

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

Pôle métropolitain du Genevois français
SIEGE : 15 avenue Emile Zola
74100 ANNEMASSE

OBJET :
AVIS SUR LE
PROJET ARRÊTÉ
DE PLAN LOCAL
D'URBANISME
(PLU) DE SAINT-
JULIEN-EN-
GENEVOIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU-SCot

Séance du 12 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 12 septembre à douze heures, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à Archamps sous la présidence de Monsieur Christian DUPESSEY, Président,

Convocation du : 05 septembre 2025

Secrétaire de séance : Vincent SCATTOLIN

Membres présents :

- Délégués titulaires :

M. Christian DUPESSEY - M. Vincent SCATTOLIN – Mme

Carole VINCENT - M. Gabriel DOUBLET - M. Julien

BOUCHET - M. Régis PETIT – M. Benjamin VIBERT

- Délégués excusés :

Mme Aurélie GODARD-CHARILLON

N° BU2025-SCoT_10

Nombre de délégués
titulaires

en Exercice : 08

Nombre de délégués

Présents : 07

Pouvoir : 0

**AVIS DU PÔLE MÉTROPOLITAIN DU GENEVOIS FRANÇAIS SUR
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS**

VU la délibération n°JL/CC/131216/94 du Conseil communautaire du 16 décembre 2013 portant approbation du schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes du Genevois ;

VU la délibération n°CS2017-18 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français en date du 5 mai 2017 portant sur les délégations d'attribution du Comité syndical au Président et au Bureau,

VU la délibération n°CS2024-36 du Comité syndical du Pôle métropolitain du Genevois français en date du 4 octobre 2024 acceptant le transfert au Pôle métropolitain du Genevois français de la compétence relative à l'élaboration, au suivi et à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale par la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, la

Communauté de communes Terre Valserhône, la Communauté de communes du Genevois et la Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons

Depuis le 4 octobre 2024, le Pôle métropolitain du Genevois français est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) sur un périmètre comprenant la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, la Communauté de communes Terre Valserhône, la Communauté de communes du Genevois et la Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons.

Désormais, et à ce titre, le Pôle métropolitain assure le suivi des schémas en vigueur, est associé à l'évolution des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, etc.) et rend les avis sur ces documents en tant que Personne publique associée au titre des schémas en vigueur.

La commune de Saint-Julien-en-Genevois appartient à la Communauté de communes du Genevois (Haute-Savoie), couverte par le SCoT de la CC du Genevois approuvé le 16 décembre 2013.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Julien-en-Genevois a été approuvé le 14 juin 2017. Par arrêté municipal n°86/2025 du 11 mars 2025, la Maire a engagé la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois. À la suite du transfert de la compétence SCoT au Pôle métropolitain le 4 octobre 2024, celui-ci est l'autorité compétente pour rendre un avis sur les projets d'évolution des documents d'urbanisme locaux au titre du SCoT de la CC du Genevois en vigueur et jusqu'à l'approbation d'un nouveau SCoT commun à l'échelle du nouveau périmètre.

Pour assurer la continuité de la compétence SCoT, le présent avis a été co-construit avec l'appui de la Communauté de communes du Genevois.

Saint-Julien-en-Genevois est une commune frontalière située à seulement cinq kilomètres de Genève. Cette proximité en fait un territoire particulièrement attractif (65% des actifs de la commune sont frontaliers) mais aussi soumis à de fortes pressions (urbanisation, logement, déplacements, ressources, etc.). Pour accueillir l'afflux de population tout en préservant un cadre de vie agréable et accessible pour tous, les Commune doit repenser l'aménagement de son territoire. **La modification n°3 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois doit ainsi permettre de structurer le développement urbain, maîtriser la croissance démographique, améliorer les mobilités, renforcer son attractivité économique, tout en préservant l'environnement et en inscrit la commune dans la transition écologique et énergétique.** La commune a donc engagé la modification de droit commun de son document d'urbanisme afin de :

- Améliorer la lisibilité et la compréhensibilité des pièces et notamment du règlement graphique ;

