

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE BONNEVILLE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le
Maire,

Le Maire
Stéphane VALLI

Pièce n°1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	3
1- Localisation et positionnement de la commune.....	3
2- Le PLU de Bonneville	3
II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	6
3- Modifications du dispositif réglementaire portant sur des secteurs particuliers.....	6
4- Modification du règlement graphique	18
5- Modification des emplacements réservés	20
6- Modifications et adaptations du règlement écrit	29
7- Modifications et adaptations des OAP	31
III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	33
IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	34
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU) et aux emplacements réservés.....	34
1- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-2 du PLU).....	48
2- Les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU)	58

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de Bonneville fait partie d'un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon rhônalpin, et plus précisément la basse vallée de l'Arve.

Ses caractéristiques topographiques, propices à l'occupation humaine, son positionnement géographique et son rôle administratif, ont conféré et confèrent encore à Bonneville un statut de centralité de référence au sein de son bassin de vie.

Le développement économique fort et ancien du territoire, engendré par l'installation d'entreprises industrielles figurant parmi les fleurons de l'économie départementale (et même au-delà), est venu progressivement asseoir cette position.

Associés aujourd'hui à l'importance et la diversité des espaces et des milieux naturels, aux fonctions écologiques reconnues, au maintien d'une agriculture diversifiée ainsi qu'à un niveau d'équipement particulièrement élevé, ces éléments participent encore à l'attractivité de la commune.

Le territoire auquel appartient Bonneville s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes Faucigny-Glières (CCFG), qui porte le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du même nom en cours de validité à ce jour. Ce territoire fait également partie du Syndicat Mixte du SCOT Cœur de Faucigny, qui porte le futur SCOT du même nom, en cours d'élaboration, sur les quatre communautés de communes que sont la Communauté de Communes Faucigny Glières, Arve et Salève, Quatre Rivières et Vallée Verte.

Concernant le contexte démographique, la commune compte selon les dernières données disponibles 12 557 habitants en 2018, et a connu ces dernières années une croissance démographique, due majoritairement au solde migratoire, comme le montre le tableau ci-après.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,8	1,9	1,6	0,5	1,4	1,3	-0,1
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,9</i>	<i>1,3</i>	<i>1,1</i>	<i>0,9</i>	<i>0,9</i>	<i>1,0</i>	<i>0,8</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>3,9</i>	<i>0,7</i>	<i>0,5</i>	<i>-0,4</i>	<i>0,5</i>	<i>0,3</i>	<i>-1,0</i>
Taux de natalité (‰)	18,6	19,9	17,3	15,3	15,8	16,1	15,0
Taux de mortalité (‰)	9,3	7,3	6,6	5,8	6,7	5,8	6,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

2- Le PLU de Bonneville

La commune de Bonneville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 19 mai 2016. Il a fait depuis l'objet d'une modification n°1 approuvée le 5 juin 2018, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 avril 2019, et d'une modification n°2 approuvée le 2 décembre 2021. La délibération

approuvant la modification n°1 du PLU a été annulée par décision du Tribunal Administratif le 9 décembre 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini une orientation générale d'urbanisme :

"Affirmer Bonneville comme centralité de référence de la Communauté de Communes Faucigny Glières, de son bassin de vie, mais avant tout comme un « pôle de vie » de qualité pour ses habitants".

...déclinées à partir des trois orientations majeures suivantes :

- A. Renforcer l'attractivité de la ville et développer l'urbanité de son centre au bénéfice d'une vie de proximité renforcée :
 - 1. Accueillir les nouvelles populations préférentiellement au centre-ville et ses abords.
 - 2. Poursuivre la diversification du parc de logements pour maintenir un équilibre social et générationnel de la population et répondre à ses attentes, en matière de qualité de l'habitat.
 - 3. Développer et rénover l'armature des espaces publics et collectifs.
 - 4. Renforcer et développer, en mixité avec l'habitat, l'activité commerciale et de services de proximité au centre-ville et ses abords, ainsi que dans les quartiers.
 - 5. Conforter l'offre en services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- B. Construire un projet économique cohérent avec le positionnement attendu de Bonneville, pour soutenir l'emploi et le développement économique dans toutes ses composantes :
 - 1. Garantir la mise en œuvre progressive des projets d'extension des zones d'activités économiques définis au SCOT Faucigny-Glières, afin de répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la CCFG.
 - 2. Permettre l'évolution des sites d'activités existants : extensions de bâtiments, renouvellement, optimisation de l'usage de l'espace, qualité des espaces dédiés à l'activité économique.
 - 3. Contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services à l'échelle communautaire.
 - 4. Maintenir une économie agricole et développer l'activité forestière, tout en prenant en compte le développement démographique et économique attendu de la commune.
- C. Poursuivre les efforts engagés en matière de circulation et œuvrer pour une mobilité plus diversifiée, notamment de proximité, afin de répondre aux besoins du plus grand nombre.
 - 1. Poursuivre la valorisation de l'armature des espaces publics du centre-ville et ses abords, en faveur du développement des "modes actifs" et conforter progressivement les liaisons avec les différents quartiers.
 - 2. Améliorer l'accessibilité aux commerces et services du centre-ville, notamment en développant le stationnement longue durée à ses abords.
 - 3. Poursuivre l'amélioration du fonctionnement global de la ville en matière de déplacements.
- D. Préserver et valoriser le cadre environnemental et paysager, et renforcer la qualité du cadre bâti de Bonneville.
 - 1. Préserver et/ou valoriser, de manière adaptée, les grands espaces naturels du territoire communal, pour leurs qualités environnementales et paysagères (Andey, coteau de Bonneville, coteau de la Côte d'Hyot, les bords d'Arve), ainsi que les continuités écologiques identifiées.

- 2. Promouvoir une optimisation de la consommation de l'espace dans la mise en œuvre du projet communal.
- 3. Permettre une évolution modérée et adaptée des quartiers et hameaux à dominante résidentielle (La Côte d'Hyot, Epargny, Pontchy, Dessy, Thuet), dans l'objectif d'améliorer leur cadre de vie et leur insertion dans le paysage.
- 4. Rechercher, au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser, une qualité urbaine et environnementale.
- 5. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement de la commune.

Le projet communal exprimé dans le PADD de Bonneville reflète la volonté d'assumer et de conforter pleinement son rôle de centralité de la basse Vallée de l'Arve, en termes d'accueil d'une population diversifiée, de support d'une activité économique importante et internationale, et de pôle d'équipements, commerces et services.

Ainsi les options sont prises afin de permettre et orienter le développement d'un parc de logements accessible, adapté à la diversité générationnelle et sociale de la population, et notamment de ses actifs, en lien avec la proximité des emplois. Le développement économique est soutenu dans sa diversité, en faveur de sa pérennité, en veillant notamment à préserver et développer le dynamisme commercial du centre-ville, les activités artisanales et de services, et l'activité agricole.

Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une optimisation renforcée de l'espace, tout en permettant le maintien du dynamisme de la commune, en faveur :

- de la protection de son patrimoine paysager et environnemental,
- d'un fonctionnement plus « durable », limitant les impacts environnementaux du développement,
- et également de la préservation d'espaces pouvant présenter un potentiel pour son évolution à long terme.

II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Comme énoncé précédemment, la modification n°1 du PLU de Bonneville, approuvée le 5 juin 2018, a été annulée par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 9 décembre 2021. Dès lors, l'ensemble des objets de la modification n°1 ne sont plus applicables à compter de cette date.

Il convient donc de mettre en œuvre une nouvelle procédure, afin de reprendre les évolutions portées par cette modification annulée. Certains objets pourront être adaptés au regard de l'évolution du contexte de la commune.

Par ailleurs, il s'avère également nécessaire d'apporter certaines modifications, adaptations et/ou précisions au dispositif réglementaire du PLU aujourd'hui en vigueur sur la commune, et notamment sur :

- des évolutions du dispositif réglementaire applicable à des secteurs particuliers,
- des emplacements réservés à inscrire, modifier et/ou supprimer,
- diverses dispositions du règlement écrit, qu'il convient de modifier, adapter ou préciser,
- la cartographie de l'orientation d'aménagement patrimoniale, pour améliorer sa lisibilité.

3- Modifications du dispositif réglementaire portant sur des secteurs particuliers

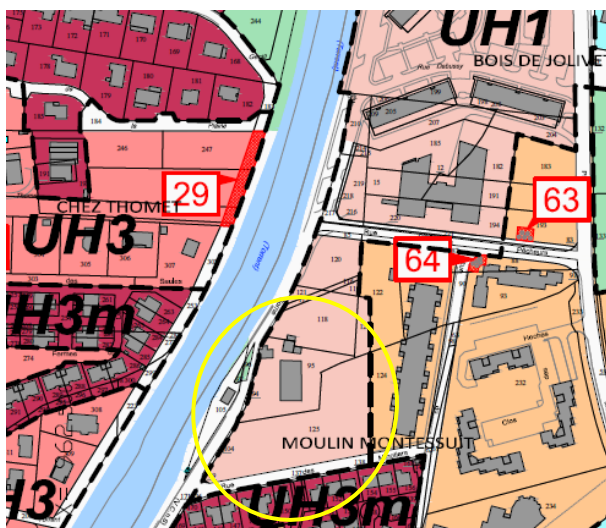
► Le Quartier du Bois Jolivet

Le secteur concerné est localisé en bordure du Borne et est encadré, en partie Sud par une opération d'habitat mitoyen et en partie Est, par une opération d'habitat collectif.

Ce secteur offre un potentiel important en renouvellement urbain et la collectivité souhaite encadrer son devenir par son reclassement en secteur 1AUH1 et en le soumettant à Orientation d'Aménagement et de Programmation afin :

- d'une part, au vu de la nécessité de sécuriser l'accès au secteur depuis la rue du Borne qui ne serait pas adaptée aux usages qu'elle devrait supporter,
- d'autre part, d'assurer la bonne insertion du programme dans l'environnement bâti au regard des gabarits variés des constructions alentour (allant de RDC+1+C/ATT en partie Sud à RDC+2+C/ATT en limite Est).

Il est donc proposé de créer un nouveau secteur 1AUH1-oap18 « Moulin Montessuit ».



Localisation du secteur, règlement graphique en vigueur



Vue aérienne du secteur

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UH, Zone 1AUH
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	Zone 1AUH
OAP sectorielle	OAP n°18
OAP patrimoniale	

► Le secteur de Blanzay

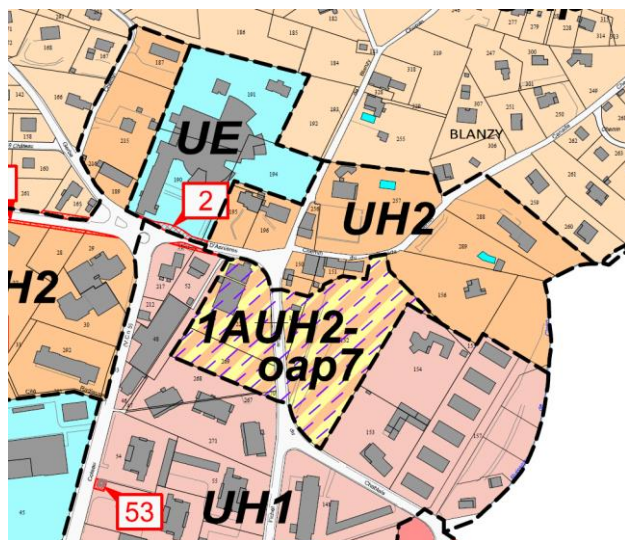
Le secteur de Blanzay est constitué aujourd'hui d'un tissu urbain mêlant à la fois de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, en transition avec le secteur du centre-ville au Sud et le secteur pavillonnaire au Nord.

Aujourd'hui la commune de Bonneville, de par sa position stratégique en basse Vallée de l'Arve, connaît une forte attractivité, source de pression foncière importante. Ce phénomène se traduit sur la commune par de nombreuses opérations immobilières et notamment des opérations de renouvellement urbain au centre-ville et ses abords, qui ne sont pas toujours

adaptées, en termes de densité du bâti, aux caractéristiques paysagères et fonctionnelles du tissu existant.

La configuration parcellaire du secteur permet aujourd'hui une mutabilité très importante, avec la présence d'un habitat individuel sur de grandes parcelles, rendant possible d'importantes opérations très denses par rapport aux caractéristiques urbaines initiales du secteur. Ces opérations, si elles ne sont pas mieux encadrées, sont susceptibles de nuire à la qualité du tissu urbain, et générer des disfonctionnements en matière d'infrastructures de desserte.

Au regard des caractéristiques de ce secteur, il est proposé un zonage en secteur UH3, comme pour d'autres secteurs similaires sur la commune, permettant une densification, mais plus maitrisée, en respectant notamment un gabarit de R+1+C et 9 m compatible avec le tissu urbain existant. Les secteurs suivants sont concernés : le Nord de la Route de la Gerbe d'Asnières et du Chemin du Canada (pour les parcelles actuellement en UH2), et les parcelles en UH1 et UH2 situées entre le Chemin du Canada et la Rue du Chablais.



Localisation du secteur, règlement graphique en vigueur



Vue aérienne du secteur

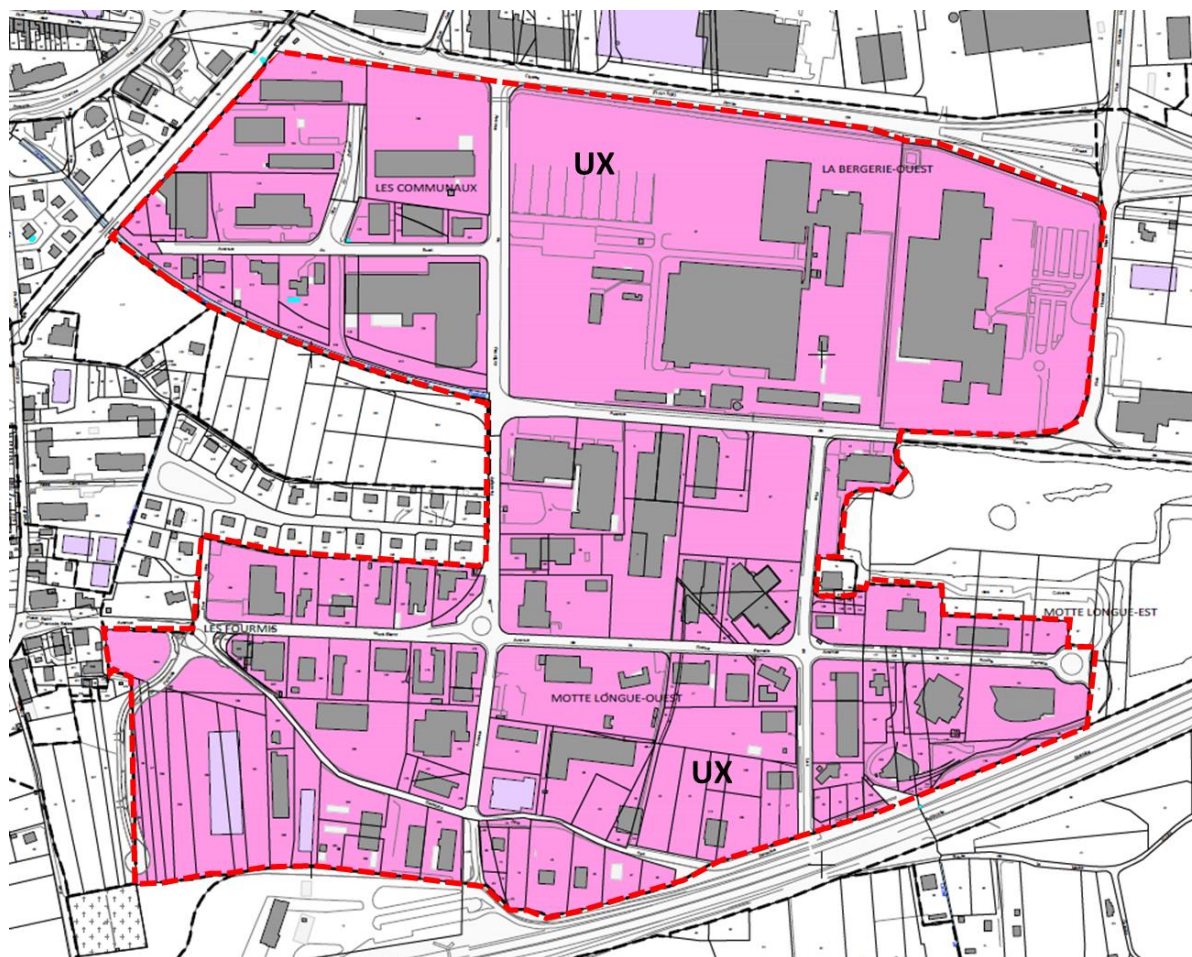
Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UH
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► La zone d'activités économiques

Le PLU distingue une zone UX réservée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif. Au sein de cette zone a été distingué un secteur UXc à vocation (et occupation) dominante commerciale.

Cependant, au sein de la zone historique des Fourmis, des entreprises (dont certaines implantées de longue date) ont manifesté le besoin de disposer d'un local commercial associé à leur activité de production, ce que ne permet pas le règlement du PLU.

Il est proposé de créer un nouveau secteur UXc1 et de lui associer les dispositions réglementaires nécessaires, à savoir l'autorisation de constructions et installations à usage commercial et de services, notamment celles associées à une activité artisanale ou industrielle.



Localisation de la ZAE, règlement graphique en vigueur

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UX
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	Zone UX
OAP sectorielle	

► La zone d'activités économique des Graviers

Dans le secteur de la ZAE des Graviers, en limite du centre historique du hameau de Pontchy, une dernière partie de parcelle n°257 reste à ce jour non urbanisée dans le secteur, en bordure de l'Avenue du Mont Blanc. Elle est actuellement classée en partie en zone UE, et en partie en zone 1AUX (secteur 1AUX-oap5, correspondant à la réalisation de la ZAE des Graviers).

Pour permettre une meilleure optimisation de l'usage du sol, il est nécessaire de revoir les limites des zones UE et 1AUX sur cette parcelle. En effet, tel que dessinée, l'emprise des secteurs à vocation d'équipements publics (UE-oap5) et d'activités économiques (1AUX-oap5) a généré une surface qui sera difficilement exploitable pour l'une ou l'autre des vocations citées.

Après plusieurs mois de réflexion, il s'avère que ce tènement est adapté à recevoir une activité économique artisanale, au regard :

- de la configuration du site (terrain plat, accès aisé, terrain situé en front de l'Avenue du Mont Blanc permettant un effet vitrine depuis la voie),
- de la présence d'un cordon végétal en limite Ouest de la parcelle, qui constitue une barrière physique marquant la limite entre la zone d'activités économiques et le cœur du hameau,
- et des besoins en termes de foncier économique sur le territoire, qui tend à se raréfier.



Vue du site depuis l'Avenue du Mont Blanc

Il est ainsi proposé, afin de répondre aux besoins en termes d'installations d'activités économiques sur le territoire, de classer cette partie de la parcelle n°257 en zone urbaine à vocation économique, et plus particulièrement le secteur UXc1 nouvellement créé pour la ZAE des Fourmis (voir ci-dessus), pour une meilleure cohérence avec les occupations du sol présentes à l'Ouest du site.

