

THONON agglomération

COMMUNE
DE
PERRIGNIER



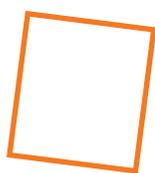
Vincent BIAYS
études d'urbanisme



PERRIGNIER

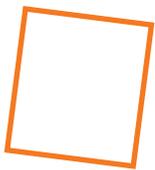
PLU - modification de droit commun n°1

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

RÉSUMÉ DE LA MODIFICATION	4
1ÈRE PARTIE : LA STRATÉGIE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE SUR LES BESOINS EN COMMERCE DE PROXIMITÉ	5
1.1 - Une volonté communale de maintenir et renforcer le tissu commercial de proximité énoncée dans le PADD du PLU de 2016.	6
1.2 - Une politique confortée dans le PADD du PLU intercommunal de Thonon-Agglomération en cours d'élaboration.	8
1.3 - Une stratégie commerciale qui s'inscrit dans les orientations du SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Chablais.	9
Le SCOT du Chablais a été approuvé le 30 janvier 2020.	9
1.4 - Un déficit commercial à combler : analyse de l'offre existante et des besoins à satisfaire.	11
2ÈME PARTIE : DESCRIPTION DU PROJET RETENU PAR LA COMMUNE	20
2.1 - Etat initial du site.	21
2.2 - Principes de conception du projet au regard de l'aménagement du territoire	22
2.2.1 - La localisation du projet et son intégration urbaine.	22
2.2.2 - La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement.	22
2.2.3 - La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes.	22
2.2.4 - L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone.	23
2.3 - Principes de conception du projet en matière de développement durable	25
2.3.1 - La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols.	25
2.3.2 - L'insertion paysagère et architecturale du projet.	25
2.3.3 - Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.	27
2.4 - Principes de conception du projet en matière de protection des consommateurs	27
2.4.1 - L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie.	27



2.4.2 - Les risques naturels auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs. 28

3ÈME PARTIE : JUSTIFICATIONS 31

3.1 - Justification au regard de la procédure poursuivie : la modification de droit commun. 32

3.2 - Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grands Buissons. 32

3.3 - Justification au regard des dispositions sur les entrées de ville (amendement Dupont). 33

3.3.1 - justification de la prise en compte des nuisances 34

3.3.2 - Justification de la prise en compte de la sécurité 35

3.3.3 - Justification de la prise en compte de la qualité architecturale 36

3.3.4 - Justification de la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et de la qualité des paysages 38

3.4 - Justification au regard de la réglementation sur les équipements commerciaux. 39

3.5 - justification de la compatibilité avec le SCOT du Chablais. 39

4ÈME PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000. 43

5ÈME PARTIE : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RETENUES DANS LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1. 57

5.1 - Rappel des dispositions en vigueur 58

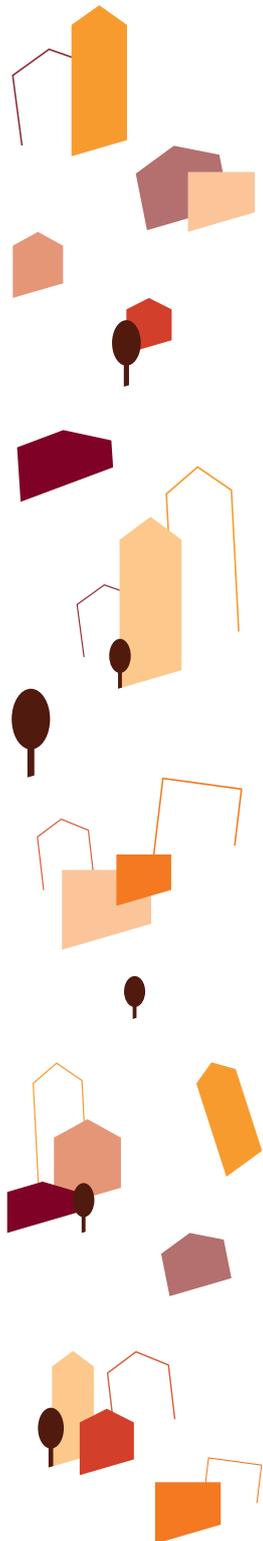
5.1.1 - Zonage 58

5.1.1 - Règlement écrit (extrait) 58

5.2 - Dispositions proposées dans la modification de droit commun n°1 61

5.2.1 - Zonage 61

5.2.1 - Règlement écrit 61



Résumé de la modification

Le PLU de Perrignier a été approuvé le 25 janvier 2016.

Le contexte

Suite à la fermeture de l'épicerie du village, le conseil municipal de Perrignier a pris l'initiative de recréer une offre commerciale de proximité.

En janvier 2022 le conseil municipal délibérait pour consulter différentes enseignes susceptibles de s'établir sur le territoire communal.

Si différentes activités et commerces de proximité sont présents au village, il manque aujourd'hui un commerce alimentaire de proximité. Le projet de Super U doit permettre de combler ce manque et renforcer l'attractivité commerciale du village. Il s'agit de permettre aux habitants de trouver sur place les produits de première nécessité.

Les principales orientations du projet

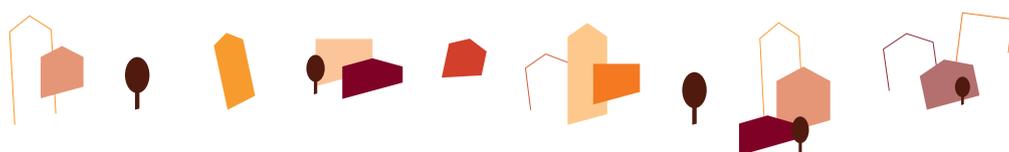
Le site du projet est localisé à l'entrée sud du village sur un carrefour stratégique : RD903/RD135/rue des Varchères.

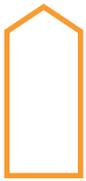
Le projet très compact n'artificialise qu'environ 4.000 m² de terrain. Il porte sur une surface de vente de 990 m².

De nombreuses dispositions sont prises pour développer un projet de qualité environnementale : 2/3 des places de stationnements sont localisées sous le bâtiment, les places de surfaces sont réalisées en matériaux perméables, le bâtiment produira de l'énergie électrique (panneaux photovoltaïques installés en toiture), les différentes nuisances sont maîtrisées ...

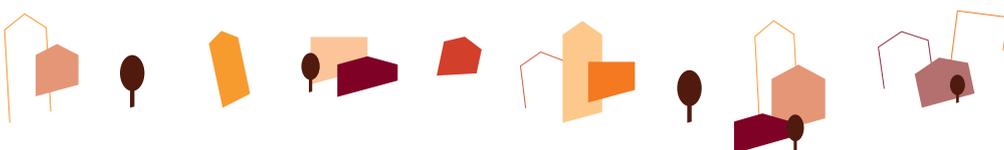
Les principales dispositions du PLU modifié

La zone 2AU des Grands Buissons est ouverte à l'urbanisation. Avec la modification, la zone sera classée en secteur Ucom. Un règlement d'urbanisme spécifique est dédié à cette zone.





1ère partie : la stratégie communale et intercommunale sur les besoins en commerces de proximité



1.1 - Une volonté communale de maintenir et renforcer le tissu commercial de proximité énoncée dans le PADD du PLU de 2016.

Dans le PLU de 2016 le conseil municipal affichait sa volonté de renforcer le commerce de proximité pour satisfaire certains besoins quotidiens des habitants, notamment des personnes à faible mobilité, et ainsi de contenir «l'obligation» de déplacement automobile.

Extrait du PADD
page 6 :

Défi n°1 : répondre aux besoins de la population en terme de logement, d'équipements et de services, dans un cadre structuré.

RAPPEL DES ENJEUX

LES ENJEUX DU BASSIN DE VIE :

Le diagnostic réalisé pour le **Schéma de Cohérence Territoriale du Chablais** (approuvé le 23 février 2012) a débouché sur l'expression de **4 grands enjeux**, qui ont inspiré l'expression de **5 défis à relever**, pour répondre à une grande ambition politique pour le Chablais :

"Un développement harmonieux pour un territoire équilibré, solidaire et attractif".

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DEFIS A RELEVÉ
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une gestion maîtrisée de l'espace. ✓ Un développement économique compatible avec la préservation des ressources. ✓ Une mobilité pour tous. ✓ Des coopérations et des solidarités renforcées. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre aux besoins de la population en terme de logement, d'équipements et de services, dans un cadre structuré. 2. Offrir un cadre de vie et un environnement de qualité. 3. Accompagner et favoriser le développement de l'économie chablaisienne, dans toute sa diversité. 4. Renforcer l'accessibilité au territoire et mieux se déplacer au sein du Chablais. 5. Passer d'une intercommunalité de gestion à une intercommunalité de projet.

Ces grands défis ont constitué la base du PADD du Chablais, qui a été débattu au sein du conseil syndical, le 8 février 2007.

- P.L.U. DE PERRIGNIER - P.A.D.D. (Pièce N°2) - Agence des TERRITOIRES SARL -

6

Extrait du PADD
page 8 :

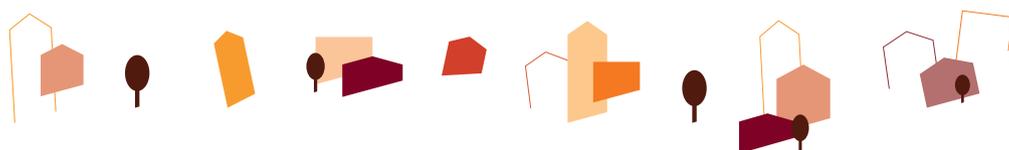
Enjeu : ... limiter les déplacements domicile/ services.

RAPPEL DES ENJEUX

THEMES	ENJEUX
Economie	Une économie locale à préserver et à développer dans le cadre d'une politique de compétence communautaire, pour participer au dynamisme économique de la Communauté de Communes, préserver l'emploi, contenir le phénomène de dépendance, vis-à-vis de l'emploi extérieur, limiter les déplacements domicile / travail / domicile / services.
	Un positionnement et un développement endogène et qualitatif des sites d'activités de Perrignier, induisant des sites à "reconquérir", à promouvoir et à valoriser, et une stratégie économique à "adosser" aux projets routiers et ferroviaires en gestation ; ... ainsi qu'une mobilisation importante des acteurs économiques locaux.
	Une valorisation et une dynamisation touristique du territoire, ... en lien avec son agriculture et son cadre rural, et dans le cadre d'une politique d'échelle intercommunale, visant notamment la complémentarité entre territoires (Littoral / arrière-pays / Montagne).
	La pérennité de l'activité agricole, et donc, des espaces qui lui sont nécessaires. Un rôle et une dimension "multifonctionnelle" de l'agriculture à prendre en considération : dans la production économique (fonction première), dans l'aménagement de l'espace, mais aussi, dans la valorisation du territoire.
Équipements / Réseaux	Un développement économique à concilier avec la préservation des ressources naturelles et des paysages patrimoniaux.
	L'adaptation des équipements et des réseaux, pour répondre aux exigences croissantes de la population, permettre un fonctionnement optimisé de ces équipements, satisfaire à des exigences plus strictes en matière sanitaire (lois sur l'eau, l'environnement, la prévention des risques, ...). Une gestion stricte de la ressource en eau (suivi et qualité du réseau). Des contraintes d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte. Une réponse à rechercher au problème des déchets inertes.
	Une maîtrise publique du foncier et de la programmation : Un préalable indispensable pour continuer d'améliorer et de développer ces équipements et ces réseaux, dans le cadre d'une concertation intercommunale à renforcer. ... Et un véritable enjeu de planification durable.

- P.L.U. DE PERRIGNIER - P.A.D.D. (Pièce N°2) - Agence des TERRITOIRES SARL -

8



Extrait du PADD
page 16 :

Favoriser le maintien, voire l'installation d'activités artisanales et tertiaires au cœur de nos principaux lieux de vie ...
- Commerces et services de proximité (en particulier les services à la personne), complémentaires à ceux existants.

1.2 Préserver et "étoffer" le tissu économique de proximité.	
ORIENTATIONS INDUITES	<p>Favoriser le maintien, voire l'installation des activités artisanales et tertiaires au cœur de nos principaux lieux de vie, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • commerces et services de proximité (en particulier les services à la personne), complémentaires à ceux existants. • petit artisanat de production ou de bâtiment n'ayant pas vocation à s'installer en zone d'activités. • hébergement touristique (<i>en lien avec l'orientation 1.4</i>). <p>... Et ce :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De façon préférentielle dans le centre-bourg (pour renforcer la mixité de ses fonctions), et en particulier dans le "triangle" compris entre la RD 903 et la rue des Varchères (<i>en lien avec l'orientation 2.1.b</i>), ... • de façon secondaire dans le hameau de Brécorens (le plus important de la commune), ... • et plus ponctuellement dans les autres hameaux. • Dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat (pour garantir une bonne cohabitation). <p>Cette orientation, qui doit rester à l'échelle de la commune, vise à permettre (même modestement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De répondre aux besoins et contraintes spécifiques des activités existantes (artisans, principalement) n'ayant pas vocation à s'installer en zones d'activités, pour éviter leur "fuite" de la commune, ou de favoriser le "lancement" de petites entreprises (souvent individuelles), sur le lieu même d'habitat de l'entrepreneur, ou à l'inverse ... • D'inciter la délocalisation (en ZAE) des activités (industrielles et artisanales de production) n'ayant pas vocation de prestation de service de proximité. • De satisfaire à certains besoins quotidiens ou ponctuels des habitants et notamment des personnes à faible mobilité, et ainsi, de contenir "l'obligation" de déplacement automobile, et donc, ...de réduire les risques (sécurité routière), et les nuisances induites (consommations d'énergie, émissions de Gaz à Effet de Serre). • D'animer nos lieux de vie (facteur de lien social) et d'atténuer leur "spécialisation résidentielle" (par le rapprochement des fonctions).
	<p>OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE</p> <p>→ Proposer un cadre réglementaire adapté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Précisant les conditions d'accueil de ces activités, selon leur nature et selon les secteurs urbains considérés, afin de limiter les risques de nuisances. • Favorisant le maintien ou la création de surfaces d'activités en rez-de-chaussée (des immeubles d'habitat). • Précisant les conditions d'accueil de ces activités, selon leur nature et selon les secteurs urbains considérés, afin de limiter les risques de nuisances.

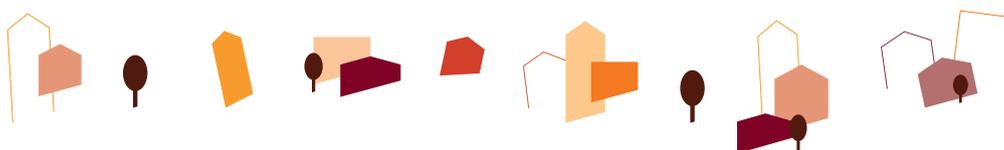
Extrait du PADD
page 24 :

Maintenir et renforcer les fonctions économiques du centre-bourg au service des besoins les plus essentiels des habitants: petits commerces alimentaires ou multiservices ...

2.2 Renforcer l'armature des équipements et des espaces publics du centre-bourg, ainsi que les services à la population.	
ORIENTATIONS INDUITES	<p>a. Poursuivre une politique d'équipements et d'espaces publics adaptée aux mutations démographiques, sociales et urbaines, mais également soucieuse des coûts induits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérer les équipements publics et collectifs existants, en les optimisant. • Prévoir les futurs équipements nécessaires aux besoins futurs, en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - Des attentes d'une population plus nombreuse, plus diversifiée et plus exigeante ; - Des perspectives d'extension de l'urbanisation ; - Des contraintes et des exigences sanitaires ; - Des capacités financières de la collectivité ; ... • Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité (des équipements existants ou projetés) au plus grand nombre, en particulier aux personnes à faible mobilité (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées). • Poursuivre le développement des espaces publics et des circulations piétonnes et cyclistes de proximité (<i>en lien avec l'orientation 4.3.b</i>). <p>b. Maintenir et renforcer les fonctions économiques du centre-bourg, au service des besoins les plus essentiels des habitants : petits commerces alimentaires ou multi-services, services à la personne (notamment médicaux), etc. (<i>en lien avec l'orientation 1.2</i>).</p>
	<p>OBJECTIFS DE MISE EN OEUVRE</p> <p>→ Confirmer et conforter les sites d'équipements, dans le sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De l'amélioration (mise aux normes, ...) et de l'optimisation des structures existantes. • Du regroupement envisagé de certains équipements (à l'étude : scolaires au Chainettes, médicaux au Petit lieu). • De l'accueil de nouveaux équipements et espaces publics : <ul style="list-style-type: none"> - Extension des terrains de sports. - Au Petit Lieu : hébergements adaptés, en particulier pour les personnes âgées (et éventuellement, services médicaux complémentaires, telle une maison médicalisée). - Nouveaux espaces publics de jeux et de détente (notamment : le sentier piéton projeté en bordure du Redon). - A terme : Nouvelle affectation (indéterminée) du bâtiment actuel de l'école primaire. <p>→ Poursuivre une politique foncière en faveur des équipements et des espaces publics et de circulations.</p> <p>→ Prévoir les dispositions réglementaires de nature à favoriser le maintien et la création des activités au centre-bourg.</p>

Suite à la fermeture de l'épicerie du village, le conseil municipal a pris l'initiative de recréer une offre commerciale de proximité.

En janvier 2022 le conseil municipal délibérait pour consulter différentes enseignes susceptibles de s'établir sur le territoire communal.



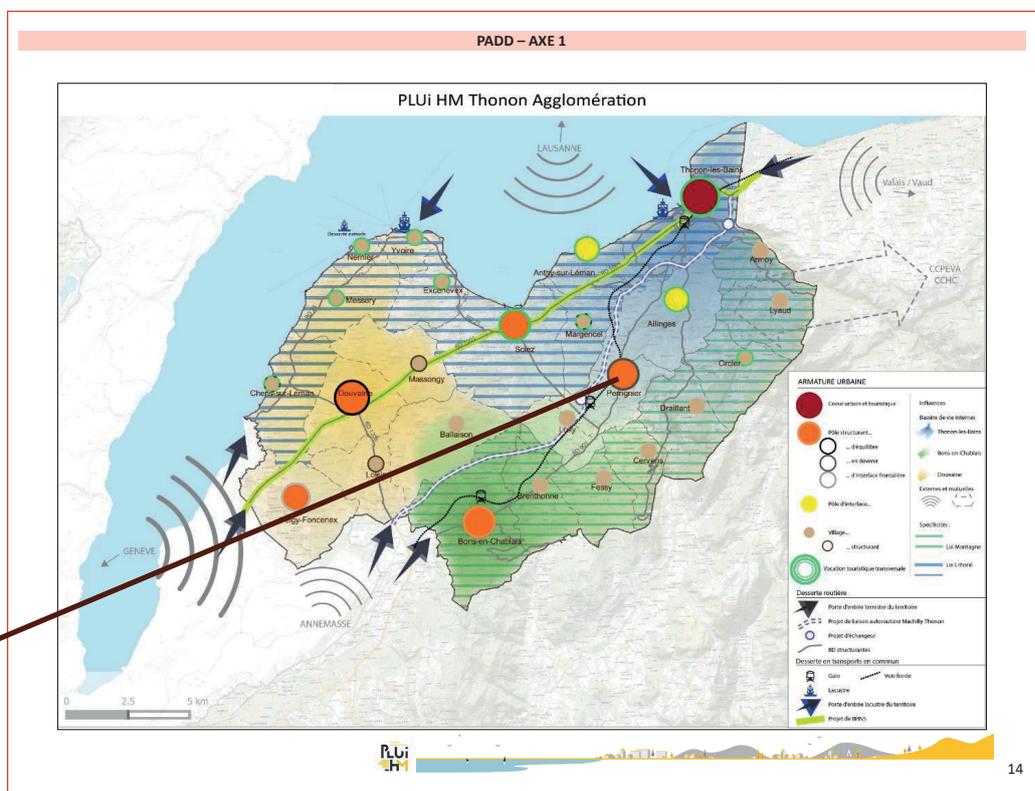
1.2 - Une politique confortée dans le PADD du PLU intercommunal de Thonon-Agglomération en cours d'élaboration.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant la totalité du territoire de Thonon Agglomération a été prescrite le 23 février 2021.

Dans le déroulement de la procédure une première version du PADD a été présentée en mai 2023.

Extrait du PADD du PLUi - page 14 :

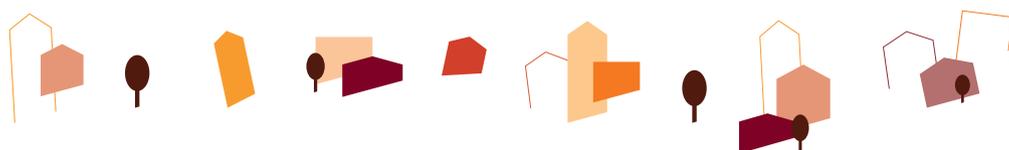
Perrignier est classé comme pôle structurant en devenant



Extrait du PADD du PLUi page 20 :

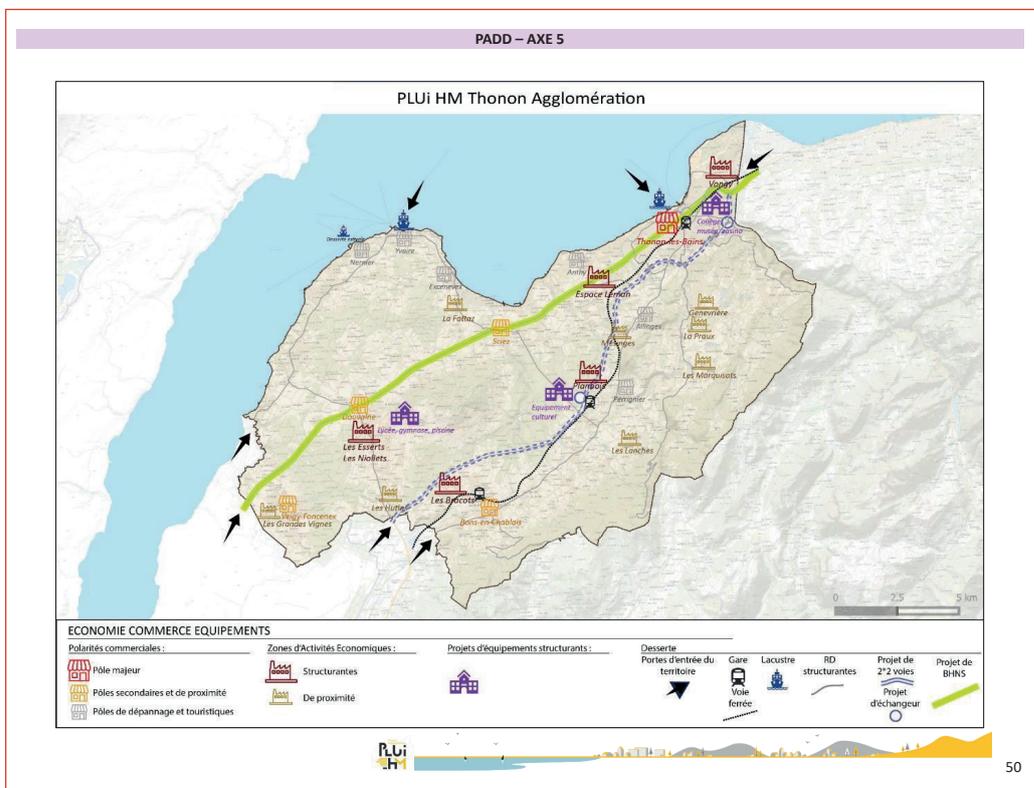
PERRIGNIER : pôle structurant en devenant

- /// Construire le rôle structurant de la commune dans le territoire du fait de la présence d'emplois, de la gare et du futur échangeur lié à l'arrivée de la LMT.
- /// Anticiper les besoins en équipements et la mixité sociale de l'habitat.
- /// Tirer parti du report potentiel de circulation automobile de la RD 903 vers la 2X2 voies, en réaménageant et en apaisant la traversée de ville.
- /// Permettre une restructuration et un renforcement du centre.
- /// Accueillir un grand équipement culturel de portée supra-communale.