- Ajouter un renvoi aux Orientations d'aménagement et de règlement écrit et les chapeaux introductifs descriptifs de
- Intégrer dans les OAP les études de programmation effectuées sur plusieurs secteurs de densification ;
- Retravailler la définition du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) pour garantir sa cohérence ;
- Encadrer les coloris des façades, menuiseries et toitures via une charte de colorimétrie annexée au PLU ;
- Augmenter les mesures de protection des arbres remarquables ;
- Favoriser davantage les installations solaires, en application du PCAET, et garantir leur bonne insertion architecturale et paysagère ;
- Intégrer au PLU le projet de réseau de chaleur et notamment sa chaufferie ;
- Préciser la notion d'équipement public et assouplir les règles applicables à ces constructions spéciales en raison de leur nature ;
- Adapter le règlement pour l'insertion des constructions dans les terrains pentus ;
- Adapter la règle sur la surface des stationnements en sous-sols ;
- Intégrer le projet public de résidence pour les personnes ayant des difficultés de logement et de parking dans le PLU ;
- Optimiser davantage le foncier des zones d'activités économiques et y exiger davantage de production d'énergie renouvelable ;
- Mettre en cohérence les règles sur la protection du patrimoine bâti ;
- Reprendre la règle sur la gestion des eaux pluviales en application des recommandations de la Communauté de communes du Genevois ;
- Reprendre et mettre à jour les Emplacements réservés en fonction de l'évolution des besoins et corriger quelques erreurs graphiques ;
- Mettre en cohérence le zonage ferroviaire avec les nouvelles réglementations.

Le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois porte ainsi sur une cinquantaine de points, synthétisés et examinés ci-après.

1. Modification des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Modification de l'OAP n°3 "Entrée Sud" et ajout du secteur "Val Fleuri"

La Commune a mené une étude approfondie sur le secteur dit « Val Fleuri », afin de préciser les intentions d'aménagement pour cette zone située en entrée de ville de Saint-Julien-en-Genevois.

Ce secteur est intégré à l'OAP n°3 « Entrée Sud » qui a été retravaillée avec l'ajout des enjeux d'aménagement des abords des cours d'eau et de modes doux, de qualité du front de rue et de limitation de l'artificialisation des sols.

Le secteur "Val Fleuri" devra faire l'objet d'une opération d'ensemble comprenant 65 à 70 logements créés en renouvellement urbain répartis du T1 au T5 dans un souci de diversification de la typologie des logements sur la commune. Sur ce secteur, l'OAP comprend

de nouvelles prescriptions en matière de qualification des routes piétonnes et de continuités vertes.

Concernant l'OAP n°3 "Entrée sud", le Pôle métropolitain souligne que les modifications apportées contribuent à mettre en œuvre le SCoT de la CC du Genevois en vigueur, notamment en termes de :

- **Préservation des espaces verts, cohérente avec l'objectif du SCoT de "renforcer la contribution des jardins et espaces publics dans la définition d'un projet paysage d'ensemble et à l'échelle de chaque commune. Il s'agit notamment : d'offrir aux communes des aménités et une qualité du cadre de vie qui compensent la densification". "Les PLU devront étudier dans leurs PADD la trame des parcs et jardins publics existants [...] et définir les modalités de leur développement" (DOO, Chapitre III, Axe 3.2, page 44).**
- **Priorisation des constructions sur les espaces déjà bâtis/artificialisés, cohérente avec les objectifs du SCoT de privilégier "le renouvellement urbain et la densification de l'existant et des dents creuses" (DOO, Chapitre I, Axe 2, page 9). Il est également précisé dans le SCoT que les PLU définissent "un pourcentage minimum d'espace libre, végétalisé ou en pleine terre sur une parcelle bâtie" (DOO, Chapitre III, Axe 3.3, page 45).**

Modification de l'OAP n°5 "Gare sud"

Zone industrielle et artisanale centrale mais isolé par la voie ferrée, le secteur Gare sud soulève des enjeux de reconnexion et de mutation urbaine. La Commune souhaite aménager un quartier mixte, mieux relié au centre-ville, tout en continuant d'accueillir des activités économiques adaptées.

Concernant l'OAP n°5 "Gare sud", les modifications apportées contribuent à mettre en œuvre le SCoT de la CC du Genevois en vigueur, notamment en termes de mixité fonctionnelle (PADD, II.2.3. "Créer dans la ville compacte les conditions d'une mixité fonctionnelle complète, commerciale, tertiaire, de service...", p.19), de création d'emplois locaux et d'accueil d'activités économiques sur le territoire.

Modification de l'OAP n°7 "Promenade du Crêt"

Situé à proximité immédiate du centre-ville, le site est aujourd'hui occupé par des équipements sportifs. La Commune propose de modifier l'OAP en vigueur pour requalifier ce secteur dans un souci de mixité fonctionnelle (logement/équipements) mais de diminuer les surfaces dévolues aux équipements publics. Il est précisé que le programme prévoit un centre de formation avec hébergements et/ou logements en front de la rue du Léman.

