

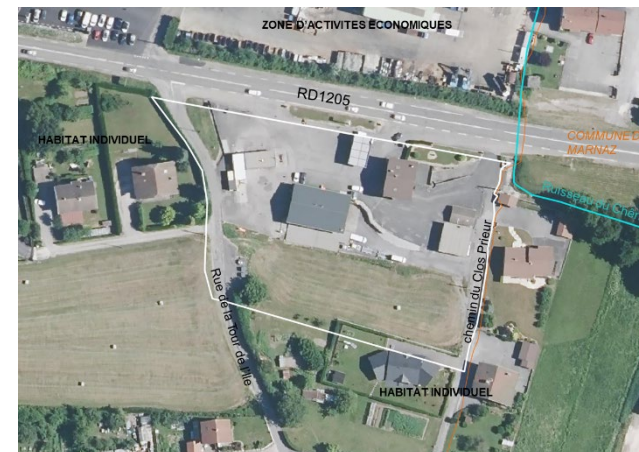
LES JONCS D'EN HAUT : UX-oap5

Le site :

Il s'agit d'un espace d'environ 0,88 ha situé en limite Est de la commune, limitrophe avec le territoire de Marnaz. Il est situé au sein d'un secteur urbanisé de Vougy, à dominante d'activités économiques industrielles et artisanales, encadré par de l'habitat de faible densité (des habitations récemment édifiées au Sud-Ouest du secteur n'apparaissent pas sur la photo aérienne), en continuité de la nappe urbaine de Marnaz et à proximité immédiate de la ZAE Ecotec.



De topographie en légère déclivité du Sud au Nord, il est délimité au Nord par la RD1205. Il inclue à l'Ouest la rue de la Tour de l'Île et à l'Est le chemin du Clos Prieur.

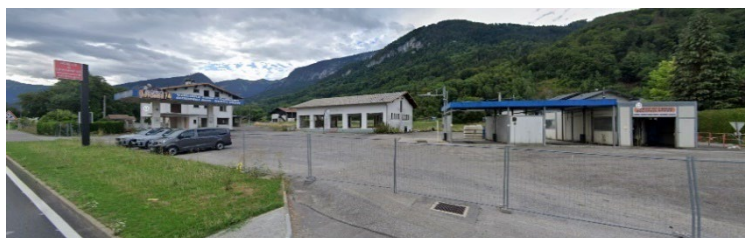


Le site concerné. A noter un important décalage du parcellaire par rapport à la photo aérienne

Il s'agit majoritairement d'une friche urbaine, avec sur environ 5700 m² les constructions, aménagements et installations d'une station-service ayant cessé son activité depuis une vingtaine d'années, à laquelle a succédé une station de lavage de véhicules, elle-même fermée depuis deux ans. Sa partie Sud est constituée d'un pré de fauche (sur environ 2200 m²).



Il intègre au Sud-Ouest, le long de la rue de la Tour de l'Île, un point de collecte des déchets et un arrêt de transport collectif dont le déplacement est prévu plus au Nord le long de cette même voie.



Il fait l'objet d'une forte exposition visuelle depuis la route départementale et présente actuellement une image dégradée, avec une vaste plateforme en enrobé occupée par les anciens bâtiments et auvents liés à l'activité en état d'abandon, des dalles béton et rampes d'accès services et sous-sol. Du fait de la topographie, la parcelle en herbe à l'arrière-plan est faiblement perceptible.

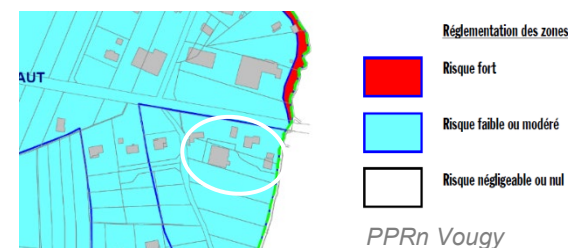
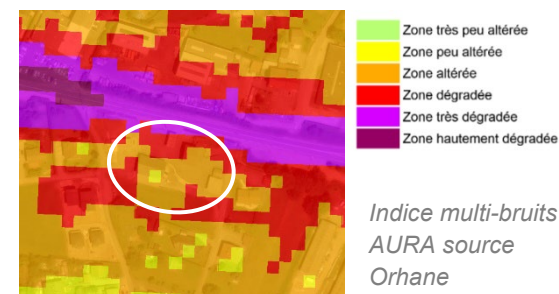
Il ne fait d'objet d'aucune sensibilité naturelle particulière (aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié). A noter la proximité du ruisseau du Chêne, à l'Est du secteur, sur la commune de Marnaz. Deux zones humides sont situées à plus de 100 m, à l'Ouest et au Nord.

Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et a été raccordé récemment au réseau collectif des eaux usées, lesquelles sont traitées à la STEP de Bonneville dont la capacité est largement suffisante (elle a récemment fait l'objet de travaux doublant sa capacité). Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'évacuation des eaux pluviales, mais le terrain présente une aptitude bonne à l'infiltration des eaux pluviales.



Concernant les risques et nuisances affectant le secteur :

- le site est affecté par les nuisances sonores de la route départementale,
- le PPRn identifie un risque modéré lié à la nature humide des sols, assorti de prescriptions particulières,
- il est classé dans la base de données BASIAS relative aux sites industriels et activités de service. Une étude de sol récente a confirmé la présence de sols pollués et formulé des mesures de gestion de cette pollution (voir ci-après).



Cartographie localisant les zones polluées identifiées (zones d'impacts notables) :



Légende

Emprise du site

INVESTIGATIONS REALISEES

Sondages à la tarière mécanique

IMPACTS NOTABLES

Impact en HCT jusqu'à au moins 3,5 m de profondeur

Impact en métaux en surface

Impacts hétérogènes (en surface, en profondeur) HCT, métaux

SOURCES DE POLLUTION POTENTIELLES

Cuve de fioul de la station de lavage

Activités d'entretien de véhicules en extérieur

Emplacement cuve en fosse enterrée

Emplacement 3 cuves enterrées

Anciens ateliers de réparation et entretien

Aire de lavage

Emplacements postes de distribution

Cuve de fioul maison d'habitation

Sources : IGN, Google



Source : Améten, Diagnostic de la qualité environnementale des sols, 2022

Les enjeux d'aménagement :

- Permettre et organiser la requalification et l'optimisation d'une friche urbaine, par une opération permettant :
 - Le développement d'une activité économique offrant un service de proximité et pouvant contribuer au développement d'une énergie décarbonée.
 - L'insertion paysagère des constructions, installations et aménagements dans leur environnement bâti, devant contribuer à améliorer la perception de ce tronçon d'entrée de ville.
 - La prise en compte des risques et nuisances affectant d'ores et déjà le secteur de projet (risques naturels, pollution des sols, bruit, qualité de l'air) et la gestion de ceux potentiellement induits par la future activité (risques technologiques et environnementaux, nuisances sonores, lumineuses, sécurité routière...).

Les principes d'aménagement (opposables) :

Accès et desserte :

- L'accès à l'activité économique devra s'organiser à partir d'une entrée et d'une sortie à sens unique, adaptées aux véhicules légers et lourds, à sécuriser à partir de la route départementale et le carrefour entre la rue de la Tour de l'Ile et la RD1205 sera réaménagé en vue de sa sécurisation.
- Pour les accès à la rue de la Tour de l'Ile et au secteur d'activité, les mouvements de tourne-à-gauche sur la RD1205 seront interdits et matérialisés (signalétique, marquage au sol, voire îlot central, ...).
- Le chemin du Clos Prieur demeurera en impasse, sans connexion avec l'activité économique et la route départementale.
- Une attention particulière sera apportée à la sécurisation des mouvements des véhicules au sein du secteur d'activité.
- L'accès à la zone de services de l'activité économique (retrait marchandises, services hors distribution de carburant...) sera sécurisé pour les modes doux.

