



CONSEIL MUNICIPAL DE FERNEY-VOLTAIRE

PROCES-VERBAL DE SEANCE ORDINAIRE

MARDI 18 DECEMBRE 2012 - 20 H 30

**Sous la présidence de monsieur François MEYLAN,
maire de Ferney-Voltaire.**

Présents : MMES ET MM. MEYLAN, FRANQUET, RIGAUD, LACROUX, TRAN DINH, EL JAOUHARI, TARPIN, MELAOUCH (points 1 à 3), SACCHI-HASSANEIN, BERTHIER, KIENTZLER, LISACEK, FORTI, DUBUISSON, VANSON, NGUYEN, MARINO, GROBON, PAILLARD, RAPHOZ, PHILIPPS, MICHAUT, LANDREAU.

Pouvoirs : MME KHAN-ESTEVEES à MME FRANQUET
MME YOFFOU-ORIEUX à M. MICHAUT

Excusée : MMES MELAOUCH (à/c du point 4), MOUNY.

Absent : M. VERCAUTEREN.

Secrétaire de séance : M. TRAN DINH.



Ordre du jour :

- 1. Désignation d'un secrétaire de séance.**
- 2. Désignation du lauréat du concours de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une Maison des cultures et de ses abords.**
- 3. Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.**
- 4. Prescription de la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.**
- 5. Prescription de la révision simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.**
- 6. Prescription de la révision simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.**
- 7. Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.**
- 8. Questions diverses.**

DELIBERATIONS

1. Désignation d'un secrétaire de séance.

Le maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il est procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.

Thao TRAN DINH est désigné pour remplir cette fonction.

2. Désignation du lauréat du concours de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une Maison des cultures et de ses abords.

Le maire annonce que ce point sera examiné au cours de la séance du 8 janvier 2013.

3. Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.

Arnaud BERTHIER rappelle que par délibération du 13 juillet 2010, le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) mis en révision le 22 avril 2008. Par lecture du jugement du 27 novembre 2012, le tribunal administratif de Lyon a annulé la délibération du 13 juillet 2010 approuvant le P.L.U. En conséquence, l'annulation du P.L.U. 2010 remet en vigueur le P.L.U. immédiatement antérieur, à savoir le P.L.U. approuvé le 14 décembre 2007.

L'évolution du droit de l'urbanisme durant ces cinq dernières années, et la permissivité ou le non-renseignement de certains articles réglementaires du P.L.U. 2007, conduisent la commune de Ferney-Voltaire à rectifier et/ou préciser les dispositions réglementaires du P.L.U. autour des objectifs suivants, et ce sans attendre l'issue de la procédure de révision générale engagée par ailleurs :

- 1) Augmenter la proportion minimale de surface de plancher de logements sociaux et modifier sa répartition par type (art. 2).
- 2) Préciser les articles 3 (accès et voirie) et 4 (desserte par les réseaux) et notamment le traitement des eaux pluviales.
- 3) Préciser l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6) ainsi que par rapport aux limites séparatives (art. 7), et des constructions les unes par rapport aux autres (art. 8).
- 4) Réglementer l'article 9 relatif à l'emprise au sol.
- 5) Préciser et modifier l'article 10 relatif à la hauteur des constructions en proposant un gabarit variant selon les orientations d'aménagement.
- 6) Préciser et modifier l'article 12 et son annexe relatifs au stationnement.
- 7) Modifier l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations afin notamment d'avoir 20% de la surface du tènement en pleine terre.
- 8) Rectifier la rédaction du règlement afin de prendre en compte la suppression des surfaces hors œuvre nette et brute, de corriger et/ou préciser des articles susceptibles d'interprétation.

Arnaud BERTHIER énumère les zones concernées par la proposition de modification :

<u>Zone Ua</u> :	Centre ville.
Sous secteur Uaa :	Centre historique.
" " Uab :	Confortement centre ville.
" " Uab1 :	Confortement centre ville en interface entre le centre historique et l'allée de la tire.
<u>Zone Ub</u> :	« Centre quartiers ».
Sous secteur Uba :	" "

" " Ubb: Confortement des « centres quartiers ».

Zone Ue : Secteur d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Zone Ux : Secteur d'activités économiques.

Zone 1AU : Secteur à urbaniser à court terme sous conditions.

Sur ces différents points, Arnaud BERTHIER fait remarquer que les adaptations envisagées du P.L.U., telles que présentées dans cette note, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel. En effet, la présente modification consiste à préciser et/ou adapter des dispositions réglementaires, qui ne remettent pas en cause les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du P.L.U. en vigueur.

Ainsi, et conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée.

Arnaud BERTHIER propose au conseil municipal de prendre en compte ces modifications et :

- de prescrire la modification du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.123.13 du code de l'urbanisme,
- de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de la modification du PLU,
- de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, nécessaires à la modification du PLU,
- de dire que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Daniel RAPHOZ déclare approuver les propositions d'adaptation réglementaire du PLU de 2007 car elles lui semblent justifiées, et les votera. Pour autant il ne veut « pas tomber le piège d'un aménagement en zone Ux dans le bas de Ferney » et s'exprimera sur ce point plus tard dans la séance.

Christophe PAILLARD rappelle que la liste à laquelle il appartient s'était opposée au PLU de 2007 mais avait préconisé une « révision allégée » en lieu et place de la révision générale enclenchée par la municipalité actuelle, dont chacun sait aujourd'hui ce qu'il en est advenu devant le tribunal administratif. Il estime que les aménagements proposés au PLU 2007 « vont pour l'instant dans le bon sens » en raison du caractère préjudiciable à l'urbanisme de la ville du PLU 2007, même si certaines dispositions posent toujours question.

Le maire apporte une précision sémantique : la procédure de révision allégée entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2013 et succèdera à cette date à la procédure de révision simplifiée.

Carlo FORTI rappelle que le tribunal administratif n'a soulevé que des vices de forme pour critiquer le PLU de 2010. Le contenu du PLU a été jugé irréprochable sur le plan de la légalité.

Pour Christophe PAILLARD, « les formes sont essentielles dans une démocratie », notamment quand il s'agit de l'information des conseillers municipaux et des citoyens. Sans qu'il soit nécessaire de revenir sur les désaccords au sein du conseil municipal sur le PLU voté en 2010, il rappelle que les deux listes arrivées en tête lors des élections municipales de 2008 avaient dressé le même diagnostic négatif sur le PLU de 2007, mais défendaient des positions différentes sur les moyens à mettre en œuvre pour corriger ce dernier. Dès lors que le projet de modification ici soumis au vote correspond à la position défendue par la liste à laquelle il appartient, il n'y a aucune raison de s'y opposer en l'état.

Christian LANDREAU constate que la municipalité « travaille encore au forceps ». Il rappelle que le PLU a été révisé à grands frais en début de mandature, « d'une manière tonique », pour finalement conduire à une impasse. Face à cet « échec », la municipalité souhaite rectifier des dispositions du PLU à un peu plus d'un an de la fin du mandat et alors qu'une procédure judiciaire en appel est pendante. Cette stratégie de « persister dans l'erreur » lui paraît audacieuse car il n'en mesure pas bien la finalité. La sagesse commanderait de rester mesuré dans un domaine qui touche l'ensemble de la population ferneysienne.