O34 - S'appuyer sur le principe de centralité de proximité, comme point d'appui au maillage territorial des achats du quotidien et de la consommation locale

- Maintenir voire développer l'offre commerciale présente sur les pôles de dépannage (Perrignier, Allinges et Anthy-sur-Léman) ou touristiques (Yvoire, Nernier et Excenevex).



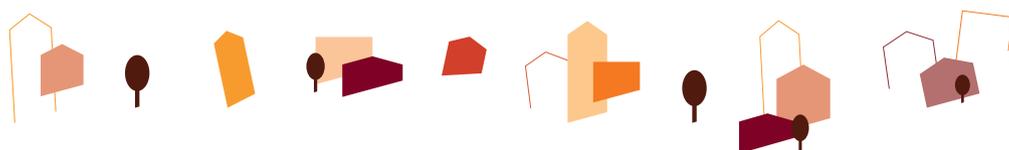
1.3 - Une stratégie commerciale qui s'inscrit dans les orientations du SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Chablais.

Le SCOT du Chablais a été approuvé le 30 janvier 2020.

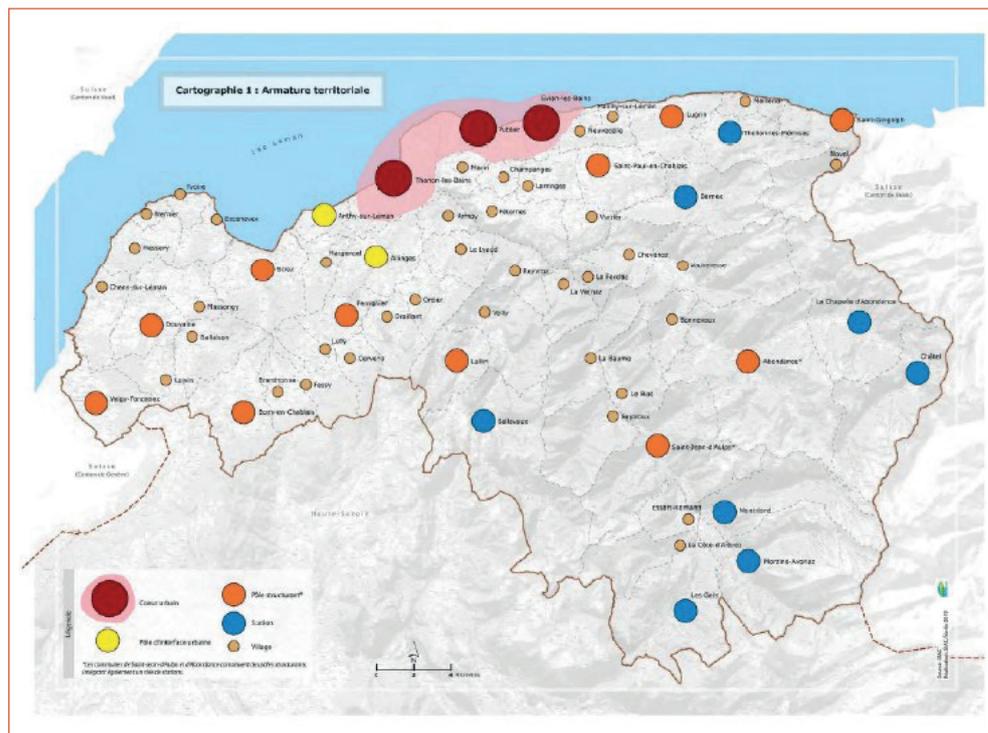
Les pôles structurants - 11 communes : Abondance, Bons-en-Chablais, Douvaine, Lullin, Lugrin, Perrignier, Saint-Gingolph, Saint-Jean d'Aulps, Saint-Paul-en-Chablais, Sciez-sur-Léman, Veigy-Foncenex.

Extrait du PADD du SCOT - page 16 :

Les onze pôles structurants constituent des bourgs importants et polarisants et assurent le maillage équilibré du territoire en matière d'accès à une base de services et d'équipements intermédiaires pour leurs populations résidentes et celles des communes environnantes. L'enjeu du SCOT est le maintien de cet équilibre territorial autour de ces pôles et la valorisation de leur fonction urbaine (niveau de service, niveau d'accueil et de densité).



Extrait du PADD du SCOT - page 17 :



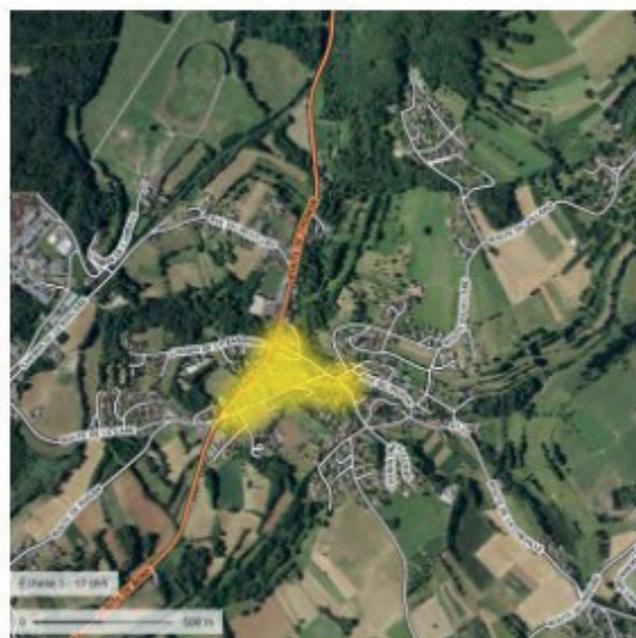
Rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- Niveau d'armature : pôle structurant ;
- Localisation préférentielle pour tous types de commerces ;
- Tous formats de vente ;
- Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU(i).

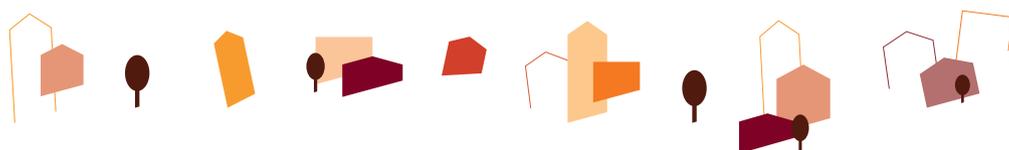
Extrait du PADD du DAC (Document d'aménagement commercial) du SCOT du Chablais (fiche 21 : Perrignier centre-bourg - page 99)

Recommandations :

Il est recommandé de favoriser les continuités commerciales dans la centralité à travers les dispositions du PLU. Le PLU pourra notamment identifier de manière fine les secteurs dédiés aux commerces en privilégiant la structuration de micro polarités bénéficiant d'aménagements adaptés, et en veillant à limiter l'étirement et l'éclatement de l'offre. La mise en place de liens urbains entre les micro-polarités est à privilégier (signalétique, cheminements, mobilier, etc.).



Centralité



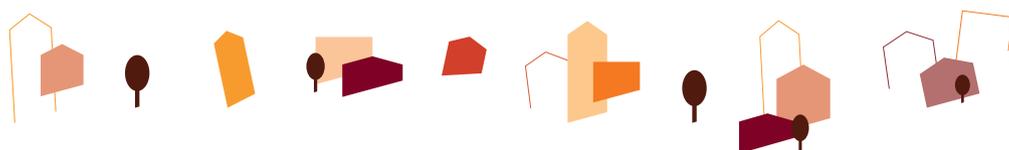
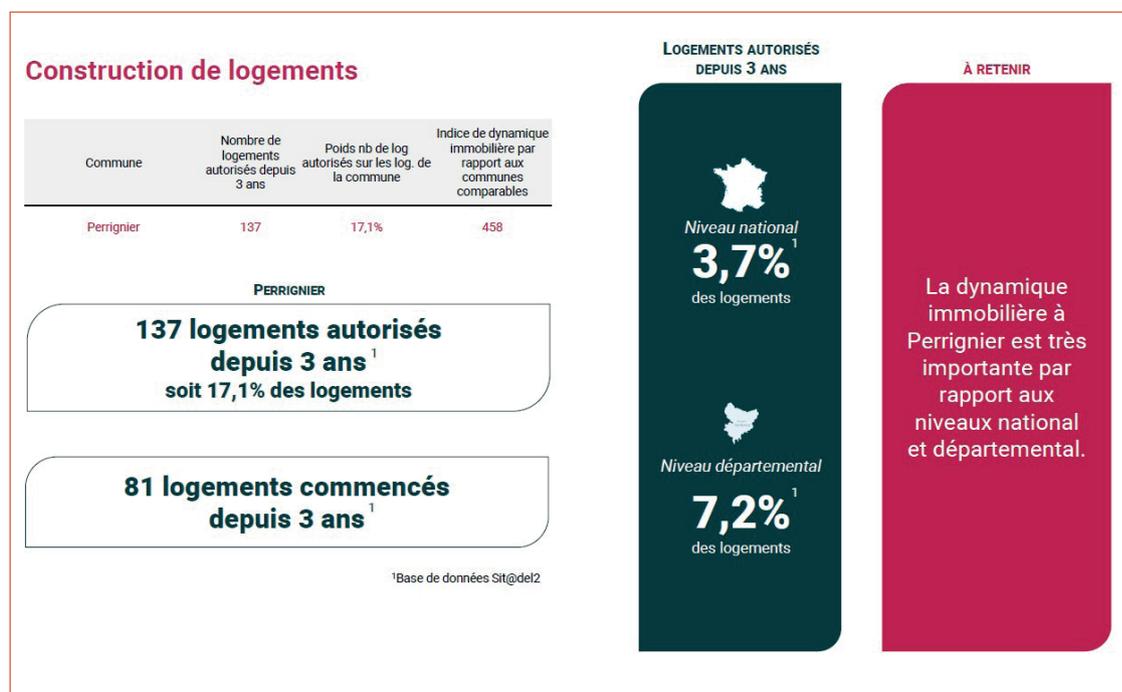
1.4 - Un déficit commercial à combler : analyse de l'offre existante et des besoins à satisfaire.

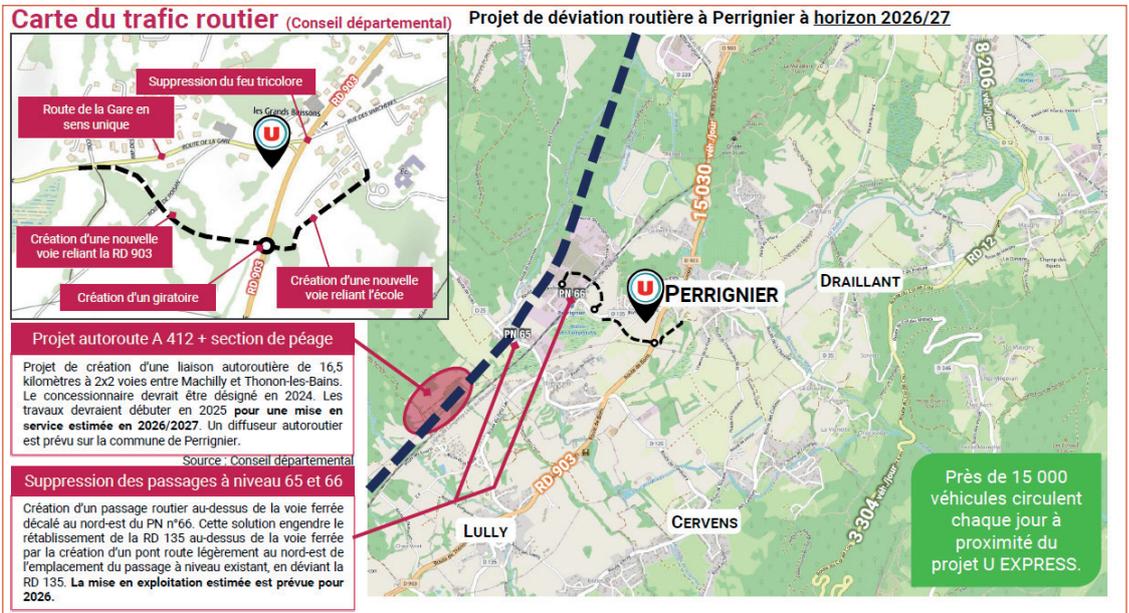
Source : étude de potentiel pour un projet de création d'un U Express à Perrignier - Emprixia Avril 2023.

Les méthodes utilisées et les données collectées

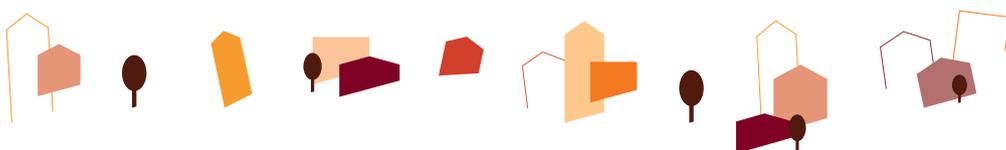
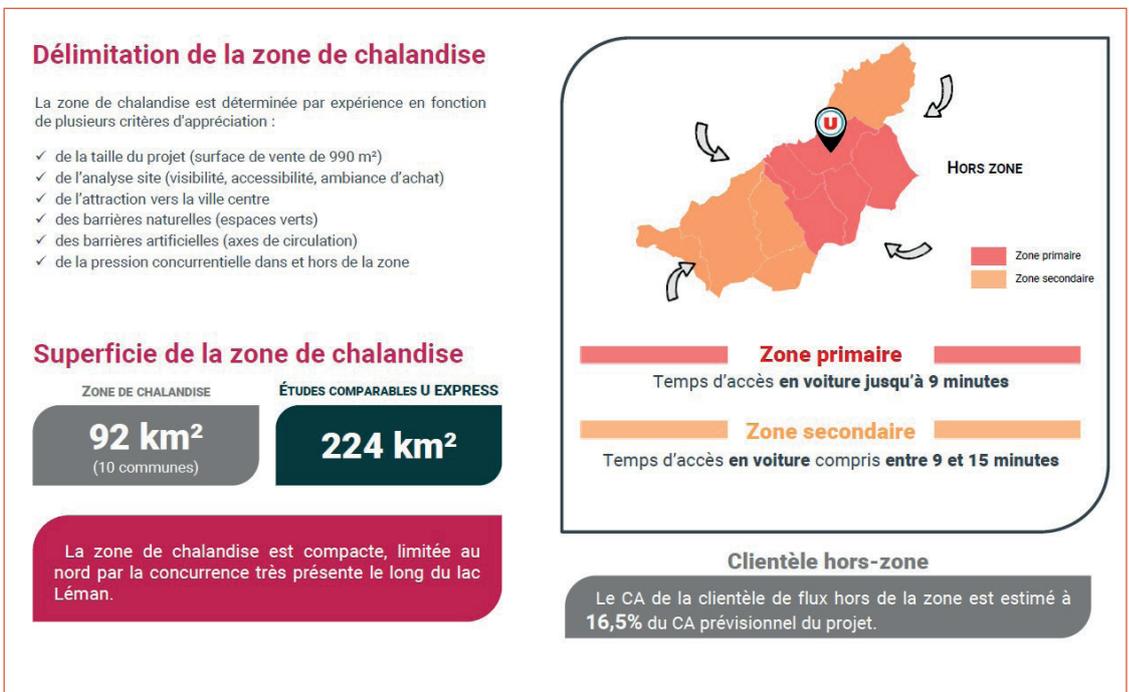
- // Zone de chalandise Courbes isochrones à partir des temps voiture - GoogleMaps
- // Consommation des ménages Enquête de la consommation des ménages 2015 (Source CCI France)
- // IDC 2017 Indices de Disparité de Consommation (Source CCI France)
- // Concurrents : Inventaire commercial des magasins de plus de 300 m² (Source Panorama Point de vente LSA Expert)
- // Décisions CDAC, CNAC Rapports de CDAC 2019 2020 2021 2022 et 2023 (Source Préfecture)
- // Ratios de performance ceux constatés dans les Grandes Surfaces Alimentaires et propres aux magasins U EXPRESS

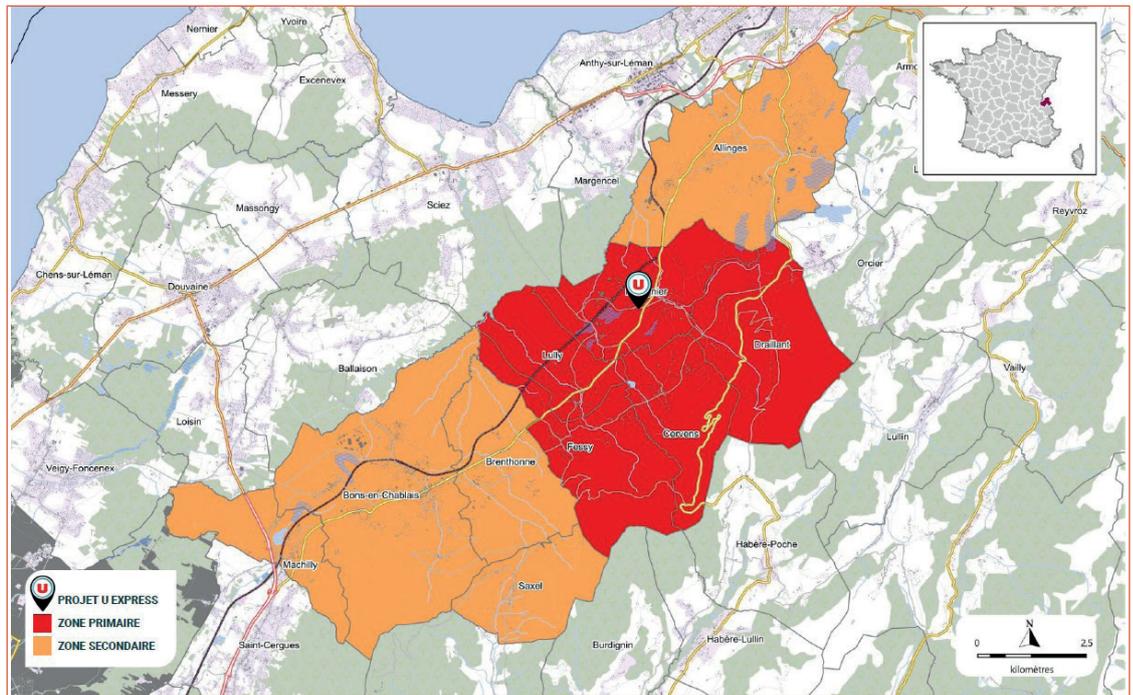
Caractéristiques de la commune et du site d'étude



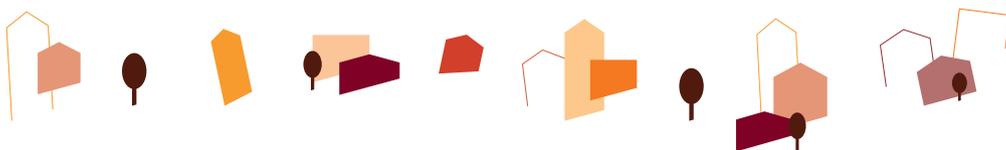
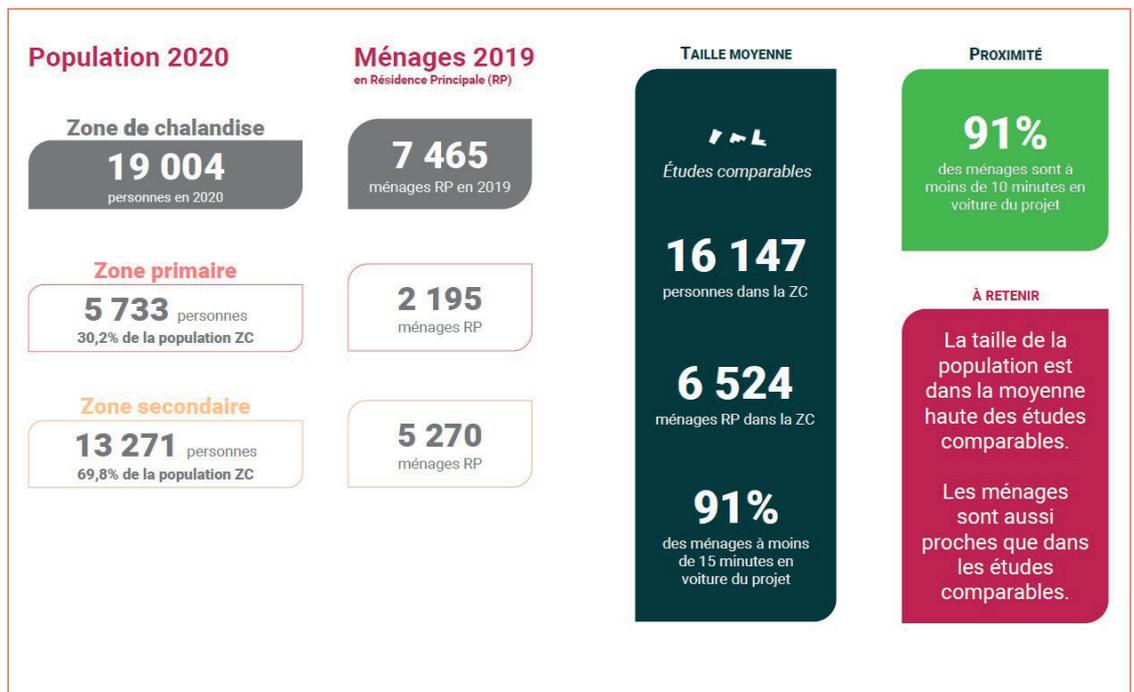


La zone de chalandise





La population et le profil socio-économique



Densité de population

Zone de chalandise

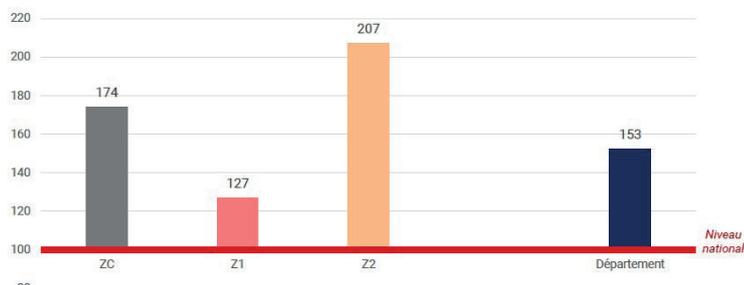
207 personnes au km²

Zone primaire

151 personnes au km²

Zone secondaire

247 personnes au km²



À RETENIR

La densité de la population au km² est sur-représentée par rapport aux niveaux national et départemental.