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, une attention particulière devra être portée sur la présence au règlement graphique d'une trame végétale, dont la fonction, notamment paysagère, est de maintenir la coupure verte entre le secteur dédié aux activités économiques, et le hameau de Pontchy.

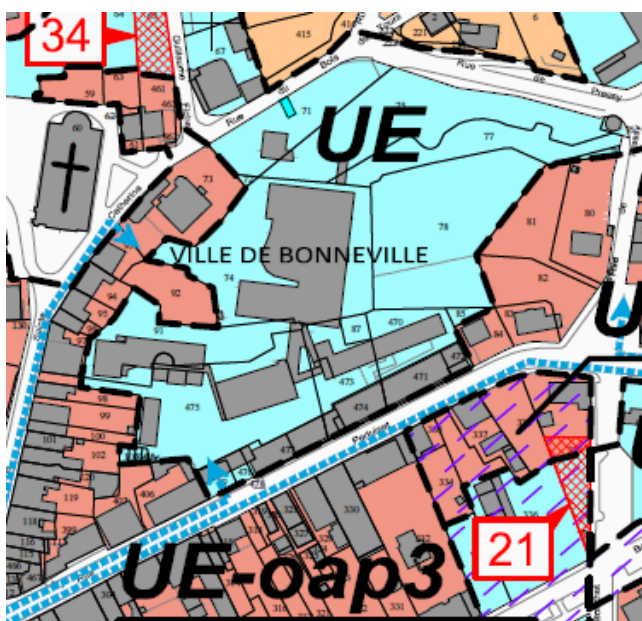
plusieurs opérations mixtes admettant logements, commerces et services mais aussi équipement en mixité avec les équipements existants et futurs projetés, liés au lycée Guillaume Fichet.

Le règlement de la zone UE à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ne le permettant pas, il est proposé :

- de reclasser les parcelles nécessaires en secteur UH1c (de densité, centralité et mixité des fonctions),
- d'étendre le linéaire de diversité commerciale jusqu'à la parcelle 47, pour l'animation commerciale de la rue et plus largement du centre-ville.



Vue aérienne du secteur



vigueur

Localisation du secteur, règlement graphique en

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zones UH, UE
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Le secteur de l'ancienne école du centre - Maria Salin

Ce secteur constitue une friche urbaine, située au cœur du centre-ville, suite à la désaffectation des écoles primaire et maternelle Centre-Maria Salin.

Une partie du bâti est sous maîtrise foncière communale, l'autre partie est sous l'égide régionale avec l'internat du lycée, et le GRETA.

Périmètre du projet reconversion Ecole du centre – Maria Salin
31 mars 2021



Les interventions envisagées sont les suivantes :

- Démolition partielle des bâtiments des anciennes écoles Centre et Maria Salin
- Conservation de la maison Maria Salin, dont la ville est propriétaire,

- Les négociations sont en cours avec la Région pour récupérer tout ou partie des espaces extérieurs du GRETA.

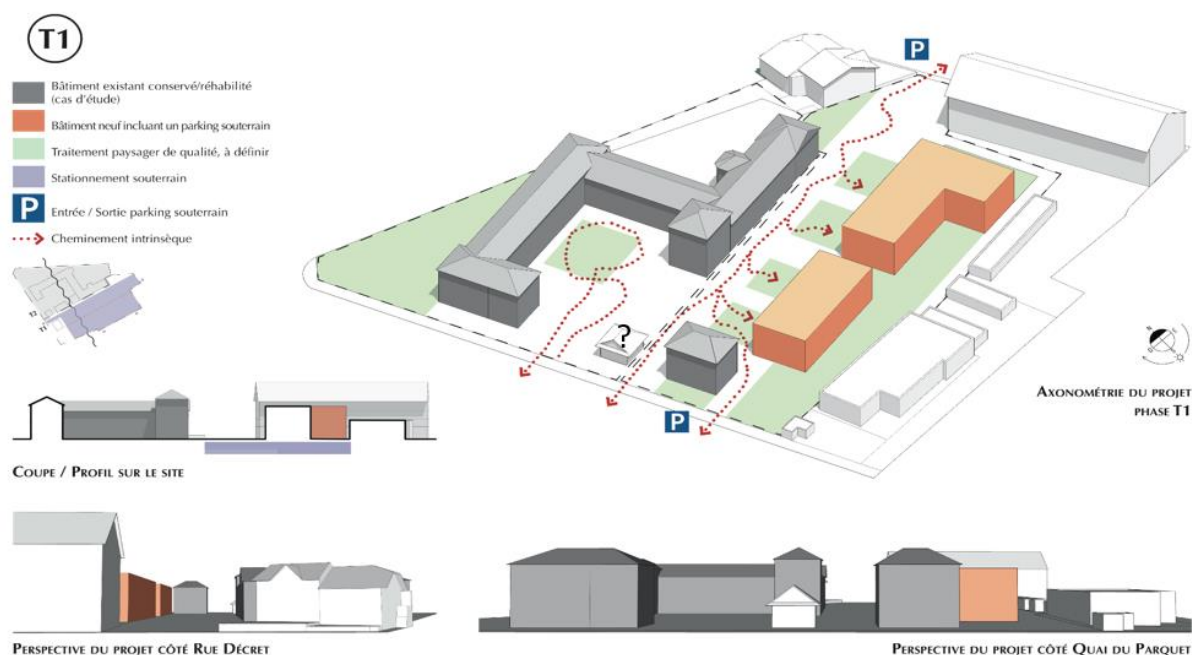
Cette opération s'intègre dans une forte dynamisation et requalification du centre-ville avec la livraison récente de l'écoquartier des Sires de Faucigny, la réhabilitation du château des Sires de Faucigny et de ses abords dont le secteur des Gallinons, la requalification des rues du centre-ville dont la seconde partie entrera prochainement en phase opérationnelle, ainsi que la reprise du pont de l'Europe qui génèrent l'accentuation de la proximité du centre-ville vers l'Arve.



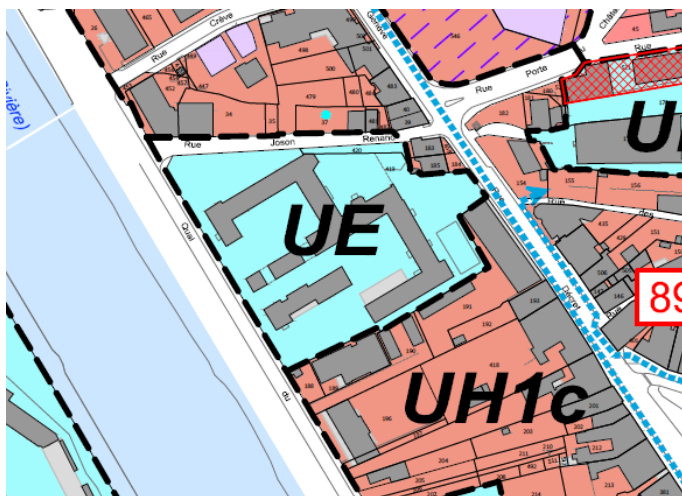
La programmation envisagée est la suivante :

- Du logement, respectant une répartition typologique diversifiée (environ 45 à 65 logements, comportant de l'accession et du logement aidé, avec une priorité pour le montage BRS (accession sociale à a propriété via Bail Réel Solidaire)),
- Des services avec la création d'une maison médicale pluridisciplinaire (1300 à 1500 m² environ),
- Des commerces (100 m² environ),
- Du stationnement public sous terrain (50 places env.),
- Des espaces publics généreux et qualitatifs,

Les premières réflexions ont conduit au parti d'aménagement suivant, qui sera précisé dans les prochains mois lors des études opérationnelles.



Pour permettre la mise en œuvre de ce projet structurant pour le centre-ville, il est nécessaire de revoir certaines dispositions du PLU en vigueur. En effet, l'ensemble du tènement concerné est à ce jour classé en zone UE du PLU, dédiée aux équipements publics.



Localisation du secteur, règlement graphique en vigueur

Ce classement ne permet pas la mise en œuvre du projet, et notamment la diversification des fonctions urbaines (mise en œuvre de logements, commerces, services, etc.). Le PLU doit donc évoluer pour permettre un classement en zone UH, avec un secteur spécifique nouvellement créé, en vue de la réalisation de ce projet.

Ce secteur spécifique permettra de proposer des règles d'implantation, de forme urbaine, et d'insertion architecturale plus souples, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet architectural spécifique. Son insertion dans le paysage et le bâti environnants sera encadrée par le traité de concession actuellement en cours d'élaboration.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zones UH, UE
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	Zone UH
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Le secteur du Bois d'Avaz

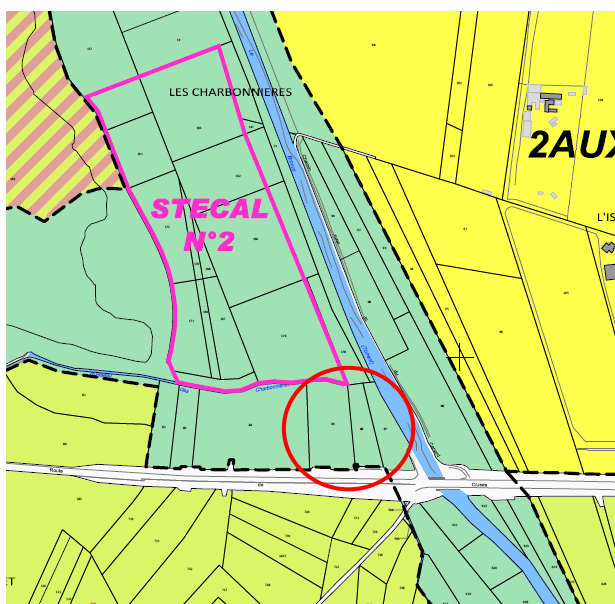
Dans le secteur du Bois d'Avaz, en bordure de la RD 1205 (à proximité du lieu-dit "Les Charbonnières", plusieurs parcelles actuellement classées en zone naturelle sont identifiées par la commune comme pouvant accueillir une exploitation agricole d'élevage.

En effet, la commune est propriétaire de ce foncier et souhaite pouvoir œuvrer pour le développement de l'activité agricole sur le territoire. Ces parcelles sont aujourd'hui fauchées.



Vue aérienne du secteur concerné

Il est ainsi nécessaire de faire évoluer le règlement graphique actuellement en vigueur pour permettre la réalisation de ce projet, en classant les parcelles concernées en zone agricole A.



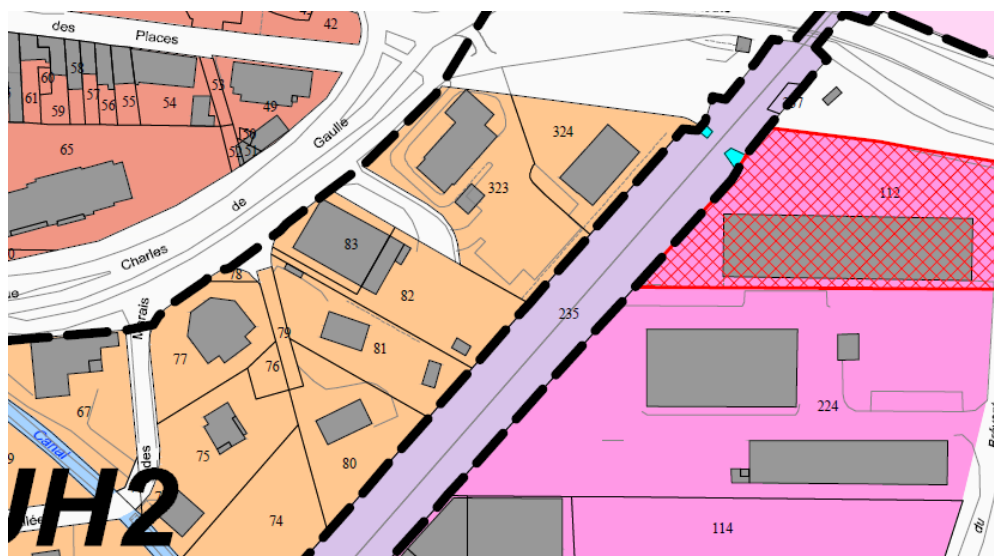
Localisation du secteur, règlement graphique en vigueur

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zones A, N
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Le secteur des places

Dans le secteur dit "des Places", certaines constructions à vocation d'activité économiques font l'objet d'un classement en zone urbanisée à vocation dominante d'habitat et de mixité des fonctions urbaines UH1c.

Cependant, la volonté de la municipalité étant de pérenniser la vocation économique de ces secteurs, il est nécessaire de faire évoluer le dispositif réglementaire du PLU sur les parcelles concernées, afin de les rattacher au secteur UXc présent en limite de ces dernières.

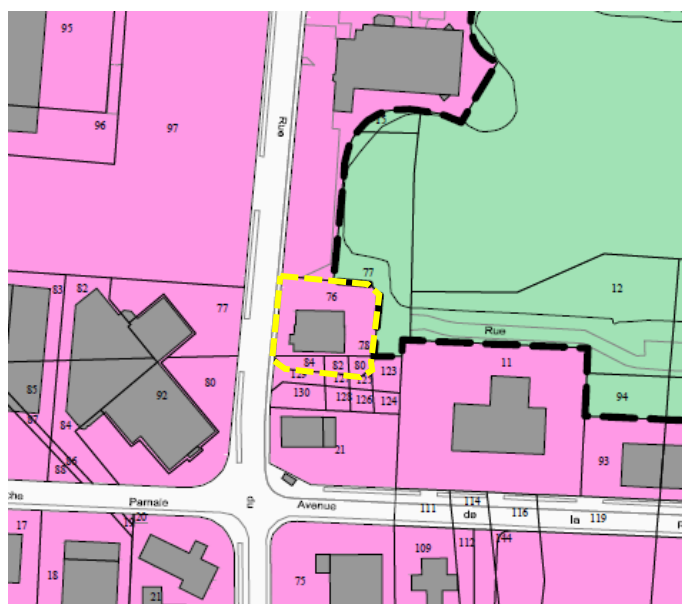


Localisation du secteur, règlement graphique en vigueur

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UH, UX
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Le secteur de Motte Longue

L'ancien bâtiment hébergeant la cantine scolaire étant inadapté (trop bruyant) les élèves sont désormais accueillis au sein de l'ancien ESAT (établissement et service d'aide par le Travail) déjà équipé d'une cuisine. La Commune souhaite acquérir ce bâtiment afin de pérenniser l'affectation de cet équipement. Les parcelles concernées seront classées en zone UE, au regard de leur vocation.



en vigueur

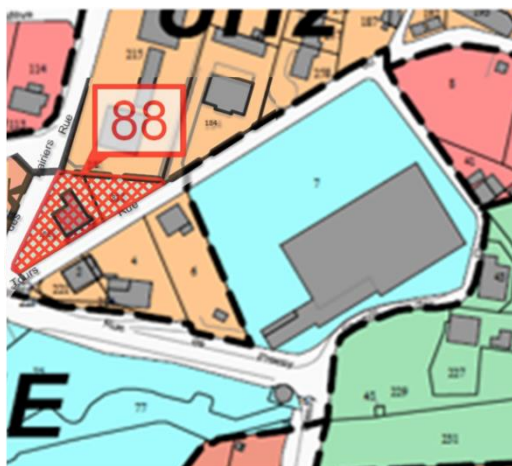
Localisation de la parcelle, règlement graphique

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UE, UX, ER
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Le secteur de la Rue de Pressy / Rue du Bois des Tours

Afin de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement destinée au Lycée Guillaume Fichet et au Lycée Hôtelier, il est proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé au niveau des parcelles 2, 3, 4, 221, 222, 223, 224.

Il est également proposé le reclassement en zone UE des parcelles concernées, ainsi que de la parcelle 6, au regard de leur vocation.



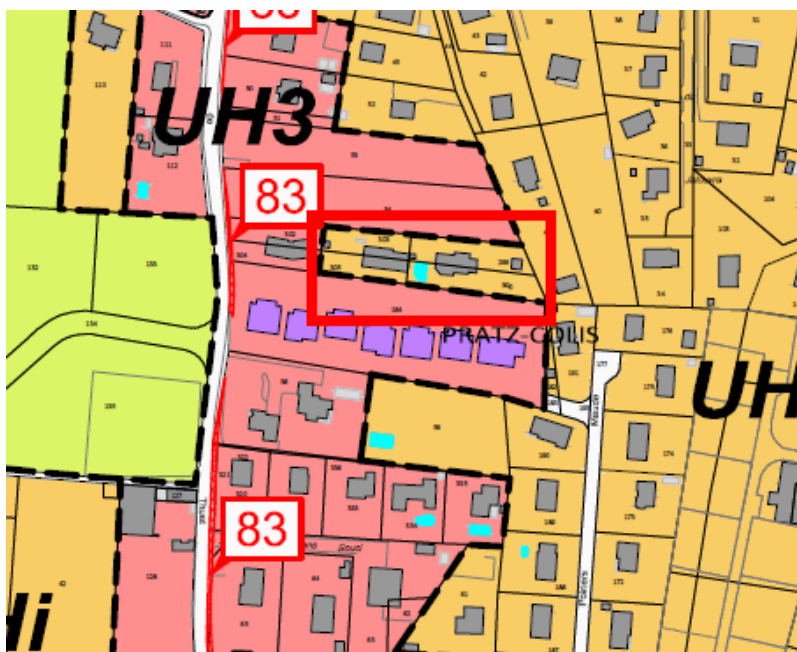
Localisation du secteur, règlement graphique en vigueur

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UE, UH, ER
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

4- Modification du règlement graphique

► Prise en compte du raccordement au réseau d'assainissement collectif

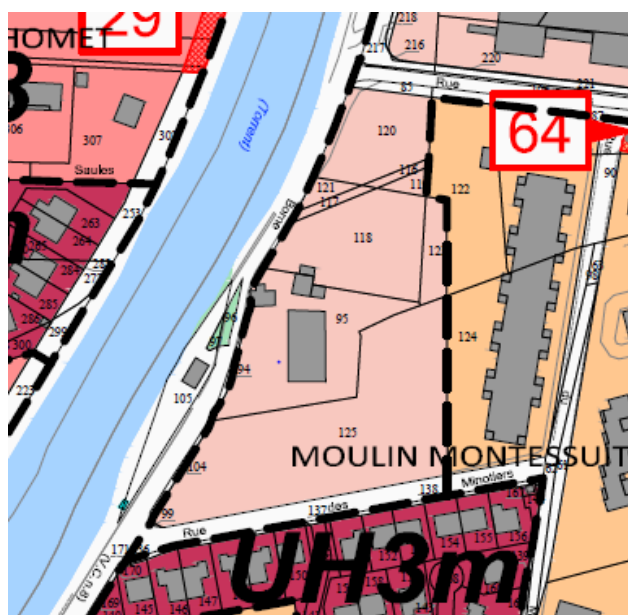
Dans le secteur du hameau de Thuet, au lieu-dit "Pratz-Colis", deux constructions individuelles ont récemment été raccordées au réseau d'assainissement collectif. Au regard de leur localisation, en épaisseur de la partie centrale et dense du hameau, il est proposé de reclasser ces parcelles en secteur UH3, permettant une meilleure structuration urbaine du secteur.



