

Commentaires et remarques de la FRAPNA sur le PLU de Chens sur Léman arrêté par Thonon Agglomération le 28/11/2017

Ce PLU a bien pris en compte la préservation et la sauvegarde de l'environnement de la commune :

- **en tenant compte de nos suggestions pour les eaux pluviales,**
- **en créant une bande des 100m, clairement identifiée dans le règlement graphique par la zone NI**
- **en répertoriant « les haies et boisements protégés ».**

Le fait d'avoir identifié « les haies et boisements protégés » permettra :

- **de conserver le caractère et les repères visuels du paysage**
- **de pouvoir les défendre juridiquement**
- **de sauvegarder des espaces complémentaires à la forêt, qui sont d'une importance cruciale pour la faune et la flore.**

Autres points positifs, la limitation des futures constructions à l'intérieur du bâti existant et une réduction de la consommation des terres agricoles.

Ce PLU, comme rapporté depuis le début des réunions PPA, est plus respectueux de la nature que le PLU de 2007 et s'efforce de maîtriser l'explosion démographique galopante et les pressions foncières élevées.

Néanmoins, il faut souligner que si l'objectif démographique choisi (1,4%) est conforme au SCOT de 2012, il n'est pas conforme à l'objectif du SCOT en cours de révision (voir PAC Préfet 2015) qui prévoit une croissance de moins de 1% pour les communes du Littoral. Il conviendrait donc que le PLU revienne à la baisse les perspectives de croissance démographique, afin d'être compatible avec le SCOT en cours de révision.

1. Rapport de présentation

Ce rapport est complet et bien fait. Il donne une vue globale de la situation de la commune dans tous ses aspects.

Pages 85/86

Ce rapport soulève des interrogations importantes concernant les logements. Et des questions concernant l'arithmétique des constructions réalisées, autorisées ou à venir.

Population réelle 2014 (statistique INSEE) : 2469 habitants.

Population estimée 2016 : 2958 habitants (+ 19.8 %) et 1203 logements en résidence principale.

Population estimée 2028 : 3500 habitants (+41 % base 2916) , donc besoin en logements supplémentaires de 239 logements (taille des ménages 2,4) auquel on rajoute de façon un peu arbitraire 75 logements (évolution prévue à la baisse, 2,25 , de la taille des ménages ?).

Donc, on a besoin de permettre la réalisation future d'un total de 314 logements sur 12 ans , soit 26 logements par an.

Première observation :

La durée de vie d'un PLU est en général de 10 ans, pas de 12.

Ensuite, ces chiffres sont-ils compatibles avec le PLUI en cours de création et le nouveau SCOT en cours de révision depuis 2015 ?

Documents qui s'imposent au PLU dans la hiérarchie des normes.

Deuxième observation :

Le rapport de présentation estime, sur la base des autorisations de construire délivrées, que 204 logements ont été créés entre 2014 et 2016.

Auquel on va rajouter 314 nouveaux logements d'ici 2028.

Le problème est que Chens a un stock important de projets autorisés, mais non réalisés à ce jour (Domaine du Léman, anciennement Allée de Servane : 93 logements) ou faisant l'objet d'une demande en cours (28 logements ici et 29 là) ou d'un sursis à statuer.

Ce chiffre pourrait atteindre 150 logements.

Autrement dit, aujourd'hui, Chens aurait déjà consommé la moitié des futurs besoins de logements pour les 12 ans à venir !

Nous souhaitons donc, pour clarifier les choses, que ce chiffre de 312 logements à construire soit minoré, de façon claire, en fonction des autorisations existantes ou des demandes qui sont en cours d'instruction et ont fait l'objet d'un affichage public.

Quelques points nous ont néanmoins posés question :

P 119 Secteur Nn

Secteur Nn est défini comme : « autres secteurs naturels à **préserver de toute urbanisation** »

Dans le règlement pour cette même zone en page 61, il est écrit :

Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières

En secteur Nn :

- L'aménagement, dans le volume existant, sans changement de destination, des **Constructions autres qu'habitation**,
- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des **Constructions existantes à usage d'habitation** dans la limite de 30% de la surface De plancher existante à la date de l'approbation du PLU,
- Les **constructions annexes à l'habitation** limitées à deux et d'une emprise au sol Maximale cumulée de 40 m² par unité foncière à condition d'être implantées à Moins de 10 mètres de la construction d'habitation.
- Le **changement de destination des constructions** identifiées au document Graphique du règlement au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme,

Pour une même zone, Il est contradictoire de vouloir préserver de toute urbanisation et à la fois, de permettre à des conditions particulières, des constructions.

Ce point mérite clarification.

Page 135

Ce tableau n'est pas clair.

Qu'entendez-vous par PLU approuvé et projet de PLU ?

Pourquoi la superficie en hectares des EBC n'est-elle

Pas rapportée dans le projet de PLU ?

DESTINATION DES ZONES	PLU APPROUVE		PROJET DE P.L.U.	
	NOMENCLATURE	SUPERFICIES EN HECTARES	NOMENCLATURE	SUPERFICIES EN HECTARES
Zones urbaines	UA	15	UA	11,45
	UC	133,5	UB	12,1
			UC	79,85
Equipements publics	Uep	4	UE	7,02
	Total des zones urbaines	152,5 ha	Total des zones urbaines	138,22
Urbanisation future	AU	15	IAU	8,28
Urbanisation future à long terme	AUst	2,5	IIAU	1,84
Equipements publics	AUeps	3		
	Total des zones d'urbanisation future	20,5 ha	Total des zones d'urbanisation future	10,12
Agricole	A	301,5	A	317,71
	<i>dont Apa</i>	235,5	<i>dont Apa</i>	282,17
	Total des zones agricoles	301,5 ha	Total des zones agricoles	317,71
Naturelle	N	612,5	Zone N	619,34
	<i>dont NL</i>	8	<i>dont NLE</i>	4,89
	<i>Nh</i>	128	<i>dont Nr</i>	105,7
	Total des zones naturelles	612,5 ha		619,34 ha
Espaces boisés classés		342 ha		

Page 153

Quelles sont les définitions d'un EBC loi du littoral et celle d'un EBC dit « classique » ?

Qui est ce qui les différencie ?

LES ESPACES BOISES CLASSES

Article L 121-27 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages des sites.

