



# MODIFICATION N°5 DU PLU DE SCIONZIER

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

*DOSSIER POUR CAS PAR CAS, NOTIFICATION AUX PPA  
ET ENQUÊTE PUBLIQUE*

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	7
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	11
IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SECTEUR UCHE DE LA TOUR	12
V. CONCLUSION	30

## OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de SCIONZIER et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa **modification n°5**, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **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 L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **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. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La commune de SCIONZIER est concernée par un site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.** Le cas par cas a été transmis à la MRAE et **l'avis doit être rendu au plus tard le XX/XX/2021.**

Par **décision n°2021-ARA-XXX-XXX en date du XX/XX/2021**, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, a décidé que la procédure de modification n°5 du PLU de SCIONZIER **est/n'est pas soumise** à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

### **Article L104-1**

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V)

*Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :*

*1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

*3° Les schémas de cohérence territoriale ;*

*4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*

*5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*

*6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.*

NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

## **Article L104-2**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

*b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;*

*2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*

*3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.*

## **Article L104-3**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.*

## **Article R104-8**

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

NOTA:

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

## **I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE**

---

### **Quelques chiffres clés**

Population municipale : 8 808 habitants en 2018 ; 10,62 km<sup>2</sup>

### **Coordonnées du maitre d'ouvrage**

Monsieur le Maire

Mairie de Scionzier

2 place du Foron

74950 SCIONZIER

Tel : 04 50 98 03 53

Directeur des services techniques : guilhem.mirouse@scionzier.fr

### **Objet de l'enquête publique**

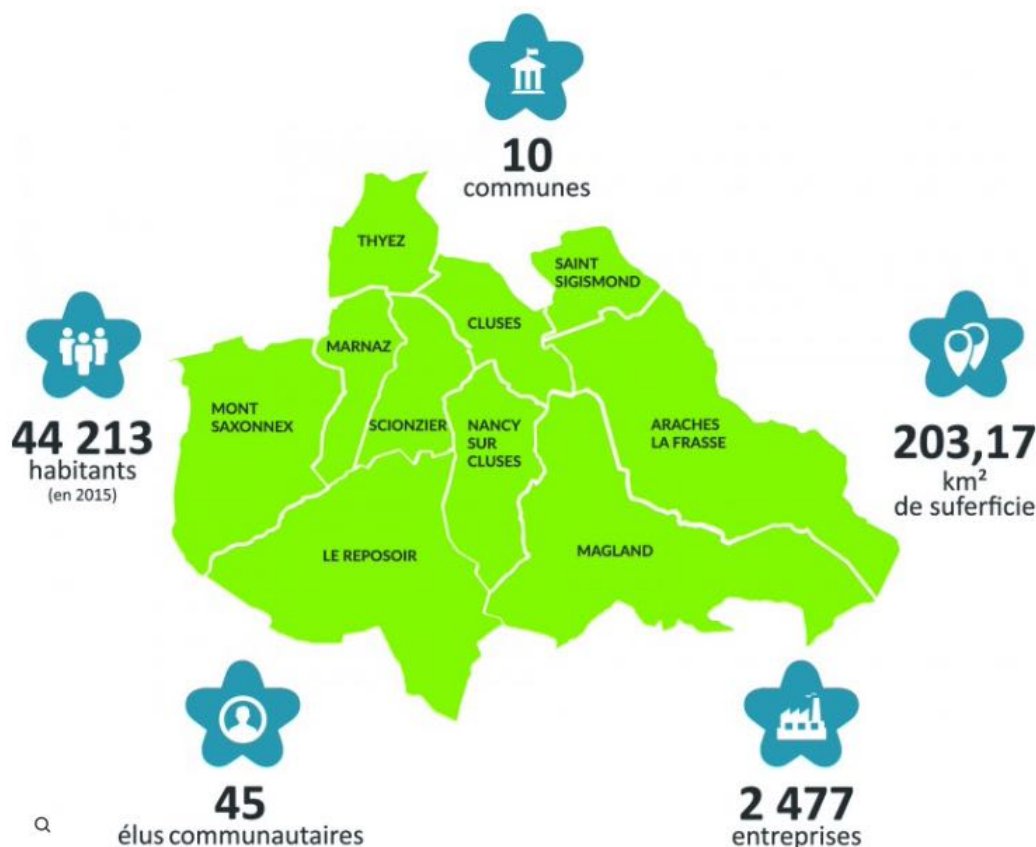
Modification n°5 du PLU de SCIONZIER.

