urbaine (qui permettrait de dégager les moyens nécessaires à la réhabilitation des bâtiments) qu'il est indispensables d'encadrer un minimum pour réintégrer ces importants tènements au fonctionnement général de Ferney-Voltaire et à maîtriser les nuisances.

- **UBo2 : les abords de la mairie (8ha).** Ce site, hautement symbolique, doit affirmer sa place dans la ville. De plus, l'arrivée prochaine des BHNS nécessite une reconfiguration des voiries, des espaces publics et de la circulation. Enfin, des liens avec le futur parc de la Tire sont à créer pour constituer la colonne vertébrale de la ville : avenue Voltaire – statut – mairie- parcelle de la Tire. L'orientation d'aménagement intègre ces objectifs. Afin de matérialiser des alignements urbains forts quand cela est nécessaire (chemin Florian, rue Condorcet, ruelles des jardins), une servitude d'alignement à été matérialisée au plan de zonage. De plus, le tènement foncier au Sud de la mairie est stratégique dans la réorganisation du secteur. Il est préférable de mûrir encore quelques temps le projet pour ne pas gaspiller cette opportunité remarquable. Un périmètre de projet au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme a été instauré.
- **UBo3 : secteur des Marmousets (0,8ha).** Ce site situé en entrée de ville Nord, offre encore des opportunités de construction de logements. La proximité de l'avenue du Jura et de l'école St Vincent en entrée de ville, légèrement en surplomb font de ce secteur un espace à enjeu, qui marque l'arrivée à Ferney-Voltaire. Un traitement qualitatif s'impose et le parti retenu est celui d'accompagner la courbe de la RD1005 par des bâtiments assez hauts mais qui épousent la pente.
- **UBo4 : secteur rue de Versoix (0,3ha).** Il s'agit de parcelles peu densément bâties. Leur localisation à proximité du noyau historique et notamment le front urbain constitué par la rue de Versoix implique une vision générale de l'aménagement de ce secteur en l'accompagnant par

une orientation d'aménagement. Cette parcelle a été intégrée dans un parti d'aménagement d'ensemble mais l'opération ne s'est pas déclenchée sur l'ensemble du secteur. Le parti pris d'aménagement sur le secteur UBo4 est donc de proposer une orientation d'aménagement qui permet à ce secteur à la fois de fabriquer le front bâti rue de Versoix mais aussi de se raccrocher à l'opération du "Carré Voltaire", en terme de gabarits, de circulation, d'espaces publics.

- **UBo5 : secteur du Bijou (1,7h).** L'emprise du tènement foncier, sa localisation et l'enjeu de l'accès au logement pour tous plaident également pour optimiser l'aménagement du Bijou avec la réalisation de logements. Si l'implantation d'un équipement culturel prend tout son sens sur un secteur aussi central, il convient également, dans sa recherche d'économie de foncier et de formes urbaines innovantes, d'envisager entre 60 et 100 logements sur l'opération, dont 25% de logements sociaux, tout en travaillant sur les liaisons piétons et cycles. La partie actuellement occupée par un espace vert n'est pas valorisée alors que sa localisation en centre ville lui confère un potentiel d'animation et de rencontre très important. Des hauteurs différenciées ont été prévues pour tenir compte de l'environnement existant : 16m pour les parcelles donnant sur l'avenue du Bijou, 19m pour celle donnant sur l'avenue Voltaire, notamment en cas de restructuration du supermarché. Des logements pourront s'implanter par dessus et avoir une hauteur équivalente à celle des résidences voisines.

**Un secteur UBa** a été inscrit pour régulariser un important permis d'aménager situé à l'arrière de la zone des hôtels. Près de 70 logements y seront réalisés à très court terme. Il n'y a cependant pas lieu de développer davantage de logements à cet endroit, compte tenu de l'éloignement des principaux services et équipements de la commune ainsi que de la voirie qui dessert la zone. Le règlement ne permet donc que l'extension mesurée des bâtiments qui y seront réalisés.

**Un secteur UBb** est délimité sur l'avenue Voltaire, à l'interface entre le vieux Ferney et la ville plus récente. Il permet, dans un secteur qui a besoin de se structurer fortement, d'assurer une transition progressive entre deux

morphologies urbaines différentes. Situé à l'angle de l'avenue Voltaire et de la rue du Mont Blanc, il permet de poursuivre l'alignement commercial tout en gérant la différence entre le tissu traditionnel (constructions à l'alignement) et des constructions plus importantes en retrait. Le secteur UBb est un compromis entre les zones UA et UB.

### La zone UD, sous la ligne LDEN 57

#### Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UD correspond à un tissu résidentiel, qui offre toutes les caractéristiques d'un classement en zone UB d'un point de vue de la morphologie urbaine et des fonctions actuelles. Néanmoins, cette zone est située sous la ligne LDEN57, instaurée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport international de Genève.

De fait, cette zone est très fortement contrainte en termes de droit à bâtir et d'utilisation et d'affectation des sols. Pour plus de clarté, dans un souci de lisibilité, le présent PLU isole ce secteur par un classement en zone UD.

#### Objectifs d'aménagement :

L'objectif est clair : assurer la transition, même si celle-ci sera très lente, vers une zone davantage tournée vers de l'activité compte tenu de la contrainte sonore. En effet, la contrainte de la ligne LDEN 57 interdit de fait toute construction de logements en raison des nuisances sonores générées par l'AIG. Le principe de précaution et de protection des populations s'est traduite par une interdiction quasi absolue de construire du logement, pour éviter de soumettre davantage de personnes aux nuisances sonores. Même l'évolution de l'existant est très fortement encadrée.

La norme va être à terme, sauf modification de la ligne de bruit ou du règlement du PEB, que les futures constructions soient des bâtiments d'activités. L'enjeu du PLU va être de préparer cette transition tout en permettant la cohabitation entre activités et habitat.

Le règlement mis en place est très proche de celui de la zone UB de Ferney-Voltaire, en encadrant davantage la possibilité de réalisation de logements.

Article	Synthèse des dispositions principales	Justifications
1	Interdire les changements de destination des RdC dans les rues de Meyrin et de Versoix ainsi que dans l'avenue Voltaire	Conserver l'attractivité commerciale de rues proches du centre ville historique
2	Les secteurs UBo 1 à 5 doivent respecter les principes généraux exprimés dans le document d'orientation d'aménagement les concernant. Dans le secteur UBo2 Mairie, un périmètre de projet a été instauré afin d'affiner les réflexions sur un secteur stratégique au sud de la mairie. Dans le secteur UBa, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher ne pouvant excéder 200m <sup>2</sup> par bâtiment	Les secteurs soumis à orientations d'aménagement sont soit des secteurs à restructurer très progressivement (Résidence Voltaire, secteur Mairie) ou des résidus d'opérations d'ensemble qui ne sont pas aller à leur terme. Le secteur UBa est un secteur d'habitat très isolé des principales centralités administratives, sociales, scolaires de la commune et qu'il n'apparaît pas souhaitable de développer davantage.
6	Implantation soit à l'alignement (séparation entre le domaine privé et public) ou avec un recul d'au moins 2m. Quelques dispositions particulières : - UBo2 : implantation sur la tracé matérialisant la servitude d'alignement - UBo3 : recul de 15m par rapport à l'avenue du Jura - UBo4 : implantation à l'alignement rue de Versoix et du chemin des vergers - UBo5 : recul de 5m (logements) ou 10m (autres constructions) minimum par rapport à l'avenue du Bijou, moindre pour les voiries internes à l'opération - UBb : implantation des RdC à l'alignement de l'Avenue Voltaire	Offrir des possibilités d'implantation de type urbain, tout en introduisant des ouvertures visant à prendre en compte la spécificité du contexte de chaque parcelle pour une architecture bioclimatique. Ces règles permettent en outre une densification progressive mais maîtrisée de l'espace.  Les règles concernant les secteurs UBo traduisent de manière opposable les éléments forts des orientations d'aménagement proposées sur chaque site.
7	Les constructions peuvent s'implanter : - dans une bande de 3m par rapport à la limite séparative si la hauteur n'excède pas 7m - avec un recul égal au minimum au tiers de la hauteur du bâtiment, sous pouvoir être inférieur à 3m.	L'objectif de ces règles est de favoriser une utilisation rationnelle de la parcelle tout en limitant les éventuelles nuisances de voisinage et permettant un bon ensoleillement des constructions
9	50% Les équipements culturels dans le secteur UBo5 ne sont pas limités	Le PLU souhaite combiner densité et cadre de vie agréable. Les autres articles (6, 7, 10) offrent des possibilités de densifier et de bien utiliser les parcelles, l'article 9 constitue le garde-fou permettant de dégager des espaces libres minimum sur chaque parcelle, garantissant une aération du tissu.
10	La hauteur maximale des construction ne pourra excéder 16m dans une bande de 17m par rapport à l'alignement. De plus, elle ne peut être supérieure à : - par rapport aux voies ou emprises publiques : la hauteur maximale est définie par un angle de 45° par rapport à l'alignement opposé - par rapport aux limites séparatives : 7m maximum dans une bande de 3m puis $h > d/3$	La règle s'appuie sur une vision de la densité acceptable pour fixer le maximum, afin de pourvoir faire évoluer son tissu (R+4 maxi) En outre, il s'agit également de limiter les conflits de voisinage en limitant la hauteur sur limite et atténuer un sentiment d'oppression dans des ruelles étroites. Par contre, dans les rues plus larges, des bâtiments plus importants pourront s'implanter proche de la voie pour davantage structurer l'espace.
13	Exigences progressives pour arriver jusque 30 % du terrain d'assiette du projet qui doivent être réservés à des espaces libres communs	La densité recherchée doit être compensée et accompagnée par une proportion significative d'espaces communs, verts, aérés. 30% est un minimum, dont les 2/3 seront en pleine terre pour garantir la durabilité des plantations.

