



JUVIGNY

HAUTE-SAVOIE

ARRÊTÉS

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 06/07/2022

SLO

ID : 074-217401454-20220705-ARR_2022_66-AR

Réf : ARR-2022-66

Date : 05/07/2022

ARRÊTÉ ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) (Zone Uzb)

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L. 153-45, L. 153-47 et L. 153-48 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial d'Annemasse-Agglomération approuvé le 15/09/2021 et plus particulièrement ses objectifs relatifs aux zones d'activités économiques.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Juvigny ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2016 approuvant la Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2018 approuvant la Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2019 approuvant la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2019 approuvant la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020 approuvant la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de clarifier l'application du règlement de la zone Uz et de permettre l'implantation de projets d'entreprises structurants sur les lots restants du Technosite Altéa en répondant notamment aux objectifs de densification des ZAE et de prise en compte des continuités paysagères et environnementales figurant dans le SCoT d'Annemasse-Agglomération (qualité des espaces, prises en compte des corridors écologiques suite aux études menées dans le cadre du Contrat de Territoire Espace Naturel Sensible, etc.) ;

Considérant la zone Uzb portant une vocation principalement industrielle et artisanale sur la ZAC du Technosite Altéa ;

Considérant que le règlement de la zone Uz du Plan Local d'Urbanisme nécessite d'être modifié afin de clarifier son application et de permettre l'implantation de projets d'entreprises



JUVIGNY

HAUTE-SAVOIE

Réf : ARR-2022-66

Date : 05/07/2022

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 06/07/2022

SLO

ID : 074-217401454-20220705-ARR_2022_66-AR

structurants sur les lots restant du Technosite Altea (lots A2, A3, B, C3, E2, F2, G, H, J, K et L) présentant des caractéristiques et situations géographiques différentes (présences de pentes sur le lot L, proximité des bois et du corridor écologique bois des Allongets/Bois de Rosses pour les lots A2, A3, B, C3, K et L, proximité du tissu déjà urbanisé pour les lots A2, A3, B, E2, F2, G, H, éloignement supérieur à 400 ml du P+R Altea pour les lots G, H, J, K et L, etc.) ;

Considérant l'existence du projet de ZAC des Bois Enclos confié par Annemasse-Agglo à Teractem, concessionnaire jusqu'à fin 2025 ;

Le projet de modification simplifiée prévoit d'assouplir le règlement de la zone Uzb en gardant néanmoins un cadre urbanistique et en renvoyant à la rédaction d'un cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) et à la constitution de fiches de lots spécifiques attachées à la ZAC, ces documents permettant d'élaborer un cadre urbanistique et architectural renforcé tout en offrant des adaptations possibles entre les différents lots. Ce CPAUPE et ces fiches de lots seront établies par un architecte/urbaniste.

Ainsi, le projet de modification simplifié n°3 du PLU de Juvigny prévoit de reprendre le règlement de la zone Uz sur les articles suivants :

- Modification de l'article Uz.3 portant sur les accès et voiries : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.4 portant sur la desserte par les réseaux : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.5 portant sur les caractéristiques des terrains : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée et par conséquent la mention « non réglementé » sera supprimée.
- Modification de l'article Uz.6 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.8 portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée et par conséquent la mention « non réglementé » sera supprimée.
- Modification de l'article Uz.9 portant sur les conditions d'emprise au sol : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée et par conséquent la mention « non réglementé » sera supprimée.



JUVIGNY

HAUTE-SAVOIE

ARRÊTÉS

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 06/07/2022

SLO

ID : 074-217401454-20220705-ARR_2022_66-AR

Réf : ARR-2022-66

Date : 05/07/2022

- Modification de l'article Uz.10 portant sur la hauteur maximum des constructions : il est proposé de faire évoluer la hauteur en zone Uzb en la portant à 19 mètres maximum en cas d'intégration d'un ou plusieurs étages de parkings en ouvrage à l'intérieur des bâtiments sur les lots en pente. Une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera également ajoutée.
- Modification de l'article Uz.11 portant sur l'aspect extérieur et l'aménagement des abords : il est proposé de corriger la mention relative à la teinte des toitures pour tenir compte non seulement des questions d'insertion paysagère (vue depuis les Voirons notamment) mais également des principes climatiques et de prise en compte de l'albédo. Concernant, les dérogations relatives aux toitures, une mention relative à la prise en compte des panneaux photovoltaïques ou solaires sera ajoutée, même s'ils composent l'ensemble de la toiture. Enfin, une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.12 relatif au stationnement : il sera ajouté une mention relative à l'intégration, dans la mesure du possible, de places de stationnement en ouvrage pour au moins une partie des places de stationnement a fortiori en cas de forte déclivité du tènement. Le tableau relatif aux dimensions des places de stationnement sera ajusté pour prendre en compte la nécessité d'aménagement de place de plus gros gabarits (2,5 m de large). Les ratios de nombre de places par m² en zone Uzb seront repris selon que les tènements se situent à plus ou moins de 400 m linéaire à pied du P+R Altea. Enfin, une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.13 relatif aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.14 relatif au coefficient d'occupation des sols : sera ajouté la mention « *Pour mémoire*, la surface de plancher maximale de la ZAC en secteur Uza et Uzb est de 60280 m². Une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera également ajoutée.
- Modification de l'article Uz.15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.
- Modification de l'article Uz.16 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : une mention relative à l'établissement des fiches de lots sera ajoutée.

Considérant que le plan du Technosite Altea, annexé au PLU nécessite d'être corrigé au vu des avancées de l'aménagement et de la commercialisation du Technosite Altea.

Considérant qu'en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme l'ensemble des modifications envisagées, n'ont pas pour conséquences de :

« *Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*



JUVIGNY

HAUTE-SAVOIE

Réf : ARR-2022-66

Date : 05/07/2022

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 06/07/2022

SLO

ID : 074-217401454-20220705-ARR_2022_66-AR

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- 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.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

Considérant qu'en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, ces évolutions ne sont également pas de nature à :

- « Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Considérant qu'ainsi que la modification envisagée entre dans le champ d'application de de la modification simplifiée du PLU.

ARRÊTE

Article 1 :

En application des dispositions des articles L. 153-36, L. 153-37, L. 153-45, du Code de l'Urbanisme, il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune avec les objectifs précédemment énoncés.

Article 2 :

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet sera notifié à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 :

Le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public dans les conditions qui seront précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 :

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article 5 :

Conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.



JUVIGNY

HAUTE-SAVOIE

ARRÊTÉS

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 06/07/2022

SLO

ID : 074-217401454-20220705-ARR_2022_66-AR

Réf : ARR-2022-66

Date : 05/07/2022

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 6 :

Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Article 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à JUVIGNY, le 05/07/2022

Le Maire,
Denis MAIRE



Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 06/07/2022



ID : 074-217401454-20220705-ARR_2022_66-AR