Concernant l'OAP n°7 "Promenade du Crêt", les modifications apportées ne remettent pas en question la requalification de ce secteur et la mixité fonctionnelle souhaitées

dans l'OAP initiale. Ces deux objectifs s'inscrivent pleinement dans ceux du SCOT de la CC du Genevois en la matière.

Néanmoins, le Pôle métropolitain alerte la Commune sur le manque de précision dans l'OAP qui pourrait remettre en question à terme l'aménagement complet du secteur. La mention "et/ou" pourrait permettre au(x) porteur(s) de projet de réaliser uniquement des logements en front de rue alors qu'une mixité fonctionnelle est souhaitée par la Commune, notamment pour réaliser des équipements publics. Par ailleurs, l'absence de cadre chiffré pour la création de logements ne permettra pas à la Commune de maîtriser la densification de ce secteur.

Aussi, le Pôle métropolitain conseille à d'encadrer et de développer davantage cette OAP pour que le projet final correspondent aux objectifs poursuivis par la Commune.

Modification de l'OAP n°9 "Hôpital"

Comprenant un des sites du Centre hospitalier Annecy-Genevois (CHANGE), ce secteur situé au nord du centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois participe au développement de l'offre de santé du territoire (développement du CHANGE, implantation d'un EHPAD). La Commune souhaite élargir l'OAP pour intégrer de nouvelles parcelles - déjà classées en zone urbaine mais à ce jour non construites - situées au nord pour créer des logements.

En termes de typologie urbaine, le site et notamment les sous-secteurs dédiés au logement sont à mi-chemin entre un quartier plutôt pavillonnaire mais en densification progressive (*par exemple, Chemin du Loup*) et un quartier de "moyens ensembles" (*par exemple, Rue de Favernay*).

Concernant l'OAP n°9 "Hôpital", le site de projet participe pleinement au confortement de Saint-Julien-en-Genevois en tant que "pôle régional de l'agglomération franco-valdo-genevoise" (PADD, II.1.2, p.24) en développant des équipements et des services à fort rayonnement, notamment dans le domaine de la santé.

En revanche, des précisions sont attendues sur les secteurs de l'OAP destinés à accueillir des logements en termes de programmation : nombre de logements ou "fourchette", densité minimale imposée reprenant les densités prescrites par le SCOT de la CC du Genevois. L'absence de T1 et de T2 dans la programmation mériterait d'être justifiée davantage, notamment à proximité d'un pôle d'emploi majeur (le CHANGE) et des difficultés rencontrées par le personnel hospitalier pour se loger sur le territoire.

Modification de l'OAP n°11 "Perly"

Le secteur de Perly, situé de part et d'autre de la Route de Genève, est un site stratégique en raison du projet de tramway reliant Saint-Julien-en-Genevois à Genève et la requalification complète des abords.

La Commune propose de modifier l'OAP existante afin de mettre en œuvre les enjeux : construire avec le "déjà là" (réhabiliter plutôt que détruire) et améliorer des sols. La Commune souhaite également intégrer des éléments travaillés dans le cadre d'une étude urbaine et relatifs au front urbain et à l'alignement des constructions, la typologie des logements, l'organisation des accès routiers, les liaisons piétonnes, la conservation des éléments naturels existants, etc.

Concernant l'OAP n°11 "Perly", les modifications proposées répondent à l'objectif fixé par le SCoT de la CC du Genevois de "définir et d'améliorer les entrées de villes" et la nécessité de réaliser des OAP pour ces secteurs (DOO, III.5.1, p.53). L'aménagement de ce secteur est d'autant plus important qu'il se situe à proximité immédiate de la frontière et qu'il accueille un projet de tramway transfrontalier.

Alors que l'OAP prévoit la "réalisation d'environ 150 logements à l'hectare sous forme d'habitat collectif et intermédiaire", le Pôle métropolitain rappelle néanmoins que les densités prescrites par le SCoT en vigueur pour Saint-Julien-en-Genevois sont de "160 logements à l'hectare dans une bande de 500 mètres de part et d'autre du futur transport en site propre" (DOO, I.3, p.13). Les projets envisagés devront ainsi permettre d'atteindre cette densité à l'échelle du secteur concerné.