## La zone UCq



La zone UCq concerne principalement un quartier d'habitat collectif des années 1960. La vitesse de construction imposée par la forte pression démographique de l'époque a conduit à la reproduction de modèles stéréotypés, où chaque immeuble se ressemble.

L'ensemble du Levant est accompagné d'un petit centre commercial qui marque la volonté de l'époque de créer là un véritable pôle de vie. Aujourd'hui, les espaces publics situés au pied des bâtiments du Levant sont avant tout dédiés à du stationnement.

Le périmètre de la zone est situé de part et d'autre de la rue de Versoix. Axe majeur de la ville, la rue de Versoix manque aujourd'hui de cohérence et ne marque pas assez l'entrée de Ferney-Voltaire. Un front de rue devra progressivement voir le jour afin de mieux structurer cette entrée de ville et de Pays.

Au nord Ouest, le projet vise également à requalifier le chemin de Collex, en interface avec l'ensemble à vocation tertiaire du Found International Trade (FIT)

Le quartier du Levant est le plus ancien ensemble à caractère social de la ville. Les exigences énergétiques actuelles rendent ces bâtiments très onéreux pour les habitants comparativement à des réalisations récentes. Il paraissait essentiel, compte tenu des revenus des habitants, de limiter au maximum leurs charges en améliorant la qualité des constructions. La solution la plus adaptée dans le cas du Levant s'est avérée être la démolition/reconstruction du quartier.

La consultation des locataires du quartier Sud a débuté en avril 2010 à la faveur de plusieurs réunions publiques. Suite à la rencontre à leur domicile de tous les ménages, un diagnostic social a été établi. Ceci a permis de connaître la situation familiale et économique des foyers, l'appréciation des habitants de leur quartier et leurs logements ainsi que leurs attentes en matière de relogement.

Cette opération répond également à deux autres enjeux essentiels: les mobilités douces (notamment l'accès à l'école Florian en toute sécurité) et la hiérarchisation des voiries.

## La zone UR



### Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UR regroupe les secteurs pavillonnaires de la commune qui connaissent ou vont connaître de profondes mutations qui remettent en cause leur identité. La zone correspond au secteur dit de Valavran à l'Est, au Belvédère du Molland et aux Terraillets à l'Ouest.

### Objectifs d'aménagement :

Ces secteurs de Ferney-Voltaire concentrent de nombreux enjeux : situation en entrée de ville, faible densité au sol, système viaire étroit ou en impasse... La pression foncière connue sur Ferney-Voltaire se traduit par des ventes de villas et de leur terrain souvent de superficie importante, qui seront démolies et remplacées par des immeubles. La vitesse de ce phénomène remet en cause le fonctionnement du quartier par un apport non maîtrisé de population et de véhicules ainsi que sa morphologie traditionnelle.

L'objectif est d'accompagner ces mutations non pas en les gérant au cas par cas mais en les orientant vers "le quartier que l'on souhaite", basé sur une forme d'îlot, où les constructions principales sont situées à l'avant de la parcelles et où les cœurs d'îlots sont plus verts et aérés.

Progressivement, les nouvelles constructions fabriqueront un nouveau rapport à la rue. L'objectif est de reprendre un règlement très proche de celui de la zone UA pour fabriquer un modèle de ville basé sur l'îlot, traversé dans la mesure du possible par des cheminements modes doux.

Cela est possible par la mise en oeuvre d'une servitude de recul obligatoire, qui déclenche une bande de construction principale de 15m de profondeur à 5m de la voie (existante ou projetée) ou un peu plus au contact de la rue de Versoix. Les bâtiments devront s'y implanter obligatoirement, dans une morphologie urbaine proche du vieux Ferney-Voltaire et les droits à construire y sont plus importants. Les règles proposées favorise la maison de ville et le logement intermédiaire.

Sur les quartiers Ouest, les hauteurs maximale sont moins importantes compte tenu d'une morphologie pavillonnaire encore très présente.

L'aspect bioclimatique a également été pris en compte avec des hauteurs et des retraits différents selon la localisation de la parcelle, ce qui permet d'éviter les caches solaires.

Article	Dispositions	Justification ou demande
6	<p>La façade de la construction donnant sur la rue doit être implantée dans les cinq premiers mètres à partir de la servitude de recul obligatoire.</p> <p>Une construction est possible en 2è profondeur si les conditions ci-dessus ont été remplies</p> <p>Les parcelles non concernées par cette servitude respecteront un recul d'au moins 5 mètres.</p>	<p>La mise en oeuvre dde ce recul qui déclenche les droits à construire, avec obligation de construire en premier lieu à l'avant de la parcelle, participe à la fabrication d'un quartier organisé en îlots. Les bâtiments devront s'y implantés obligatoirement dans une morphologie urbaine proche du vieux Ferney.</p>
7	<p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <p><u>Dans 15 premiers mètres à partir de la servitude de recul obligatoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une limite à l'autre</li> <li>- soit sur un limite en occupant au moins 75% du linaire donnant sur rue et avec un recul vis à vis de la deuxième limite d'au moins 3m.</li> </ul> <p><u>Au-delà :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit dans une bande de 3m par rapport à la limite séparative si la hauteur n'excède pas 3m</li> <li>- soit avec un recul égal au minimum au tiers de la hauteur du bâtiment, sous pouvoir être inférieur à 3m.</li> </ul>	<p>L'implantation proche de la rue ne suffit pas à assurer la constitution d'îlots. Il faut également que les règles tendent à assurer une continuité visuelle par une occupation significative de l'espace donnant sur la rue.</p>
9	<p>Non réglementée dans les 15 premiers mètres à partir de la servitude de recul obligatoire puis 50% maximum à l'arrière</p>	<p>Il est nécessaire d'offrir du droit à construire important là où l'on souhaite que les constructions s'implantent prioritairement et de garder des espaces de respiration à l'arrière</p>
10	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <p><u>Dans 15 premiers mètres à partir de la servitude de recul obligatoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur mentionnée au plan de règlement</li> </ul> <p><u>Au-delà :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12m, ou la hauteur max mentionnée au plan de règlement si celle-ci est inférieure</li> <li>-3m dans une bande de 3m par rapport aux limites séparatives</li> </ul>	<p>Troisième élément garant de la préservation du décor urbain du centre, cette règle propose une harmonisation des hauteurs dans les gabarits observés actuellement</p>
13	<p>Au-delà des 15 premiers mètres à partir de la servitude de recul obligatoire, 30% de l'espace doit être aménagé sous forme d'espaces verts.</p>	<p>Garantir le maintien d'espaces verts à l'arrière des constructions pour aérer les îlots et éviter les covisibilité trop directes et trop importantes</p>

## La zone UX



### Caractéristique et délimitation de la zone :

La zone UX rassemble l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques de la commune de Ferney-Voltaire. On recense deux pôles d'activités :

- au sud Est, à la frontière avec la Suisse : la zone de la Poterie (située entièrement sous la ligne LDEN 57) ;
- le secteur du FIT : dans les quartiers Est, des constructions de bureaux
- au Sud Ouest, à la frontière avec Meyrin, une zone très hétérogène sur les sites de Bois Candide et de Veudagne, des deux côtés de la RD35. Ce secteur a été classé en UXc pour conforter ce pôle commercial et hôtelier ;
- le secteur du CERN, classé en UXce, où seules les installations liées au CERN sont autorisées.

### Objectifs d'aménagement :

Le principal objectif de la zone UX est de pérenniser les activités en place et de favoriser la création d'emplois sur le territoire communal, en admettant à la fois le développement des entreprises sur place et l'implantation de nouvelles enseignes. Ces zones sont volontairement «monofonctionnelles» et ont vocation à accueillir toutes les entreprises dont la cohabitation avec le tissu résidentiel reste difficile.

Elle sont monofonctionnelles pour plusieurs raisons :

- la Poterie est située sous la ligne LDEN 57, les occupations des sols sont donc strictement limitées à de l'activité ou des équipements publics. L'objectif du PLU est d'encadrer l'évolution de cet espace en accompagnant les «redonnes» urbaines qui y auront lieu. En effet, un certain nombre de logements sont implantés dans la zone. Les constructions

---

sur grandes parcelles ne pourront être densifiées que pour de l'activité. De même, les parcelles encore libres ne pourront accueillir que des bâtiments à vocation économique. Cela mettra probablement du temps (le prix de la construction plus des terrains est clairement une contrainte à la réaffectation des bâtiments pour de l'activité), mais le PLU clarifie la situation dès le départ. Compte tenu de la cohérence recherchée dans ce secteur, une orientation d'aménagement y a été réalisée.

Dans le cadre du développement du PSD Ferney-Grand Saconnex, ce site apparaît comme tout à fait pertinent de par la proximité du site avec l'AIG et la situation de porte d'entrée en France. Le renouvellement de ce secteur est un enjeu essentiel mais qui dépasse les capacités et les moyens de la commune. L'échelle intercommunale (à travers la CCPG) voire transnationale (projet d'agglomération) semblent beaucoup plus adaptées.

- la zone du FIT, en plein centre ville, a été classée en UX afin d'éviter toute mutation vers du logement. Il paraît en effet essentiel pour la commune de bénéficier d'un stock importants de mètres carrés pour des activités tertiaires (bureaux, médical, hôtellerie...). Sa position en plein centre ville rend cet espace stratégique.