Aménagements, installations, constructions :

- Le point de collecte des déchets et l'arrêt du transport collectif seront délocalisés en partie aval de la rue de la Tour de l'Ile, dans le cadre du réaménagement et de la sécurisation de la voie.
- Afin de limiter l'impact des installations, et en particulier de celles de production d'hydrogène sur le voisinage : le niveau général du terrain d'assiette de l'activité sera aligné sur le niveau de la route départementale (hors bandes tampon végétalisées). Ceci permettra d'abaisser le niveau des installations par rapport au niveau du terrain naturel et des tènements voisins situés aux abords.
- ~~Lors des travaux d'affouillement des sols, l'évacuation des terres prendra en compte leur caractère potentiellement pollué.~~
- Dans le cadre de l'aménagement du site, les sols impactés par les hydrocarbures au droit des anciennes cuves de stockage en limite Nord du tènement ¹, devront faire l'objet d'investigations complémentaires afin de définir précisément l'extension de la zone et les volumes impactés et mettre en œuvre des

¹ Zone d'impact en HCT jusqu'à au moins 3,5m de profondeur (se référer ci-avant à la cartographie localisant les zones polluées identifiées)

mesures de gestion adaptées. Les autres matériaux pollués pourront être laissés en place sous réserve d'un revêtement étanche au droit de ces zones ² Les sols pollués qui seraient remaniés dans le cadre de l'aménagement devront être évacués vers une filière spécialisée adaptée, avec production de justificatifs de suivi des destinations et traitements. Si tout le volume de sol pollué n'était pas remanié et évacué du site ou dépollué sur site, un réseau de suivi piézométrique devra être mis en place, afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval hydraulique du site.

- Des murs anti-bruit seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores sur l'environnement habité. Ces murs sont constitués d'une partie en soutènement jusqu'au terrain naturel existant, prolongés par des panneaux bois architecturés. L'ensemble étant implanté en retrait par rapport aux limites des voies périphériques afin de permettre une végétalisation adaptée de ce retrait.
- Une bande tampon arborée et végétalisée sera aménagée en façades Sud, Est et Ouest du secteur d'activité, afin de limiter l'impact visuel, sonore et lumineux des installations sur l'environnement habité. La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et variées. Les haies mono-végétales sont interdites. Aux abords de la rue de la Tour de l'Île et du chemin du Clos Prieur cette bande paysagée permettra d'intégrer visuellement les ouvrages de soutènement et équipements techniques (postes de transformation, conteneurs déchets...). En façade Sud et le long de ses retours latéraux, une présence végétale significative est attendue, constituée d'un mélange d'arbres de grand à moyen développement formant un écran de protection naturel à l'égard des riverains.
- Le traitement paysager de la façade Nord du secteur d'activité sera conçu de manière à apporter une qualité paysagère en entrée de commune sans masquer les cônes de visibilité et de sécurité routière (dispositif anti-éblouissement, ponctuation des espaces libres en entrée / sortie de site par des arbres haute tige maintenant des cônes de vue ouverts...).
- Sauf contraintes techniques, les aires de stationnement liées au secteur de services de l'activité économique seront traitées en matériaux perméables.
- Les installations et les éventuelles constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité feront l'objet d'un traitement soigné, en particulier du point de vue des perceptions depuis la route départementale.
- Sauf contraintes techniques, des auvents couvriront les principales zones de fonctionnement du site (zone de services, distribution de carburant, lavage véhicules, production d'hydrogène...), permettant de limiter la diffusion sonore et lumineuse induite par le fonctionnement de l'activité. L'éclairage nocturne sera autant que possible limité aux stricts besoins de fonctionnement et de sécurité des différentes installations et sa diffusion sera évitée en dehors des zones qui le nécessitent. Les auvents seront couverts de panneaux photovoltaïques ou végétalisés.

Le programme de constructions :

- Les constructions et installations seront liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité, dont le développement progressif et phasé permettra la mise en exploitation :
 - en première phase, d'une station multi-services : distribution de carburants classiques et d'hydrogène, lavage des véhicules, bornes de recharge des véhicules électriques, points de collecte de marchandises commandées par voie télématique, distributeurs automatiques, laverie...
 - en seconde phase, d'une unité de production d'hydrogène.