Le projet de PLU propose un classement des espaces boisés, ajustant et complétant ceux identifiés et soumis à l'avis de la Commission des Sites lors de la révision du PLU de 2007.

Le PLU classe près des 13 hectares supplémentaires en espaces boisés classés par rapport au PLU approuvé en 2007.

	PLU approuvé en 2007	PLU en cours de révision	Evolution
EBC loi littoral	376,15 hectares	384,33 hectares	+ 8,18 hectares
EBC dits « classiques »	1,46 hectare	6,16 hectares	+ 4,7 hectares

3. Règlement

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Le PLU identifie 7 O.A.P en zone IAU pour une superficie totale 9,3 ha.
6 O.A.P (Vignes S/Chens ,Rossets, Chenettes, Morty Nord, le Vernet et Vereitre) prévoient un total de 101 logements à construire.

L'O.A.P la plus importante est celle du Centre Bourg.

Superficie : 36 800 m2 dont 21 600 m2 constructible.

Il n'y a pas de prévision du nombre de logements à construire dans cette O.A.P.

Le principe de l'aménagement programmé impose une prévision des logements à construire.

Nous souhaitons que cette erreur soit rectifiée afin que l'ensemble du potentiel des O.A.P soient comptabilisé dans les prévisions de construction de logements du PLU.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Zone A

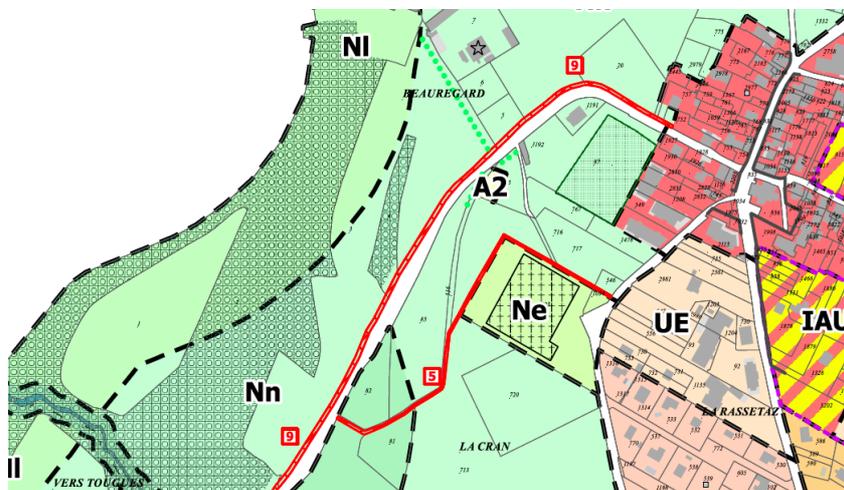
Quelle différence y a-t-il entre A1 ET A2 ?

A1 = 3 zones

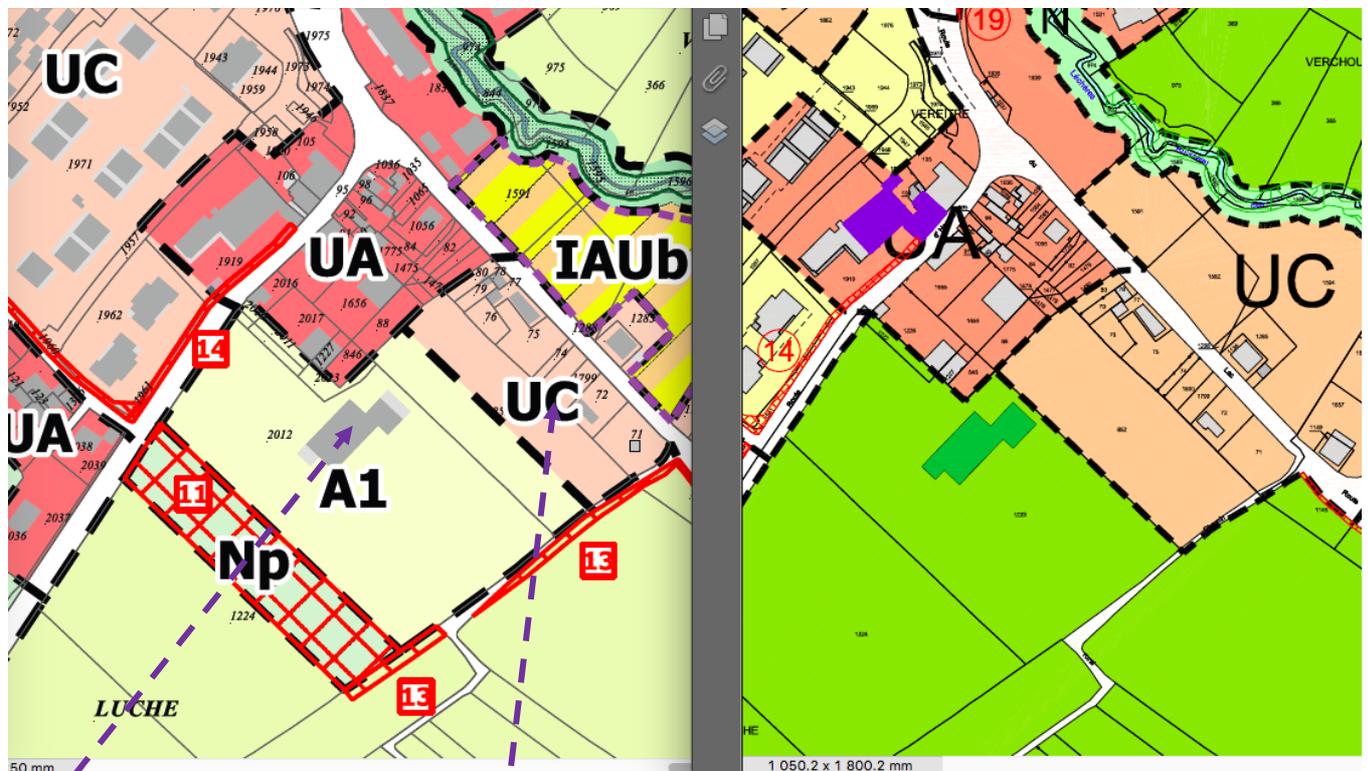
A2 = 1 zone

Pourquoi cette zone existe-t-elle ?

