



- Association pour la Protection du Site de Thoiry

Avis de l'Association pour la Protection du Site de Thoiry

Concernant la révision du PLU

De la

Commune de Thoiry



Je tiens à remercier le groupe de travail de notre association qui s'est courageusement impliqué dans l'étude de ce dossier ardu et a pu, après de longues discussions, en faire un travail collectif.

Le président

Par courrier et par courriel, vous nous avez sollicité pour que nous émitions un avis sur le projet de révision du PLU de Thoiry.

C'est cet avis que nous vous adressons, accompagné de nos remarques le justifiant.

Au vu du délai réduit qui nous a été imparti, nous n'avons pas pu tout comprendre et approfondir, faute de temps et d'accès à toutes les études qui l'entourent. Il est possible que nous-même ayons fait quelques erreurs de compréhension ou d'interprétation...

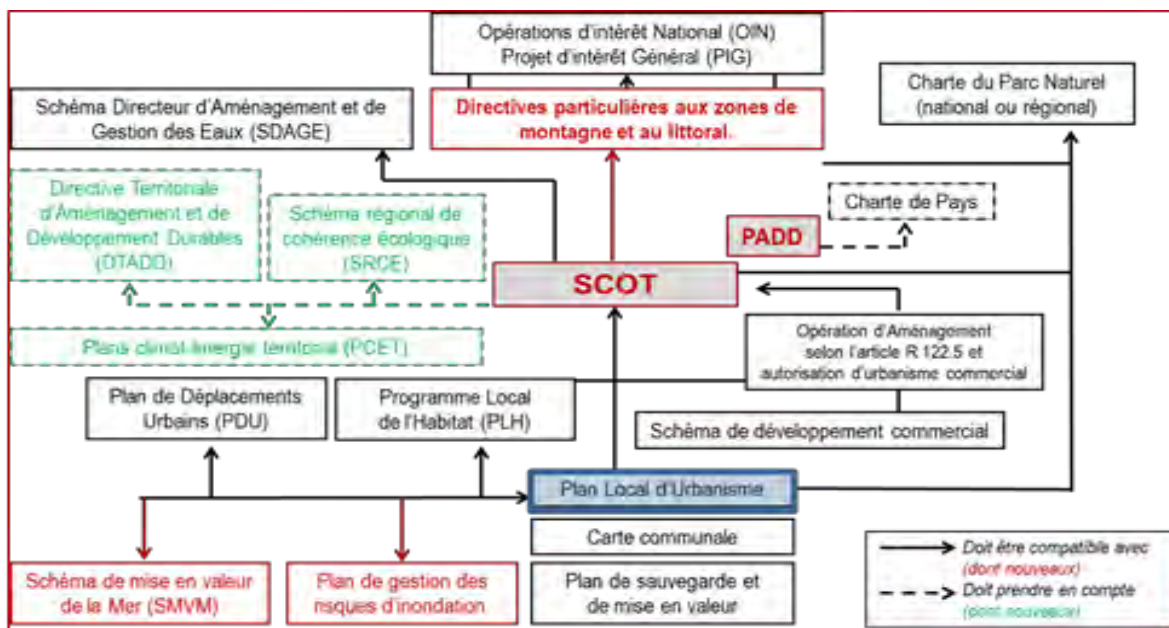
Lancée en 2012, la révision complète du PLU de 2006 a pris beaucoup de temps. Il doit être en principe, selon la page 7 du rapport de présentation :

- Plus lisible pour les citoyens, il facilite la concertation à laquelle il est soumis.

Quel en est le résultat ?

Un volumineux document de **690 pages** ¹! Difficile pour un citoyen de s'y retrouver !

Si on y ajoute des schémas tel que celui-ci, le citoyen de Thoiry va se demander qui décide de quoi !



*Schéma illustratif de la hiérarchie des normes
(depuis la mise en œuvre de la loi "ENE" du 12 juillet 2010).*

Nous avons relevés que les explications, pour les graphiques inclus dans les pages, sont illisibles car trop petites pour pouvoir les lire.

L'APST s'est efforcée d'étudier ses arcanes et vous remet ses remarques et suggestions avec l'espoir qu'elles apparaîtront comme constructives et motivées.

Conclusions de l'APST

Jamais un PLU n'a été autant élaboré dans le secret des cabinets entre un urbaniste et un adjoint spécialiste de l'urbanisme Les réunions publiques n'ont été que des réunions d'information (sans plus) en aucun cas de concertation ou de réflexion ! Idem pour les réunions avec les PPA.

Que veulent les Thoirysiens pour le futur de leur commune, leur lieu de vie ?

Que veulent les conseillers municipaux ?

Que veut l'exécutif ?

Nul ne le sait !

Et la façon dont est rédigé le bilan de concertation montre que... il n'y a pas eu de concertation !

C'est pourquoi, au vu de ce manque de concertation et des nombreuses remarques que nous avons fait, L'APST ne peut pas émettre un avis favorable au projet de révision de PLU tel qu'il a été arrêté et nous est présenté. Nous espérons seulement que la version finale sera améliorée.

*Pour le Conseil d'Administration de l'APST, le président
Georges Caniac*

Annexe 1 – Nos remarques et suggestions	(14 pages)
Annexe 2 – Nos remarques sur le Règlement	(5 pages)
Annexe 3 – La mixité sociale	(2 pages)
Annexe 4 – les erreurs que nous avons relevé dans le dossier	(2 pages).

Notes de fin

¹ Pièces du dossier à disposition que nous avons pu consulter

Dénomination	PAGES	Remarque	Référence
Bilan de concertation	11	Non-numérotées	
Page de garde	6	Pièces 1.1 à 3.2	
Page de garde	7	Pièces 1 à 5	
P1-1_THOIRY_RP_parties1&2	119	Diagnostic	P1-1
P1-2_THOIRY_RP_parties3à6	156		
THOIRY-04062015	1	(signature) Bug !	
P2_THOIRY_PADD	15		
P3_THOIRY_OAP	44		
THOIRY OAP	1	(signature) Bug !	
P4-1_THOIRY_RGLT	81		
P4-2a_THOIRY_RGT-GRAPH			
P4-2b_THOIRY_RGT-GRAPH			
P4-3a_THOIRY_RGT-GRAPH			
P4-3b_THOIRY_RGT-GRAPH			
AS_AEP_Thoiry_5000	plan	Réseau Eau Potable	
AS_EP-Diag_Thoiry_5000	plan	Réseau Eau pluviale	
AS_EP-Reg_Thoiry_5000	plan	Eaux pluviales règlementation	
AS_EP-Trx_Thoiry_5000	plan	Travaux Eaux Pluviales	
AS_EU_Thoiry_5000	plan	Réseau Eaux Usées	
notice_AS_PLU_Thoiry	128	Assainissement collectif ou non	
pgarde_ANX_Thoiry	1	Page de garde Annexes sanitaires	
P5-1_THOIRY_DGA	plan	Document graphique annexe	
P5-4_classement sonore infrastructures terrestres	8	Arrêté préfectoral 7 janvier 1999	
01419_supi_20072015	plan	Servitudes et protections	
Thoiry servitudes	114	Servitudes utilité publique	

Total 960

Demande officielle

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thoiry (01), la Communauté de Communes du Pays de Gex vous a notifié le projet de PLU arrêté par le conseil communautaire du 20/10/2015.

Conformément au Code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai de 3 mois afin d'émettre un avis sur ce dernier.

Néanmoins, la commune de Thoiry est actuellement en carence de logements sociaux et doit s'acquitter d'une taxe annuelle élevée mettant en peril la réalisation de projets structurants (écoles, centres de loisirs...).

Consciente de la situation, la commune de Thoiry a fait le choix de mettre en oeuvre d'importantes dispositions au sein de son PLU afin de rattraper ce retard. Cependant, ces dispositions ne seront applicables qu'une fois le PLU approuvé.

C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir nous retourner votre avis sur le PLU de Thoiry dès que possible (sous 2 mois) afin que nous puissions optimiser les délais de mise en oeuvre de la procédure.

Dans cette dynamique, l'Etat nous a d'ores-et-déjà informé qu'il ferait son possible pour raccourcir les délais à 2 mois. Ainsi, je vous saurais gré de bien vouloir nous informer de la possibilité ou non de rendre votre avis sous ces mêmes délais.