- la zone UXc à l'Ouest reste monofonctionnelle car elle est située à l'extérieur des limites que le PLU fixe à la ville aujourd'hui. Il est donc nécessaire de clairement délimiter les contours de cette zone à l'existant et à ne rien autoriser d'autre que de l'activité. Ce secteur offre la particularité d'une densité commerciale et hôtelière intéressante pour

l'économie ferneysienne. Mais il ne paraît pas opportun de développer d'autres fonctions que celles déjà présentes sur le site en raison de la déconnexion totale du secteur de Bois Candide avec le centre-ville.

- la zone UXce n'est dédiée qu'au CERN. Les permis délivrés restent des permis d'État, l'objectif du PLU est donc avant tout d'afficher la vocation de la zone et de bien border ses abords.

La propriété du CERN ne correspond pas au zonage proposé. Le Cern a également à disposition une partie du Bois de la Mouille. La zone UXce a donc été étendue vers le Sud, sur des terres agricoles, afin de maintenir le Bois de la Mouille en l'état, notamment en raison de son rôle de corridor secondaire. De plus, le secteur est identifié comme zone humide à l'inventaire départemental et est classé en EBC (Espoir Boisé Classé) dans le PLU.

## VI-3-2 Le contenu des zones : les zones AU

### Caractéristique et délimitation de la zone :

Afin de répondre aux besoins en matière de terrains à bâtir, au regard de l'ambition démographique mesurée de la commune et des attendus du SCOT du Pays de Gex et du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, (2,5% de croissance par an dans le SCOT, soit un maximum de 13 000 habitants d'ici 15 ans pour jouer pleinement son rôle de pôle urbain), le PLU a prévu des secteurs potentiels de développement urbain par le biais de zones AU. Une volonté affichée de maîtriser dans le temps l'urbanisation et la prise en compte des capacités d'absorption de nouvelles populations par les équipements publics en place ont conduit à distinguer des zones urbanisables sous conditions (les secteurs 1AU) et des zones qui ne sont pas urbanisables dans le cadre de l'actuel PLU (2AU, inconstructibles en l'état, qui devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision pour être ouvertes à l'urbanisation).

Les zones 1AU à vocation d'habitat représentent une surface de 11ha, pour une production attendue de près de 1 000 logements (soit une densité comprise entre 80 90 logements à l'hectare en moyenne, le double de la situation actuelle). Elles ont été strictement calibrées pour rentrer dans les objectifs du SCOT majorés du retard pris par la commune depuis la mise en œuvre du Scot et du PLH. Mais l'inscription en AU n'est qu'un préalable à la réalisation de ces objectifs, les terrains appartenant majoritairement à des propriétaires privés. Néanmoins, même si toutes les zones s'urbanisent rapidement, la volonté de bien maîtriser le développement permet de travailler à court et moyen

termes (à l'horizon 2016-2017) dans les bornes fixées par le SCOT.

### Objectifs d'aménagement :

Considéré comme l'un des objectifs principaux lors de la mise en révision du PLU, la réussite de l'aménagement des zones de densification ou d'extensions a fait l'objet d'attentions particulières. Une étude d'aménagement préalable a été réalisée sur chaque site et les résultats furent finalement traduits en Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur 1AUx «Ausset» répond à la nécessité de doter la commune d'un site d'accueil pour le développement des entreprises artisanales et de l'hôtellerie notamment et pour l'installation de son futur centre technique municipal. Le secteur 1AUx «Poterie» correspond à l'extension de la zone de la Poterie actuelle et peut servir de

Dans une volonté de maîtriser le développement de son territoire, un phasage pour la réalisation et l'ouverture à l'urbanisation des extensions doit évidemment être prévu. Les zones prioritaires sont celles comprises dans le tissu urbain (1AUc notamment), ou qui le comblent (secteurs 1AUa ou 1AUb) avant d'étendre la ville.

Le secteur 2AU ne doit être vu que comme l'ultime phase de développement de la ville et ne devrait pas être ouverte à l'urbanisation avant 2016 à 2020. Il occupe une superficie de 35 ha et sera aménagé en plusieurs tranches. Des orientations particulières d'aménagement sont néanmoins déjà proposées, même très sommaire, de façon à servir de base aux procédures suivantes.

Son ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'un projet urbain, puis d'un montage opérationnel d'ensemble de type ZAC, afin d'assurer une cohérence globale dans la réalisation des réseaux (calibrage, hiérarchie...).

De plus, l'apport de population projeté induira des besoins en équipements scolaires et péri-scolaires notamment, qui ne peuvent être couverts en l'état actuel. La réflexion en cours sur la réalisation d'un nouveau groupe scolaire devra être poursuivie et affinée, mais sa localisation dans l'OA permet d'offrir une articulation intéressante entre l'existant et le projeté

#### **Situation au regard des équipements publics :**

Les secteurs 1AU sont tous situés à proximité immédiate des réseaux existants, qui apparaissent comme globalement suffisants.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pose pas de problème majeur de ce point de vue là. Le règlement et les orientations d'aménagement fixent les conditions d'ouverture à l'urbanisation. Des renforcements ponctuels seront à réaliser. C'est notamment le cas pour les réseaux électriques des secteurs de densification du centre-ville (1AUc). La desserte en réseaux et voirie est globalement satisfaisante : l'urbanisation future ne dépend alors que du respect des principes proposés dans les orientations d'aménagement et des règles édictées dans le règlement.

#### **Localisation et justification du classement en 1AU des secteurs de développement de Ferney-Voltaire**

Le schéma page suivante montre clairement la forme urbaine souhaitée à terme, où la RD35 constitue la limite de l'urbain et de l'agricole ou

naturel. La forme est claire, compacte, et il est souhaitable que sans attendre que l'ensemble de ces secteurs soient urbanisés, la ville entame un vaste processus de renouvellement urbain, autrement compliqué que de fonctionner par extensions urbaines. Dans tous les cas, cette limite doit être une limite à long terme. Travailler au nord de cette voie implique à terme un projet cohérent avec des éventuelles ambitions de Prévessin en interface, intentions que ni se sont pas manifestées pour l'instant.

#### **Rapide description du programme par secteur**

**1AUa, 5,1ha :** Le secteur est aujourd'hui occupé par l'agriculture. Il permet de s'accrocher à l'opération en cours sur une friche et de lutter contre l'un des problèmes récurrents de la commune, à savoir la fermeture des opérations sur elles mêmes. Il offre un important potentiel de logements (environ 350 à 400 prévus, dont près de 30% de logements sociaux), et permet la création d'un front bâti sur le chemin de la Planche Brûlée, qui structurera cette voie. Avec des rez de chaussée commerciaux ou de services, l'opération participera à la création d'une centralité qui manque clairement au secteur aujourd'hui.

Le secteur fera également la part belle aux espaces publics (deux espaces publics de taille conséquente) et à une gestion rationnelle de la voiture dans le paysage urbain. Les cheminements piétons sont dès le départ réfléchis en cohérence avec ceux existants, de façon à mailler de manière optimale la partie Ouest : lien vers l'école, vers la ZA Bois Candide...

Le recul graphique minimum demandé par rapport à la RD35 vise à la fois à atténuer les nuisances sonores mais aussi et surtout à garantir un espace inconstructible aujourd'hui pour peut être à terme réaliser un site propre pour un transport en commun plus performant vers Meyrin. Conformément aux réflexions menées dans le cadre de l'étude L111-1-4, le recul est de l'ordre de 16m de l'emprise de la RD, soit, si l'on y ajoute les bas côtés et la piste cyclable/trottoir, un peu plus de 20m de

## Localisation et justification du classement en 1AU et 2AU des secteurs de développement de Ferney-Voltaire

### Secteur 1AUb (2,8ha)

Secteur d'entrée de ville depuis Prévessin, il est situé sur un espace résiduel qui est aujourd'hui un pré.

Son rôle va principalement être de marquer et de structurer l'entrée de ville ainsi que de redonner du lien aux quartiers ouest par des cheminements piétons. La structuration de la façade urbaine en écho au domaine du Cache Mallet est l'enjeu principal du site, par ailleurs sans enjeu environnemental ni agricole

### Secteur 1AUc(2,6ha)

Coeur d'îlot très vert au centre de Ferney-Voltaire, ce secteur pêche par son accessibilité Le projet d'ensemble est absolument nécessaire afin de bien organiser la desserte de la zone.

### Secteur 1AUa (5,4ha)

Secteur d'entrée de ville Ouest, il complète de manière cohérente la forme urbaine de la ville à cette endroit. Le zonage «termine» la ville où le développement du lotissement du Belvédère du Moland avait créé un délaissé agricole.

Afin de redonner de la structure aux quartiers Ouest, le secteur 1AUa se raccroche par les voiries et un espace vert public à l'opération en cours sur l'ancienne friche urbaine afin d'offrir un vrai projet global et cohérent à cet endroit.

### Secteurs 1AUx1 (1,3ha)

Secteur de prairie en entrée de ville, ce site est inscrit dans le PSD pour accueillir l'équipement phare qu'est la Cité Internationale des Savoirs.

### Secteurs 1AUx (2,3 ha)

Secteur en impasse aujourd'hui situés sous la ligne LDEN 57, constitués d'espaces agricoles plus ou moins entretenus. D'un point de vue environnemental, ces sites sont constitués en parti de remblais et la diversité biologique y est totalement absente.