DENSITÉ MOYENNE

Niveau national
119
personnes au km²

Evolution de population depuis 2010

Zone de chalandise

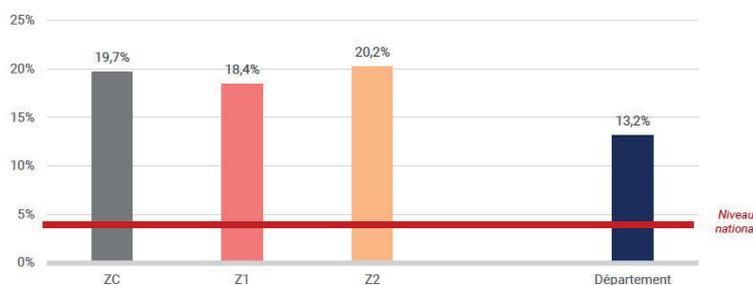
+19,7% entre 2010/2020

Zone primaire

+18,4% entre 2010/2020

Zone secondaire

+20,2% entre 2010/2020

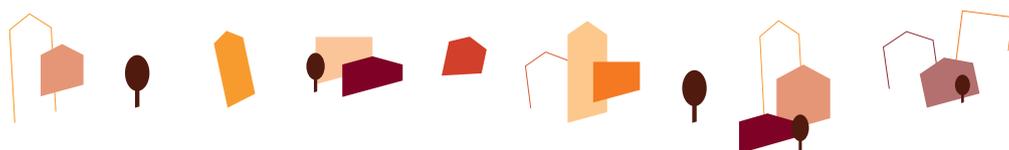


À RETENIR

Évolution démographique très importante dans la zone de chalandise, très supérieure aux niveaux national et départemental.

ÉVOLUTION MOYENNE

Niveau national
+4,0%
entre 2010 et 2020



Impact touristique

à travers les ménages en Résidences Secondaires (RS)

Zone de chalandise

390 ménages
en résidence secondaire

Zone primaire

123 ménages
en résidence secondaire

Zone secondaire

267 ménages
en résidence secondaire

Poids des RS

sur l'ensemble des logements

5,0% des
ménages totaux

5,3% des
ménages totaux

4,8% des
ménages totaux

POIDS MOYEN RS

Niveau national
10,7%

Niveau départemental
25,5%

À RETENIR

Pas d'impact touristique majeur à travers les ménages en résidence secondaire dans la zone de chalandise.

Peu de disparité entre les sous-zones.

Taux d'équipement voiture

Zone de chalandise

7 167 RP avec
au moins une voiture **96,0%**
des ménages RP

Zone primaire

2 103 RP avec
au moins une voiture **95,8%**
des ménages RP

Zone secondaire

5 064 RP avec
au moins une voiture **96,1%**
des ménages RP

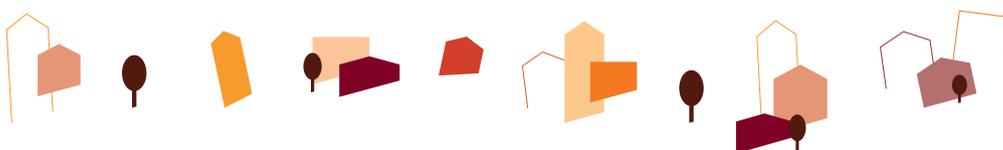


À RETENIR

Sur-représentativité des ménages équipés d'au moins une voiture aux niveaux national et départemental.

POIDS MOYEN

Niveau national
81,3%
des ménages RP

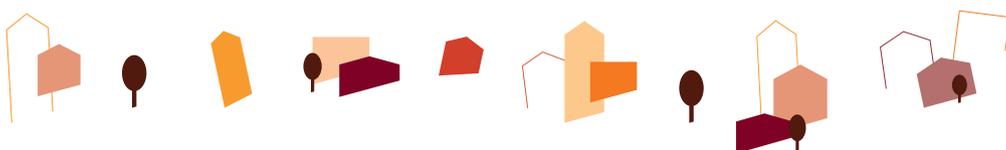
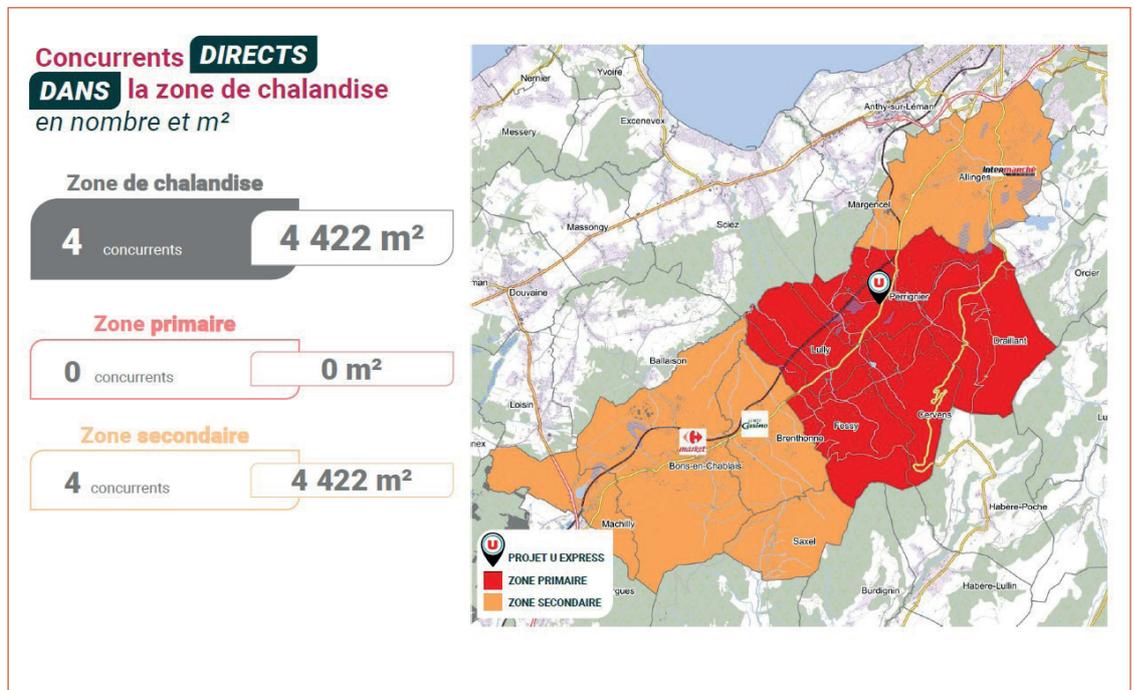


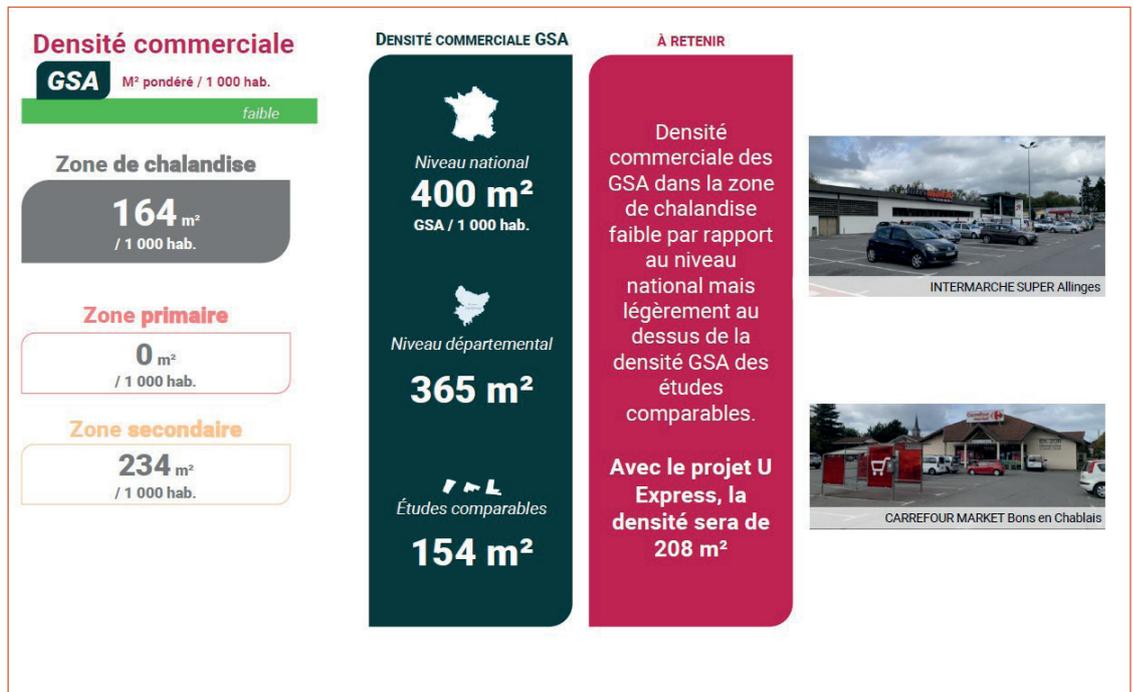
Revenu médian



* Revenu médian : Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Analyse de la concurrence





Liste des concurrents **DIRECTS** (Hyper/Super/SDMP/Proxi/Drive/Bio)

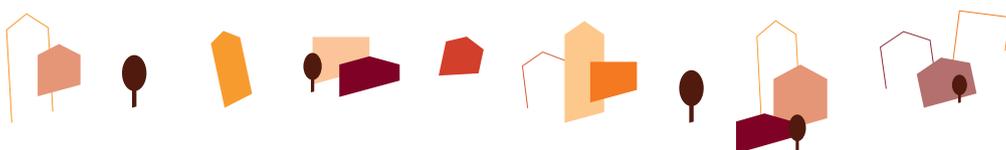
DANS la zone de chalandise

ZONE	COMMUNE	ADRESSE	NATURE	ENSEIGNE	SURFACE DE VENTE (M ²)	RATIO CA/M ² ¹	CA TOTAL ESTIMÉ	CA PGC DANS LA ZC
2	BRENTTHONNE	CHEF LIEU	Supérette	PETIT CASINO	100	4 200	420 000	357 000
2	ALLINGES	157 ROUTE DES BLAVES	Supermarché	INTERMARCHÉ SUPER	2 612	7 294	19 052 445	13 336 712
2	ALLINGES	157 ROUTE DES BLAVES	Drive IN	LE DRIVE INTERMARCHÉ	-	-	1 434 055	1 003 839
2	BONS-EN-CHABLAIS	ROUTE DE LA SCIE	Supermarché	MARKET	1 710	5 404	9 240 000 ²	5 821 200
Zone de chalandise					4 422		30 146 500	18 647 339

¹ Ratio CA/M² CC: Source www.société.com (si disponible) ou calculé à partir du nombre d'employés des bases LSA / Panorama

² CA estimé après agrandissement

Sources : Panorama et LSA Expert



Concurrents DIRECTS
HORS de la zone de chalandise
 en nombre et m²

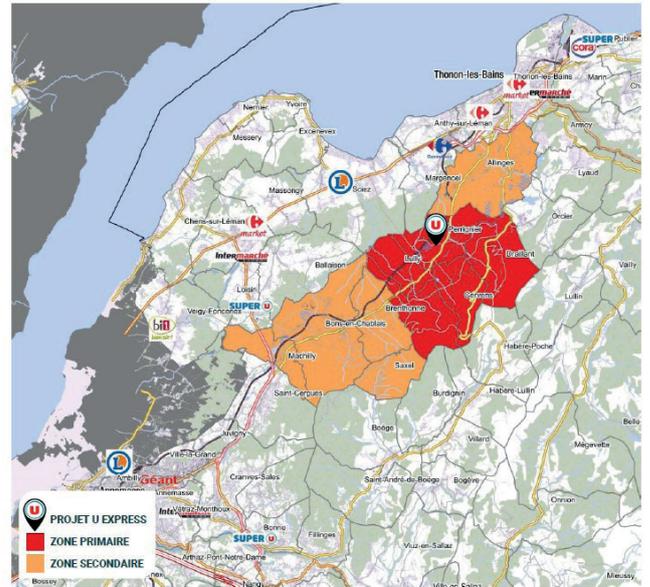
TOTAL
 18 concurrents **67 991 m²**

SUPÉRETTES / PROXIMITÉ
 0 concurrent **0 m²**

Temps de trajet voiture

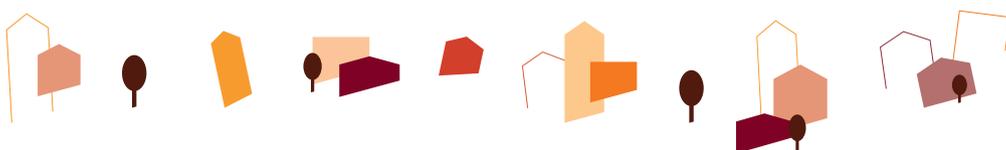
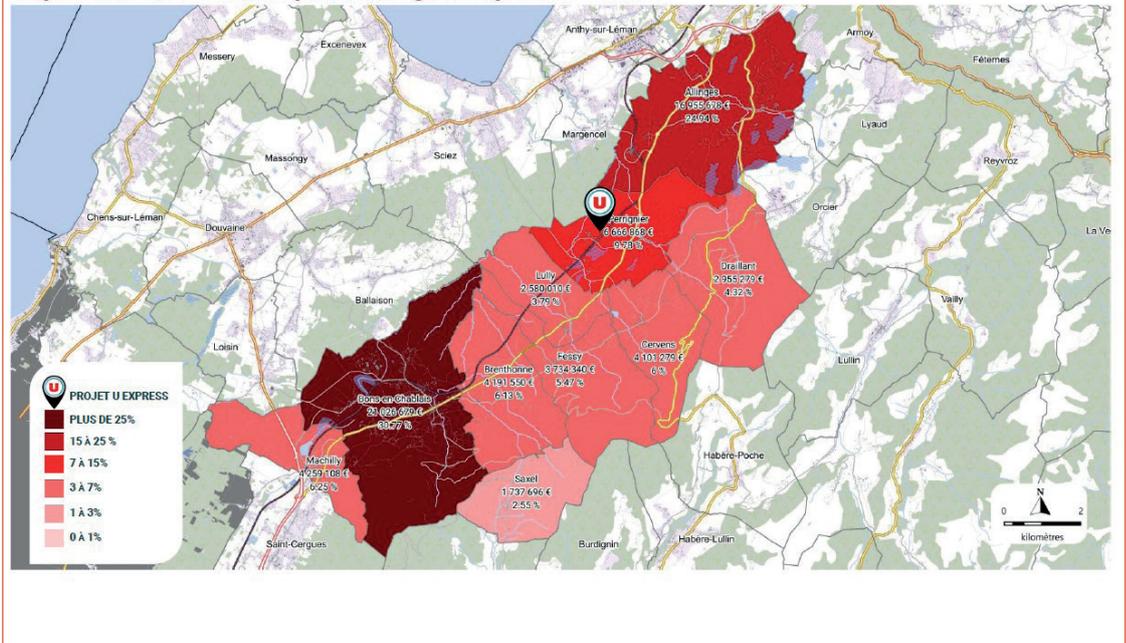
GSA à moins de 15 min du projet
 5 concurrents **16 635 m²**

GSA à plus de 15 min du projet
 13 concurrents **51 356 m²**



Les dépenses de consommation

Répartition du marché potentiel global par commune



L'évasion commerciale

Principe

L'évasion commerciale est estimée en déduisant du marché potentiel le chiffre d'affaires des différents concurrents du projet situés dans la zone de chalandise, organisés par circuit de distribution. Plus l'évasion commerciale est élevée, plus le projet de création ou d'extension est pertinent. Dans ce cas, le marché est qualifié d'ouvert.

Évasion >25% du marché potentiel

MARCHÉ OUVERT

Évasion entre 15 et 25%

MARCHÉ OCCUPE

Évasion <15%

MARCHÉ SATURÉ

Rappel : Marché potentiel global de 68,2 M€ dont 57,6 M€ en PGC et 10,6 M€ en Non Alimentaire

Évasion commerciale globale en PGC

49,8% d'évasion commerciale

soit 28,7 M€ de « marché disponible » captés aujourd'hui par les pôles hors de la zone.

MARCHÉ OUVERT

En conclusion : un site favorable à une implantation commerciale

POINTS FORTS

Site d'implantation (7,5 sur 10)

Site d'implantation de bonne qualité

Évolution démographique

19,7% dans la ZC entre 2010 et 2020

Marché potentiel

68,2 M€ soit dans la moyenne des études comparables

Dépense de consommation

9 072,2 € soit +9,5 % par rapport au niveau national

Circuit GSA

32,4% de parts de marché local contre 70,5% au niveau national

Évasion commerciale

49,8% d'évasion commerciale

POINTS DE VIGILANCE

Concurrence directe dans la zone

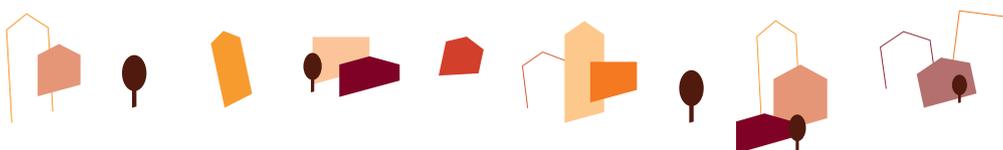
2 concurrents supermarchés dans la zone

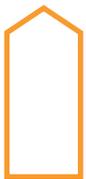
Circuit supermarché

30,3% de parts de marché local contre 22,1% au niveau national

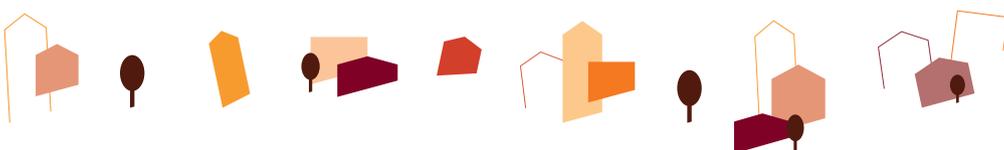
Concurrence GSA hors de la zone

67 991 m² dans un périmètre voiture de 6 à 15 minutes du projet





2ème partie : description du projet retenu par la commune



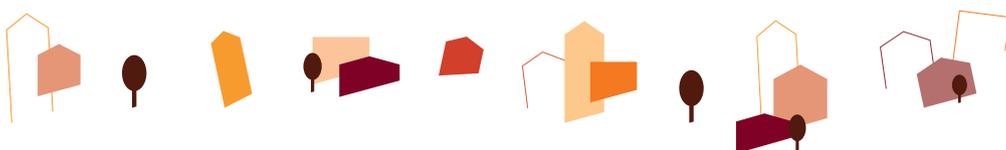
2.1 - Etat initial du site.



La surface concernée par le projet porte sur environ 6.500 m².

Un tiers environ de cette surface (2.100 m²) est artificialisée. Il s'agit d'une aire de stockage et de vente de véhicules d'occasion.

Le reste de la surface présente un usage agricole (environ 4.000 m²).

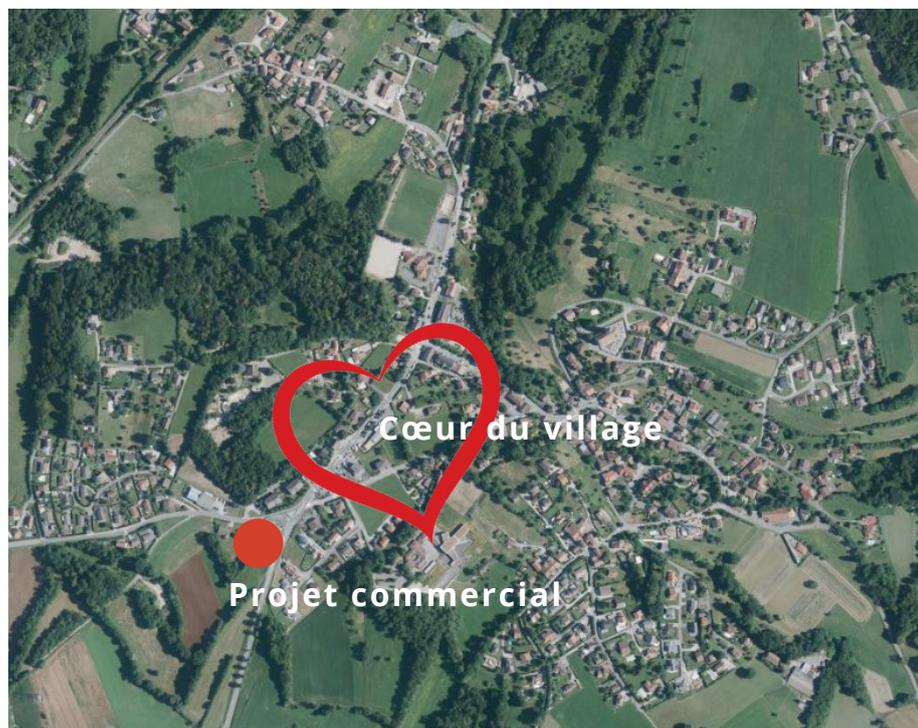


2.2 - Principes de conception du projet au regard de l'aménagement du territoire

2.2.1 - La localisation du projet et son intégration urbaine.