Vous trouverez via le lien de téléchargement suivant, le dossier de PLU qui vous a été envoyé par courrier:

http://www.cc-pays-de-gex.fr/dlccpg/5627a3ba3071d/151020_PLU_THOIRY_ARRET.zip

Consciente du caractère particulier de notre demande, je vous remercie vivement pour votre collaboration et votre diligence.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information sur ce dossier et vous prie d'agréer, mesdames, messieurs, mes cordiales salutations.

Cindy Fressard

Communauté de communes du Pays de Gex

Service Aménagement de la CCPG

135 rue de Genève

01170 Gex

04.50.42.65.56

urbanisme@ccpg.fr

<http://www.cc-pays-de-gex.fr>

ANNEXE 1 – Nos remarques et suggestions

1 – Sur le Bilan de la concertation (et ses 11 pages non numérotées)

Ce document nous montre surtout la méthodologie suivie pour l'élaboration du PLU.

Dans cette pièce réglementaire du PLU, nous avons trouvé des réponses souvent évasives aux remarques faites dans le registre (dommage pour ceux qui ont pris la peine de les déposer).

Page 4 : - les réunions publiques ont été des réunions d'information mais certainement pas de concertation !

- Le nombre de réunions avec les PPA¹ n'est pas fourni. Il y en eu 2!

Exemple de réponse évasive :

Page 5 : pour la question des nombre de parkings²³ individuels, la réponse est même déconcertante car **totalemment déconnectée avec la réalité du Pays de Gex**. (Cf. page 38 du Rapport de présentation : la Mobilité)

Page 6:

« Le PLU ne prévoit pas d'emplacement spécifique pour un parking relais. »

C'est justement ce que l'on pourrait attendre d'un PLU !

L'emplacement d'une nouvelle école, de parking-relais, d'une salle des fêtes, d'autres équipements publics, etc.

Une vision pour le futur !

Patrimoine : « un travail de diagnostic a été réalisé » *Est-il accessible ? Que contient-il ? Que compte-t-on faire avec ?*

Page 8 : La croissance de la population

« Il a été retenu une hypothèse de croissance de 2% par an. »

C'est moins que dans le SCOT actuel (2.5%) - quelle est la motivation ?

Page 9 : Le SCOT a été approuvé le 12 juillet 2007, et la révision du SCOT a été prescrite le 8 juillet 2010. Donc, la révision du PLU de Thoiry sera de nouveau approuvée **avant** l'approbation de la révision du SCOT et sera seulement compatible pour une courte période.

En conséquence, quand le SCOT révisé sera approuvé, il faudra engager encore une révision et des frais pour rendre le PLU compatible avec le nouveau SCOT d'où de nouvelles études et dépenses pour le contribuable.

2 – Sur le Rapport de Présentation ¹ (et ses 119 pages)

Page 5 : nous relevons

« Or, le dispositif réglementaire actuel du PLU apparaît aujourd'hui insuffisant pour produire à terme un confortement maîtrisé et de qualité du centre-bourg de THOIRY, notamment les Orientations d'Aménagement, qui n'apparaissent pas assez précises et ambitieuses pour garantir la mise en œuvre de projets de qualité.

Ainsi, il s'avère nécessaire, par le biais de la procédure de révision du PLU :

- d'une part, de repenser globalement le développement du centre-bourg,
- d'autre part, de construire un dispositif règlementaire plus apte à maîtriser et encadrer ce développement.»

L'échec du premier PLU pour « maîtriser l'urbanisme », slogan phare de tous les PLU et des cabinets d'urbanisme, est ainsi admis.

Page 9 : A noter que le PLU n'est pas soumis aux nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, puisque le PADD a été adopté le 5 novembre 2013.

Rien n'empêche à l'heure actuelle de prendre en compte une loi qui a déjà un an et demi.

Page 23: la note de fin de page est TOTALEMENT fausse !

Page 24: La Maison des Sociétés⁴ est **inconnue** à Thoiry ! le projet TECHNOPOLIS est **caduque**.

Page 26: « urbanisation sur le bocage » inconnue à Thoiry !

Page 30: Schémas plus à jour.

Page 31: Pour Technopolis, cf Note de fin n° 15....

Cela montre le peu de sérieux du rapport de présentation!

Page 31 : 3.5 Les enjeux agricoles

Les versants du jura

« Les enjeux y sont plus écologiques et paysagers qu'agricoles. »

Alors que page 33

« L'agriculture a besoin des alpages, des prairies de piémont et des parcelles de cultures de plaine pour être efficace. Il s'agit d'une complémentarité indispensable pour la pérennité et l'équilibre économique des exploitations. »

La contradiction est flagrante et mériterait d'être plus précise sur les moyens et la politique à suivre

Page 49: . Enjeux pour l'avenir

L'étude CITEC montre bien combien un PLU est un équilibre entre de multiples contraintes.

Raison de plus pour que la concertation avec la population soit la plus large possible et la vision d'avenir de la commune soit claire et maintenue.

Partie 1 - le Diagnostic (et ses pages 10 à 59)

Pages 13 à 15: Le Grand Genève

Bravo pour cette présentation qui donne la perspective de Thoiry dans l'ensemble du Grand Genève.

L'aspect réglementaire des projets d'agglomération échappe complètement au PLU alors que le développement du Pays de Gex dépend de plus en plus, qu'on le souhaite ou non, de l'économie⁵ de ce Grand Genève.

En conséquence, l'effet d'attraction de Genève influe sur le Pays de Gex

- 57 902 habitants en 1999
- 61 559 habitants en 2003⁶
- 100 000 habitants en 2020 ?

L'APST n'est pas sûre que nos élus et la population en soient vraiment conscients. Par exemple, l'installation des P+R sont le préalable à une politique de transports en commun dans le Pays de Gex et dans le Grand Genève.



Pages 16 à 18 : La référence au SCOT de 2007...

Curieusement, à posteriori, notre SCOT est globalement mieux fait⁷ que les PLUs des communes qui, elles, ont du, toutes, modifier maintes fois leur PLU.

Page 25 : Ne peut-on nous épargner des phrases qui ne veulent rien dire⁸, du style:

Un renouvellement du tissu urbain sera à privilégier : "reconstruire la ville sur la ville".

Phrase biscornue, peut-être applicable aux grandes villes, certainement pas à notre village !

Pages 13 à 28 :

Ces pages sont-elles nécessaires dans le PLU ? Elles auraient pu être distribuées sous forme de plaquette d'information à la population au moment de la concertation car les inserts INSEE gênent la lecture..

L'APST ne peut qu'approuver les nobles intentions inscrites dans le futur PLU.

*Juste une question non résolue: **Comment s'en donner les moyens fonciers et financiers dans le contexte si particulier du Pays de Gex ?***

Page 31 : Le tourisme

Seule une compétence tourisme à l'échelon de la CCPG⁹ permettrait de développer quelques formes de tourisme à recenser et à définir (au vu de la concurrence de Genève)...

- Une attraction particulière de la commune est l'abondance des blocs erratiques et des pierres à cupules.

L'APST a demandé qu'elles soient protégées et classées pour certains monument historique, à l'instar d'autres communes et que le Reculet et le Crêt de la Neige¹⁰ le sont depuis le 2 mai 1932 !. Nous n'en avons pas trouvé de trace dans le PLU.

- **Le projet Technopolis prévoit la réalisation d'hébergement hôtelier : 3 hôtels.**

De retour en zone 2AU on ne peut prévoir qualitativement et quantitativement son utilisation; d'où sort ce « vieux » projet ? Manque-t-il une mise à jour ?

Page 32 : L'évolution de l'occupation de l'espace

- **L'évolution de l'occupation de l'espace entre 1950 et 2000 :**
 - Des surfaces boisées qui avancent dans le secteur piémont mais de manière modérée.
 - Un fort développement de l'urbanisation sur Thoiry et Allemogne.
 - Une forte emprise foncière du site commercial.
 - Des coulées vertes entre les hameaux qui tendent à disparaître.

Ces coulées vertes, déjà prévues dans les propositions du SIGEP, n'ont pas été retenues dans le SCOT. Trop tard ? En tout cas, une fois les espaces construits, ce sera impossible à rattraper.

L'APST apprécie particulièrement que celle entre le Bourg et Fenières soit maintenue.