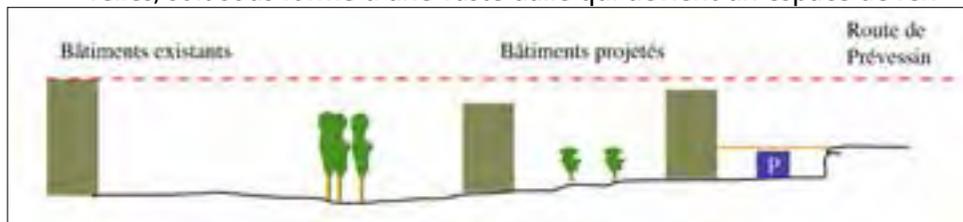
### Secteurs 2AU (35ha)

Secteur de prairie en entrée de ville, ce site est inscrit dans le PSD pour accueillir l'équipement phare qu'est la Cité Internationale des Savoirs.

la chaussée circulante.

**1Aub (2,7ha)**: ce secteur jouera à terme le rôle d'entrée de ville depuis Prévessin. Il doit annoncer la ville tout en assurant une transition progressive par rapport à un tissu beaucoup plus diffus. Ce secteur offre un potentiel d'une centaine de logements. Il est important de créer un lien viaire avec l'opération voisine, en cours de réalisation à la date d'approbation du PLU, pour éviter de recréer une énième impasse dans le secteur.

Le dénivelé important entre la route de Prévessin et le secteur (un mur de soutènement de plus de 3m est visible) plus la pente descendante, permet de repenser entièrement l'espace public le long de cette voie. Grâce à un recul du premier front de bâtiment, une gestion souterraine des stationnements est possible, soit sous forme de douves avec passerelles, soit sous forme d'une vaste dalle qui devient un espace de ren-



*Coupe à l'échelle représentant l'intégration des constructions sur le secteur 1Aub : Les bâtiments existants resteront plus hauts que les constructions projetées.*

*Depuis Prévessin-Moëns, le traitement entre la rue et le front bâti sous forme de dalle se traduira par une transition progressive entre le tissu aujourd'hui diffus de Prévessin et le centre plus urbain de Ferney-Voltaire*

contre important.

**1Auc (2,8ha)** : Il constitue un cœur d'îlot pur, d'une superficie conséquente. Il est par contre situé en deuxième profondeur, avec peu d'accès. L'aménagement futur du site devra préserver une partie des arbres existants, mais surtout articuler des équipements publics : conservatoire, Maison Saint-Pierre, et plus loin Cinéma et Maison des Cultures. Là aussi l'objectif est d'atteindre 150 à 200 logements et de limiter l'impact de la voiture.

Il est également essentiel d'intégrer dès le départ le principe de grandes traversantes non motorisées, afin de relier des équipements structurants existants ou à venir, avec les quartiers d'habitat sans utiliser les voies les plus passantes pour des raisons de sécurité et d'agrément.

**1AUx** : deux secteurs, situés sous la ligne de bruit, ont été inscrits dans le PLU pour accueillir des activités économiques en lien avec le besoin d'emplois du territoire.

Le secteur 1AUx1 est issu des réflexions menées dans le cadre du PSD. En effet, l'étude des Périmètres d'Aménagement Coordonné d'Agglomération (PACA), déclinaison du Projet d'Agglomération Franco-valdogenois, a entériné le concept territorial de «Cercle de l'Innovation» qui s'appuie sur le CERN, l'aéroport international de Genève, Palexpo, Ferney-Voltaire, Prévessin Moëns, St Genis- Pouilly

Il vise à implanter sur plusieurs sites de ce territoire des activités liées à la valorisation de l'innovation et à l'économie du savoir. Ces sites seront autant d'adresses reliées par un système performant de transports collectifs, autour d'un « cœur vert » composé d'espaces naturels et agricoles.

Deux polarités complémentaires sont identifiées dans ce périmètre : Ferney-Voltaire côté français et le Grand-Saconnex côté suisse.

Afin de mettre en œuvre ce vaste projet territorial et économique, le canton de Genève et la Communauté de Communes du Pays de Gex

(CCPG) se sont concrètement engagés solidairement pour construire un véritable projet urbain transfrontalier : le Projet Stratégique de Développement (PSD) Ferney- Voltaire/Grand-Saconnex.

Le PSD fait du site de Paimboeuf, de Très-la-Grange et de la Poterie, la clé de voûte du projet côté français. Ce sont plus de 2 300 logements et environ 3 000 emplois qui sont prévus sur le site. S'agissant d'un projet supra-communal, la CCPG est maître d'ouvrage du projet et l'EPF (établissement public foncier) de l'Ain accompagne les collectivités pour le portage foncier. En effet, une zone d'aménagement concerté (ZAC) doit être constituée prochainement pour réaliser ce projet.

Ce projet doit permettre de :

- construire une vision urbaine d'ensemble, de part et d'autre de la frontière, articulant densification et valorisation de la structure paysagère ;
- répondre aux objectifs du projet d'agglomération en termes de rééquilibrage démographique et économique.

La Cité Internationale des savoirs est la première opération concrétisant ce projet. Située sur un lieu stratégique (proche de la frontière, de l'aéroport international de Genève, de l'autoroute suisse d'une gare de chemin de fer) qui sera desservi par le futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), ce projet a la volonté d'être emblématique. Une attention particulière sera donc portée à la qualité architecturale et environnementale du bâtiment.

Il importe de retenir qu'une volonté forte d'organisation des sites d'extensions a été souhaité par la commune. Des orientations d'aménagement et de programmation, qui reprennent ces principes, sont donc mises en place sur l'ensemble des secteurs.

## Estimation des disponibilités potentielles par rapport aux besoins de la commune

L'objectif du PADD (diviser par près de trois l'impact foncier d'un habitant supplémentaire), très ambitieux, ne peut être atteint que sur la base d'une réflexion poussée sur la localisation et les densités des futures opérations. L'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) représentent moins de 50ha. Si la population évolue dans l'ordre de grandeur de 2,5% de croissance annuelle, ce seraient environ 4 300 habitants supplémentaires à terme, soit un impact foncier de l'ordre de 100 à 120m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire. Pour mémoire, ce chiffre est de 290m<sup>2</sup> entre 2000 et 2010, soit un effort de modération tout à fait considérable.

En terme de logements , les zones AU représentent le potentiel suivant :

- 1AUa : 350 logements
- 1AUb : 100 logements
- 1AUC : 200 logements
- 2AU probablement ouverte dans le PLU (côté Paimboeuf) : 800 à 1 000 logements

Si l'on y ajoute le potentiel de renouvellement urbain et de densification (environ 400 logements), le chiffre atteint 2 000 logements supplémentaires d'ici une douzaine d'années. A échéance probablement supérieure à celle du PLU (15/17 ans), ce chiffre tournerait davantage autour de 3 000 à 3500 logements en fonction du programme retenu sur Très la Grange. Le PLU propose tout de même de s'inscrire dans ces limites pour dès aujourd'hui afficher les contours et la forme urbaine de la ville à long terme. La mise en oeuvre d'une ZAC sur la zone 2AU permettra un lissage dans le temps de la production afin de maintenir une production annuelle moyenne de 160/170 habitants tous secteurs confondus.

### **VI-3-3 Le contenu des zones : les zones A**

#### **Caractéristique et délimitation de la zone :**

Les zones A sont celles à protéger en raison de leur potentiel agronomique et visant à satisfaire les besoins des exploitations. La zone A couvre la majeure partie Ouest du territoire de la commune. Cette zone est par nature inconstructible, car dédiée à la protection des capacités de production agricole. Un secteur spécifique Ap a été créé : il correspond aux espaces agricoles autour du Château où il convient d'encadrer davantage encore les possibilités de constructions.

L'impact de l'agriculture sur le paysage communal est déterminant. Les pratiques agricoles actuelles sont de nature à remettre en cause la qualité des paysages, même si aujourd'hui l'équilibre entre pâturages, prairies de fauche ou cultures existe encore. Mais l'évolution des Prés Jins, largement tournés vers la céréaliculture, est révélateur des atteintes visuelles provoquées par une trop grande spécialisation des espaces agricoles et par une ouverture massive des paysages, en remettant en cause l'ensemble du système bocager encore visible à d'autres endroits, au nord de la commune par exemple.

#### **Objectifs d'aménagement :**

L'objectif reste clairement de protéger ces espaces essentiels pour la commune, tant au niveau paysager qu'historique, ou économique dans une moindre mesure. Il s'agit de confirmer la fonction agricole prioritaire de ces terrains et dans un second temps de permettre le dé-

veloppement des exploitations encore présentes de la commune, en fonction de leurs besoins respectifs. Ceux-ci apparaissent à court terme faibles et l'emprise constructible des bâtiments d'exploitation a été ajustée en conséquence. S'il s'avère que des besoins supplémentaires apparaissent, une modification pourra être envisagée le cas échéant.

L'espace agricole contribue également aux paysages de Ferney-Voltaire en offrant de vastes étendues autour de la commune, permettant l'alternance de prairies, de terres cultivables et de zones de boisements. Il paraît essentiel de ne pas remettre cela en cause en étant trop permissif sur les autorisations à construire en zone A. Il est nécessaire de les limiter au minimum nécessaire à l'entretien des sites et aux besoins des exploitations. Celles-ci se développeront en priorité autour de leur emplacement actuel. Le zonage A a donc intégré les fermes du Château et du Clos Brion dans la zone A, où seule les extensions mesurées de l'existant ou les nouvelles constructions liées à la valorisation des productions agricoles sont autorisées.