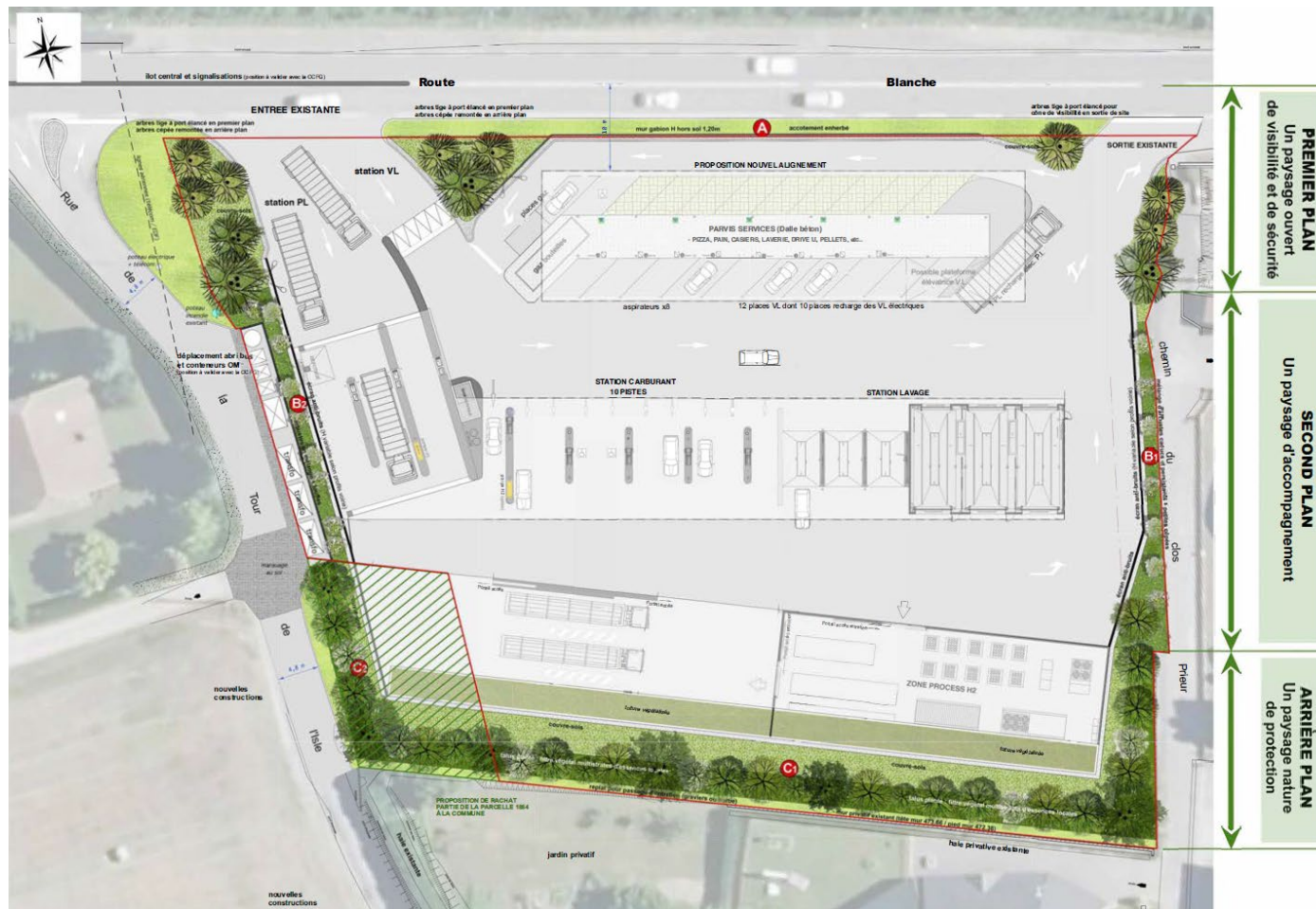
L'activité de vente sera limitée à celle mentionnée ci-avant et ne comprendra pas de local commercial fermé accueillant la clientèle (notamment type supérette ou supermarché). Aucun logement de fonction ne sera réalisé au sein du secteur.