Page 33 : L'agriculture d'alpage

- *Les cartes sont illisibles...*
- Concernant Nardrans : la création d'une piste

- **La question de l'amélioration de l'accès aux alpages (création d'une nouvelle piste) mérité d'être posée et évaluée, du point de vue de la faisabilité technique, financière et environnementale (quel impact sur les milieux naturels ?).**

Encore ! L'APST pensait que le sujet n'était plus à l'ordre du jour car classé inutile ? Cf. DIAGNOSTIC ECO-PASTORAL ¹¹

Page 35 : Les ZAP

Petit Rappel :

*La ZAP a ainsi pour but de **protéger l'espace agricole et forestier, en milieu périurbain**. L'article L112-2 du Code rural précise les deux critères pour le classement des espaces agricoles :*

- *la qualité de leur production,*
- *leur situation géographique.*

***Décliner une stratégie de territoire** La ZAP peut être un outil de mise en œuvre d'une stratégie territoriale.*

Par exemple, le SCoT du Genevois (Haute-Savoie), en 2002, comprenait une orientation « organiser la pérennité de l'agriculture ». C'est dans ce cadre que, lors de l'évaluation du SCoT, la communauté de communes place les deux ZAP qui ont été créées sur son territoire.

Que préconise le DOG dans le SCOT ? Combien de ZAPs sur notre commune ? Et dans le Pays de Gex ? Une seule (à Pougny), à notre connaissance !

Page 42 et 43: La carte des propositions des voies et des aménagements des voiries.

Est-ce que cette carte est le seul plan de circulation ? Quel plan de circulation sera affiché avec le PLU ? Nous avons demandé maintes fois que soit établi un plan de circulation ¹², mais nous n'avons rien trouvé dans le projet de PLU.

Le plan annexé avec le PLU de 2006, Voiry 2013, ou juste la carte de propositions des

voies et des aménagements des voiries.

Partie 2 – Etat Initial du Site et de l'Environnement ¹³.

Page 61: Evaluation environnementale

Suivant les principes énoncés plus haut, l'état initial a fait l'objet, pour chaque domaine de l'environnement, d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par une ingénieure écologue ¹⁴, sans mettre en œuvre d'étude d'inventaire spécifique faune-flore.

L'évaluation des incidences a consisté à réaliser une analyse croisée des grands enjeux environnementaux avec les éléments du PLU.

Pour être crédible, ces affirmations mériteraient d'être appuyées par des références précises et accessibles.

Page 67: Marais de Fenières

Du point de vue faunistique, l'existence du Cuivré des marais est tout à fait intéressante. Ce papillon pond ses œufs sur les oseilles sauvages, la chenille se nourrissant de leurs feuilles.

Ce papillon est également présent dans la Zone du Grand Pré, (ou il mérite le même traitement).

Page 72: La carte est illisible! Dommage car elle mériterait d'être explicitée.

Page 74: – idem – L'hydrographie de la commune est compliquée et influencée par l'urbanisation qui change l'écoulement des eaux de ruissellement.

Par exemple ce fut le cas, rue de l'Etraz « avec le mur qui allait s'écrouler » où le cheminement de l'eau a été perturbé par les puits perdus créés en amont.

Page 76: Les corridors à faune

- La préservation des passages au niveau des bas-monts, menacés par urbanisation jusqu'à forêt et conurbation, notamment entre Fenières et Thoiry (passage étroit et forte urbanisation).

bien

- La préservation de la confluence Cayroli / Allondon et les espaces ouverts alentours comme trame verte et bleue.

Et la confluence Lion – Allondon, comment la prendre en compte ? L'environnement ne s'arrête pas à la limite de la commune !

Page 79: Conclusion (de l'évaluation environnementale)

Très bien. *Il n'y a plus qu'à !*

Page 82: l'évolution de la structure urbaine

Très bien. *Il n'y a plus qu'à !*

Dommage qu'en connaissant l'état le PLU de 2006 n'ait pas utilisé de cette analyse – espérons que le nouveau le fera.

Page 91: le SDAGE

Document volumineux, ambitieux, mais qui a des difficultés à s'imposer dans la traduction pratique des PLU.

Page 95: Conclusion

Très bien. *Il n'y a plus qu'à !*

Page 105 : A quoi servent les Enjeux ?

Des vœux pieux ?

Page 112 et 113: Empreinte sonore

On ne retrouve pas sur la carte les classements annoncés de la page précédente.

Page 115: Inondations et coulées de boue

Il n'y a aucune prise en compte des événements plus anciens d'avant 1990 tels que les inondations torrentiels au centre du village en 1910.

Page 116: L'imperméabilisation des sols due aux nombreuses constructions.

L'APST se demande si elle sera suffisamment compensée par les bacs de rétention ?

Et les travaux pour les eaux pluviales.... Où en sommes-nous ?

Page 117: Menaces d'évolution défavorable au "fil de l'eau"

Pour l'APST, cette phrase est incompréhensible et mériterait d'être précisée.

Protéger les espaces naturels et agricoles de la commune et maintenir voire restaurer les continuités écologiques.

- Assurer une pérennité économique des systèmes agricoles.

De quoi s'agit-il ? Systèmes agricoles existants, à venir ? Si oui, pourquoi ne pas classer le Grand Pré en Aco ?

Pour l'APST, cette phrase est mériterait d'être précisée.

Pages 118 - 119 : Les grands enjeux transversaux pour le Développement Durable

Ces deux pages auraient pu être écrites par l'APST qui à chacune de ses interventions - registre de concertation, lettre aux élus, remarques lors des enquêtes publiques - n'a cessé de les réclamer sans jamais être entendus.

Nous félicitons la municipalité de les prendre enfin à son compte.

« - Les secteurs de corridors écologiques n'étaient pas non plus identifiés et réglementés. »
Mais ils l'étaient dans le SCOT !

Nous félicitons la municipalité de les prendre enfin à son compte.

Partie 3 : Résumé non technique ¹⁵

Page 5 -

- Engager un véritable débat démocratique, enrichi par la participation de la population dans le cadre de la concertation, laquelle a été informée et invitée à participer aux réflexions en cours tout au long de la procédure.

Il résulte d'une maturation politique et technique, qui a nécessité plusieurs années d'études et de réflexions, et a engagé des moyens techniques et financiers importants pour la commune.

Quelle belle phrase ! Dommage que cela ne correspond pas à la réalité ! Jamais un PLU n'a été autant élaboré dans le secret des cabinets entre un urbaniste et un adjoint spécialiste de l'urbanisme. L'APST avait demandé et obtenu la promesse que la nouvelle municipalité changerait d'urbaniste. Promesse vite oubliée ! L'APST avait demandé pouvoir participer à la réflexion – aucune réunion n'a été agendée.

Page 7 - Mixité sociale

Au 1er janvier 2009, Thoiry comptait 284 logements aidés (décompte "SRU"), ce qui représentait 14,45% de son parc de logements.

- La commune de Thoiry a été classée par les services du Préfet de l'Ain en état de carence, en application de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- Il convient donc pour la commune de mettre en œuvre les moyens nécessaires au rattrapage du retard accumulé en termes de production du logement social.

Ce point semble être la seule préoccupation de ce PLU ! Au détriment de tout le reste ? C'est pourquoi nous l'examinons de manière plus approfondie dans l'Annexe 3 - Mixité sociale.

Page 7 : Technopolis

Le projet Technopolis prévoit la création d'activités économiques à haute valeur ajoutée ¹⁶.

Mais où va-t-on chercher tout ça ? Quel projet ? Pour quand ? Des hôtels sont « à haute valeur ajoutée » ? En 30 ans, on n'a pas pu trouver une seule activité et on recommence ?

Page 8 : Emplois et logements

Positionner le futur PLU sur les secteurs de développement prévus au PLU en vigueur : extension de la ZA de la Praille, Technopolis, Val Thoiry (Pré Jacquet).

Que veut dire ce jargon ? Le futur PLU c'est pour quand ? Cette phrase est à préciser.

Les enjeux liés à l'économie et à l'emploi

- Encourager le développement de la fréquentation touristique de la commune.

Oui, mais comment et dans quel sens ? La politique du tourisme reste encore totalement à définir dans le Pays de Gex.

- Une part importante des déplacements s'effectue en transports individuels motorisés (TIM).

- 80% des déplacements domicile-travail se font en TIM.

C'est un fait et qui n'est pas prêt de changer dans l'immédiat. Alors pourquoi ne pas tenir compte de nos remarques concernant les nombres et la largeur des places de parking ? Et des parkings-relais à proximité des transports publics ?

Transports et déplacements

Une étude ¹⁷ a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- Ce rapport décrit le réseau existant et rassemble les éléments d'analyse des dysfonctionnements. Aussi, il constitue des propositions afin d'améliorer l'état de la desserte (modifications de flux, hiérarchisation des voies et modifications des infrastructures).

