

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE BONNEVILLE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le
Maire

Le Maire
Stéphane VALLI

Pièce n°1

Février 2021

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	3
1- Localisation et positionnement de la commune.....	3
2- Le PLU de Bonneville	3
II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	6
1- Modifications du dispositif réglementaire portant sur des secteurs particuliers.....	6
2- Modifications des emplacements réservés.....	22
3- Modifications et adaptations du règlement écrit	26
4- Mise à jour des annexes du PLU	27
III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	30
IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	32
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU) et aux emplacements réservés	32
1- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-2 du PLU).....	38
2- Les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU)	45

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

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

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

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

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

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

Concernant le contexte démographique, la commune compte selon les dernières données disponibles 12 608 habitants en 2017, et a connu ces dernières années une croissance démographique, due majoritairement au solde migratoire, comme le montre le tableau ci-après.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,8	1,9	1,6	0,5	1,1	1,9	0,2
due au solde naturel en %	0,9	1,3	1,1	0,9	0,9	1,0	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,9	0,7	0,5	-0,4	0,1	0,9	-0,7
Taux de natalité (‰)	18,6	19,9	17,3	15,3	16,1	15,9	15,7
Taux de mortalité (‰)	9,3	7,3	6,6	5,8	6,8	6,0	6,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

2- Le PLU de Bonneville

La commune de Bonneville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 19 mai 2016. Il a fait depuis l'objet d'une modification n°1 approuvée le 6 mai 2018, et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 avril 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Après quelques années d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter certaines modifications, adaptations, précisions au dispositif réglementaire du PLU de Bonneville.

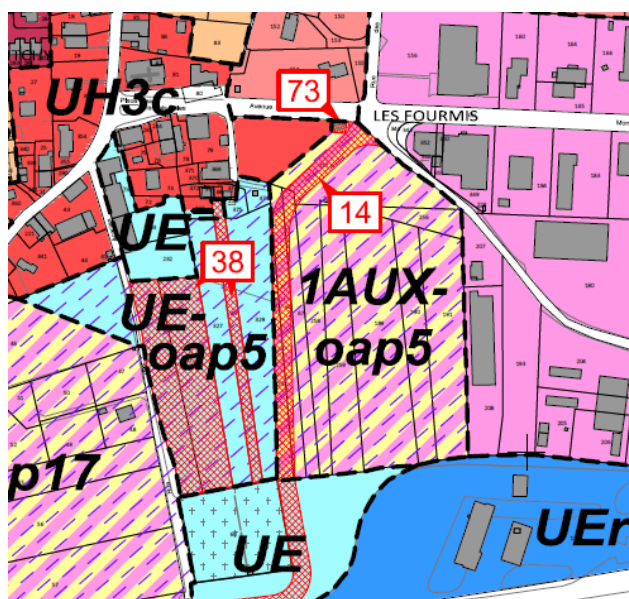
Ces modifications portent principalement sur :

- Des modifications du dispositif réglementaire applicable à des secteurs particuliers.
- Des emplacements réservés à inscrire et supprimer.
- Diverses dispositions du règlement écrit, qu'il convient de modifier, adapter ou préciser.
- La mise à jour des annexes du PLU.

1- Modifications du dispositif réglementaire portant sur des secteurs particuliers

► La zone d'activités économique des Gravieres

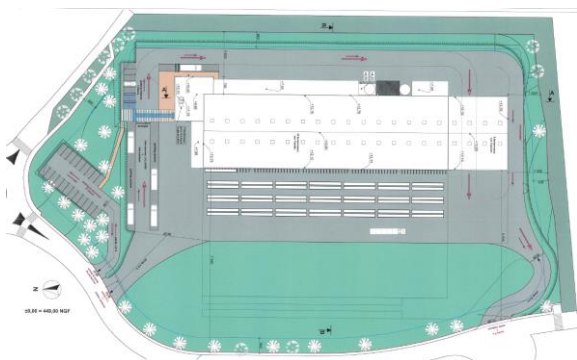
Lors de l'élaboration du PLU, plusieurs parcelles non urbanisées ont été classées en zone d'urbanisation future à vocation économique en continuité Ouest de la ZAE existante des Fourmis. Ce secteur faisait par ailleurs l'objet d'une partie de l'OAP n°5.



vigueur

Localisation du secteur, règlement graphique en

Aujourd'hui, le projet est réalisé, et respecte les dispositions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5. Il convient de mettre à jour le PLU pour prendre en compte l'état actuel de l'occupation du sol sur ce site (une mise à jour du cadastre sera également opérée). Ainsi, ce secteur étant aujourd'hui urbanisé, il convient de classer les parcelles concernées en secteur UXc1, et de modifier le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 afin qu'il ne concerne plus que la seule zone UE. De plus, le tracé de l'emplacement réservé doit être mis à jour, la voie d'accès ayant été partiellement réalisée.

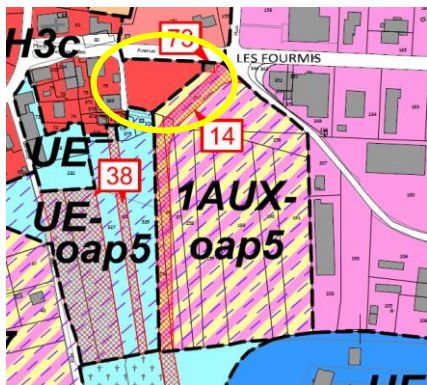


Plan masse du projet mis en œuvre



Vue aérienne sur le projet mis en œuvre

Par ailleurs, la dernière partie de parcelle n°257 reste à ce jour non urbanisée dans le secteur, en bordure de l'Avenue du Mont Blanc. Elle est actuellement classée en secteur à dominante d'habitat (cœur historique des hameaux), à savoir UH3c.



parcelle concernée, règlement graphique en vigueur

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

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

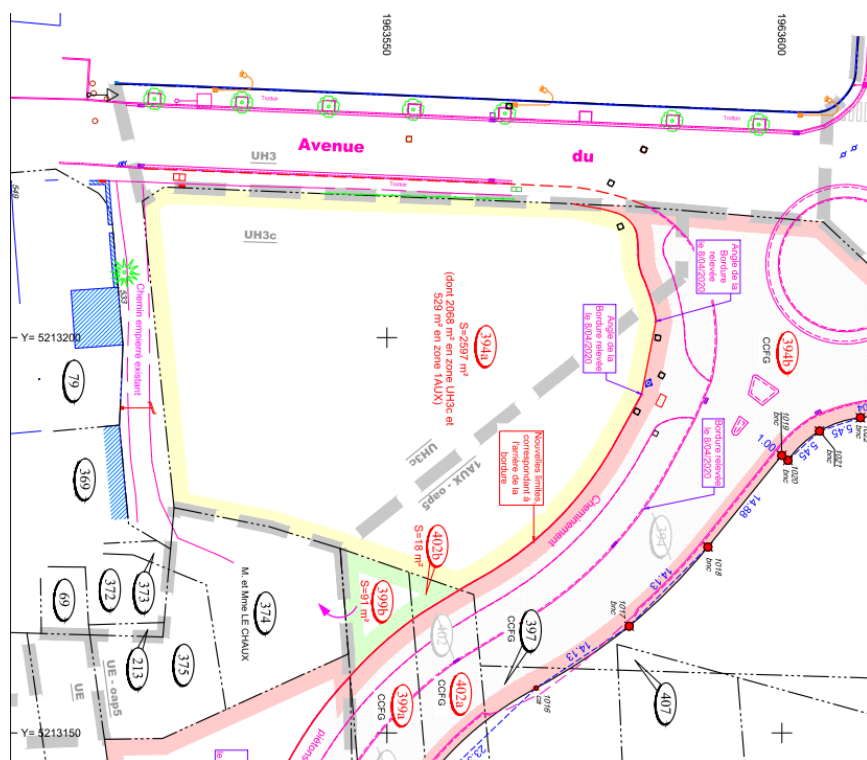


Vue du site depuis l'Avenue du Mont Blanc

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

Une adaptation de la réglementation du secteur UXc1 sera nécessaire, pour autoriser les activités commerciales et de services liées à une activité artisanale et industrielle.

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



Découpage parcellaire à prendre en compte.



vue aérienne du site

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UH, Zone UX, Zone 1AUX, ER
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	Zone UX
OAP sectorielle	OAP n°5
OAP patrimoniale	

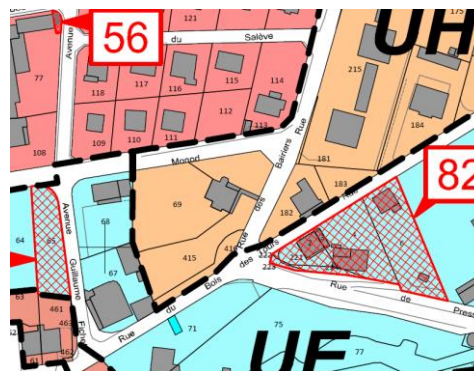
► Le secteur des Ramettes

Le secteur dit des Ramettes, situé au centre-ville, à l'angle du Boulevard Pierre Monod, de l'Avenue Guillaume Fichet, et de la Rue du Bois des Tours, fait l'objet d'un projet de requalification urbaine.

Il est actuellement classé pour partie en zone UE, compte tenu de la présence de bâtiments de la Régie des Eaux Faucigny-Glières, et en zone UH2 pour l'autre partie, composée d'une maison de caractère et de son parc, le tout dit propriété des Ramettes.



Localisation du secteur concerné.



Règlement graphique en vigueur

Ce projet a plusieurs objectifs, au regard de sa situation stratégique au centre-ville, à savoir :

- le développement et la requalification des espaces publics, et notamment la création d'un espace vert public en lieu et place du parc existant de la propriété des Ramettes, qui fait, à ce titre, l'objet de l'identification d'une trame végétale au règlement graphique sur les parcelles concernées dont les principes de préservation sont inscrits à l'OAP transversale du PLU (parcelles n° 69, 415 et 416).



Vue sur l'entrée de la propriété des Ramettes.



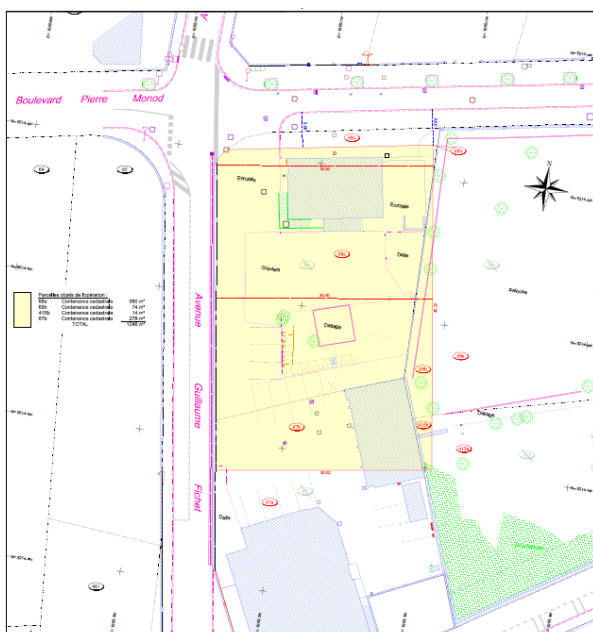
Inscription de la trame végétale au règlement graphique.

Le projet d'aménagement prendra en compte cette trame végétale, et un examen approfondi de chaque arbre permettra de valider ou non son état sanitaire.

Il s'agira de doter la commune d'un nouvel espace vert de qualité en centre-ville, améliorant le maillage de nature en ville de la commune, et ouvrant au public cet espace de respiration.

Excepté cette trame végétale, le secteur ne porte pas de sensibilité environnementale particulière.

- la création d'un équipement public de type micro-crèche, permettant de répondre au besoin en la matière sur la commune.
- la création de logements, notamment communaux et/ou à destination de personnes en situation de handicap, en réhabilitation de bâtiment existants et en renouvellement urbain, et ce en réponse aux enjeux sur la commune en matière d'adaptation et de diversification des formes de logement.



Découpage parcellaire envisagé pour les logements



Illustration possible du projet de logements

Pour mener à bien la requalification de cet îlot, le dispositif réglementaire actuel n'est pas adapté. Il s'agit donc de proposer une évolution de ce dernier, par le classement de l'ensemble du tènement en secteur UH1c, propre au centre-ville de Bonneville, permettant la mise en œuvre d'un véritable projet d'ensemble en matière de renouvellement urbain, avec une réflexion globale à l'ensemble de l'îlot.

