



Remarques de l'APST au Registre de concertation de la révision du PLU

Après l'adoption du PLU du 26 juin 2006, suivi de ses nombreuses modifications et des recours au tribunal administratif, nous voici devant la révision-bis puisque la première a été retirée le 2 juin 2012.

Au delà des évolutions du cadre législatif avancées pour justifier tous ces changements, l'APST note que l'objectif proclamé de maîtriser le développement n'a pas été atteint. Nous notons également que la plupart des communes du Pays de Gex sont dans la même situation, conséquence de la pression foncière du Grand Genève et du manque de réserve foncière des communes. Soit les PLU ont été votés en toute hâte, soit ce ne sont pas des outils adaptés.

Une halte à cette urbanisation serait la bienvenue pour permettre de consolider les aménagements nécessaires pour absorber la forte augmentation de notre population. Le pouvons-nous?

En tant qu'observatrice attentive de l'urbanisme dans notre commune, de son attention à préserver l'environnement, l'APST constate la difficulté récurrente de Thoiry pour appliquer et faire respecter le règlement du PLU. Nous constatons également que certains conseillers municipaux commencent, en privé, à partager notre point de vue, ce qui nous laisse espérer une meilleure concertation dans le futur.

Prenons pour exemple les secteur du grand Pré: quels sont désormais les objectifs de la commune suite à l'annulation par le Tribunal Administratif de la modification N0 2 du PLU:

A - quel redimensionnement de la zone ?

B - quelle vocation pour cette zone:

- parc industriel ?
- secteur économique ?
- secteur hôtelier ?
- autres ?

Plus généralement, nous préconisons:

- un zonage restrictif pour ralentir la croissance de Thoiry afin de garder, le mieux possible, la maîtrise du développement ¹

- un effort permanent pour accroître les réserves foncières. L'APST approuve la commune lorsqu'elle achète les "appartements sociaux" et demande d'explorer les possibilités de systématiser cette pratique.

- favoriser la construction des logements sociaux PLAI accessibles aux Thoirysiens avec des salaires français.

- instaurer une surface minimum obligatoire pour les logements sociaux, exemple 80 m² minimum par habitation, pour éviter que les promoteurs construisent des « cabanes » de 30m² en guise de logements sociaux.

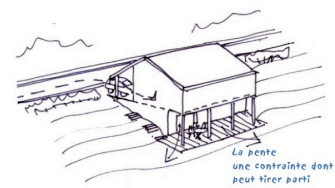
- un inventaire de notre patrimoine vernaculaire et l'inclusion dans le règlement de sa préservation.

- des mesures de protection ² des couloirs faunistiques répertoriés dans le SCOT: classement Nco et Aco.

- le bornage des ZNIEFF de l'Allondon à l'échelle cadastrale comme le rapport Acer-Campestre le recommandait (première étude environnementale pour le PLU).

- une réévaluation SERIEUSE de la situation du Grand Pré, en collaboration avec les communes de Sergy, de Saint Genis et de Satigny et les services de l'Etat et de la CCPG

- un règlement précis et strict concernant le respect de la pente naturelle du terrain, des murs de soutènement, des enrochements ³, de l'emploi de gabions, de l'intégration dans le terrain naturel.



- un règlement précis et strict concernant la hauteur des constructions ⁴ en valeurs métriques. L'APST est totalement opposée à ces vagues "R + 2 + C" et autres... La hauteur s'énonce en mètres et non pas en niveaux (e.g. 9m, 13m, etc.) (Code de l'Urbanisme).



- une réflexion approfondie sur l'autorisation des toits plats ⁵, peu compatibles avec nos conditions climatiques.

- favoriser la construction de villas accolés sur les terrains au lieu des fameuses "villas jumelées par leur garage" ⁶ qui diminuent les surfaces perméables des petits lotissements

- Réserver la construction de petits immeubles ⁷ au centre près des transports publics et des magasins pour optimiser la densité des habitants et donc, des déplacements.

- La qualité des projets: une réflexion identique à celle faite par le CAUE de l'Ain ⁸ pour Divonne nous semble appropriée;

- favoriser la rétention de l'eau pluviale et son utilisation dans tous les projets nouveaux ou de grosse rénovation

- maintenir une **taille** (2,5 m de large) et un nombre de parkings réalistes, vu le contexte du Pays de Gex : 2 par logement ainsi qu'un certain nombre de places visiteurs: 20% à 30 % en plus du nombre réglementaire de parkings



- favoriser les garages souterrains non fermés dans les projets nouveaux pour diminuer les stationnements en surface.

- établir le plan de circulation ⁹ dans l'optique d'un accroissement inévitable du trafic.

- préciser le projet de pistes cyclables et de chemins piétonniers dans le PLU et leur connexion avec les communes limitrophes et également, dans le cadre des projets d'agglomération (en particulier Badian - Moulin Fabry).
- réduire l'éclairage excessif de façon générale sur la commune et en particulier lors de l'étude d'un projet nouveau.
- spécifier l'usage public de cheminements piétonniers dans les lotissements, déjà lors des OAP.
- régler et/ou interdire les forages géothermiques sur toute la commune de Thoiry pour empêcher tout risque de contamination des nappes phréatiques.
- mettre les documents pour l'enquête publique en ligne sur le site de la mairie (comme c'est déjà le cas dans d'autres communes) pour permettre à la population l'étude des documents complexes en dehors des horaires limités de la mairie.

Dans l'application du PLU:

- lors de chaque demande d'un permis de construire ou de la vente d'un terrain, une recherche devrait être faite pour voir si on peut inclure un passage piétonnier pour créer finalement un réseau consistant.
- les dérogations accordées dans la délivrance d'un permis de construire devraient être motivées, explicitées et justifiées pour ne pas donner le sentiment à la population d'un "pourquoi lui et pas moi..."