Le site du projet est localisé à l'entrée sud du village sur un carrefour stratégique : RD903/RD135/rue des Varchères.

Situé au sud du carrefour dans un secteur peu urbanisé (une habitation et l'aire de vente de véhicules), le site est immédiatement mitoyen du secteur de centralité. Cette localisation permet d'assurer continuité et intégration urbaines.



2.2.2 - La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement.

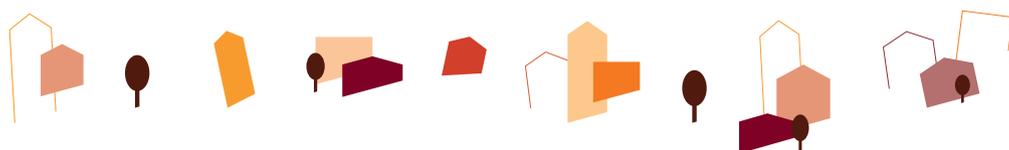
Le projet très compact n'artificialise qu'environ 4.000 m² de terrain. Dans un esprit d'économie de l'espace, environ 60% des places de stationnement sera réalisé en sous-sol du magasin (environ 55 places sur un total de 90).

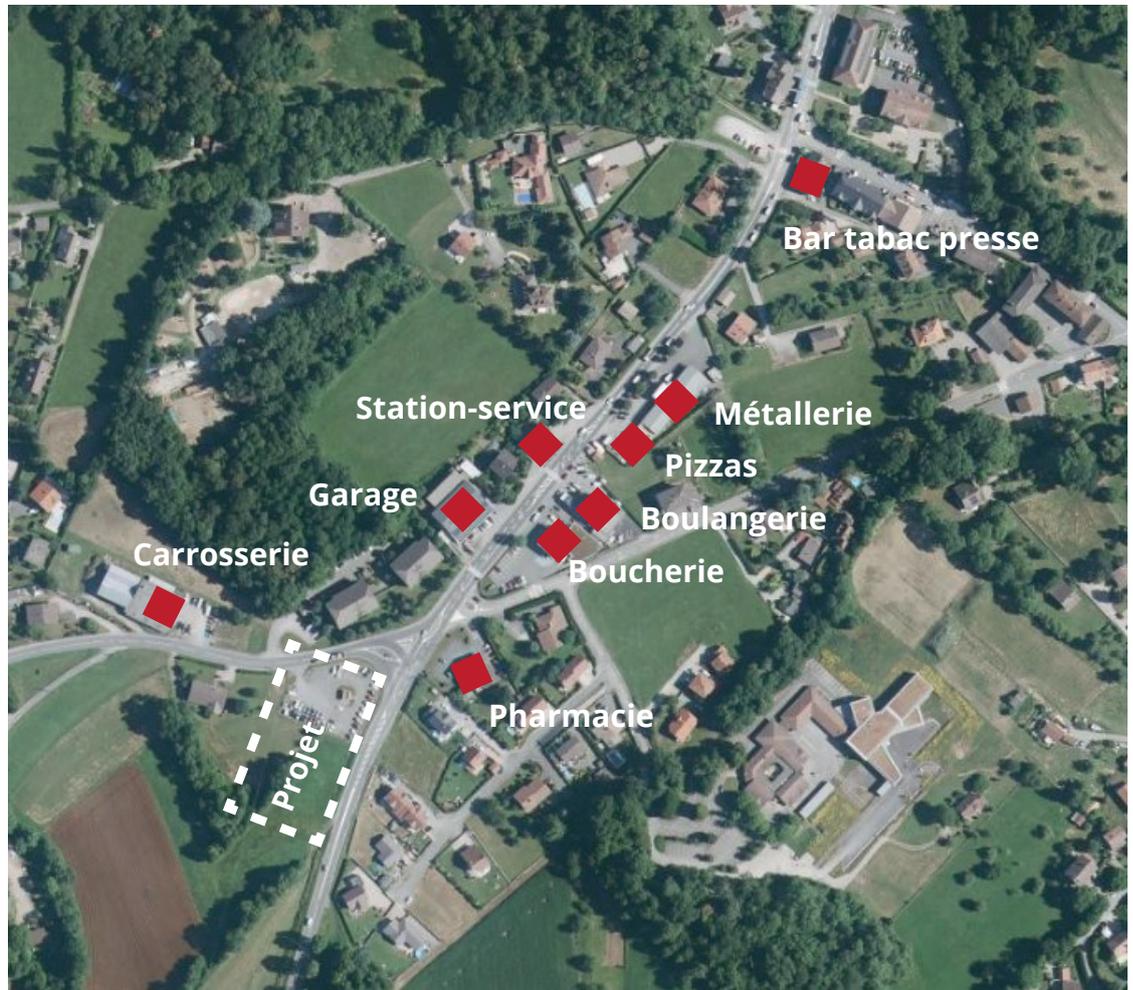
2.2.3 - La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes.

Plusieurs activités de commerce de proximité et artisanales se développent le long de la RD 903.

Ces différentes activités de proximité contribuent à la vie du village. Toutefois, il manque aujourd'hui un commerce alimentaire de proximité.

Le projet de Super U doit permettre de combler ce manque et renforcer l'attractivité commerciale du village. Il s'agit de permettre aux habitants de trouver sur place les produits de première nécessité.





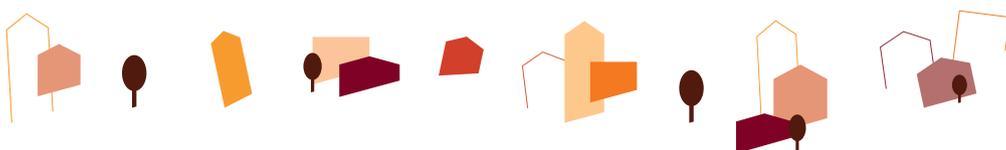
Cette carte localise le projet de Super U par rapport au tissu commercial et artisanal existant. L'implantation est vraiment dans la continuité des activités de proximité et renforcera le service aux habitants et la dynamique de la centralité.

L'implantation d'un Super U a pour objectif de lutter contre l'évasion commerciale. Cet équipement jouera le rôle de locomotive commerciale et aura un effet positif sur le maintien et le développement des activités existantes.

2.2.4 - L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone.

Le territoire du bas Chablais est irrigué par trois axes routiers principaux :

- La RD 1005 entre la frontière suisse occidentale (commune de Veigy) et la frontière suisse orientale (commune de Saint-Gingolf).
- La RD1206 entre Annemasse et Douvaine.
- La RD 903 entre Findrol (raccordement à l'A40) et Thonon-les-Bains. Celle-ci traverse la commune de Perrignier. Le trafic journalier est supérieur à 18 000 véhicules / jour.



Le principe du désenclavement du Chablais grâce à une autoroute est à l'étude depuis les années 90.

La DUP de l'autoroute a été signée le 24 décembre 2019.

Le Parlement a approuvé le 14 juin 2023 le projet de tronçon autoroutier entre Machilly et Thonon-les-Bains.

Ce projet impactera directement la commune de Perrignier puisque le tracé traverse la commune et un échangeur est prévu également au niveau de Perrignier. La mise en service du tronçon autoroutier permettra un transfert d'une partie notable du trafic de transit et soulagera la RD 903 dans la traversée de Perrignier.



Le flux des livraisons pour le magasin sont estimés à 5 camions par semaine. Ce flux supplémentaire paraît négligeable par rapport au flux global actuel.

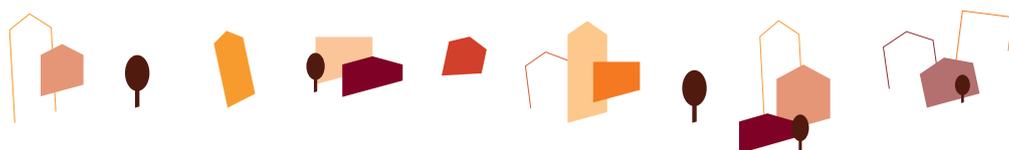
Le flux client est estimé à une moyenne de 830 clients par jour ce qui représente un flux d'environ 550 à 600 voitures dont la plupart viendront d'un environnement immédiat (- de 10 kilomètres). Il ne s'agit pas forcément d'un flux supplémentaire car le flux domicile/commerce existe déjà, les habitants prennent leur voiture pour aller dans les commerces des communes voisines.

Les flux piétons seront probablement très faibles en raison de l'encombrement et du poids des courses. Les déplacements vélos seront sans doute plus nombreux car il y a pas mal de logements dans un périmètre proche (moins d'1 kilomètre) et ce mode de déplacement est parfaitement adapté pour faire les petites courses du quotidien.

2.2.6 - Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports.

Le projet commercial implique des aménagements périphériques qui sont du ressort de la collectivité.

Il s'agit en particulier d'aménager le carrefour pour faciliter et sécuriser les traversées pour les piétons et cycliste et d'aménager les continuités piétonnes et cyclables sur la RD 903



et sur la rue des Varchères pour irriguer le Super U avec les modes doux depuis les zones d'habitat.

2.3 - Principes de conception du projet en matière de développement durable

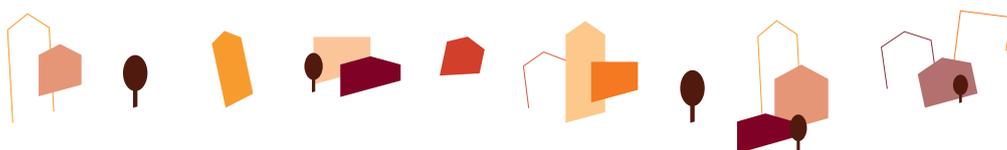
2.3.1 - La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols.

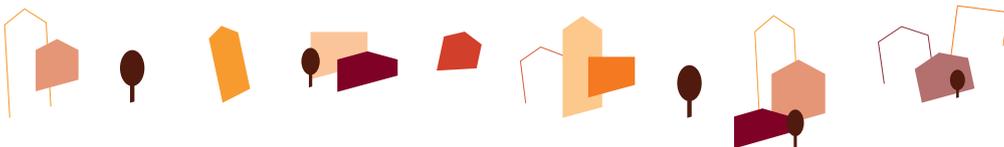
Le toit du bâtiment sera couvert de panneaux photovoltaïques qui permettront de couvrir environ 35% des besoins électriques.

Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion appropriées aux caractéristiques du terrain d'assiette et aux consignes de l'autorité compétente.

Les aires de stationnements de surface seront réalisées en matériaux perméables

2.3.2 - L'insertion paysagère et architecturale du projet.





2.3.3 - Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

Limitation des nuisances lumineuses :

Afin de limiter les nuisances lumineuses, l'extinction des enseignes lumineuses est prévue entre 22h et 6h du matin dans le respect de l'arrêté ministériel du 29 décembre 2018.

Limitation des nuisances olfactives :

Le projet n'engendrera pas, de par son fonctionnement, de nuisances olfactives.

Pour autant, les ateliers de production utilisant de la cuisson (boulangerie, pâtisserie, traiteur, brasserie) seront équipés d'extractions et de hottes. Seule l'activité boulangerie pâtisserie peut produire des senteurs de pain chaud. En outre, l'ensemble des déchets produits par l'activité du point de vente sera stocké à l'abri dans la cour de service (les déchets organiques étant conservés dans des containers hermétiques dans des locaux réfrigérés et ce avant évacuation).

Limitation des nuisances sonores:

Les installations (chaudières, compresseurs, groupes frigorifiques et groupe électrogène) seront choisies et seront implantées afin de limiter au maximum les nuisances sonores. Ces équipements seront placés dans des locaux isolés et traités sur le plan acoustique. En outre, soulignons que l'aire de livraisons est située à l'arrière du site (du côté de la RD903 au trafic important de 18 000 v/j), à l'opposé des zones d'habitats et ne génère donc pas de nuisances pour les riverains.

Limitation des nuisances liées aux travaux:

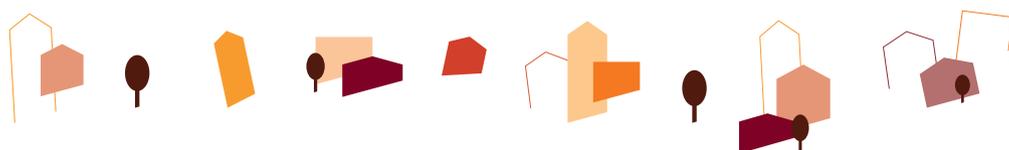
Afin de limiter les nuisances et pollutions causées par le chantier aux riverains et l'environnement, les mesures suivantes pourront être mise en place :

- instauration d'un suivi tout au long du déroulement du chantier : fréquence de visite, réalisation de mesures (réduction du bruit), sensibilisation des entreprises, planning afin de gérer les circulations et stationnements.
- faire coïncider la sécurité du chantier et le respect de l'environnement.
- préservation des ressources naturelles et réduction de l'impact des chantiers sur l'environnement (en termes de déchets produits et de pollutions induites) ;
- gestion des flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre...
- gestion du chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets...

2.4 - Principes de conception du projet en matière de protection des consommateurs

2.4.1 - L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie.

Le site est très facilement accessible à pied ou à vélo depuis les différents secteurs du chef-lieu.



2.4.2 - Les risques naturels auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

Source : rapport de présentation du PLU de Perrignier approuvé le 25 janvier 2016

Les risques technologiques.

La commune des PERRIGNIER n'est pas située dans le périmètre d'un PPRn.

Toutefois : Météorologie, topographie géologie, hydrologie : des conditions naturelles conjuguées, qui sont la source de différents types de phénomènes naturels, identifiés dans un document d'information préventive (ex. DCS), et sa carte des aléas, notifiés à la commune le 17 novembre 2004.

L'Atlas départemental des risques majeurs de la Haute-Savoie précise que la commune est exposée aux risques suivants :

- Mouvements de terrain.
- Inondation.
- Séismes de type 4 « risque moyen».

Concernant le risque «Mouvements de terrain», le dossier d'information préventive précise que le territoire communal est exposé aux risques :

- d'instabilité de berges (ruisseau entre les Noyers et les Saultries, en aval de la source captée).
- de glissement de terrain (secteurs «route allant aux Fleuries», «Les Campanules», «Route allant au Noyer», «sous l'Église du chef-lieu», «Les Noyers», «à l'extrémité Sud de la Maladière», «Versant sous le Mas»).
- et de chutes de blocs (secteur de «La Grotte aux loups»).

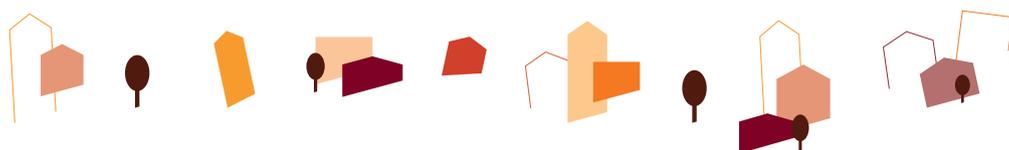
Concernant le risque d'inondation, les secteurs suivants de la commune sont exposés :

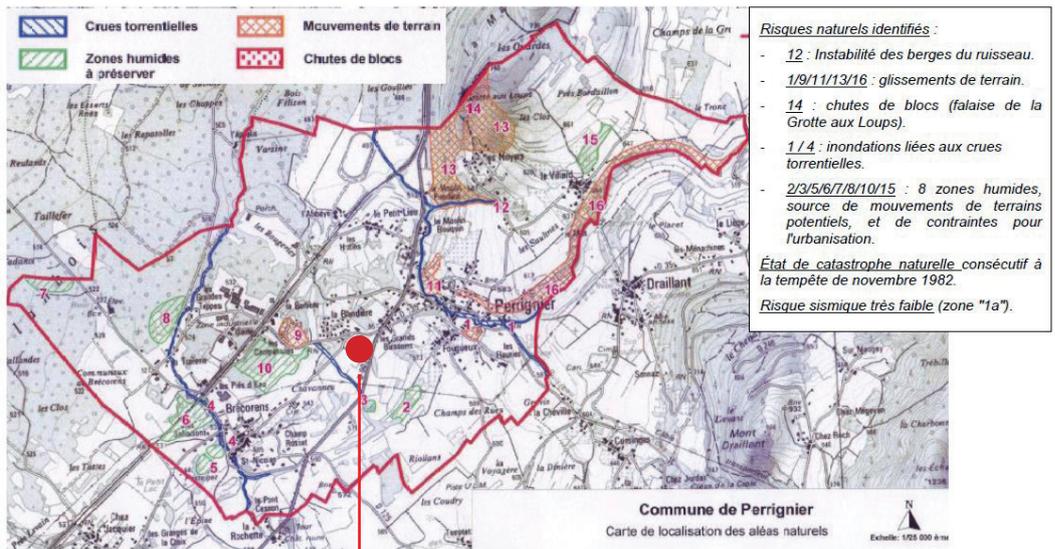
Au risque de crues torrentielles au niveau du ruisseau des Moises et des Battoirs, à l'entrée Est de PERRIGNIER ainsi que du ruisseau de la Gurnaz, Brécorens

Au risque de mouvement de terrain dû à la présence de zones humides sur les secteurs suivants

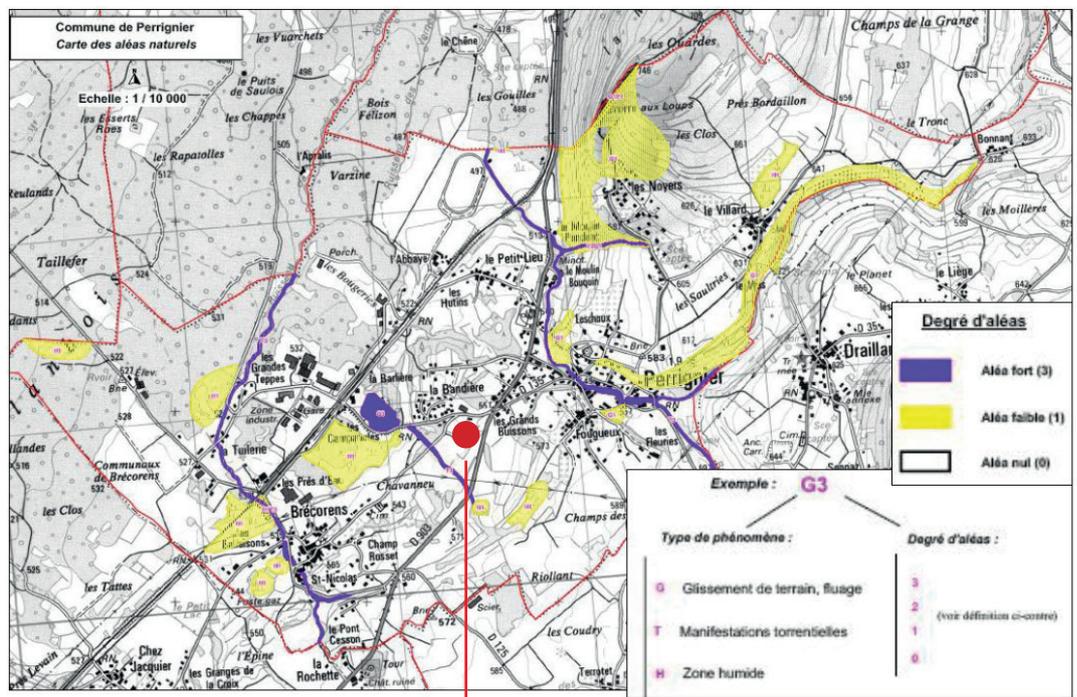
- «Chemin partant du Fougueux, au niveau des Champs des rues»,
- «RD903, direction Bons-en-Chablais, après les Grands Buissons, au niveau du ruisseau»,
- «Au Sud-Ouest de Brécorens»,
- «Les Ballaisons, de part et d'autre de la voie ferrée»,
- «Forêt de Planbois, en limite communale Nord-Ouest»,
- «Au Nord de la Tuilerie»,
- «Les Campanules»,
- «Le Villard, chemin allant au Clos».

En dernier lieu, la commune a été touchée en 1982, par une forte tempête qui a donné lieu à la reconnaissance d'un état de catastrophe naturelle par arrêté du 18/11/1982 paru au Journal Officiel du 19/11/1982.

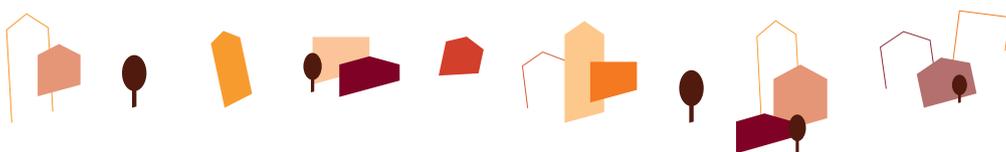




La zone concernée par la modification se situe en dehors des secteurs identifiés comme étant exposés à des risques naturels.



La zone concernée par la modification se situe en dehors des secteurs identifiés comme étant exposés à des risques naturels.



Les risques technologiques.

La commune de PERRIGNIER n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt. Toutefois, divers phénomènes, divers usages ou certaines installations, sont susceptibles d'exposer l'homme, ou les milieux naturels, à des nuisances. Les risques avérés sont assortis de certaines servitudes et contraintes réglementaires.

- Risque d'exposition au plomb, des immeubles d'habitation construits avant 1948 (Décret du 26 avril 2006).

- Risques liés aux activités de 4 établissements installés sur la commune, et répertoriés au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation. DURR recyclage, FERA SARL enrobage, Compostière de Savoie, PROMEDIF traitement de surface).

Une exploitation d'élevage est soumise à déclaration (Décret du 10 août 2005 sur les installations classées d'élevages).