Arnaud BERTHIER rappelle que les reproches du tribunal administratif tenaient tout d'abord au fait que le conseil municipal n'avait pas précisé, dans la délibération de lancement de la procédure de révision, le nombre de réunions publiques envisagées. L'organisation de 10 réunions publiques durant la procédure a été sans effet sur le jugement rendu. D'autre part les juges n'ont pas sanctionné le défaut d'information des élus municipaux mais le moyen mis en oeuvre, à savoir une clé USB qui comportait pourtant tous les documents du PLU. Arnaud BERTHIER n'adhère pas aux propos de Christophe PAILLARD car les analyses des deux listes sur le PLU de 2007 étaient bien différentes en termes d'éparpillement de l'urbanisme. Par exemple la révision générale était la seule possibilité de revenir sur l'ouverture à l'urbanisation de Veudagne et du sud-ouest de la commune.

Pour Christophe PAILLARD, il y avait un consensus sur les graves dommages susceptibles d'être causés à la commune par le PLU de 2007. En revanche il y avait un désaccord sur les modalités de l'amender. Une révision ponctuelle pouvait suffire car le PLU de 2007 comportait certains éléments satisfaisants au milieu d'une économie générale qui ne l'était pas. Tout en respectant la décision rendue par les juges qu'il se refuse de critiquer car ces derniers « disent le droit », il ne s'opposera pas au projet de modifier le PLU de 2007 tel qu'il a été présenté.

Le maire estime que les graves dommages que fait courir le PLU de 2007 ne peuvent être écartés avec une simple procédure de modification ou de révision simplifiée. Seule une révision générale peut le faire. La commune conteste le jugement du tribunal administratif et va interjeter appel pour prouver « sa bonne foi ». Les juges interprètent les textes dans un sens rigoriste, sans en mesurer l'esprit, ce qui soulève beaucoup de plaintes des maires de France. Sanctionner une commune parce que sa délibération mentionne « des réunions publiques » mais pas leur nombre exact, est la démonstration d'une certaine dérive.

Arnaud BERTHIER ne se satisfait pas du PLU « à risque » de 2007 qui prévoit des zones urbanisables, même à long terme, beaucoup trop éloignées du centre ville. La révision générale demeure indispensable mais prend du temps. Aussi il convient de gérer au mieux « l'entre-deux » en lançant d'abord une procédure de modification pour éviter « des coups partis malheureux », et ensuite des procédures de révision simplifiée pour permettre la réalisation de projets communaux ou supra communaux.

Le maire annonce qu'une révision allégée pourrait également être présentée à l'assemblée municipale début 2013.

Christophe PAILLARD souhaiterait connaître le nombre de projets immobiliers impactés par l'annulation du PLU de 2010.

Le maire indique que peu de demandes de permis de construire sont actuellement en instruction mais que la plupart risquent d'être rejetées au motif qu'elles ne seront pas conformes au PLU de 2007. Certains « gros permis » sont actuellement au contentieux dont l'issue dépendra du tribunal administratif.

Pour Arnaud BERTHIER, une dizaine de gros permis de construire sont impactés à des degrés divers : certains parce qu'ils sont en cours d'instruction, d'autres récemment délivrés mais toujours dans le délai de recours ou le délai de retrait. Il estime « que certains imbroglios juridiques seront difficiles à démêler ».

Pour ajouter à la difficulté, le maire indique que des permis délivrés sur la base du PLU de 2010 ont donné lieu à des demandes de modification dont l'instruction reposera sur le PLU de 2007.

Daniel RAPHOZ considère qu'il ne faut pas « peindre le diable sur la muraille » car il n'y a pas eu d'avalanche de demandes de permis de construire à Ferney-Voltaire entre le vote du PLU de 2007 et celui de 2010. Si le PLU de 2010 a été attaqué, c'est bien parce qu'il ne rassemblait pas tout le monde et qu'il s'est parfois apparenté à un « passage en force ». En 2010 il rappelle avoir annoncé que le temps et la justice viendraient atténuer les effets pervers du nouveau PLU. Daniel RAPHOZ pose la question de savoir si les modifications et révisions simplifiées ne vont pas finir par bouleverser l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et déboucher sur des nuisances. Il rappelle le coût du PLU de 2010 : 330.000€ pour sa réalisation et 60.000€ de frais de procédure devant le tribunal.

Le maire rappelle que le tribunal administratif n'a rien trouvé à redire sur le fond du PLU 2010. Beaucoup de professionnels l'ont également trouvé bon. Ce PLU avait bien anticipé et intégré la réflexion sur le projet d'agglomération.

Pour Arnaud BERTHIER, « aucun PLU ne peut réunir toute la population ». De nos jours la plupart des PLU sont attaqués. Dans le Pays de Gex beaucoup ont été annulés, généralement pour des vices de forme. En 2008 la situation était bien différente car à la suite des élections municipales, nombre de promoteurs et propriétaires étaient dans l'attente de la révision générale du PLU. Aujourd'hui la tentation

de certains pourraient être grande d'aller vite pour déposer des demandes de permis de construire sur la base du PLU de 2007. Sans dramatiser la situation, il y a quand même urgence à agir.

En réponse à Christophe PAILLARD, le maire expose que l'appel formé contre le jugement du tribunal administratif sera assorti d'une demande de référé suspension pour sursoir à l'application du PLU de 2007. Par ailleurs, il sera demandé au conseil municipal au cours de cette séance d'engager également la révision générale du PLU de manière à accélérer les possibilités de sursoir à instruire des demandes d'autorisation d'urbanisme contraires à l'intérêt général. Le maire estime que le PLU de 2010, validé dans son contenu par les juges, sera repris pour l'essentiel.

Arnaud BERTHIER rappelle que les procédures de modification et de révision simplifiée sont des adaptations du PLU de 2007. La révision générale consistera en revanche à reprendre le diagnostic, le PADD et les documents réglementaires pour former un nouveau PLU.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide par 24 voix pour, 1 abstention (Christian LANDREAU):

1. de prescrire la modification du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.123.13 du code de l'urbanisme,
2. de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de la modification du PLU,
3. de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, nécessaires à la modification du PLU,
4. de dire que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

4. Prescription de la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.

Sylvie LACROUX expose que la municipalité souhaite favoriser l'implantation d'un programme mixte de formation et d'activités, intégrant le conservatoire national des arts et des métiers (CNAM), le groupement d'établissements (GRETA) publics d'enseignement, une organisation non gouvernementale (ONG) ferneytienne et des services associés, au sud-est de « Paimboeuf ».

Ce projet, d'une surface de plancher approximative de 7'000 m², doit être édifié sur une emprise foncière propriété de la communauté de communes du Pays de Gex (CCPG). Cette urbanisation est en adéquation avec les études du projet stratégique de développement FERNEY-VOLTAIRE/GRAND-SACONNEX, visant au rééquilibrage emploi/logement de part et d'autre de la frontière.