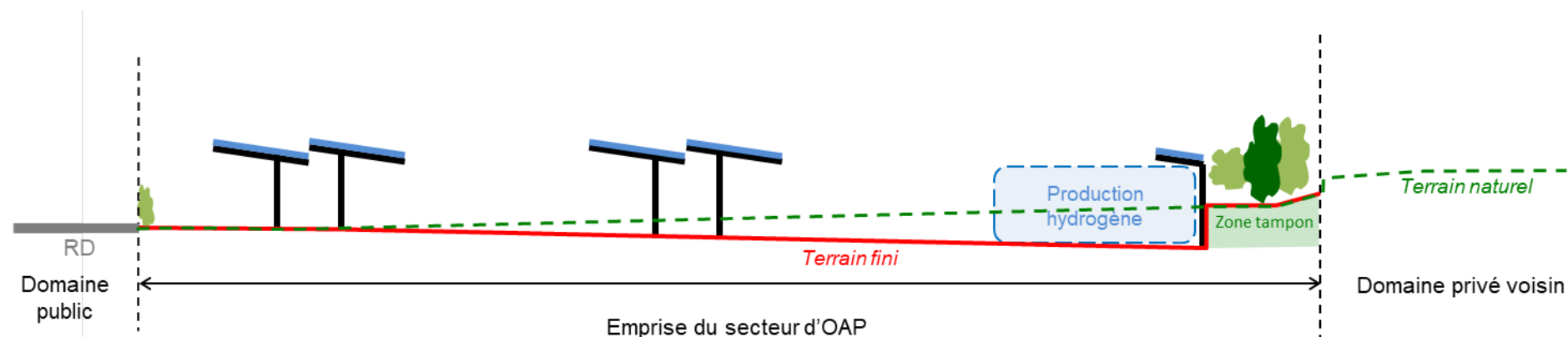
² Zone d'impact en métaux en surface et zone d'impacts hétérogènes (en surface, en profondeur) HTC, métaux (se référer ci-avant à la cartographie localisant les zones polluées identifiées).

Schéma et légende opposables :

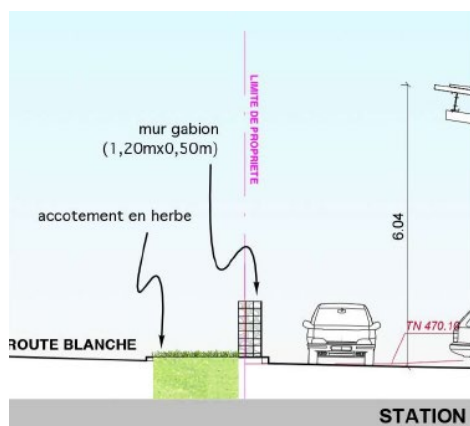


A titre illustratif, schémas non opposables :

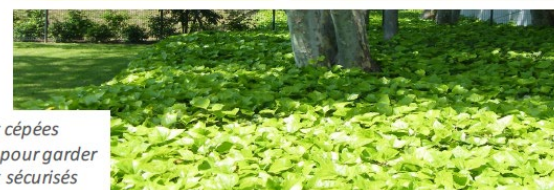




Plan en coupe (Nord-Sud)