### **Présentation synthétique de la commune de SCIONZIER**

La commune de SCIONZIER s'étend sur une surface de 1058 ha.

Cinq communes sont limitrophes à celle de Scionzier :

- Cluses et Nancy sur Cluses à l'Est et en continuité urbaine
- Thyez, au Nord, en rive droite de l'Arve
- Marnaz, sur la limite Ouest
- Le Reposoir, au Sud, les communes sont limitrophes par leurs sommets boisés et montagneux.



### Scionzier dans la 2CCAM

**La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en confortant son offre de logements diversifié et en proposant un pôle d'emplois plus étoffés.**

### Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme de Scionzier a été approuvée le 26 juin 2003, et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, dont la modification n°4 approuvée le 19 Décembre 2018, qui est actuellement opposable.

### La procédure de Modification n°5 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de Scionzier, souhaite faire évoluer le graphique et le règlement écrit de son PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

Le projet de modification n°5 porte sur les points suivants :

- déterminer au plan graphique un secteur AUXa dans le secteur « Uche de la Tour », afin de permettre le développement artisanal et industriel de la commune
- adapter le règlement de la zone AUX, pour introduire un secteur AUXa dans lequel les activités économiques sont admises, hormis les commerces.
- Mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur

Ainsi, la procédure relève d'une modification (avec enquête publique).



*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

**En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.**

## **Rappel des étapes de la procédures**

### **La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

## **Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement**

Le projet permet de passer d'une zone UB à une zone AUXa permettant le développement artisanal et industriel. Ce secteur sera mais couvert par une orientation d'aménagement et de programmation, qui permettra d'organiser le développement du secteur et d'assurer une cohérence d'ensemble et un respect d'une densification du secteur.

Ainsi sur ce sujet l'aménagement sera plus vertueux que le zonage actuel qui n'impose aucune OAP et donc aucune densité minimum.

Le secteur est desservi en eau potable, l'ensemble du secteur peut également être raccordé au réseau d'assainissement communal. De plus le règlement est adapté pour imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et ainsi garantir une maîtrise des eaux de ruissellement.

Il sera également imposé après traitement pour les eaux résiduaires industrielles ; limitant ainsi les risques de pollution par les activités artisanales ou industrielles.

Du point de vue du trafic l'accès se fera uniquement par le secteur de la déchetterie, aucun accès direct sur l'avenue de la Colombière ne sera admis. Ainsi le projet n'affectera pas la sécurité des piétons et cyclistes le long de l'avenue de la Colombière.

Au niveau paysager, le secteur est très plat avec un début de pente sur la limite Sud du terrain. Il est donc très peu visible.

Afin de garantir l'intégration paysagère du projet, l'OAP prévoit de préserver les boisements existant sur le pourtour.

Pour préserver les riverains, une bande tampon végétalisée et inconstructible est imposée en limite de zone UA et UB.

Ainsi au regard des faibles enjeux et des précautions prises par la collectivité, il est possible d'indiquer que l'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

⇒ **La présente modification n°5 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

## II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

---

*Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.*

Le PADD du PLU approuvé en 2003 décline les grandes orientations suivantes :

A Scionzier, la démarche de développement durable repose sur le maintien de la dimension économique communale liée à l'industrie du décolletage. Le développement communal repose historiquement sur cette activité et la gestion du territoire a eu comme objectif principal de favoriser ses évolutions avec notamment la mise en place de zone urbaine spécialisée : ZI de Marvex, ZAE des Bords d'Arve (y compris la ZAC Val d'Arve) et ZI Chamberon-Placetaz-Marinière.

