Plan Local d'Urbanisme de CHENEX

2ème réunion publique de concertation

16 juin 2016

La procédure de révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision - oct 2015

Phase d'études : en cours

- Diagnostic
- projet d'aménagement et de développement durable
- Projet réglementaire : plans de zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation

Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU

Consultation des personnes publiques associées

Enquête publique

Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU

Les compétences du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal décide des choix d'urbanisme en :

- respectant les principes de développement durable du Code de l'Urbanisme, (article L101-2 du Code de l'Urbanisme)
- respectant les orientations du Schéma de Cohérence Territorial du Genevois,
- respectant les orientations des autres documents de niveau supérieur,
- tenant compte des avis des personnes publiques associées : l'Etat, les chambres consulaires, le Conseil Départemental, le Conseil Régional.

Cadre légal

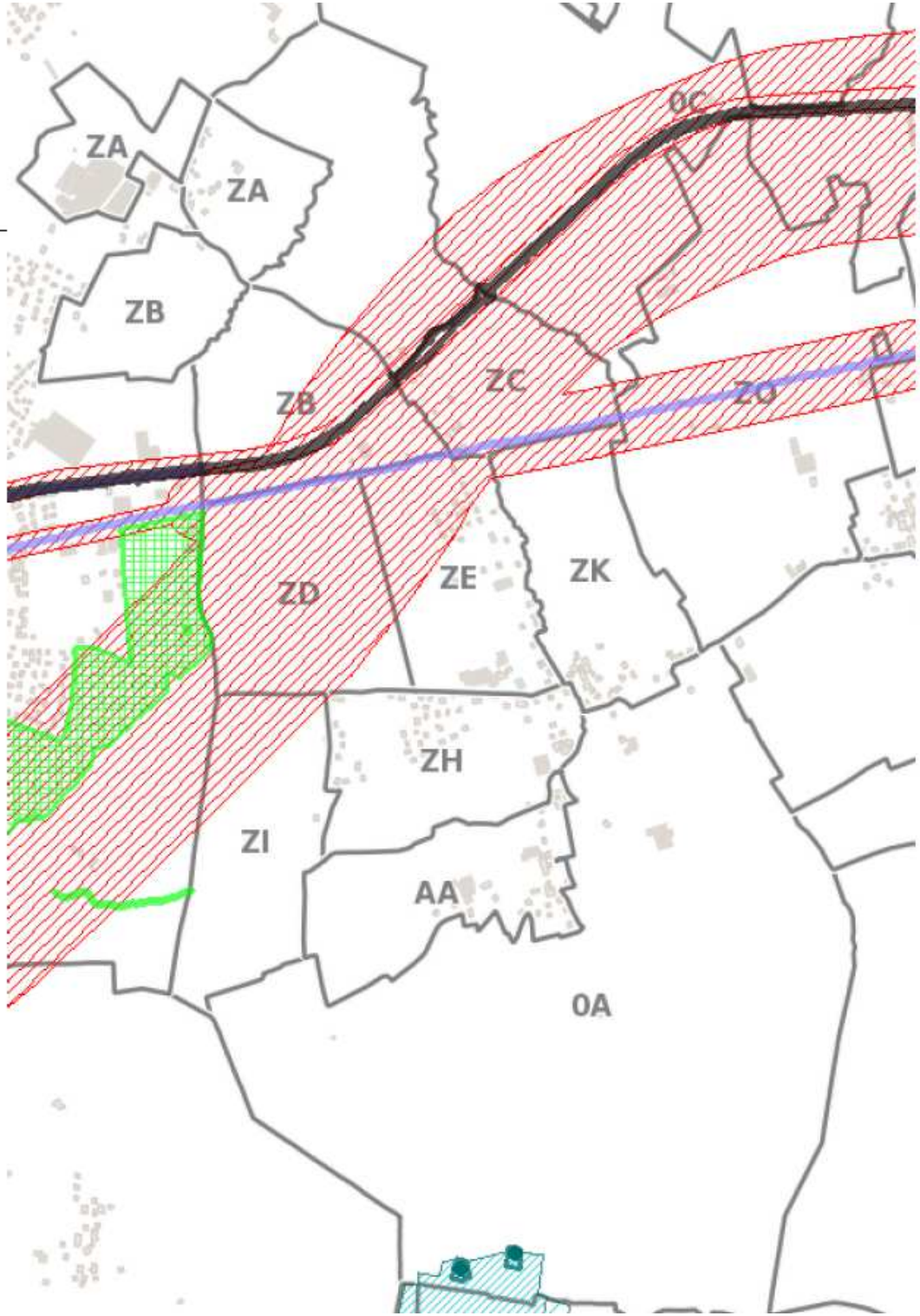
- **LOI n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche**

Le troisième titre du texte vise à inscrire l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires, notamment en préservant le foncier agricole. L'objectif étant de **réduire de moitié le rythme annuel de consommation de terres agricoles d'ici 2020.**

- **Objectifs nationaux, à adapter localement en fonction du bilan des dernières années.**