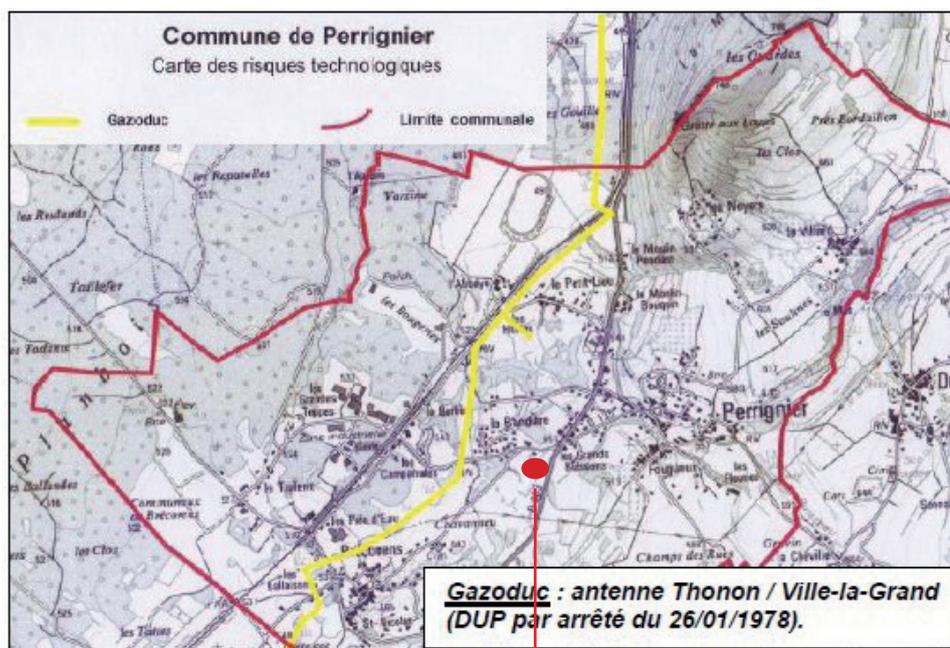
- Risque d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres, et en l'occurrence, de la RD 903, classée «axe bruyant». (Arrêté préfectoral du 20 octobre 2011: contraintes d'isolement acoustique des bâtiments sur 30 mètres de part et d'autre de la voie).

- Risques d'accidents liés au transport de matières dangereuses (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques) (Source : Prim.net, 2010), par voie routière, ferroviaire, et surtout par la canalisation de gaz à haute pression, qui présentent des risques importants en cas de rupture (incendie, explosion).

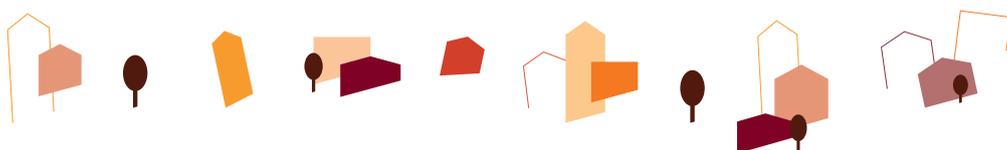
Des zones de dangers (significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine) sont associées à cette canalisation de gaz.

Canalisation	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m)	(1) Zone de dangers graves Distance (m)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m)
ANTENNE DE THONON LES BAINS	200	67,7	35	55	70
Poste					
PERRIGNIER DP			25	25	25

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

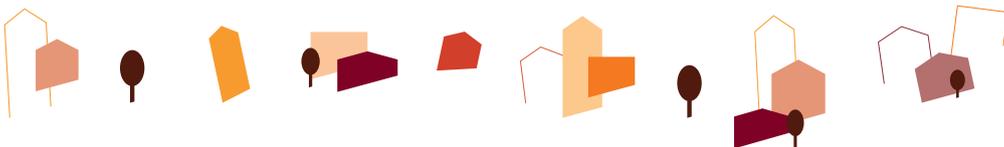


La zone concernée par la modification se situe en dehors du périmètre exposé aux risques technologiques.





3ème partie : justifications



3.1 - Justification au regard de la procédure poursuivie : la modification de droit commun.

Article L153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure d'évolution du PLU de la commune de Perrignier :

- Ne change pas les orientations du PADD.
- Ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui a plus de 6 ans mais dont la commune a procédé aux acquisitions foncières sur la totalité du tènement.

De ce fait une procédure de modification de droit commun peut être utilisée.

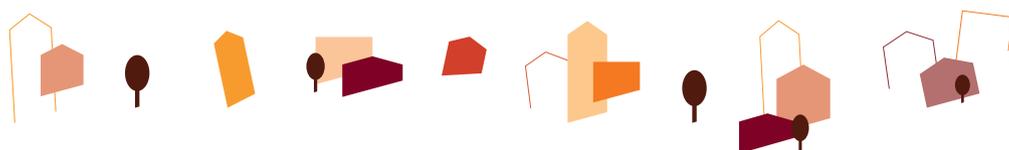
3.2 - Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grands Buissons.

Article L153-38 :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

L'inventaire des capacités d'accueil encore inexploitées dans les zones urbanisées doit être analysé au regard des exigences d'un programme commercial :

- Besoin d'une surface minimale de 6.000 m² de terrain.
- Besoin d'une bonne visibilité pour un «effet vitrine».
- Besoin d'un accès facile depuis un axe de circulation principal.



L'analyse des gisements fonciers disponibles conclut à l'absence de terrain conformes à l'opération dans la centralité de Perrignier.



Secteur 1 (lieu-dit «Forêt»).

Site en position de deuxième rideau par rapport à la RD.
Accès difficile, par l'arrière.
Site ayant plutôt une vocation d'habitat.

Secteur 2 (lieu-dit «Petites Varchères»).

Site en cours d'urbanisation.
Opération de logements.

Secteur 3 (lieu-dit «Varchères»).

Site en retrait des axes principaux de circulation.
Voirie inadaptée à une augmentation de trafic issue d'un équipement commercial.
Site ayant plutôt une vocation d'habitat

Site 4 (lieu-dit «les Grands Buisson»).

Site implanté sur un carrefour en position de vitrine.

3.3 - Justification au regard des dispositions sur les entrées de ville (amendement Dupont).

Article L111-6

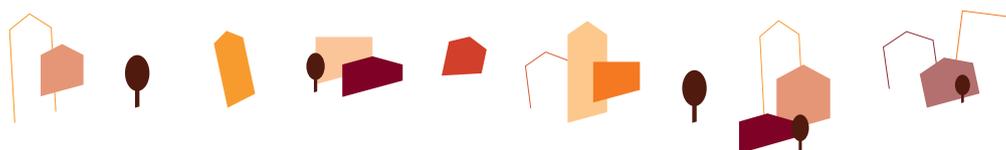
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RD903 est une infrastructure routière classée à grande circulation.

L'étude présentée ci-après est destinée à fixer des règles différentes au recul de 75 mètres imposé par l'article L111-6.



3.3.1 - justification de la prise en compte des nuisances

Le projet prévoit un recul des constructions 15 mètres par rapport à l'axe de la RD903 et de 8 mètres par rapport à l'axe de la RD135. La réduction du recul de 75 m à 15 m par rapport à la RD903 est rendu possible grâce à la configuration du terrain.

En effet dans la portion de RD903 concernée par la dérogation est située en entrée de village, à l'approche d'un carrefour sécurisé, par conséquent les nuisances acoustiques sont largement diminuées.

Traitement spécifique des eaux pluviales :

Il sera nécessaire de limiter l'imperméabilisation en réalisant des stationnements de surface avec des matériaux perméables.

La gestion des eaux pluviales sera basée sur des systèmes à ciel ouvert (noues paysagères, modelages paysagers permettant l'infiltration/rétention et rejet au milieu naturel) qui respectent au mieux le cycle naturel de l'eau ou sur des systèmes d'infiltration directe de type puits perdu.

Limitation des nuisances lumineuses :

Afin de limiter les nuisances lumineuses, l'extinction des enseignes lumineuses est prévue entre 22h et 6h du matin dans le respect de l'arrêté ministériel du 29 décembre 2018.

Limitation des nuisances olfactives :

Le projet n'engendrera pas, de par son fonctionnement, de nuisances olfactives.

Pour autant, les ateliers de production utilisant de la cuisson (boulangerie, pâtisserie, traiteur, brasserie) seront équipés d'extractions et de hottes. Seule l'activité boulangerie pâtisserie peut produire des senteurs de pain chaud. En outre, l'ensemble des déchets produits par l'activité du point de vente sera stocké à l'abri dans la cour de service (les déchets organiques étant conservés dans des containers hermétiques dans des locaux réfrigérés et ce avant évacuation).

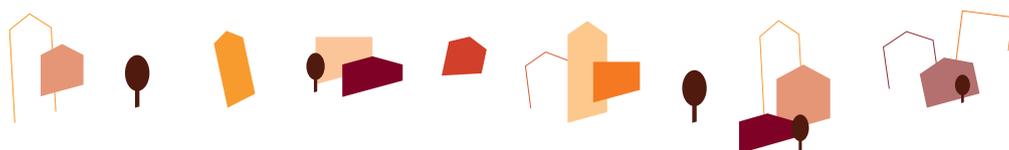
Limitation des nuisances sonores:

Les installations (chaudières, compresseurs, groupes frigorifiques et groupe électrogène) seront choisies et seront implantées afin de limiter au maximum les nuisances sonores. Ces équipements seront placés dans des locaux isolés et traités sur le plan acoustique. En outre, soulignons que l'aire de livraisons est située à l'arrière du site (du côté de la RD903 au trafic important de 18 000 v/j), à l'opposé des zones d'habitats et ne génère donc pas de nuisances pour les riverains.

Limitation des nuisances liées aux travaux:

Afin de limiter les nuisances et pollutions causées par le chantier aux riverains et l'environnement, les mesures suivantes pourront être mise en place :

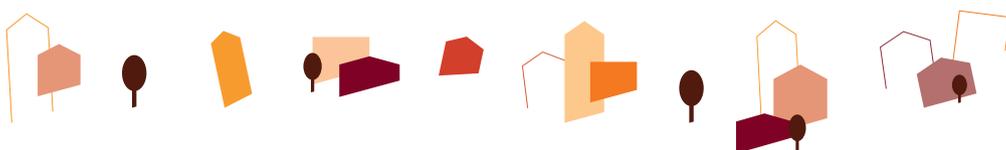
- Instauration d'un suivi tout au long du déroulement du chantier : fréquence de visite, réalisation de mesures (réduction du bruit), sensibilisation des entreprises, planning afin de gérer les circulations et stationnements.



- Faire coïncider la sécurité du chantier et le respect de l'environnement.
- Préservation des ressources naturelles et réduction de l'impact des chantiers sur l'environnement (en termes de déchets produits et de pollutions induites).
- Gestion des flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre...
- Gestion du chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets...

3.3.2 - Justification de la prise en compte de la sécurité

Le projet limite les points d'échange avec la RD903. Les flux de desserte du commerce s'effectueront à partir du carrefour existant. L'entrée aux parkings est décalée le plus loin possible du carrefour pour améliorer la sécurité de celui-ci



Les liaisons douces permettant la communication entre le commerce et les secteurs d'habitation seront améliorées, notamment pour faciliter la traversée du carrefour.



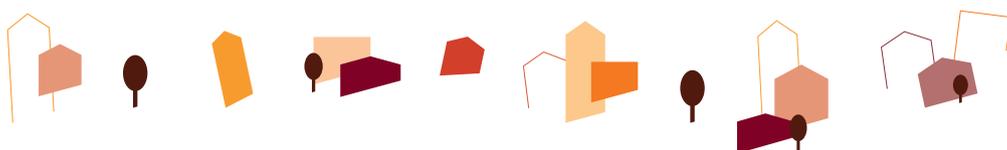
3.3.3 - Justification de la prise en compte de la qualité architecturale

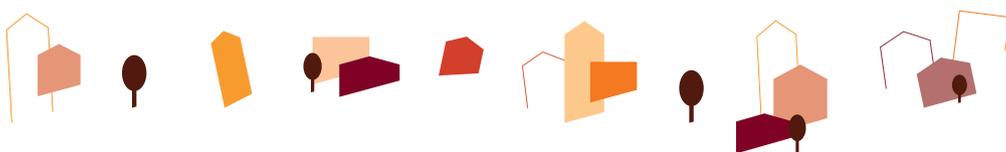
La qualité architecturale du projet est assurée par une volumétrie simple, résolument contemporaine, et par l'usage de matériaux nobles comme la pierre et le bois. De larges ouvertures vitrées permettent

Les choix de l'implantation et de l'orientation du bâtiment reposent sur la préservation d'éléments végétaux préexistants (haies, bosquets), sur la mise en valeur des vues sur le grand paysage, sur l'accessibilité en modes doux.

Le vocabulaire architectural résolument contemporain favorisera l'emploi de matériaux nobles, naturels, ou reconnus pour leurs qualités environnementales

La simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés (pierre, bois ...) sont vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité dans le temps. La façade en vis à vis de la RD903 sera animée par de larges baies vitrées pour éviter de créer un effet de «boite».

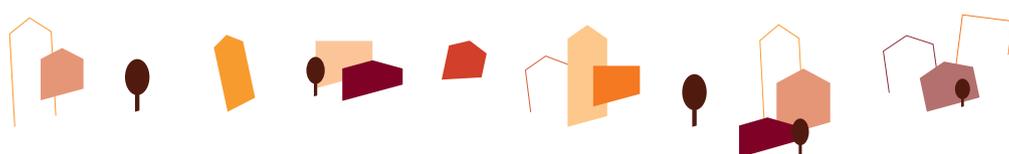




3.3.4 - Justification de la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et de la qualité des paysages

Le boisement existant au sud-ouest du site sera conservé. Un petit bosquet sera supprimé car il se trouve sous l'emprise du bâtiment.

En compensation, une haie dense sera créée sur la limite ouest du site et des plantations d'alignement seront implantées le long de la RD903 et autour du carrefour. Les essences seront choisies dans la palette végétale locale.



3.4 - Justification au regard de la réglementation sur les équipements commerciaux.

Article L 752-1 du code du Commerce :

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

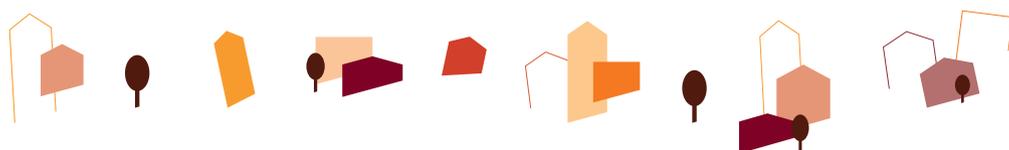
...

Le projet de Super U présente une surface de vente inférieure à 1.000 m². Il ne nécessitera donc pas d'autorisation d'exploitation commerciale.

3.5 - justification de la compatibilité avec le SCOT du Chablais.

Le projet commercial au lieu-dit les Grands Buisson s'inscrit dans la stratégie et les orientations du SCOT du Chablais approuvé le 30 janvier 2020.

La modification du PLU destinée à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU est compatible avec le SCOT.



Extraits du DOO du SCOT (pages 40 et suivantes) :

8. Organiser la complémentarité commerciale entre centralités et périphéries

Les champs d'application du chapitre

Les commerces concernés par les prescriptions suivantes sont les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce et des sociétés directement impactées par les équipements commerciaux (notamment l'artisanat alimentaire et l'artisanat d'art destiné à la vente aux particuliers ainsi que les prestataires de services à caractère commercial). Le chapitre s'applique également aux points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-3 du code du commerce.

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » commerciales :

- La création de nouveaux magasins de commerce de détail, d'activités artisanales précitées ou d'ensembles commerciaux ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins avec ou sans extension ;
- La transformation sans changement de destination d'un bâtiment à usage commercial situé en dehors des localisations préférentielles (centralités commerciales ou zones commerciales périphériques) ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'achat (décrite en suivant).

Définitions

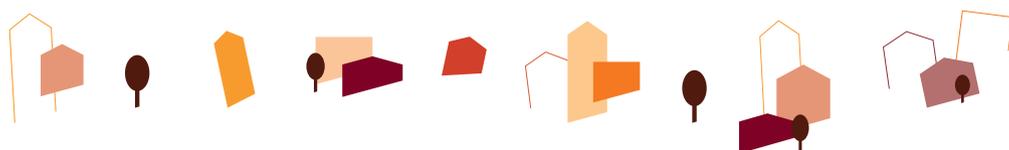
Commerces d'importance : sont considérés comme des commerces d'importance, les commerces de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 700 m² de surface de plancher), et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente. Ces commerces d'importance ont un impact significatif sur l'aménagement du territoire. En ce sens, tout nouveau projet d'implantation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, est soumis à des conditions visant à améliorer la qualité des équipements commerciaux et limiter leur impact sur l'environnement, ces conditions sont précisées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Zone de centralité commerciale : ce sont des secteurs préférentiels pour l'implantation de commerces. Ils correspondent à des secteurs urbanisés caractérisés par un tissu urbain dense et présentant une diversité des fonctions : résidentiels, économiques (commerces, services, tertiaire, etc.) et secteurs d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, etc.). Ces zones sont des secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles surfaces commerciales.

8.2. Objectif de revitalisation des centralités commerciales

P102. Les documents d'urbanisme locaux délimitent des centralités commerciales au sein desquelles l'implantation des surfaces commerciales est privilégiée. Tous les documents d'urbanisme locaux, quel que soit leur niveau d'armature, peuvent définir une ou plusieurs centralités commerciales.

P103. Les documents d'urbanisme locaux favorisent la concentration et la continuité de l'offre commerciale dans les centralités : dimensionnement limité, secteurs actuellement



marchands à densifier commercialement, à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant. Les documents d'urbanisme locaux favorisent l'implantation de commerces de proximité dans ces secteurs.

P104. Dans les centralités commerciales localisées dans le DAAC, les surfaces maximales autorisées ne sont pas plafonnées. En dehors des centralités commerciales localisées dans le DAAC, dans le tissu urbain des enveloppes urbaines, les surfaces commerciales de plus de 500 m² de surface de vente (soit environ 700 m² de surface de plancher) ne sont pas souhaitées.

Le projet commercial est localisé sur la lisière immédiate de l'espace de centralité commerciale. Il est compatible avec le DOO et le DAAC du SCOT.



Extraits du DAAC du SCOT (pages 68 et suivantes du DOO) :

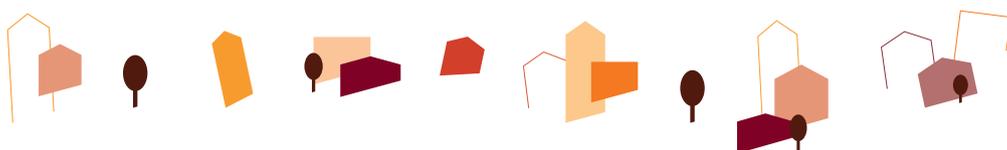
2. Orientations qualitatives applicables aux équipements commerciaux d'importance et aux zones commerciales périphériques

2.1 Utilisation économe de l'espace

Le projet ne réutilise pas de friches mais s'intègre en partie sur une surface déjà artificialisée.

Le projet justifie de mesures d'utilisation économe de l'espace (environ 35% d'emprise au sol, parkings souterrains ...)

- Les nouveaux projets, induisant une utilisation de foncier nu justifient de l'impossibilité de réemploi de friches ou de locaux vacants localisés sur la zone commerciale sur laquelle ils s'implantent, ou dans la centralité la plus proche ;
- Prévoir prioritairement la densification des sites commerciaux. La surface bâtie devra représenter a minima 35 % de la surface foncière totale mobilisée par chaque équipement commercial ;
- Proposer des solutions de stationnement peu consommatrices d'espace : stationnement mutualisé, parking souterrain, en toit-terrasse ou en ouvrage, etc. ;
- Justifier de l'intégration des projets dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux permettant, par exemple, la mutualisation d'équipements, d'accès et de stationnements.



2.2 Réduction de l'impact environnemental

Le projet justifie de mesures de réduction de l'impact environnemental :

limitation des surfaces imperméabilisées, production d'énergies renouvelables ...

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau, à la gestion des eaux de pluie en réduisant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées, etc.). Les nouveaux projets devraient être conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant et par la capacité du milieu à recevoir des rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état ;

- Intégrer la prise en compte de la problématique énergétique, en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergie principalement pour le chauffage-climatisation, l'isolation, l'éclairage et les équipements frigorifiques, en proposant également des dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes, etc.) ;

- Prévoir des dispositifs de valorisation des déchets :

Le projet justifie de mesures favorisant la qualité architecturale et l'intégration paysagère :

architecture sobre et contemporaine, utilisation de matériaux nobles, ouverture du bâti sur l'extérieur par des baies vitrées, préservation des boisements principaux, traitement paysagers des secteurs non occupés par le commerce, préservation d'espaces de pleine terre

2.3 Amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère

- Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments et des aires de stationnement (réduction de l'impact visuel, hauteurs, volumes, etc.) et la qualité architecturale des bâtiments ;

- Favoriser la construction de bâtis ouverts sur l'extérieur (baies vitrées, puits de lumières, etc.) et intégrant une obligation d'usage des toitures pour les développements sur un seul niveau (végétalisées, panneaux photovoltaïques, etc.) ;

- Favoriser l'interconnexion des unités commerciales et des zones commerciales avec le tissu urbain en limitant l'usage de clôtures et en favorisant les continuités végétalisées (haies, fossés, parterres végétalisés, etc.). Prévoir un traitement qualitatif et homogène des limites de zones à l'échelle de la zone commerciale ;

- Proposer un traitement végétalisé des espaces de stationnement (privilégier l'usage d'arbres de haute tige, etc.), et un traitement qualitatif des infrastructures dédiées aux modes doux ;

- Prévoir un minimum de 20 % de végétalisation de la surface foncière totale (dont 10 à 15 % de pleine terre).