Sylvie LACROUX rappelle que le secteur concerné est actuellement classé au plan local d'urbanisme (PLU) remis en vigueur en zones 2AU et N, comme indiqué sur le plan joint aux convocations, dont le règlement actuel ne permet pas la réalisation de ce projet.

Par conséquent et compte tenu de son caractère d'intérêt général, Sylvie LACROUX propose de lancer une révision simplifiée du PLU dont les études permettront de déterminer le zonage et la réglementation les plus appropriés à cette opération.

Ces études devront aussi intégrer une réflexion sur les aménagements de la RD 1005 et du CD 35 en concertation avec le conseil général, ainsi que sur la valorisation du Nant et de sa rive sud.

Daniel RAPHOZ rappelle que la liste à laquelle il appartient a émis des critiques sur le PSD. Cet « embryon » d'urbanisation n'est que le début d'un aménagement plus vaste touchant le secteur de Paimboeuf et Très-la-Grange. Le rééquilibrage emploi/logements entre la Suisse et la France est un leurre puisque le secteur en question accueillera essentiellement des nouveaux logements « pour Genève ». Par ailleurs, la présumée valorisation du Nant servira surtout à pousser la rivière pour gagner de la place. Daniel RAPHOZ considère que cette révision simplifiée modifie l'économie générale du PADD et générera des nuisances. Il votera contre.

Le maire fait remarquer que la ville aura besoin de nouveaux logements, ne serait-ce que « pour le renouvellement normal de la population » qui suppose a minima la création de 80 logements par an. Le PSD va permettre à la collectivité de maîtriser complètement l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, de manière à répondre aux besoins réels de la population et à éviter de laisser l'urbanisme aux seules mains

des promoteurs. Le rythme de nouveaux logements créés dans le secteur a été estimé à 150 par an en moyenne. Par ailleurs, avec un taux de chômage de 11% à Ferney-Voltaire, la zone d'activités économiques prévue le long du CD35 sera de bon augure. Le maire signale que les études actuellement conduites par la communauté de communes montrent mettent en évidence l'intérêt des entrepreneurs. S'agissant du ruisseau du Nant, il ne s'agit pas de le déplacer mais de l'intégrer dans l'aménagement de la place du Jura.

Arnaud BERTHIER confirme que le PSD a vocation à trouver un bon équilibre entre activité économique et habitat. Il souligne que la transformation du secteur de la Poterie, qui a du mal à se faire sans accompagnement, est une composante du projet global et s'en trouvera accélérée. Il précise que l'accroissement naturel de la population s'élève à 0,8%, soit environ la moitié de la croissance démographique moyenne de la commune. La création de logements supplémentaires doit aussi permettre d'accueillir « les enfants de la population ferneysienne ».

Daniel RAPHOZ rappelle que la superficie de la commune de Ferney-Voltaire est la plus faible du Pays de Gex, avec 478 hectares. De plus la commune compte « un château, des zones réservées et un plan d'exposition au bruit (PEB) ». Autrement dit la ville ne pourra pas accueillir *ad vitam aeternam* des nouveaux logements, sauf à densifier massivement. Il faut donc rester raisonnable et, s'agissant de Paimboeuf et Très-la-Grange, prendre le temps suffisant. L'annonce d'une urbanisation sur 30 ans de cette zone le laisse dubitatif car ce n'est plus la commune qui décide mais la CCPG.

Le maire répond que des précautions ont été prises, à commencer par la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dont les règles devront être respectées, y compris par la CCPG. Le portage foncier sera assuré par cette dernière le temps qu'il faudra, en respectant le rythme fixé de production des nouveaux logements.

Sylvie LACROUX fait remarquer que le secteur visé par le projet de révision simplifiée n°1 porte exclusivement sur de l'activité. L'opération en question va également permettre de restructurer l'entrée de ville et d'améliorer considérablement les transports publics, avec la mise en place du bus à haut niveau de service (BHNS) dont un arrêt important est programmé place du Jura. Sachant que toutes les conditions sont aujourd'hui réunies pour l'implantation de ce programme mixte de formation et d'activité, la commune ne doit pas tarder à engager la procédure de révision simplifiée.

Le maire précise que 6000 des 7000 m² sont déjà réservés. Quand on sait que les surfaces occupées par le CNAM et le GRETA représentent 2500 m² environ, on constate un véritable potentiel pour développer l'activité économique dans cette zone. C'est la raison pour laquelle la commune a tout intérêt à donner des signes tangibles à la CCPG pour la réalisation de cette opération.

Pierre-Marie PHILIPPS fait remarquer que le périmètre de la révision simplifiée n°1 ne peut de toute façon pas recevoir de logement en raison du plan d'exposition au bruit (PEB). Il constate que l'opération vise d'abord des « déplacements d'emplois » et non des créations d'emplois car le CNAM, le GRETA et l'ONG ISP sont déjà implantés à Ferney-Voltaire ou dans le Pays de Gex. Il milite pour de véritables créations d'emplois mais ne souhaite pas voir arriver des « ONG obscures » susceptibles de repartir à peine installées.

Le maire rappelle que l'ONG ISP et ses employés s'installeront à Annemasse s'ils ne peuvent obtenir des locaux adaptés à Ferney-Voltaire. S'agissant du CNAM et du GRETA, ce n'est pas qu'un simple transfert d'activité et d'emplois puisque ces établissements ont annoncé vouloir renforcer leurs programmes.

Pour Christian LANDREAU, la municipalité devrait s'interroger sur les motifs qui conduisent une ONG à vouloir rejoindre Annemasse. Il signale que la création d'emplois ne se décrète pas mais relève d'un environnement plus ou moins favorable. A Annemasse il y a « une maison du développement économique, des incitations fiscales, des incitations à l'installation des artisans et commerçants etc. ». Christian LANDREAU déclare que la municipalité n'a « aucune idée de l'harmonie qu'elle souhaite dans l'aménagement du territoire ferneysien ». Pour preuve, la décision de réaliser l'opération à cet endroit s'explique par la maîtrise du foncier par la CCPG, sans vision d'ensemble.

Le maire répond que lorsque des entreprises cherchent des locaux, il est normal que la collectivité impulse une stratégie pour leur donner satisfaction. D'autres entreprises ou commerçants sont dans l'attente de voir des secteurs économiques se libérer ou muter pour pouvoir développer leur activité. S'agissant des incitations à l'installation d'entreprise, le maire rappelle que la ville y consacre chaque année des crédits substantiels, par exemple au FIT en partenariat avec la chambre de commerce et d'industrie.