➢Loi sur le bruit

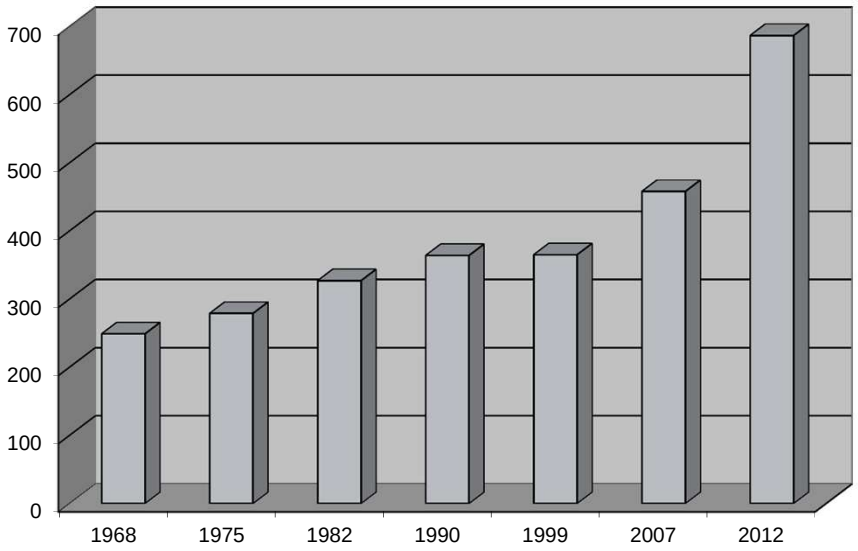
infrastructures de transport terrestre



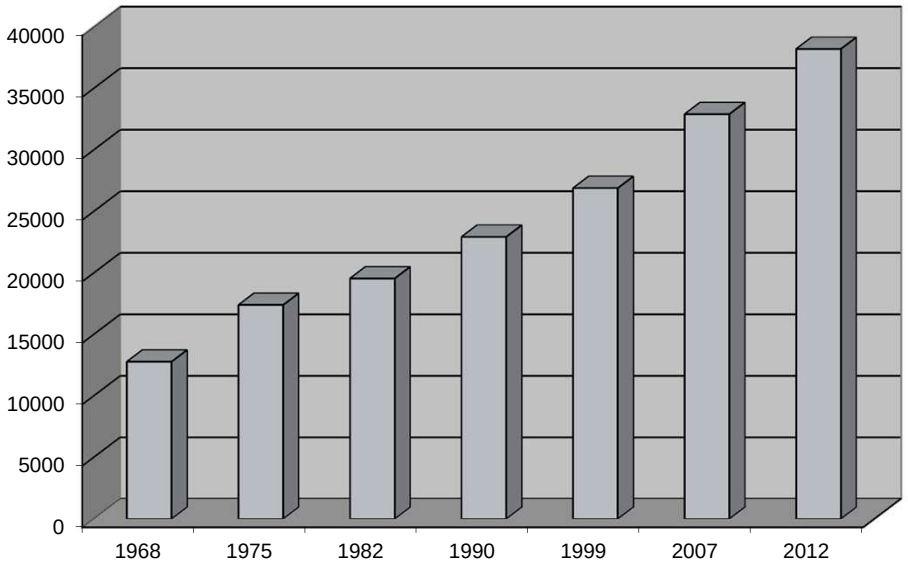
Démographie

Une forte croissance démographique sur la dernière période

- Commune de Chenex



- Communauté de Communes

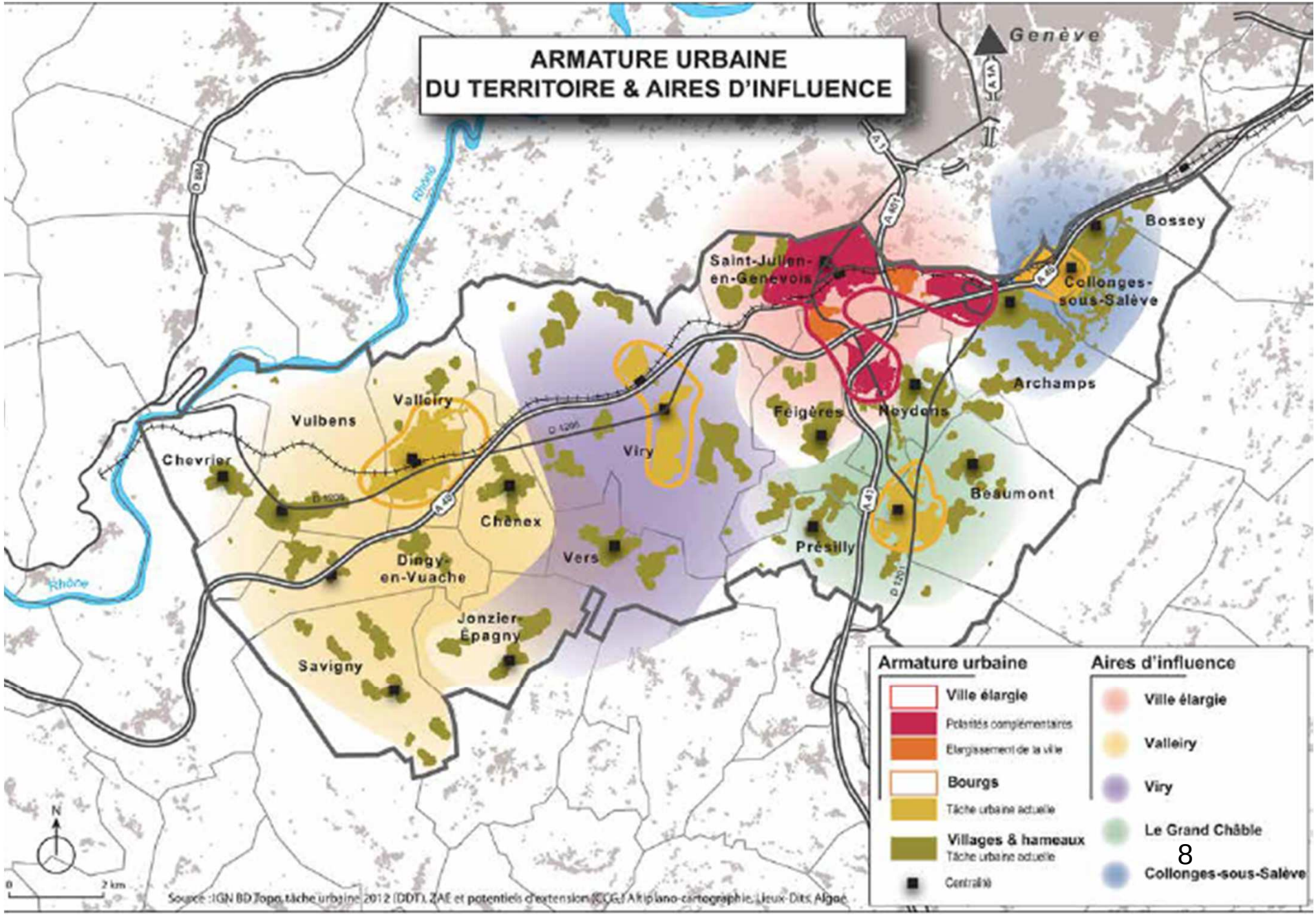


Le Projet Politique

Grands axes:

- Structurer le territoire de la ville élargie, aux bourgs et villages : **à chacun son rôle**
- Concilier les secteurs de développement prioritaires avec **les capacités d'accueil** du territoire (lien Urbanisation/TC, accès aux services, économie de foncier)
- Inscrire le développement du **territoire en harmonie** avec les paysages et les ressources (biodiversité, agriculture, cours d'eau, déchets, énergie, …)

La croissance différenciée



Utilisation économe et raisonnée du sol :

- Limiter les potentiels d'extension foncière selon l'armature urbaine, en lien avec le réseau TC
- Prioriser les secteurs à développer, selon le projet collectif