Les règles du secteur UH1c permettront notamment une plus grande souplesse au regard des reculs par rapport aux emprises publiques et aux limites parcellaires, ainsi que du point de vue de l'emprise au sol. Le projet global devra par ailleurs satisfaire à l'exigence d'une insertion dans le site réussie. Il devra sur ce point faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, étant situé à proximité de bâtiments historiques.

Cependant, une adaptation des règles du secteur UH1c sera nécessaire pour les dispositions relatives au stationnement, qu'il est nécessaire d'assouplir, au regard :

- de la typologie de logements attendue dans le cadre du projet, à destination notamment de personnes en situation de handicap, ne possédant peu voire pas de véhicule personnel,
- de la situation au centre-ville, à proximité immédiate des commerces et services, sur une parcelle dont la configuration ne permet pas le développement d'une offre de stationnement importante, et dans le cadre d'un projet social, dont les équilibres financiers permettent difficilement la mise en œuvre de stationnements souterrains.

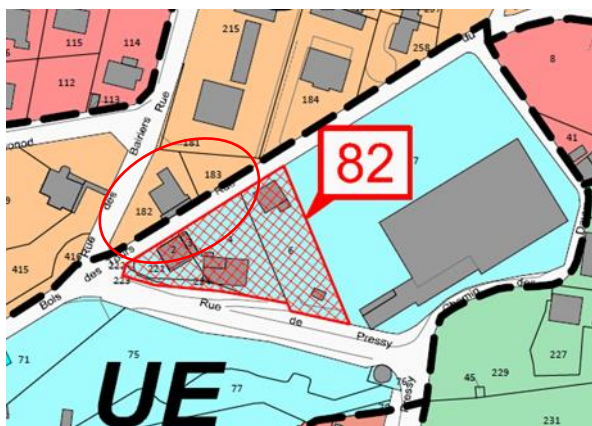
Ainsi, l'offre de stationnement devra être justifiée quant à sa bonne réponse aux besoins de l'opération projetée.

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

► Le secteur de La Rue du Bois des Tours

Afin de poursuivre la nécessité d'aménagement du secteur dédié au Lycée Guillaume Fichet et au Lycée Hôtelier, notamment en matière d'aménagement de voirie de desserte et de

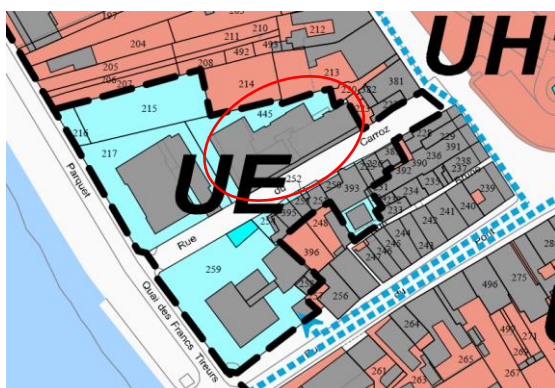
stationnement, il est nécessaire d'élargir la zone dédiée aux équipements publics aux parcelles 182 et 183. Un emplacement réservé sera mis en œuvre sur ces parcelles, en lien avec l'emplacement réservé n°82 préexistant.



Localisation des parcelles concernées.

► Le secteur de la Rue du Carroz

Une erreur matérielle a été relevée concernant le règlement graphique, au centre-ville, au niveau de la Rue du Carroz. En effet, la parcelle 445, qui est occupée par un immeuble de logements collectifs en copropriété, a été classée par erreur en zone UE, à destination d'équipements publics.



Localisation de la parcelle concernée.

Il convient donc de rectifier le règlement graphique afin que cette parcelle intègre le secteur UH1c, correspondant au centre-ville.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	Zone UE et secteur UH1c
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Le secteur des Iles

Sur le territoire de la commune de Bonneville, le quartier des Iles, identifié en tant que Quartier prioritaire Politique de la Ville, est situé à proximité du centre-ville entre l'axe structurant de l'Avenue de Genève et les bords de l'Arve.

Le site se compose d'une part d'une gendarmerie et de deux bâtiments destinés aux logements des gendarmes et de leur famille, et d'autre part de 258 logements locatifs sociaux

du bailleur Halpades. Ces logements sociaux se répartissent en 9 bâtiments construits dans les années 1970 (4 barres et 5 tours de plus de 6 étages). Fin octobre 2015, la population des logements du bailleur Halpades est de 727 habitants (elle était de 788 habitants en 2010). Le groupe scolaire des îles est attenant au quartier.

Le projet de rénovation urbaine de ce quartier répondra aux fondamentaux suivants :

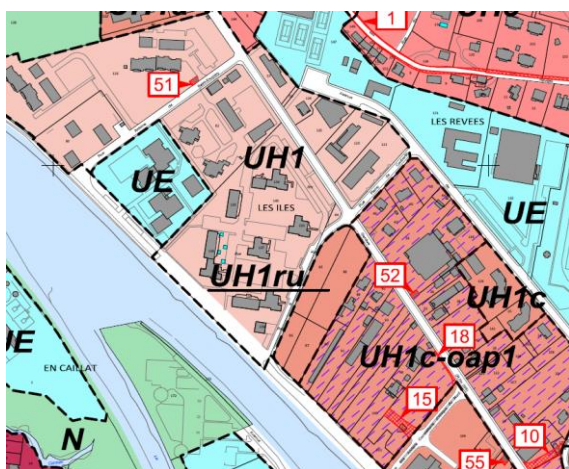
- Dédensifier le quartier : une proposition d'équilibre entre densité et sentiment aéré du quartier,
- Garantir une qualité des logements avec la création de vues, percées, ensoleillement,
- Développer des espaces de flânerie et de loisirs pour améliorer le bien-être et favoriser le vivre-ensemble des habitants,
- Hiérarchiser les axes de déplacement en donnant une large place aux modes doux en adéquation avec le réseau local, territorial et départemental.

Le calendrier de ce projet prévoit une mise en œuvre opérationnelle imminente des premiers lots sur un foncier communal, lequel fait l'objet d'une procédure de déclassement du domaine public afin de pouvoir amorcer rapidement la construction de logements sociaux sur le secteur des Iles et offrir des solutions concrètes de relogement aux habitants du quartier. La 1ère phase du projet consiste en effet à aménager la partie Est, Rue de la paix, sur du foncier non bâti (parkings et aires de jeux), afin de pouvoir assurer parallèlement le relogement des 3 premiers bâtiments à démolir (2019-2021), dont la démolition est envisagée en 2021.

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, une évolution du dispositif réglementaire est nécessaire. A ce titre, la modification simplifiée n°1 du PLU a mis en œuvre un secteur spécifique, UH1ru, sur une partie du secteur de projet, qui permet, par rapport aux dispositions du secteur UH1 :

- De ne pas demander systématiquement la mutualisation des accès, et ce pour un meilleur fonctionnement de ce quartier, et ce au regard du parti d'aménagement retenu.
- Et d'augmenter l'emprise au sol, passant de 0,40 en UH1 à 0,60 en UH1ru, permettant une meilleure optimisation de l'usage du sol, au regard notamment de la configuration du site, et de sa situation en limite du centre-ville de Bonneville.

Cependant, le secteur UH1ru ne concerne qu'une partie du secteur concerné par le projet. Il est donc nécessaire, pour la mise en œuvre de ce dernier, de faire évoluer le dispositif réglementaire afin que les dispositions du secteur UH1ru concernent l'ensemble du site du projet.



Règlement graphique actuellement en vigueur



Plan masse du projet envisagé

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	secteur UH1 et secteur UH1ru
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Le secteur de la Queue de Borne

En réponse aux enjeux actuels de développement de la trame de nature en ville, et au regard des objectifs du PADD, à savoir *"Maintenir et renforcer la pénétration de la "nature en ville" pour la qualité du cadre de vie des habitants et la fonctionnalité du réseau écologique, mais aussi comme élément de support des "modes actifs" de déplacement, de fraîcheur et d'hydrothermie pour lutter contre le réchauffement climatique attendu et pour favoriser une diversité écologique en milieu habité (objectif A.3)"*, la municipalité a pour projet mise en œuvre d'un espace dédié à des jardins familiaux dans le secteur dit de la "Queue de Borne".

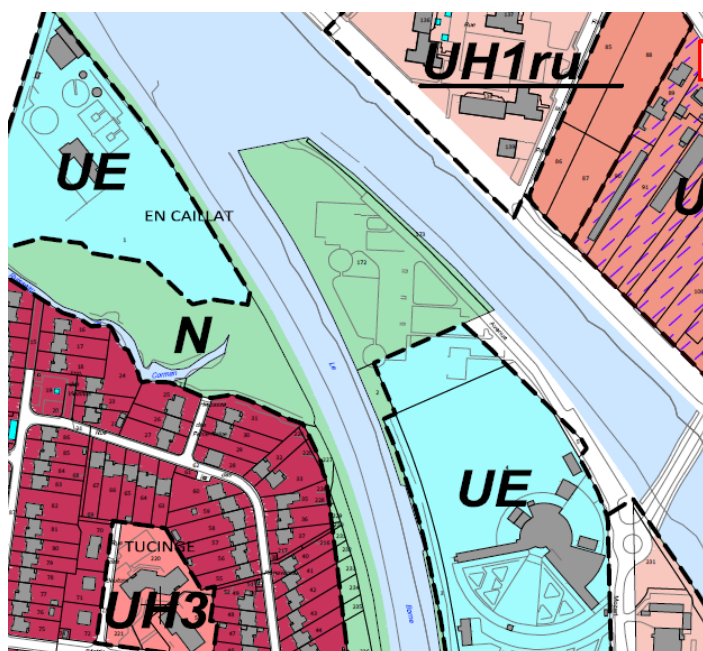
Cet espace vert constituera un véritable espace de vie et de respiration au sein du centre-ville de Bonneville, en bord de l'Arve et du Borne.



Vue aérienne du site

Pour le bon fonctionnement de ces jardins, il est nécessaire de permettre la mise en œuvre d'un ou plusieurs petits locaux à destination de stockage du matériel, ce que le dispositif réglementaire du PLU ne permet pas aujourd'hui.

En effet, les parcelles sont actuellement classées en zone N au règlement graphique.

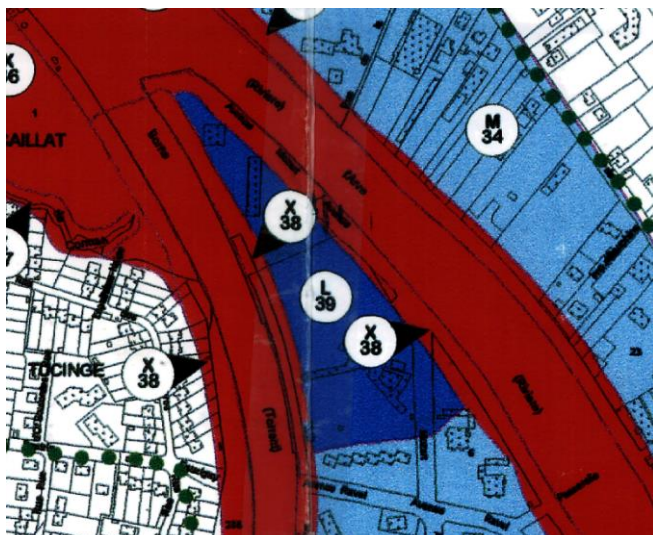


Règlement graphique actuellement en vigueur

A noter que ces parcelles, pour leur plus grande partie sont classées en zone bleu foncé au Plan de Prévention des Risques en vigueur, qui stipule que :

Prescriptions générales
Aucune nouvelle implantation ne pourra être effectuée avant la réalisation de <u>travaux collectifs réduisant le risque</u> , en supprimant les débordements à l'origine de ce risque jusqu'à la crue centennale.
Ces travaux de protection sont à concevoir d'après une étude hydraulique d'ensemble des zones concernées par un même cours d'eau, afin de ne pas aggraver le risque sur d'autres zones.
Une fois les travaux réalisés, l'étude hydraulique précisera les éventuelles prescriptions générales à la construction, notamment en ce qui concerne l'entretien des ouvrages de protection.
Dans l'attente de l'étude hydraulique, les modifications du bâti existant n'entraînant pas d'augmentation d'emprise au sol pourront être autorisées, <u>à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux</u> .