Apa = 14



Limite de propriété



Bâtiment agricole est à 28 m d'une Zone UC alors qu'il faudrait 50 m selon la loi.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Zone NI

Pourquoi la zone NI correspondant à la bande littorale des 100m est-elle interrompue en 3 endroits par des zones Uc, Nr, Nle et Ns ?

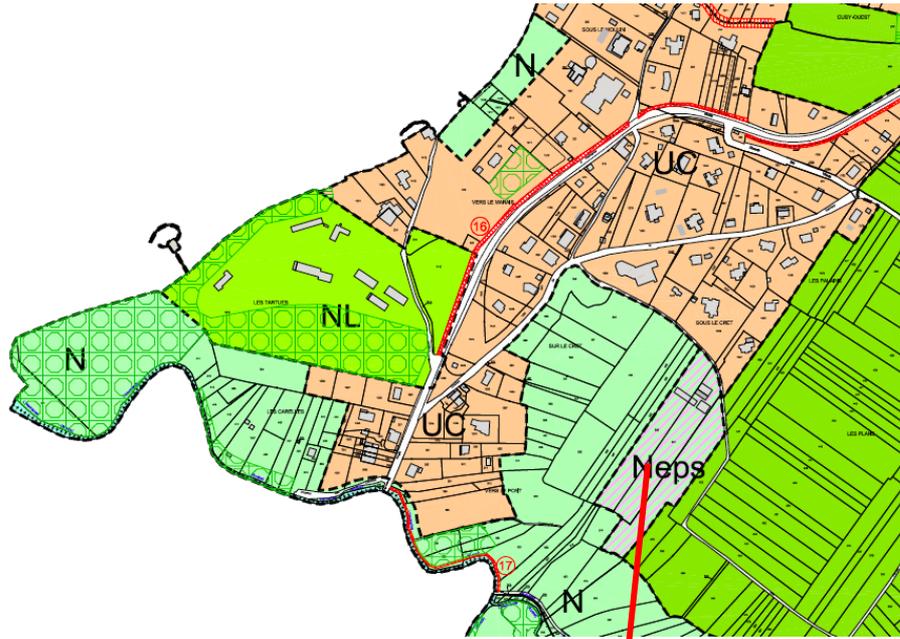
Le bâti existant en zone Uc à Sous Chens est sensiblement similaire à celui de Sous Cusy en zone NI, alors pourquoi les différencier ?

Le plus simple, pour éviter le risque de contentieux, serait de n'avoir qu'une zone NI de 100m, qui suit les recommandations ci-dessous du Préfet dans sa lettre du 08 10 2015, sur l'adéquation des documents d'urbanisme aux dispositions de la loi littoral.

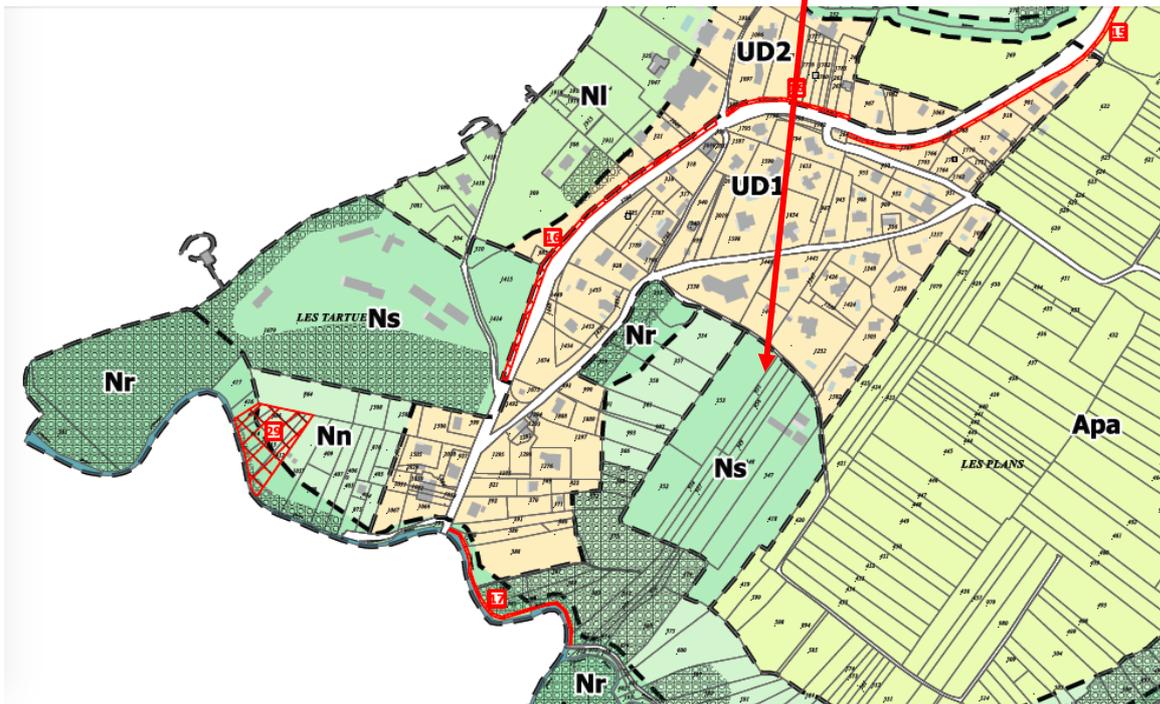
Au regard de la réglementation et de la jurisprudence en vigueur, il est clair que le caractère inconstructible de la bande des 100 mètres, même en présence de constructions diffuses autour, doit être appliqué strictement.



Zone Ns



Agrandissement Ns (ex Neps : terrain de rugby) au détriment de Nn (ex N) ? dans quel but ?