- Privilégier une certaine densité: en cohérence avec le bâti existant et dans le respect des espaces ouverts

Concrètement, les règles induites

- **Priorité: évaluer et utiliser le potentiel de densification**

  Imposé dans les PLU dans la Loi Alur

- **192 ha pour 10 ans <u>maximum</u>: 96 ha pour l'habitat / 96 ha pour l'économie, sous réserve de justification du besoin**

HABITAT	
14 ha	Ville élargie
34 ha (7 à 10 ha /bourg)	Bourgs
48 ha (3-5-7 ha / village selon conditions)	Villages
TOTAL	96 ha

ECONOMIE	
Porte Sud	63 ha
Zone logistique	10 ha
Zones locales bourgs/ville élargie	19 ha
Zones artisanales village	4 ha
TOTAL	96 ha

→ Soit 3ha pour la commune de Chênex

- **Optimiser la consommation de l'espace en se fixant des objectifs de densité moyenne en fonction de l'armature urbaine :**

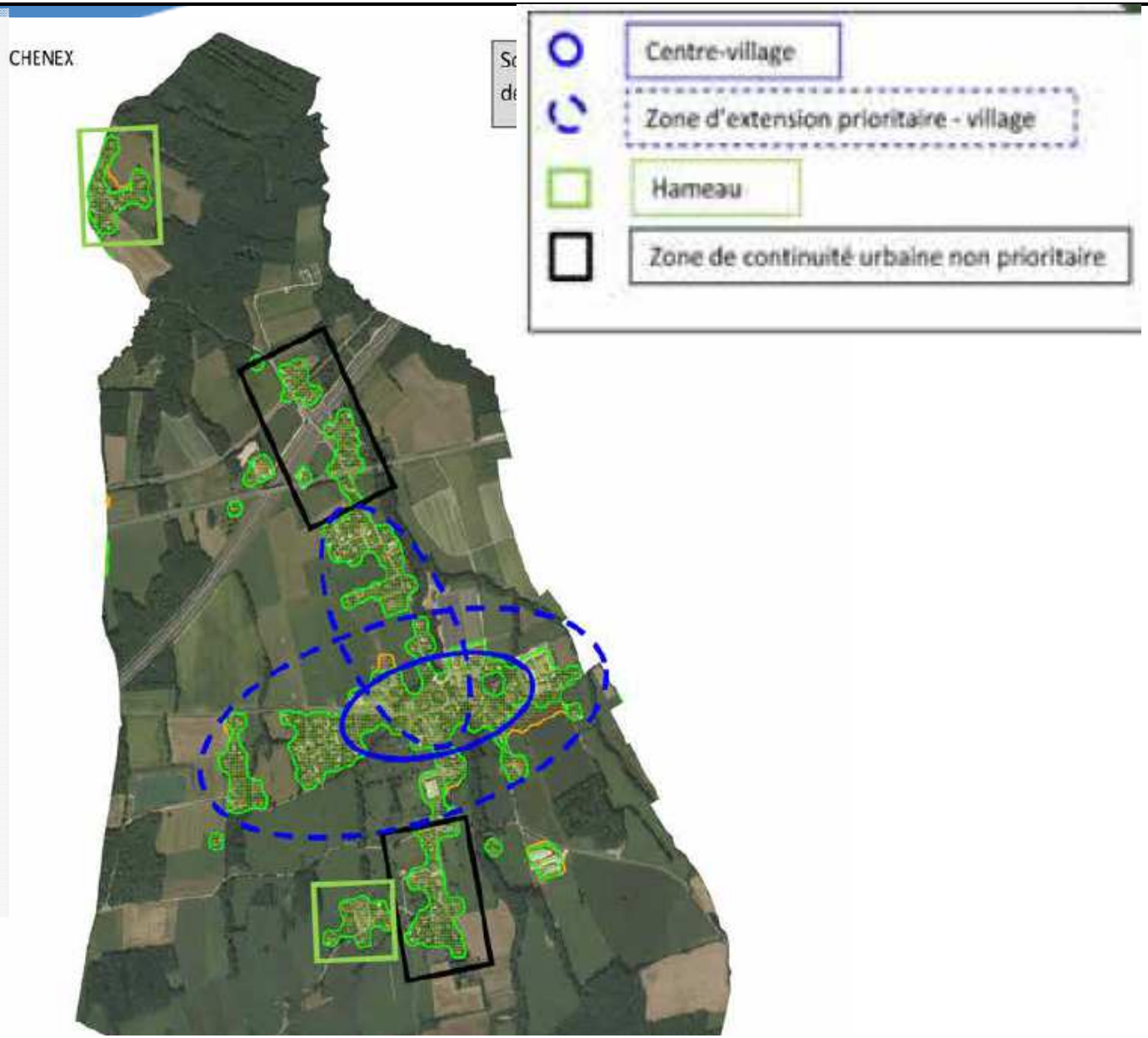
<u>Habitat:</u>
- 80 lgts/ha: ville élargie
- 50 lgts/ha: bourgs
- **35 à 25 lgts/ha pour les villages**