Arnaud BERTHIER signale que la conurbation d'Annemasse compte environ 100.000 habitants et ne dispose donc pas des mêmes ressources que Ferney-Voltaire, ni même de la communauté de communes du Pays de Gex. Annemasse a les moyens de construire directement des surfaces tertiaires qu'elle cherche ensuite à remplir, quitte à solliciter des ONG déjà implantées à proximité. Arnaud BERTHIER fait remarquer que beaucoup des surfaces disponibles à Ferney-Voltaire « sont frappées d'obsolescence » et ne correspondent plus aux locaux modernes dont les entreprises, ONG et artisans ont besoin. Cette réflexion vaut autant pour le FIT que pour la zone de la Poterie. La collectivité a donc le devoir de réagir pour ne pas perdre ces activités. Certes la collectivité ne crée pas d'emplois directs mais elle peut « accompagner le mouvement » pour offrir de bonnes structures aux entreprises et autres employeurs.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide par 18 voix pour, 5 abstentions (Christophe PAILLARD, Pierre-Marie PHILIPPS, Ghislaine YOFFOU-ORIEUX par délégation, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU), 1 voix contre (Daniel RAPHOZ) :

1. de prescrire la procédure de révision simplifiée n°1 du PLU, conformément aux dispositions des articles L123-13 et R123-21-1 ;
2. d'énoncer l'objectif poursuivi : **implantation d'un programme mixte de formation et d'activités au sud-est de « Paimboeuf »** ;
3. de soumettre à la concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :
 - ouverture d'un registre de recueil d'observations,
 - organisation d'une réunion publique,
 - édition d'un communiqué dans le bulletin d'information de la commune et dans la presse locale ;
4. d'examiner conjointement le projet avec les personnes publiques associées par la loi au titre de l'article L.123-9 ;
5. de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de la procédure de révision simplifiée du PLU ;
6. de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la procédure de révision simplifiée du PLU ;
7. de préciser que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

5. Prescription de la révision simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.

Sylvie LACROUX expose que dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Levant (en partenariat avec Dynacité), la municipalité souhaite augmenter l'offre locative sociale, favoriser le remplacement du bâti existant obsolète par des logements énergétiquement performants et aux normes actuelles (accessibilité notamment), et diversifier le parc de logements en accession ou en locatif privé, permettant ainsi une mixité sociale, une amélioration de la qualité de vie, et une variation des formes architecturales. La situation du projet dans le fuseau du bus à haut niveau de service tel que décrit dans le contrat d'axe, l'optimisation d'un tènement proche du centre ville selon les principes de l'urbanisme durable et leur prise en compte dans la loi portant engagement national pour l'environnement amène à rechercher une densité raisonnable par rapport à la situation existante.

Sylvie LACROUX précise que la restructuration de la rue de Versoix et du chemin du Levant autour d'un bâtiment d'angle, assis sur un rez-de-chaussée d'activités prolongeant le linéaire commercial existant, devrait être confortée par une trame viaire douce maillant les réseaux Est et Nord. Un mail fédérateur pourrait lier les quartiers Nord et Sud de part et d'autre de la rue de Versoix, tout en s'ouvrant sur des cœurs d'îlots verts (prescription d'un coefficient d'emprise au sol et notion de pleine terre).

Le secteur concerné est actuellement classé au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) remis en vigueur en zone Uba (voir plan joint à la convocation) dont le règlement actuel ne permet pas la réalisation de ce projet.

Par conséquent, et compte tenu de ce caractère d'intérêt général, Sylvie LACROUX propose de lancer une révision simplifiée du PLU dont les études permettront de déterminer le zonage et la réglementation les plus appropriés à cette opération.

Daniel RAPHOZ ne souhaite pas revenir directement sur le projet de redonne urbaine porté par Dynacité et sur les réserves qu'il avait émises sur l'évolution des loyers. Il s'interroge sur le chemin de Collex et le permis de construire qui y a été attaqué. Il rappelle que la commune est directement concernée en raison des acquisitions foncières « assez coûteuses » qu'elle avait réalisées. Que va-t-il se passer dans ce secteur ?

Le maire répond qu'il faut attendre le jugement du tribunal administratif sur le permis de construire en question. Ce contentieux pose deux problèmes : en premier lieu le projet de liaison douce entre le parking du Levant et l'avenue Voltaire est différé ; en second lieu la commune ne peut pas finaliser la cession à titre onéreux de ses parcelles, ce qui engendre un manque à gagner.

Arnaud BERTHIER ajoute deux autres désagréments : la non perception de la taxe locale d'équipement et la non réalisation des 35 logements sociaux compris dans l'opération. La commune va donc lancer cette révision simplifiée et attendre la décision du juge administratif.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE par 18 voix pour, 6 abstentions (Christophe PAILLARD, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Ghislaine YOFFOU-ORIEUX par procuration, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU) :

1. de prescrire la procédure de révision simplifiée n°2 du PLU, conformément aux dispositions des articles L123-13 et R123-21-1 ;
2. d'énoncer l'objectif poursuivi : renouvellement urbain du quartier du Levant, recherche de densité et maintien des ilots verts.
3. de soumettre à la concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :
 - ouverture d'un registre de recueil d'observations,
 - organisation d'une réunion publique,
 - édition d'un communiqué dans le bulletin d'information de la commune et dans la presse locale.
4. d'examiner conjointement le projet avec les personnes publiques associées par la loi au titre de l'article L.123-9 ;
5. de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de la procédure de révision simplifiée du PLU ;
6. de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la procédure de révision simplifiée du PLU ;
7. de préciser que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

6. Prescription de la révision simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.

Sylvie LACROUX rappelle que la municipalité souhaite favoriser l'implantation d'un programme culturel dénommé « Maison des cultures », composé notamment d'une médiathèque, d'un auditorium, de locaux associatifs et de 8 salles de cinéma dans le quartier du Bijou.

Ce projet, d'une surface de plancher approximative de 6 000 m², doit être édifié sur une emprise foncière propriété de la ville de Ferney-Voltaire d'une contenance de 9 800 m².

Le secteur concerné est actuellement classé au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) remis en vigueur, en zone Uab (voir plan joint à la convocation) dont le règlement actuel ne permet pas la réalisation de ce projet.

Par conséquent, et compte tenu de ce caractère d'intérêt général, Sylvie LACROUX propose de lancer une révision simplifiée du PLU dont les études permettront de déterminer le zonage et la réglementation les plus appropriés à cette opération.

Christophe PAILLARD voit une certaine contradiction entre cette proposition de révision simplifiée n°3 relative à l'implantation d'une Maison des cultures dans le quartier du Bijou, et l'annulation du point pourtant inscrit à l'ordre du jour consacré à la désignation du lauréat du concours de maîtrise d'œuvre, dont il subodore qu'elle a un lien avec l'annulation du PLU . Il considère que la commune pourrait profiter

de cette révision simplifiée portant sur le secteur du Bijou pour approfondir la réflexion autour de ce programme culturel. En effet le projet de Maison des cultures est parfaitement justifié à Ferney-Voltaire mais sa déclinaison a suscité de vives réactions des riverains et d'autres habitants. Pour Christophe PAILLARD, il conviendrait donc « de réfléchir et de se concerter plus amplement » en faveur d'un projet plus consensuel.

Le maire répond que le retrait du point n°2 de l'ordre du jour n'a rien à voir avec le PLU. Les 4 projets remis par les équipes concourantes ont été exposés il y a peu de temps en mairie. Plusieurs élus ont estimé manquer de temps pour étudier tous les projets et voter en toute connaissance de cause. Un délai supplémentaire d'analyse et de réflexion était donc nécessaire. Le maire annonce aussi que les projets présentés s'écartent tous de l'enveloppe budgétaire et nécessitent de réviser la stratégie financière de l'opération.