L'organisation urbaine par rapport à cette activité économique repose:

1. sur la valorisation des zones urbaines spécialisées.
2. sur la mixité urbaine des quartiers.
3. sur le développement et l'amélioration des systèmes de déplacements.

**Les grands axes du projet politique global de la commune de Scionzier peuvent se formuler comme suit :**

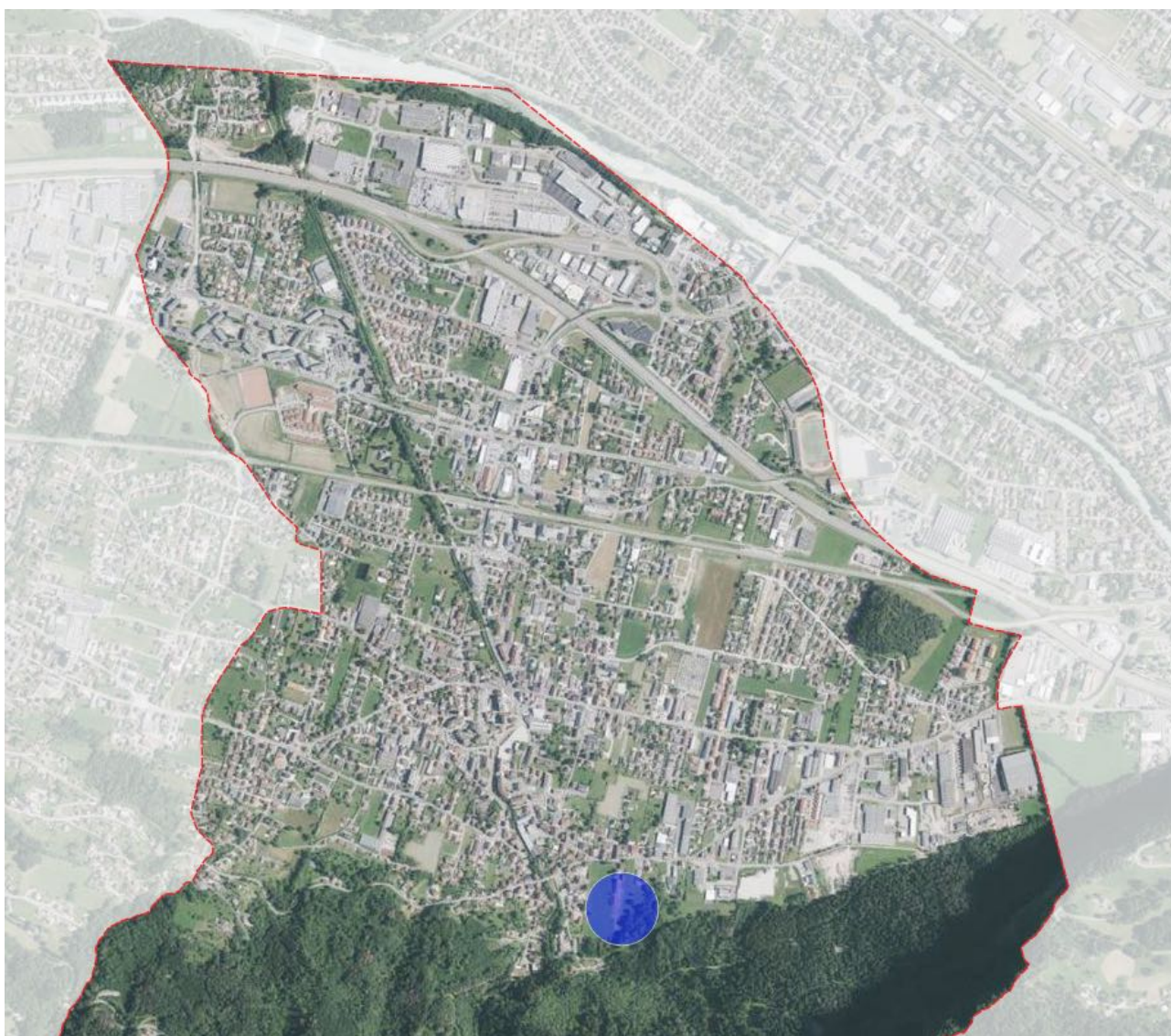
- objectif de maintien de la progression démographique 1990/1999, soit une progression 4,17 % correspond à un accroissement de population de 280 habitants à l'horizon 2009.
- évolutions des activités industrielles : il faut maintenir et poursuivre le développement des activités industrielles traditionnelles d'une part en admettant le maintien et les évolutions des ateliers de décolletage et autres artisans dans les quartiers où il sont implantés au voisinage des autres fonctions urbaines (habiter, acheter, se déplacer, travailler, ...) tout en veillant à leur intégration environnementale et d'autre part, en poursuivant l'accueil ou la délocalisation d'entreprises industrielles nuisantes au voisinage des autres fonctions urbaines et des espaces urbains spécialisés.
- Préserver la diversité fonctionnelle au sein des secteurs urbains : habiter et travailler, acheter et se déplacer
- Organiser et aménager les espaces publics, développer et conforter les équipements publics, notamment restructurer le groupe scolaire.
- Permettre la revalorisation du tissu bâti ancien, notamment du bâti industriel désaffecté
- Protéger et mettre en valeur les éléments paysagers naturels remarquables et améliorer le rapport espace bâti-espace non bâti sur certains secteurs d'urbanisation future.
- Améliorer et sécuriser les liaisons internes routières, piétonnes, cyclables au travers de projets de construction et de sécurisation
- Limiter les risques naturels et pollutions en imposant des limites aux activités humaines (protection ressources. gestion des déchets ....).