Localisation de la parcelle, règlement graphique en vigueur

► Coloration d'une parcelle

La parcelle 105, classée en zone naturelle (N) apparaît en blanc au règlement graphique alors qu'elle devrait apparaître en vert. Il est donc proposé de corriger cette erreur graphique.



Localisation de la parcelle, règlement graphique en vigueur

► Régularisation du zonage attribué à la copropriété "Le Pertuiset"

Une partie des parcelles propriété de la copropriété "Le Pertuiset" sont par erreur classées en zone UE. Il est donc nécessaire de revoir leur classement, pour les intégrer à au secteur UH1c, comme le bâtiment de la copropriété.



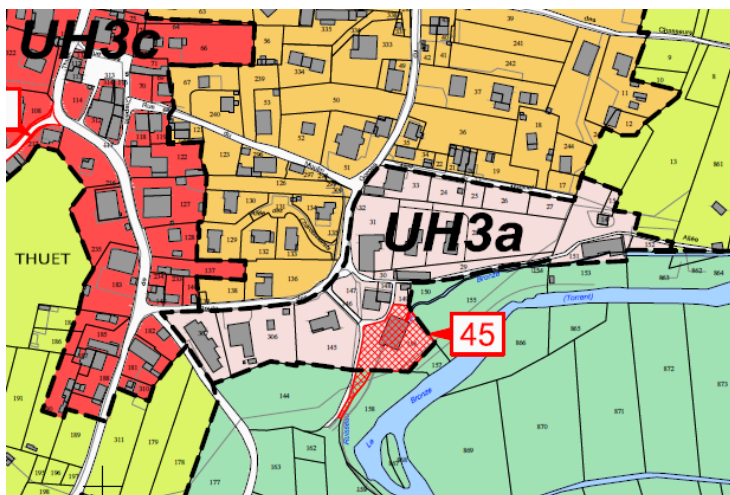
Localisation des parcelles concernées, règlement graphique en vigueur

5- Modification des emplacements réservés

► Suppression d'emplacements réservés

Thuet

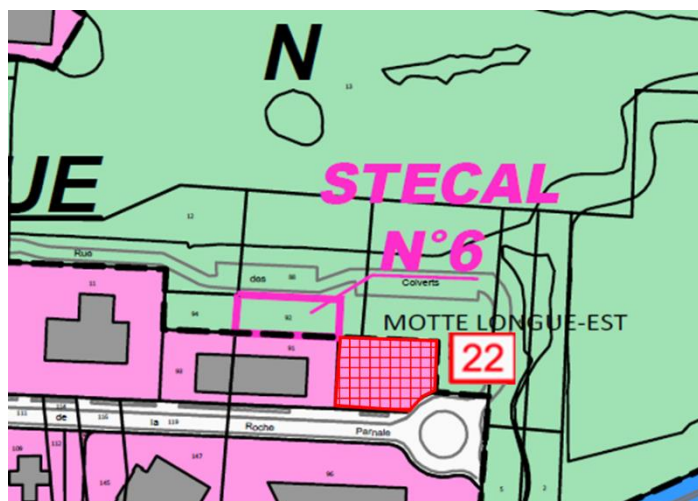
La commune abandonne l'idée à court/moyen terme d'aménagement des abords des cascades et d'une aire de stationnement au Sud du hameau de Thuet. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°45.



Localisation de l'ER, règlement graphique en vigueur

Motte Longue

La commune a acquis le foncier correspondant à cet emplacement réservé visant la réalisation d'un espace de stationnement. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°22.

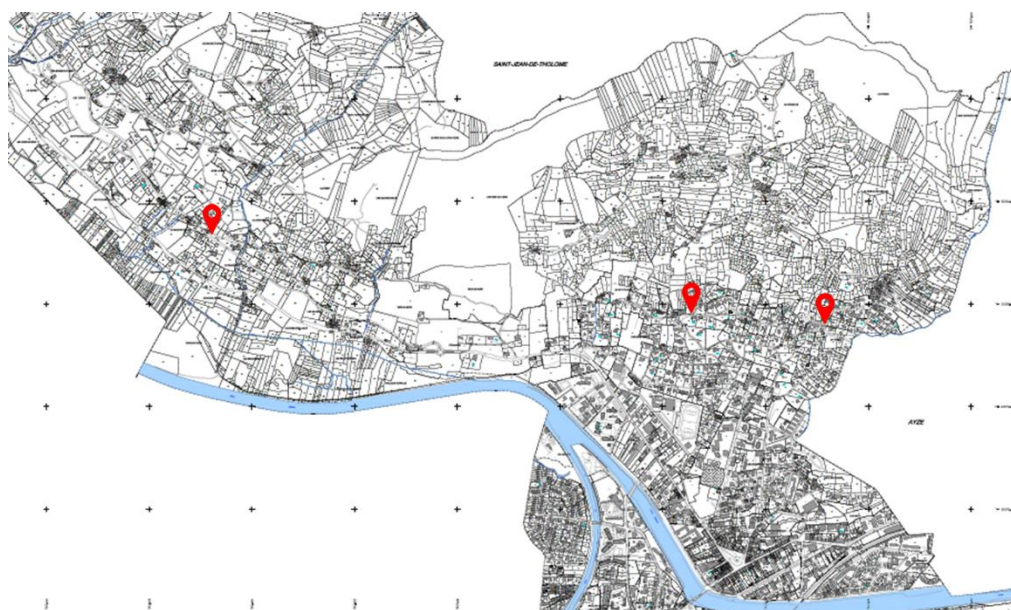


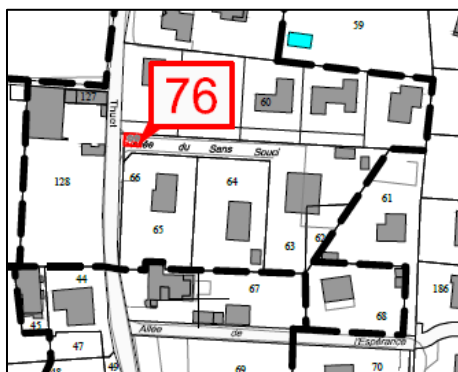
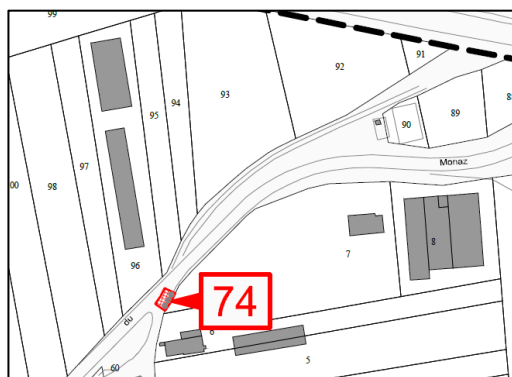
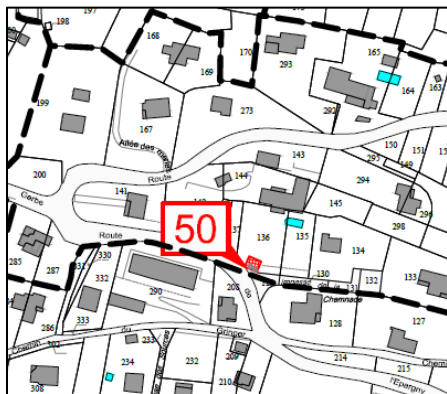
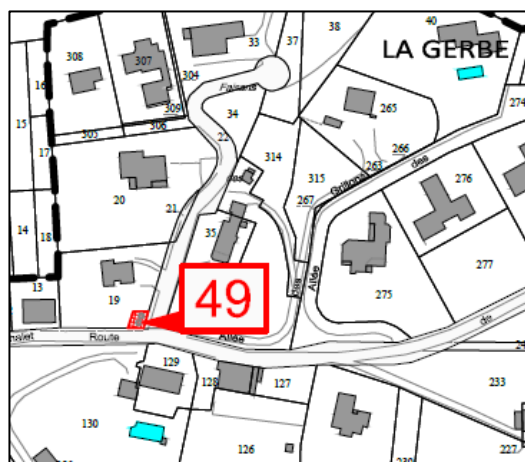
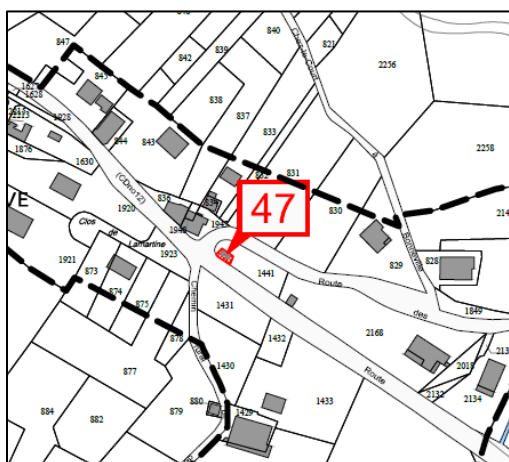
Localisation de l'ER, règlement graphique en vigueur

Points d'apport volontaire de collecte des déchets

Les études menées dans le cadre du projet porté par la Communauté de Communes (compétente en matière de collecte des déchets) de déploiement des points d'apport volontaires (PAV) sur Bonneville se sont poursuivies après approbation du PLU.

Dans ce contexte il est proposé de supprimer l'ER n°47, les travaux ayant été réalisés, les ER n°49 et n°50, les travaux ne pouvant être réalisés techniquement et enfin les ER n°74 et n°76 qui n'ont plus lieu d'être puisque le maillage des PAV a été revu dans ce secteur.

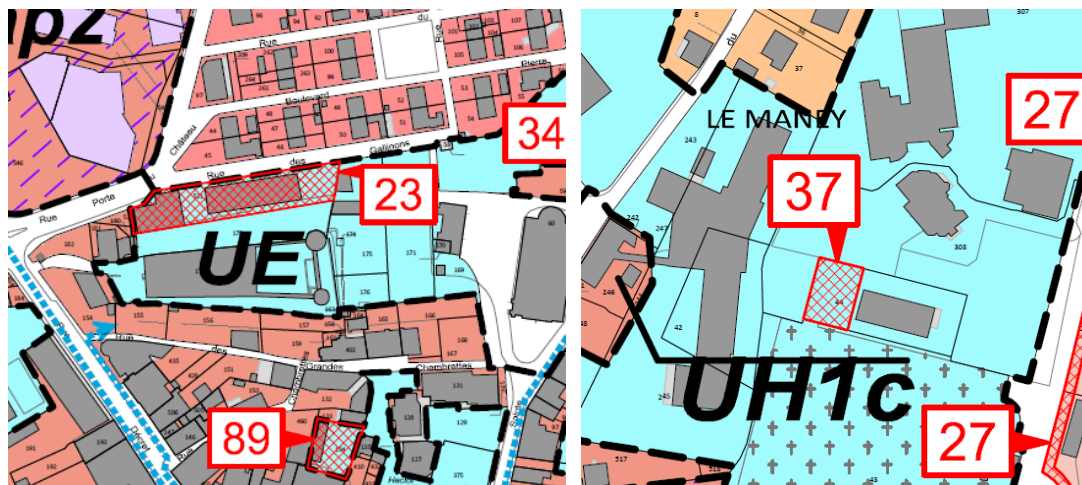




Localisation des ER concernés

Centre-ville :

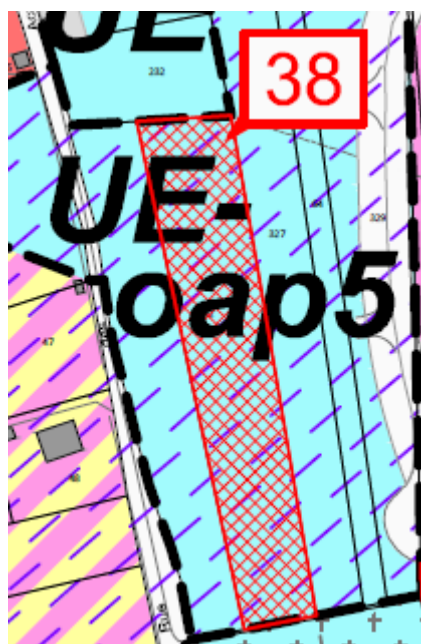
Les parcelles concernées par les emplacements réservés (ER) n°23 et n°37 ont été acquises par la commune. Ces ER peuvent donc être supprimés.



Localisation des ER, règlement graphique en vigueur

Pontchy :

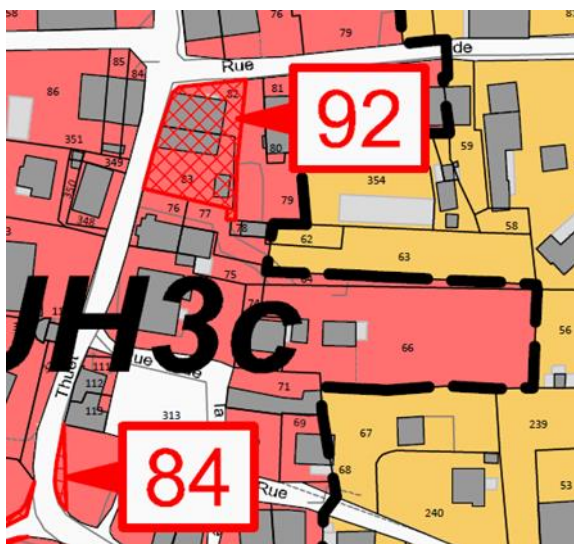
La parcelle concernée par l'emplacement réservé (ER) n°38 a été acquise par la commune. Cet ER peut donc être supprimé.



Localisation de l'ER, règlement graphique en vigueur

Thuet

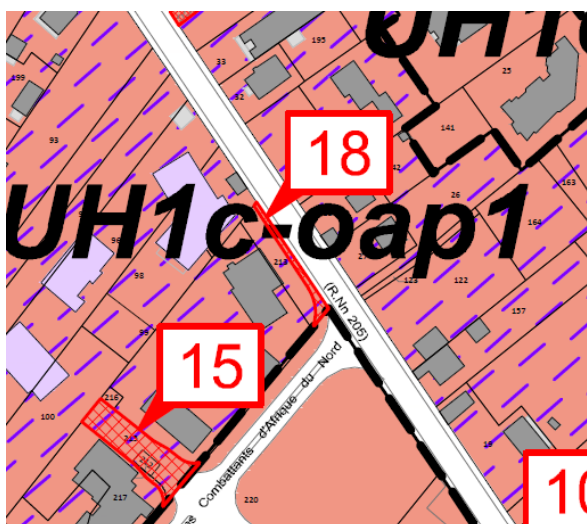
L'emplacement réservé n°92 n'a plus d'utilité à ce jour pour la commune, il peut donc être supprimé.



Localisation de l'ER, règlement graphique en vigueur

Avenue de Genève

L'emplacement réservé n°18 est abandonné, puisque la parcelle concernée sera intégrée au projet d'aménagement global de l'Avenue de Genève, qui nécessitera la mise en œuvre d'un nouvel emplacement réservé plus important (voir plus loin, chapitre inscription d'emplacements réservés).



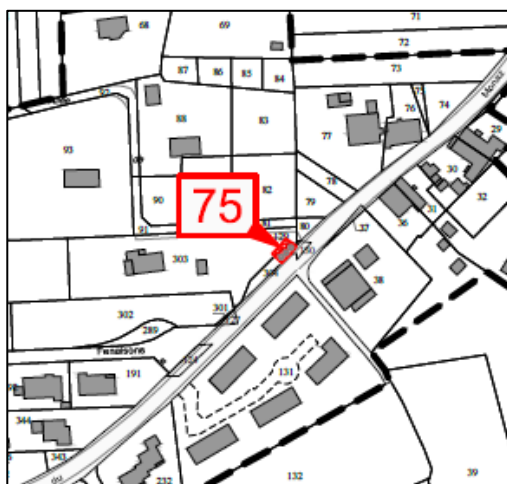
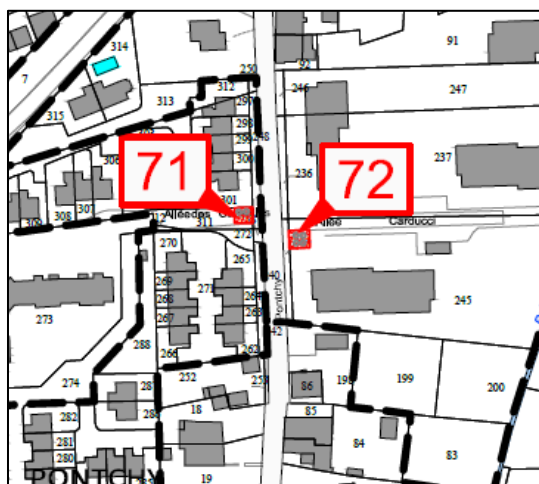
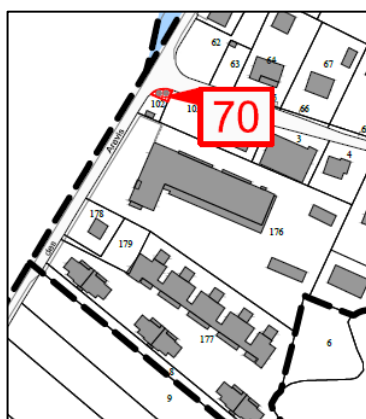
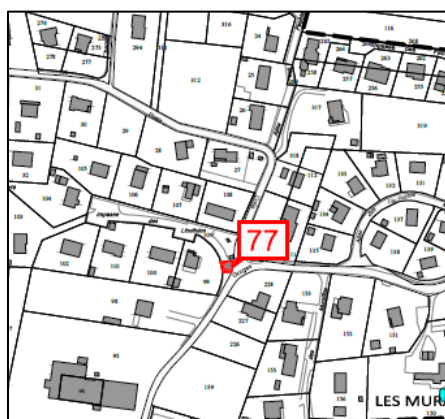
Localisation de l'ER, règlement graphique en vigueur

► Extension et/ou relocalisation d'emplacements réservés

Points d'apport volontaire de collecte des déchets

Les études menées dans le cadre du projet porté par la Communauté de Communes (compétente en matière de collecte des déchets) de déploiement des points d'apport volontaires sur Bonneville se sont poursuivies après approbation du PLU.

Dans ce contexte il est proposé d'étendre l'emprise des ER n°70, n°71, n°72, n°75 et n°77, et de relocaliser l'ER n°75.



Localisation des ER concernés

► Inscription d'emplacements réservés

Route de Thuet

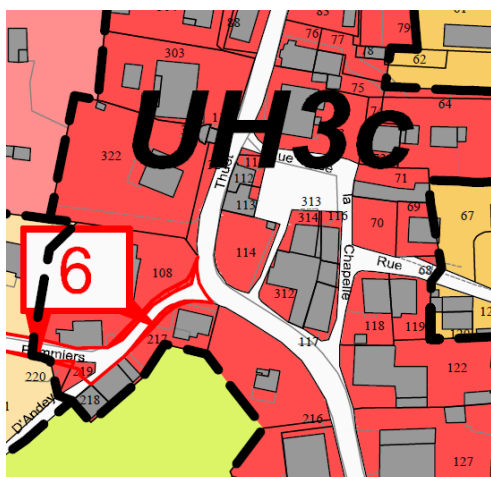
Afin de relier de manière sécurisée l'école et dans le prolongement de la politique engagée de développement des liaisons "douces", il est proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé le long de la route de Thuet, pour la mise en œuvre d'un aménagement de cette voie, permettant une sécurisation tous modes de déplacements.