- Il s'agit de propositions devant servir à la réflexion pour mener une politique globale à l'échelle de la commune pour l'aménagement des carrefours et des voies.

La proposition de passer une partie de la rue d'Allemogne en sens unique est totalement inappropriée. Elle aura pour effet d'augmenter inévitablement le trafic sur la rue Vi de Sales et surtout d'engorger la jonction à hauteur de la Chapelle entre la rue d'Allemogne et la rue Vi de Sales. La jonction déjà très dangereuse par absence de visibilité et virage en épingle à cheveux.

Par contre, l'accès à la rue d'Allemogne dans les 2 sens par le carrefour situé à En Poulet reste bien dégagé et sans danger, surtout dans la perspective de son aménagement futur avec un giratoire ¹⁸ figurant sur la même carte.

- A quand un chemin piétonnier depuis la Rue de la Fruitière vers le cimetière ?

- Pourquoi lors d'une demande de permis de construire n'envisageons-nous pas un passage piétonnier chaque fois que cela pourrait être possible ? A négocier par la commune...

Page 9: Réseaux : L'alimentation en eau potable

Plusieurs travaux structurants sont prévus d'ici 2018 (sur la base du schéma directeur d'AEP réalisé en 2007*), qui permettront de sécuriser l'AEP de la commune (mises en conformité des réserves, de la défense incendie, interconnexions).

Ce point figurait déjà dans le rapport du CE lors du PLU de 2006.

L'évacuation des Eaux pluviales :

Depuis, quelques travaux ont été réalisés, sont à l'étude ou sont programmés.

Voilà le risque majeur le plus probable pour Thoiry que l'urbanisation ne peut qu'aggraver. Ou est l'urgence pour augmenter la population avant d'avoir réalisé l'infrastructure de base, déjà déficient.

Pages 10 à 12 : Etat initial de l'environnement

Voilà un catalogue connu depuis longtemps mais où sont les moyens, où est la volonté de les mettre en œuvre ?

Organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo).

Le développement des transports en commun et d'alternatives au déplacement en voitures individuelles (TC, covoiturage, transport à la demande).

Mais nous ne sommes mêmes pas capable de réaliser la jonction avec les pistes cyclables

existantes du Canton de Genève, de Satigny à Thoiry par le Moulin Fabry : signalétique et petits aménagements...

Page 14

Un traitement des abords des constructions marqué par l'implantation de végétaux ou de clôtures, parfois "exotiques", qui cloisonnent fortement le paysage, en totale contradiction avec les logiques terriennes traditionnelles.

C'est le moins que l'on puisse dire ! Barricadons-nous, barricadons-nous ! Nous félicitons la municipalité de vouloir intervenir contre les haies qui dépassent les hauteurs maximales et qui dépassent sur les trottoirs et la voie publique !

Page 17 à 19 - le PADD

Rien à dire sur ce « catalogue des bonnes intentions » qui fait le miel des urbanistes.

Page 15 : 2.7 Les grands enjeux de l'élaboration du PLU

- Prendre en compte les espaces non bâti présent au sein de l'urbanisation, Les vergers, les crottes et les murets font partie du charme de notre village... non-protégés et ils sont mis à mal par la volonté de densifier un maximum.

Page 16 : 2.7 Les grands enjeux de l'élaboration du PLU

C'est ce qui devrait figurer en première page du PLU, après la concertation avec les habitants. Concertation, rappelons-le, qui n'a pas eu lieu !

Pages 20 à 21 : 4 – les OAP

Les OAP (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que **ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité** contrairement aux dispositions du règlement.

Typiquement français ! Tout et son contraire ! C'est ainsi que l'on peut se targuer de faire des logements de « type écoquartier » qui... ne sont pas des écoquartiers.

Pages 22 à 28 : Le dispositif réglementaire

Aucune remarque, nous sommes dans les généralités d'un PLU.

De fait, le PLU :

- N'augmente que de 0,13% la zone urbaine, ce qui correspond à l'intégration en zone urbaine des secteurs aujourd'hui urbanisés, qui étaient classés en zone à urbaniser au précédent PLU,
- Réduit de près de moitié la surface des zones à urbaniser...
- ... pour leur restitution aux zones agricoles et naturelles.
- Modifie légèrement les zones agricoles et naturelles pour prendre en compte la réalité du terrain.

Le PLU en cours ayant voulu urbaniser un maximum, il est bien que pour le futur soit un peu plus strict. L'APST félicite la municipalité pour cette limite.

3 - Le PADD

Page 11 : Orientation No. 4

« En reconsidérant le plan de circulation pour éviter d'avoir à élargir certaines voies qui ne le supporteraient pas compte tenu de leurs caractéristiques paysagères (gabarit parfois limité par l'implantation des constructions, des murets, des « crottes », ou encore la topographie...).»

Comment hiérarchiser les problèmes de la circulation si aucun nouveau plan de circulation n'est annexé ? Qu'est-ce qui est prévu ?

4 - Les OAP

Remarque générale de l'APST :

- Les plans et reproductions graphiques ne sont pas à jour. Des constructions récentes ne figurent pas sur les plans, de même que des modifications de voirie. L'APST se pose beaucoup de questions...
- Le paragraphe « les enjeux d'aménagement » se répète beaucoup d'une OAP à l'autre ; seules une ou 2 phrases diffèrent.

OAP 1 : le Bourg Est

Déjà construit partiellement...

Les enjeux d'aménagement :

§ Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.

§ Assurer une desserte sécurisée de l'opération et le lien « modes doux » avec son environnement de proximité.

§ Conforter l'armature des espaces collectifs pour l'agrément de l'habitat.

§ Achever la structuration de l'entrée du centre-bourg.

Les enjeux d'aménagement nous laissent dubitatifs... Nous notons néanmoins une volonté affichée de la municipalité de mettre en œuvre des passages piétons et des pistes cyclables dont les effets ne sont pas encore visibles sur le terrain.

OAP 2 : Rue du quart

Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.

- Les constructions doivent être de type intermédiaire ¹⁹.

- L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 30 logements.

« La hauteur et le gabarit des constructions et installations, ne doit pas excéder dans les secteurs 1AUH-oap2, 1AUH-oap4 et 1AUH-oap5 : 9 m, et RDC/RDCS+1+C ou ATT, »

La légère pente du terrain offre des possibilités architecturales intéressantes. Qui saura les exploiter au mieux et ne pas faire les cubes de béton, comme ceux qui ont fleuri sur notre commune?

« Le cheminement piéton est localisé «en principe».

Il suit un cheminement actuellement utilisé et entretenu par un riverain.

L'APST insiste pour qu'il soit préservé.

L'accès rue de Bourgogne ne pose pas actuellement de problème car la circulation est faible dans cette rue, mais après réalisation « d'au minimum 30 logements » il y aura beaucoup plus de véhicules arrivant sur la rue du Quart en pente et dans un tournant.

L'APST pense qu'il faudra veiller à bien positionner la sortie.

OAP3 : Rue de l'Etraz

*Il est mentionné que les murets doivent être conservés.
L'APST veillera à ce qu'ils le soient.*

La question de l'accès n'est pas claire. Il est dit « accès depuis l'amont » ; ce qui est difficile par le haut du chemin de la Croix des Maladières. (Il s'agit certainement uniquement de la partie Rue de la Croix des Maladières.)

Question d'écoulement des eaux de ruissellement, il faudra être attentif car la surface est grande et en pente²⁰.

OAP4 : Rue d'Allemagne

*Dans la délivrance des futurs permis, la municipalité et la CCPG devront veiller à
« Préserver la perspective sur le grand paysage depuis la rue d'Allemagne ».*

par les aménageurs et par les services qui accordent les permis.

et

s'assurer également que la liaison piétonne entre la rue d'Allemagne et la rue VI de Sales existera bien.

C'est une zone où il n'y avait que des constructions individuelles. L'implantation et le gabarit des constructions sont très vagues: semi-collectif, individuel groupé, minimum 40 logements.

OAP5 : Rue des Vergers

*- La voie de desserte se fera par la rue des Vergers, probablement au plus près de la rue du Vionnais, étroite et déjà difficile à prendre dans les 2 sens.
(Au plus près de la rue des Marterets ce serait plus difficile vu la forte différence de niveau entre la rue des Vergers, à cet endroit, et le niveau naturel du terrain faisant l'objet de l'OAP5.)*

- Les immeubles des Vergers en contre bas souffrent déjà de problèmes d'inondations (note I6). Qu'en sera-t-il ensuite ?