Concrètement, les règles induites

A traduire dans les plans de zonage et règlements de PLU:

Les potentiels d'extension à localiser dans les secteurs de développement prioritaires.

L'urbanisation des dents creuses urbaines et périphériques ne seront pas comptabilisées dans les extensions urbaines



La consommation d’espace

7,1 ha consommés sur les 10 dernières années

3 ha en extension maximum

Si l’on intègre les opérations déjà engagées depuis (route de Valleiry, chemin des vignes), il ne reste plus que 2,3 ha de disponible pour le prochain PLU

Diversifier les formes d’habitat

Les opérations d’aménagements à venir doivent permettre d’accueillir des formes d’habitat avec pour objectif d’atteindre à l’échéance du PLU une proportion de :

- 30% de logement collectif
- 40% de logement intermédiaire
- 30% d’habitat individuel

Ces hypothèses de croissance, de répartition des logements et de surface d’extension donnent un village de 900 habitants en 2024

Le Plan Local de l’Habitat prévoit pour Chênex un minimum de réalisation de 7 logements aidés (locatif) et 2 logements en accession sociale. Actuellement la commune dispose de 9 logements aidés (Vert Pré, Carré du Colombier, Carré des Mésanges, ancienne fruitière)

La densité urbaine

Malgré la construction d'immeubles collectifs, la densité nette moyenne des constructions à usage d'habitation avoisine les 22 logements à l'hectare sur la période des 10 dernières années.

Les illustrations suivantes montrent à travers quelques opérations, les densités observées sur la commune.

Habitat individuel

environ 12 logements à l'hectare

Superficie consommée par logement : 820 m²

La densité urbaine

Habitat intermédiaire

Entre 16 et 30 logements à l'hectare

Carrés des Mésanges :

30 logements à l'hectare

Opération de maisons en bande :

17 logements à l'hectare

Superficie consommée par logement : 400 m²

s

La densité urbaine

Habitat collectif

Environ 45 logements à l'hectare

(Vert pré 1 et 2)

Superficie consommée par logement : 220 m²

En synthèse les objectifs et contraintes

- Souhait de maîtriser la croissance
- Maîtriser la consommation foncière en rationalisation la densité des constructions (25 log/ha en moyenne)
- Maintenir les effectifs scolaires
- Travailler sur les liaisons structurantes et modes doux
- Identifier le patrimoine bâti traditionnel et adapter les règles pour le protéger

Les contraintes

- Surfaces constructibles: 3 hectares maximum d'extension urbaine entre 2014 et 2024.
- Développement principal autour du chef-lieu et de ses équipements et infrastructures.
- Un minimum de construction de logements aidés.
- Protection de l'environnement (corridors biologiques, vues paysagères, rivières et espaces boisés).

Le rôle du PADD

- Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune

- C'est un document simple et concis, donnant une information compréhensible aux citoyens et habitants sur le projet communal
- Son contenu est défini par le Code de l'Urbanisme

- Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement

  - Mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec le projet de la commune (PADD)

Le projet d’aménagement et de développement durables

Les orientations des politiques d’aménagement, d’équipement et d’urbanisme de la commune

- Maîtriser le développement urbain et l’organiser de façon progressive
  - La commune souhaite la maîtrise de son développement urbain en l'organisant de façon progressive afin d’assurer un renouvellement de la population et une stabilité des effectifs scolaires.
  - D'un point de vue quantitatif, la commune a pour objectif de maintenir un rythme de construction d'environ 9 logements par an permettant d’atteindre une croissance moyenne de population de 2,5 % par an sur la période de 2014 à 2023.

- Renforcer le pôle de centralité du chef-lieu
- Diversifier les formes d’habitat
  - Les opérations d'aménagement à venir doivent permettre d’accueillir des formes d'habitat avec pour objectif d'atteindre à l'échéance du PLU une proportion de 30 % de logements collectifs, 40 % de logements intermédiaires et 30 % de logements individuels.

- Prendre en compte les risques naturels

Le projet d'aménagement et de développement durables

Les orientations des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Préserver le fonctionnement écologique du territoire
  - conserver la matrice paysagère en reconnectant le réseau de haies aux prairies,
  - préserver et reconstituer les ripisylves,
  - conserver les réservoirs de biodiversités (zones humides, boisements et vergers).

- Préserver les terres agricoles
  - La commune souhaite limiter la consommation de terres agricoles pour les secteurs d'urbanisation future, en respectant les prescriptions du SCOT de la communauté de communes du genevois.