Conclusions

Maintenant que la modification No. 4 a été approuvée pour rétablir les droits à construire des propriétaires de la zone Pierraz Frettaz, **il n'y a aucune urgence pour approuver la révision du PLU avant l'approbation du SCOT, lui-même actuellement en cours de révision.**

Si à nouveau, le PLU est approuvé **avant** le SCOT, **nous serons obligés d'entamer une nouvelle révision pour mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT**, avec évidemment des coûts élevés pour les contribuables.

¹ Lors de la réunion du 28 novembre 2012 sur le PLU, l'urbaniste nous a indiqué qu'il y a eu une surconsommation de l'espace à Thoiry. L'assistance de la DDE pour désigner les zones à déclasser serait une option intéressante.

³ La commune de Crozet a pris une position très explicite sur les remaniements de terrains.

CROZET CONTACT

Quelques règles d'urbanisme



Depuis quelques temps sont apparues sur la commune un certain nombre de constructions peu esthétiques et démesurées, souvent en bordure de parcelles, non conformes à notre POS (plan d'occupation des

sols), et donc illégales : il s'agit des enrochements abusifs ou « murs cyclopéens ».

Rappelons tout d'abord les règles principales d'urbanisme à respecter quant à l'implantation des constructions et des clôtures sur notre commune :

« Articles 11 UA/UB/UC/1NA/2NA... »

Implantation et volumes : « La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel afin de ne pas bouleverser le paysage »

« La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain »

« Toutefois des dispositions particulières peuvent être admises si la nature de l'opération ou la topographie des lieux l'exigent, ou si un soutènement est nécessaire »

Les clôtures : « La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60m. Dans le cas éventuel d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60m. »

Il est clair, à la lecture de ces articles de notre règlement, qu'un des soucis majeurs des ses rédacteurs était de préserver la topographie naturelle en pente de notre village, et d'éviter des murs hauts en bordure de parcelle.

La plupart des enrochements que l'on peut voir sur la commune ont été édifiés, sans autorisation, en limite de propriété. Ce sont donc des murs de clôture. Ils devraient donc respecter la hauteur de 0,60m maximum. Ce ne sont pas des murs de soutènement au sens urbanistique, car ils soutiennent pour la majorité d'entre eux de la terre rapportée dans le but d'aplanir le

terrain autour de la maison. En urbanisme, un mur de soutènement ne peut soutenir qu'un terrain naturel excavé pour les besoins d'une construction.

On peut comprendre le souci des propriétaires qui se livrent à ces remodelages sévères : l'entretien d'un terrain plat serait plus facile... Que n'ont-ils fait alors le choix de construire en plaine ?

Ces enrochements en bordure créent des décrochements inesthétiques qui mesurent parfois de 1 à 2m de hauteur, avec des éléments massifs, surdimensionnés par rapport à l'habitat, très difficiles à cacher et à végétaliser. Le paysage de certains lotissements est transformé comme par d'imposantes fortifications ! Que sont donc devenus les murets d'antan en pierres taillées ?

Il existe pourtant une solution plus sage et plus respectueuse de la topographie et du règlement du POS. Elle consiste à aménager sur un terrain en pente plusieurs terrasses successives, en escaliers qui peuvent devenir autant de parcelles paysagères, faciles à entretenir, agréables à l'œil et à l'environnement.

Il est rappelé d'autre part, que suite à la délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2008 il est obligatoire sur la commune de Crozet, de déposer en Mairie un dossier de DP (demande préalable) avant d'édifier une clôture, quelle qu'elle soit.

Le service de l'Urbanisme est à votre disposition :

- le mardi de 8h à midi, de 14h à 18h30
- le vendredi après midi de 14h à 17h.

Des élus de la commission Urbanisme peuvent également vous recevoir pour vous aider dans vos projets sur simple rendez vous.

Merci de votre compréhension.



⁴ "...le Conseil d'État procède à une interprétation de la disposition (des hauteurs) en cause en fonction de sa finalité.

*Le conseil à donner aux collectivités locales afin d'éviter toute difficulté d'interprétation consiste à **définir précisément le point haut de la construction que les auteurs du règlement de PLU entendent retenir pour le calcul de la hauteur des constructions.** Cela irait dans le sens d'une meilleure sécurité et prévisibilité juridiques qui pourraient éviter nombre de contentieux..."*

Voir l'article complet sur:

http://avocats.fr/space/catherine.taurand/content/urbanisme-et-plu--la-hauteur-des-constructions_8A8B9F5C-D578-4B59-A18E-4279F180759B

⁵ Magnifique villa sur les hauteurs de Fenières (le *Cologne* du Pays de Gex ?) plutôt destiné au Cap Brun ou à Ibiza.

⁶ La définition "jumelée" pour les villas, est différente de la notion de [villas accolées](#). Les villas jumelées sont identiques et en règle générale symétriques sur un axe. Les villas jumelées présentent une particularité d'être liées le plus souvent par les annexes, garages ou locaux froids. **Le jumelage n'est pas nécessairement une solution économique, mais permet dans certains cas d'obtenir plus aisément des permis de construire.**

⁷ L'augmentation des surfaces perméables dans les zones périphériques pouvant être imposé en diminuant le COS, ce qui aura pour effet de limiter l'urbanisation des secteurs éloignés du centre et des voies de communications principales.

⁸ www.divonnelesbains.fr/images/Webmestre-Novembre-2006/Urbanisme/PLU/Annexes-informatives/8-3-Livret-recommandation-archi-CAUE.pdf

⁹ Cf Ephéméris de janvier 2009 qui précédait la réunion publique du même mois (disponible en mairie)