Les parties des parcelles constituant les berges de l'Arve et du Borne sont classées en zone rouge, donc inconstructibles. Sont tout de même autorisés l'aménagement de terrains à vocation sportive ou les équipements de loisirs, sans hébergement, et sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux, et qu'ils présentent une vulnérabilité restreinte. Cependant, et au regard des enjeux en matière de risques naturels, le projet envisagé ne concernera pas les surfaces concernées par le classement en zone rouge du PPR.



Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur

A ce titre, la ou les construction(s) envisagée ne seront mises en œuvre que lorsque la révision du PPRn, aujourd'hui en cours, sera effective.

Ainsi, pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général pour la commune, il est nécessaire de faire évoluer le dispositif réglementaire du PLU en vigueur afin de :

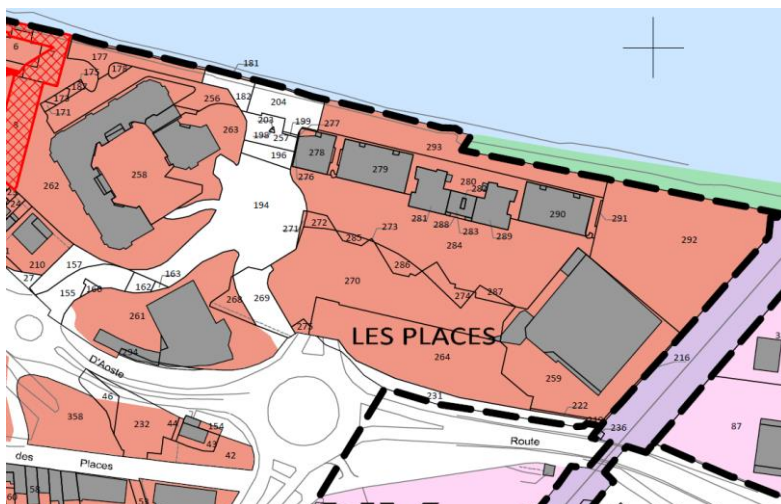
- Mettre en œuvre un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pour autoriser la construction des locaux permettant le stockage du matériel, d'une surface de plancher maximale, et cumulée (en cas de plusieurs constructions), de 50m²,
- Mettre en œuvre un secteur spécifique au sein de la zone naturelle, permettant la réalisation des jardins familiaux, en autorisant les aménagements nécessaires.

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

► Le secteur des Places

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

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



Règlement graphique en vigueur

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

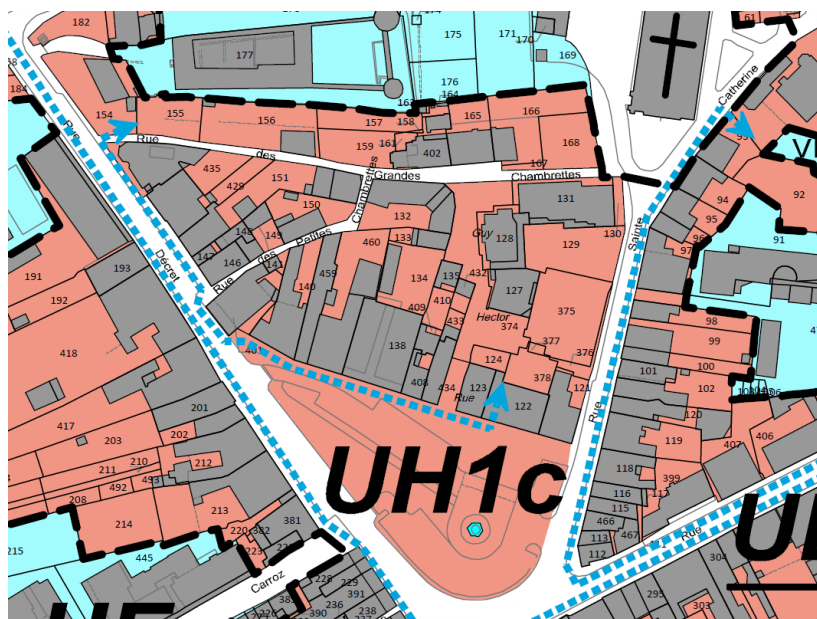
► Le secteur de l'Hôtel de Ville

Aux abords de l'Hôtel de Ville, plusieurs parcelles sont dédiées à des espaces de parking et circulation, qu'il convient de pérenniser pour le bon fonctionnement du centre de la commune. Il s'agit notamment des espaces situés à l'arrière de la Mairie, comme le montre la vue aérienne ci-dessous.



Vue aérienne du site

Cependant, ces parcelles sont classées, au PLU en vigueur, en secteur à vocation dominante d'habitat et mixité des fonctions, mais au regard de leur usage actuel, et de la volonté de pérenniser cet usage, il est nécessaire d'inscrire ces parcelles en zone UE. Il sera par ailleurs nécessaire d'inscrire un emplacement réservé sur les parcelles qui ne sont pas propriété de la collectivité (parcelle 134).



Règlement graphique en vigueur



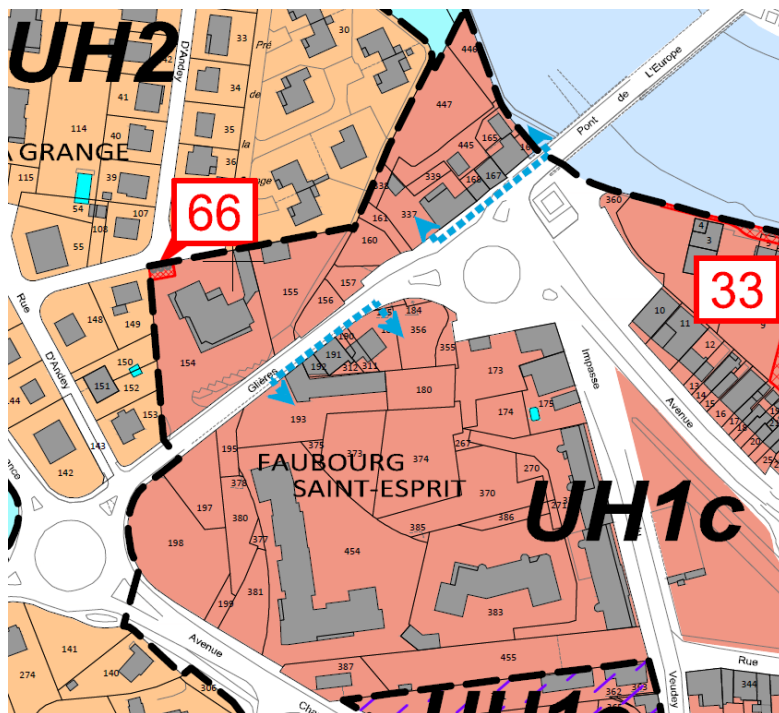
Localisation des parcelles concernées

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

► Le secteur du Faubourg Saint-Espirit

Dans le secteur du Faubourg Saint-Espirit, plusieurs parcelles sont actuellement à destination de stationnement public, sans que la collectivité soit propriétaire du foncier. Il est nécessaire de pérenniser l'usage de ces dernières, par l'inscription d'emplacements réservés sur les parcelles concernées, et par un classement en zone UE, mieux adaptée à leur vocation.

Par ailleurs, il est nécessaire d'inscrire un emplacement réservé sur une partie de la parcelle 180, en vue de sauvegarder la possibilité de réaliser une nouvelle voie de desserte de ce quartier, en prise sur le giratoire existant.



Règlement graphique en vigueur



Vue aérienne du site

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

► Le secteur de Motte Longue

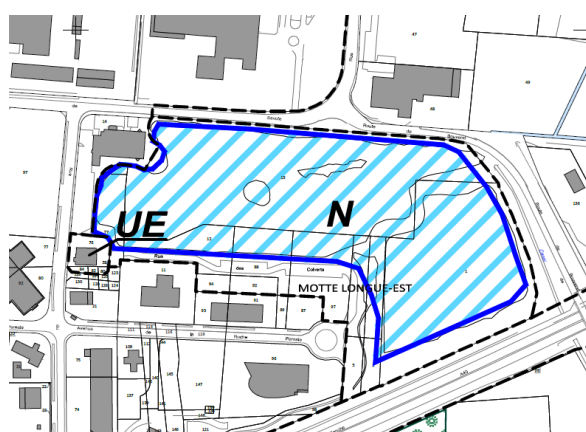
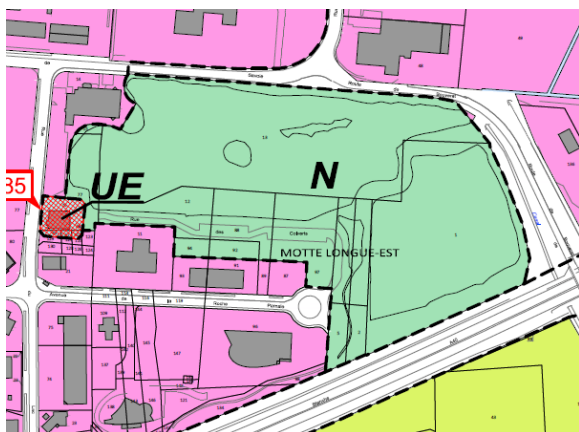
Dans le secteur situé en zone naturelle au lieu-dit "Motte Longue – Est", un plan d'eau du même nom est aujourd'hui existant, et ouvert au public en période estivale.

Afin d'améliorer le fonctionnement de cet espace de loisirs, il est nécessaire de permettre la mise en œuvre de constructions de faible importance (d'une surface de plancher maximale de 100 m²), dédiée notamment au fonctionnement du site (sanitaires, local pour surveillants de baignade, stockage du matériel, etc.).

Cette construction sera implantée hors du périmètre de la zone humide existante (et correspondant au lac).