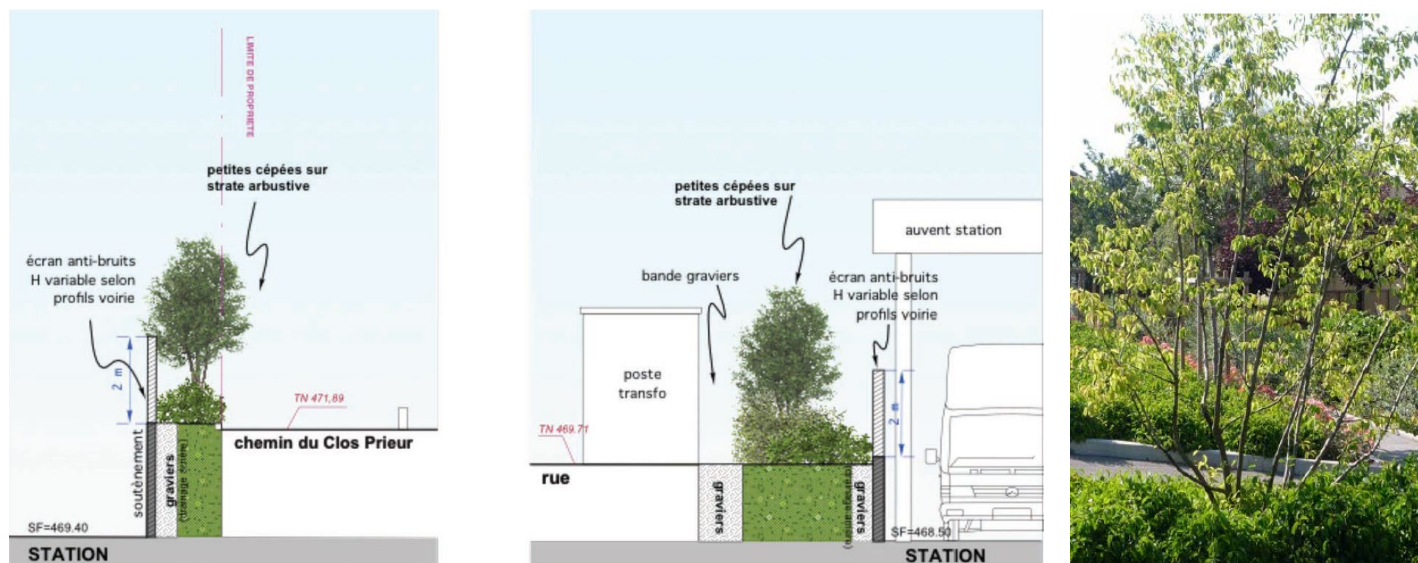


Dispositif paysager et anti-éblouissement en façade sur RD

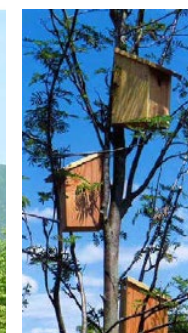
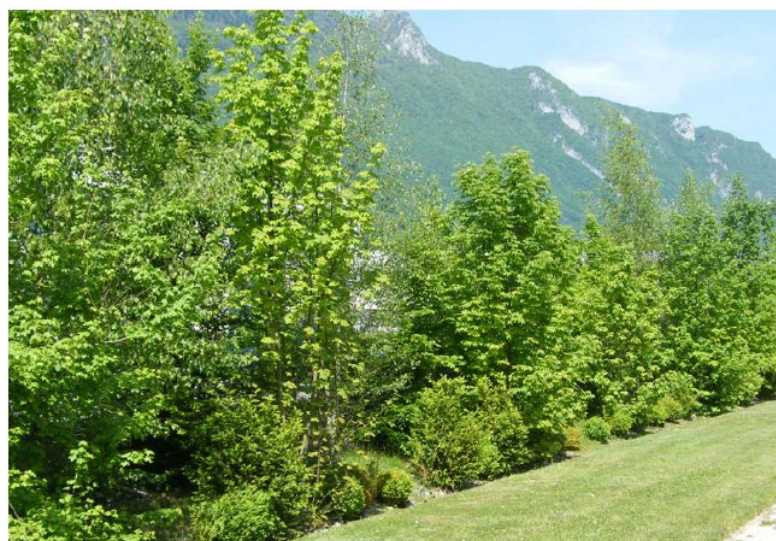
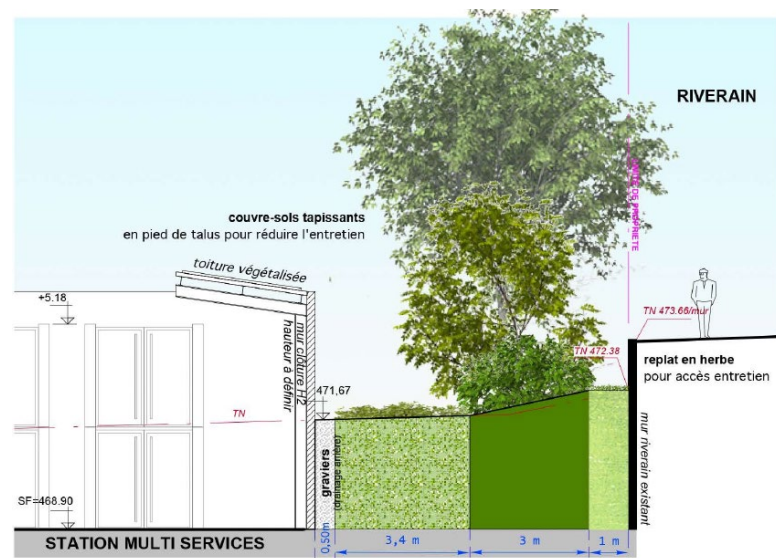


Traitement paysager en façade Nord de l'activité, en vis-à-vis de la RD

Arbres haute tige en tige et cépées remontées sur couvre-sols pour garder des cônes de vue ouverts et sécurisés



Traitement paysager aux abords de la rue de la Tour de l'Île et du chemin du Clos Prieur



Traitement paysager en façade Sud et le long de ses retours latéraux