- Assurer la gestion des eaux pluviales

Le projet d’aménagement et de développement durables

Les orientations générales thématiques

- **Habitat**
  - ✓ Permettre un parcours résidentiel varié et complet dans la commune

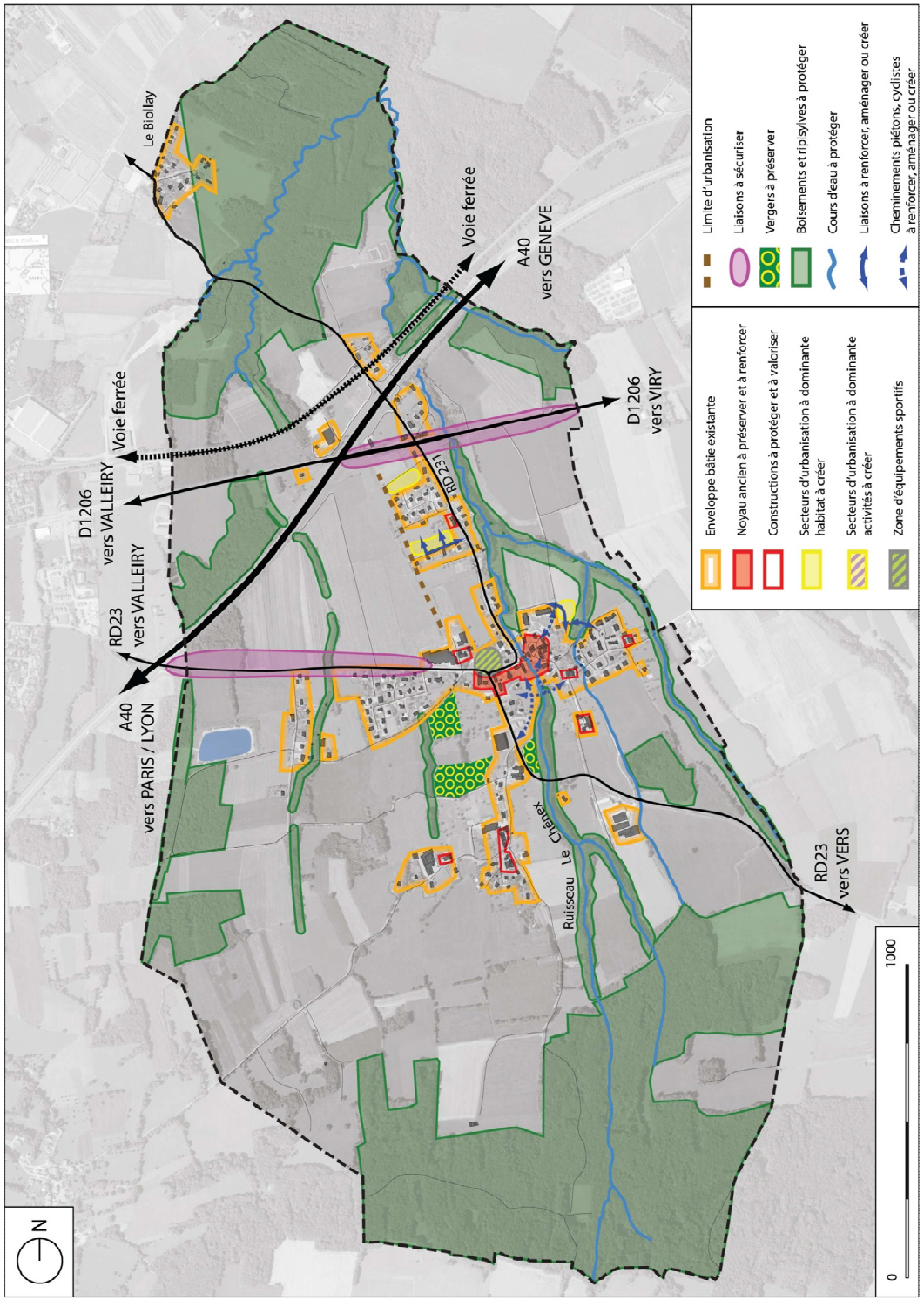
- **Transports et déplacements**
  - ✓ Sécuriser les déplacements
  - ✓ Développer la desserte en transports en commun
  - ✓ Valoriser et récréer des itinéraires de déplacements piétons – cyclistes

- **Equipement commercial**
  - ✓ Favoriser l’implantation de commerces de proximité