Vue aérienne du site

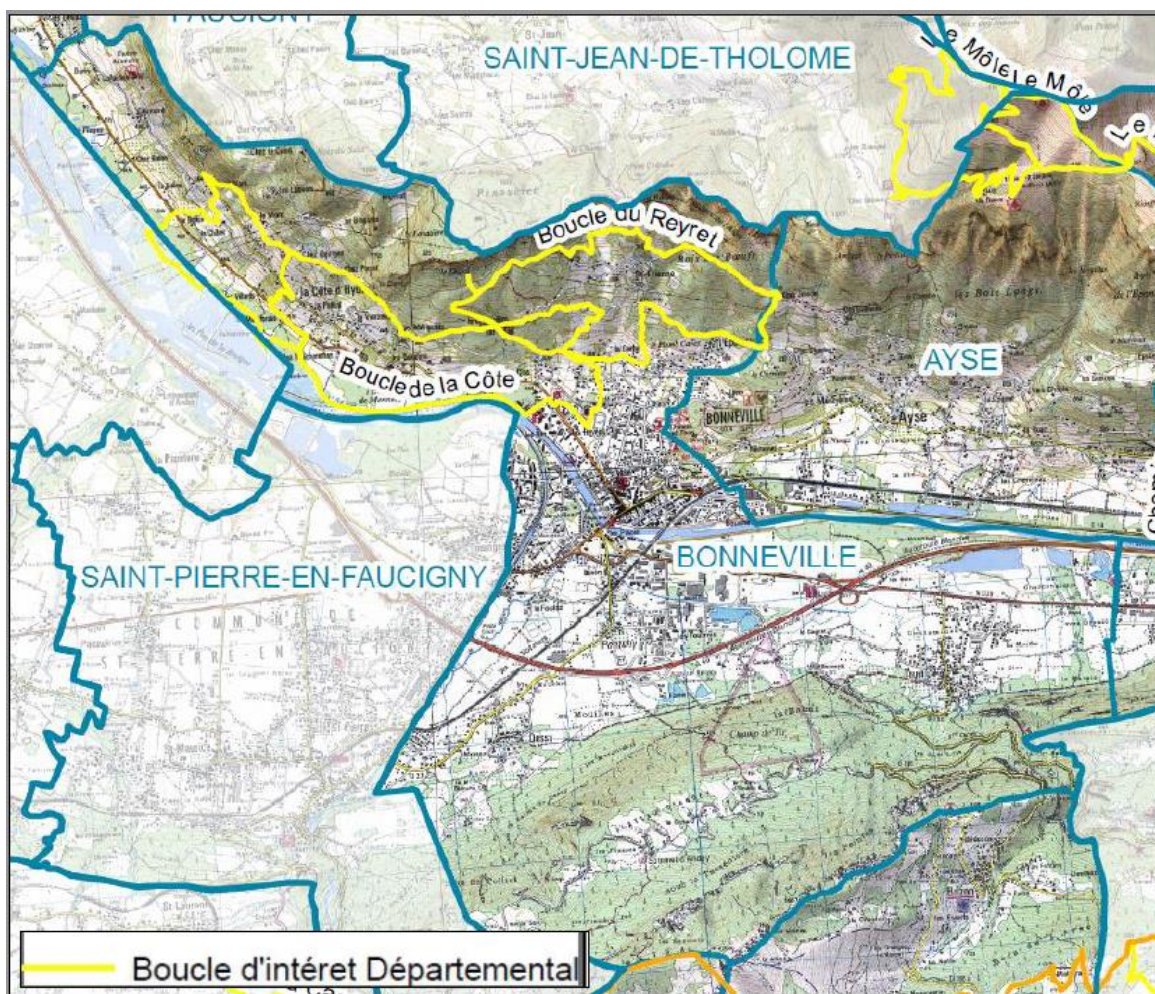


Règlement graphique en vigueur

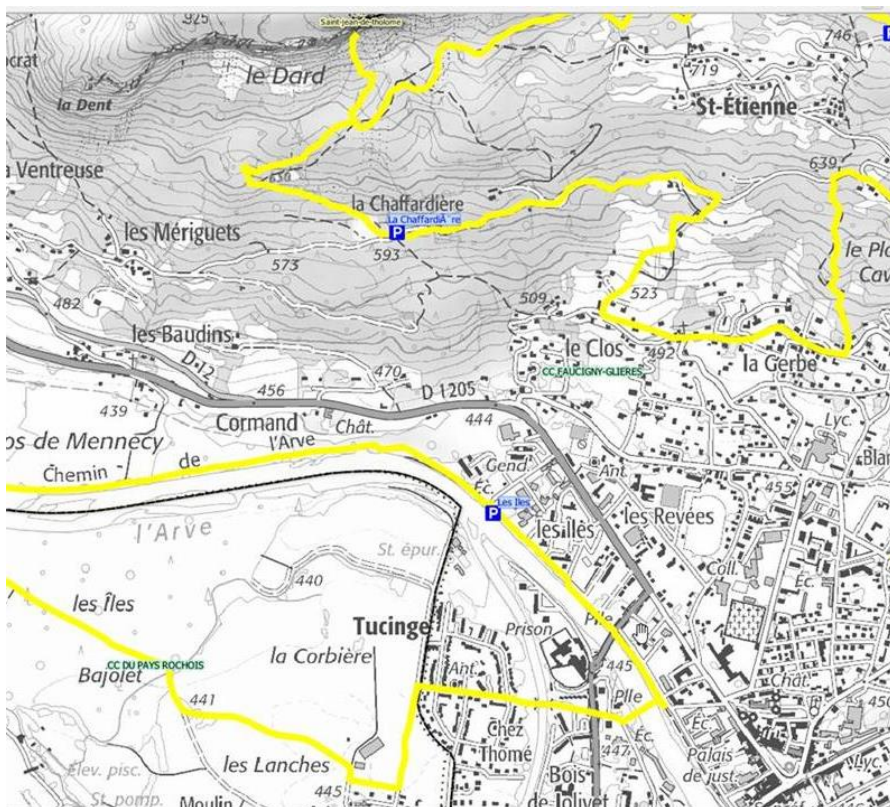
Pour permettre la mise en œuvre de cette construction, l'inscription d'un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées est nécessaire.

► La prise en compte du nouveau PDIPR

Depuis les études de diagnostic (datant de 2014) ayant préfiguré l'élaboration du PLU aujourd'hui en vigueur, le tracé du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée a évolué, comme le montrent les cartes ci-dessous. Ainsi, une évolution du tracé des itinéraires de randonnée au PDIPR, mis en œuvre au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme est envisagée.



Tracé du PDIPR en 2014



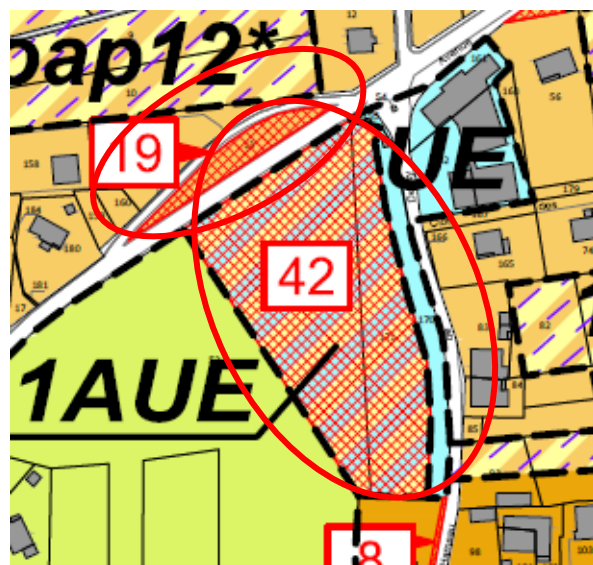
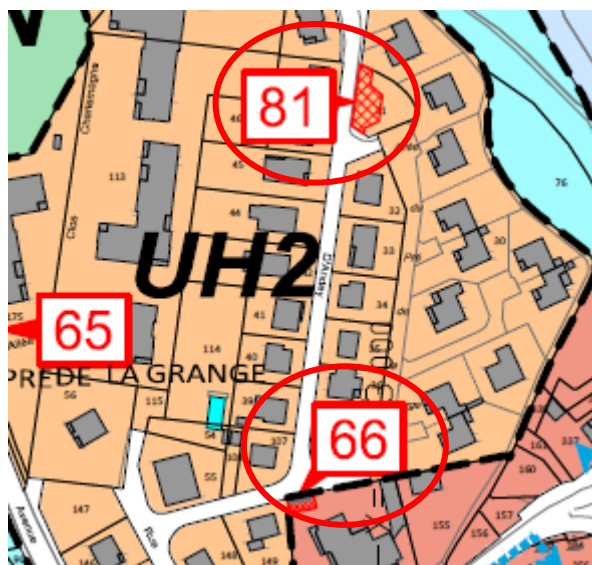
Tracé actuel du PDIPR

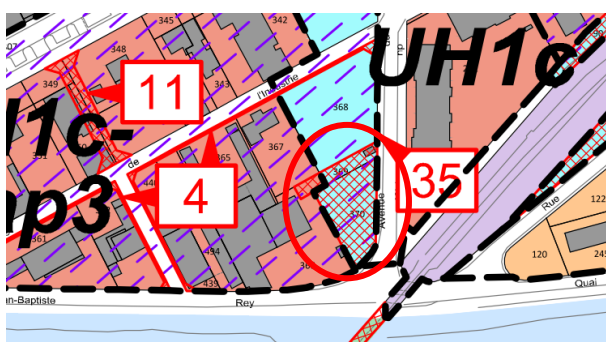
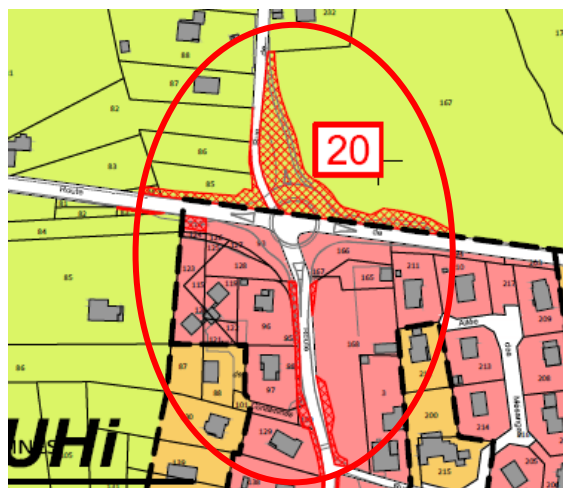
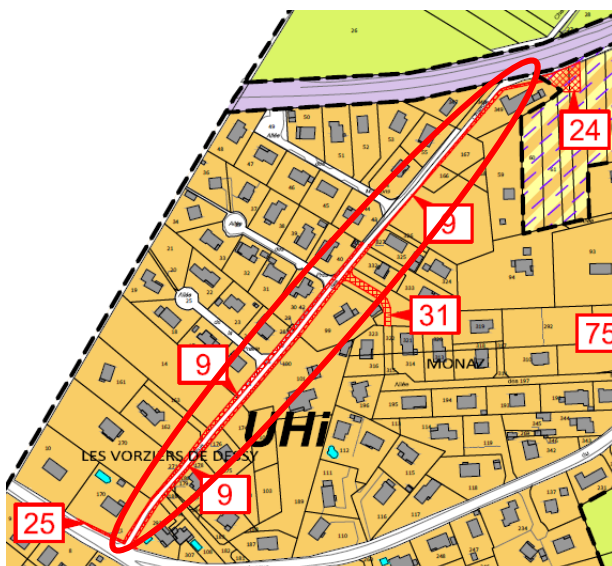
► **Suppression d'emplacements réservés**

- N°66 : aménagement de point d'apport volontaire pour les ordures ménagères.
- N°81 : aménagement de point d'apport volontaire pour les ordures ménagères.
- N°9 : aménagement et sécurisation à 7 m de plateforme de la voie dite "Rue des Champs".
- N°19 : Sécurisation du carrefour entre les voies dites "Rue de Sauvy", "Rue du Hameau de Dessy" et "Avenue du Monaz".
- N°42 : Extension de l'école de Dessy, réalisation d'un agorospace et aménagement d'une aire publique de stationnement.
- N°20 : Sécurisation, par la réalisation d'un rond-point, du carrefour entre les voies dites "Rue de la Cour", "Route de Thuet" et "Route de Cluses".
- N°35 : Aménagement d'une aire d'accueil de manifestation et extension de l'aire publique de stationnement au niveau du secteur UE-oap3 des "Allobroges".



Localisation des emplacements réservés à supprimer ou réduire

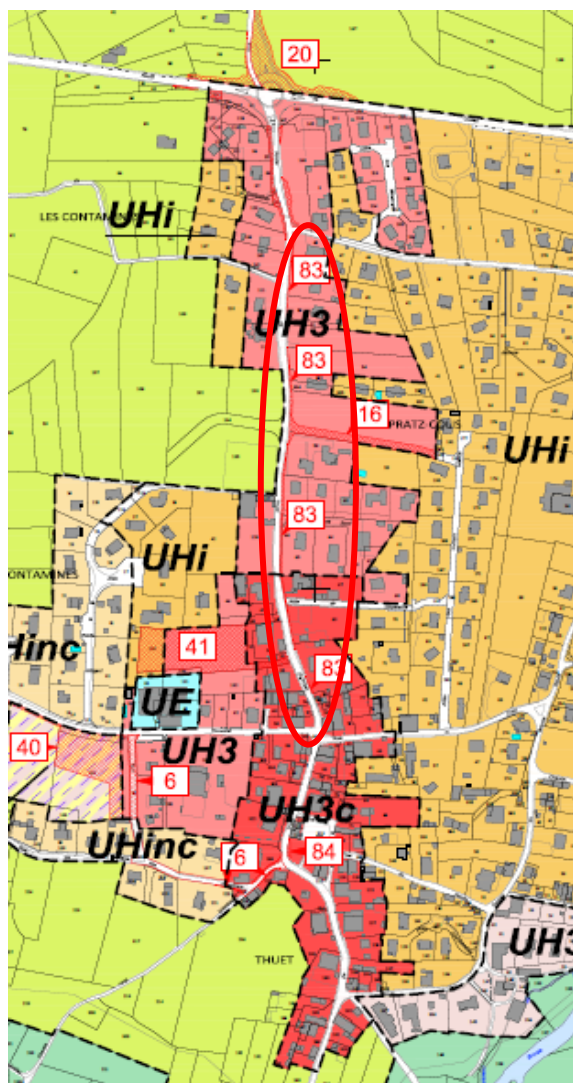




Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique 3-1	ER
Règlement graphique 3-2	
Règlement écrit	
OAP sectorielle	
OAP patrimoniale	

► Précision de l'objet d'un emplacement réservé

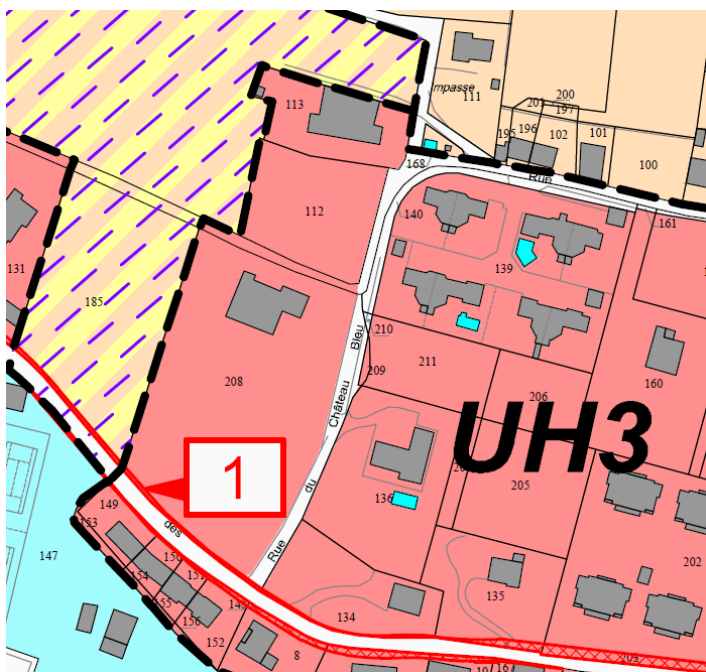
Il convient de préciser l'objet, et plus précisément la largeur de plateforme, pour l'emplacement réservé n°83, à savoir "aménagement et sécurisation à 7,5 m de plateforme de la voie dite "Route de Thuet".