Vue aérienne de la localisation du futur ER.

Route des Pommiers

Afin de permettre la sécurisation, notamment en termes de visibilité de l'intersection entre la Rue des Pommiers et la Route de Thuet, il est proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé au niveau de la parcelle 114.

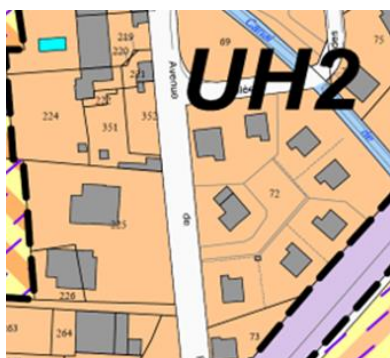


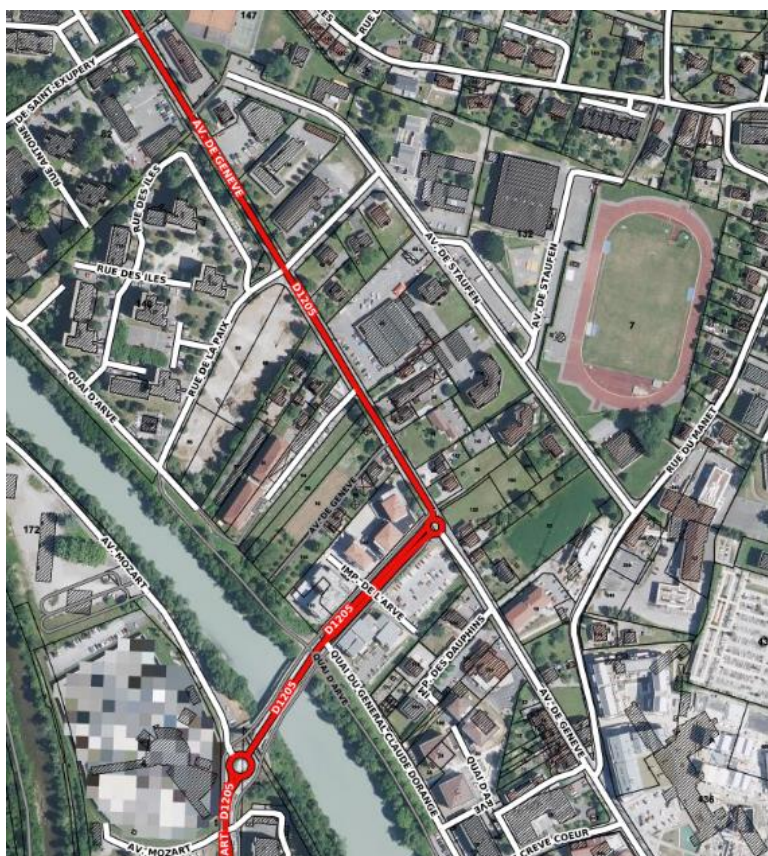
Localisation de la parcelle, règlement graphique en vigueur

Aménagement de Points d'Apport Volontaires (PAV)

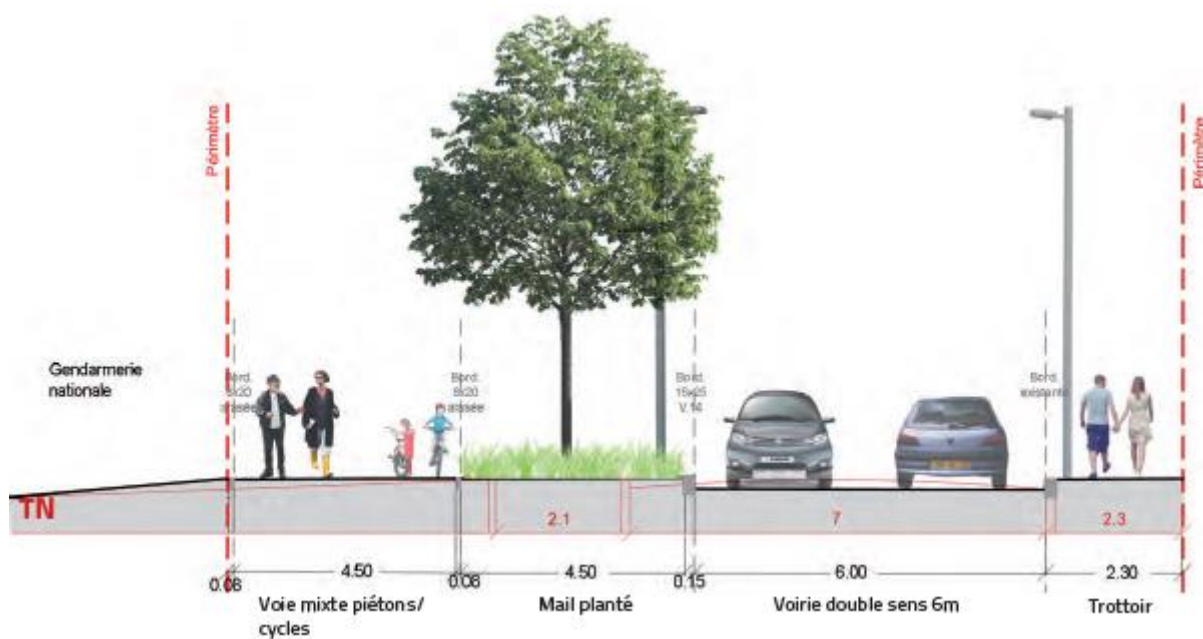
Les études menées dans le cadre du projet porté par la Communauté de Communes (compétente en matière de collecte des déchets) de déploiement des points d'apport volontaires sur Bonneville se sont poursuivies après approbation du PLU.

Dans ce contexte il est proposé d'inscrire 3 nouveaux ER dans les secteurs de Pontchy, Dessy et les Bailleurs.





Vue aérienne de la localisation de l'Avenue de Genève



Principe d'aménagement envisagé

6- Modifications et adaptations du règlement écrit

► Concernant la gestion des annexes des constructions d'habitation en zones A et N

Les évolutions de la loi Montagne permettent d'autoriser les annexes associées aux constructions d'habitation existantes en zones agricole (A) et naturelle (N).

En effet, cette disposition est permise par l'article L122-5 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que : *"L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées."*

Il est donc proposé de revoir la rédaction des articles 1 et 2 des zones A et N qui, en l'état et conformément aux dispositions en vigueur au moment de l'élaboration du PLU, les interdit.

Il sera autorisé une seule annexe (hors piscine, qui n'est pas comptabilisée), dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 20 m², et dont la distance avec la construction principale ne devra pas dépasser 8 m.

► Concernant les possibilités d'alimentation en eau potable en zones A et N

L'objectif est de continuer de permettre, sous conditions, l'alimentation en eau potable de certaines constructions situées en zone agricole ou naturelle, qui aujourd'hui ne peuvent être raccordées au réseau public.

► Concernant le recul des constructions par rapport au domaine public en zone UX

L'article 6 du règlement de la zone UX demande de maintenir un recul des constructions de 100m hors agglomération par rapport à l'axe de l'autoroute A40.

Or, ces espaces, bien que situés hors agglomération, sont déjà urbanisés et certaines constructions existantes sont implantées à moins de 100m. Cette disposition qui fait référence à l'Amendement Dupont et qui doit normalement s'appliquer aux espaces non urbanisés situés dans une bande de 100m de part et d'autre des autoroutes, ne concerne pas la zone UX et entrave l'extension de certaines activités économiques.

Il est donc proposé de revoir la rédaction de l'article 6.

► Concernant le recul des constructions par rapport au domaine privé en zone UX

En zone UX, la distance entre une construction et les limites des propriétés voisines doit être supérieure ou égale au tiers de la hauteur de la construction.

Si l'équation de l'article 7 est juste, le texte demande une distance au moins égale à la moitié de la hauteur. Il est donc proposé de corriger sa rédaction.

Par ailleurs, afin d'accroître encore les possibilités d'optimisation des zones d'activités existantes et au regard des demandes récentes formulées par des entreprises, il est proposé de revoir la rédaction de l'article 7 afin de faciliter l'implantation en limite des constructions.

► **Concernant le calcul du recul des constructions par rapport au domaine privé dans les zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A et N :**

Le calcul de la distance entre une construction et les limites des propriétés voisines doit se faire en tenant compte des éléments de débords quand ils existent (toitures, balcons...).

L'article 7, en l'état, demande une fois de tenir compte de ces éléments, et au paragraphe suivant de procéder au calcul de la distance au nu de la façade. Il est donc proposé de revoir sa rédaction.

► **Concernant les dispositions propres aux toitures en zones UH et 1AUH**

Le PLU règlemente notamment la forme et le volume des toitures. Il impose notamment des débords de toiture pour les constructions.

Cependant l'article 11, en l'état, ne fait pas la distinction entre les constructions principales et annexes, laissant penser que les débords de toiture doivent être de la même taille dans les deux cas. Il est donc proposé de revoir sa rédaction.

► **Concernant les dispositions propres aux toitures en zone UH**

L'article 11 de la zone UH autorise les toitures terrasses en proportion comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction. Cette disposition, qui vise à gérer les attiques, n'est pas adaptée pour les autres cas.

Ainsi, des pétitionnaires qui souhaiteraient réaliser une extension ou une partie de la construction avec une toiture terrasse ne le peuvent que dans des pourcentages trop élevés. Il est donc proposé de revoir sa rédaction.

► **Concernant la gestion du stationnement en zone UH et 1AUH**

Face aux difficultés de stationnement (notamment au stationnement sauvage) constatées en de multiples endroits au sein des espaces urbanisés, il est proposé d'augmenter légèrement le nombre de places de stationnement à réaliser au sein des futures opérations de plus de 2 logements, en zone UH et en zone 1AUH.

► **Concernant la gestion de la collecte des déchets**

En matière de collecte des déchets, un règlement est en vigueur sur le territoire de l'ensemble de la Communauté de Communes. Or le règlement écrit du PLU de Bonneville impose la réalisation de conteneurs d'ordures ménagères, disposition contraire aux pratiques mises en place sur le territoire. De ce fait, il est nécessaire de revoir le règlement pour les zones UH et 1AUH.

► **Concernant la réalisation d'espaces de stockage dans le cadre de programmes de logements**

Dans les programmes de logements collectifs nouveaux, et d'une certaine taille, il est remarqué le manque d'espaces de stockage pour les résidents. Cela conduit souvent à une utilisation détournée des box initialement dédiés au stationnement, ou des balcons, nuisant à l'intégration paysagère de la construction, et à son fonctionnement (ainsi que de celui des espaces publics attenants, sur la question du stationnement).

Il est donc nécessaire de préciser le règlement écrit sur ce point, en demandant la réalisation, pour les opérations de plus de deux logements, d'espaces de stockage (de type caves, celliers, etc.) privés et suffisamment dimensionnés, en zone UH et 1AUH.

► **Concernant la rectification de deux erreurs matérielles**

Deux erreurs de plume sont à rectifier dans le règlement écrit :

- Dans le règlement de la zone 1AUH, à l'article 1, il est fait mention du secteur 1AUH3a-oap10. Ce secteur n'existe pas, le secteur 1AUH3a étant concerné par l'OAP n°9, il faut corriger le règlement écrit pour faire référence au secteur 1AUH3a-oap9.
- Dans le règlement des zones UH, A et N, il est omis de préciser que les règles spécifiques aux constructions d'intérêt patrimonial concernent celles situées dans les périmètres de bâti patrimonial, mais aussi celles qui sont isolées. Cette précision doit être apportée dans le règlement écrit.

7- Modifications et adaptations des OAP

► L'OAP sectorielle n°1 : Avenue de Genève

Au sein du secteur concerné par l'OAP sectorielle n°1, situé de part et d'autre de l'Avenue de Genève, est implanté une activité commerciale de type moyenne surface, dédiée au commerce alimentaire.



Ce commerce s'avère indispensable aux habitants vivant à proximité, dont une partie ne dispose pas de voiture pour se rendre dans les zones commerciales du territoire.

Dans le PLU initialement approuvé, le projet porté par l'OAP n°1, et plus spécifiquement son secteur S1 au sein duquel le commerce est implanté, il était question de porter un projet global de renouvellement urbain sur le secteur, avec création de logements, et de petits commerces en RDC. Aujourd'hui, la présence de ce commerce s'avère nécessaire au bon fonctionnement du quartier. L'OAP n°1 est donc revue afin de permettre sa légère extension, s'il n'y a pas de projet de logements immédiat. A noter que le règlement de la zone UH1c-oap1 permet déjà cette extension : cette évolution ne vient pas en contradiction avec les grands équilibres mis en place pour ce secteur.

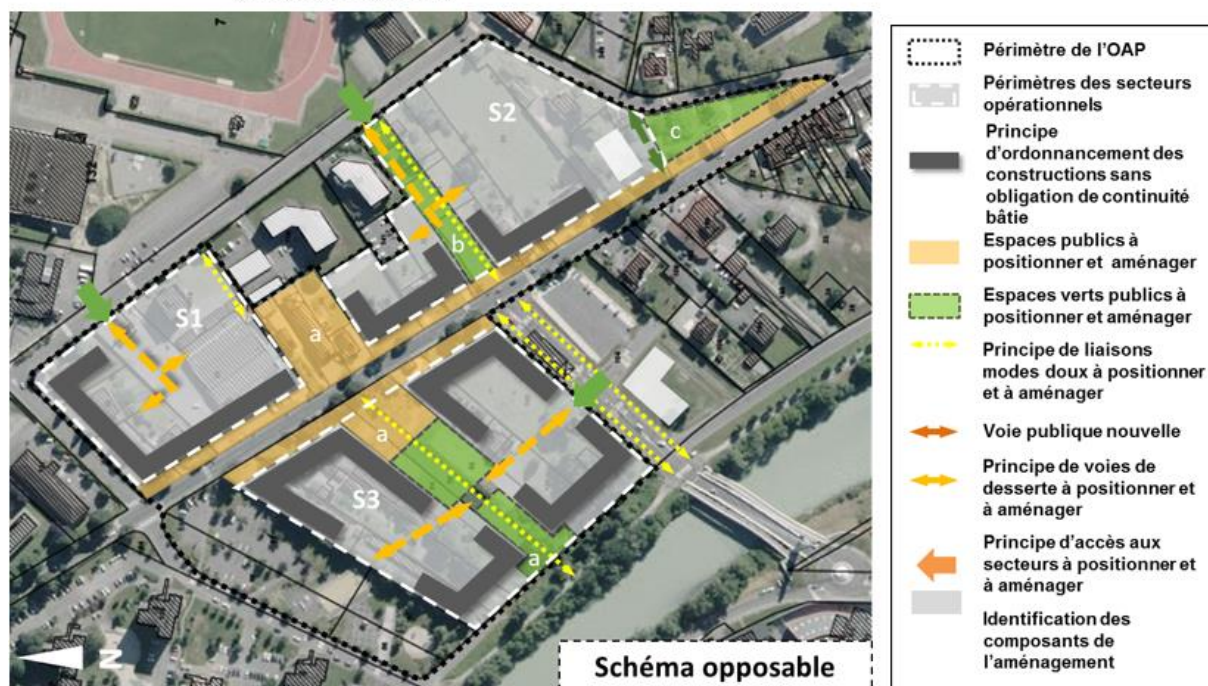


Schéma opposable de l'OAP n°1 au PLU en vigueur

► La cartographie de l'OAP "transversale"

La cartographie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "transversale" est difficilement lisible, et les éléments contenus ne sont pas toujours en lien avec le document écrit de l'OAP. A ce titre, il est proposé de reprendre ce document afin de le clarifier, et rectifier certains tracés erronés par rapport aux dispositions réglementaires du règlement graphique.

III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

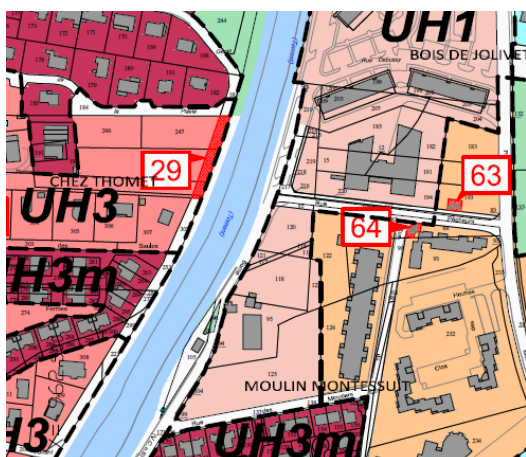
Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

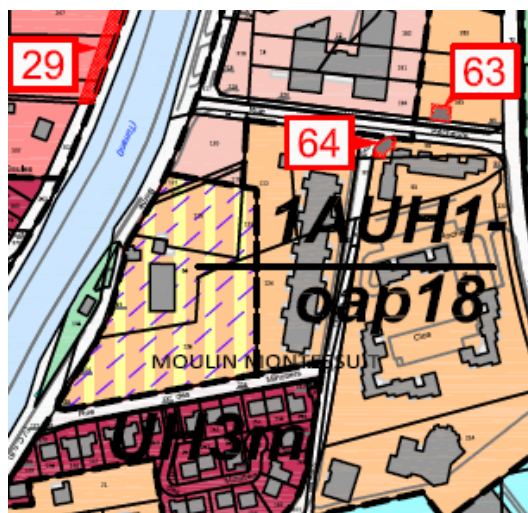
IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU) et aux emplacements réservés