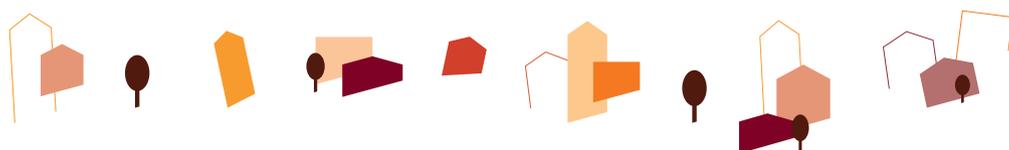
2.4 Amélioration de l'accessibilité tous modes

Le projet justifie de mesures en faveur de l'accessibilité par les modes doux : création de liaisons douces continues vers les autres secteurs du village

- Renforcer l'accessibilité en transports en commun, en prévoyant des aménagements adaptés au plus près des commerces ;

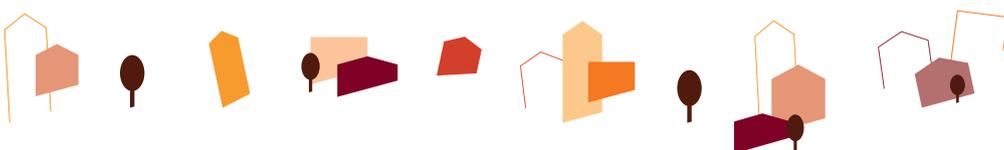
- Développer des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (piéton, cycle, PMR), depuis les lieux de vie, les centralités commerciales les plus proches, les arrêts de transports en commun ainsi que sur la zone commerciale (entres les commerces et vers les espaces de stationnement) ;

- Analyser l'impact des flux de transports (VP, VL) internes et externes liés à l'activité commerciale et contribuer à l'amélioration des conditions d'accessibilité.





4ème partie : incidences du projet sur l'environnement et les sites Natura 2000.



SITE DE PROJET ET SITES NATURA 2000

Source : étude «Notice simplifiée d'évaluation des incidences Natura 2000» - EcoCim Environnement Août 2023

Rappel du contexte réglementaire

Le réseau dénommé « Natura 2000 » est un réseau écologique européen de zones de protection des habitats naturels, de la flore et de la faune. Les deux textes décrivant ce réseau sont les Directives européenne « Oiseaux » (Directive 79/409/CEE de 1979) et « Habitats-Faune-Flore » (Directive 92/43/CEE de Mai 1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 :

- La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 617 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les États de l'Union Européenne sous la forme de Zones de Protection spéciale (ZPS).
- La directive « Habitats-Faune-Flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leurs habitats. Cette directive répertorie 233 types d'habitats naturels, 1563 espèces animales et 966 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20000 pour 18,3% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

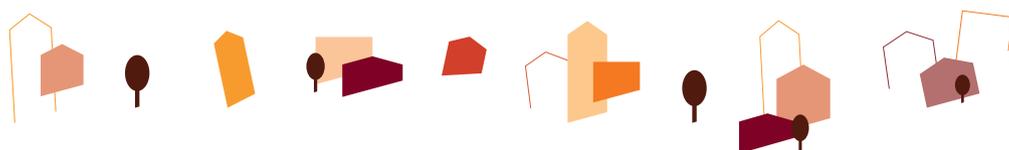
Ce réseau a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il assurera le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des Directives européennes « Oiseaux » et « Habitats » décrites ci-avant.

Sa création contribuera en outre à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en juin 1992. La directive s'applique sur le territoire européen des Etats membres. Elle concerne les habitats naturels d'intérêt communautaire qui :

- sont en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle,
- disposent d'une aire de répartition réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte ou encore de constituer des exemples remarquables de caractéristiques propres à l'une ou plusieurs de six régions biogéographique (alpine, atlantique, continentale, macaronésienne, méditerranéenne et boréale),
- abritent des espèces d'intérêt communautaire qui sont en danger, vulnérables, rares ou endémiques,
- jouent un rôle essentiel à la migration, à la distribution géographique ou à l'échange génétique de par leur structuration paysagère.

Les objectifs de cette directive sont :

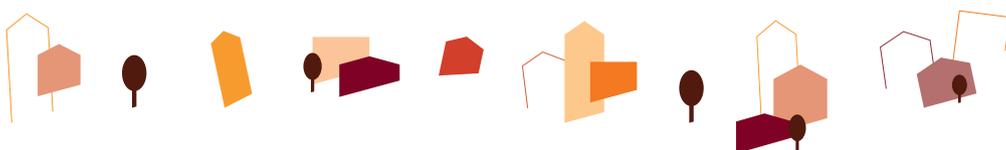
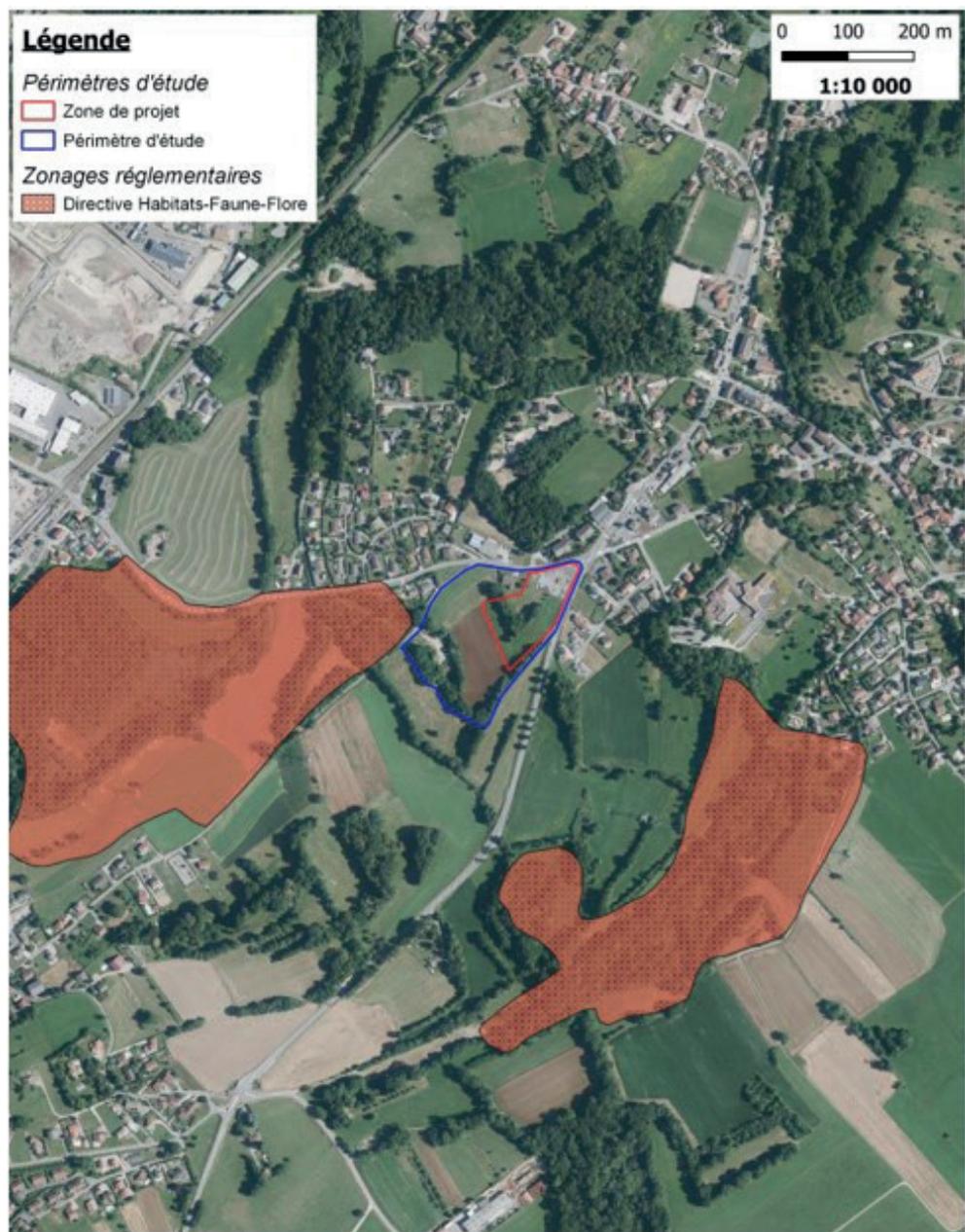
- la protection de la biodiversité dans l'Union européenne,
- le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire,
- la conservation des habitats naturels (listés à l'Annexe I de la directive) et des habitats d'espèces (listés à l'Annexe II de la directive) par la désignation de ZSC qui peuvent faire l'objet de mesures de gestion et de protection particulières,
- la mise en place du réseau Natura 2000 constitué des ZSC et des ZPS.



Ce sont donc des zones à enjeu européen, bénéficiant comme telles d'une possibilité d'accès à certaines aides financières européennes (programmes Life Nature par exemple, voir ci-dessous).

Un développement durable au sein de ces zones passe par une appréciation fine des programmes et projets susceptibles d'affecter de façon notable ces espaces. Si ces derniers abritent des richesses naturelles d'intérêt communautaire, ne pas les détruire est légitime et il convient d'étudier, le plus en amont possible, la compatibilité des programmes et projets avec les objectifs de conservation. Le champ d'application du régime d'évaluation des incidences est défini par l'article L.414-4 du code de l'environnement et précisé par les articles R 414-19 et suivants du code de l'environnement. Il a trait aux sites Natura 2000 désignés par arrêté ministériel.

Dans le cas présent, le projet de reconfiguration est situé à proximité immédiate (environ 100m) du Site Natura 2000 FR8201722 « Zones humides du Bas Chablais ». Le présent document d'évaluation des incidences Natura 2000 est motivé par la réglementation en vigueur, qui prévoit une évaluation simplifiée dans de cadre de dossier réglementaire hors périmètre d'un site Natura 2000.



Site Natura 2000 concerné par la Notice d'incidence

Zone Spéciale de Conservation FR8201722 - Zones humides du Bas Chablais

La Zone de conservation Spéciale ou ZSC est en vigueur depuis avril 2002, avec un classement en Site d'Intérêt Communautaire (SIC) en 2013, et une compilation des données en 1995. Elle s'étend sur 282 ha, au niveau du département de la Haute-Savoie, sur 7 communes.

Le site N2000 des zones humides du Bas Chablais est décrit comme une succession de terrasses post-glaciaires, formées de nombreuses dépressions. C'est un ensemble de marais et tourbières lié à différents types d'habitats humides annexes (bois tourbeux, suintements, ruisseaux). Ces habitats remarquables renferment des espèces tout aussi remarquables, avec au moins huit habitats et trois espèces d'intérêt communautaire. Certaines espèces, comme l'Orchis jaune blanchâtre (*Dactylorhiza ochroleuca*), n'est présent que sur ces sites métropolitains. Cette ZSC accueille également des espèces rares au niveau départemental (*Dryopteris à crête* (*Dryopteris cristata*), *Ecuelle d'eau* (*Hydrocotyle vulgaris*) et *Spiranthe d'été* (*Spiranthes aestivalis*)).

Le périmètre du site proposé comprend :

- Des forêts caducifoliées sur 40% du site,
- Des marais et tourbières sur 60%.

Les zones humides qui composent le site Natura2000 hébergent un grand nombre d'habitats d'intérêt communautaire, souvent dégradés ou en cours de dégradation du fait de l'abandon de certaines pratiques agricoles. Ils sont menacés par la progression des petits ligneux (saules et bourdaine), ou fortement colonisés par des plantes herbacées envahissantes qui conduisent à des formations monospécifiques, banalisantes pour la flore. L'assèchement est également une menace importante pesant sur ces habitats dépendants et liés à la présence d'eau.

La sauvegarde de ces espèces passe par la mise en place de mesures de gestion maintenant/régénérant leurs habitats : quiétude des espèces, protection des espaces sensibles, maintien d'une agriculture, préservation des ressources en eau, etc.

Les espèces et habitats patrimoniaux du site font actuellement l'objet d'un Document d'Objectifs depuis 2008, permettant de suivre l'évolution du site au travers de mesures de préservations concrètes.

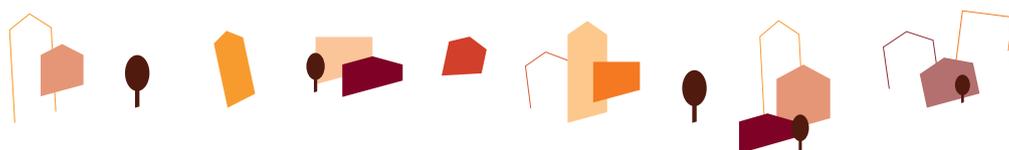
Autres Zonages et Inventaires communaux et à l'échelle du site

Les zonages réglementaires

Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB)

L'arrêté préfectoral de biotope constitue une mesure de protection du patrimoine biologique. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc.). L'arrêté de protection de biotope a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Il peut arriver que le biotope soit constitué par un milieu artificiel (combles des églises, carrières), s'il est indispensable à la survie d'une espèce protégée.

Régis par les articles L 411-1 et L. 411-2, les arrêtés de protection de biotope sont pris par le Préfet de département. Cet arrêté établi, de manière adaptée à chaque situation,



les mesures d'interdiction ou de réglementation des activités pouvant porter atteintes au milieu. Il s'agit d'une mesure de protection qui, par son caractère déconcentré, peut être rapide à mettre en place. Elle ne comporte toutefois pas, en elle-même, de moyens spécifiques de suivi et de gestion des milieux.

Certaines zones humides décrites dans la ZSC font l'objet d'APPB, mais sont donc hors des limites de la zone de projet.

Les Réserves Naturelles Nationales (RNN)

Une réserve naturelle nationale est un outil, classé par décret ministériel ou en Conseil d'État, de protection de la diversité présentant un intérêt particulier (zone représentation d'un milieu donné, siège de reproduction de nombreuses espèces sensibles et/ou protégées, contenant une grande diversité floristique et/ou faunistique, etc.). Les sites sont gérés par un organisme local, en concertation avec les acteurs du territoire. Aucune intervention artificielle susceptible de les dégrader n'est autorisée sur le site, mais certaines mesures en vue d'une réhabilitation écologique ou d'une gestion, en fonction des objectifs de conservation, peuvent être appliquées.

En fonction de la réglementation mise en place, les réserves naturelles nationales peuvent être rattachées à plusieurs catégories de l'UICN, en fonction de ce qu'elles contiennent :

- Catégorie Ia pour les réserves intégrales, situées généralement dans les milieux forestiers et marins ;
- Catégorie III pour les sites abritant des formations géologiques, géomorphologiques ou spéléologiques remarquables et dont la gestion a principalement pour but de préserver ces éléments naturels spécifiques ;
- Catégorie IV pour les sites nécessitant une gestion active pour conserver leur patrimoine naturel, développer leurs missions de recherche, d'éducation et de sensibilisation à l'environnement. Ces réserves participent au développement durable des territoires dans lesquels elles s'insèrent.

Le site d'étude n'est pas localisé dans le périmètre ou à proximité immédiate d'une Réserve Naturelle Nationale.

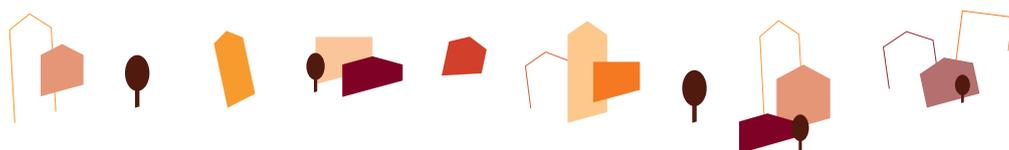
Les sites inscrits et sites classés

En France un site classé ou inscrit est un espace d'intérêt qui lui confère un caractère remarquable, qui appelle par conséquent à sa conservation en l'état et à sa préservation face à d'éventuelles atteintes graves.

Du point de vue légal, cette protection s'effectue au titre de la loi du 21 avril 1906, puis par la loi du 2 mai 1930, codifiée dans les articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement français lors de sa création par l'ordonnance du 18 septembre 2000.

Il existe quatre critères qui peuvent conduire à la classification d'un site :

- Espaces naturels qui méritent d'être préservés de toute urbanisation et de tout aménagement
- Paysages marqués tant par leurs caractéristiques naturelles que par l'empreinte de l'homme
- Parcs et jardins
- Écrans paysagers des monuments et des ensembles monumentaux pour lesquels le périmètre de protection prévu par la loi modifiée du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques est insuffisant.

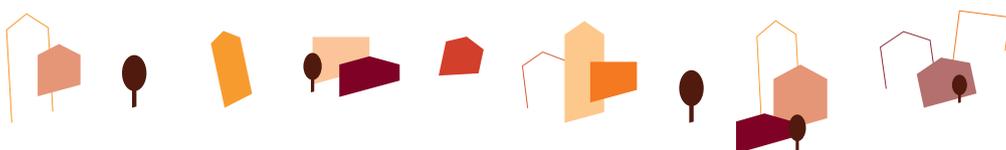
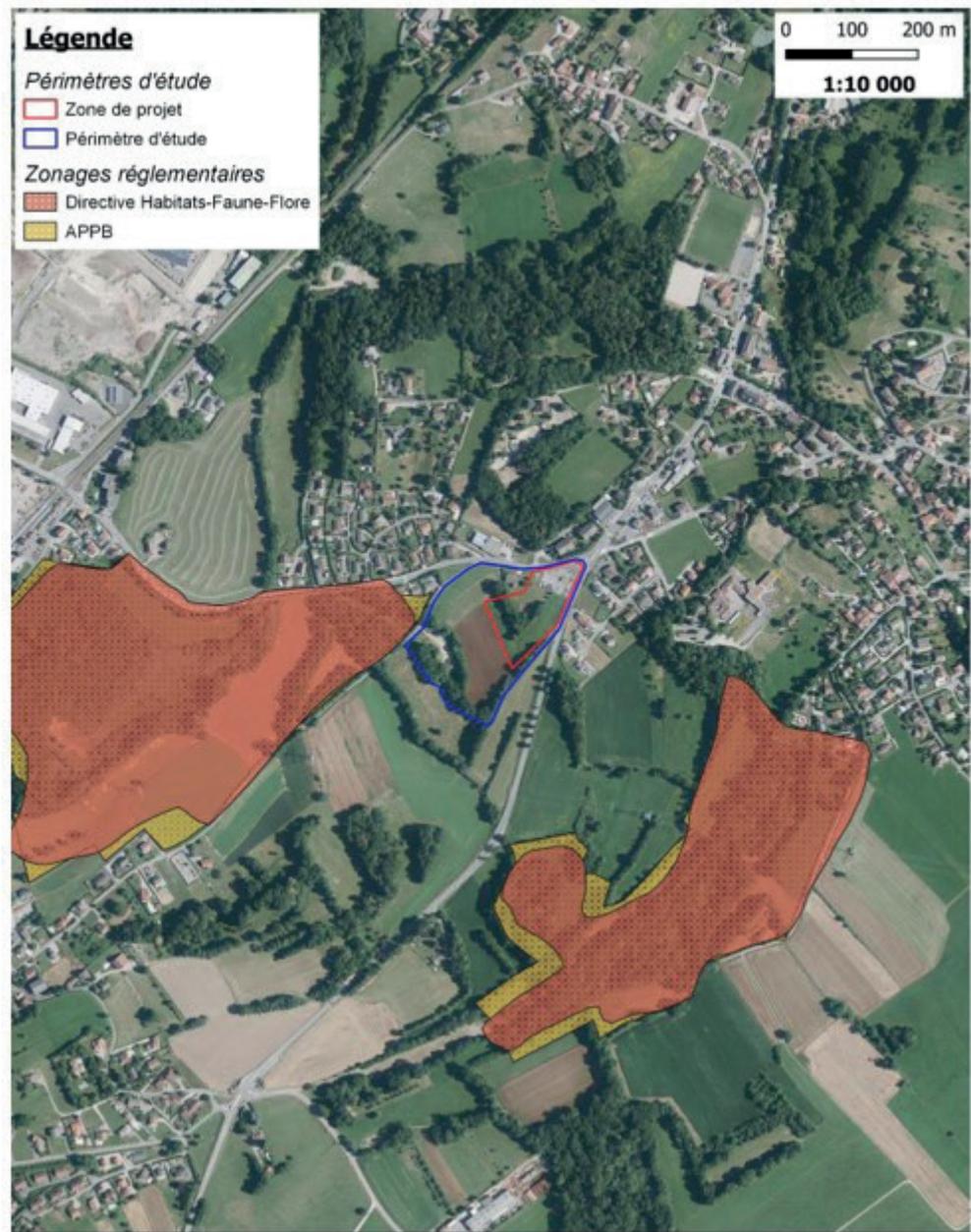


Tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé devra préalablement obtenir des autorisations spécifiques.

Aucun SI ou SC ne concerne le site d'étude, les plus proches se trouvant à plus de 300m et n'étant pas directement liée à la zone concernée.

Cartographie des zonages réglementaires

La carte suivante présente la localisation du site d'étude par rapport aux autres zonages réglementaires.



Les portés à connaissance et zonages non réglementaires

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des inventaires des espaces naturels terrestres remarquables du territoire français. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Deux catégories de zones sont distinguées :

- Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;
- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Ainsi, l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF lors d'une opération d'aménagement relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation susceptible de faire l'objet d'un recours. Les ZNIEFF constituent en outre une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles, comme les zones humides, les landes, etc.

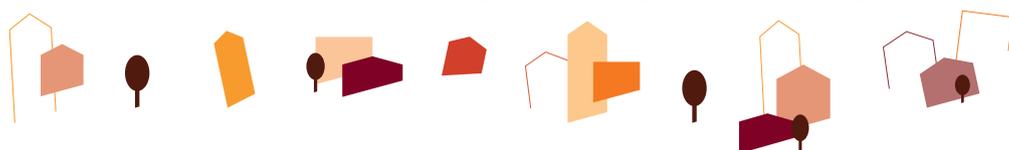
Plusieurs ZNIEFF sont présentes localement :

- La ZNIEFF de type I n°01000084 « Etang Barvey », située à plus de 4km de la zone d'étude ;
- La ZNIEFF de type I n°01030008 « Mares des Mangettes » située à plus de 5km ;
- La ZNIEFF de type I n°01090002 « Etang de la Dombes » située à plus de 3km ;
- La ZNIEFF de type I n°01030006 « Etang des Gonnets » située à plus de 5km de la zone d'étude ;
- La ZNIEFF de type II n°0109 « Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière » située à plus de 3km de la zone d'étude ;
- La ZNIEFF de type II n°0103 « Vallées du Sevron, du Solnan et massifs boisés alentours » situé à plus de 4km de la zone d'étude.

Le site d'étude n'est pas concerné par un périmètre de ZNIEFF de types I ou II.