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

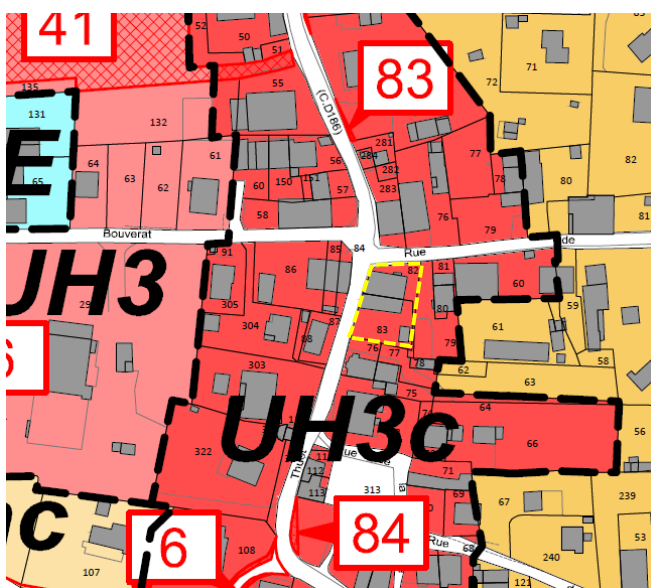
► Inscription d'emplacements réservés

Dans le secteur des Rosières, la Rue du Château Bleu passe actuellement sur une propriété foncière privée. Il est nécessaire pour la collectivité qu'elle soit intégrée au domaine public, d'autant plus qu'une densification de l'urbanisation est attendue dans le secteur. Pour ce faire, l'inscription d'un emplacement réservé est nécessaire.



Localisation de la Rue du Château Bleu

Dans le secteur de Thuet, le carrefour entre la Route de Thuet et la route de la Croix est très dangereux en raison d'un manque de visibilité. A ce titre, un aménagement en vue de la sécurisation de ce carrefour est envisagé, et pour ce faire, l'inscription d'un emplacement réservé est nécessaire.



Localisation des parcelles concernées

3- Modifications et adaptations du règlement écrit

► Concernant les toitures, en zones UH et 1AUH

Après un certain recul dans la gestion du règlement écrit, une incohérence est relevée quant à la réglementation des toitures végétalisées. En effet, il est mentionné en début d'article que les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à ce type de toiture, alors que par la suite des dispositions spécifiques leur sont édictées.

Il est donc nécessaire de rectifier l'article 11 des zones UH et 1AUH sur ce point.

Zone concernée par le projet de modification					
UH	X	1AUH	X	A	
UE		1AUE		N	
UX		1AUX			
		2AUX			

► **Concernant le stationnement, en zones UH et 1AUH**

Après un certain recul dans l'application du règlement écrit, et au regard des projets réalisés et en cours sur la commune, il est nécessaire de préciser les règles en matière de stationnement souterrain. En effet, afin de conserver la part réelle de stationnements imposés, il est décidé de demander à ce que les box de stationnements souterrains ne soient pas fermés, pour qu'ils ne deviennent pas des espaces de stockage, et que les véhicules se stationnent sur l'espace public.

Zone concernée par le projet de modification					
UH	X	1AUH	X	A	
UE		1AUE		N	
UX		1AUX			
		2AUX			

► **Concernant les annexes, dans l'ensemble de la zone UH, ainsi qu'en zone A et N**

Après un certain recul dans la gestion du règlement écrit, il apparaît nécessaire de limiter le nombre d'annexes non accolées autorisées pour les constructions principales, pour une meilleure insertion architecturale et paysagère de ces éléments bâtis, et le respect d'un principe de "respiration" entre les constructions. A ce titre, deux annexes, accolées ou non accolées, par construction principale, seront autorisées, en prenant en compte l'existant.

A noter que les piscines ne sont pas concernées par cette évolution. De fait, à ce titre, une précision sera apportée en zone A et N pour la gestion des annexes, pour une meilleure cohérence entre les règles dans chaque zone.

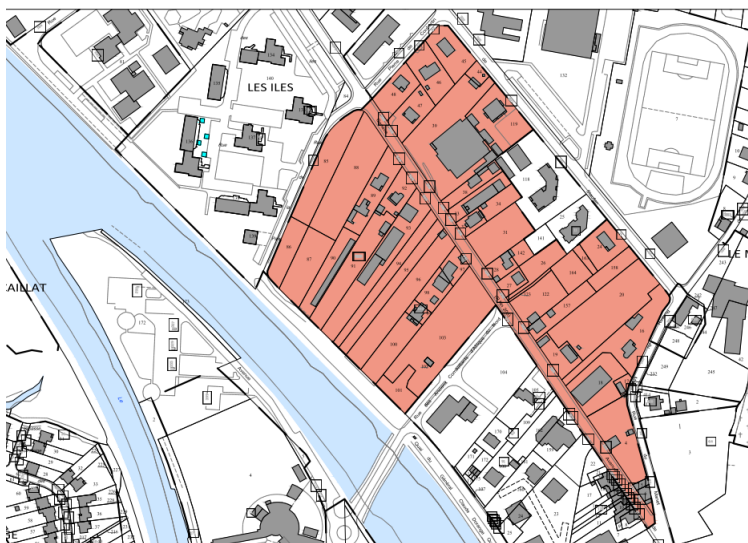
4- Mise à jour des annexes du PLU

► **Périmètres de sursis à statuer**

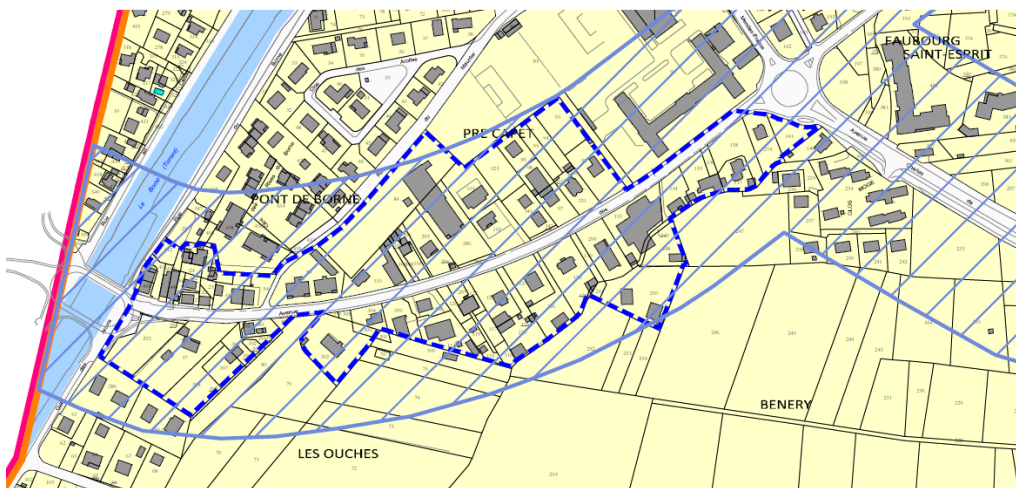
La commune a mis en œuvre quatre périmètres d'études au titre de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Un périmètre concernant le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 "Avenue de Genève", instauré par délibération du Conseil Municipal du 5 juin 2018 ;

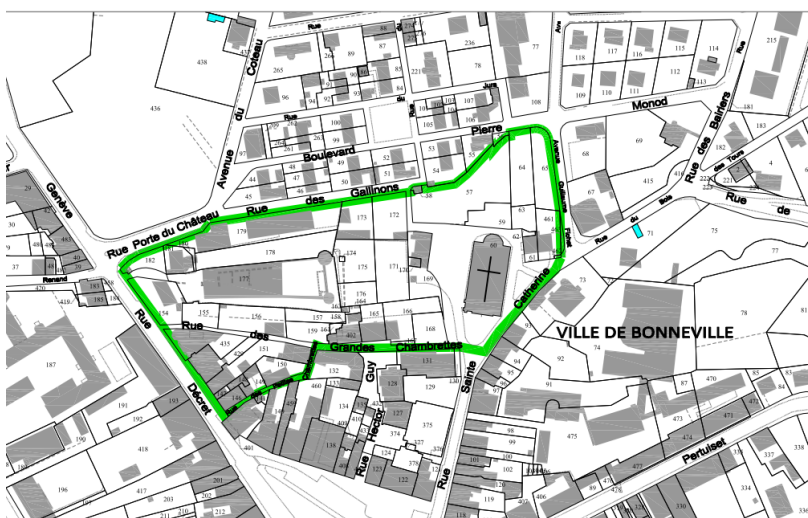
Délimitation du périmètre de sursis à statuer
au titre de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme - périmètre de l'OAP n°1
"Avenue de Genève"



- Un périmètre concernant le secteur de l'Avenue des Glières, instauré par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019 ;



- Un périmètre concernant le site du Château des Sires du Faucigny, de l'Eglise, et de ses alentours, instauré par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019 ;



- PERIMETRE DE SURSIS A STATUER AU TITRE DE L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME - SECTEUR DE BLA



Il est donc nécessaire d'inscrire l'ensemble de ces périmètres sur le document graphique annexe du PLU (pièce n°4).

Au titre de l'article R151-53 du Code de l'Urbanisme, figurent en annexe au PLU le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L581-14 du Code de l'Environnement.

► Périmètre de Projet Urbain Partenarial

La commune a mis en place une convention de Projet Urbain Partenarial dans le secteur des Allobroges.

Au titre de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, doivent figurer en annexe au PLU les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux délimités en application du II de cet article.

Il est donc nécessaire d'inscrire ce périmètre sur le document graphique annexe du PLU (pièce n°4-1).

► Arrêté Préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres

Au titre de l'article R151-53 du Code de l'Urbanisme, figurent en annexe au PLU le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Il est donc nécessaire de remplacer l'arrêté datant de 2011 par cette nouvelle version (pièce n°4).

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

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

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

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

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

Article L153-36

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

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

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

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

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

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

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

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

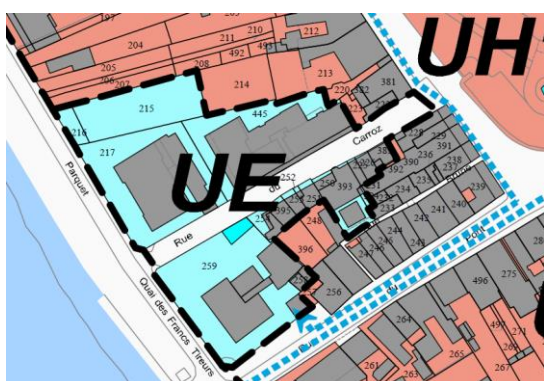
Après modification n°2 du PLU

Suppression ER
14 sur la voie
réalisée.