Arnaud BERTHIER précise que le PLU de 2007 ne s'oppose pas réglementairement à la mise en place de la Maison des cultures mais qu'il est préférable de l'amender sur certains points. Sur la question de la concertation avec les habitants autour de cet équipement majeur, il rappelle que la procédure de concours définie par le code des marchés publics impose l'anonymat et n'autorise pas la présentation des projets avant la réunion du jury de concours. Leur exposition a donc été organisée juste après la réunion du jury. Arnaud BERTHIER reconnaît qu'il était prématuré de faire délibérer le conseil municipal le 18 décembre et qu'il valait mieux reporter le vote à la séance de janvier 2013. Dans l'intervalle tous les éclaircissements pourront être obtenus. Contrairement au parc de la Tire où la procédure de concours sur intentions avait pu être engagée, permettant beaucoup plus de souplesse dans le partage d'informations et la concertation, le projet de Maison de cultures devait obligatoirement passer par un concours de maîtrise d'œuvre, qui se caractérise par sa rigidité et sa lourdeur.

Daniel RAPHOZ relève une contradiction entre le discours et la note de synthèse qui mentionne l'impossibilité de réaliser la Maison des cultures sur la base du PLU de 2007. Il rappelle que ce quartier de la ville « a porté malheur à beaucoup de mandatures » et qu'il y est difficile d'implanter un équipement. Promouvoir une exposition de l'équipement face à la rue du Bijou au lieu de l'avenue Voltaire, est une erreur, même s'il reconnaît qu'il était plus compliqué de travailler sur l'avenue Voltaire. Le choix de construire la Maison des cultures « dans l'arrière cour, ne fonctionnera pas ». Daniel RAPHOZ rejoint l'analyse de Christophe PAILLARD et propose de prendre le temps nécessaire à la concertation et à la mise en place d'un projet culturel bien exposé et rentable pour tous les acteurs.

Pour Christian LANDREAU, il a fallu attendre la note de synthèse n°6 pour comprendre la note de synthèse n°2. « Le loup est sorti du bois » car pour la municipalité il y a urgence à engager les travaux de la Maison des cultures avant la fin de la mandature. A l'instar de son commentaire au point 4 de l'ordre du jour, l'emplacement du Bijou relève-t-il d'une opportunité foncière ou d'une véritable réflexion d'ensemble ? La Maison des cultures, qui doit être « un phare au milieu de la ville », se retrouve « engoncée derrière des immeubles, dans une petite rue ». Christian LANDREAU pose la question de ce qu'est devenue l'allée de La Tire, après la décision de l'actuelle majorité de « raser les arbres en 2008 ». Il relève beaucoup d'ambiguïté dans la politique municipale.

Le maire indique que l'avis d'appel public à la concurrence a été lancé pour le parc de La Tire et a donné lieu à la réception des offres des entreprises. Les marchés seront prochainement signés pour un démarrage des travaux dans la foulée. Il pense qu'il y a effectivement urgence à réaliser la Maison des cultures car à trop vouloir attendre, le risque est réel de voir les cinémas quitter Ferney-Voltaire pour une autre commune. Le choix volontariste de la municipalité a été de conserver les cinémas à Ferney-Voltaire pour favoriser l'animation de la ville, conformément aux engagements pris devant la population.

Arnaud BERTHIER estime qu'une Maison des cultures face à l'avenue Voltaire aurait été la solution idéale. Mais répéter inlassablement cette antienne ne règle pas la problématique liée à la présence de Carrefour Market. En raison des enjeux financiers autour de l'activité du supermarché et des baux en cours, l'option émise par Daniel RAPHOZ est irréaliste à moyen terme. En termes de morphologie urbaine, le PLU de 2007 permet la réalisation de cet équipement. En revanche le problème émane de l'affectation du secteur qui n'est pas culturelle dans le PLU de 2007. Le choix de la révision simplifiée s'explique aussi par la volonté d'aller plus loin dans la définition des abords urbains, de manière à traiter correctement les interfaces avec le voisinage existant.

Pierre-Marie PHILIPPS se souvient que la question de l'emplacement du supermarché au regard d'autres projets communaux faisait déjà débat à l'époque de la ZAC Voltaire. Il fait remarquer que la municipalité n'a jamais voulu prendre en compte ni étudier les autres possibilités d'implantation du cinéma. C'est dommage car le site du Bijou suscite des interrogations en matière de stationnement, de surfaces commerciales développées et de nuisances aux riverains. Il faudra peut-être un jour expliquer cet entêtement, surtout si le cinéma venait finalement à quitter Ferney-Voltaire.

Le maire répond que la tendance actuelle consiste à remettre les cinémas dans les centres-villes, de manière à « remettre de la vie en ville ». Le site du Bijou répond à ce choix.

Pierre-Marie PHILIPPS prône également l'animation en centre-ville et ajoute que la liste à laquelle il appartient avait proposé le site actuellement pressenti pour le CNAM, qui n'est pas si éloigné du centre-ville. Si ce dernier emplacement avait été choisi, peut-être que le cinéma s'y serait déjà installé.

Le maire répond qu'une révision du PLU aurait également été nécessaire dans ce cas de figure. Le site du Bijou est idéalement placé pour réduire l'usage des véhicules individuels et favoriser les déplacements à pied ou à vélo. Le choix d'urbanisme de la municipalité est de « réanimer la ville et de faire en sorte que tout soit accessible d'une manière simple, sans être obligé de prendre la voiture ». Le maire rappelle que 72% des déplacements dans le Pays de Gex se font en interne, donc pas en direction en Genève.

Arnaud BERTHIER rappelle que la Maison des cultures ne se limite pas au cinéma mais comporte des fonctions non négligeables comme un auditorium et une médiathèque. Il s'agit donc de bénéficier de l'attractivité du cinéma pour animer les autres fonctions culturelles et artistiques de la commune. De nombreuses villes de province ont adopté la même stratégie de recentrer leurs cinémas pour redonner de la vie à leur centre-ville. Arnaud BERTHIER signale que les riverains du Bijou rassemblés au sein de l'association *Culture et verdure* ne semblent plus s'opposer au programme culturel mais aux nouveaux logements.

François TARPIN fait remarquer qu'implanter un cinéma à la périphérie de la ville favorise l'usage de la voiture et la multiplication des places de stationnement. L'avantage du centre-ville est de rendre possibles les déplacements à pied pour les uns, et le stationnement en souterrain pour les autres, dont la capacité sera augmentée du fait de l'accord de mutualisation obtenu avec la société Carrefour.

Pierre-Marie PHILIPPS objecte qu'il n'est pas sérieux de prétendre qu'un cinéma de huit salles attirera majoritairement des Ferneysiens, sachant par ailleurs qu'il n'existe pas d'autre cinéma dans le Pays de Gex. Cet équipement ne pourra fonctionner que si la grande majorité des clients proviennent de l'extérieur. Les Ferneysiens eux-mêmes ne s'y rendront pas systématiquement à pied, soit en raison d'une mauvaise météo, soit parce qu'ils résident loin du centre.