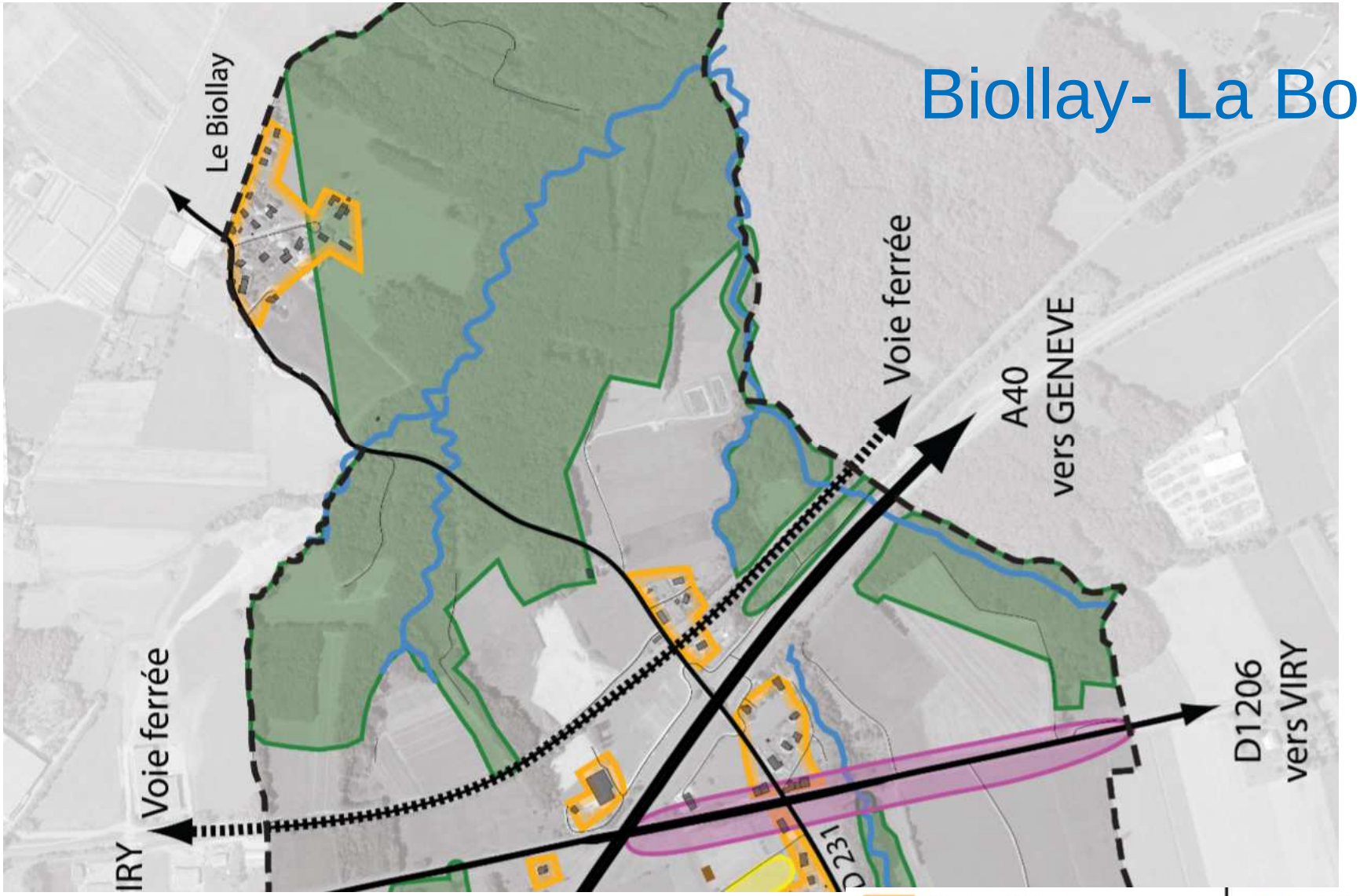
- **Développement économique**
  - ✓ Permettre le développement et l’accueil d’entreprises
  - ✓ Permettre le développement des activités agricoles existantes
  - ✓ Encourager l'activité touristique