Ce problème d'écoulement des eaux et d'évacuation doit être étudié avant tout projet.

- Est-ce que les vignes disparaîtront où feront elles partie de ce qui est appelé « espace vert à maintenir » ? Juridiquement, quelle est cette forme de protection ?

OAP6 : Rue des Mouchets

*L'APST rappelle que plusieurs projets immobiliers ont déjà échoués car la configuration du tènement est difficile. Est-ce que la question de l'évacuation des **eaux pluviales et des résurgences** est résolue ?*

Est-ce qu'un minimum de 30 logements dans ce terrain est raisonnable ? La rue des Maladières qui reçoit toute la circulation sera difficilement praticable.

OAP7 : rue des Hauts Thoiry

Le terrain est dans une ZNIEFF de type II, donc nullement destiné à une urbanisation intense. 70 logements c'est beaucoup trop, 30 serait largement suffisant.

Les travaux sur la rue du Puits Mathieu vont sécuriser les piétons mais qu'en sera-t-il de la circulation automobile en hiver ?

*Il faudra aussi veiller à préserver le cheminement doux entre la rue des Hauts de Thoiry et le Chemin des écoliers (un sentier piétonnier a **déjà disparu** dans le secteur).
Y aura-t-il des trottoirs tout le long de la rue des Hauts de Thoiry ?
Est-ce que la desserte de l'OAP7 se fera en sens unique ou en double sens ?*

OAP8 : Pré de Fontaine

Attention aux problèmes d'eau en cas d'orage , après imperméabilisation du sol.

5 - REGLEMENT ²¹

L'APST a beaucoup de remarques à faire sur le Règlement, aussi nous mettons cette partie très technique en ANNEXE 2

Pièce 4.1 Règlement Ecrit

Dans le cas de contestation d'un permis de construire, le plaignant doit contester le PC ²² délivré par la mairie. Dans la pratique, il est rare que les communes acceptent de revoir leur position lors d'un recours gracieux, ce qui oblige le plaignant à aller devant le tribunal administratif. C'est le cas à Thoiry.

Pièce 4.2a

Le zonage proposé au Chemin des Buis ne respecte pas les limites parcellaires²³. Seule l'inclusion des parcelles 5 et 6 en NA permettrait de respecter la distance minimale de 100 m, rendu opposable par le SCOT en vigueur, d'une exploitation agricole en activité sur les parcelles 2, 3 et 4.

Pièce 4.2b Règlement (Graphique) = Plan de zonage avec vieux bâti à protéger ; les arbres et les espaces boisés sont indiqués sur le plan

*Les EBC ²⁴ très importants dans le PLU actuel ont presque tous disparus. Ils continuent à exister seulement en partie, dans la forêt en haut, et ont été remplacés ailleurs par les simples **espaces boisés** ²⁵. Quelle est la justification pour un tel déclassement ?
L'APST demande qu'un **inventaire écrit** ²⁶ des Espaces Boisés soit inclut dans le PLU.*

Pièce 4.3a Règlement (Graphique) – Partie haut de la Pièce 4.2a

L'APST se réjouit que la montagne soit maintenant classée en zone naturelle.

6 - Eaux Potables

CCPG – Annexes Sanitaires

Volet Eaux Potables

Page 94 : Pour les abonnés de l'eau potable :

En 2014 2249 abonnés = 5905 habitants

En 2024 Il préconise 7559 habitants (+30% en 10 ans) (2879 abonnés)

En 2034 Il préconise 9676 habitants (+70% en 20 ans) (3685 abonnés)

On est très loin de l'idée de garder Thoiry à une taille humaine, et des affirmations de la municipalité annonçant que «Thoiry ne sera jamais comme St Genis!»

7 - Eaux Pluviales

Page 10 : Article 4.3 : Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

« Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, correspondant à :

*- dans les secteurs UHb et UHb-oap1, et pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 20 % de la surface libre de toute construction,*

- dans la zone UH et le secteur UH-oap7 : 40 % de la surface libre de toute construction »

Dans le PLU actuel c'est sur au moins 50% de la surface totale. Les 50 % n'ont jamais été vérifiés au fil du temps (cour goudronnée, terrasse agrandie, etc.), Qu'en sera-t-il avec les 20 % ? Une suite de terrains de 300m² sera vite complètement imperméabilisée !

Nouveau règlement concernant le ruissellement :

« Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval. »

L'interdiction d'une pompe de relevage a été supprimée. Quelle en est la raison? Veut-on construire en zone de résurgences ?

CCPG - Annexes Sanitaires

7 - Volet Eaux Pluviales ²⁷

Page 47 : Dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales (Nicot 2005) neuf points noirs sont listés. Seulement 2 ont été résolus aujourd'hui. Même si une partie des travaux a été réalisée, il en reste donc encore plusieurs (7/9) points noirs.

Page 58 : Les SPU (secteur potentiellement urbanisable).

Il y a 19 zones dans cette catégorie. Sont susceptibles à ne pas s'ouvrir avant que les travaux sur le réseau des eaux pluviales ne soient terminés :

« Exemples : SPU No. 22 – Maladières – nécessité de créer un réseau EP spécifique qui rejoindrait l'Allemogne en aval ; résurgences au-dessus du Château d'Allemogne, inondations SPU No. 21 – Mouchets. »

Ceci explique-t-il pourquoi certains secteurs ont été classés en 2AUH dans le zonage du PLU nouveau ?

Question de l'APST :

Est-ce que la mairie / CCPG veillera à ce que les travaux soient faits **avant** l'ouverture de ces secteurs ?

Nous relevons que le secteur des Mouchets est **déjà classé en 1AUH** dans l'OAP-6.

Les Plans de Zonage

P4-2a_THOIRY_RGT-GRAPH.pdf

Les ER 29 et 30 sont déjà faits donc obsolètes.

Le 34 serait mieux utilisé pour faire un jardin public au lieu d'un parking !

Bien pour les parcelles 154 et au dessus classées en N

P4-2b_THOIRY_RGT-GRAPH.pdf

L'OAP1 est déjà construite donc obsolète.

Le tracé des zones **OAP 2** et **OAP5** sont différents du plan précédent ! Quelle est leur valeur réglementaire opposable ?

NOTES de fin

¹ **PPA** : 2 réunion seulement, le 28 novembre 2012 et le 5 novembre 2013

² Cf. Bilan de la concertation (pages 5-6),

⁴ La soit disant « maison des sociétés » est en fait la Mairie de St Genis !

⁵ Petit rappel sur l'importance du Grand Genève pour notre commune:

« Constat et dépassement »

Notre agglomération (le Grand Genève) est en voie d'atteindre le million d'habitants. C'est l'un des territoires les plus dynamiques de Suisse et d'Europe avec une croissance démographique et une augmentation de l'emploi de 90 000 unités sur dix ans depuis 1998, soit 1,1% par an.

Mais cette croissance n'est pas sans difficultés et problèmes. Notre déséquilibre régional réside dans l'éloignement croissant des lieux d'habitat et de travail, facteur clé du mitage du territoire ou de l'étalement urbain.

Il en résulte une explosion de la mobilité avec des impacts sur l'environnement et la vie quotidienne des populations.

La croissance observée s'est avérée nettement plus rapide que prévue entre 2007 et 2012. La programmation de 200 000 habitants et 100 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 est réaliste, même si nous ne sommes pas à l'abri d'incertitudes de la conjoncture internationale...

... La continuité du projet d'agglomération représente la seule possibilité d'un dépassement de la « coupure » frontalière paralysant le développement d'infrastructures d'intérêt commun. Cette continuité doit être relancée pour assumer des enjeux toujours plus interdépendants entre Genève et nos voisins français et vaudois... »

Mais

« ...C'est au quotidien un territoire de vie très étendu, difficile à organiser pour vivre ensemble dans une économie durable des ressources et des moyens.

Le Grand Genève, c'est aujourd'hui un kaléidoscope de pouvoirs parcellisés, une croissance économique aux retombées fortes mais inégalitaires, de grandes richesses et de grandes précarités: des réalités de vies contrastées pour ses habitants, un casse-tête pour ses dirigeants et une grande aspiration commune réitérée.... »

⁶ Cf. Forum des SCOT 2010 –

http://www.saone-et-loire.gouv.fr/IMG/pdf/PGEX_presentationSCOT2_dec10_cle5d99b8.pdf

⁷ **Cohérence du SCOT de 2007** : Peut-être il y a eu moins d'intérêts particuliers à défendre dans le SCOT ?