► Le quartier du Bois Jolivet

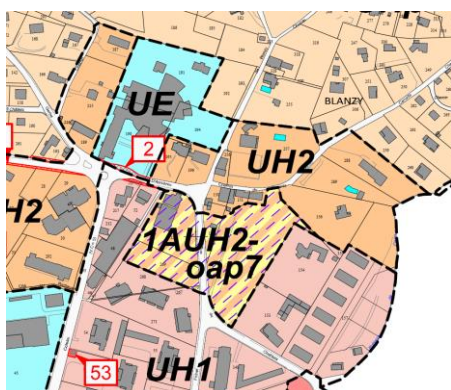


Avant modification n°3 du PLU

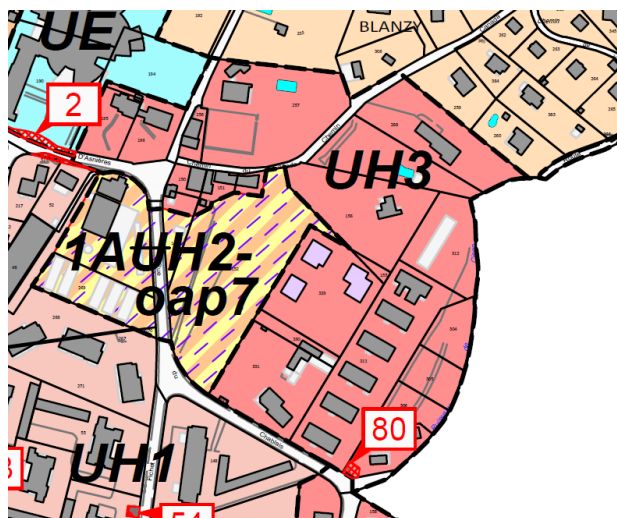


Après modification n°3 du PLU

► Le secteur de Blanzay

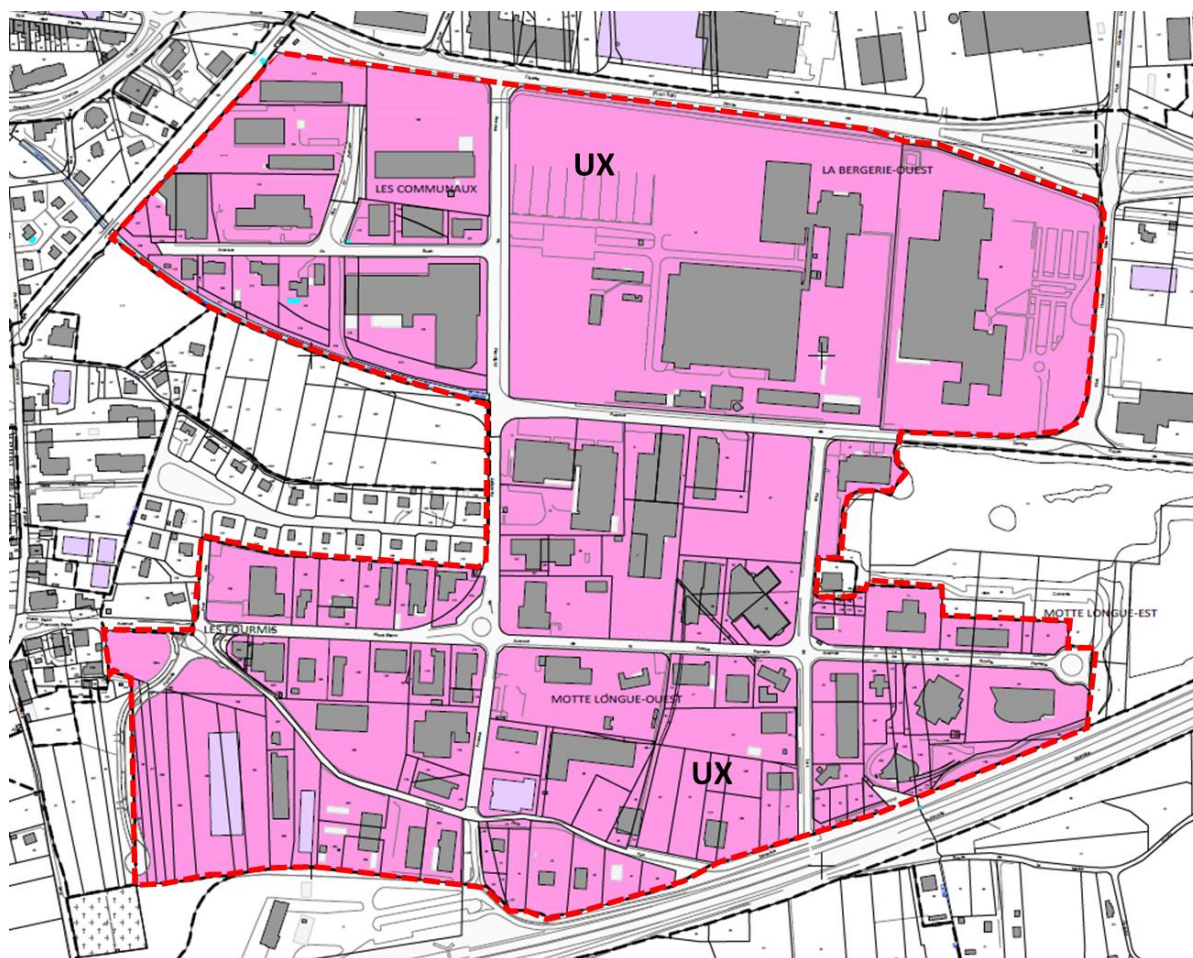


Avant modification n°3 du PLU

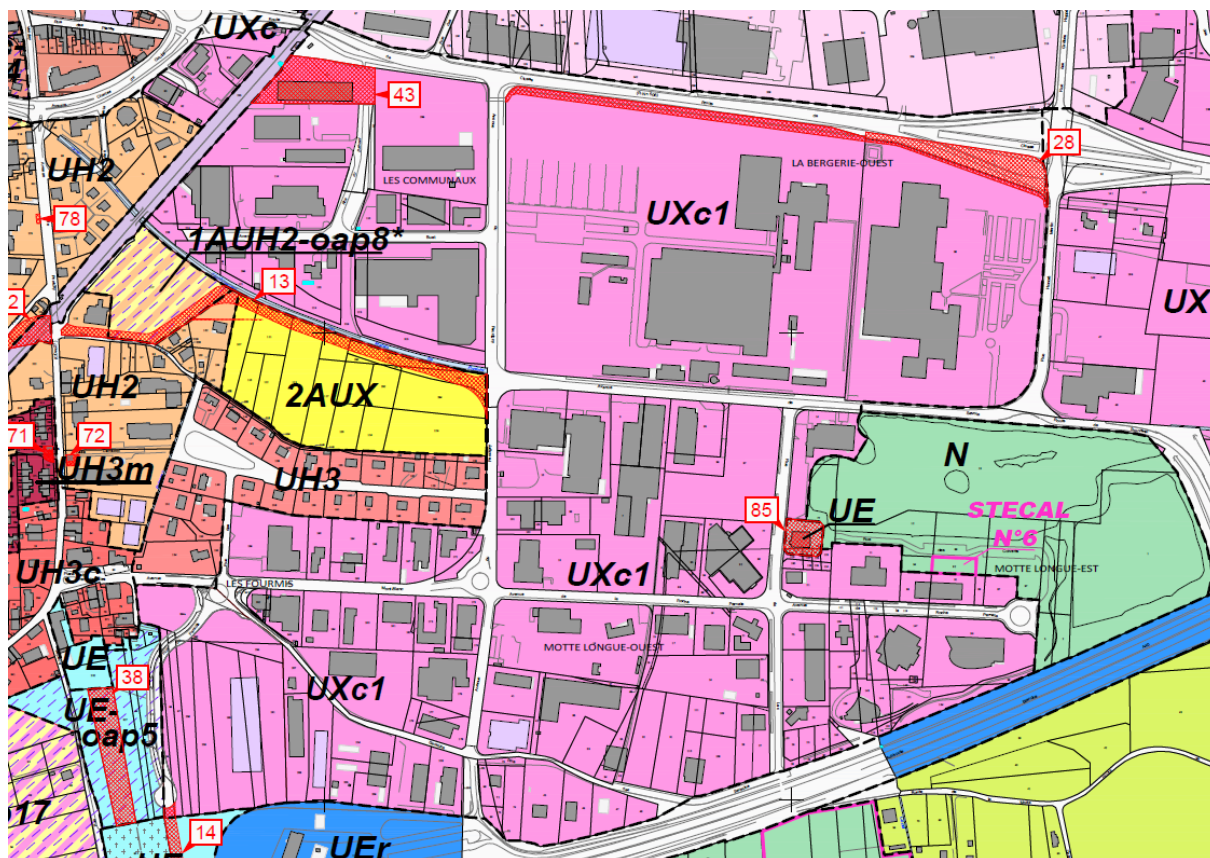


Après modification n°3 du PLU

► La zone d'activités économiques des Fourmis

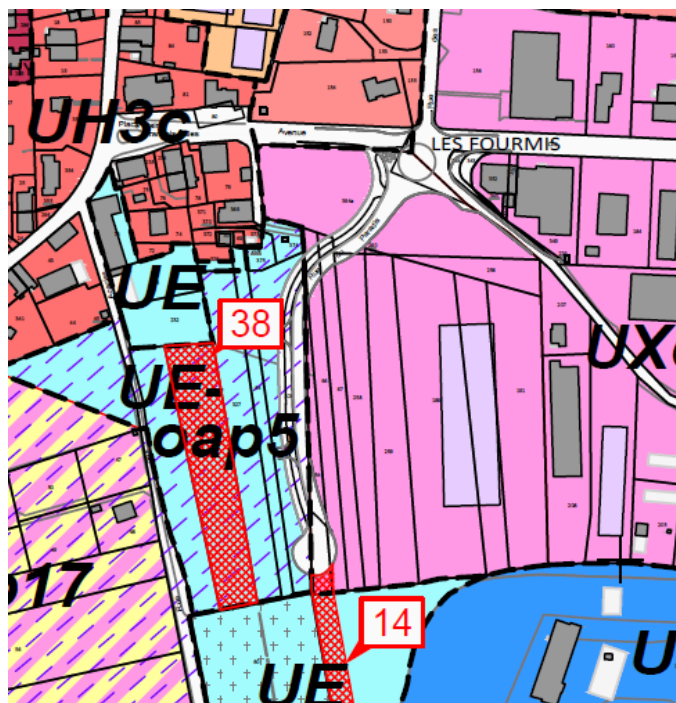


Avant modification n°3 du PLU



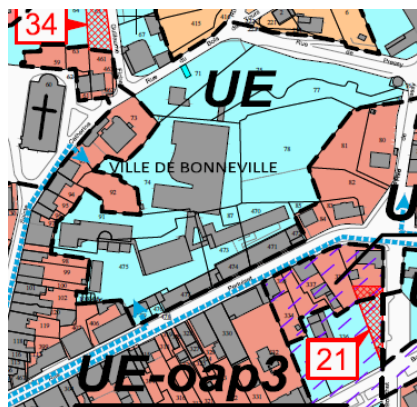
Après modification n°3 du PLU

► La zone d'activités économiques des Gravieres

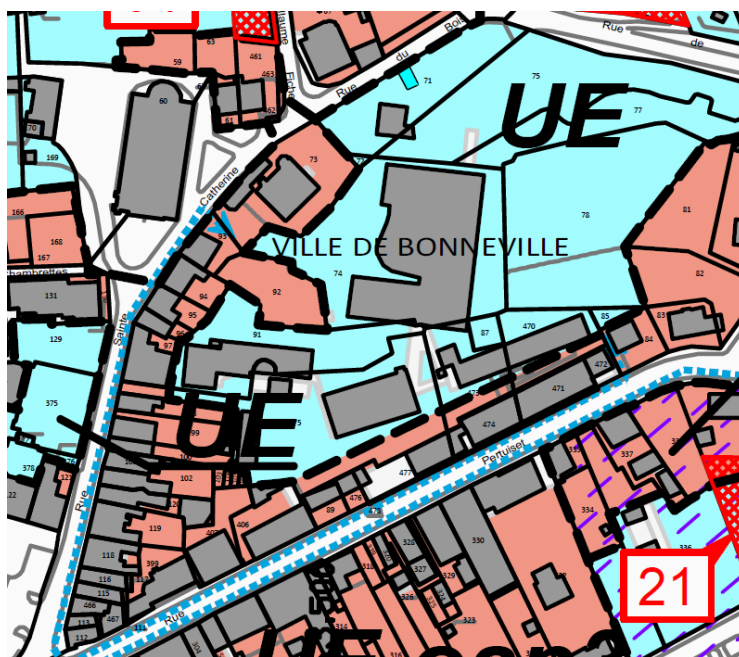


Après modification n°3 du PLU

► Le secteur de la Rue Pertuiset

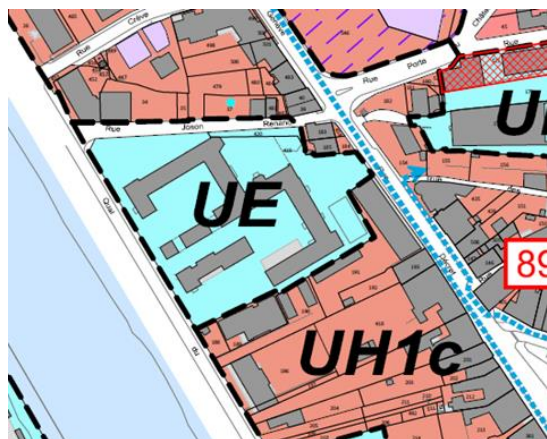


Avant modification n°3 du PLU

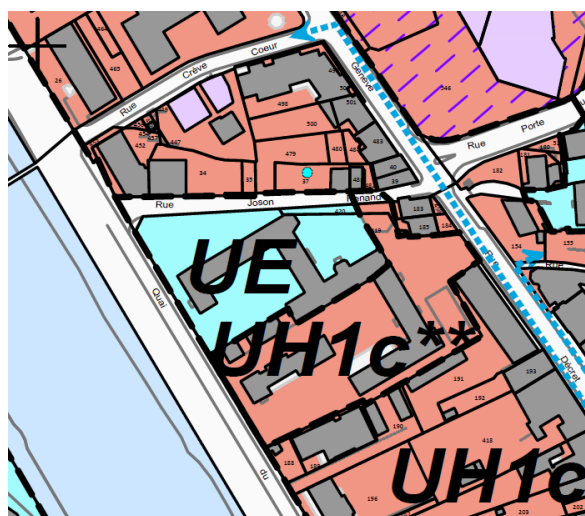


Après modification n°3 du PLU

► Le secteur de l'ancienne école Maria Salin



Avant modification n°3 du PLU

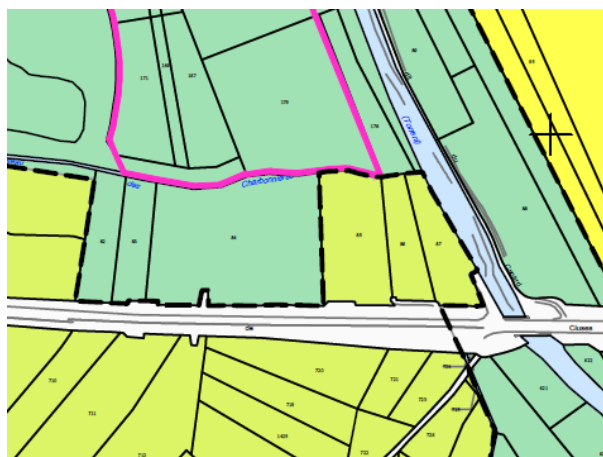


Après modification n°3 du PLU

► Le secteur du Bois d'Avaz



Avant modification n°3 du PLU

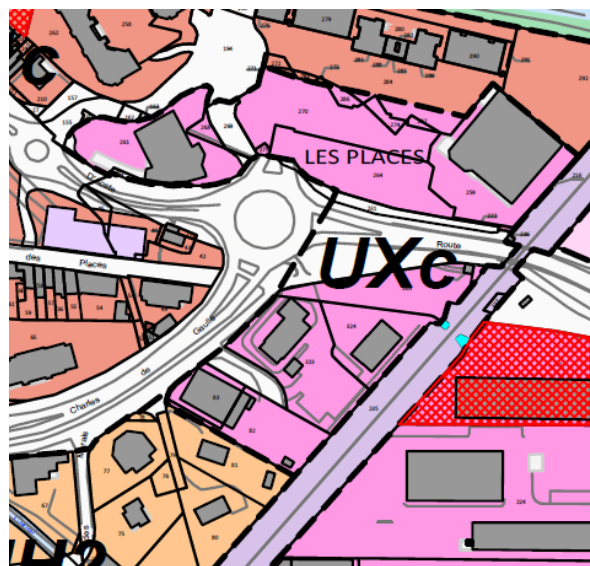


Après modification n°3 du PLU

► Le secteur des Places

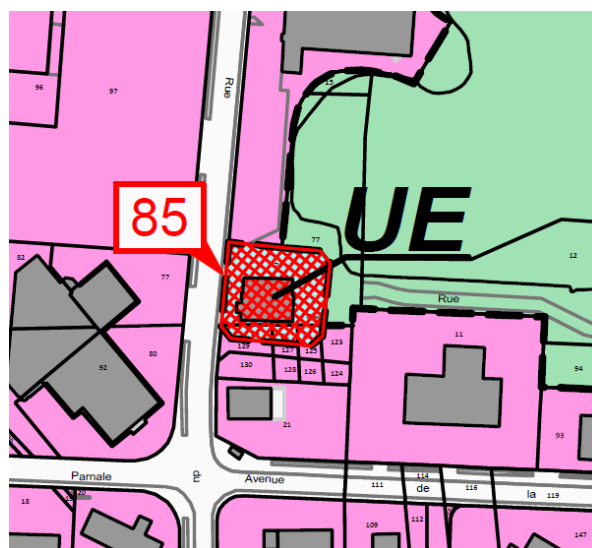
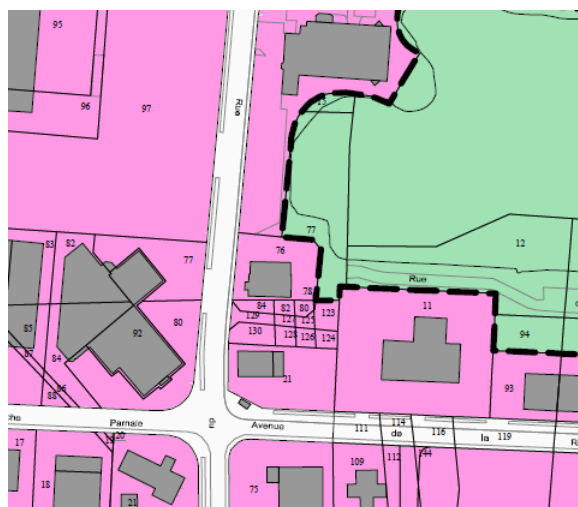


Avant modification n°3 du PLU



Après modification n°3 du PLU

► **Le secteur de Motte Longue**

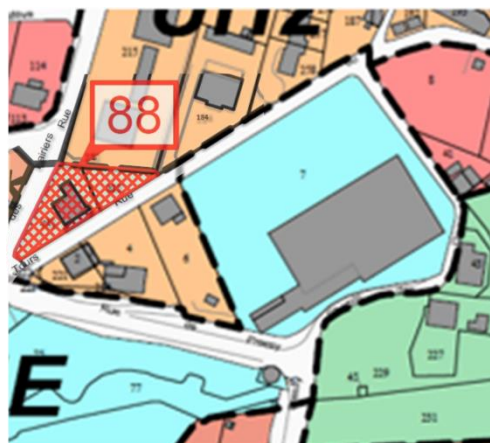


85	Aménagement d'une cantine scolaire	1 465 m ²	Commune
----	------------------------------------	----------------------	---------