Les Parcs Naturels Régionaux (PNR)

La création d'un parc naturel régional est portée par des communes d'un territoire, qui souhaitent mettre en place un projet de conservation de leur patrimoine naturel et culturel partagé. Cette création nécessite une labellisation par l'État et concerne un territoire remarquable, dont il est souhaitable de protéger la qualité paysagère et le patrimoine naturel, historique ou culturel. Ce territoire est alors classé par décret du premier ministre pour une période de 12 ans renouvelable. La Charte d'un parc naturel régional définit le programme de conservation, d'étude et de développement à mettre en œuvre sur le territoire. La gestion est généralement organisée par un syndicat mixte qui regroupe



des élus des collectivités locales (communes, départements, régions) et des partenaires socio-économiques. Les PNR ne disposent pas de pouvoir réglementaire spécifique mais les collectivités appartenant aux PNR s'engagent à mettre en œuvre les dispositions qui figurent dans la Charte du parc en l'approuvant. De plus, le parc est systématiquement consulté pour avis lorsqu'un équipement ou un aménagement sur son territoire nécessite une étude d'impact.

Le site d'étude n'est pas localisé dans le périmètre d'un PNR.

L'inventaire départemental des Zones Humides et l'inventaire régional des tourbières

La définition générale de la zone humide inscrite dans le code de l'environnement (article L 211-1) répondant à l'objectif législatif de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau est la suivante : « Les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (définition de la loi sur l'eau de 1992). Les zones humides sont des réservoirs de vie et des lieux où la production de matières vivantes est l'une des plus fortes. Elles ont un pouvoir d'épuration important, filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, protégeant des crues et des sécheresses.

Ces espaces sont souvent considérés comme des terrains improductifs et sans intérêt car les services qu'ils rendent sont souvent méconnus et ne sont pas directement identifiés. 67 % de leur surface ont ainsi disparues sous la conjonction de trois facteurs : l'intensification des pratiques agricoles, des aménagements hydrauliques inadaptés et la pression de l'urbanisation et des infrastructures de transport.

Les inventaires départementaux de Rhône-Alpes et les cartographies associées constituent des outils privilégiés d'identification de zones humides répondant à cette définition. Ils sont des supports méthodologiques et d'alerte à l'attention des différents acteurs du territoire et des services de police de l'eau de l'État. Les zones humides de ces inventaires départementaux ne constituent pas directement des zonages opposables, mais doivent être prises en compte, par exemple, dans le cadre d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme (PLU), de demande d'autorisation au titre de la police de l'eau, d'élaboration de mesures compensatoires, de mise en œuvre des SDAGE, etc.

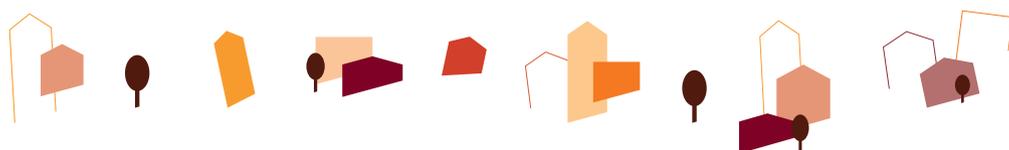
De très nombreuses Zones Humides départementales sont présentes localement. Cependant 3 sont proches, voir sur le site :

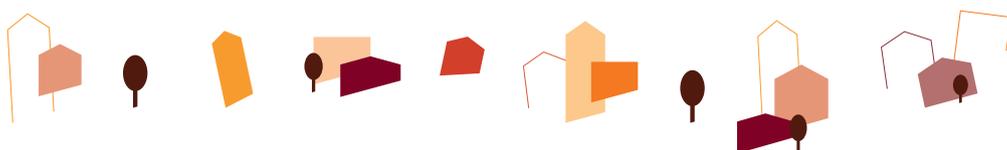
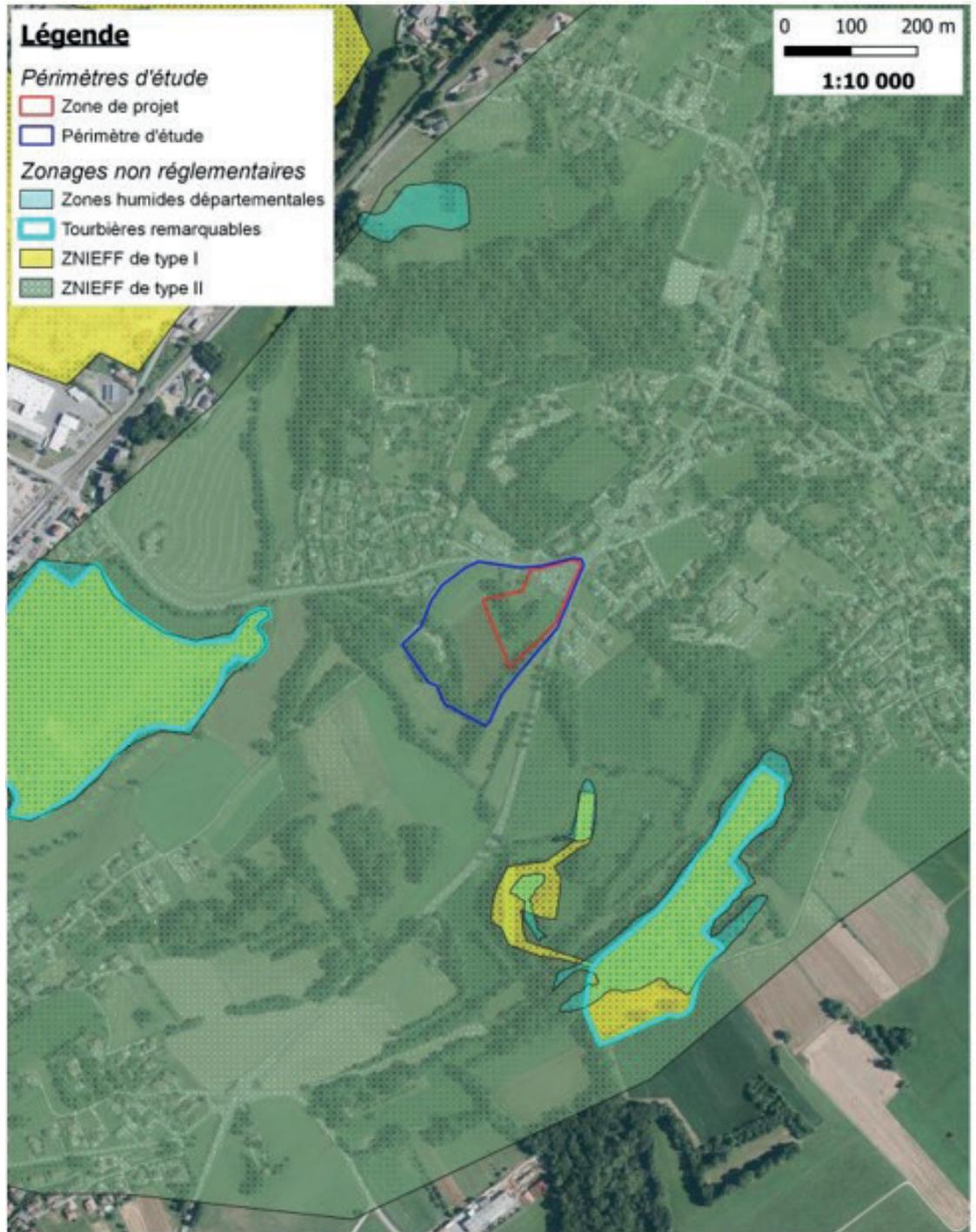
- La ZH n°01IZH0468 « Etang du petit Challes », distante d'environ 300m du site d'étude ;
- La ZH n°01IZH0684 « La Reyssouze 01 » distante d'environ 1km ;
- La ZH n°01IZH1670 « Rivière le Reyssouze 01 » en contact avec le Nord de la zone d'étude et connexe aux bras de Reyssouze présents ;
- La ZH n°701IZH0599 « Forêt humide de la Chagne », distante d'environ 1km de la zone d'étude.

Le site d'étude n'intègre pas le périmètre d'une zone humide, bien que proche et connecté à une zone humide départementale au Nord de la zone. Les données issues de ces inventaires seront donc prises en compte dans ce diagnostic.

Cartographie des différents zonages et inventaires non réglementaires

La carte suivante reprend l'ensemble des données des zonages et inventaires non réglementaires de la zone d'étude.





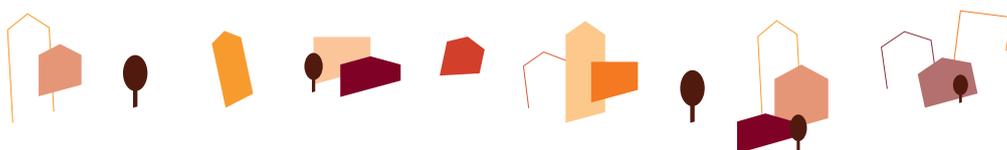
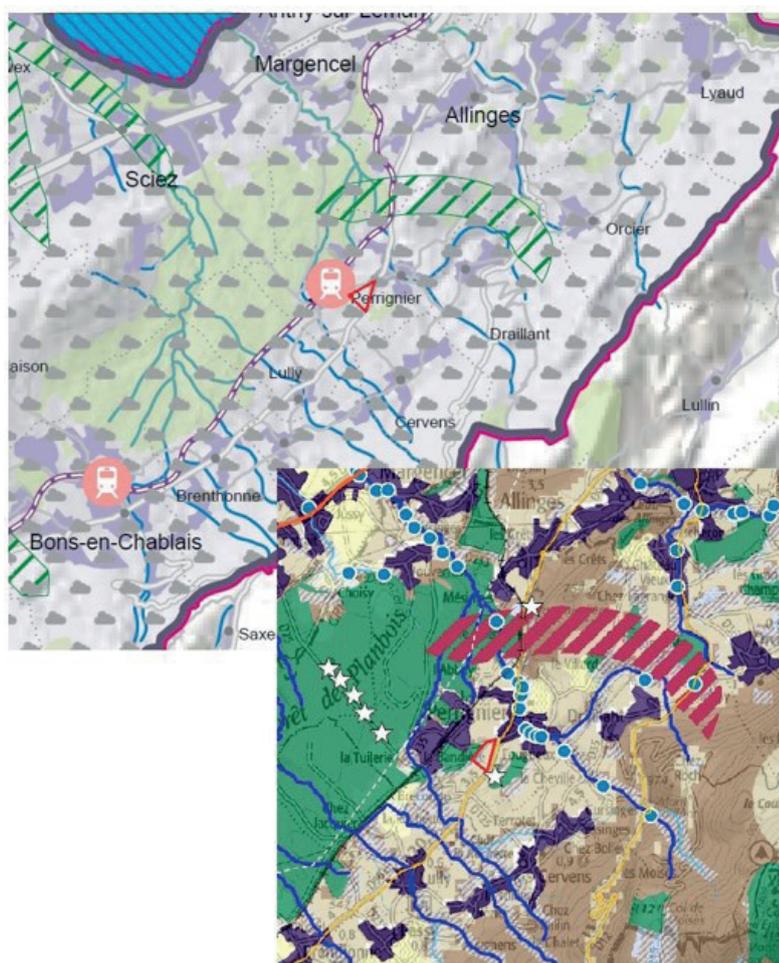
Trame verte et bleue (SRADDET)

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un schéma régional de planification qui fusionne plusieurs documents, notamment le SRCE qui est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) et qui vise au bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau. Ce schéma n'est pas opposable aux tiers, mais certains documents d'urbanisme ou grands projets doivent se rendre « conformes » ou « compatibles » avec lui ou avec les SDAGE, afin de diminuer la fragmentation écologique du territoire, pour une remise en bon état écologique des habitats naturels. Les collectivités ou groupement compétents en urbanisme ou aménagement du territoire doivent « prendre en compte » le SRADDET dans tous les projets, en précisant les mesures prévues pour limiter les atteintes aux continuités écologiques dont la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

Le site d'étude ne fait pas l'objet de la Trame verte ou de la Trame bleue. Plus globalement, il est décrit comme suit :

- Zone périurbaine (en gris/violet ou jaune) que forme la commune de Perrignier,
- Corridors (hachures vertes ou roses) présents au Nord du site, avec également la présence de réservoirs de biodiversité (vert) entourant le site.

Ces différents éléments seront donc pris en compte dans le projet.



ANALYSE DES INCIDENCES

Données Faune et Flore connues localement

L'ensemble des zonages et inventaires, couplés aux données issues de l'INPN et de la base de données GéoNature (<https://donnees.biodiversite-auvergne-rhone-alpes.fr/#/>) notamment, ont permis de dresser des tableaux des enjeux faune et flore locaux, et plus précisément sur la zone d'étude. Ils sont présentés en Annexe A et B du présent document.

Un diagnostic écologique simplifié a également été réalisé en 2023 afin de caractériser les enjeux locaux. Il est joint au dossier. Le résumé, les cartes et les tableaux suivants permettent d'appréhender les premiers éléments naturels du site.

Les inventaires ont été menés afin de prendre en compte le maximum d'informations concernant la biodiversité et le fonctionnement écologique local sur une période restreinte, tenant compte de l'altitude et du développement de la végétation. Ils se sont déroulés de mai à juillet 2023.

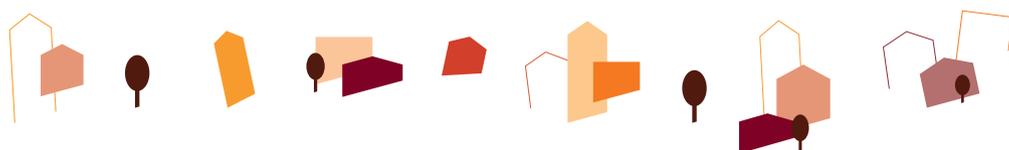
Le site n'est pas concerné par la présence d'un zonage réglementaire, bien qu'un site Natura2000 soit proche. Un dossier d'incidence simplifié est donc nécessaire afin de démontrer que les travaux projetés ne porteront pas atteinte à l'intégrité de la ZSC. Les zonages d'inventaires (ZNIEFF, zones humides), notamment les données des zones humides départementales, ont été pris en compte dans les prospections de terrain.

Les habitats naturels du site sont typiques des milieux ruraux et péri-urbains des plaines haute-savoyardes. Aucun habitat relevé ne présente d'enjeux notables, la plupart d'entre eux étant anthropisées ou gérés par l'homme.

84 espèces végétales ont été inventoriées. Aucune ne présente de sensibilité au regard de la législation ou de leur inscription sur les listes rouges régionales ou nationales, et aucune EEE n'est présente sur la zone d'étude. Certaines espèces patrimoniales listées dans la bibliographie communale sont potentiellement présentes sur le site. Elles ont été recherchées aux périodes optimales de développement dans leurs habitats, lorsque ces périodes coïncidaient avec les dates de passages. Aucune n'a été retrouvée. Cependant au vu de la période limitée des prospections, elles seront tout de même prises en compte dans l'analyse globale des enjeux.

4 espèces de Mammifères hors chiroptères ont été relevés sur la zone d'étude, aucune ne présentant de sensibilités notables. Cependant 8 espèces et un groupe de chiroptères ont été contactés lors des prospections nocturnes. Parmi elles, plusieurs sont sensibles et utilisent le site pour réaliser une partie importante de leur cycle biologique. La Pipistrelle pygmée et le Murin à moustaches utilisent en effet les bâtiments proches ou sur le site en période estivale, et chassent activement le long des lisières servant également de corridors de déplacements. Leurs enjeux sont donc qualifiés de forts. Pour les autres espèces sensibles, elles présentent des activités de chasse ou de transit uniquement, tardivement pour les espèces ou seulement des contacts avec des individus solitaires. Leurs enjeux sont donc qualifiés de modérés à faibles. Les autres espèces sont communes et non protégées, leurs enjeux sont donc faibles. L'analyse de la bibliographie fait ressortir des espèces sensibles supplémentaires. Après analyse des potentialités en fonction des habitats présents et des exigences propres à chaque espèce, plusieurs espèces peuvent fréquenter le site mais en transit ou en chasse, seul le Hérisson pourrait se trouver sur une période sensible au niveau des lisières et jardins urbains. Ces espèces supplémentaires seront prises en compte dans l'analyse globale des enjeux.

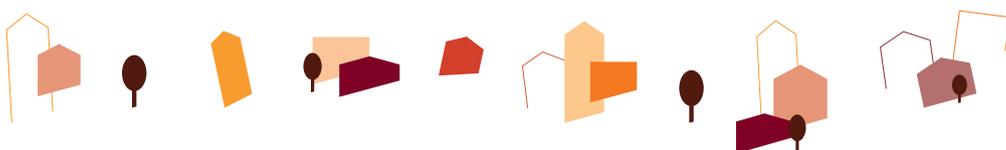
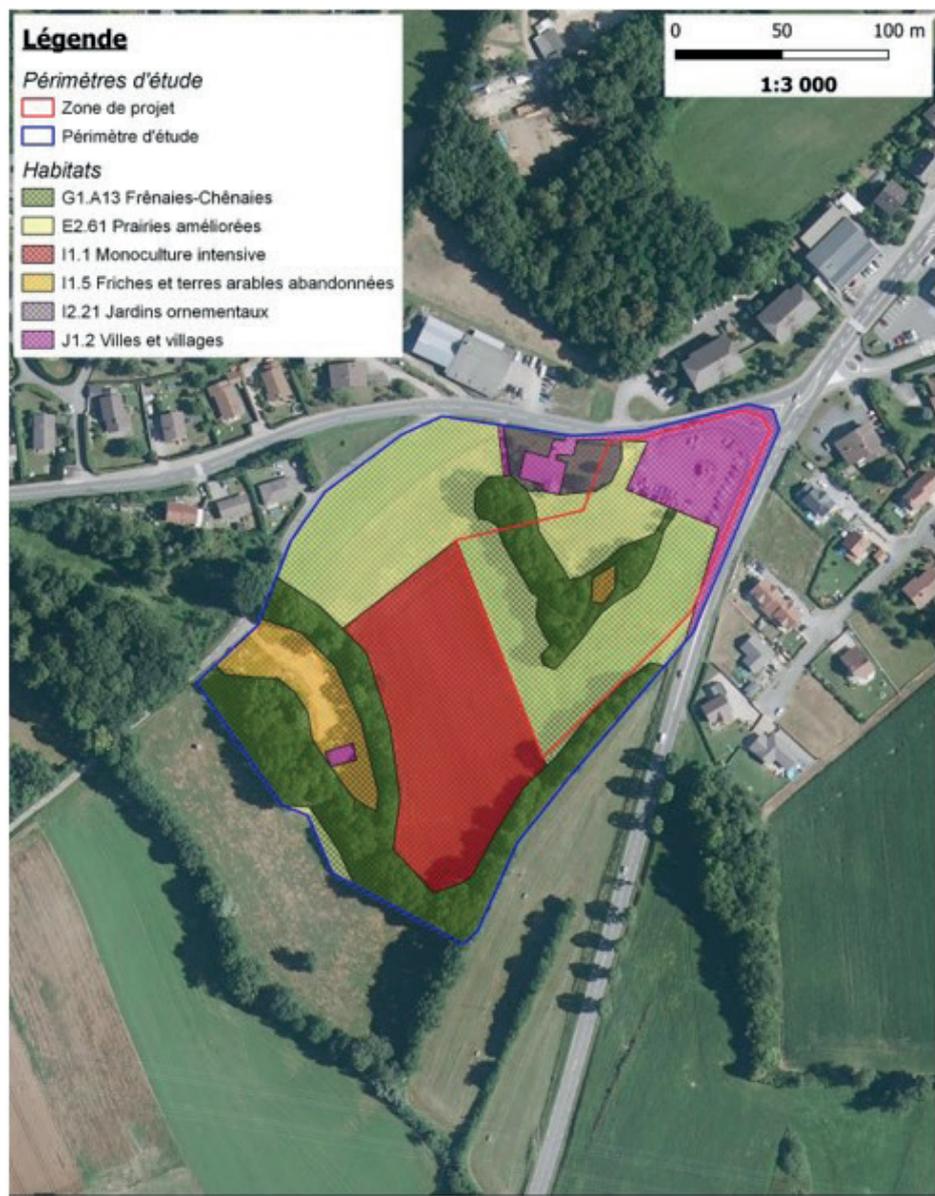
Parmi les 10 espèces d'Oiseaux contactées, 9 présentent des enjeux de conservation intrinsèques importants. Il s'agit essentiellement d'espèces des boisements. L'analyse de l'utilisation des habitats du site par ces espèces, en fonction des exigences propres à chacune et de leur statut reproducteur et/ou hivernant, permet de faire ressortir 6 espèces sensibles nicheuses : la Buse variable, le Rougegorge familier, le Pinson des arbres, la Mésange charbonnière, le Moineau domestique, et le Roitelet à triple bandeau. Elles utilisent les habitats du site pour réaliser tout ou une partie de leur cycle biologique (zone d'hivernage et/ou d'estivage, de reproduction et de chasse). Leurs enjeux sur le site sont qualifiés de forts. Concernant les espèces supplémentaires citées dans la bibliographie, l'analyse



des potentialités en fonction des habitats présents sur le site et des exigences propres à chaque espèce fait ressortir de nombreuses espèces, dont certaines présentant des sensibilités importantes. Bien que non contactées, quelques unes peuvent être présentes sur le site, notamment les espèces discrètes, peu locales, ou les rapaces nocturnes, qui auraient été manquées au vu de la période d'inventaire. Elles seront donc prises en compte dans l'analyse finale des enjeux.

Aucun amphibien n'a été relevé sur le site, celui-ci ne présentant pas les habitats humides nécessaires à leur présence. Cependant un reptile est présent, le Lézard des murailles. Il fréquente les zones urbaines du site. Commun mais protégé, il présente des enjeux qualifiés de forts sur le site. Concernant les espèces supplémentaires citées dans la bibliographie, l'analyse des potentialités en fonction des habitats présents et des exigences propres à chacune fait ressortir des espèces qui peuvent être présentes mais non relevées. Elles seront tout de même prises en compte dans l'analyse globale des enjeux.

Sur les 21 espèces d'Invertébrés relevés sur le site, aucune ne présente de sensibilité notable. La bibliographie fait ressortir quelques espèces sensibles mais aucune ne semble pouvoir utiliser le site (habitats ou optimum écologique absents notamment). De plus les recherches ciblées ne les ont pas révélés. Nous pouvons donc conclure à leur absence.