- **Loisirs**
  - ✓ Conserver un bon niveau d'équipements de loisirs

Le schéma du PADD

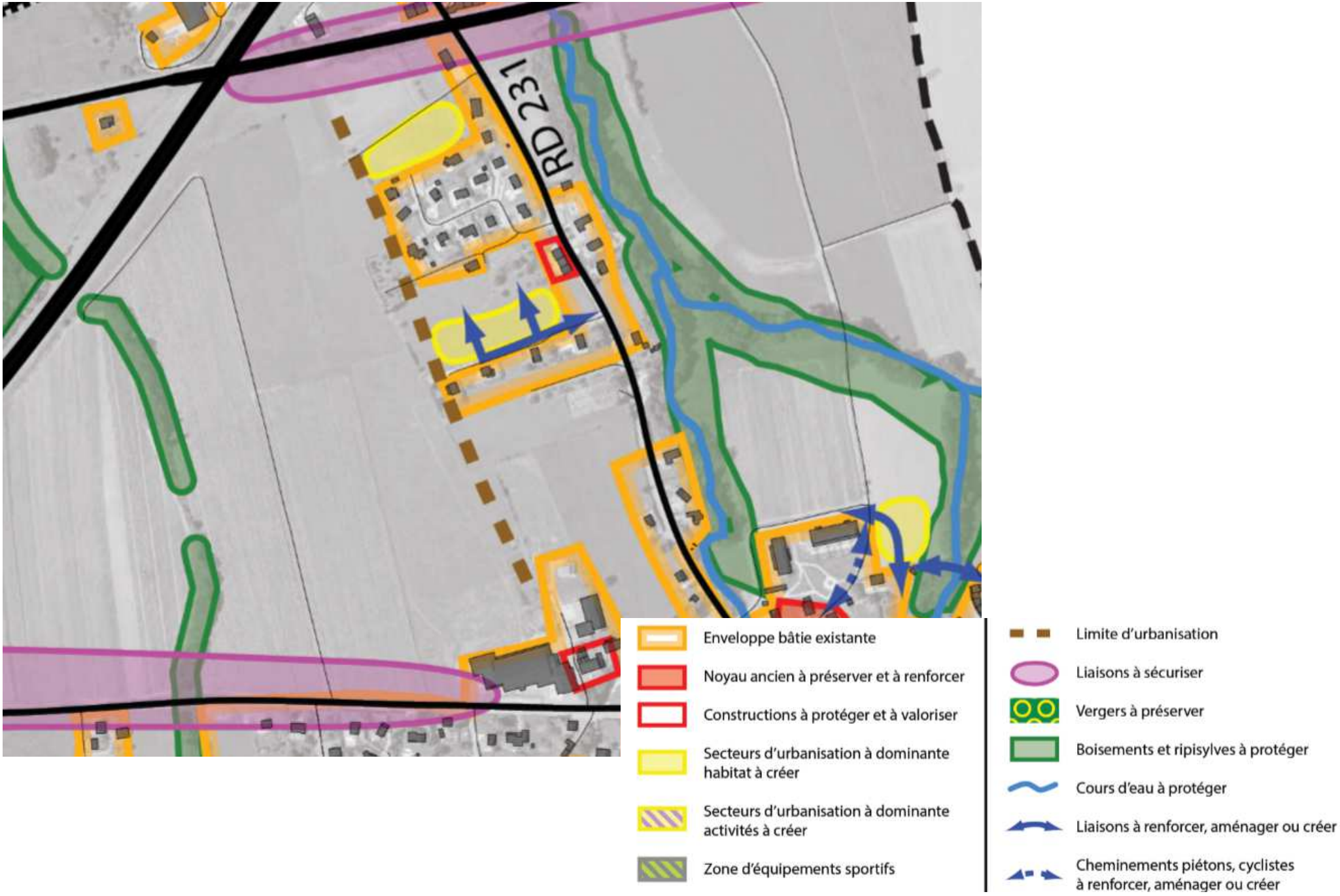


Biollay- La Boutique

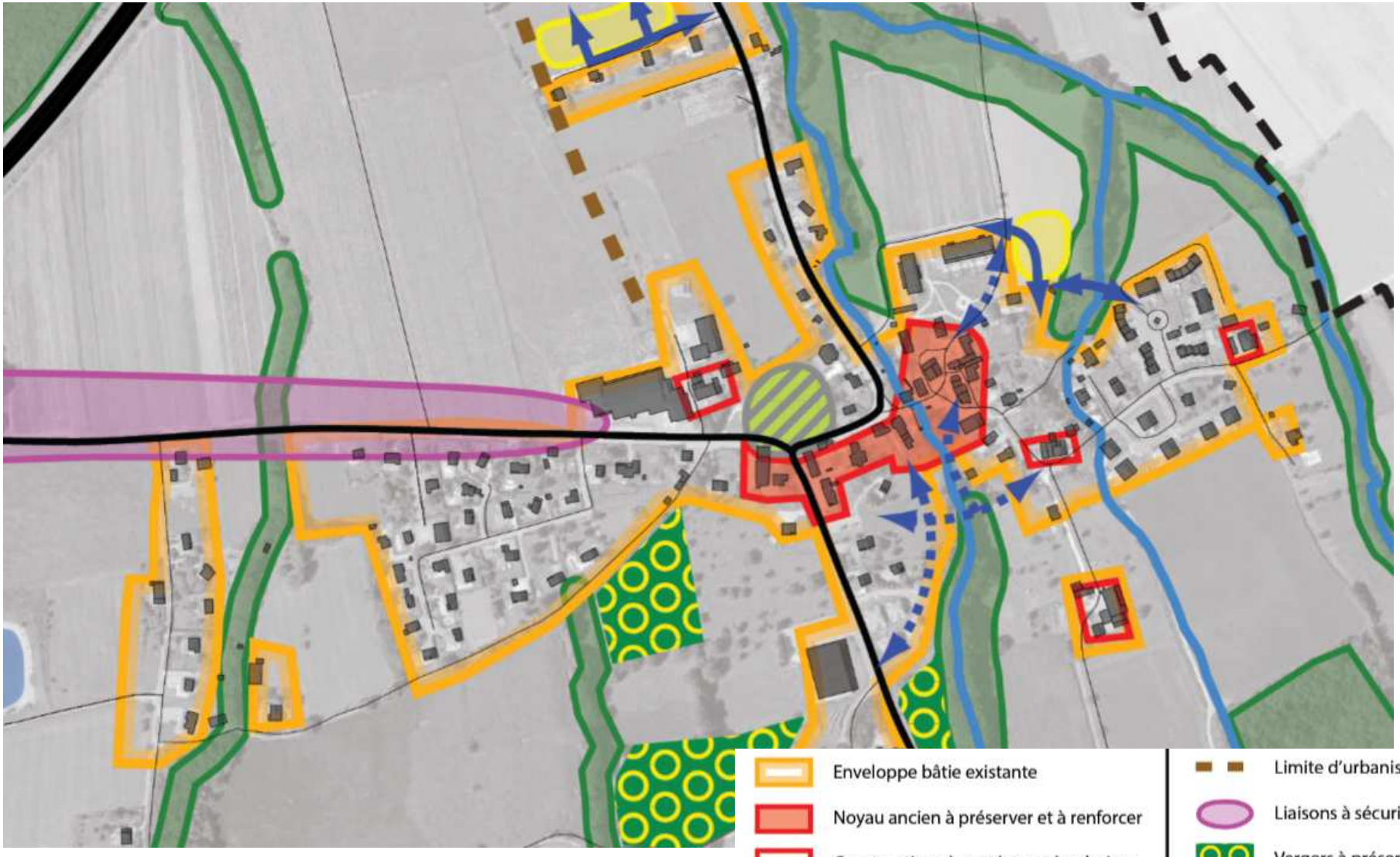


- Enveloppe bâtie existante
- Noyau ancien à préserver et à renforcer
- Constructions à protéger et à valoriser
- Secteurs d'urbanisation à dominante habitat à créer
- Secteurs d'urbanisation à dominante activités à créer
- Zone d'équipements sportifs
- Limite d'urbanisation
- Liaisons à sécuriser
- Vergers à préserver
- Boisements et ripisylves à protéger
- Cours d'eau à protéger
- Liaisons à renforcer, aménager ou créer
- Cheminements piétons, cyclistes à renforcer, aménager ou créer