Le maire rappelle que la montée en puissance de l'offre en transports publics dans le Pays de Gex ne doit pas être négligée et incitera des clients à utiliser ces derniers. Par ailleurs, tout sera mis en œuvre en termes de cheminements doux pour que les déplacements entre le conservatoire et l'auditorium se fassent autrement qu'en voiture.

Arnaud BERTHIER fait remarquer que les clients du cinéma venant de l'extérieur auront à proximité immédiate les restaurants et autres services de la ville. Une étude de stationnement très poussée a été réalisée, laquelle a mis en évidence le point noir suivant : le vendredi soir et le samedi soir entre le moment où se termine la première séance et où débute la seconde. Ce point noir représente un besoin estimé à 350 places. Or les 350 places existent sur le domaine public dans un rayon de 200 mètres. Arnaud BERTHIER indique que disposer d'un cinéma de huit salles au lieu de six pour le même nombre total de sièges, favorise la modulation des horaires des séances, lisse les pics de fréquentation et donc limite les difficultés de stationnement. Il estime qu'il faudra être attentif aux éventuelles nuisances causées aux riverains, surtout à la sortie de la dernière séance. L'utilisation par les clients des stationnements souterrains devraient quand même limiter les désagréments craints par le voisinage.

Le maire ajoute que la ville va mener une action sur le stationnement et la lutte contre les voitures ventouses, notamment en étendant la zone bleue et les contrôles. Le maire confirme l'accord trouvé avec Carrefour Market.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE par 18 voix pour, 6 abstentions (Christophe PAILLARD, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Ghislaine YOFFOU-ORIEUX par procuration, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU) :

1. de prescrire la procédure de révision simplifiée n°3 du PLU, conformément aux dispositions des articles L123-13 et R123-21-1 ;
2. d'énoncer l'objectif poursuivi : implantation d'un programme culturel sur le quartier du Bijou.
3. de soumettre à la concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :
 - ouverture d'un registre de recueil d'observations,
 - organisation d'une réunion publique,

- édition d'un communiqué dans le bulletin d'information de la commune et dans la presse locale.
- 4. d'examiner conjointement le projet avec les personnes publiques associées par la loi au titre de l'article L.123-9 ;
- 5. de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de la procédure de révision simplifiée du PLU ;
- 6. de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la procédure de révision simplifiée du PLU ;
- 7. de préciser que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

7. Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ferney-Voltaire approuvé le 14 décembre 2007.

Arnaud BERTHIER expose que le projet de délibération qu'il présente a pour objet de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de Ferney-Voltaire. Elle vise également à définir les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation.

Il rappelle que le P.L.U. est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement de la commune. Il est également un outil réglementaire qui, à l'échelle de la commune, fixe les règles et modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols. Enfin, il regroupe l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire et doit garantir leur cohérence.

Par délibération du 13 juillet 2010, le conseil municipal a approuvé le P.L.U. mis en révision le 22 avril 2008. Par lecture du jugement du 27 novembre 2012, le Tribunal Administratif de Lyon a annulé la délibération du 13 juillet 2010 approuvant le P.L.U. Cette annulation porte sur la forme, l'ensemble des autres moyens invoqués sur le fond ayant été rejetés. De ce fait, le P.L.U. 2010 servira de base de réflexion pour la révision.

En conséquence, l'annulation du P.L.U. 2010 remet en vigueur le P.L.U. immédiatement antérieur, à savoir le P.L.U. approuvé le 14 décembre 2007.

Arnaud BERTHIER précise que la municipalité souhaite une inflexion de la politique d'aménagement du territoire et notamment sur :

- les objectifs d'urbanisation sur les secteurs de « Paimboeuf », « Très La Grange » et « La Poterie » en adéquation avec les études du projet stratégique de développement (PSD) GRAND-SACONNEX/FERNEY-VOLTAIRE et du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Gex. Les enjeux du PSD pour FERNEY-VOLTAIRE sont de valoriser la partie française en requalifiant, renouvelant et développant le secteur économique de « La Poterie », de prolonger et compléter l'offre des transports collectifs, de rechercher et négocier les complémentarités des éléments économiques et de l'offre urbaine sur les secteurs de « Paimboeuf » et de « Très la Grange ».

Ces études prenant en compte une résille de corridors écologiques et d'espaces publics, un projet de mobilité active renforcée (bus à haut niveau de service – BHNS) et une urbanisation phasée (2015/2030), doivent se concrétiser au travers d'un plan-guide.

L'accroissement urbain concentrique envisagé au contact de la ville doit dans un premier temps se positionner sur « Paimboeuf » en intégrant les équipements structurants. Concomitamment, le projet de renouvellement urbain de « La Poterie » doit porter sur la valorisation du système hydrographique, la mutabilité des logements, la redonne et/ou le positionnement d'activités, la requalification de la trame viaire, ainsi que sur la préservation et l'amélioration de la qualité paysagère,

- l'élaboration et/ou la refonte d'orientations d'aménagements précisant l'organisation, la structuration et les conditions de réalisation d'éco-quartiers,
- la création de zonage différencié, en particulier pour les opérations d'intérêt général,
- la suppression, la modification et/ou le fractionnement d'emplacements réservés existants et la mise en place éventuelle de nouveaux emplacements réservés,
- la prise en compte de dispositions de la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II »,
- la production de logements sociaux et leur régime, en cohérence avec le plan local de l'habitat (PLH), dans le cadre des objectifs de mixité sociale,

- la conservation de l'ouverture paysagère sur le château de Voltaire,
- la préservation de la continuité de la zone agricole, des corridors faunistiques, et la mise en cohérence avec les prescriptions écologiques du projet d'agglomération franco-valdo-genevois des secteurs de « La Fin » en partie Ouest, de la Mouille et de Veudagne.

Arnaud BERTHIER propose aux membres du conseil municipal de prescrire la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L. 123-6 et suivants et R. 123-15 du code de l'urbanisme.

Daniel RAPHOZ fait remarquer que la commune s'engage dans une nouvelle révision générale du PLU et que la dernière révision a coûté plus de 300.000€. Sa première interrogation touche à la possibilité juridique de s'appuyer sur un document d'urbanisme, en l'occurrence le PLU de 2010, qui a été annulé. Deuxièmement, il relève dans ce nouveau projet de révision que l'urbanisation de Paimboeuf pourrait être plus rapide que le délai de trente ans initialement annoncé. Enfin il demande pourquoi le tram, qui figure à la fois dans les plans directeurs cantonaux et les intentions de début de mandature de la majorité, semble désormais supplanté par le BHNS.