ESPECES		GRANDS TYPES D'HABITATS			
		Bois de feuillus	Zones ouvertes	Zones rudérales	Zones urbanisées
Mammifères	<i>Myotis myotis</i> Murin à moustaches	FR	fa	fa	DV
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i> Pipistrelle pygmée	FR	fa	fa	DV
	Autres espèce des zones péri-urbaines	fa	FR	FR	DV
Oiseaux	<i>Buteo buteo</i> Buse variable	DV	fa	fa	fa
	<i>Edithaeus alpestris</i> Rougegorge familier	DV	-	fa	FR
	<i>Corvus corax</i> Corbeau	DV	-	-	fa
	<i>Parus major</i> Mésange charbonnière	DV	-	-	-
	<i>Passer domesticus</i> Moineau domestique	FR	fa	FR	DV
	<i>Regulus regulus</i> Roitelet triple bandeau	DV	-	-	-
	Autres espèces du cortège forestier	DV	-	-	-
	Autres espèces du cortège urbain	-	-	fa	DV
Reptiles	<i>Lacerta muralis</i> Lézard des murailles	fa	fa	fa	DV
	Autres espèce des zones semi-ouvertes	fa	DV	DV	FR
ENJEUX DES HABITATS D'ESPECES		FORTS	FAIBLES	MODERES	FORTS

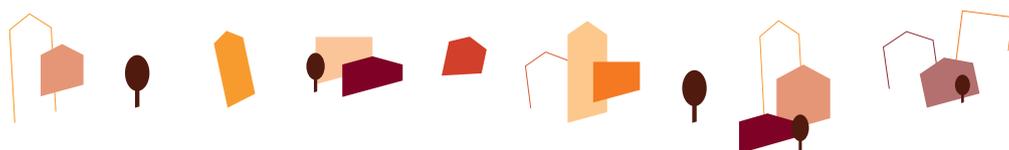
Légende : Utilisation des habitats : - fréquentation d'opportunité de l'habitat, la présence de l'espèce très occasionnelle ; fo fréquentation occasionnelle de l'habitat par l'espèce patrimoniale considérée, l'habitat n'étant pas déterminant dans la survie de l'espèce ; FR fréquentation régulière de l'habitat par l'espèce patrimoniale considérée, faisant partie de son territoire, cependant l'espèce n'est pas strictement inféodée à cet habitat, DV : fréquentation régulière et obligatoire de l'habitat qui représente le domaine vital pour l'espèce patrimoniale considérée. **Enjeux** : FAIBLE (habitat fréquent, aucune espèce patrimoniale inféodée) ; MODERE (habitat fréquent, biodiversité patrimoniale réduite, fréquentation régulière), FORT (habitat peu fréquent, biodiversité patrimoniale forte et inféodée), TRES FORT (habitat rare, impact sur la survie d'une espèce patrimoniale sensible).

Tabl. 1 - Analyse des enjeux des habitats d'espèces

Incidences sur les habitats et espèces communautaires

Le secteur de projet au droit des sites Natura 2000 provoquera principalement un dérangement des espèces faunistiques occupant le site, et une destruction plus ou moins permanente de petites parties d'habitats associés. Les travaux ne vont cependant pas impacter les espèces et habitats communautaires du site Natura2000.

Le tableau suivant reprend les incidences au titre du N2000 pour les espèces de la ZSC.



Nom scientifique Nom vernaculaire	Protection		Listes rouges		Sensibilité de l'espèce	Habitats et cortèges	Sur le site		Sensibilité sur le site	Incidence N2000
	DH II /DO I	PN	France	Rhône Alpes			Potentialité sur le site	Justification		
FLORE										
<i>Gladiolus palustris</i> Gaudin, 1828 Glaieul des marais	X	X	VU	VU	TRES FORTE	0-1200m - Prés humides, clairières éclairées, sur sol argileux	Habitats absents		NON CONCERNEE	0%
<i>Cypripedium calceolus</i> L., 1753 Sabot de Vénus	X	X	VU	LC	TRES FORTE	300-1800 m - Ourlets thermophiles et sous-bois basiphiles	Habitats présents, non favorables	Non citée localement, non relevée	FAIBLE	0%
<i>Liparis loeselii</i> (L.) Rich., 1817 Liparis de Loesel	X	X	NT	EN	EXT. FORTE	0-1200 m - Gouilles de tourbières et bas-marais basiphiles oligotrophiles	Habitats absents		NON CONCERNEE	0%
CRUSTACES										
<i>Austropepotamobius pallipes</i> Lereboullet, 1858 Écrevisse à pattes blanches	II	X	VU		EXT. FORTE	Eaux froides, claires et vives, non polluées, à fond caillouteux	Habitats absents		NON CONCERNEE	0%
HERPETOFAUNE										
<i>Bombina variegata</i> Linnaeus, 1758 Sonneur à ventre jaune	An II	X	VU	VU	TRES FORTE	Forêts et mares forestières jusqu'à 2000m	Habitats absents		NON CONCERNEE	0%

Tabl. 2 - Liste des espèces d'intérêt communautaire et analyses des incidences sur la ZSC

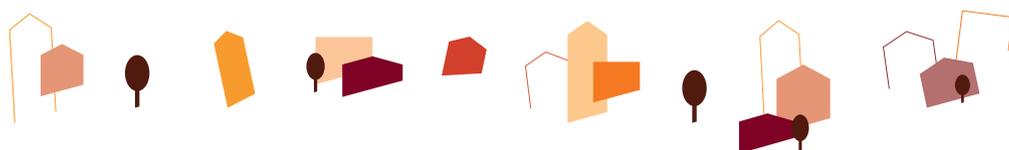
Code N2000 et habitat	Forme prioritaire	Statut sur le site N2000	Sur la zone d'étude		Sensibilité sur le site	Incidence N2000
			Présence/Absence	Commentaires		
3160 - Lacs et mares dystrophes naturels		0,03 ha soit <1% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
6410 - Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)		8,46 ha soit 3% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin		0,11 ha soit <1% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
6520 - Prairies de fauche de montagne		1 ha soit <1% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
7110 - Tourbières hautes actives	X	1,97 ha soit <1% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
7140 - Tourbières de transition et tremblantes		0,69 ha soit <1% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du <i>Rhynchosporion</i>		0,1 ha soit <1% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
7210 - Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i>	X	16,36 ha soit 5,8% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
7220 - Sources pétrifiantes avec formation de tuf (<i>Cratoneurion</i>)	X	0,39 ha soit <1% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
7230 - Tourbières basses alcalines		12,97 ha soit 4,6% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%
91D0 - Tourbières boisées	X	3,67 ha soit 1,3% du site	Absent		NON CONCERNEE	0%

Tabl. 3 - Liste des habitats d'intérêt communautaire et analyses des incidences sur la ZSC

Bilan des incidences

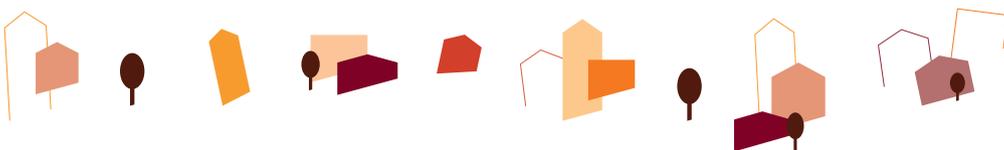
Le projet de création d'un magasin U express prévoit l'installation d'une structure commerciale sur un site péri-urbain déjà fortement induit par l'Homme. Les travaux prévus vont impacter de façon plus ou moins significative les milieux et espèces les fréquentant, mais la surface impactée reste minimale et les haies et structures arborées sensibles seront majoritairement conservées.

Concernant le site Natura 2000, distant d'environ 100m de la zone, aucun impact sera à noter au titre des espèces et habitats d'intérêt communautaire, et aucun impact sur la ZSC n'est à noter. Les travaux envisagés ne remettront pas en cause l'intégrité du site Natura 2000 au titre de la Directive Habitat-Faune-Flore.





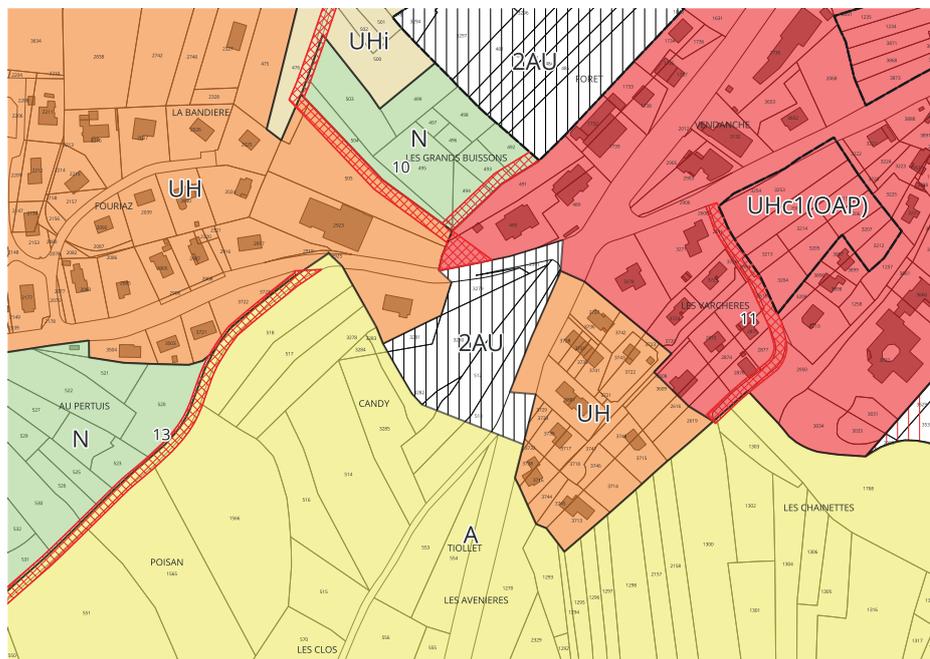
5ème partie : dispositions réglementaires retenues dans la modification de droit commun n°1.



5.1 - Rappel des dispositions en vigueur

Le site d'implantation du commerce est classé en zone 2AU dans le PLU de 2016.

5.1.1 - Zonage



5.1.1 - Règlement écrit (extrait)

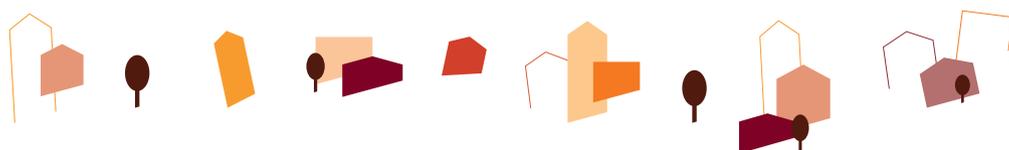
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU

Les secteurs 2AU concernent des secteurs à caractère naturel dominant, et destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont l'urbanisation future n'est envisagée qu'à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- Insuffisance des équipements et infrastructures existants à la périphérie immédiate des secteurs concernés.
- Rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale, définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- Le secteur 2AU au lieu-dit «Forêt», à vocation dominante d'habitat collectif et intermédiaire, devant contribuer à conforter le centre bourg de PERRIGNIER aux abords la RD 903.
- Le secteur 2AU au lieu-dit «Les Grands Buissons», retenue dans le but de permettre la délocalisation éventuelle de certaines activités artisanales présentes en bordure de la RD 903, afin de permettre la structuration urbaine à terme de sa traverse.



Ces zones demeurent inconstructibles dans le cadre du PLU, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera la réalisation ou l'extension des équipements et réseaux nécessaires, ainsi qu'une modification du PLU, préalablement à leur ouverture à l'urbanisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1.2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2AU2 ci-après.

Article 2.2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit «Les Grands Buissons» ne pourra se faire que dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) respectant les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone étant couverte par un périmètre de mixité sociale, son urbanisation devra intégrer une proportion d'au moins 30% en logements locatifs aidés, du programme de logements qui sera réalisé.

Dans cette attente, sont admises sous conditions particulières :

- Les exhaussements et les 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 future du secteur considéré.
- Les infrastructures routières et piétonnes publiques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire), dans la mesure où elles ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 2AU 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3 à 5.2AU ne sont pas réglementés.

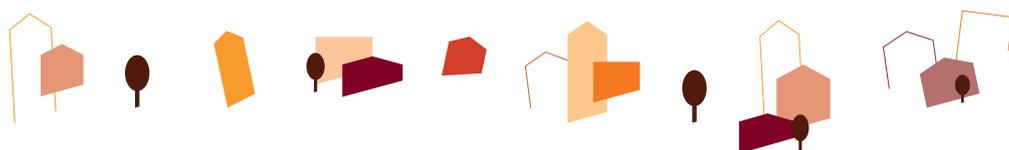
Article 6.2AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

6.1 - Règles générales :

Les constructions et installations doivent respecter :



// Par rapport à l'axe des routes départementales :

- Pour la zone 2AU au-lieu-dit «les Grands Buissons » : un recul minimum de 75 m par rapport à la RD 903, sauf exceptions prévues par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme ;
- Pour tout autre secteur hors agglomération : un recul minimum de 25 m pour la RD 903, et de 18 m. pour les autres RD ;

// En agglomération : un recul minimum de 12 m.

Dans les autres cas, les constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7.2AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2 - Cas particuliers :

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 8 à 10.2AU ne sont pas réglementés.

Article 11.2AU - CLOTURES

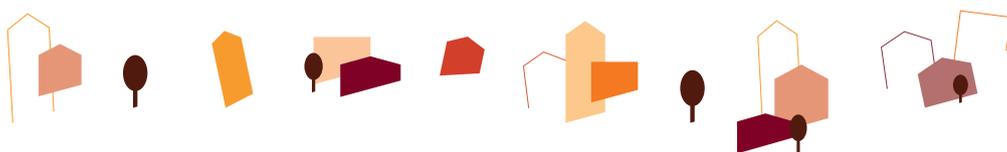
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type ne sont pas réglementés, mais doivent s'intégrer dans le paysage et la topographie du lieu.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doit pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

Les articles 12 à 16.2AU ne sont pas réglementés.

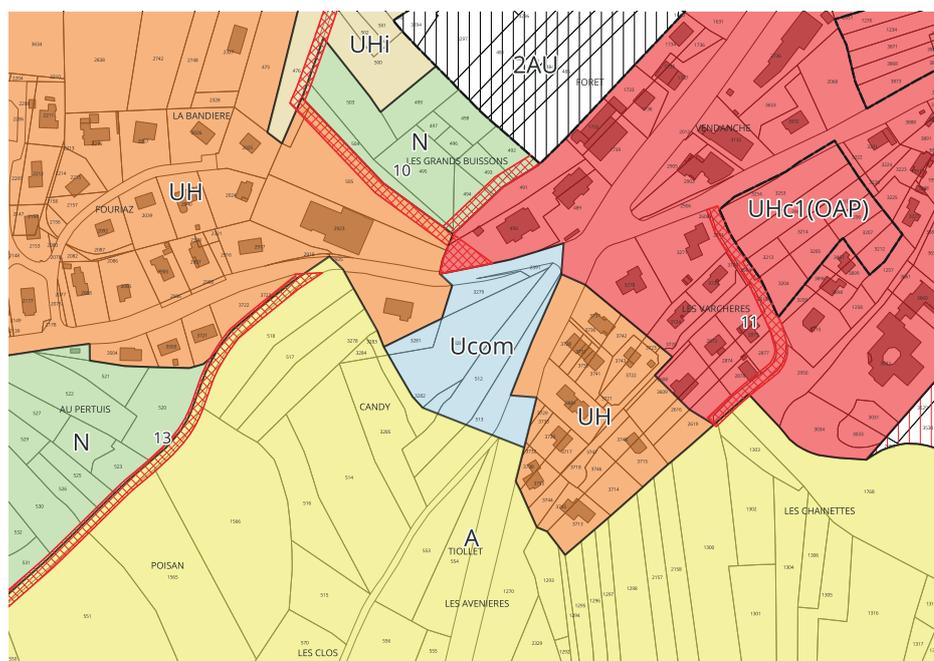


5.2 - Dispositions proposées dans la modification de droit commun n°1

Pour répondre aux spécificités de l'opération une zone Ucom est créée en remplacement de la zone 2AU.

La présence de l'ensemble des équipements de viabilité en limite de zone permet le classement des terrains en zone U

5.2.1 - Zonage



5.2.1 - Règlement écrit

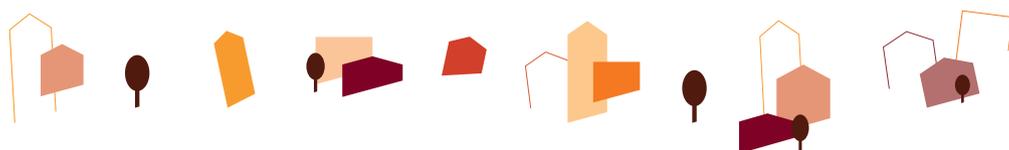
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ucom

La zone Ucom est à vocation commerciale. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article 1.Ucom - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ucom sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières .
- Les logements.
- Les hébergements.



- Les commerces de gros.
- Les hôtels.
- Les hébergements touristiques.
- Les cinémas.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les industries.
- Les entrepôts, sauf ceux liés à une activité autorisée à l'article 2.
- Les salles de congrès et de spectacles.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping ou de caravanage.

Article 2.Ucom - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les commerces de détail sont autorisés à condition que la surface de vente soit inférieure à 1.000 m².

Les équipements et aménagement connexes à l'activité de commerce de détail sont également autorisés :

- un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile » (drive).
- les ouvrages publics d'infrastructure comme un giratoire, un arrêt de bus, une aire de covoiturage ou une piste cyclable ...

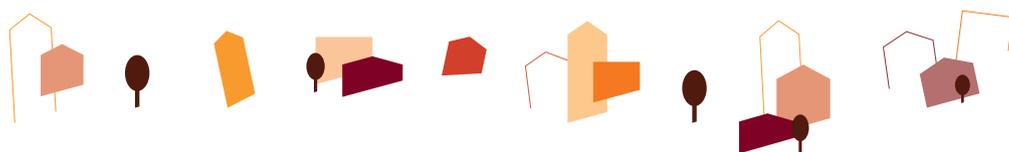
Article 3.Ucom - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même terrain d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.



Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies telles que définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.
- un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à la dite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En tout état de cause, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins :

- 6 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
- 4,5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Article 4.Ucom - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

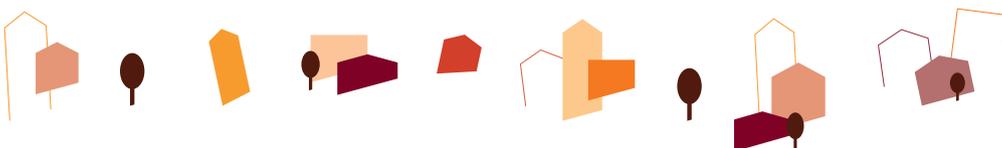
4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée



au réseau public d'assainissement (existant ou programmé), par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum 10% d'espaces perméables correspondant à une part de la surface libre de toute construction Cette part d'espaces perméables doit être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux).
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe.
- Dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

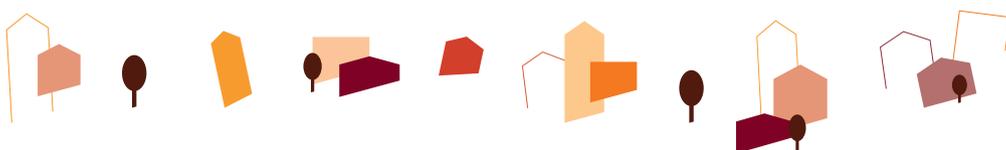
Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau communal d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.



4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

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

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs, sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article 5.Ucom - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Article 6.Ucom - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

6.1 - Règles générales :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD903 et de 8 mètres par rapport à l'axe de la RD135.

Article 7.Ucom - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités :

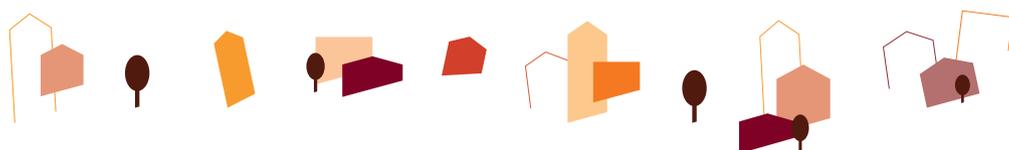
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

7.1 - Règles générales :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8.Ucom - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété n'est pas réglementée.



Article 9.Ucom - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article 10.Ucom - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les ouvrages techniques tels que les panneaux solaires, les gaines de ventilation, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

Article 11.Ucom - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés, notamment en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

11.1- Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent composer avec le terrain naturel.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

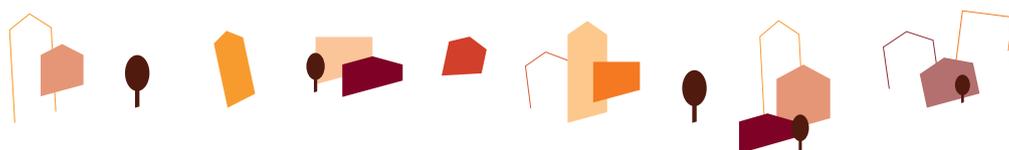
- Soit par des plantations d'essence locales.
- Soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder de 1,50 m par rapport au terrain naturel, ou existant.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

11.2 - Aspect des façades :

- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

- L'utilisation de teintes vives ou criardes, est interdite pour les enduits et peintures en façades.



- L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

11.3 - Toitures :

La pente et la forme des toitures n'est pas réglementée.

Article 12.Ucom - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de vente.

Les places de stationnement de surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Concernant le stationnement des vélos, il est exigé un arceau pour 60 m² de surface de vente. Les arceaux seront implantés en position d'abri (sous le débord du toit du bâtiment ou sous un auvent).

Article 13.Ucom - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les haies végétales continues, sur le pourtour des limites parcellaires, sont interdites.

Les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.

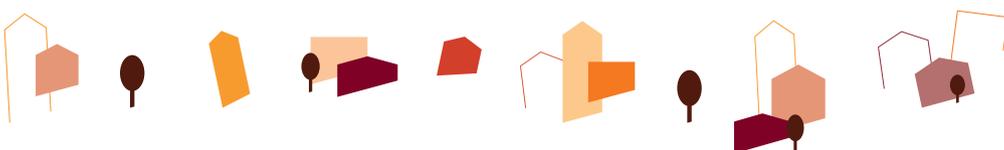
L'emploi éventuel d'encrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Article.14 Ucom - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les besoins énergétiques liés à l'opération doivent être couverts au moins à 35% par les énergies renouvelables (solaire, géothermie ...).

Article.15 Ucom - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A