Secteur route de la Boutique

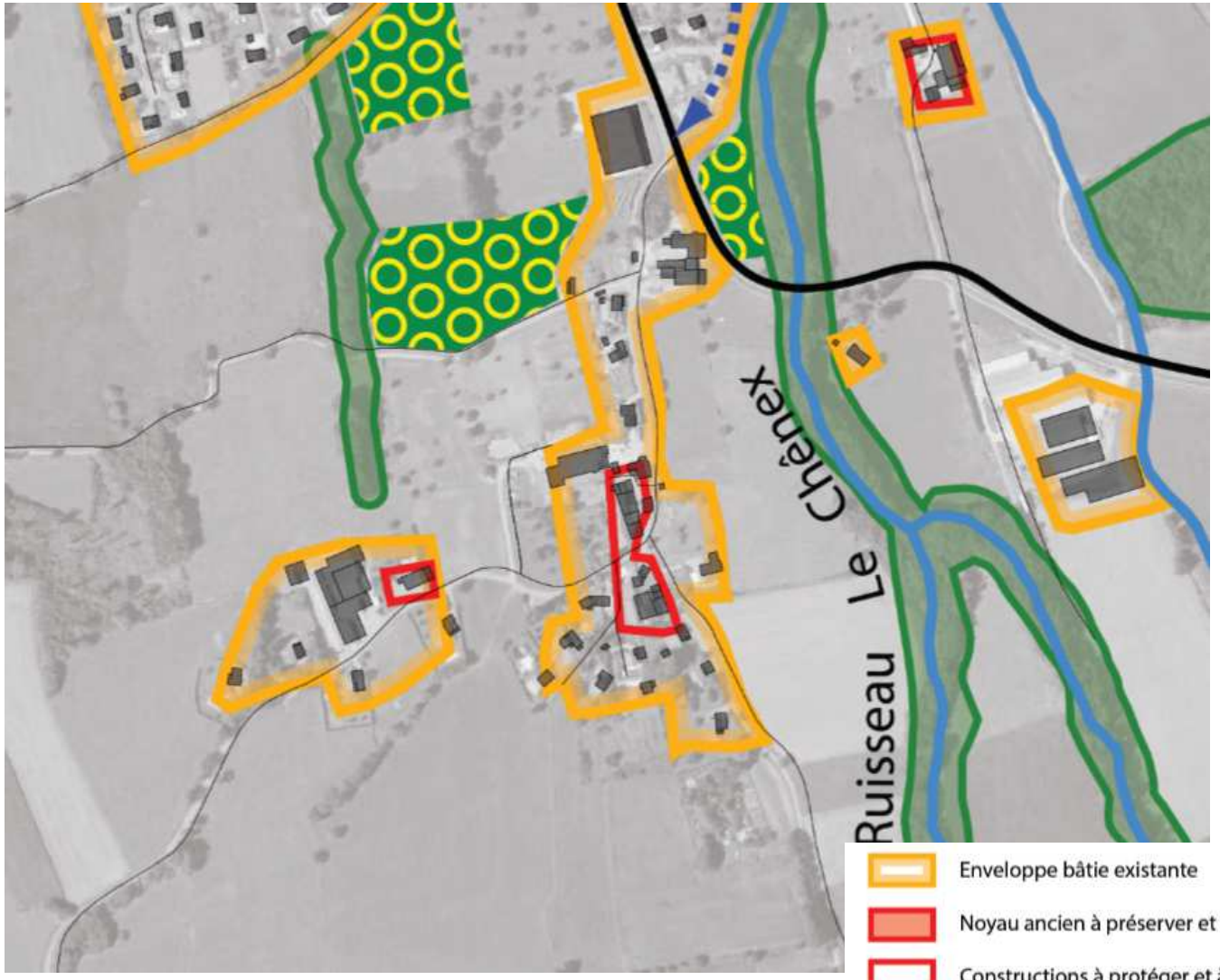


Centre du Village



- Enveloppe bâtie existante
- Noyau ancien à préserver et à renforcer
- Constructions à protéger et à valoriser
- Secteurs d'urbanisation à dominante habitat à créer
- Secteurs d'urbanisation à dominante activités à créer
- Zone d'équipements sportifs
- Limite d'urbanisation
- Liaisons à sécuriser
- Vergers à préserver
- Boisements et ripisylves à protéger
- Cours d'eau à protéger
- Liaisons à renforcer, aménager ou créer
- Cheminements piétons, cyclistes à renforcer, aménager ou créer

Chez Vauthier



- Enveloppe bâtie existante
- Noyau ancien à préserver et à renforcer
- Constructions à protéger et à valoriser
- Secteurs d'urbanisation à dominante habitat à créer
- Secteurs d'urbanisation à dominante activités à créer
- Zone d'équipements sportifs
- Limite d'urbanisation
- Liaisons à sécuriser
- Vergers à préserver
- Boisements et ripisylves à protéger
- Cours d'eau à protéger
- Liaisons à renforcer, aménager ou créer
- Cheminements piétons, cyclistes à renforcer, aménager ou créer

Les prochaines étapes de la révision du PLU

- La poursuite de la phase études

- La poursuite de la concertation
  - ✓ La mise à disposition des documents du PLU
  - ✓ La mise à disposition d'un registre de concertation
  - ✓ La deuxième réunion publique de concertation

- Le PLU arrêté et le bilan de la concertation

- L'enquête publique

- Le PLU approuvé