L'objectif reste clairement de protéger ce secteur important pour la commune, notamment au niveau paysager. L'agriculture a été historiquement développée dans la commune, mais ces terres ont très largement été consommées lors de récentes phases de croissance de la commune, où la parcimonie et la densité n'étaient pas les objectifs prioritaires. Dès lors, il s'agit essentiellement de confirmer la fonction agricole prioritaire de ces terrains à l'Ouest et au Nord

### Dispositions réglementaires

Les possibilités de construire en A sont restrictives. D'une manière générale, la zone A n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions en dehors des exploitations agricoles existantes ainsi que d'éventuelles constructions liées aux réseaux et aux équipements publics. Des abris de pâture ou de petites installations agricoles sont également autorisés.

La zone A admet l'implantation des exploitations par la construction de l'ensemble des bâtiments nécessaires à la bonne activité d'un site agricole. Si l'exploitant le désire, la possibilité est offerte de créer des activités annexes mais complémentaires et minoritaires à l'activité agricole.

Un bâtiment a été identifié dans la ferme du Château comme pouvant changer de destination. En effet sa valeur patrimoniale est tout à fait remarquable. Le maintien de ce patrimoine est un enjeu fort pour Ferney-Voltaire. Si bien entendu la vocation agricole reste prioritaire, le PLU anticipe une éventuelle cessation d'activité et ouvre la possibilité de mobiliser ce remarquable bâtiment à d'autres fins, des logements ou de l'accueil touristique par exemple, uniquement. Il ne s'agit là en aucun cas d'une obligation, mais d'une possibilité offerte aux propriétaires de diversifier leurs activités.



## **VI-3-4 Le contenu des zones : les zones N**

### Caractéristique et délimitation de la zone :

Les zones N sont celles à protéger en raison de leur potentiel écologique, environnemental ou paysager. Certaines sont exploitées à des fins agricoles mais leur intérêt environnemental et/ou paysager milite davantage pour un classement en zone N au sens du code de l'urbanisme. De plus, cela s'intègre dans l'esprit du SCOT du Pays de Gex, qui travaille à la préservation des grands ensembles naturels et notamment au maintien des corridors écologiques. Ceux existants sur Ferney-Voltaire ont été préservés.

Cette zone est par nature quasi inconstructible, car l'objectif poursuivi est la préservation en l'état de sites riches.

La zone Naturelle est décomposée en trois ensembles :

- celle visant à préserver les abords de Ferney-Voltaire dans son site : elle reprend l'ensemble des espaces péri-urbains et notamment l'entrée Nord et l'ensemble de prairies situées entre les bois de la Bagasse et la zone de la Poterie ;
- celle visant à préserver des grands ensembles remarquables : les espaces forestiers comme celui de la Bagasse, les marais de Mategnin, étang de Colovrex. Dans certains cas, comme pour le bois de la Bagasse et le Poirier de l'Épine, un classement spécifique a été mis en place pour proposer une protection renforcée ;
- celle visant à mettre en valeur le château de Voltaire, le domaine Cache-Mallet et celui de la Paisible.

Globalement inconstructible, la zone N permet ainsi de préserver ces espaces, et encourage leur mise en valeur. Des possibilités de construire très ponctuelles restent possibles en lien direct avec la vocation du site (espaces prévus pour des potagers urbains par exemple).

---

### Objectifs d'aménagement :

L'intérêt de cette zone pour la commune de Ferney-Voltaire, et plus largement dans le fonctionnement des grands équilibres écologiques et des écosystèmes, justifie très largement le choix d'une importante protection sur ces espaces. La conservation des sites en l'état (ou la remise à niveau pour le secteur N des marais de Mategnin) est donc l'objectif prioritaire du classement en zone Naturelle. Pour différentes raisons, il est essentiel de préserver ce patrimoine naturel pour ce qu'il représente en tant que tel aujourd'hui.

Les seules autorisations de construire concernent les équipements d'intérêt général ou les petites constructions permettant la mise en valeur ou l'entretien des différents secteurs :

- les secteurs Nc et Nl reprennent intégralement les domaines du Château de Voltaire, l'allée de la Tire et pour partie le domaine de la Paisible. Ces classements permettent la valorisation des bâtiments existants qui participent de manière active au rayonnement de Ferney-Voltaire. Il est attendu à ces endroits des équipements tels qu'un centre de conférence... Les différents sites offrent une réelle plus-value à ce type d'équipements. Néanmoins, le règlement encadrera de manière strictes les possibilités de faire, avec des conditions très restrictives et dans l'ensemble des cas, l'ABF sera consulté.
- le secteur Nv est un secteur réservé à l'accueil des gens du voyage ;
- le secteur Ns reprend le périmètre du site du Poirier de l'Épine ainsi que les bois de la Bagasse, identifiés comme hautement sensibles d'un point de vue environnemental à Ferney-Voltaire. En effet, ces zones offrent une biodiversité remarquable et le Poirier de l'Épine est notamment très fré-

quenté par les échassiers migrateurs. La remise en cause de cet écosystème serait une grosse perte : aucune construction, aucun aménagement n'y est permis.

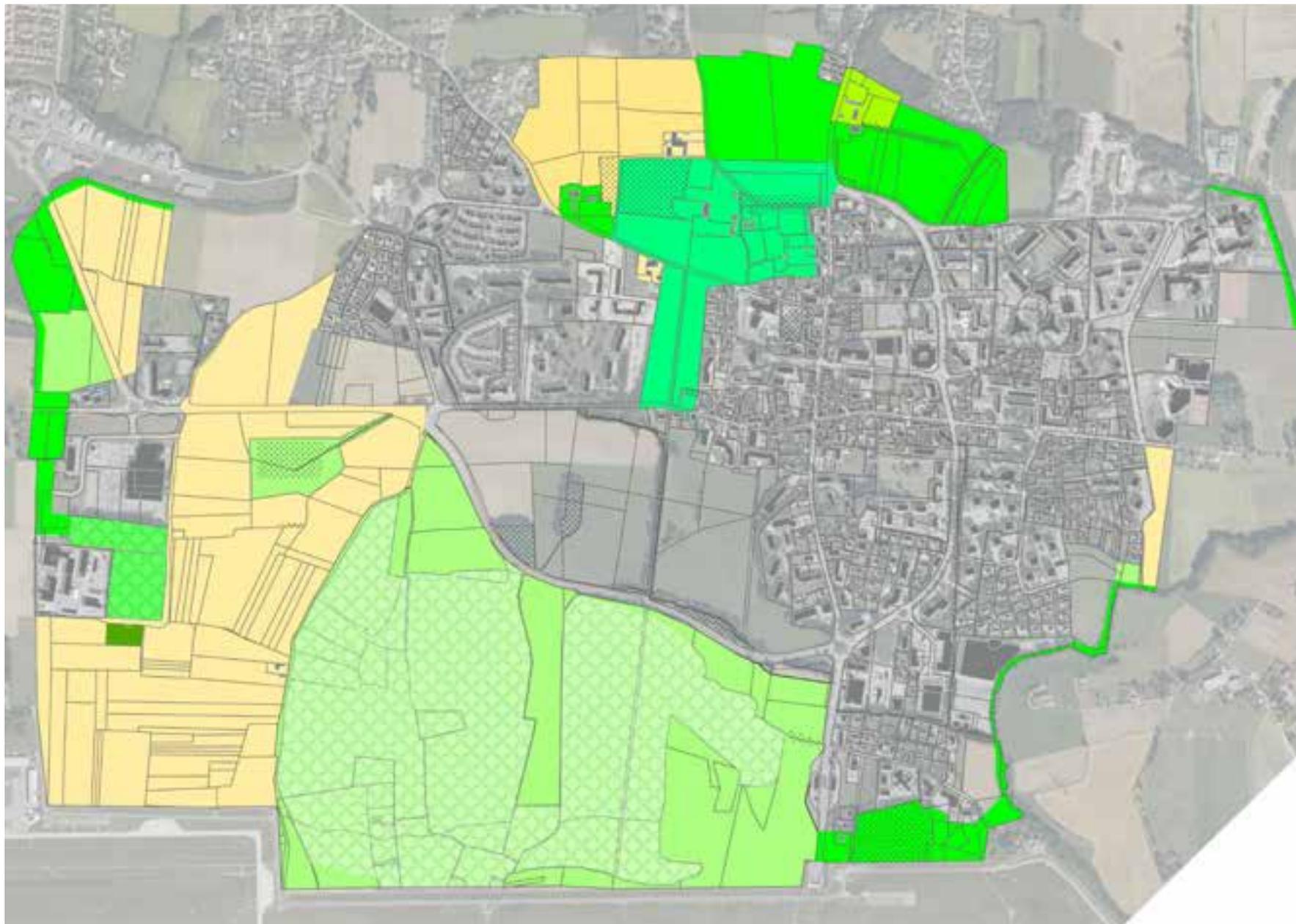
### Dispositions réglementaires

Les limitations dans le droit à construire et l'utilisation des sols sont étroitement liées à la volonté de protection de ces espaces naturels.

Les occupations et installations permettant la réalisation d'équipements et d'infrastructures sont autorisées. Celles liées à la protection, à la sauvegarde de ces sites sensibles ou encore celles visant à l'entretien de la forêt sont également admises. Il s'avère en effet indispensable dans certains cas de permettre la réalisation de petites constructions, même sur des sites à fort enjeux environnemental ou paysager, car leur protection ou leur mise en valeur passe ponctuellement par la création d'ouvrages spécifiques.