⁸ Dans le même style : « Plages agraires d'intérêt paysager »... C'est pompeux et ça ne veut rien dire.

⁹ Voir : <http://www.cc-pays-de-gex.fr/developpement-touristique.html>

¹⁰ Cf. les arrêtés du 2 mai 1932 du Ministère de l'Instruction Publique et des Beaux-Arts.

¹¹ Voir : **Rapport de la DREAL** sur DIAGNOSTIC ECO-PASTORAL de Narderans (2013 - 19 pages)

¹² **Pour rappel** : dans le PLU, voté le 28 juin 2006 et dans le SCOT, voté le 12 juillet 2007, il manquait effectivement un Plan de Déplacement Urbain. Notre association l'avait alors souligné, mais nos remarques n'avaient pas été prises en compte.

¹³ Page 60 à 117

¹⁴ Est-ce de l'étude AGRESTIS dont on parle ?

¹⁵ La suite du PLU : fichier P1-2_THOIRY_RP_parties3 à 6.pdf

¹⁶ La saga du **Technopolis** a commencé en 1998.! Les promoteurs différents ont tous « salivés » devant ce tènement si tentant. Mais aucun projet n'a abouti tant ils étaient bâclés. Le dernier étant le pire.

¹⁷ **Plan de circulation** : ce n'est que la 3^{ème} étude, les autres dorment au fond d'un tiroir. Quel plan de circulation sera affiché avec le PLU ? Les études Citec de juillet 2013 et septembre 2013 sont elles accessibles ?

¹⁸ **En Poulet** : Un carrefour au croisement « En Poulet » ne fait pas partie des emplacements réservés dans le PLU actuel. Ce serait bien de le prévoir parmi les ER dans le nouveau PLU.

¹⁹ **1.1 Définitions et origines de l'Habitat intermédiaire :**

Trois critères essentiels: posséder à la fois un

- accès individuel,
- un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et
- une hauteur maximale de R+3

[habitat-intermediaire-entre-individuel-et-collectif.pdf](#)

²⁰ Ne pas surtout pas faire comme aux Vergers de Thoiry, forte pente, sols goudronnés, où les inondations sont répétitives à chaque orage !

²¹ **Le Règlement du PLU** : fichier P4-1 THOIRY_RGLT.pdf

²² **Règlement et PC** : *Le promoteur est dans la procédure et aide la mairie à justifier la délivrance du PC. Le contestataire a le sentiment qu'il doit aller contre 2 puissances : la publique et la privé. Comme la médiation est inconnue en France, la frustration est grande. La précision concernant certains règlements a été supprimée, pour rendre les règlements plus vagues (dans l'intérêt des promoteurs sans doute ?).*

²³ Zonage : *ce qui est unique à Thoiry. Est-ce seulement légal ?*

²⁴ **EBC : Espaces Boisés Classés**

21 Espaces Boisés

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

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. « CU- Article L130-1

²⁶ Lors d'un constat d'infraction, la réponse est toujours la même : « nous n'étions pas au courant ! »

²⁷ **Cf. Notice_AS_PLU_Thoiry.pdf**

Annexe 2 – Nos remarques sur le Règlement

ZONE UH

Page 8 :

« - Au titre de l'article L123.1.5.II.4 du CU, toute opération d'habitat d'au moins 3 logements en densification ou en extension, doit affecter à minima 30% de sa surface de plancher (SDP) à du logement locatif socialement aidé »

En conséquence : UH - OAP1 45%
UHb - OAP7 30%

La municipalité fait un effort remarquable pour augmenter le nombre de logements sociaux.

L'APST fait ses remarques générales sur ce sujet délicat dans l'Annexe 3

« Pour chaque opération projetée, le pourcentage minimum de logements socialement aidés s'applique » soit

Emplacements réservés pour logement aidé.

L1 « Longeraie » 45% du programme doit être affecté à des LLS.

L2. «Allemogne » 45% du programme doit être affecté à des LLS.

Mais la zone L2 Allemogne est une ancienne décharge. Le terrain n'est pas stable¹. Alors pourquoi vouloir construire maintenant sur ce terrain ? En réalité, les logements ne seront jamais construits à cet endroit car il y aurait trop de risques pour les promoteurs et quelle serait la responsabilité de la commune ?

Page 9 : Article 3.2 – Dispositions concernant la voirie

« Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique ne peuvent comporter : une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres »

Une augmentation de 0,50m par rapport au PLU en cours.

« Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement de services publics puissent faire aisément demi-tour. »

Trop vague. Il avait été dit que ce genre de voies devra être évité dans le futur. De plus, l'obligation d'avoir une plate-forme de retournement de 22m de diamètre est supprimée. Comment feront les camions poubelles et les pompiers? Notamment pour l'OAP4? Quelle est la règle minimale?

L'APST demande que cette nécessité soit précisée !

Page 11 : Article 4.4 - Electricité, téléphones et télédistribution :

L'obligation pour les voies privées, ouvertes à la circulation, d'avoir un minimum² d'éclairage public n'existe plus dans le nouveau PLU.

Bien ! Depuis longtemps, L'APST est pour la réduction de l'éclairage public.

Page 12 : Article 6.UH Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.

« Pour les secteur UHb, UHb-OAP 1 et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : 3 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer. »

Dans le PLU actuel (page 17) « les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement existant ou futur ». Les voisins seront contents d'avoir une construction sous leur nez !

- Les murs de soutènement :

« Murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant »

L'APST approuve cette modification.

- « Le terrain naturel ou existant ».

Pourquoi le mot « ou » a été ajouté ? Le texte dans le PLU actuel est « Le terrain naturel existant ». Le nouveau texte permettra au promoteur de faire un exhaussement de terrain avant de demander un permis de construire³.

L'APST désapprouve cette modification.

*Nous demandons que le mot **naturel** soit le seul critère.*

Page 4 : Les rives de nos cours d'eau :

- Dans le PLU actuel (page 19), le règlement demande «un recul de 20 m pour les constructions qui longent l'Allemogne et le ruisseau du Puits Matthieu.

Ces remarques concernant les cours d'eau ont été supprimées dans le nouveau PLU.

L'APST ne comprend pas pourquoi ?

Page 17: Dans l'article 13.2 – Espaces libres et Plantations – Espaces Boisés Classés du PLU

Le règlement demande pour les rives des cours d'eau qu' « une distance de 5 mètres en profondeur doit être respecté. »

Il y a une annexe avec les graphiques mais la distance préconisée dans le SCOT⁴ n'est pas indiquée.

L'APST rappelle qu'un PLU a l'obligation légale de reprendre les exigences du SCOT.

Page 13 : Article 9.UH – Emprise au sol

- Dans le PLU actuel, l'emprise au sol n'est pas réglementé, seulement dans les périmètres identifiés au titre de l'article L123.1.7° où le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,50.

- Dans le PLU nouveau, le CES pour **les bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural** n'est plus réglementé.

L'APST ne comprend pas comment on peut sauvegarder ce secteur avec un CES illimité.

- Dans le PLU nouveau, le CES des constructions ne doit pas dépasser :

Dans la zone	UH et le secteur UH-OAP7	0,25%
Dans les secteurs	UHb et UHb-OAP1	0,40%

Page 14: Article.10.UH – Hauteur Maximale

Concernant la notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS), nous trouvons :

« RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune. »

Les architectes pourraient/ devraient faire l'effort de savoir utiliser les terrains en pente⁵.

L'APST se demande quelle est la justification de cette règle ?

Page 15 : les enrochements

Les enrochements (<1,5 m) sont maintenant permis, mais doivent être justifiés et maçonnés.

L'APST approuve cette modification.

11.2 – Aspect des façades

*Dans le PLU nouveau beaucoup de critères ont été **supprimés**.*

Dans le règlement, est supprimée la référence au nuancier pour les couleurs⁶; cependant, on en trouve encore une référence dans les OAP, Page 11.

Pourquoi ne pas le mettre dans le règlement pour être plus clair ?

- Pour la réhabilitation du bâti traditionnel

Dans le PLU actuel les matériaux réfléchissants et des verres teintés, etc. étaient interdits pour les garde-corps. Cette interdiction a été supprimée.

*Sont-ils donc maintenant permis dans toutes les zones, y compris dans le **secteur Bâtiments et Groupements Bâti d'intérêt Patrimonial ou Architectural ?***

Si c'est le cas, comment peut-on sauvegarder notre patrimoine, si les promoteurs ont carte blanche ?