Le maire rappelle que le juge administratif a validé le PLU dans son contenu, ce qui conforte la municipalité dans les choix d'urbanisme de 2010. S'agissant de Paimboeuf, aucune échéance d'urbanisation n'est fixée. Cette question sera traitée dans la future ZAC. Le maire apprécie beaucoup le tram et lui trouve beaucoup d'atouts mais considère que la collectivité « n'a pas les moyens de se le payer ». Les 3 km du tram de Saint-Genis-Pouilly coûteront entre 40 et 50 millions, sans compter les acquisitions foncières et tous les aménagements qui l'accompagneront. Son déficit de fonctionnement annuel est estimé à 2,5 millions. Or avec 40 millions il est possible d'aménager 10 km de BHNS pour un déficit annuel de 1,5 million. Le maire estime que le Département et la CCPG ne peuvent pas financer une infrastructure de transport public aussi onéreuse. Il rappelle que ces déficits sont prélevés à 100% sur la compensation financière genevoise (CFG) et que la part du Pays de Gex a diminué cette année, en dépit d'une augmentation du nombre de frontaliers, du fait d'un nouveau régime de répartition arrêté par le conseil général. Désormais toutes les communes de l'Ain où résident des frontaliers touchent la CFG. Malgré l'inscription du tram au plan directeur cantonal, le maire indique que des études sont actuellement menées par l'Etat de Genève pour examiner si le BHNS ne pourrait pas le remplacer utilement jusqu'à Cornavin.

Christophe PAILLARD propose de réfléchir au vote d'une motion pour protester contre la mesure inique du Département de revoir la répartition de la CFG, au détriment des communes gessiennes. Il rappelle que le Pays de Gex souffre de véritables problèmes liés aux besoins en infrastructures des frontaliers. Il fait remarquer que la commune entre dans une période d'insécurité juridique et urbanistique. En effet le PLU de 2007 actuellement en vigueur va faire l'objet de modifications réglementaires qui pourront elles-mêmes donner lieu à des recours. La révision générale de PLU prendra un certain temps pour déboucher sur un nouveau document d'urbanisme opposable. Personne ne sait par ailleurs ce qu'il adviendra de l'appel formé contre le jugement du tribunal administratif sur le PLU de 2010. Christophe PAILLARD redoute les conséquences de ces incertitudes et pense qu'elles pourraient conduire à une paralysie temporaire des projets d'urbanisme de la ville et des équipements dont elle a besoin.

Le maire répond que l'un des avantages d'une mise en révision rapide du PLU est de pouvoir surseoir à statuer sur certaines demandes d'autorisation d'urbanisme. Il rappelle que le PLU de 2010 devait de toute façon faire l'objet d'une révision. La mise en révision est nécessaire pour tenir compte des dernières dispositions du Grenelle II de l'environnement et régler la question des terrains redevenus constructibles avec l'annulation du PLU de 2010. Le maire signale que la réalisation des équipements municipaux n'est quasiment pas impactée par la remise en selle du PLU de 2007. En revanche il y a un réel problème du point de vue de la construction des logements sociaux car le PLU de 2007 soit n'en prévoyait pas dans certaines zones, soit favorisait les logements sociaux « haut de gamme » qui ne correspondent pas à la réalité des besoins. Par ailleurs les nombreux recours contre des permis de construire freinent la production des logements sociaux et compromettent la mixité que devait encourager la présence de 22% de logements sociaux dans chaque programme immobilier. Sur les 1000 logements délivrés dans la période récente, 220 avaient une vocation sociale et auraient pu « desserrer l'étreinte » du nombre de demandes de logements sociaux si la moitié d'entre eux n'avaient pas été attaqués.

Arnaud BERTHIER estime que les procédures actuellement enclenchées de modification, de révisions simplifiées et de révision générale ont précisément pour objet de protéger l'urbanisme de ville et de lutter contre les incertitudes qu'évoquait Christophe PAILLARD. Tout en reconnaissant que le PLU de 2010 « est mort », la commune a tout intérêt à s'appuyer aujourd'hui sur la philosophie de ce dernier et sur le travail de fond déjà réalisé à l'occasion de son élaboration. Le nouveau document d'urbanisme devra accompagner « le développement régional et s'insérer dans le projet d'agglomération », en particulier en

termes de transports publics avec l'arrivée du BHNS et de traduction réglementaire du PSD côté français. Pour Arnaud BERTHIER, le futur PLU devra conserver à la fois une simplicité de zonage, de règlement, ainsi que sa philosophie de développement concentrique. Les derniers terrains constructibles devront être consommés « tranquillement, au rythme des besoins ». S'agissant du tram, beaucoup d'incertitudes subsistent. Il signale que les emprises foncières seront en principe préservées car celles du BHNS sont à peu près équivalentes. Le BHNS présente l'avantage de relier Ferney-Voltaire au Pays de Gex, ce qui n'est pas le cas du tram avec un terminus à Ferney-Voltaire. Arnaud BERTHIER évoque le phasage de Paimboeuf et Très-la-Grange : non seulement l'horizon de 2030 est assez lointain, mais en plus le plan guide n'est pas encore arrêté, tout comme le règlement de ZAC. Probablement faudra-t-il repousser le phasage de l'urbanisation de ce secteur au-delà de 2030, pour un obtenir un rythme de croissance urbaine continu et régulier.

Le maire revient sur les deux objectifs de la ZAC : d'abord donner un rythme à la construction, ensuite lutter contre la spéculation. C'est la raison pour laquelle la CCPG devrait s'engager dans une procédure de déclaration d'utilité publique pour accéder à la maîtrise foncière de l'ensemble du secteur. Le maire se réjouit de la position quasi unanime des élus communautaires en ce sens.

Daniel RAPHOZ fait remarquer que la croissance démographique du bassin lémanique dépasse les prévisions. La pression foncière est très forte à Ferney-Voltaire comme dans le reste du Pays de Gex. Il se félicite de la maîtrise publique annoncée mais relève que les élus peuvent changer et les choix politiques aussi. Or les règles de la future ZAC ne seront pas immuables mais bien sujettes aux changements politiques. Daniel RAPHOZ estime que Genève ne tient pas ses engagements sur la construction de nouveaux logements. Les dernières réunions organisées au Grand-Saconnex ont révélé le peu d'empressement des responsables publics à voir fleurir de nouveaux logements dans leur commune, contrairement à l'accueil d'activités. Le rééquilibrage logement/activité de part et d'autre de la frontière est très souhaitable mais se heurte toujours à une réglementation fiscale et sociale plus avantageuse côté suisse. Genève propose aux Français « un grand dortoir avec des bus qui vont très vite pour amener les gens au travail ». Pour Daniel RAPHOZ, il faudrait contrarier ce scénario en préservant côté français les zones non construites et ses paysages, ce que les Suisses arrivent très bien à faire chez eux. Il se déclare favorable au développement concentrique de la ville mais pas n'importe comment. Le futur PLU reposera essentiellement sur le développement et le renouvellement urbain du bas de Ferney-Voltaire. Il ne s'y oppose pas sur le principe mais émet le vœu d'un développement « raisonné et dans le temps des zones de Paimboeuf et Très-la-Grange ».