Mais une limitation de l'emprise au sol stricte (20m<sup>2</sup> pour les abris par exemple) a pour objectif clair d'éviter toute dérive et toute implantation anarchique qui n'est pas nécessaire aux différents sites. Les extensions mesurées des bâtiments existants restent bien entendu possibles, mais de manière très encadrée. Les contraintes d'implantation n'ont dès lors pas lieu d'être trop strictes, vu les possibilités réduites du droit à bâtir. Cela permet une utilisation optimale des parcelles. Le retrait par rapport à la voie est essentiellement fonction de la nature de celle-ci et les constructions sur limite sont autorisées jusqu'à une certaine hauteur. C'est davantage la nature du terrain ou l'objectif de la construction qui dictera son implantation.

*Délimitation des zones Agricoles (en jaune ) et naturelles (en vert)*



### VI-3-5 Les emplacements réservés (ER)

---

Le développement de la commune de Ferney-Voltaire ne peut aujourd'hui se faire sans se servir d'emplacements réservés à son bénéfice.

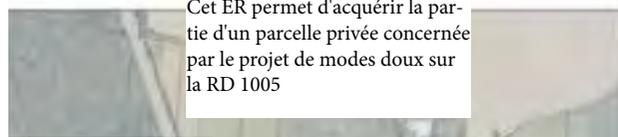
Ils répondent à différents objectifs :

- l'un des objectifs essentiels et clairement affichés du PLU est le développement conséquent des modes de déplacements alternatifs à la voiture. On recense à cet effet plus de trente emplacements réservés visant au développement des liaisons piétonnes et cyclistes ainsi que plus d'une quinzaine d'ER destinés à accueillir à terme un transport en commun en site propre, soit à eux deux la moitié des emplacements réservés de la commune. Il reste à noter que les 10 emplacements réservés pour l'accueil des TC sont situés sur le principale axe de la commune : l'avenue du Jura. Dans l'absolu, ils correspondent davantage à un grand emplacement réservé «géant» visant à élargir la voirie pour faire passer les transports en commun.

L'inscription d'emplacements réservés témoigne de la politique volontariste de la collectivité de (re)développer des liaisons dans toute la commune.

- la desserte des zones d'extension future (5 emplacements réservés, essentiellement pour la zone 2AU) ;
- le réaménagement de la sécurité des carrefours ou de la voirie (20 emplacements réservés) ;
- le développement de parkings en centre-ville (1 emplacements) ;
- la protection du patrimoine naturel et paysager (9).
- d'autres emplacements (moins d'une dizaine) servent le projet de la ville, mais sont d'ordre plus ponctuel.

La mise en place d'un Emplacement Réservé (ER) n'est pas sans conséquence sur l'utilisation des terrains par les propriétaires des terrains. En effet, tout secteur frappé d'un ER est globalement inconstructible à d'autres fins que celles permettant la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé.



Cet ER permet d'acquérir la partie d'un parcelle privée concernée par le projet de modes doux sur la RD 1005

A long terme, un BHNS voire un TCSP pourra relier Ferney à Meyrin. Il est donc nécessaire de garantir sa réalisation; A court terme, des aménagements modes doux pourront être réalisés

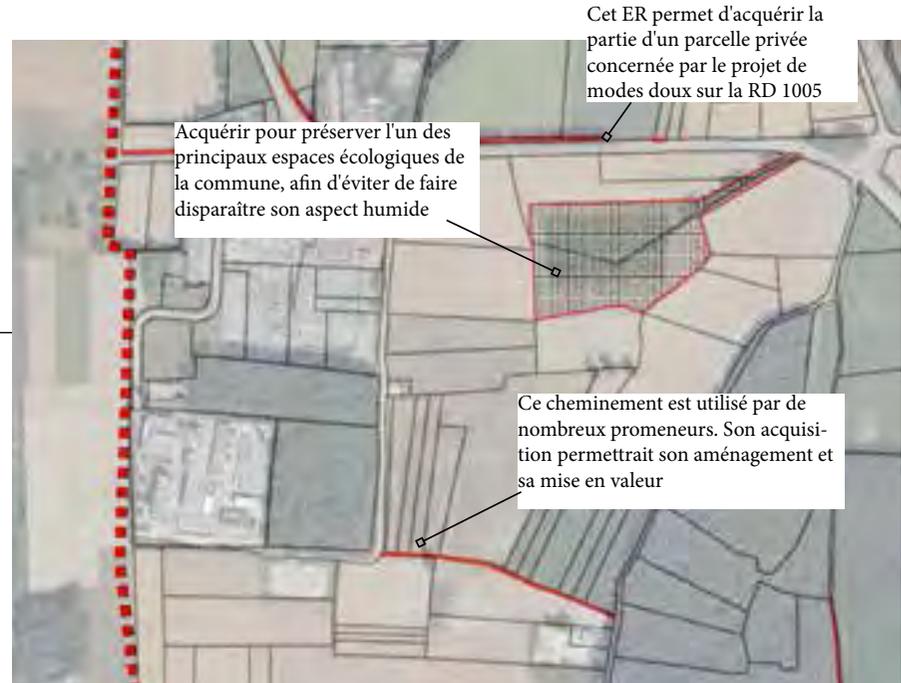
Cet ER en 2 parties vise à poursuivre le cheminement modes doux qui relie le quartier de la Planche Brûlée à ce secteur et plus loin vers Preveessin



Ce cheminement est utilisé par de nombreux promeneurs. Son acquisition permettrait sa mise en valeur

Régulariser l'accès, en partie privé, à la zone hôtelière et aux futurs logements pour garantir les aménagements de sécurité

Élargir le cheminement mode doux le long d'un axe très fréquenté afin de faciliter la cohabitation entre piétons et cycles



Acquérir pour préserver l'un des principaux espaces écologiques de la commune, afin d'éviter de faire disparaître son aspect humide

Cet ER permet d'acquérir la partie d'un parcelle privée concernée par le projet de modes doux sur la RD 1005

Ce cheminement est utilisé par de nombreux promeneurs. Son acquisition permettrait son aménagement et sa mise en valeur



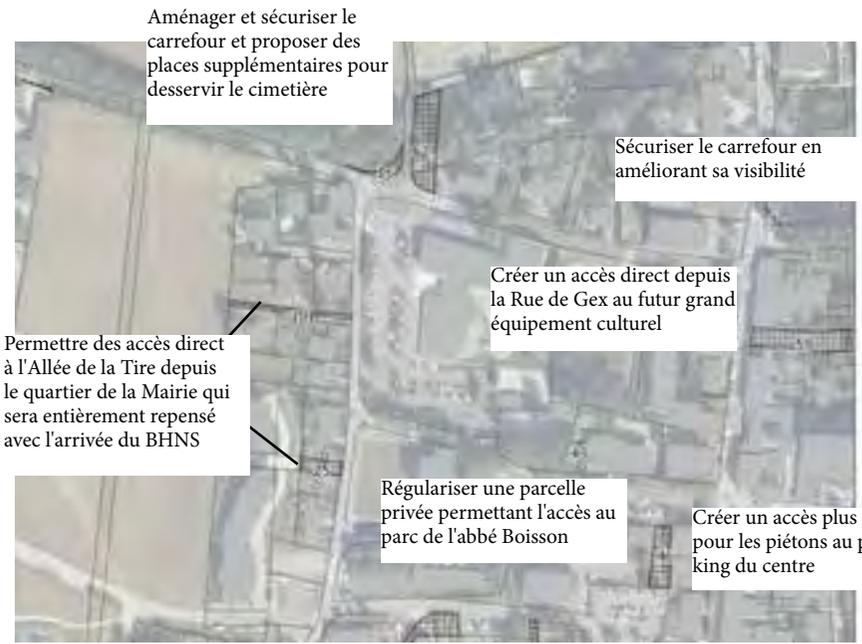
L'ensemble des ER sur le Bois de la Bagasse vise à recréer le réseau de promenade



Les ER 111 à 114 visent à améliorer la circulation et surtout la sécurité des habitants du quartier. Le potentiel de construction impose des voies plus adaptées et un carrefour plus sûr.

Les ER 19, 20, 58 et 105 maillent le quartier de la Planche Brûlée en modes doux et permettent de se rendre dans le centre sans utiliser la fréquentée rue de Meyrin

Aménager des modes doux afin de mieux relier le futur quartier 1AUa à l'existant et à l'école intercommunale. L'ER 37 peut également servir de support à des potagers urbains



Aménager et sécuriser le carrefour et proposer des places supplémentaires pour desservir le cimetière

Sécuriser le carrefour en améliorant sa visibilité

Créer un accès direct depuis la Rue de Gex au futur grand équipement culturel

Permettre des accès direct à l'Allée de la Tire depuis le quartier de la Mairie qui sera entièrement repensé avec l'arrivée du BHNS

Régulariser une parcelle privée permettant l'accès au parc de l'abbé Boisson

Créer un accès plus direct pour les piétons au parking du centre



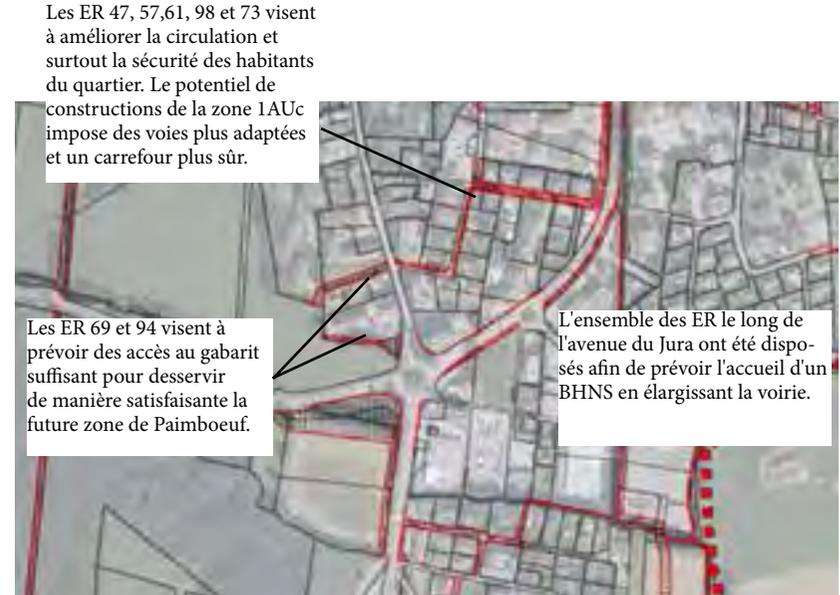
L'élargissement du chemin Condorcet est nécessaire dans le cadre de l'arrivée du BHNS. C'est la seule voirie donnant à proximité de la mairie qui débouche sur la rue de Meyrin avec un angle de giration suffisant

Les ER 41, 13 et 5 permettent de régulariser des cheminements utilisés par les piétons et y réaliser ainsi tous les aménagements nécessaires.