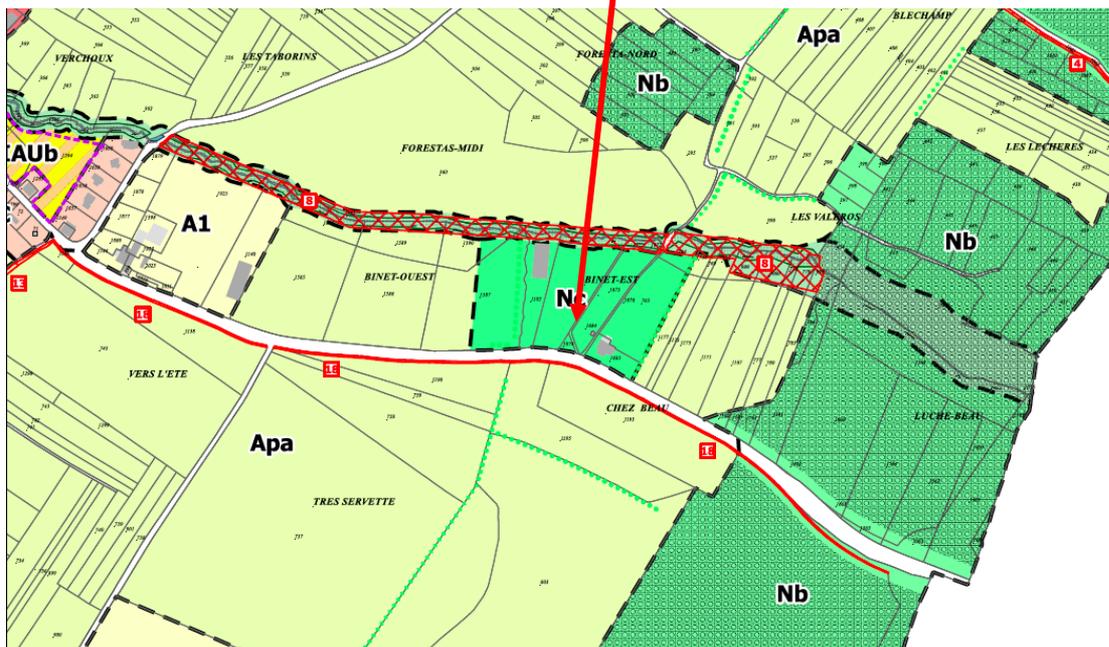
Zone Nc

Transformation zone Apa en Nc (STECAL) pour dépôt de matériaux inertes de l'entreprise de construction du village).

Pourquoi une emprise aussi importante dans un terrain agricole paysager ?

L'extension des bâtiments existants est-elle possible ?

Si oui, pour quelle destination ?



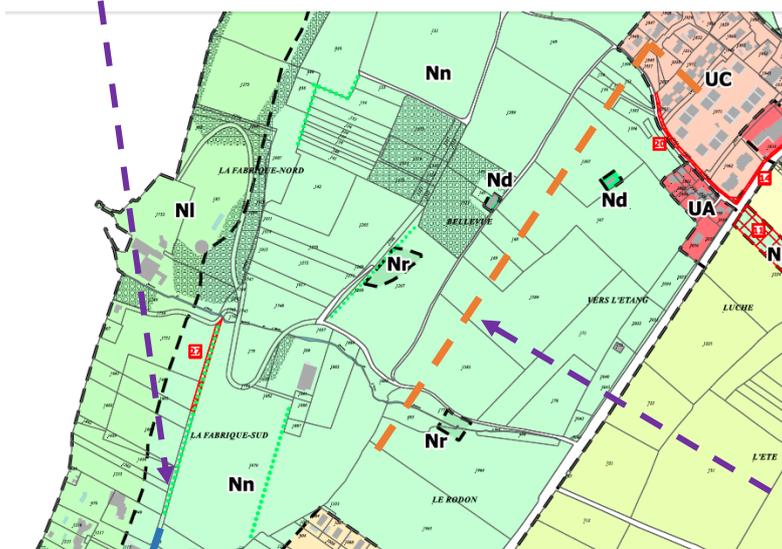
Règlement graphique

Espaces réservés (ER) , il y en a 39 soit 19 de plus que dans le précédent PLU.

Espace réservé N° 27

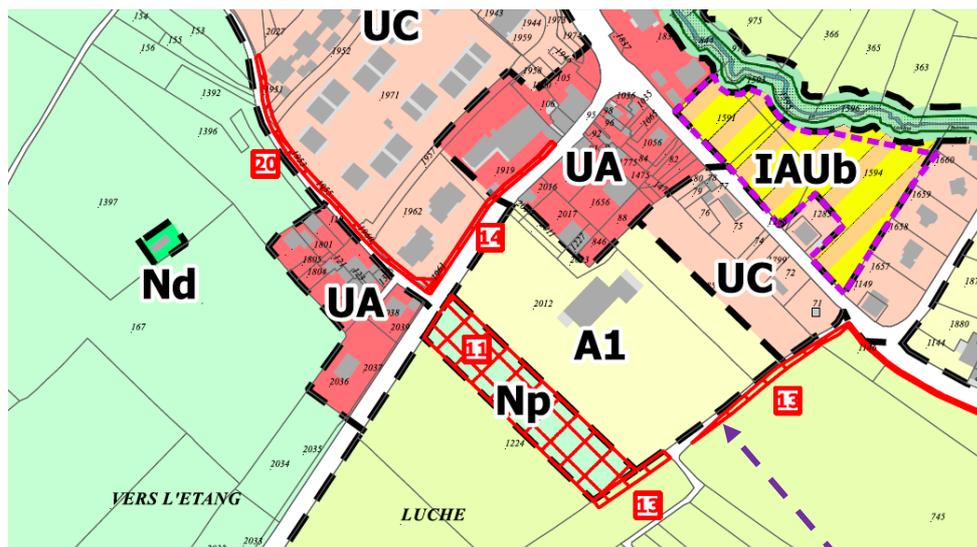
Création d'une liaison entre le chemin de Sous Cusy et la route de Saint Joseph sur la parcelle du Conservatoire du Littoral.

Très bonne initiative vu que le nouveau tracé du GR du Littoral passera par-là. Cette liaison devrait être prolongée jusqu'à la route de Sous Cusy.