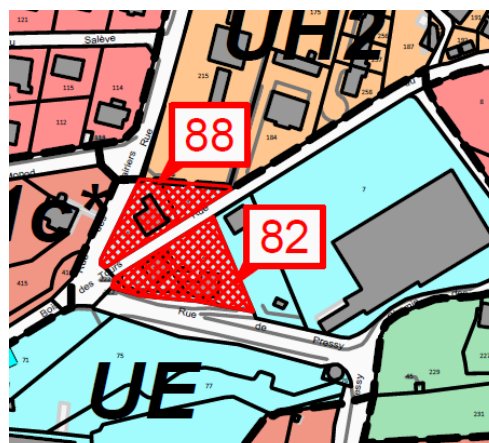
Avant modification n°3 du PLU

Après modification n°3 du PLU

► **Le secteur de la Rue de Pressy / Rue du Bois des Tours**

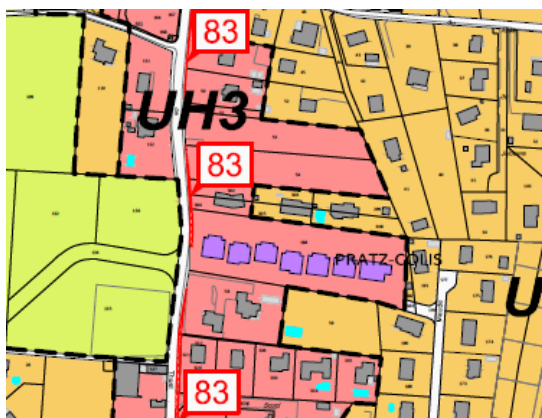


Avant modification n°3 du PLU

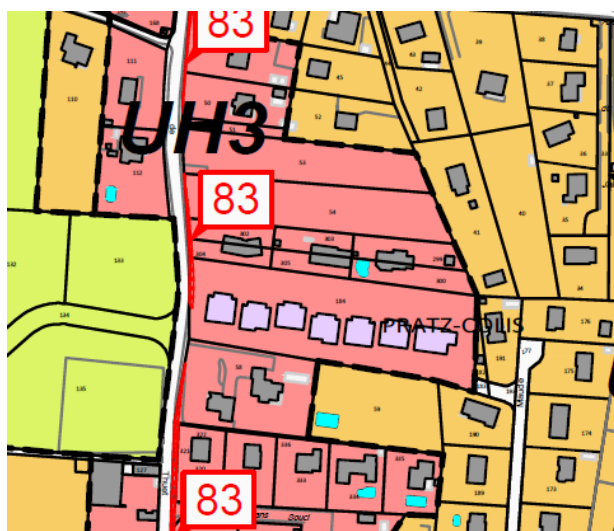


Après modification n°3 du PLU

► **Prise en compte du raccordement au réseau d'assainissement collectif**

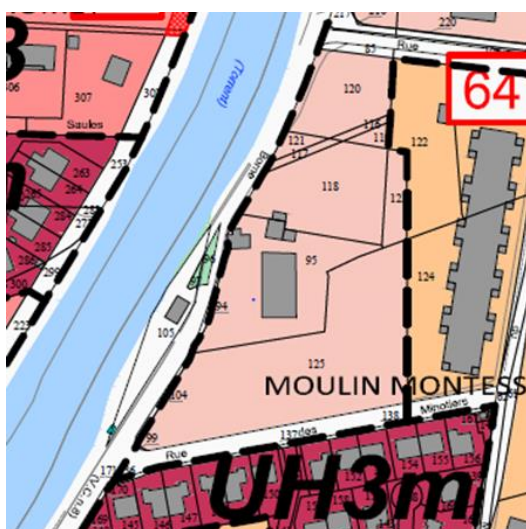


Avant modification n°3 du PLU

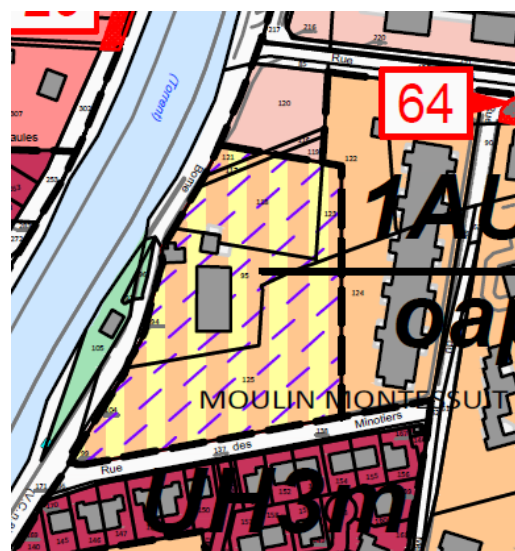


Après modification n°3 du PLU

► **Coloration d'une parcelle**

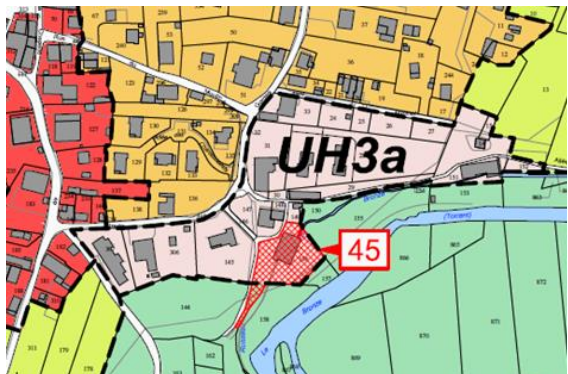
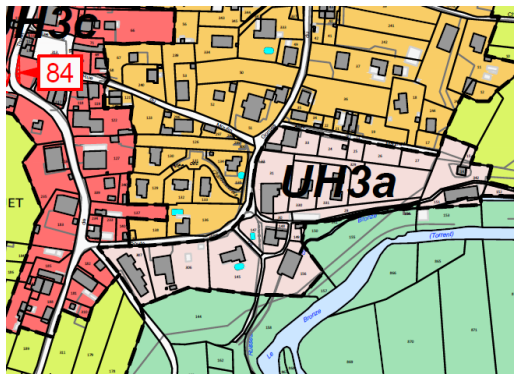
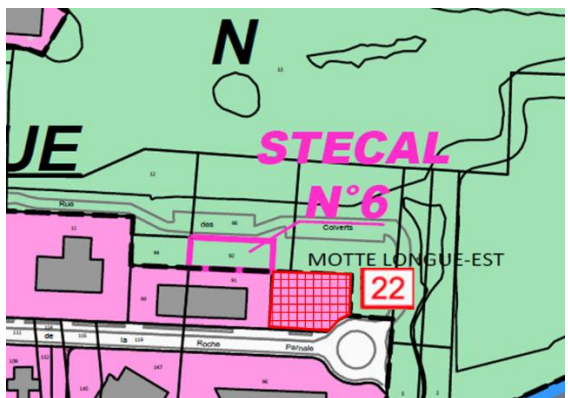
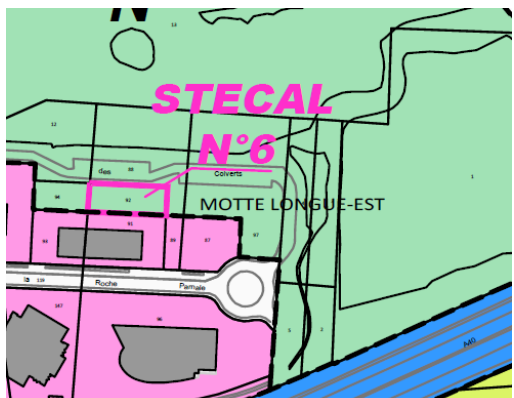
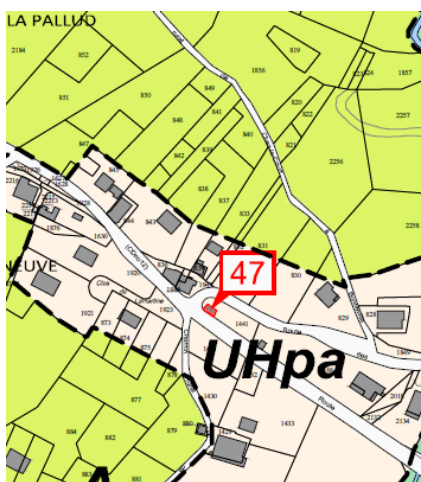
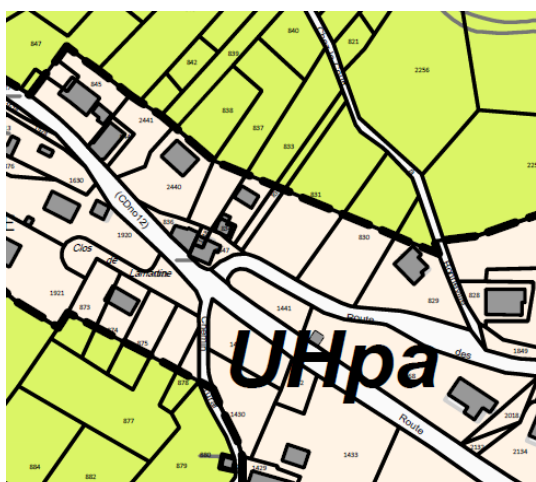


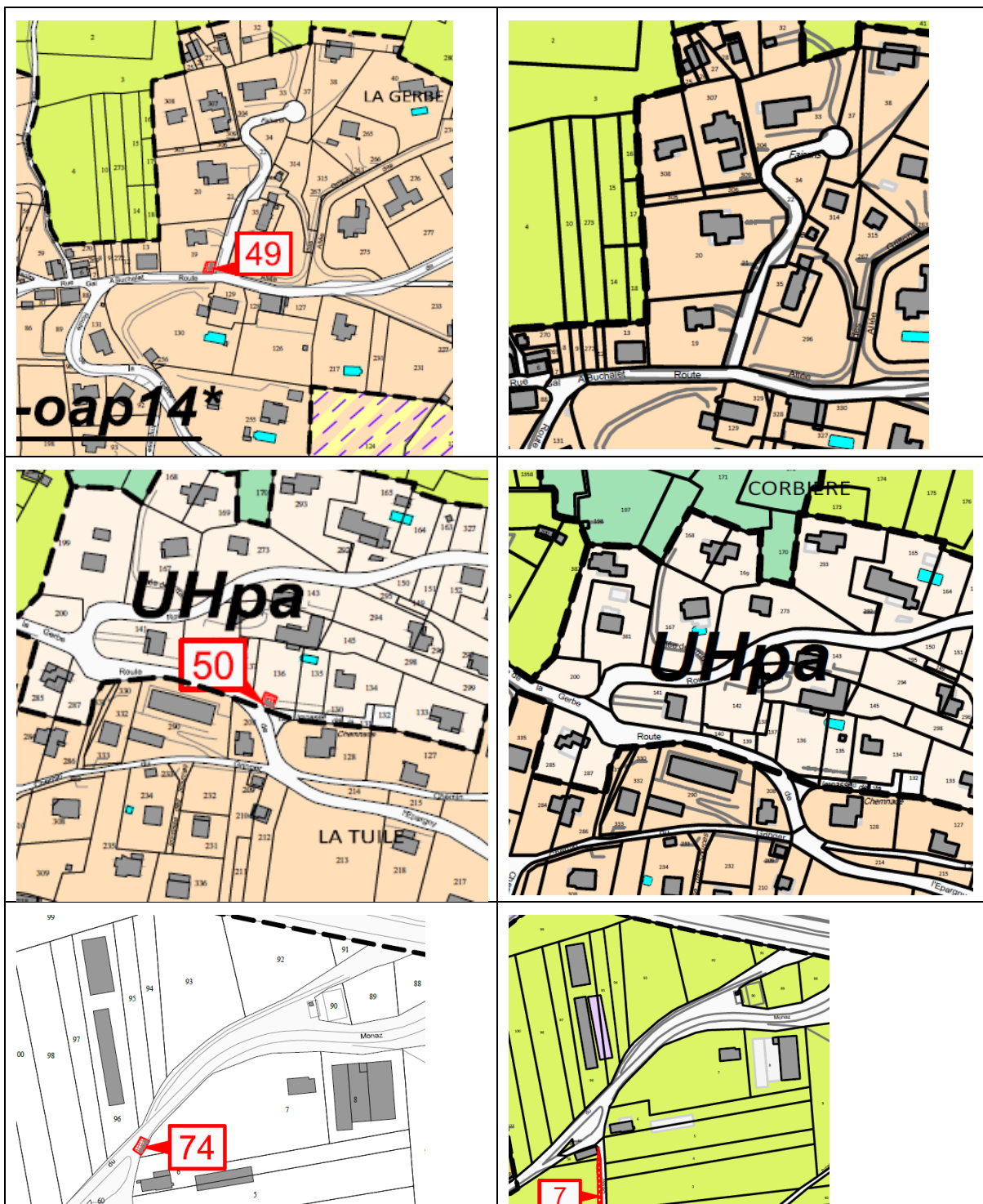
Avant modification n°3 du PLU

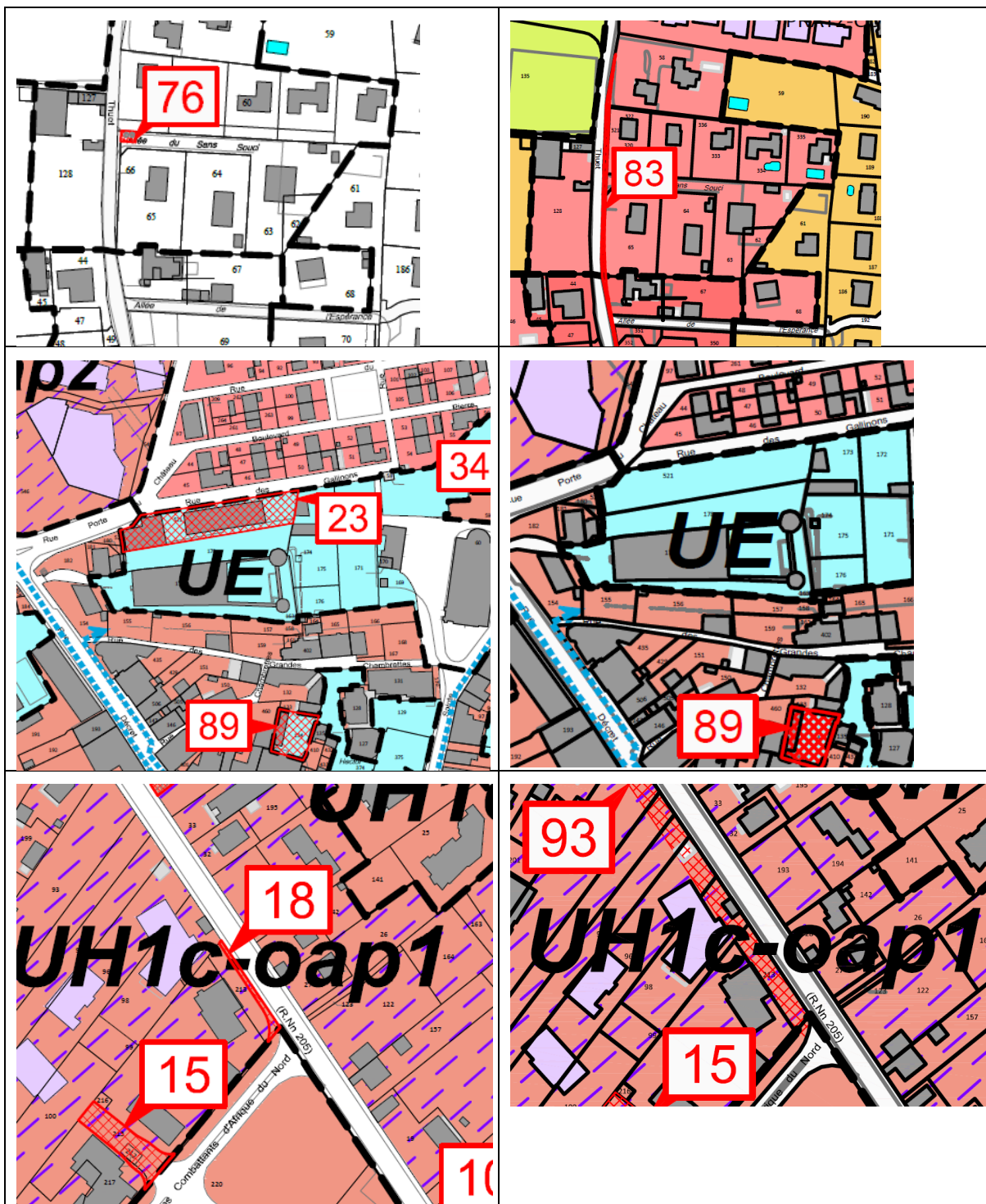


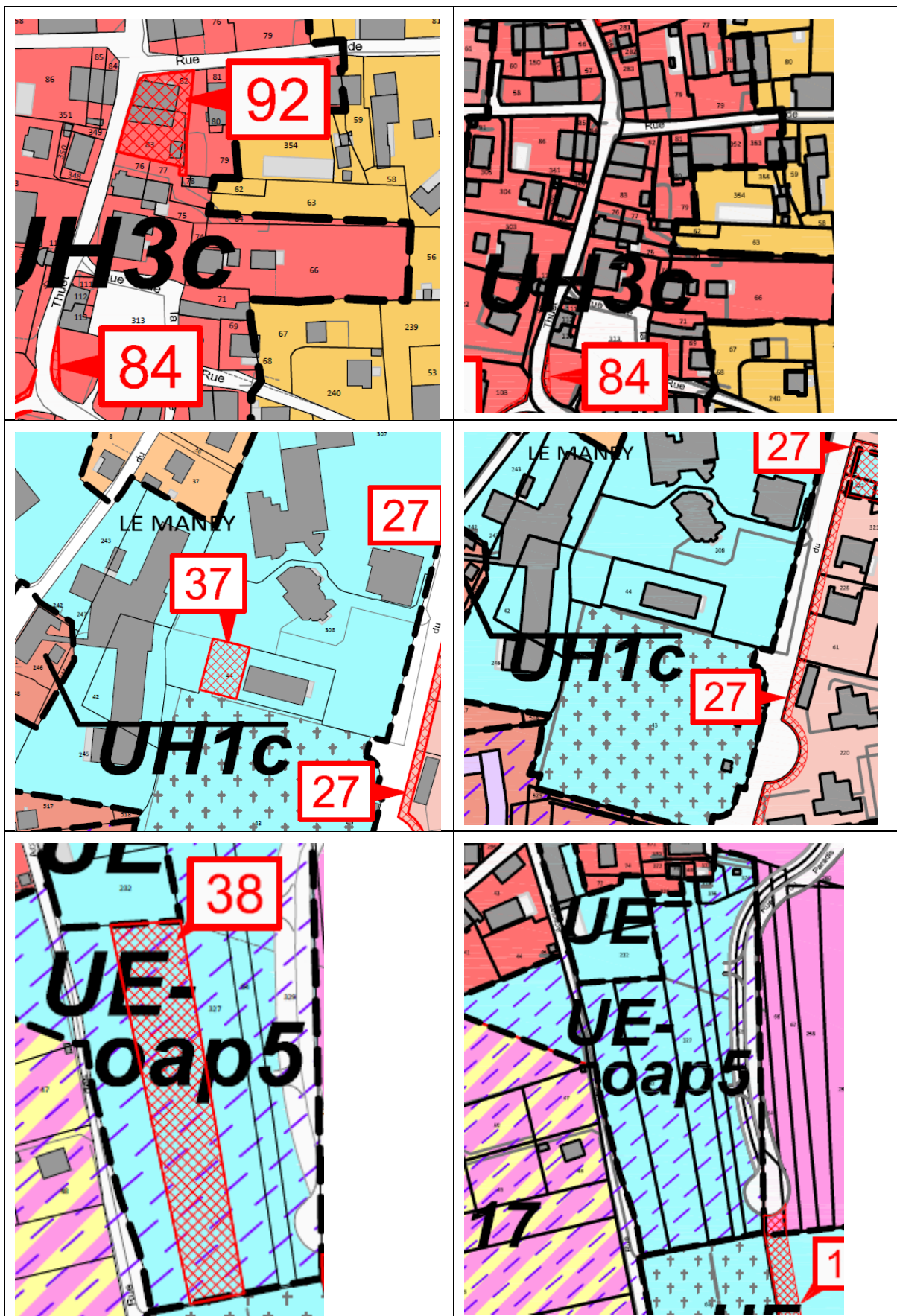
Après modification n°3 du PLU

► **Suppression ou réduction d'emplacements réservés**

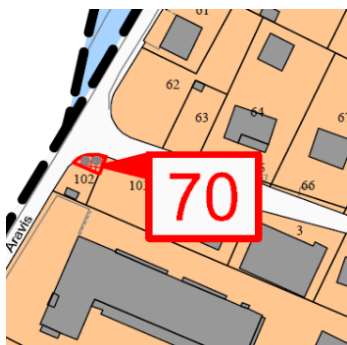
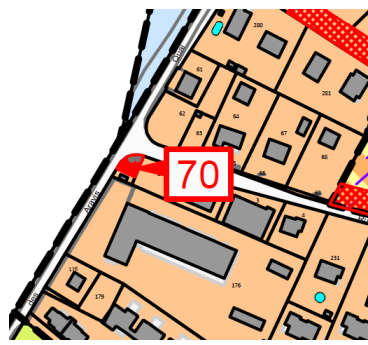
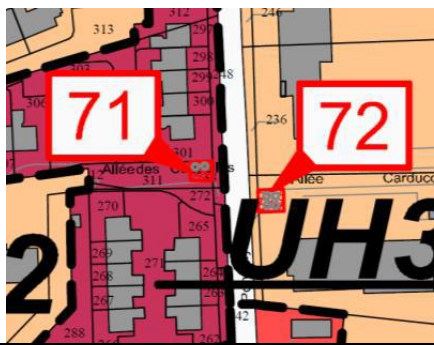
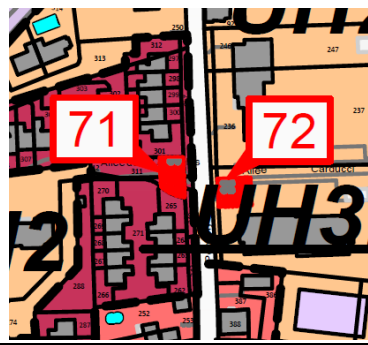