Cet ER poursuit un chemin existant au nord qui reliera le secteur aux commerces et à la maison des cultures

Prévoir des accès au gabarit suffisant pour desservir de manière satisfaisante la future zone de Paimboeuf. L'ER 63 pourra également être le support du BHNS

Les ER 10 et 49 ont pour objectifs de mieux mailler le coeur d'îlot par les modes doux



Les ER 47, 57, 61, 98 et 73 visent à améliorer la circulation et surtout la sécurité des habitants du quartier. Le potentiel de constructions de la zone 1AUC impose des voies plus adaptées et un carrefour plus sûr.

Les ER 69 et 94 visent à prévoir des accès au gabarit suffisant pour desservir de manière satisfaisante la future zone de Paimboeuf.

L'ensemble des ER le long de l'avenue du Jura ont été disposés afin de prévoir l'accueil d'un BHNS en élargissant la voirie.

L'ER 23 est inscrit pour permettre la réalisation d'un espace public structurant en entrée de ville, la place du Jura

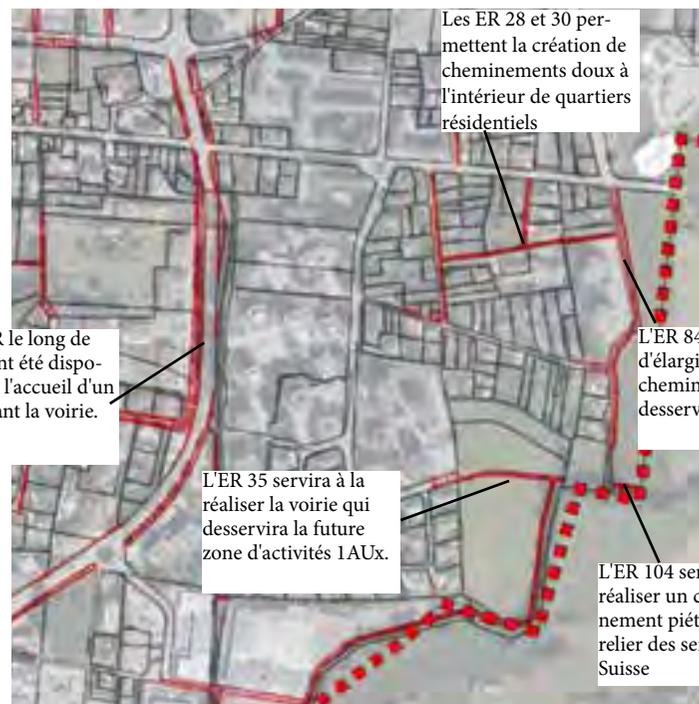
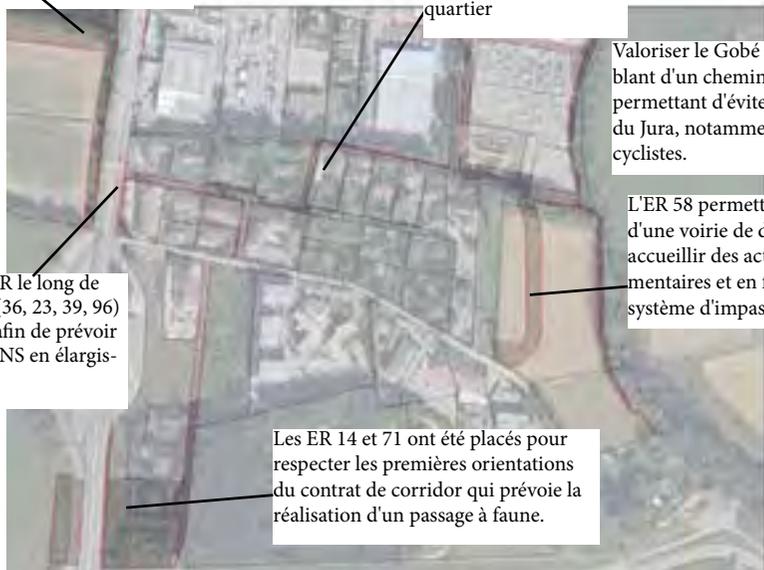
Les ER 55 et 74 sont inscrits pour régulariser les voiries et créer des liaisons douces dans le quartier

Valoriser le Gobé en doublant d'un cheminement doux permettant d'éviter l'avenue du Jura, notamment les cyclistes.

L'ER 58 permettra la création d'une voirie de desserte pour accueillir des activités supplémentaires et en finir avec le système d'impasse

Les ER 14 et 71 ont été placés pour respecter les premières orientations du contrat de corridor qui prévoit la réalisation d'un passage à faune.

L'ensemble des ER le long de l'avenue du Jura (36, 23, 39, 96) ont été disposés afin de prévoir l'accueil d'un BHNS en élargissant la voirie.



Les ER 28 et 30 permettent la création de cheminements doux à l'intérieur de quartiers résidentiels

L'ensemble des ER le long de l'avenue du Jura ont été disposés afin de prévoir l'accueil d'un BHNS en élargissant la voirie.

L'ER 84 permet d'élargir la voirie du chemin du gué pour desservir la zone 1AUX

L'ER 35 servira à la réalisation de la voirie qui desservira la future zone d'activités 1AUX.

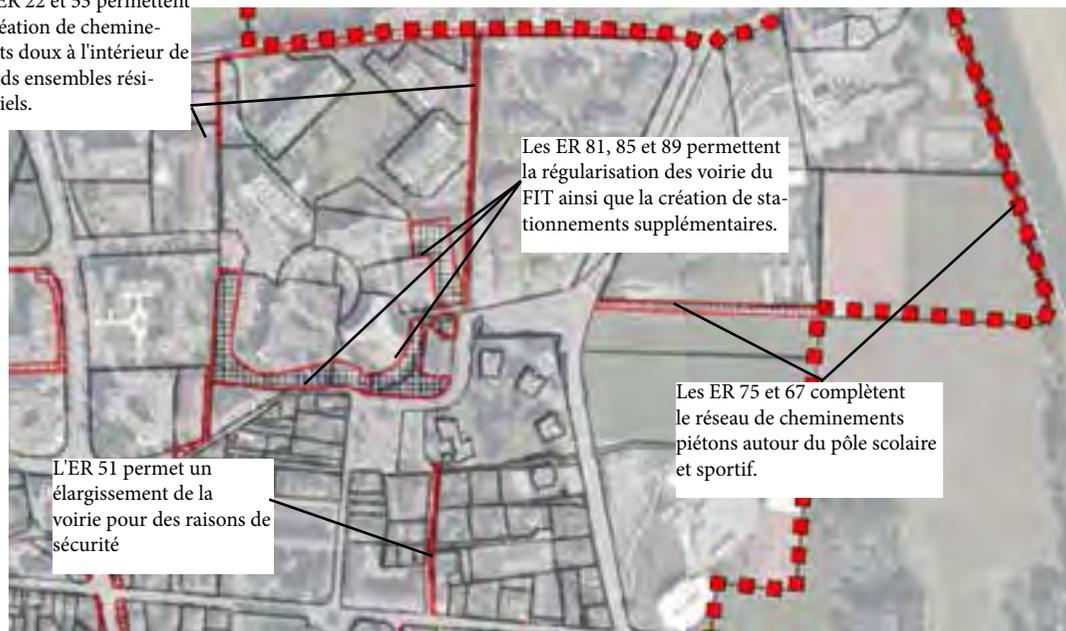
L'ER 104 servira à la réalisation d'un cheminement piéton pour relier des sentiers en Suisse

Les ER 22 et 53 permettent la création de cheminements doux à l'intérieur de grands ensembles résidentiels.

Les ER 81, 85 et 89 permettent la régularisation des voiries du FIT ainsi que la création de stationnements supplémentaires.

Les ER 75 et 67 complètent le réseau de cheminements piétons autour du pôle scolaire et sportif.