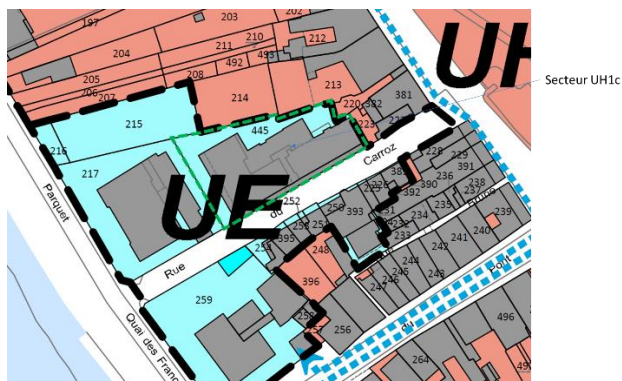
Après modification n°2 du PLU

Dans la légende :
UH1c* : Secteur de centralité, forte densité et mixité des fonctions

► Le secteur de la Rue du Carroz

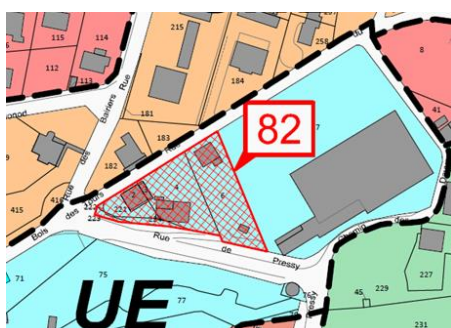


Avant modification n°2 du PLU

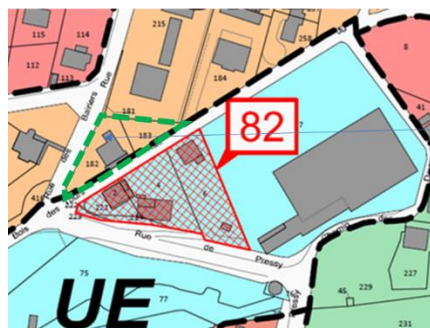


Après modification n°2 du PLU

► Le secteur de la Rue du Bois des Tours



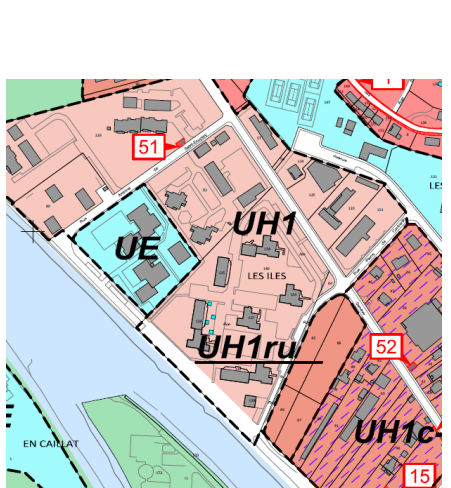
Avant modification n°2 du PLU



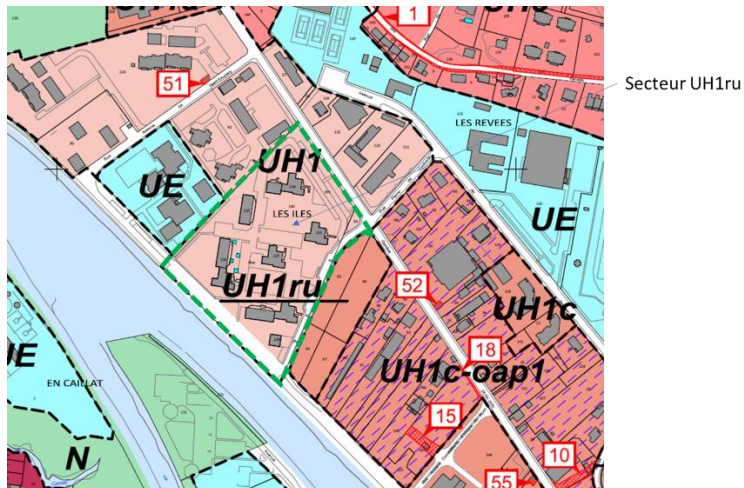
Après modification n°2 du PLU

Zone UE
Inscrire un emplacement
réservé :
Aménagement d'une aire de
stationnement et
réaménagement du
carrefour
Bénéficiaire : commune