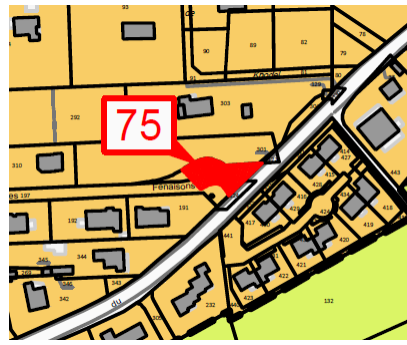


Avant modification n°3 du PLU	Après modification n°3 du PLU
	
	
	



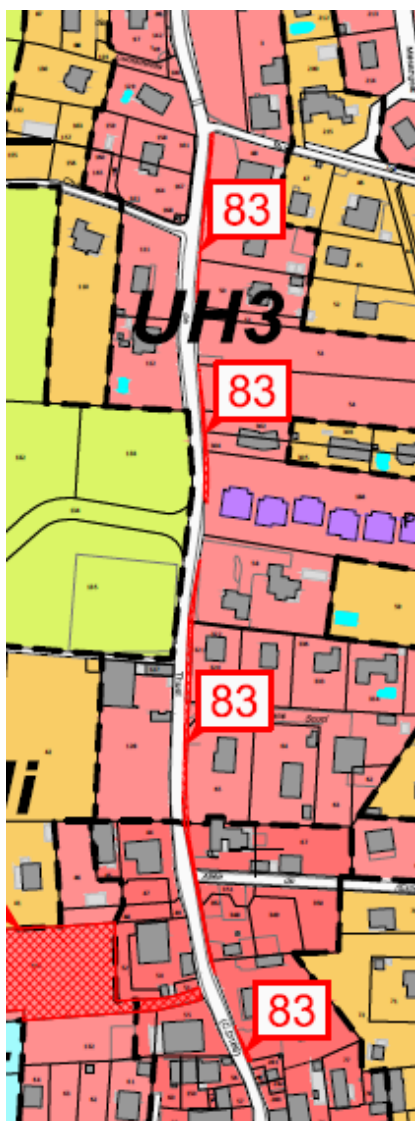




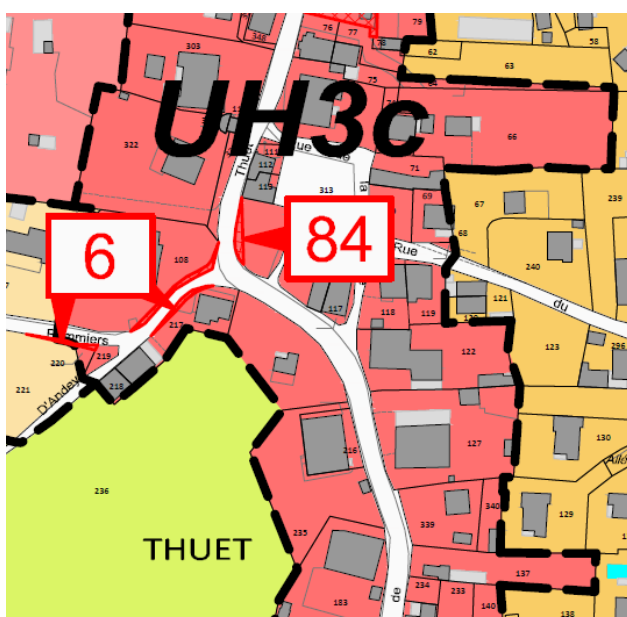
► **Extension et/ou relocalisation d'emplacements réservés**

Avant modification n°2 du PLU	Après modification n°2 du PLU
	
	
	
	

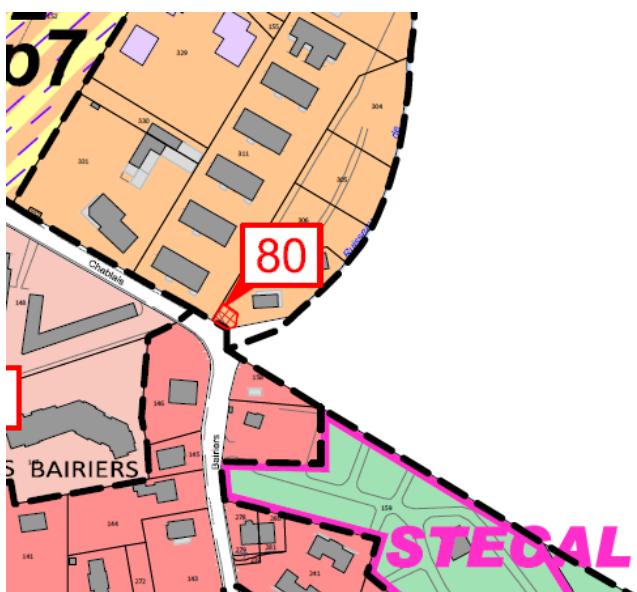
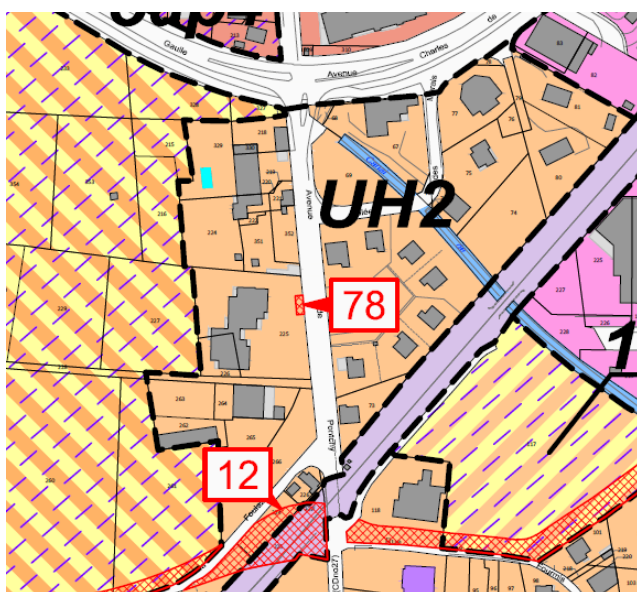
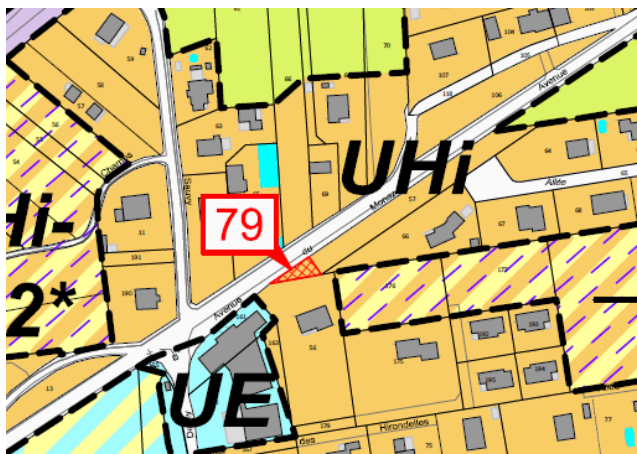
► **Inscription d'emplacements réservés**



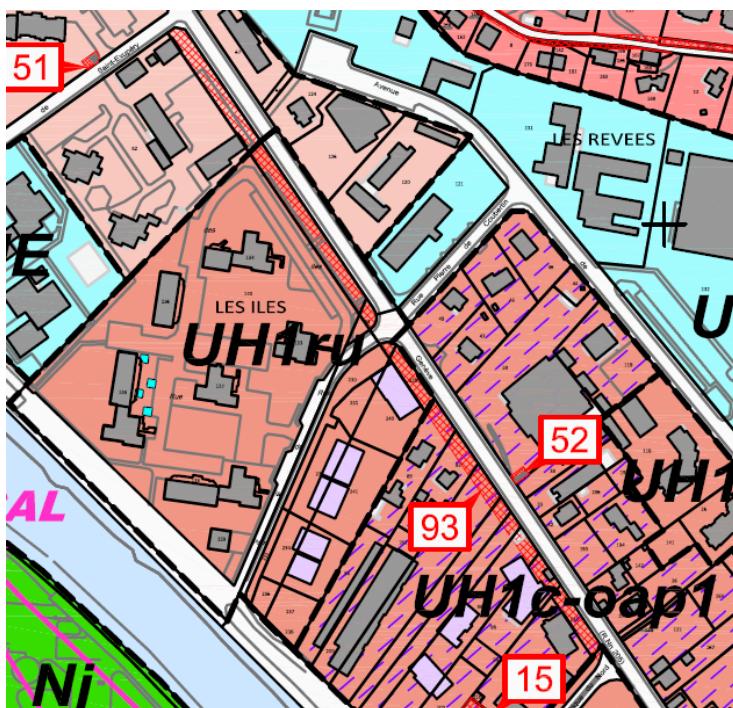
83	Aménagement et sécurisation à 7,5 m de plateforme de la voie dite "Route de Thuet"	401 m ²	Commune
----	--	--------------------	---------



84	Aménagement et sécurisation du carrefour entre les voies dites "Route de Thuet" et "Rue des Pommiers"	35 m ²	Commune
----	--	-------------------	---------



48, de 51 à 65, de 67 à 72, 75, de 77 à 80	Aménagement de Points d'Apport Volontaire pour les ordures ménagères (66, 73 et 81 supprimés)	de 20 m ² à 365 m ²	Commune
--	--	---	---------



93	aménagement et sécurisation de l'Avenue de Genève	3610 m ²	Commune
----	---	---------------------	---------

1- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-2 du PLU)

► Le quartier du Bois Jolivet

Un nouveau secteur 1AUH1-oap18 est créé, pour lequel les dispositions applicables sont les mêmes que celles du secteur UH1 existant à l'exception des dispositions concernant la hauteur des constructions (article 10).

Article.10.1AUH	HAUTEUR MAXIMALE
[...] La hauteur et le gabarit des constructions et installations, peut se développer jusqu'à : - dans les secteurs 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8 et 1AUH1-oap18 : 13m et RDC/RDCS + 2 +ATT ou C, [...]	

► La zone d'activités économiques des Fourmis

Un nouveau secteur UXc1 est créé.

Article.1.UX	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
[...]	

Dans la zone UX et les secteur UXc et UXc1 :

- les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les installations et constructions à usage d'activité de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au titre des articles R111-31 et R111-33 du CU,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R. 111-37 du CU,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, non destinés à la commercialisation,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UX hors secteur UXc et UXc1 :

- Les constructions et installations à usage commercial.

Dans le secteur UXc1 :

- Les constructions et installations à usage commercial à vocation alimentaire.

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans la zone UX et les secteurs UXc et UXc1 :

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher pour le logement,
- les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration.

Dans le secteur UXc1 :

- les constructions et installations à usage commercial et de services, notamment celles associées à une activité artisanale ou industrielle, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne porte pas atteinte au bon fonctionnement de la zone d'activités concernée.

► **Le secteur de l'ancienne école du centre - Maria Salin**

Un nouveau secteur UH1c** est créé.

Article.2.UH**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

Dans les secteurs UH1c, UH1c*, **UH1c****, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3c et UHic :

- Les constructions et installations à usage commercial et artisanal, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.

[...]

Article.3.UH**ACCES ET VOIRIE**

[...]

3.2. Dispositions concernant la voirie

[...]

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter (*cf schéma en annexe*) :

- dans les secteurs UH1c, UH1c*, **UH1c****, UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH1, UH1a, UH1ru, UH2, UH3, UH3m, UH3a et UHinc : une largeur de chaussée inférieure à 5m et 3,5m pour les voies à sens unique.

Article.6.UH**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

[...]

L'implantation entre 0 et 3 ou 5m (selon le secteur considéré) de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n° 3-2 du PLU), **dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH1c**, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3c, dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées ou non au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

[...]

Article.7.UH**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

[...]

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon le secteur considéré) de la limite séparative **dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH1c**, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3m, dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas et secteurs suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigée en limite mitoyenne.

- construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen.

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des lignes de construction des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 4 m. (cf schéma en annexe)

Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

[...]

Article.9.UH

EMPRISE AU

SOL

[...]

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UH1c-oap2** pour l'ensemble du secteur : 0,60,
- **dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH1c**, et UH1ru, ainsi que dans le secteur UH3c et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** pour les constructions neuves : 0,60,

[...]

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les secteurs et cas suivants :

- **dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH1c**, UH3c et dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.UH

HAUTEUR MAXIMALE

[...]

La hauteur et le gabarit des constructions et installations, ne doit pas excéder :

- dans les secteurs UH1c-oap2 **et UH1c**** : 24m,
 - dans les secteurs UH1c-oap1, UH1ru, et UH1c-oap3 : 21m et RDC/RDCS + 4 + ATT + C,
 - dans les secteurs UH1, UH1a, UH1c, UH1c*, UH1c-oap4 et UH1c-oap5 : 18m et RDC/RDCS + 3 + ATT + C,
 - dans le secteur UH2 : 13,5m et RDC/RDCS + 2 niveaux +C,
 - dans les secteurs UH3, UH3c, UH3m et UH3a : 9m et RDC/RDCS + 1 +C
 - dans les secteurs UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi : 8m et RDC/RDCS + 1 +C.
- [...]

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

*Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **ainsi que dans le secteur UH1c****. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.*

[...]

Article.12.UH

STATIONNEMENT

*L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux **secteurs UH1c-oap2, UH1c* et UH1c**** dont le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération ni **dans les secteurs UH1c, UH3c, UHic ainsi que dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL et pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL**, en cas de réhabilitation de constructions existantes (même en cas d'extension ou réaménagement créant de la surface de plancher nouvelle ou des unités nouvelles de logement ou d'activités, sous réserve d'une impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement).*

[...]

► Concernant la gestion des annexes des constructions d'habitation en zones A et N

Autorisation des annexes pour les constructions à vocation d'habitat.

Article.1.A / N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

[...]

Dans la zone A et l'ensemble de ses secteurs :

~~— Les constructions et installations annexes des constructions principales à usage d'habitation existantes.~~

Article.2.A / N PARTICULIERES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Dans la zone A :

[...]

- ~~— l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :~~
 - ~~• qu'elle n'excède pas 15% de la SDP existante et 30 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,~~
 - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes ainsi qu'une construction ou installation annexe non habitable (hors piscine mais comprises celles existantes) par construction à usage d'habitation, à l'échéance du PLU, sous réserves :
 - que l'extension de la construction à usage d'habitation n'excède pas 15% de la SDP existante et 30m² de SDP,
 - que la construction annexe ne dépasse pas une emprise au sol de 20m²,
 - que la distance entre la façade de la construction annexe et la façade de la construction à usage d'habitation, calculée au nu des façades, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, n'excède pas 8m,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
 - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- [...]

► **Concernant les possibilités d'alimentation en eau potable en zones A et N**

Permettre une dérogation en zones agricole et naturelle.

Article.4.N

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

[...]

~~L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.~~

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publiques est autorisée pour un usage unifamilial, à condition que le débit de cette source privée réponde aux besoins de l'opération concernée. Pour les alimentations non-individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

► **Concernant le recul des constructions par rapport au domaine public en zone UX**

Faire évoluer le recul imposé par rapport à l'autoroute A40.

Article.6.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

[...]

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce n° 3-2 du PLU), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
 - ~~100 m par rapport à l'axe de l'autoroute 40, pour les constructions existantes,~~
 - 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute 40 pour les nouvelles constructions,
 - 30 m par rapport à l'axe de l'autoroute 40 pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,
 - 18 m par rapport à l'axe des routes départementales,

[...]

► **Concernant le recul des constructions par rapport au domaine privé en zone UX**

Rectifier l'écriture de la règle, et autoriser l'implantation en limite.

Article.7.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

[...]

La distance (d) comptée horizontalement ~~de tout point~~ de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale ~~à la moitié au tiers~~ de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

[...]

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 15 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains ~~dans le cas de servitude de cour commune.~~

► **Concernant le calcul du recul des constructions par rapport au domaine privé dans les zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, 2AUX, A et N :**

Rectifier l'écriture de la règle.

Article.7.UH / UX / 1AUH / 1AUX / 2AUX / A / N
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION

[...]

La distance (d) comptée horizontalement ~~de tout point~~ de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, ... [...]

► **Concernant les dispositions propres aux toitures en zones UH et 1AUH**

Préciser la règle concernant le débord de toiture.

Article.11.UH / 1AUH

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

11.3.1. Forme et volume des toitures :

Les toitures des constructions **principales**, sauf les toitures "terrasses", doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

[...]