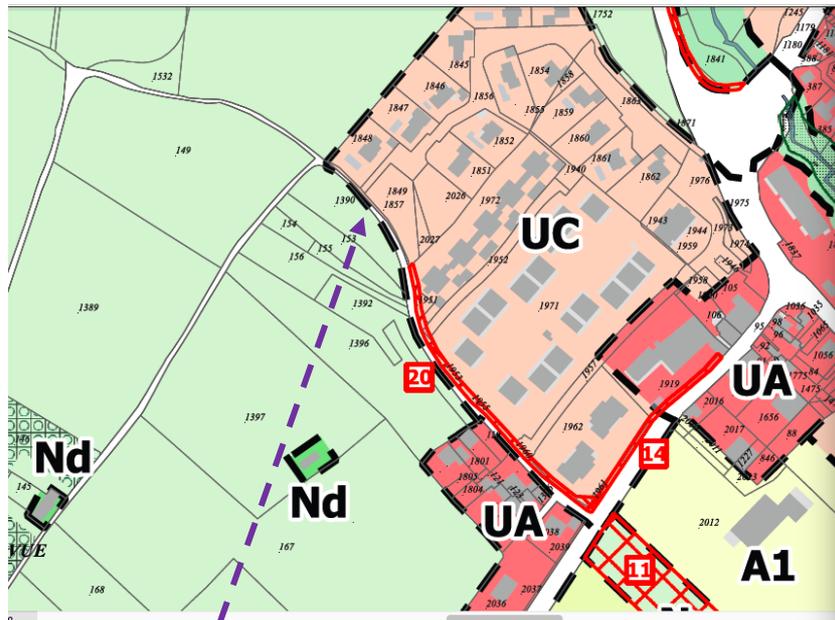
Il faudrait mettre aussi en Espace Réserve la partie allant long du chemin rural de Bellevue à Vereitre qui rejoint l'espace réservé N°20 aussi sur le tracé du GR.

Espace Réserve No 13



Cette route d'accès du P+R (Parking Relais) (Np) à la D 20 qui risque d'être dangereuse avec la sortie d'engins agricoles et des chevaux. Aménagement à prévoir ?

Espace réservé N°20



Pourquoi s'arrête-t-il et ne va-t-il pas jusqu'à l'angle de la parcelle 149 ?

Espace réservé N° 40 oublié

Chemin, approuvé par la Mairie en mars 2017, il permet la liaison entre :

- le chemin rural dit des Nants, qui longe le Chamburaz.
- et les chemins ruraux d' Hermance et celui de Douvaine a Hermance

CHEMIN CHAMBURAZ CHEMIN EXISTANT NON REPERTORIE SUR PARCELLES 482/3/4/7/8/9 ET 490/1/2

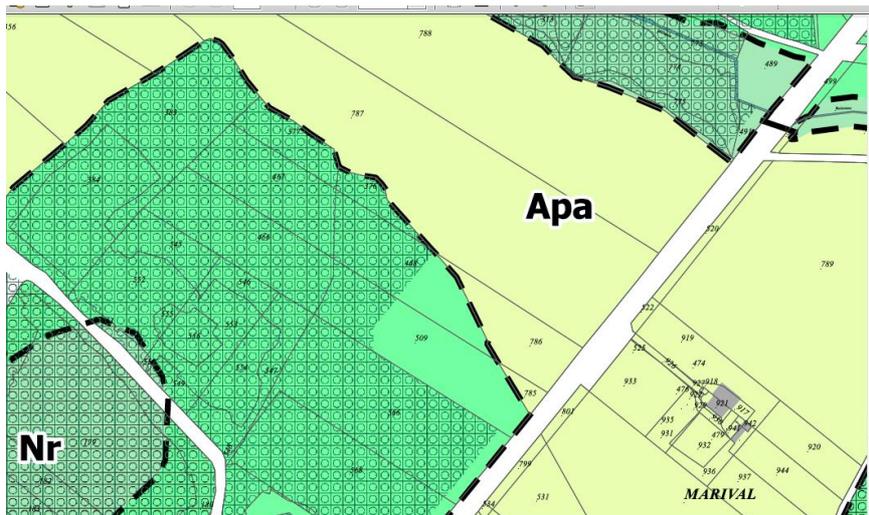


Espace Boisés Classés (EBC)

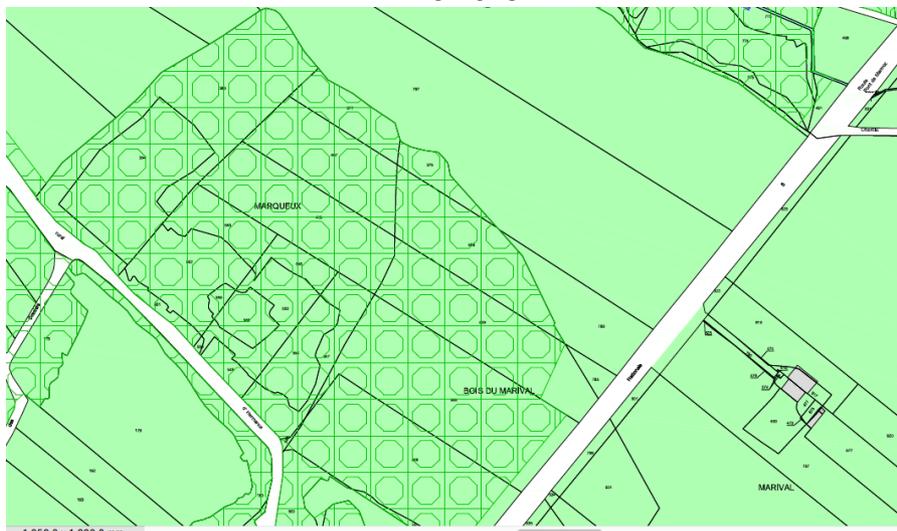
La photo actuelle, ci-dessous, ne correspond ni au projet actuel du PLU, ni au précédent : Une mise en conformité complète s'impose .



PLU 2017



PLU 2013



Haies et boisements protégés

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés et plantés de manière à intégrer de façon correcte les bâtiments dans le paysage.