Article 12.UH – Stationnement

*Les précisions concernant les places de parking dans les différentes zones ont été **supprimées**. Maintenant, il reste de vagues recommandations, comme « pour les constructions et installations à usage commercial et artisanal autorisées, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération. »*

*Concernant le nombre de places de parking pour **les équipements publics ou d'intérêt public**, le stationnement devant être adapté. Ce texte manque de précision. L'APST craint que ce soit donner une carte blanche aux promoteurs pour faire un minimum plutôt qu'un maximum ?*

L'APST demande que pour les équipements recevant du public, au minimum 1 place pour 25 m² de SHON comme sur l'ancien PLU.

*Concernant le stationnement pour les hôtels, chambre d'hôtes, et bureaux, les règles ont été **enlevées**.*

Dans le PLU actuel, les constructions à usage de bureaux et de services doivent avoir au minimum une place par tranche de 25m² de SHON. Et une étude spécifique sur les besoins en stationnement devrait être produite avant toute demande de construire si la surface de vente est supérieure à 100m².

Cette règle a aussi été enlevée.

(On trouve cependant un règlement pour le stationnement pour les hôtels dans la section UX, Article 12.UX – Stationnement)

Autres modifications :

« Pour les constructions à usage de logement (de fonction) : 1 place par logement. »

Dans le PLU actuel il est 2 places.

*« Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de **20 m²** de salle de restauration.*

*Dans le PLU actuel : « Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie 1 place par chambre et une place par tranche de **15m²** de salle de restauration. »*

« En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées, et générant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules automobiles doit répondre aux besoins »

Trop vague !

- Nouveau règlement concernant le stationnement des deux roues :

« Pour les constructions et les installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, et de bureau, the stationnement **doit être adapté aux besoins de l'opération** et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues. ».

Pour l'APST, le texte n'est pas assez précis.

La largeur des places de stationnement a été enlevée du nouveau PLU, alors qu'on avait incorporé les dimensions dans la modification no. 3.

L'APST regrette que cette précision ait disparu et demande le retour à la réglementation actuelle.

Page 17: Article 13.UH - Espaces libres et Plantations – Espaces Boisés Classés

13.1 – Espaces Boisés Classés

Comment se fait-il qu'une très grande partie des espaces boisés classés a été supprimée dans le PLU nouveau pour devenir seulement des espaces boisés.

Qui a donné l'autorisation de les déclasser et quelle en est la justification ?

L'APST regrette que l'on soit passé d'un extrême à l'autre. Si les haies protégées et les arbres remarquables sont des espaces boisés, sont-ils désormais vraiment protégés ⁷ ?

Article.13.2.UH – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres ⁸:

« Toute opération devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- dans la zone UH et le secteur UH-oap7 : 40% de la surface du terrain, (25% dans le PLU actuel.)

- dans les secteurs UHb et UHb-oap1 : 15% de la surface du terrain, (0% dans le PLU actuel) »

« Ces espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction (**en toiture**) et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme...

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.»

Quelle est la fonction d'un espace vert ? Qui en profite ?

Les toits peuvent maintenant faire partie du pourcentage des espaces verts dans un projet ⁹!

Mais qui en aura l'accès ?

Page 18 : Article 14.UH – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Cet article a été abrogé par la loi ALUR. Dans le PLU actuel, le COS est pour les zones U de 0,25, et pour les zones Ub et Ub1 de 0,50.

Zone UE- Page 24 : Article.12.UE – Stationnement

« Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées. »

Pour l'APST, ces règles ne sont pas assez précises concernant le stationnement.

Zone UX

Page 30 : Article UX9 – Emprise au Sol

Le CES est maintenant 0,50 dans toute la zone, alors que dans le PLU actuel cela varie entre 0,30 à 0,50 selon la superficie du terrain et les différents secteurs.

Page 32 : Article.13.UX - Stationnement

Pour les constructions à usage de logement (de fonction) : 1 place par logement. (Dans le PLU actuel il est 2 places)

- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Dans le PLU actuel :

« Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie 1 place par chambre et une place par tranche de 15m² de salle de restauration. »

« Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules automobiles doit répondre aux besoins ».

Pour l'APST, cette règle n'est pas assez précise, vu qu'il y aura des commerces, de l'industrie, etc.

Zone 1AU

Page 36 : Le pourcentage de logements sociaux pour les futures OAP est déjà indiqué dans le règlement. *C'est une bonne chose, même si 45 % nous semble aller à l'encontre de la mixité sociale. (voir annexe 3)*

Zone 1AUXc

Article13.2. 1AUXc-OAP8 Espaces aménagés ou plantés :

Dans le PLU actuel, il est exigé « 10% du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts. »

Cette règle a disparu du texte du PLU nouveau.

Notes de fin

¹ D'ailleurs, il y a plusieurs années, lors de pluies torrentielles, il y a eu un glissement de ce terrain. Lors du mandat de Mme Boch, la SEMCODA avait refusé de construire sur ce terrain, car cela leur coûterait trop cher pour s'assurer que le terrain soit stable.

² . Ancien article 4.5 Eclairage des voies. Page 16 du PLU actuel.

³ Exhaussement avant de demander un PC : cela s'est déjà produit sur notre commune.

⁴ **Rappel du Règlement dans le SCOT :**

Page 9 du DOG 6 Partie 3 – **Protéger les espaces de ressources naturelles**

« Contrat de rivières transfrontalières :

« -le respect des zones inondables naturelles (zones humides)

- le respect du fonctionnement des rivières et des cours d'eau. Ainsi les PLU réserveront, le long des cours d'eau, une bande non construite d'une vingtaine de mètres minimum. La largeur de cette bande sera fonction de la nature du cours d'eau et de ses abords. **La réduction de la largeur de cette bande dans un PLU devra faire l'objet d'un exposé des motifs et des impacts sur le site ».**

⁵ Terrain en pente : et éviter les erreurs telles que nous voyons aux Vergers de Thoiry, « bâtiments de haut standing »!

⁶ **Les couleurs des façades** : un vieux débat et une querelle des Anciens et des Modernes. Tout est possible quand c'est fait avec élégance !

⁷ Carte communale et **haies protégées**

En 2007, la commune de Barbeville a adopté une carte communale, qui donne des règles pour l'urbanisme sur notre territoire. Ces règles sont décrites dans l'article consacré à la [Carte communale](#), dans la rubrique "Administratif".

En juillet 2011, un courrier a été adressé aux propriétaires de parcelles jouxtant une haie protégée, pour les informer de leurs droits et devoirs sur ce type de patrimoine. A ce courrier, la carte des haies protégées a été communiquée.

Vous pouvez retrouver ces haies protégées (traits verts) dans l'article traitant de la carte communale.

⁸ Espaces verts – Espaces libres : quelle est la définition d'un espace vert ?

⁹ **Les toits : espaces vert** .Encore une législation inadaptée !

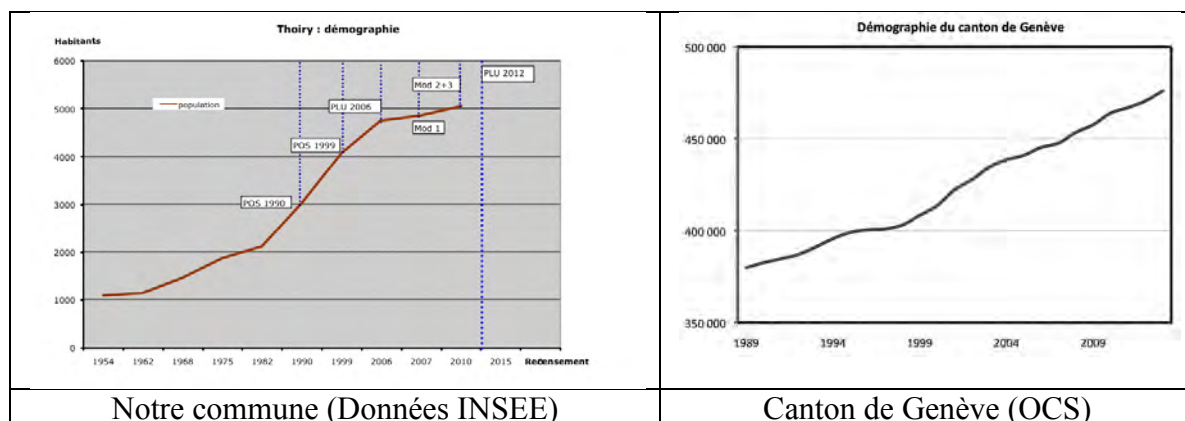
Compréhensible en espace urbain dense, elle n'a aucune valeur dans notre environnement.