► **Concernant les dispositions propres aux toitures en zone UH**

Préciser la règle relative aux toitures terrasse.

Article.11.UH / 1AUH

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

11.3.1. Forme et volume des toitures :

[...]

Dans le cas de constructions avec attiques, les toitures terrasses sont autorisées en proportion comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Dans les autres cas, les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction.

[...]

► **Concernant la gestion du stationnement**

Revoir le nombre de stationnements imposé.

Article.12.UH

STATIONNEMENT

[...]

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

~~Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :~~

~~— deux logements et moins : 2 places par logement,~~

~~— plus de 2 logements, 1,5 places de stationnement par logement, dont :~~

~~• en secteur UH1, UH1a, UH1c-oap1, UH1c-oap3 et UH1c-oap4 : 1,5 places intégrées dans le volume de la construction,~~

~~• en secteur UH2 : 1 place intégrée dans le volume de la construction."~~

Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, 2 places par logement dont :

- dans les secteurs UH1, UH1a, UH1c, UH1ru, UH1c-oap1, UH1c-oap3 et UH1c-oap4, 1,5 intégrées dans le volume de la construction,
 - dans le secteur UH2, 1 place intégrée dans le volume de la construction.
- [...]

Article.12.1AUH

STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...]

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

~~Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :~~

- ~~— deux logements et moins : 2 places par logement,~~
- ~~— plus de 2 logements, 1,5 places de stationnement par logement, dont :~~
 - ~~* en secteurs 1AUH2c-oap7, 1AUH2-oap8 et 1AUH2-oap9 : 1 place intégrée dans le volume de la construction.~~

Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, 2 places par logement dont :

- dans le secteur 1AUH1-oap18 : 1,5 place intégrée dans le volume de la construction.
- dans les secteurs 1AUH2c-oap6, 1AUH2-oap7 et 1AUH2-oap8 : 1 place intégrée dans le volume de la construction.

[...]

► Concernant la gestion de la collecte des déchets

Article.4.UH / 1AUH

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

4.5. Collecte des déchets

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant les déchets, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application du règlement de collecte en vigueur, et suivant l'avis de l'autorité compétente.

~~Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.~~

~~Cet aménagement se fera dans le respect du règlement de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme) s'il existe, et suivant l'avis de l'autorité compétente.~~

► Concernant la réalisation d'espaces de stockage dans le cadre de programmes de logements

Imposer la réalisation d'espaces de stockage.

Article.2.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans la zone UH :

- [...]

- les opérations de plus de 2 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UH1c**.

[...]

Article.2.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUH et l'ensemble de ses secteurs :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations à usage tertiaire (bureau, ...), à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.
- les opérations de plus de 2 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

[...]

► Concernant la rectification de deux erreurs matérielles

Article.1.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

Dans le secteur ~~1AUH3a-oap10~~ 1AUH3a-oap9 :

- Dans l'attente du réseau d'assainissement collectif programmé, les constructions et installations nouvelles de toute nature génératrices d'eaux usées.

Par ailleurs, la mention **et pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL** est ajoutée à chaque fois que la mention du "**périmètre de bâti patrimonial**" est faite, en zones UH, A et N.

2- Les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU)

► Le quartier du Bois Jolivet : mise en place d'une OAP n°18

Inscription d'une OAP n°18.

OAP n°18 – MOULIN MONTESSUIT

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Requalifier progressivement le secteur dit Moulin Montessuit en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti et naturel, ainsi qu'aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec l'environnement bâti pour l'agrément et le confort de l'habitat.

Conforter le secteur comme composante résidentielle du quartier, en favorisant le développement de modes d'habitat intermédiaire et collectif.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Deux accès uniques à positionner et aménager sont envisagés : l'un à partir de la rue des Minotiers à l'angle Sud-Est, l'autre à termes à partir de la rue du Borne à l'angle Nord-Ouest. A partir de ces accès, une voie mixte (piéton/cycle), en bouclage, à aménager, doit être positionnée en limites Est et Nord du tènement foncier de l'opération.

Les autres voies internes doivent être limitées à la desserte des stationnements souterrains et de surface des constructions.

Forme urbaine et architecture :

Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement bâti, il doit être privilégié :

- l'habitat intermédiaire selon des gabarits de R+1+C ou ATT en limites Nord et Sud du tènement foncier de l'opération,
- l'habitat collectif selon des gabarits de R+2+C ou ATT au cœur du tènement foncier de l'opération.

Concernant l'habitat intermédiaire en limite Sud, un ordonnancement des constructions doit être recherché en « miroir » à l'opération existante au Sud de la rue des Minotiers.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature généreuse d'espaces verts doit être recherchée et les plantations existantes telles qu'identifiées au schéma opposable doivent être prises en compte dans l'aménagement.

Les espaces privatifs en RDC des constructions doivent être limités, et réfléchis afin de privilégier des matériaux perméables à dominante

végétalisée et plantée, et les places de stationnement extérieures doivent, sauf contraintes techniques, réalisées en matériaux perméables.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent avoir un caractère urbain en bordure des rues des Minotiers et du Borne.

Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement (suite) :

Afin de préserver la qualité paysagère des abords des constructions et étendre les surfaces de pleine terre, le stationnement des constructions doit, sauf contraintes techniques, être privilégié dans leurs volumes.

L'accès aux stationnements souterrains doit être réfléchi afin de limiter leur impact dans le paysage urbain et celui de l'automobile au sein du secteur opérationnel.

Il est attendu l'aménagement d'aires de stationnement deux roues qui doivent être implantées et aménagées afin de prendre en compte l'accessibilité et le confort des usagers.












L'opération doit comporter un composteur collectif.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'une densité minimum de 80 logts à l'hectare, en mode collectif et intermédiaire, et une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.








CROQUIS NON OPPOSABLE



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager |
|  | Principe d'ordonnancement des constructions |  | Principe de voies de desserte à positionner et aménager |
|  | Espaces collectifs de stationnement à positionner et aménager |  | Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager |
|  | Plantations existantes à prendre en compte dans l'aménagement |  | Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager |
|  | Espace vert collectif à positionner et aménager |  | Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager |
| | |  | Positionnement souhaitable des gabarits des constructions |

SCHEMA OPPOSABLE



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Principe de voies de desserte mixte à positionner et aménager |
|  | Principe d'ordonnement des constructions |  | Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager |
|  | Plantations existantes à prendre en compte dans l'aménagement |  | Positionnement souhaitable des gabarits des constructions |
|  | Espace vert collectif à positionner et aménager | | |

► L'OAP sectorielle n°1 : Avenue de Genève

Modification de l'OAP n°1, afin qu'elle puisse permettre l'évolution du commerce à vocation de service de proximité existant.

Le schéma de l'OAP n'évolue pas.

OAP n°1 - AVENUE DE GENEVE

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Requalifier progressivement le secteur, en proposant un mode d'urbanisation optimisant l'usage de l'espace, structurant l'armature urbaine et permettant le développement de la nature en ville.

Poursuivre la revalorisation de l'entrée Ouest du centre-ville par une gestion des rapports espace public / espaces privés, plus urbaine et de qualité.

Renforcer le lien avec les quartiers environnants au travers du renforcement de l'armature des espaces publics et collectifs, ainsi que le maillage d'une trame viaire et modes « doux ».

Rechercher des alternatives au déplacement automobile par l'accueil de populations au centre-ville et en privilégiant les circulations « douces » à travers un maillage piéton/cycle renforcé.

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du secteur, par le développement :

- de l'activité commerciale et des services, principalement en bordure de l'Avenue de Genève, par leur implantation en rez-de-chaussée des nouvelles constructions,
- des équipements publics et collectifs,
- de l'habitat en centre-ville, selon des modes et typologies diversifiés.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Afin de prendre en compte les différentes composantes du site, il est divisé en trois secteurs opérationnels :

- Le secteur S1 au Nord-Ouest,
- Le secteur S2 au Nord-Est,
- Le secteur S3 au Sud.

Accès et desserte :

Le positionnement des accès doit être réfléchi en tenant compte des impératifs de sécurité.

Deux accès, à positionner et aménager, sont autorisés depuis l'Avenue de Staufen :

- un premier accès permettant de desservir le secteur opérationnel S1,
- un deuxième accès permettant de desservir le secteur opérationnel S2.

Un accès secondaire, à positionner et aménager, est autorisé depuis la rue du Manet, pour la desserte du secteur opérationnel S2.

En cas d'extension de l'activité commerciale existante située dans le secteur S1, l'accès existant en prise depuis l'Avenue de Genève peut être maintenu.

A partir de ces accès, les voies internes privées mixtes (piéton/automobile), à positionner et aménager selon les besoins de l'opération, doivent

permettre de desservir les stationnements souterrains et de surface des secteurs considérés.

L'accès au secteur opérationnel S3 doit se faire tel qu'indiqué au schéma opposable, depuis le Quai d'Arve.

A partir de cet accès, une voie interne doit desservir les stationnements souterrains et de surface des constructions.

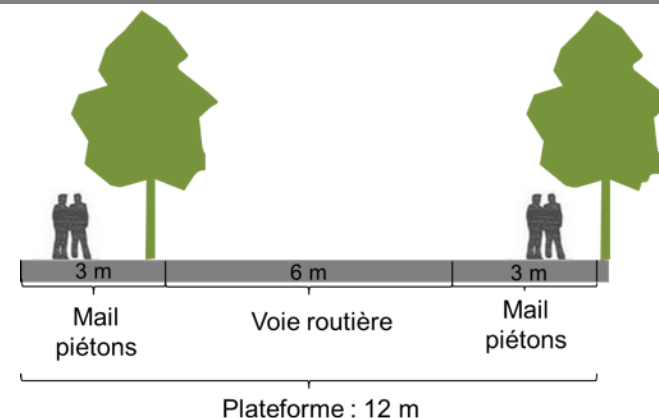
Un maillage piéton/cycle dense doit être réfléchi, en accompagnement des voies de desserte interne des secteurs opérationnels, mais également, à positionner et aménager selon les impératifs du projet :

- au sein du secteur opérationnel S2, pour permettre de lier l'Avenue de Staufen et l'Avenue de Genève,
- au sein du secteur opérationnel S3, pour permettre de lier l'Avenue de Genève et le cheminement piéton existant en bordure de l'Arve.

Aux abords de l'Avenue de Genève, jusqu'à l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord :

- deux mails piétonniers plantés doivent être positionnés et aménagés, en bordure des secteurs S1 et S2 d'une part et en bordure du secteur S3 d'autre part.
- Les arbres existants en bordure de l'Avenue de Genève doivent, dans la mesure du possible, être conservés, et les aménagements réalisés en conséquence.

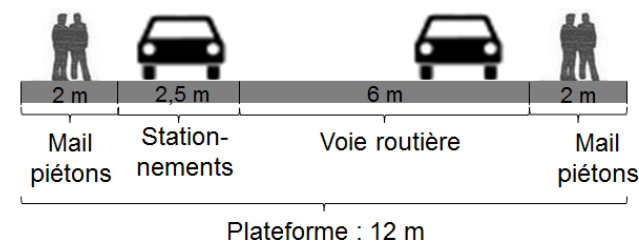
Proposition illustrative du profil en travers pour l'Avenue de Genève, jusqu'au niveau de l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.



Aux abords de l'Avenue de Genève, après l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord :

- Les linéaires piétonniers doivent être prolongés en direction du centre-ville.

Proposition illustrative du profil en travers pour l'Avenue de Genève, après l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.



Forme urbaine :

Afin de renforcer « l'urbanité » du quartier et de veiller à la bonne insertion du programme de constructions dans l'environnement bâti :

Dans les secteurs opérationnels S1 et S2 :

- le long de l'Avenue de Genève, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de contribuer par leur implantation et le traitement de leur façade à la constitution d'un front bâti de qualité, sans obligation d'un ordonnancement en continuité. L'aménagement de locaux à vocation commerciale et/ou de service est attendu en rez-de-chaussée des constructions.
- le long de l'Avenue de Staufen, des percées visuelles ménagées par la discontinuité du bâti doivent permettre de dégager des vues, notamment vers les espaces ouverts du cœur des secteurs.

Dans le secteur S2, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de permettre la réalisation de la voie publique nouvelle, dont l'aménagement projeté fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

Dans le secteur S3, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de contribuer par leur implantation et le traitement de leur façade à la constitution d'îlots bâtis, en appui sur l'Avenue de Genève, les Quais d'Arve (en parties Est et Sud du secteur) et la Rue Antoine de St Exupéry.

Elles peuvent être implantées sans obligation d'un ordonnancement en continuité, mais en « arche » de part et d'autre de la voie de desserte interne, permettant de dégager des espaces libres paysagés au cœur des îlots.

En cas de sous-sols en exhaussement, leur traitement doit privilégier un effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades), et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé.

Le gabarit des constructions ne peut excéder :

- RDC+3+C/ATT dans les secteurs opérationnels S1 et S2,
- RDC+4+C/ATT dans le secteur opérationnel S3.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible mais en priorité, contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Un espace public en profondeur de qualité type « placette », doit être positionné et aménagé de part et d'autre de l'Avenue de Genève et en vis-

à-vis, permettant une « couture urbaine » des différents secteurs opérationnels (a) :

- il peut supporter des places de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces et services.
- dans le secteur S3, cet espace public est à prolonger jusqu'au Quai d'Arve sous la forme d'un espace vert planté.

L'aménagement des voies de desserte internes du secteur opérationnel S2 doit être réfléchi afin de concevoir un environnement planté support des modes « doux » contribuant au « verdissement » de la ville (b).

La réalisation d'un parc public est attendue à l'angle de la Rue du Manet et de l'Avenue de Genève, jusqu'à la nouvelle voie publique envisagée, venant accompagner les espaces publics générés par l'aménagement de l'éco quartier du Château (c).

L'aménagement des espaces privatifs des secteurs opérationnels doit être réfléchi afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, y compris pour les places de stationnement extérieures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables.

Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

Afin de préserver la qualité paysagère des abords des constructions et étendre les surfaces de pleine terre, le stationnement des constructions doit, sauf contraintes techniques, être privilégié dans leurs volumes.

L'accès aux stationnements souterrains doit être réfléchi afin de limiter leur impact dans le paysage urbain et celui de l'automobile au sein des secteurs opérationnels.

Des espaces de stationnement extérieurs doivent être envisagés le long de l'Avenue de Genève, afin de faciliter l'accès aux activités commerciales et de services attendus.

Il est attendu l'aménagement d'aires de stationnement deux roues qui doivent être implantées et aménagées afin de prendre en compte l'accessibilité et le confort des usagers.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

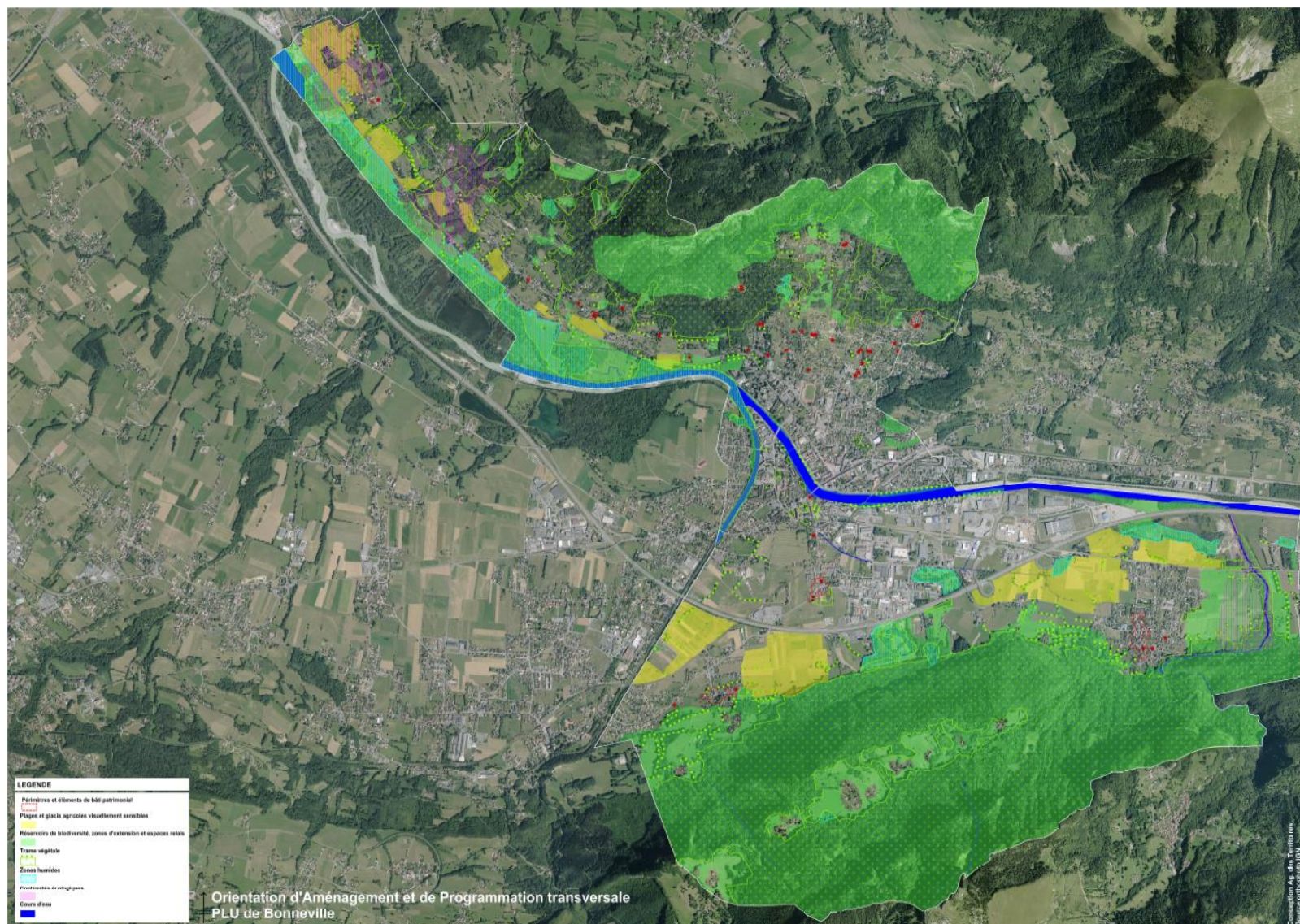
Pour l'ensemble du périmètre de l'OAP, il est attendu la réalisation d'un minimum de 490 logements en mode collectif et une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU, avec :

- dans le secteur S1, un minimum de 120 logements. **Ce nombre minimum peut être inférieur en cas d'extension de l'activité commerciale préexistante, à condition que ladite activité conserve sa vocation initiale de service de proximité.**
- dans le secteur S2, un minimum de 150 logements,
- dans le secteur S3, un minimum de 220 logements.

Pour l'ensemble des secteurs opérationnels, et prioritairement le long de l'Avenue de Genève, il est attendu la réalisation de locaux à destination d'activités commerciales ou de services.

► **La cartographie de l'OAP "transversale"**

Cartographie avant modification n°3 du PLU



Cartographie après modification n°3 du PLU