► Le secteur des Iles

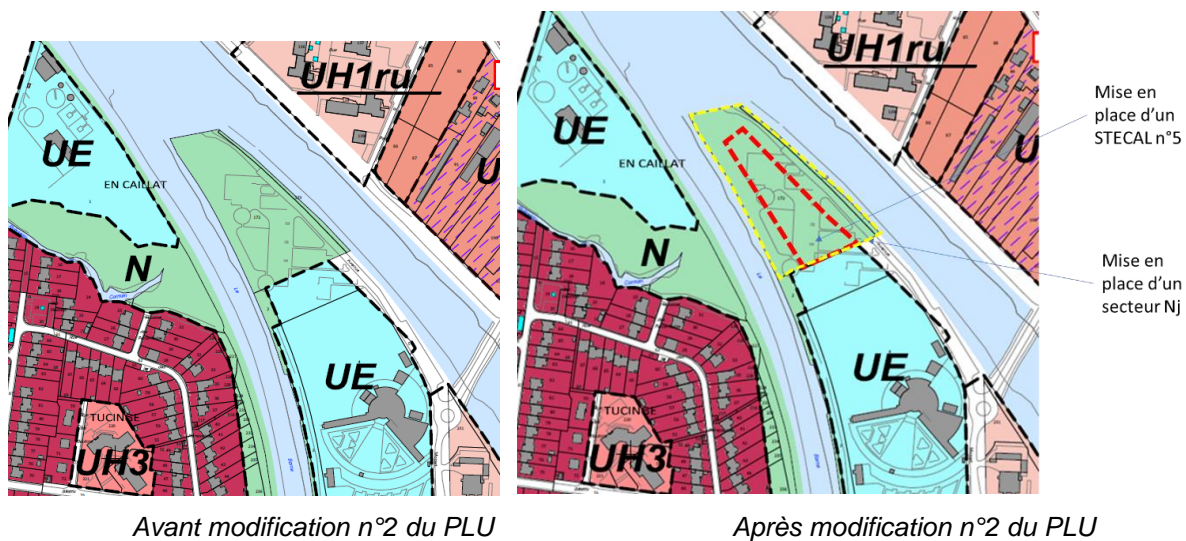


Avant modification n°2 du PLU

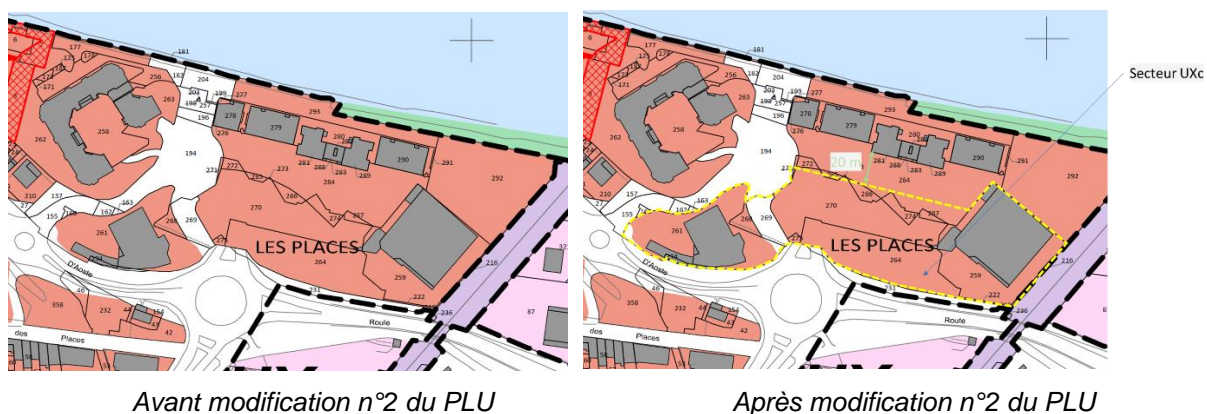


Après modification n°2 du PLU

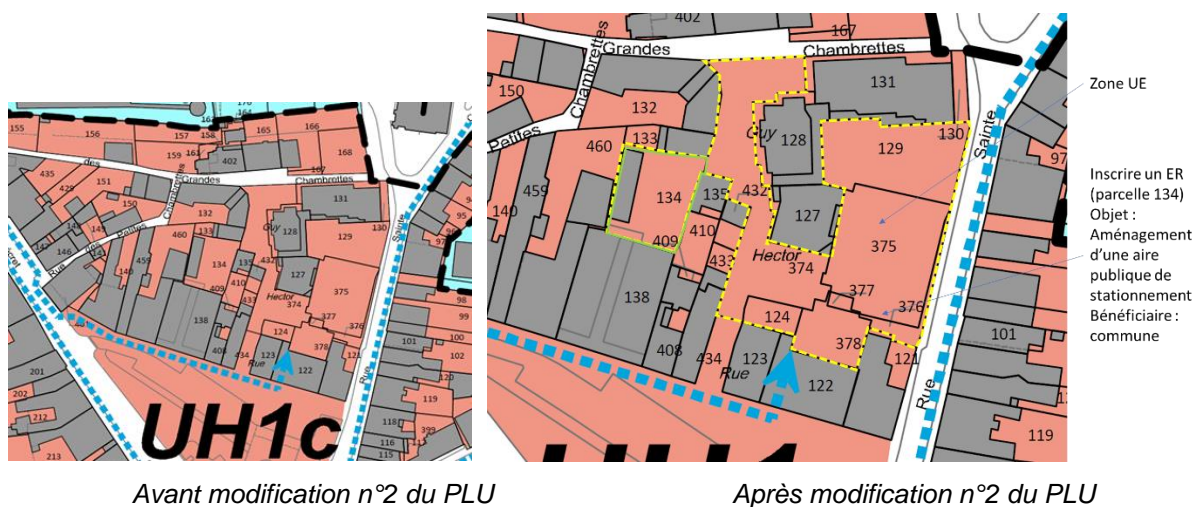
► Le secteur de la Queue de Borne



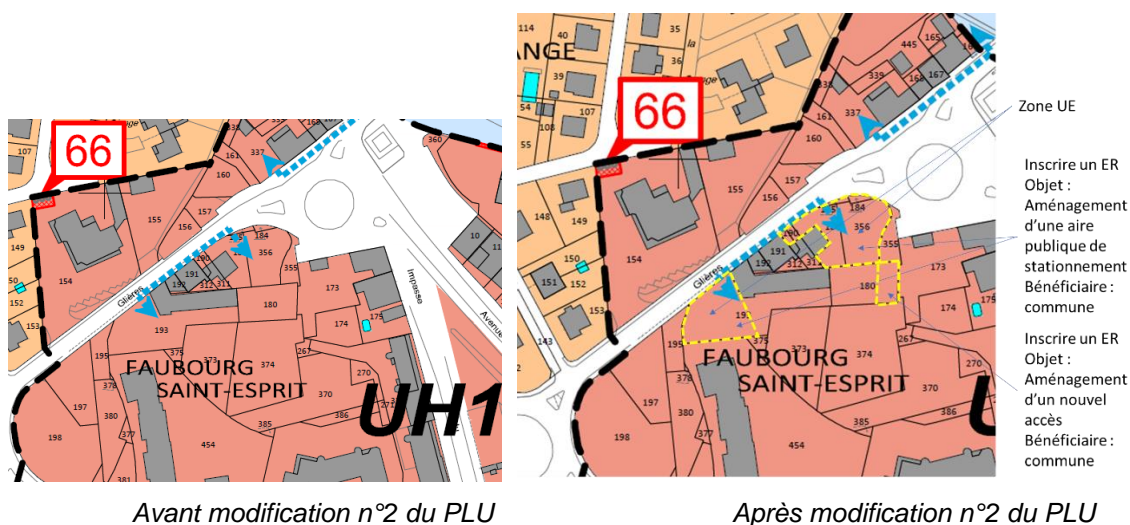
► Le secteur des Places



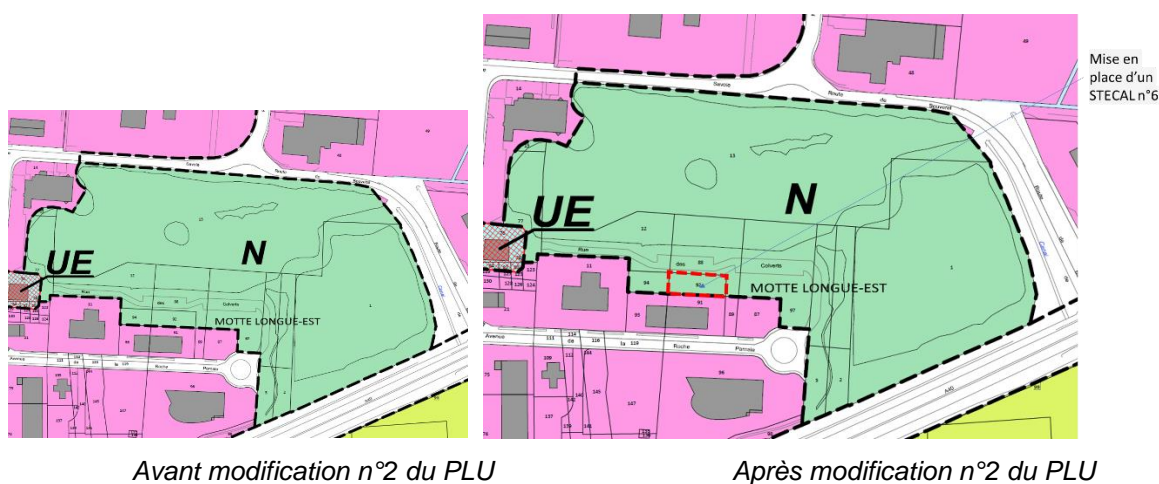
► Le secteur de l'Hôtel de Ville



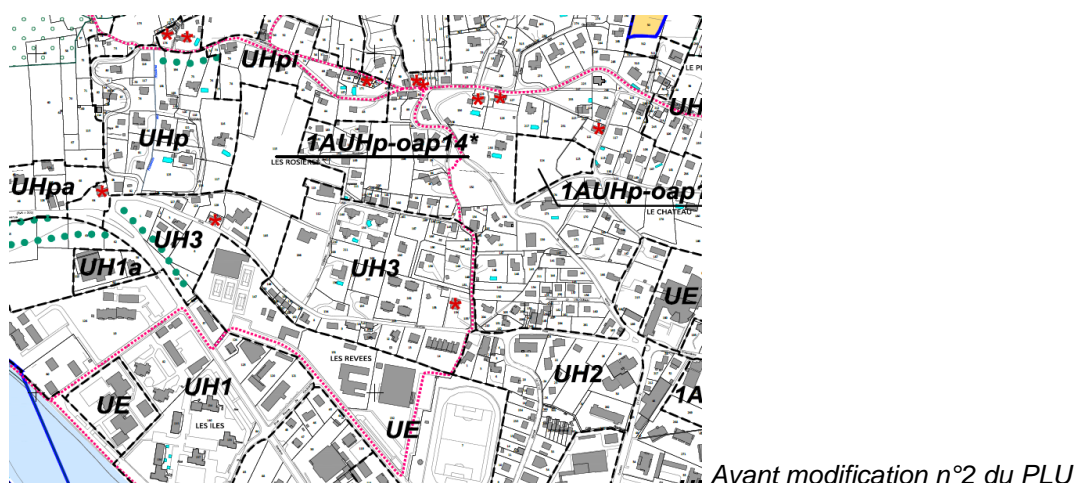
► Le secteur du Faubourg Saint-Esprit

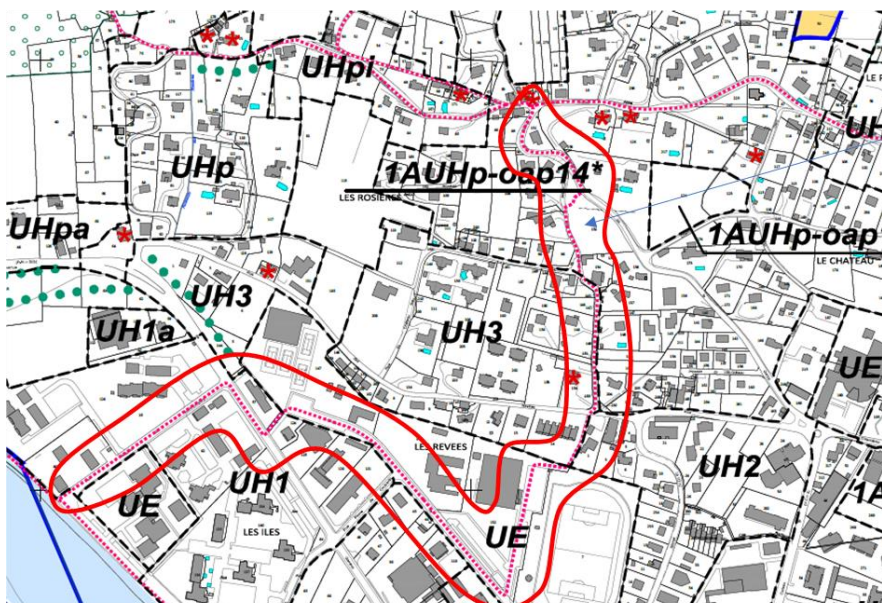


► Le Secteur de Motte Longue



► La prise en compte du nouveau PDIPR

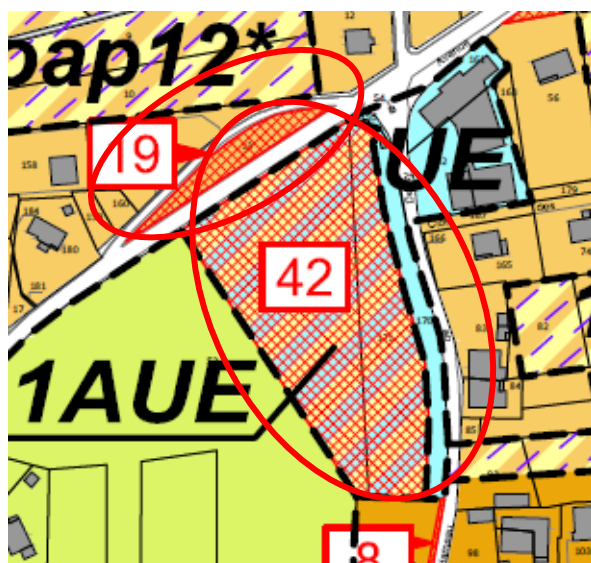
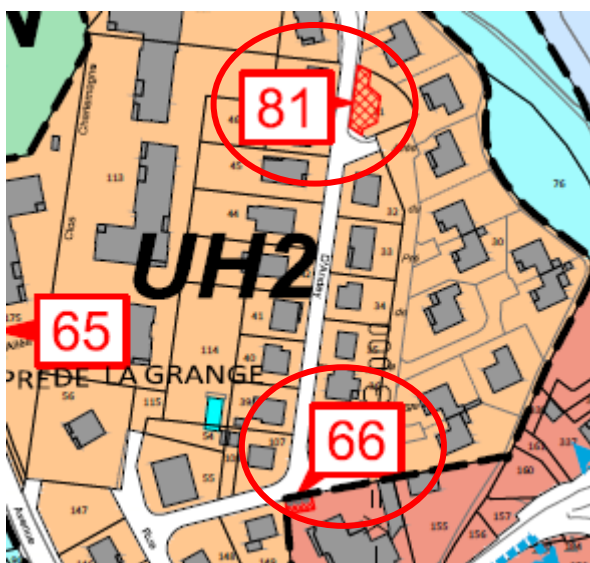


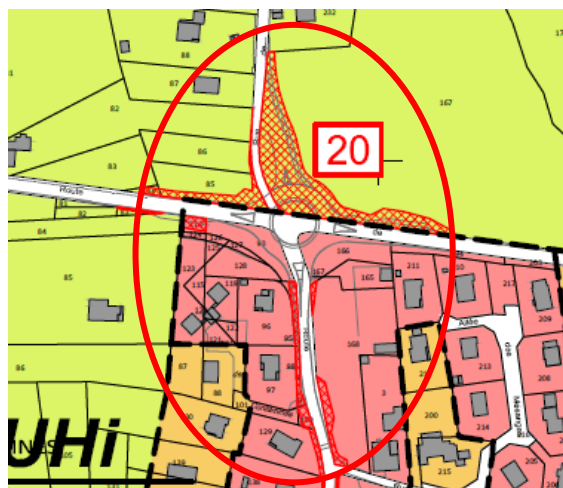
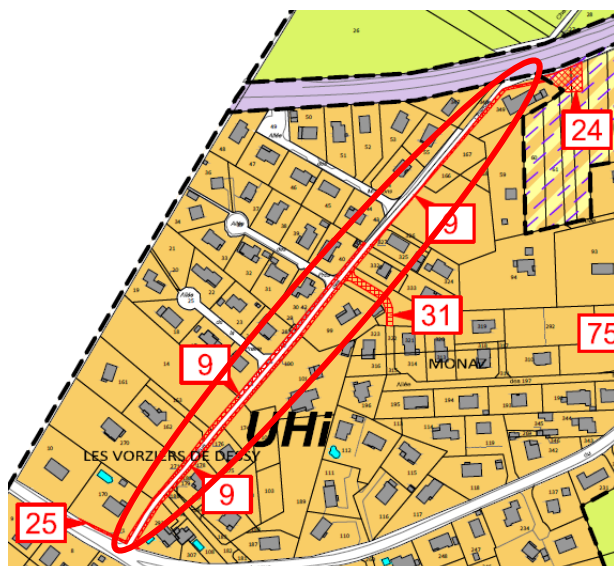


Suppression
du tracé du
PDIPR

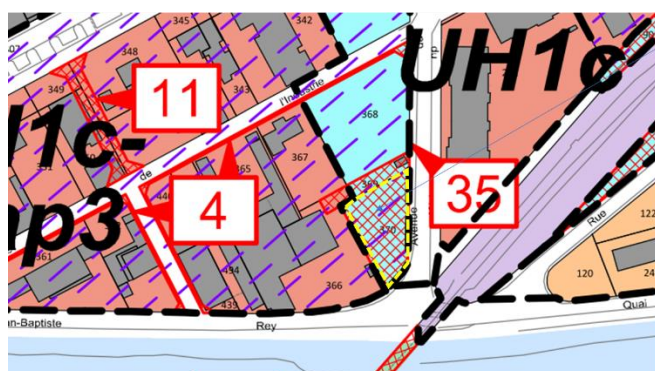
Avant modification n°2 du PLU

► Suppression d'emplacements réservés





► Réduction d'emplacements réservés

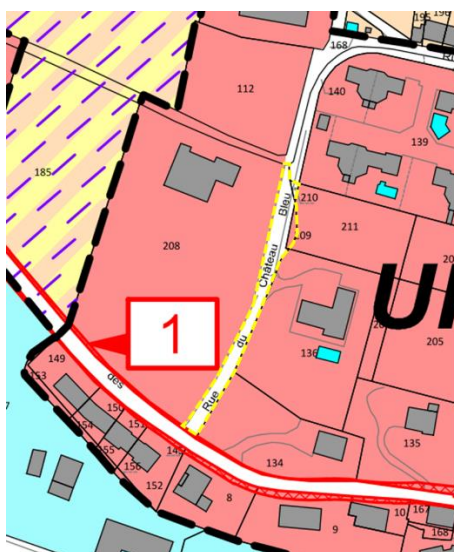


Suppression de
l'ER sur la
parcelle 370

► Précision de l'objet d'un emplacement réservé

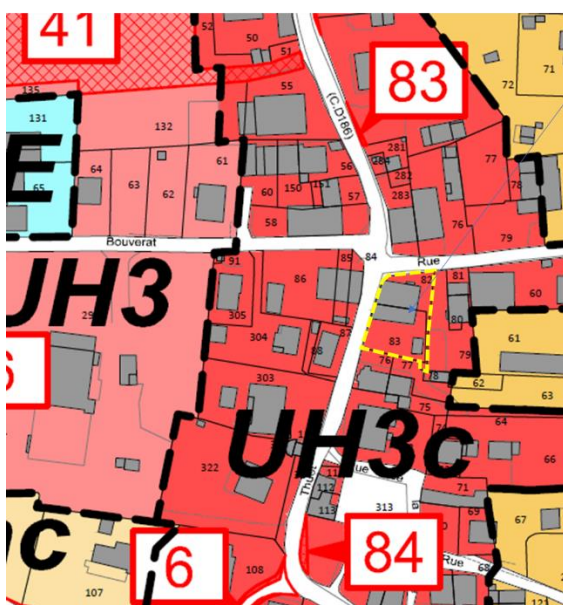
Il convient de préciser l'objet, et plus précisément la largeur de plateforme, pour l'emplacement réservé n°83, à savoir "aménagement et sécurisation à **7,5 m** de plateforme de la voie dite "Route de Thuet".