De manière générale sur toutes les OAP, le Pôle métropolitain invite la Commune à assurer que la nouvelle programmation de logement soit compatible avec les objectifs du SCoT en matière de densité minimale, soit :

- 80 logements/ha* sur le secteur de développement prioritaire de Saint-Julien-en-Genevois ;
- 120 logements/ha* pour toute nouvelle opération dans un secteur desservi par les transports en commun et dans l'enveloppe urbaine ;
- 160 logements/ha* dans une bande de 500 mètres de part et d'autre du futur transport en commun en site propre dans la commune de Saint-Julien-en-Genevois.

*** Les densités exprimées concernent également les commerces, services, équipements et activités tertiaires dans un objectif de mixité fonctionnelle. Les surfaces relatives à ces activités pourront être exprimées en équivalent logements pour permettre le calcul de la densité, à raison de 80m² par logement.**

Modification de la règle d'emprise au sol des aires de stationnement souterraines

Afin de limiter l'emprise des aires de stationnement en surface, d'harmoniser les besoins de stationnement des projets et d'assurer leur intégration cohérente dans le paysage, la commune souhaite réexaminer la règle relative à l'emprise au sol des stationnements.

Cette volonté de la Commune est en cohérence avec les objectifs de « Maîtriser la politique de stationnement en ville pour apporter une réponse adaptée aux différents besoins » et de « favoriser l'émergence de projets peu consommateurs de fonciers : mutualisation des stationnements, stationnements en ouvrage, » etc. (DOO, Chapitre V, Axe 2.6 et 3.2, page 85 et 89).

2. Modifications relatives aux énergies renouvelables et autres dispositifs de production d'énergie

Conformément à la Stratégie française énergie-climat et la Programmation pluriannuelle de l'énergie qui fixe des objectifs de développement des énergies renouvelables, la commune de Saint-Julien-en-Genevois s'est engagée dans le déploiement d'un réseau de chaleur. Le réseau prévu comprend une unité de production (chaufferie biomasse/gaz), un réseau de distribution, des sous-stations d'échanges et environ 12 kilomètres de canalisations enterrées.

Pour permettre ce projet, la Commune souhaite modifier plusieurs points de son règlement écrit relatifs à l'implantation des constructions, l'emprise au sol et l'aspect des constructions. Les équipements nécessaires au réseau de chaleur bénéficient de dérogations dans ces domaines.

Par ailleurs, la Commune souhaite encadrer l'installation de panneaux solaires sur les toitures et les façades afin que ceux-ci s'intègrent de façon qualitative aux bâtiments. Dans un souci de préservation de l'architecture locale, la Commune encadre plus strictement l'implantation des panneaux solaires dans les secteurs patrimoniaux (UCP, U4) et limite leur superficie totale à 50% de la surface du pan du toit.

Enfin, la Commune souhaite accroître les capacités de production d'énergies renouvelables dans les zones d'activités économiques. Il est proposé de modifier le règlement écrit pour imposer la solarisation des toitures sur au moins 30% de la surface des toits lorsque les bâtiments dépassent 500m² d'emprise au sol global, extensions comprises. Dans la zone UXb, les nouveaux bâtiments tertiaires doivent intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables couvrant au moins 30% de la consommation estimée du bâtiment.

Les modifications proposées par la Commune participent pleinement aux objectifs du SCoT de la CC du Genevois de "diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre" et "d'accroître la production d'énergie renouvelable" (DOO, III.3.4, p.30).

3. Modifications relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Complément des règles relatives aux modifications de façades

La commune souhaite encadrer l'évolution des usages des bâtiments d'habitation afin de préserver la cohérence paysagère et architecturale du tissu urbain, et ce notamment en précisant l'aspect des façades autorisé.

« **La recherche d'une qualité architecturale contemporaine** » est prévue par le SCoT (DOO, Chapitre III, Axe 4.3, page 51). Le Pôle métropolitain conseille ainsi à la commune de préciser, par l'ajout d'un schéma ou d'une description, ce que signifie les notions de « motifs » et de « griffures fantaisies ». Ces éléments pourraient être définis dans le lexique du PLU et/ou intégrées dans une charte qui prescrit les motifs autorisés pour les balcons.

Complément de l'OAP n°3 relatif aux coloris des façades

La commune souhaite préserver l'harmonie esthétique et architecturale autour de ses secteurs patrimoniaux et pour ce faire, elle a adopté une charte de colorimétrie des façades, toitures et menuiseries dans son centre-ville, afin de guider les choix de couleurs des bâtiments.