L'ER 51 permet un élargissement de la voirie pour des raisons de sécurité



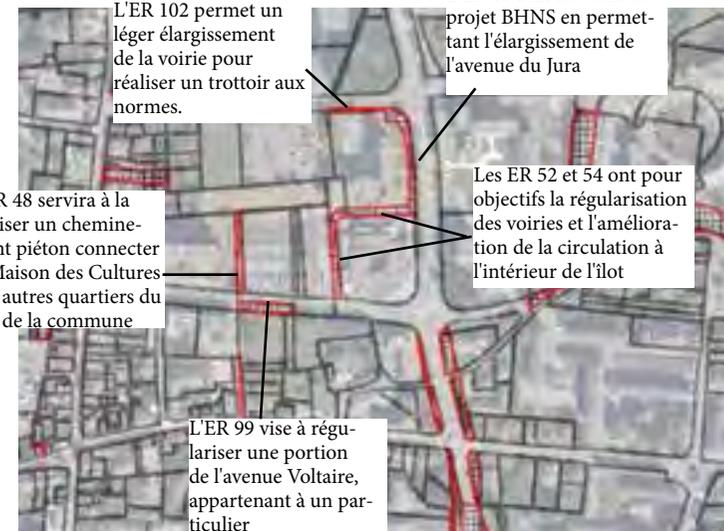
L'ER 102 permet un léger élargissement de la voirie pour réaliser un trottoir aux normes.

L'ER 60 s'inscrit dans le projet BHNS en permettant l'élargissement de l'avenue du Jura

L'ER 48 servira à la réalisation d'un cheminement piéton pour connecter la Maison des Cultures aux autres quartiers du sud de la commune

Les ER 52 et 54 ont pour objectifs la régularisation des voiries et l'amélioration de la circulation à l'intérieur de l'îlot

L'ER 99 vise à régulariser une portion de l'avenue Voltaire, appartenant à un particulier



### VI-3-6 Les secteurs de mixité sociale de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme

---

Les principales caractéristiques de cette servitude de mixité sociale de l'article L. 123-1-5, 16° sont :

- elle s'applique à l'intérieur de secteurs beaucoup plus étendus que les emplacements réservés ;
- elle consiste à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés ;
- elle ne joue que dans le cas où les propriétaires des terrains inclus dans ces secteurs décident de réaliser des programmes de logements et non de bureaux ou de commerces.

Le 16° de l'article L. 123-1-5 offre une base légale pour introduire dans leur PLU des obligations de mixité qu'elles incluaient par défaut dans d'autres pièces du dossier telles que les orientations d'aménagement complétées par l'article 2 du règlement. En cohérence avec le contenu du PADD et des OAP, la servitude est inscrite dans le règlement et dans ses documents graphiques.

Une pièce spécifique 5c "plan de mixité" délimite les secteurs et leurs objectifs propres.

L'objectif poursuivi par la mise en place de cette servitude est évident. Face à un marché du logement très tendu et excluant, le logement dit abordable offre une réelle possibilité d'hébergement décente dans Ferney-Voltaire. En effet, en cas de déficit de toute cette offre, c'est vers des communes plus lointaines dans le Pays de Gex que sont obligés d'aller s'installer de nombreux ménages y compris des actifs. Cette

situation pose un vrai problème social et environnemental : la carence en logements abordables augmentent les besoins et déplacements à destination des ménages les plus modestes, les moins bien équipés.

La mise en place de cette servitude sur de nombreux secteurs de la commune vise ainsi à stopper ce phénomène et à permettre aux actifs français qui le souhaitent de pouvoir se loger à Ferney-Voltaire dans des conditions acceptables.

Les différents taux proposés permettent de maintenir durablement la commune à un niveau significatif (tendre vers les 25%) mais surtout de diversifier son parc, sa gamme et la répartition de ses logements sociaux. En effet, si les proportions sont proches (entre 25 et 30%, les plus importantes à l'Ouest, très déficitaires), le PLU propose une ventilation différente en réinjectant davantage de PLS (Prêt locatif Social, logements sociaux de type intermédiaire, destinés notamment aux classes moyennes) dans les quartiers où le logement social est déjà très représenté, notamment à l'Est.

Le PLUS reste le logement le plus demandé, mais des efforts significatifs sont demandés sur le PLAI et le PLS.

L'accession sociale est également encouragée dans un secteur.

Au final, il devrait sortir une proportion de l'ordre de 25% de logements sociaux sur Ferney, soit entre 35 et 45 par an, chiffre légèrement supérieur à celui du PLH fixé à 30. Cependant, compte tenu du retard pris par la commune et des besoins extrêmement importants, cet objectif doit être poursuivi.

## VI-3-7 Les secteurs identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme

---

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage et délimite "les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'une trame particulière.

Sont notamment identifiés :

### Les éléments du paysage à préserver :

- la ripisylve du fossé à l'Ouest de la zone de Bois Candide, qu'il est nécessaire de préserver en raison de son rôle d'interface entre la zone d'activités et des espaces agricoles ;

- le poirier de l'Épine et des arbres isolés dans les Près Jins : le poirier de l'épine, identifié comme zone humide par l'inventaire départemental, présente un intérêt écologique tout à fait remarquable notamment dans la cadre des migrations des oiseaux. Sa préservation est donc essentielle, avec la ripisylve qui l'accompagne et les arbres isolés à proximité, qui rythment le paysage;

- l'ensemble des cordons boisés visibles dans les quartiers Ouest, notamment le long du Nant, qui structurent le paysage urbain de ces quartiers ;

- deux bosquets sur Très-la-Grange, qu'il sera nécessaire d'intégrer en tout ou partie à l'aménagement général de la ZAC ;

- la ripisylve du Nant dans la zone de Paimboeuf, qui structure clairement cet espace et qui peut servir de colonne vertébrale végétale à l'aménagement de la ZAC, en prolongement de l'Allée de la Tire ;

- l'espace boisé autour du Château, qui fait historiquement parti du site et qu'il est nécessaire de conserver, au même titre que le double alignement d'arbres de l'allée du Château, donnant sur la rue de Gex. Celui-ci, à défaut d'être maintenu en l'état, doit être reconstitué si l'état sanitaire des arbres le justifie ;

- le parc de l'abbé Boisson, véritable espace public fédérateur, très fréquenté par les ferneysiens ;

- la ripisylve de l'Ouye : dès que le ruisseau n'est pas busé, un cordon boisé l'accompagne et agrmente le cadre de vie de la commune, sur un tronçon globalement très construit ;

- l'ensemble des alignements d'arbres, des haies ou des cordons boisés du domaine de la Paisible : l'ensemble de la végétation participe à la grande qualité paysagère du site. Leur préservation est donc essentielle pour la poursuite de la mise en valeur du site à des fins touristiques notamment ;

- l'ensemble de la ripisylve du Gobé, qui joue un rôle de transition important entre l'est ferneysien bâti et les espaces agricoles visibles en Suisse.

Il est à noter qu'outre leur importance paysagère, la préservation de ces espaces joue un rôle prépondérant dans le fonctionnement écologique de

la commune. Le maintien de ces habitats et de ces espaces de circulation s'inscrit dans l'objectif général de la commune d'assurer son développement sans nuire à son environnement.

Les règles applicables à ces secteurs sont :

- une déclaration préalable lors de travaux ;
- une obligation de compenser les arbres ou massifs abattus.

#### Les bâtiments patrimoniaux

Dans l'ensemble de la commune, les élus ont souhaité recenser l'ensemble des constructions ayant un intérêt patrimonial conformément à l'article L.123-1.5 7° du Code de l'urbanisme, afin de les préserver.

Quinze bâtiments ont été répertoriés au plan de zonage. Ils pourront faire l'objet d'une réhabilitation sous conditions, sans limitation de SHON, et devront préserver l'aspect architectural initial :

- les 3 maisons bourgeoises du domaine de la Paisible, ainsi que l'ancien corps de ferme ;
- les 3 constructions (ferme et maison) du Cache Mallet, historiquement rattachées au Château de Voltaire ;
- maison Bourgeoise située sur le chemin Florian
- une construction d'habitation traditionnelle à proximité immédiate du Château de Voltaire, au lieu-dit "sous le Château"
- une partie de l'école Saint Vincent sur la rue de Gex,
- 2 maisons traditionnelles remarquables (dont la maison des Bois) situés dans l'Allée de la Tire
- 3 maisons typiques situées dans la rue de Genève.

L'ensemble de ces bâtisses complètent les constructions inscrites au titre des monuments historiques. Outre leur caractère remarquable, c'est leur place dans le paysage ferneysien et dans son histoire qui ont milité pour leur préservation.

### **VI-3-8 Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1**

L'article L 130-1 du code de l'urbanisme prévoit :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

Les effets d'un classement en EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

Le déclassement d'un EBC ne peut pas se faire par une modification du PLU (article L 123-13 2° du code de l'urbanisme).

Les secteurs protégés à Ferney-Voltaire

A ce titre, deux massifs ont été identifiés et protégés au titre des espaces boisés classés. Il s'agit :

- du Bois de la Bagasse, sur près de 70ha. Le principal boisement de la commune a fait l'objet de nombreuses coupes à la fin des années 2000. La mise en place de l'EBC sur l'ensemble du massif est désormais nécessaire pour protéger un patrimoine naturel tout à fait remarquable. Situé sur un corridor écologique, ce bois peut être assimilé à un réservoir de biodiversité, ce qui justifie pleinement sa protection. Il n'en reste pas moins un espace de détente et de promenade pour les ferneysiens, et sa gestion doit s'inscrire dans cette double logique.
- du bois de la Mouille. Cet espace de 4 ha est le 2e boisement en surface de la commune. Il assure une interface entre le Cern et la ZA du Bois Candide. Il est également situé sur un corridor secondaire. Sa protection est donc nécessaire.