► Inscription d'emplacements réservés



Inscription d'un ER sur la Rue du Château Bleu (plateforme de 6 m)

ER : Intégration dans le domaine public de la Rue du Château Bleu
Bénéficiaire : commune



Inscription d'un ER

ER : Aménagement et sécurisation du carrefour entre la Route de Thuet et la Rue de la Croix
Bénéficiaire : commune

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

► La zone d'activités économiques des Gravieres

Modification de l'article 2 du règlement de la zone UX, pour permettre la mise en œuvre d'activités de service liées à une activité artisanale et/ou industrielle, dans le secteur UXc1.

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

[...]

Dans le secteur UXc1 :

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

► Le secteur des Ramettes

Mise en œuvre d'un secteur UH1c*, permettant la mise en œuvre d'une offre en stationnement dimensionnée et justifiée au regard des besoins de l'opération.

Article.12.UH

STATIONNEMENT

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux secteurs UH1c-oap2 et UH1c dont le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération ni dans les secteurs UH1c, UH3c, UHic ainsi que dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, en cas de réhabilitation de constructions existantes.*

[...]

► Le secteur de la Queue de Borne

Mise en œuvre d'un secteur Nj, dédié à la mise en œuvre et à la gestion de jardins familiaux.

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.
- leur potentiel forestier.

Au sein de la zone N, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Un secteur Nj, dédié à la mise en œuvre et à la gestion de jardins familiaux,**

[...]

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans la zone N, le secteur Nj et l'ensemble des STECAL :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public et les voies privées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site, (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les coupes, les abattages d'arbres et les défrichements, dans le respect des orientations de l'OAP transversale (pièce n°5-2).

Dans la zone N et le secteur Nj :

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes ainsi qu'une construction ou installation annexe non habitable (comprise celles existantes) par construction à usage d'habitation, à l'échéance du PLU, sous réserves :
 - que l'extension de la construction à usage d'habitation n'excède pas 15% de la SDP existante et 30m² de SDP,
 - que la construction annexe ne dépasse pas une emprise au sol de 20m²,
 - que la distance entre la façade de la construction annexe et la façade de la construction à usage d'habitation, calculée au nu des façades, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, n'excède pas 8m,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
 - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur Nj :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les travaux, aménagements et installations nécessaires aux jardins familiaux.

[...]

Mise en œuvre d'un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées n°5, pour permettre la réalisation d'une construction à vocation de stockage de matériel, en lien avec le fonctionnement des jardins familiaux.

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

[...]

Dans le STECAL N°5 :

- les constructions nouvelles à vocation d'entrepôt, liées aux jardins familiaux, sous réserves :
 - de ne pas excéder 50 m² de SDP cumulée pour l'ensemble des constructions,
 - d'une bonne intégration dans le site.

[...]

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

[...]

Les constructions et installations peuvent être admises entre 0 et 4m de la limite séparative, **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL, dans le STECAL n°5**, et dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

[...]

Article.10.N**HAUTEUR MAXIMALE**

[...]

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

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC/RDCS+1+C et 8 m.
- pour toute réhabilitation **d'une CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**, la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.
- **dans les STECAL n°1, 2 : 12m.**
- **dans le STECAL n°3 et 4 : 8m.**
- **dans le STECAL n°5 : 5 m.**

Dans la zone N, la hauteur des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

[...]

► **Le secteur de Motte Longue**

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

[...]

Dans le STECAL N°6 :

- les constructions nouvelles, liées au fonctionnement de l'activité de loisirs liée au Lac de Motte Longue, sous réserves :
 - de ne pas excéder 100 m² de SDP cumulée pour l'ensemble des constructions,
 - d'une bonne intégration dans le site.

[...]

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

[...]

Les constructions et installations peuvent être admises entre 0 et 4m de la limite séparative, **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL, dans le STECAL n°6**, et dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

[...]

Article.10.N**HAUTEUR MAXIMALE**

[...]

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

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC/RDCS+1+C et 8 m.
- pour toute réhabilitation **d'une CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**, la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.
- **dans les STECAL n°1, 2 : 12m.**
- **dans le STECAL n°3 et 4 : 8m.**
- **dans le STECAL n°6 : 5 m.**

Dans la zone N, la hauteur des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

[...]

► **Adaptations concernant les toitures**

Mise en cohérence des règles concernant les toitures végétalisées en zones UH et 1AUH.

Article.11.UH**ASPECT EXTÉRIEUR**

[...]

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ~~aux toitures végétalisées~~ ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas de toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

[...]

► **Adaptations concernant le stationnement**

Ajout de l'interdiction de box clos en zones UH et 1AUH.

Article.12.UH**STATIONNEMENT**

[...]

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées, **et les places intégrées dans le volume de la construction ne doivent pas être constituées de box clos.**

[...]

► **Adaptations concernant les annexes**

Règlementation du nombre d'annexes, à deux maximum par construction principale.

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

[...]

Dans la zone UH :

- 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 condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations à usage tertiaire (bureau, ...), à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal et de commerce, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.
- **Les annexes accolées et/ou non accolées des constructions principales, à condition qu'elles soient non habitables, au nombre de deux maximum par construction principale (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU).**

[...]

Article.2.A**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Dans la zone A :**

[...]

- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes ainsi qu'une construction ou installation annexe non habitable (**hors piscine mais** comprises celles existantes) par construction à usage d'habitation, à l'échéance du PLU, sous réserves :
 - que l'extension de la construction à usage d'habitation n'excède pas 15% de la SDP existante et 30m² de SDP,
 - que la construction annexe ne dépasse pas une emprise au sol de 20m²,
 - que la distance entre la façade de la construction annexe et la façade de la construction à usage d'habitation, calculée au nu des façades, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, n'excède pas 8m,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,

- que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

[...]

Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

[...]

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

[...]

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

► La zone d'activités économiques des Gravieres

Modification de l'OAP n°5, afin qu'elle ne concerne plus que le secteur d'équipements publics.

OAP n°5 – LES GRAVIERS

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

~~Aménager cette extension de la ZAE des Fourmis pour accueillir et promouvoir le développement des activités industrielles et artisanales (secteur opérationnel S2).~~

Permettre le développement des équipements publics au Sud du hameau de Pontchy, à savoir l'extension du cimetière, la création d'un parking public et à plus long terme, l'extension du groupe scolaire (secteur opérationnel S1).

Sécuriser l'accès et la desserte routière de l'ensemble du secteur de Ponchy par la mise en œuvre d'une nouvelle voie publique de desserte contournant par le Sud le hameau de Pontchy, en bordure de l'autoroute A40.

Rechercher une optimisation de l'usage du sol et une mutualisation du stationnement.

Prendre en compte la proximité des constructions existantes à vocation d'habitat, notamment par la mise en œuvre d'espaces verts « tampons » (secteur opérationnel S1) aux abords du hameau de Ponchy au Nord du site.

Promouvoir une qualité architecturale et énergétique des constructions.

Réfléchir à la mise en œuvre d'une gestion douce des eaux pluviales.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Des accès sont à positionner et aménager à partir de la voie publique nouvellement créée.

Forme urbaine et architecture :

~~Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, les constructions doivent, dans le secteur S2 :~~

- ~~— rechercher majoritairement une implantation selon la trame figurant au schéma opposable et s'appuyant sur l'axe de la voie publique nouvellement créée,~~
- ~~— être organisées au mieux afin de regrouper les accès, mutualiser les stationnements et limiter les aménagements,~~
- ~~— pour la qualité architecturale, mettre en œuvre des principes basés sur la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité dans le temps,~~
- ~~— mettre en œuvre un traitement soigné des façades (particulièrement celles visibles depuis la voie publique créée en limite Ouest et depuis~~

~~l'autoroute) et des toitures (notamment la dissimulation des éléments techniques).~~

~~prendre en compte les problématiques suivantes : déperditions thermiques, possibilités de ventilation naturelle, vues et ambiances, et accessibilité modes « doux ».~~

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

Dans le secteur S1, une aire publique de stationnement est attendue en limite Nord de l'extension du cimetière, telle qu'identifiée au schéma opposable.

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

Une armature verte significative doit être recherchée en accompagnement de l'armature viaire et modes « doux » de desserte de l'opération.

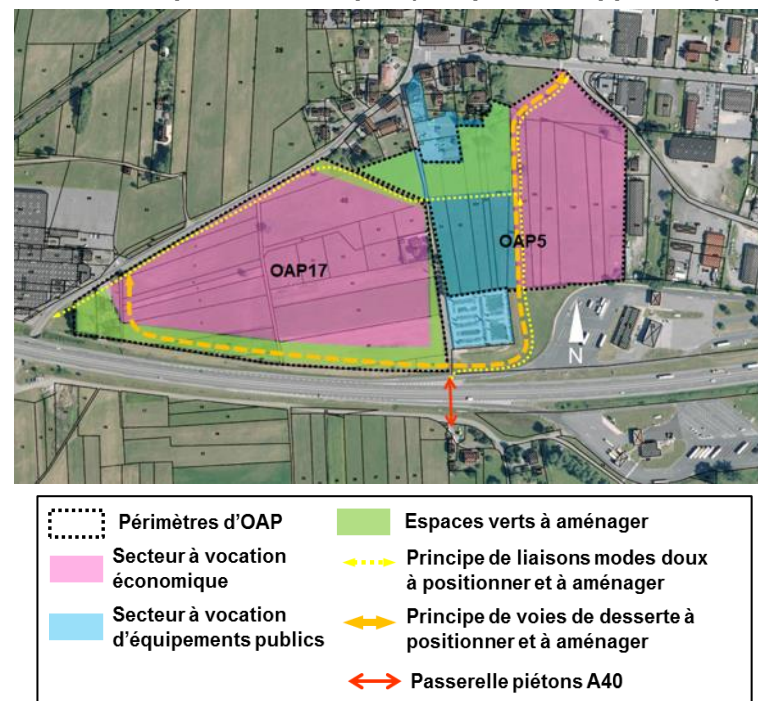
Un espace vert et planté, collectif, doit être positionné et aménagé aux abords du hameau de Ponchy en limite Nord du secteur.

Concernant les constructions implantées en bordure de l'autoroute et de la nouvelle voie publique nouvellement créée, pour les espaces compris entre le pied des façades et ladite voie, un aménagement en espaces verts, sans stationnements ni dépôts ou stockages doit être recherché.

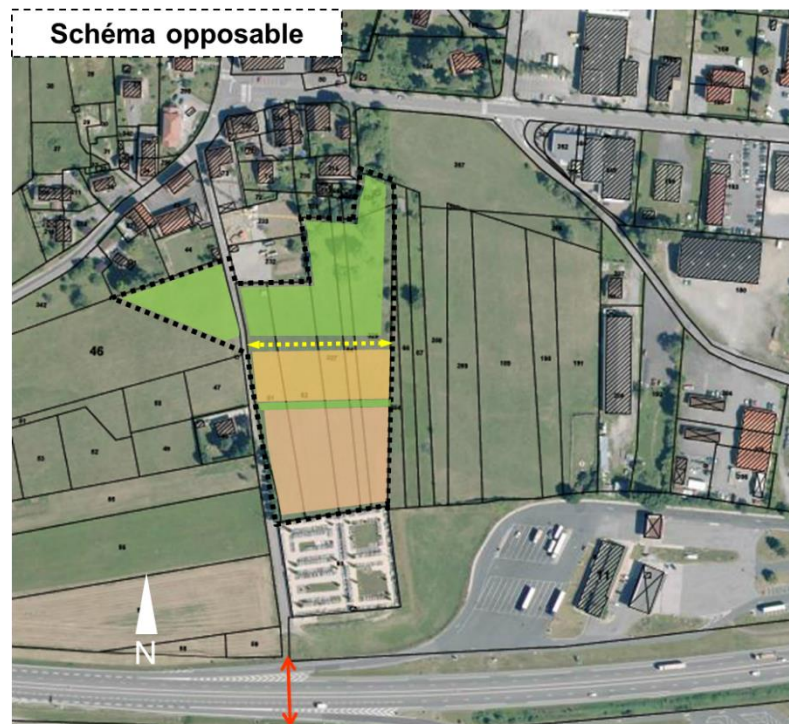
L'aménagement des aires de stationnement à l'air libre, pour les véhicules légers, doit privilégier l'emploi de matériaux perméables, et faire l'objet d'un aménagement paysager.







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

Principes d'aménagement à grande échelle des secteurs UE-oap5, 1AUX-oap5 et 1AUX-oap17 (Croquis non opposable)



SCHEMA OPPOSABLE



-  Périmètre de l'OAP
-  Aire de stationnement à positionner et à aménager
-  Extension du cimetière à prévoir
-  Espaces verts à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Passerelle piétons A40