Le Pôle métropolitain souligne l'intérêt de cette charte qui apparait telle une mise en application opérationnelle des objectifs du SCoT de la CC du Genevois. Effectivement, par ses orientations, le SCoT encourage les communes à réaliser des études sur les typologies architecturales en amont des PLU, afin d'en faire des bases pour les prescriptions d'implantation, de matériaux, et de relations au paysage (DOO, Chapitre III, Axe 4.4 p.51)

4. Modifications relatives aux zones d'activités économiques et au commerce

Modifications des règles relatives à l'optimisation des zones d'activités économiques

Face aux enjeux fonciers, économiques et écologiques sur Saint-Julien-en-Genevois, la commune souhaite optimiser le foncier de ses zones d'activités économiques et propose d'augmenter le coefficient d'emprise au sol dans ces zones de 0,5 à 0,6 maximum.

La modification proposée par la Commune s'inscrit dans l'objectif porté par le SCoT de la CCG de densifier les zones d'activités et notamment « en évitant de limiter l'emprise au sol et les surfaces des terrains » (DOO, Chapitre I, axe 2, page 11). D'autre part, le niveau d'emprise au sol fixé par la Commune (0,6) est cohérent avec les prescriptions du SCoT visant une emprise au sol supérieur ou également à 0,4 dans les zones d'activités économiques.

Néanmoins, si l'objectif de la Commune est d'optimiser le foncier économique, le Pôle métropolitain recommande à la Commune de fixer un Coefficient d'emprise au sol (CES) minimal, plutôt qu'un CES maximum. Si en contrepartie, la Commune souhaite préserver les espaces verts et/ou de pleine terre dans ces secteurs – notamment pour la qualité environnementale et paysagère de ces sites – ce CES minimal peut être complété par une part d'espaces verts et/ou de pleine terre à préserver, permettant

ainsi de trouver un équilibre entre densification des zones de l'environnement.

Ajout de « linéaires de protection de la diversité commerciale » (inscription graphique)

En lien avec le schéma de programmation prévisionnelle de l'OAP 4, qui intègre des commerces en rez-de-chaussée sur la partie Ouest du secteur, l'intégration de l'inscription graphique linéaire « protection de la diversité commerciale » est réalisée au sein du plan de zonage pour être en adéquation avec les projections de réaménagement et en protéger les destinations des locaux commerciaux.

Cette disposition permet de mettre en œuvre l'objectif du SCoT qui vise à renforcer « l'implantation des commerces en densification ou en continuité des linéaires existants des centralités constituées, en utilisant le panel d'outils mis à disposition dans les PLU : (...) Le PLU peut « identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité » (article L123-1-5 7bis Code de l'Urbanisme) »

5. Mise à jour du document, correction des erreurs matérielles et ajouts au lexique

De manière générale, les modifications consistant à mettre à jour le document avec les dernières évolutions législatives et réglementaires, à corriger les erreurs matérielles, à améliorer la lisibilité du document et à préciser le lexique sont bienvenues et permettront de simplifier la mise en œuvre opérationnelle du PLU une fois approuvé.

Dans son lexique, la Commune souhaite affirmer la notion de pleine terre et les espaces verts profond. En garantissant l'absence de constructions souterraines, la commune entend protéger ces sols afin de garantir leur bonne fonctionnalité.

La volonté de la Commune de définir différents types d'espaces végétalisés afin de préserver les sols est cohérente avec les objectifs de SCoT. Celui-ci précise que les PLU doivent définir "tout ou partie des règles suivantes pour assurer les objectifs paysagers dans les secteurs bâtis à enjeux paysagers, selon les objectifs définis par le PADD :

- ***Emprise des constructions et espace libre ;***
- ***Pourcentage minimum d'espace libre, et/ou végétalisé et/ou en pleine terre et/ou imperméable sur une parcelle bâtie".***

Ces prescriptions qui doivent être définies dans les PLU contribuent ainsi à la mise en œuvre des « objectifs environnementaux du SCoT » et ce notamment par la préservation de « la perméabilité des sols » (DOO, Chapitre III, Axe 3.3, page 45).

Le Bureau – Collège SCoT après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **ÉMET un avis favorable** au projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Saint-Julien-en-Genevois en tant que Personne publique associée et au titre du SCoT de la Communauté de communes du Genevois en vigueur ;
- **INVITE** la commune à prendre en considération les observations formulées ;
- **CHARGE** le Président de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Préfecture d'Annecy le **16 septembre 2025**

Publié ou notifié le **16 septembre 2025**

Le Secrétaire de séance
Vincent SCATTOLIN

Le Président,
Christian DUPESSEY





La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.