Les éléments de paysage (haies, boisements...) figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En cas d'intervention détruisant l'un de ces éléments (abattage partiel), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

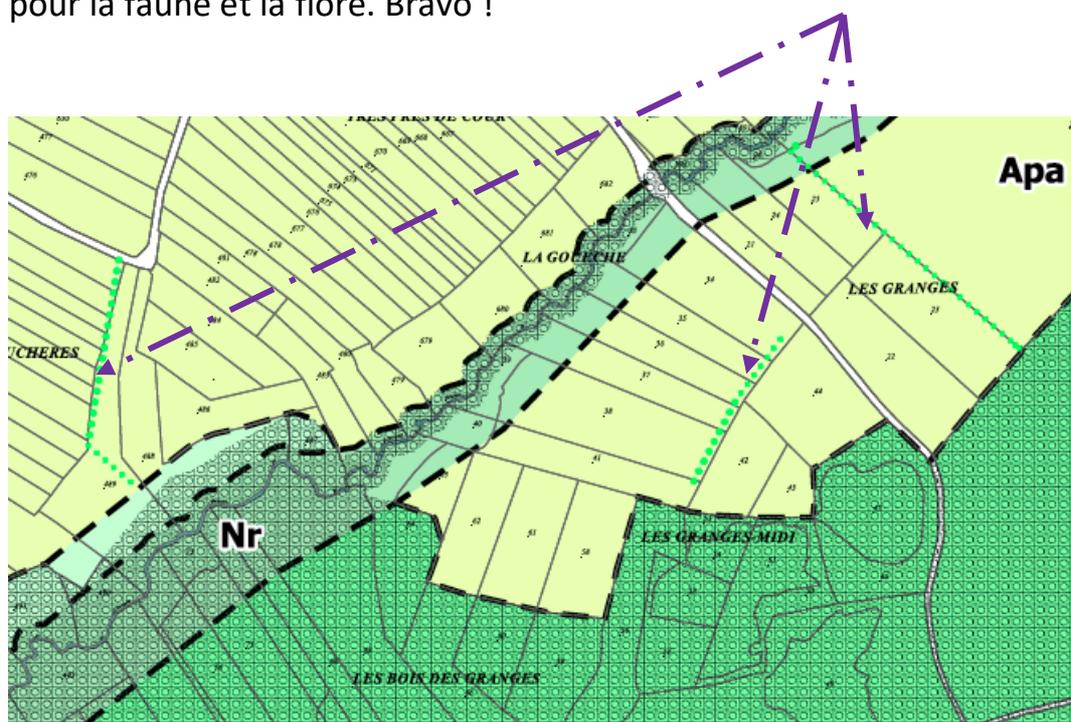
Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

CHENS-SUR-LEMAN – Révision du P.L.U.

Règlement

Novembre 2017

C'est une très belle initiative, qui permettra de conserver son caractère et ses repères au paysage et de sauvegarder des endroits complémentaires à la forêt pour la faune et la flore. Bravo !



Une comparaison avec Google Map satellite montre quelques oublis qu'il faudrait ajouter, comme recommandé par Madame Ehrhardt, du bureau d'étude PLURIS. Merci.

L'Association LAC a, d'autre part, développé un inventaire des arbres remarquables de la commune avec le programme QGIS qui pourrait compléter cette belle approche en l'incluant dans les annexes.

Exemples de haies manquantes :

A gauche de la route allant de Collongette à Lagraie.

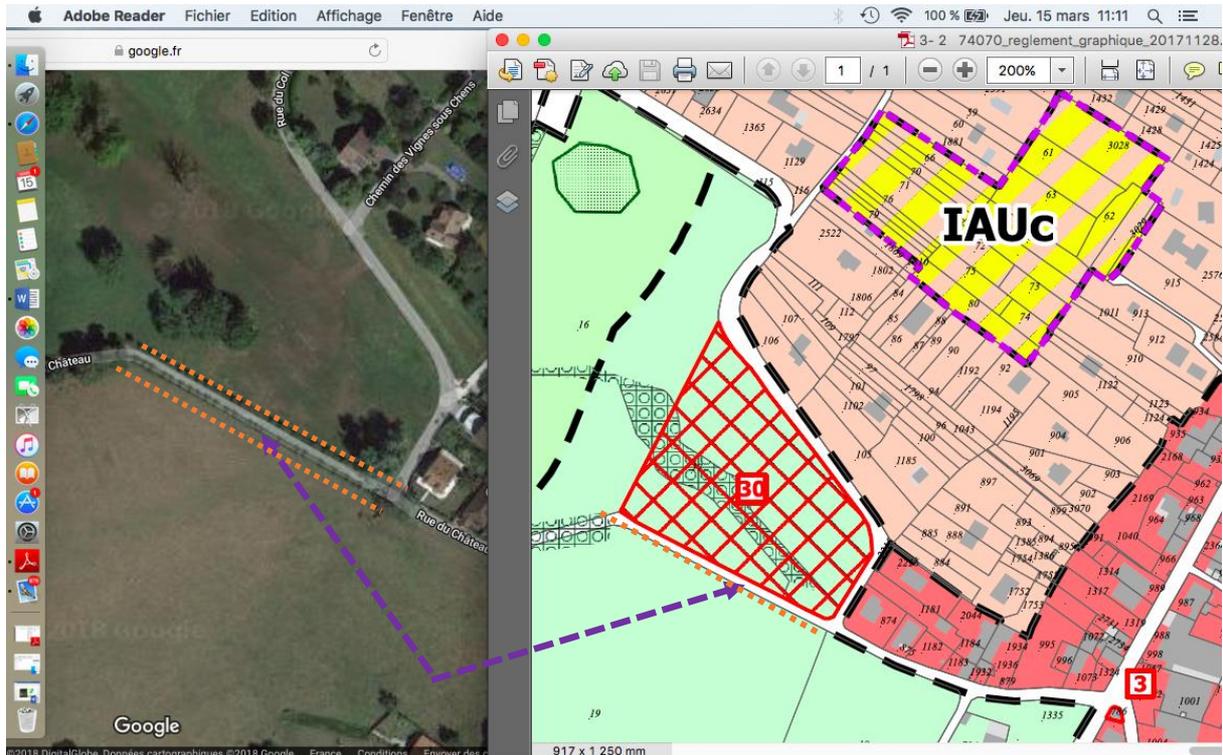


Sur la gauche de la route de Colongette vers Douvaine

2 haies : une en bordure de la route
une en forme d'angle obtus dans un le champs