Annexe 3 - La mixité sociale

Notre manque de logements sociaux

Ce point semble être la principale (la seule ?) préoccupation de ce PLU !

Il y a des raisons historiques locales à ce problème. Cette pénurie est la conséquence du développement trop rapide de Thoiry et du Pays de Gex, plus qu'une mauvaise volonté de la commune, nous semble-t-il,



et une conséquence de la pénurie de logements ¹ en Suisse et de l'attractivité ² du Grand Genève.

La grande orientation nationale en faveur de la mixité sociale a pour objectif d'éviter que des quartiers et des bâtiments entiers ne deviennent au fil des ans des ghettos sociaux.

Or une concentration excessive de logements sociaux au départ, dans un même quartier ou bâtiment, est le catalyseur qui transforme progressivement ceux-ci en ghettos.

Pour cette raison et sous couvert du rattrapage du déficit en logements sociaux, il est hasardeux d'imposer ponctuellement des taux supérieurs à 20%.

Cela est pourtant prévu dans le PLH : à 30% ³ et pour les grands projets, supérieurs à 5000m² SHON, avec un taux d'au moins 20%. Pire encore, pour les nouveaux secteurs **L1** et **L2** ⁴ où il est imposé 45 % !

Les conséquences apparaîtront progressivement dans les 10 ans qui suivront l'entrée en vigueur de ce PLU.

Si elles sont positives, la commune sera soulagée; si elles sont négatives, les problèmes engendrés seront difficiles à maîtriser.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Cette norme (45%) permet-elle de rattraper le retard de la commune ?- Cette norme peut-elle engendrer de véritables ghettos en perspective !- Cette norme apportera-t-elle de la mixité sociale, but final de la réglementation ? |
|---|

La réalité, c'est que la réussite d'une authentique politique de **mixité sociale** repose sur la volonté d'avoir une répartition des logements sociaux **étalés sur la totalité du territoire**.

Il ne faut pas s'en tenir à seulement un périmètre de mixité sociale!

L'APST se demande s'il ne vaudrait pas mieux pour **chaque nouveau projet** de plus de 4 logements, d'avoir l'obligation de comporter des logements sociaux à hauteur de 20% à 30 %

(?) en locatif et en accession à la propriété.

Cela ferait croître progressivement le pourcentage total de logements sociaux dans la commune. A terme, il serait ainsi possible de réussir à la fois la mixité sociale et le rattrapage du déficit.

Pour l'APST, ces deux secteurs L1 et L2 uniques à Thoiry, n'ont pas lieu d'être, et doivent être réintégrés dans l'ensemble de la zone UH.

Nous pensons qu'un PLU est / doit / devrait être la vision de ses habitants pour leur futur et celui de leurs enfants.

Notes de fin

¹ **La moitié de la population genevoise habite hors du canton de Genève.**

« Le canton de Genève et le district de Nyon dans le canton de Vaud forment avec la zone d'emploi du Genevois français l'espace urbain franco-valdo-genevois, véritable agglomération transfrontalière. Les navettes ont donc lieu dans un espace fortement intégré. Les habitants du Genevois français travaillent en majorité dans la commune de Genève, et les autres dans les communes suisses de l'agglomération genevoise.

Le nombre de ces salariés, résidants en France, a doublé entre 1999 et 2010. »

² L'attractivité du Grand Genève: « en 2013, le nombre de frontaliers titulaires d'un permis G [permis délivré aux membres de l'UE ayant un contrat de travail en Suisse] n'a cessé de croître. Il est de +12% de septembre 2010 à septembre 2012. »

Et depuis, cela a continué.

<http://www.courrierinternational.com/article/2012/12/06/de-jolies-etrennes-pour-les-communes-frontalieres>

³ **PLH** : Cf. *Rapport de présentation*, pages 27 et 25.

⁴ **Secteurs L1 L2** : Règlement zone UH, page 8.

A noter que le PLH 2010-2015 est caduc. Alors quelle prescription pour un nouveau PLH ?

Thoiry est-il vraiment dans l'agglomération urbaine Annemasse-Genève, soumise à l'exigence des 30% ?

Annexe 4 – Les erreurs relevées dans le dossier

a -Le registre des délibérations de la CCPG du 20 octobre 2015

Page 1 : Il est marqué que la révision du PLU a été engagée le 5 juin 2012.

Aucune mention n'est faite du fait que la révision du PLU a été engagée la première fois le 2 mars 2010 pour le mettre en compatibilité avec le SCOT.

D'ailleurs les chiffres pour la population datent de l'année 2010, et n'ont malheureusement pas été mis à jour depuis.

Les diagnostics ont été élaborés et une réunion publique a eu lieu **avant** que les élus se rendent compte du risque possible d'annulation du PLU (car la délibération du 2 mars 2010 n'était pas assez complète). Donc une nouvelle délibération a été approuvée.

En réalité la révision dure depuis cinq ans et n'est toujours pas terminée.

Page 6 : Le secteur IAUX-oap3 devrait lire **IAUH-** oap3.

Le secteur IAUX-oap8 devrait lire **IAUXc-**oap8

Page 10 : Le PLU a été approuvé *le 28 juin 2006*, et non pas le 26 juin 2006.

b - Bilan de Concertation :

Page 6 : Stationnement. : Une place visiteur par tranche de 4 logements.

Alors qu'on devrait lire : une place par tranche de 3 logements comme dans le Règlement, page 16.

c - Composition du Dossier

Le PLU a été approuvée le *28 juin 2006* et non pas le 26 juin 2006.

De plus, sur le Composition du Dossier il est marqué « la modification no. 2 du PLU approuvée le 13 juillet 2010, puis annulée. »

Pour compléter l'information il serait bien d'ajouter la date de l'annulation le 23 octobre 2012 par le tribunal administratif de Lyon.

D'ailleurs sur toutes les pages de couverture, il n'est pas indiqué que la modification no. 2 a été annulée.

Pièce 1 : Rapport de Présentation

Page 23 : On parle de 20 logements aidés dans le Grand Pré.

Information erronée. Le texte n'a pas été mis à jour, puisque la zone est 2AUX sans projet spécifique.

Page 23: la note de fin de page est TOTALEMENT fausse !

Page 24: La Maison des Sociétés¹ est **inconnue** à Thoiry !

Le projet TECHNOPOLIS est **caduque**.

Page 26: **La photo** « urbanisation sur le bocage » est inconnue à Thoiry !

Page 30: Schémas plus à jour.

Page 31 : Tourisme – référence à 3 hôtels à Technopolis.

Information erronée. Le texte n'a pas été mis à jour, puisque la zone est 2AUX sans projet spécifique.

Page 40 : *la dernière phrase ne semble pas être terminée*

Page 47 : « D'ici 2012 ». Nous sommes déjà en 2015.

Sans intérêt. Le texte n'a pas été mis à jour.

Cela montre un manque de sérieux du rapport de présentation!

Pièce 2 : PADD

Page 8 : Club Canin à déplacer .

Déjà fait. Sans intérêt. Le texte n'a pas été mis à jour.

Complexe sportif à construire.

Déjà fait, mais le texte n'a pas été mis à jour.

Pièce 4.2a : Il y a des logements indiqués sur le plan entre la rue des Buis et la rue des Maladières qui ne sont même pas construits et qui devraient **être enlevés du Plan ou marqué en bleu comme nouveaux logements.**

(Derrière l'emplacement réservé no. 39)

Pièce 4.2a : Il y a des logements marqués en bleu « Hauts de Thoiry » qui ne sont même pas construits *mais qui apparaissent sur le graphique.*

Pièce 4.2b : Légende : « Au titre de l'article R123.11b du Code de l'Urbanisme :

« *Rives des cours d'eau* » se trouve en face de *Divers* et n'est pas en face du symbole des pointilles bleus.

Pièce 4.3b : Légende : « Au titre de l'article R123.11b du Code de l'Urbanisme :

« *Rives des cours d'eau* » se trouve en face de *Divers* et n'est pas en face du symbole des pointilles bleus.

Remarques sur la forme

Les inserts de mise à jour INSEE brouillent la lecture.

Les documents PDF insérés dans le PDF ne peuvent pas être agrandis sans perte de lisibilité

¹ La soit disant « maison des sociétés » est en fait la Mairie de St Genis !