

Objet : Observations sur l'application du coefficient d'emprise au sol (CES) à la parcelle AS n°406 – Commune d'Anthy-sur-Léman – Zone UD

Je souhaite, en tant que propriétaire de la parcelle AS n°406 située sur la commune d'Anthy-sur-Léman (74200), formuler une observation dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi-HM de Thonon Agglomération.

◆ Contexte :

Cette parcelle, aujourd'hui d'une surface de 601 m², est issue de la division d'un terrain plus grand, initialement de 1 164 m². L'autre lot issu de cette division, la parcelle AS n°405, mesure 577 m² et est déjà construite (maison, garage et piscine) pour une emprise au sol de 133 m².

Or, selon les règles inscrites dans le PLUi-HM, le calcul du coefficient d'emprise au sol (CES) applicable à la parcelle AS 406 continue de s'appuyer sur l'assiette d'origine, c'est-à-dire les 1 164 m², et non sur la surface propre de la parcelle. Cela limite aujourd'hui l'emprise autorisée à 93 m² sur cette parcelle, ce qui crée un déséquilibre notable entre deux terrains pourtant très similaires.

◆ Ce que je souhaite souligner :

1. La parcelle AS 406 constitue un terrain autonome, existant juridiquement et cadastralement depuis plusieurs années. Il me paraît donc cohérent que son emprise au sol soit calculée sur la base de sa surface réelle (601 m²), et non sur l'assiette globale issue d'une division ancienne.
2. Le coefficient d'emprise au sol (CES) évolutif tel qu'actuellement prévu dans le règlement du PLUi-HM, en fonction de la taille de la parcelle, aboutit à des disparités notables au sein d'une même zone UD, ce qui nuit à la lisibilité du document et à l'égalité de traitement entre propriétaires.
3. Le secteur concerné est déjà largement bâti, et de nouvelles opérations voisines, telles que le programme immobilier du Crédit Mutuel, ont été autorisées avec des emprises au sol manifestement plus importantes, y compris sur des parcelles plus petites.

◆ Conclusion :

En tant que propriétaire de la parcelle AS n°406, je souhaite simplement attirer l'attention sur le fait que cette parcelle, bien qu'issue d'une division ancienne, constitue aujourd'hui un terrain à part entière, d'une surface de 601 m². Le coefficient d'emprise au sol qui lui est appliqué selon le nouveau PLUi-HM me paraît très restrictif, notamment au regard de la parcelle voisine issue de la même division, déjà bâtie avec une emprise au sol de 133 m².

Si cette parcelle de 601 m² n'était pas considérée comme issue d'une division, elle bénéficierait d'une emprise au sol autorisée de 140 m² selon la formule du règlement du PLUi-HM applicable à la zone UD. Ce différentiel important interroge sur la cohérence de la règle, d'autant que le terrain est comparable en taille, en morphologie et en environnement à de nombreuses autres parcelles du secteur.

Par ailleurs, des projets récents comme celui du Crédit Mutuel ont été autorisés sur des parcelles plus petites (zone UD également) avec un coefficient manifestement plus favorable. Je ne perçois pas en quoi un projet d'habitation raisonnable sur cette parcelle, bien intégrée dans son environnement, serait incohérent avec l'esprit du quartier.

Je formule donc le souhait que les règles applicables à l'emprise au sol en zone UD puissent évoluer vers un calcul basé sur la surface réelle de chaque parcelle, et non sur l'assiette d'origine, afin d'apporter une cohérence et une lisibilité plus équitable à l'échelle du territoire couvert par le PLUi-HM.