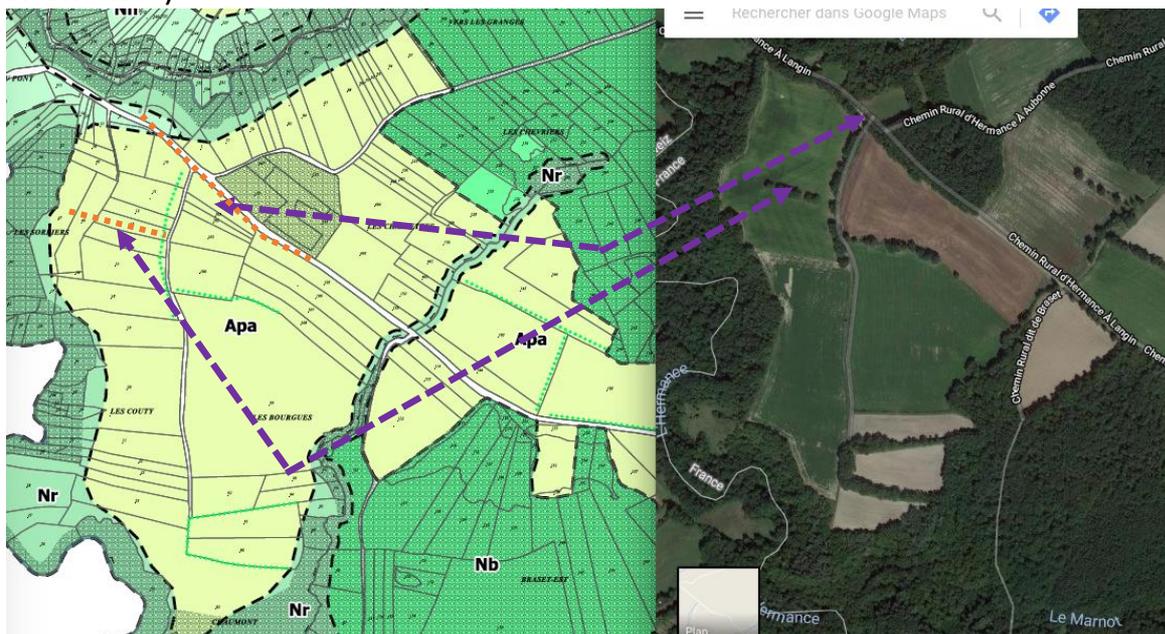


Sur le chemin d'accès au Château de Beauregard : Belle haie de charmes, bien taillée bordant les 2 côtés de la route.



Dans la zone des Bourgues

Le long du chemin rural d'Hermance à Langin (à gauche en allant vers Hermance)



Dans la zone des Boucheres



Le long de la D25 en face de la route de Saint Joseph



4. ANNEXES

Sanitaire

Collecte des encombrants demandée depuis le début des réunions Agenda 21 .
Jamais ne mise en œuvre par la Municipalité.

Eaux pluviales

Les prescriptions qui avaient été préconisées au cours des différentes réunions de travail entre la Municipalité, le Bureau d'études (chargé de l'analyse des dysfonctionnements et de l'évaluation des solutions techniques à réaliser) et l'Association LAC (consultant pour le compte de la municipalité) ont pratiquement été respectées dans le Schéma Général d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Celui-ci a été intégré au PLU sous la forme d'un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales afin de le rendre opposable aux tiers.

Les quelques remarques et omissions dans le Règlement et Plan d'ensemble des ouvrages de prétraitement sont décrites ci-dessous.

Règlement

3. Responsabilité du propriétaire

Sur son « fonds » et non « fond »

« par des dispositifs qu'il jugera appropriés » ne convient pas, à remplacer par « des dispositifs techniques et matériels adaptés qu'il jugera appropriés »

4. Opérations concernées

Rajouter après collecte (gouttières, réseaux), un alinéa – le piégeage des flottants, MES, hydrocarbures, etc... par un dispositif adapté et curable même si cela est détaillé par la suite

6. Cas particuliers

« Les eaux de vidange et de trop-plein ... » texte insuffisamment réglementé à remplacer par

« ne pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales qu'après déclaration du propriétaire, auprès des services municipaux, de la date de vidange. Ces services n'autoriseront la vidange qu'après vérification de la teneur des eaux en chlore. »

A noter que l'évacuation de l'eau d'une piscine dans le réseau d'eaux pluviales doit se faire après avoir arrêté le traitement au chlore 15 jours au préalable