Le maire rappelle que le PLU de 2010 avait intégré la réflexion préalable à la mise en place du PSD, entre les représentants de la ville, de la communauté de communes et de l'Etat de Genève. Le positionnement géographique du PSD Ferney-Voltaire / Grand-Saconnex lui permettra vraisemblablement d'aboutir plus rapidement que les autres PSD de l'agglomération. Le maire relève que la révision simplifiée n°1, qui avait justement pour objet de « mettre de l'emploi » à Paimboeuf dans l'esprit du projet d'agglomération, n'a pas été voté par les membres des minorités municipales. Il reconnaît que la commune du Grand-Saconnex rencontre des difficultés à construire des logements, qui s'expliquent notamment par la proximité de l'aéroport. Cette commune souhaite pourtant accueillir des nouveaux logements et cherche des solutions pour mettre de l'habitat le plus près possible de l'aéroport, malgré la complexité des lois fédérales sur le bruit et la lourdeur des procédures de déclassement de zone. Les équipes du plan guide travaillent actuellement avec l'Etat de Genève à la définition de mesures qui favoriseront la construction de logements au Grand-Saconnex. Pour le maire, le futur PLU n'aura pas pour vocation de changer le zonage de Paimboeuf et Très-la-Grange : seule la future ZAC fera évoluer les règles d'urbanisme du secteur. De cette façon, les promoteurs devront s'adapter au tempo d'ouverture à l'urbanisation fixé par la collectivité.

François KIENTZLER ne comprend pas le discours de Daniel RAPHOZ car le PLU de 2007 encourageait l'urbanisation à outrance, contrairement au PLU de 2010 dont une des caractéristiques était la maîtrise de l'urbanisme et l'équilibre trouvé entre les différentes zones.

Daniel RAPHOZ estime que la communauté de communes, propriétaire du terrain, « va faire de l'économie » en vendant une partie des terrains en vue d'y construire des logements. Ce sont les logements qui payeront l'activité économique dans ce secteur.

Le maire confirme mais ajoute que cela se fera sans spéculation.

Christian LANDREAU tient à saluer chez le maire « son art consommé de l'esquive ». On peut vouloir maintenir le cinéma à Ferney-Voltaire sans pour autant approuver le site retenu par la municipalité. Par ailleurs, comment expliquer que la commune de Saint-Genis-Pouilly, dont le budget est inférieur à celui de la ville de Ferney-Voltaire, aurait les moyens de se payer le tramway ? Christian LANDREAU déclare « qu'il ne faut pas nous prendre pour des idiots » et rappelle que le tramway n'est pas financé par les

communes. Il déplore qu'aux questions posées le maire réponde à côté en n'apportant jamais de précisions. C'est pareil pour Arnaud BERTHIER qui « enfume la salle et les esprits ». Il exhorte le maire au courage pour rassembler l'ensemble des Ferneyiens sur les dossiers importants, au lieu de chercher à marche forcée à les diviser.

Le maire répond que Christian LANDREAU n'écoute pas. Le maire n'a jamais prétendu que le tramway était financé par les communes. Il a simplement déclaré qu'il était favorable au tramway mais considérait que celui-ci coûterait trop cher à l'autorité organisatrice des transports, c'est-à-dire au Département de l'Ain, lequel utilise les fonds de la CFG à la fois pour la partie investissement et les déficits d'exploitation. L'arrivée du tramway à Saint-Genis-Pouilly est la résultante d'un « choix politique », celui de Genève notamment, qui cherchait à lui faire passer la frontière pour percevoir les 40% de la confédération. L'intérêt financier de l'Etat de Genève a donc été le facteur prépondérant du prolongement du tram jusqu'à Saint-Genis-Pouilly. Le maire estime que la coopération transfrontalière a encore du chemin à parcourir pour passer des « intérêts bien compris » des uns et des autres à l'aménagement cohérent du territoire de l'agglomération.

Arnaud BERTHIER, s'adressant à Christian LANDREAU, déclare : « vous n'avez pas besoin de moi pour vous enfumer ». Il rappelle que le projet d'agglomération prévoyait une augmentation de 100.000 habitants. Les techniciens de l'ARC et du projet d'agglomération, qui ont mené une étude sur les surfaces urbanisables au sein de tous les PLU dans la couronne autour de Genève, sont arrivés à la conclusion que les réserves foncières représentaient un potentiel de 200.000 nouveaux habitants. Donc il n'y a rien d'étonnant à voir que l'on construit « à tout va et n'importe comment ». Arnaud BERTHIER rappelle que le PLU de Ferney-Voltaire, déjà en 2010, essayait de contenir le « phénomène de consommation de terrains agricole ». Il souligne que la commune a largement contribué à la forme que revêt aujourd'hui le PSD. Le PLU de 2010 mentionnait la nécessité d'un « plan d'ensemble » pour pouvoir rendre constructibles Paimboeuf et Très-la-Grange. Le projet de ZAC s'inscrit parfaitement dans le prolongement de ce qui avait été annoncé en 2010. Le PSD avait donc été très bien anticipé dans le PLU de 2010.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE par 18 voix pour, 6 abstentions (Christophe PAILLARD, Daniel RAPHOZ) Pierre-Marie PHILIPPS, Ghislaine YOFFOU-ORIEUX par procuration, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU) :

De prescrire la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L. 123-6 et suivants et R. 123-15 du code de l'urbanisme.

De soumettre à la concertation (cf. L. 300-2) pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :

- affichage de la délibération de prescription de la révision du P.L.U. en mairie et sur les panneaux d'affichage communaux,

- informations par articles dans la presse locale,

- informations sur le bulletin municipal, ainsi que sur le site Internet de la ville,

- tenue de trois réunions publiques organisées à l'initiative de la commune,

a) la première pour la présentation des objectifs initiaux de la commune, le diagnostic et les enjeux,

b) la deuxième pour la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

c) la troisième pour la présentation du projet de révision avant délibération d'arrêt par le conseil municipal.

- mise à disposition du public d'un registre de recueil d'observations, en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels. Le public pourra également adresser ses observations par écrit à la mairie de Ferney-Voltaire, service « Urbanisme », révision du PLU, Avenue Voltaire, 01210 FERNEY-VOLTAIRE. Les observations pourront également se faire sur le site Internet de la ville (www.ferney-voltaire.fr).

La concertation se déroulera pendant toute la durée du projet. A l'issue de la concertation, sera tiré le bilan devant le conseil municipal.

D'associer les services de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme,

De consulter au cours de la procédure, les personnes publiques prévues par la loi, au titre des articles L 123-8 et R 123-16, si elles en font la demande,

De charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de la révision du PLU,

De donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la mise en œuvre de la révision du PLU.

- De solliciter l'Etat, conformément au décret n°83-1122 du 22 décembre 1983, pour qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir en partie les frais matériels et d'étude nécessaires à la révision du PLU, ainsi que le Conseil Général pour l'attribution de la subvention octroyée désormais à ce même titre.
- De préciser que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes ont été inscrits au budget de l'exercice 2012.

Il est rappelé qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision d'un P.L.U., l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

8. Questions diverses.

Le maire annonce que les vœux de la municipalité à la population auront lieu vendredi 11 janvier 2013 à 19h00 au COSEC.

Prochain conseil municipal ordinaire : mardi 8 janvier 2013 à 20h30.

Séance levée à 22 heures 55.