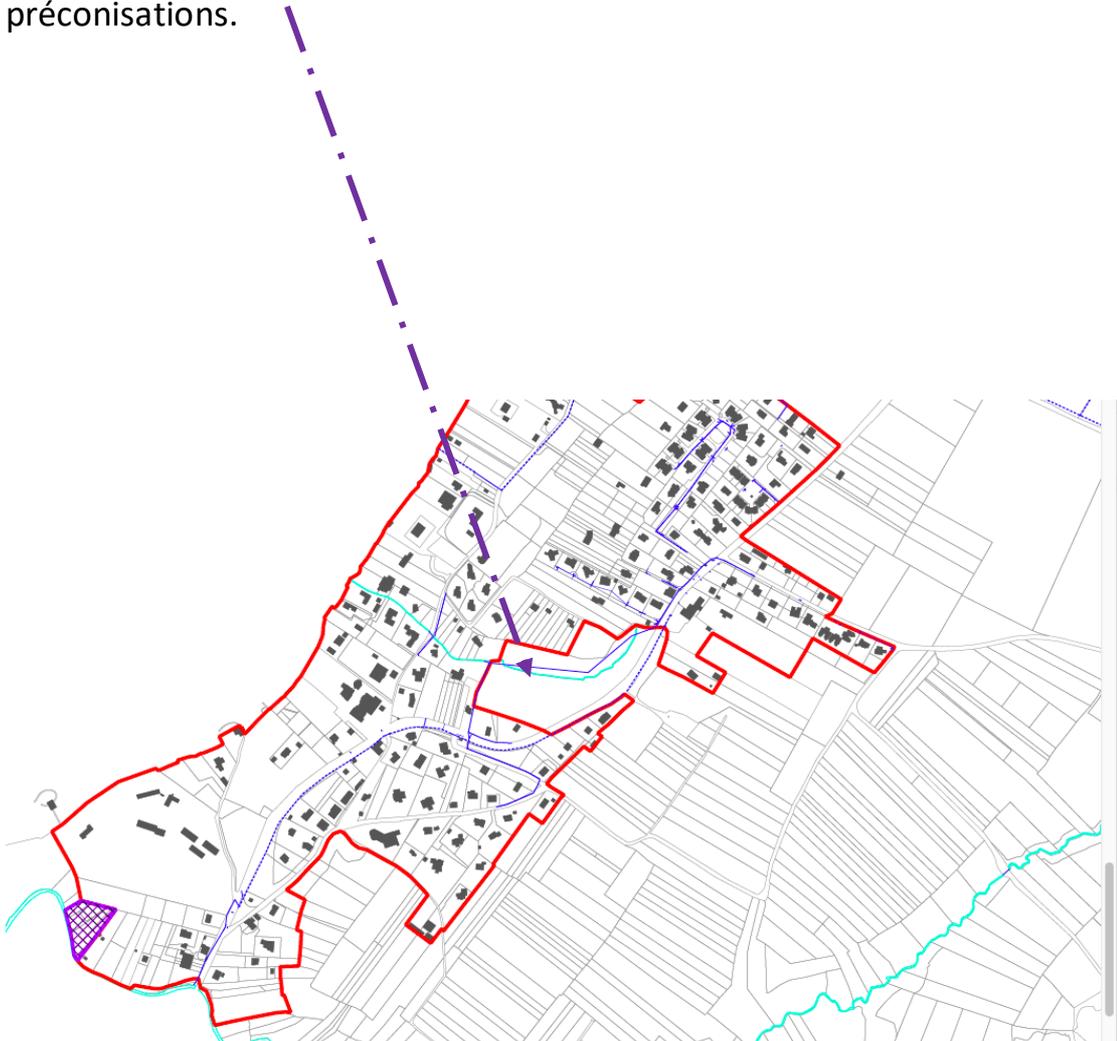
0. Documents à transmettre

Dans le 1er § rajouter le texte souligné, c'est un rappel certes mais cela va mieux en l'écrivant

« Un tableau définissant la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet à partir du détail des différentes... »

Sur le plan des bassins de rétention

Il manque celui qui régule l'apport au petit ru dans le vallon à l'aval de Lagraie coté Hermance et qui était initialement prévu dans les préconisations.

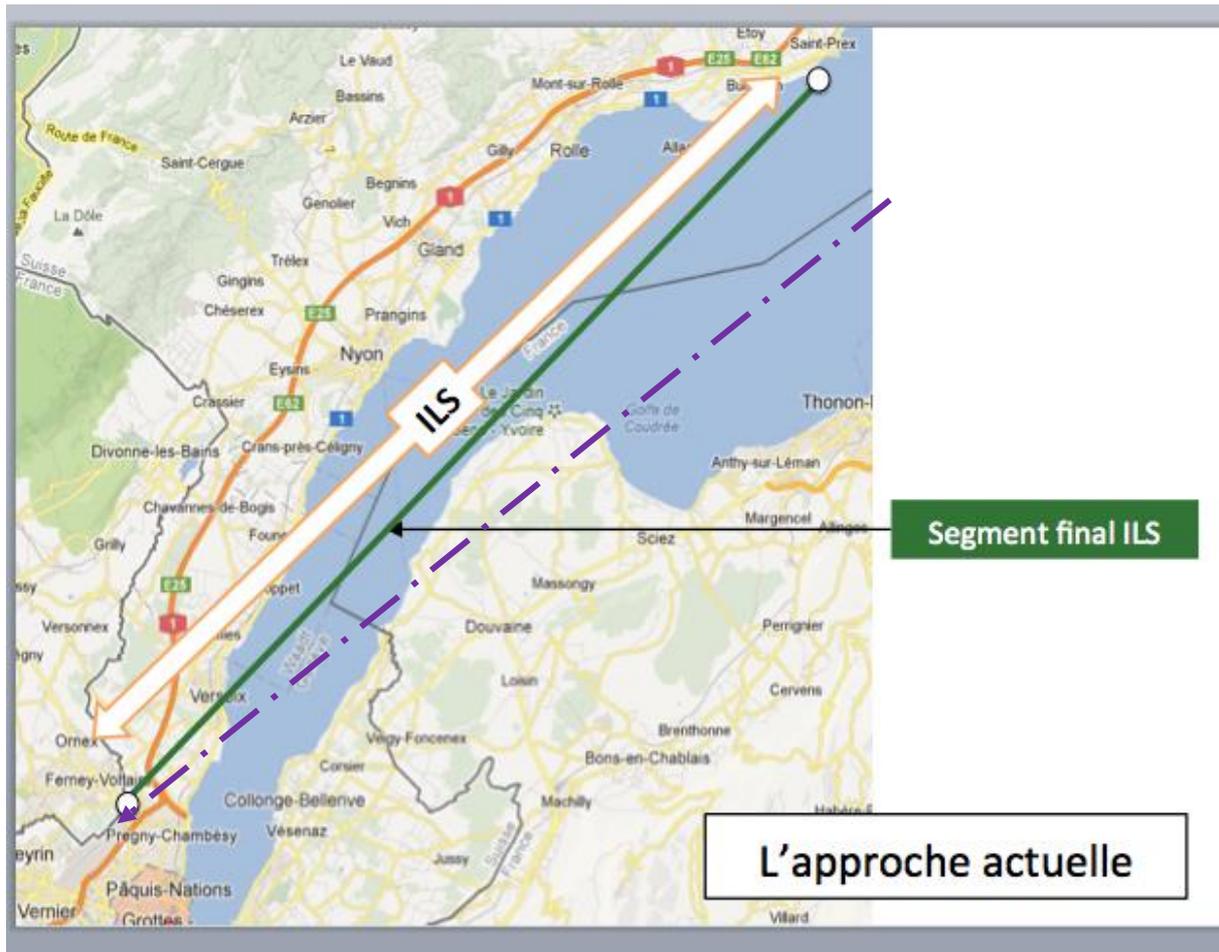


Article R151-52 et R151-53 du CU

Impact du bruit et de la pollution chimique associée.

Ce document ne mentionne pas celui des avions, en moyenne 150 par jour , qui passent au-dessus de Chens, vers et de l'aéroport international de Genève.

Ci-joint le tracé de l'approche officielle des vols en vert. Approche qui n'est pas respectée et qui passe au-dessus de Chens (ligne violette).



Ce document ne mentionne non plus pas le bruit causé par le passage des voitures traversant le village, matin et soir.

5. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il serait nécessaire de spécifier que toutes les zones I AU avec une O.A.P sont soumises une obligation pour les futurs lotisseurs de prévoir un emplacement spécifique pour les molochs.

Conclusion

Sous réserve de la prise en compte de nos observations, des corrections d'erreur ou des oublis, la FRAPNA donne un avis favorable au P.L.U de Chens sur Léman.