La présente modification n°5 s'inscrit directement dans l'orientation « **poursuivre l'accueil ou la délocalisation d'entreprises industrielles nuisantes au voisinage des autres fonctions urbaines et des espaces urbains spécialisés** ».

## IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SECTEUR UCHE DE LA TOUR

### A. JUSTIFICATION

Aujourd'hui, la Commune de Scionzier souhaite modifier le classement au PLU de la zone UB du secteur « Uche de la Tour ». Ce se situe au sud de la commune le long de la RD4, dite Avenue de la Colombière.

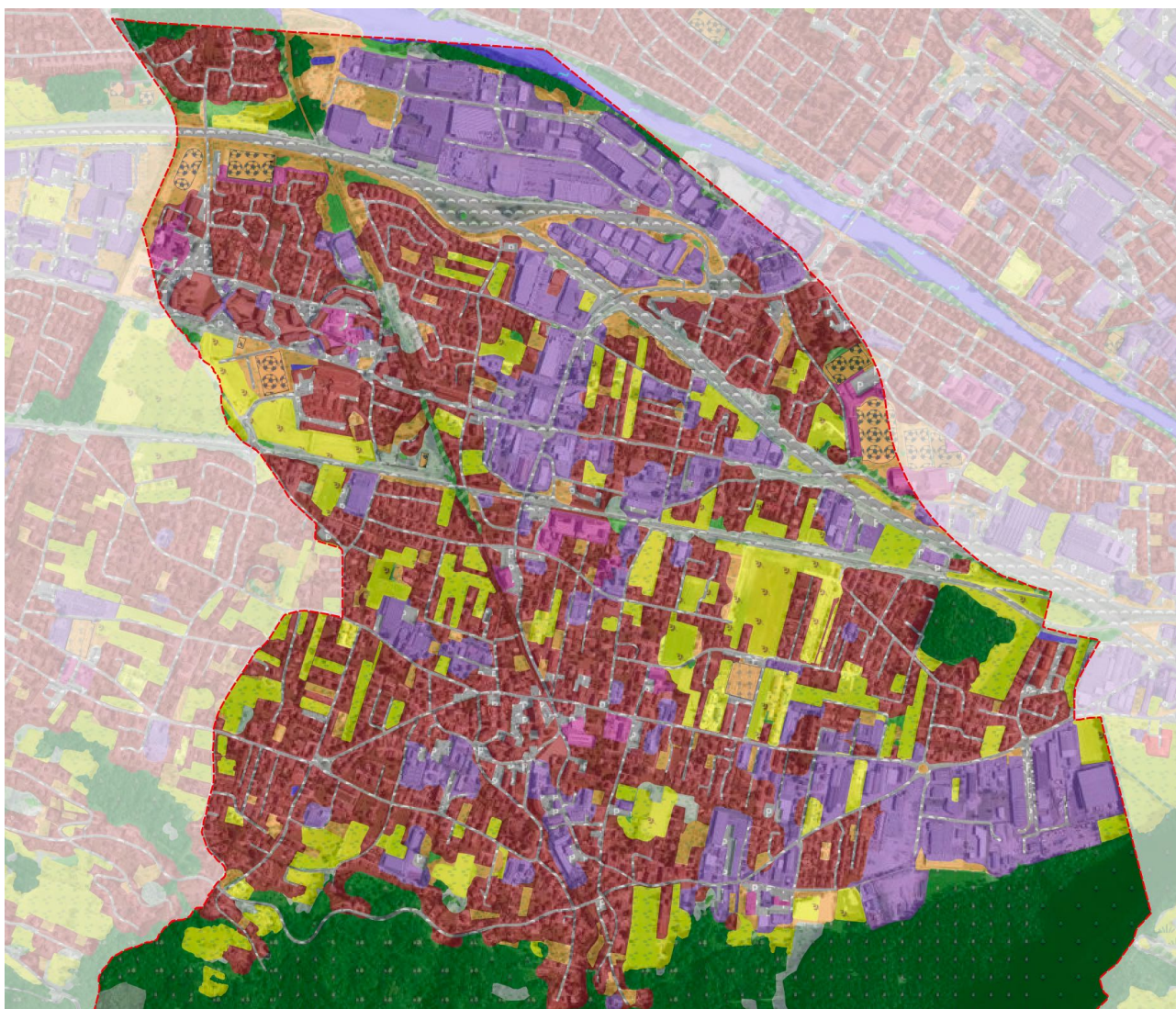


*Localisation du secteur concerné dans la commune*

Ce secteur se trouve actuellement classé en zone UB du PLU, c'est-à-dire une zone à vocation mixte notamment en vocation d'habitat. Alors le secteur se trouve à la jonction entre une vaste zone d'activité industrielle à l'est et un quartier ancien de la commune.

Ce secteur se situe en pieds de montagne et est donc bordé sur sa limite sud par les premiers boisements du versant sud de la commune.





*Occupation du sol en 2015, source DDT74*

Enveloppe urbaine "habitat"	Cimetières	Conifères
Enveloppe urbaine "activité"	Terrains de sport	Feuillus
Enveloppe urbaine "agriculture"	Campings	Feuillus et conifères
Enveloppe urbaine "bâti isolé"	Golfs	Peupleraies
enveloppe urbaine "services"	Espaces verts en milieu urbain	Bosquets
Parkings	Espaces en cours d'artificialisation	Haies
Infrastructures routières	Prairies permanentes	Espaces en herbe
Infrastructures ferrovières	Cultures en rotation	Forêts ouvertes
Aires de triage	Alpages	Landes, milieux arbustifs
Pistes et aéroports	Vergers	Rochers
Carrières	Vignes	Galcières et moraines
Espaces de stockage	Fruits, fleurs, légumes	Lacs, étangs, fleuves, rivières..
Espaces de dépôt		

La commune de SCIONZIER il fait face à une forte pression foncière pour le développement de l'habitat avec un fort taux de construction, notamment d'immeubles collectifs.

La commune constate une pression économique importante avec une forte pression de développement commercial, ce qui a pour effet une inflation des cout du foncier en zone d'activité mixte (artisanat/industrie/commerce).



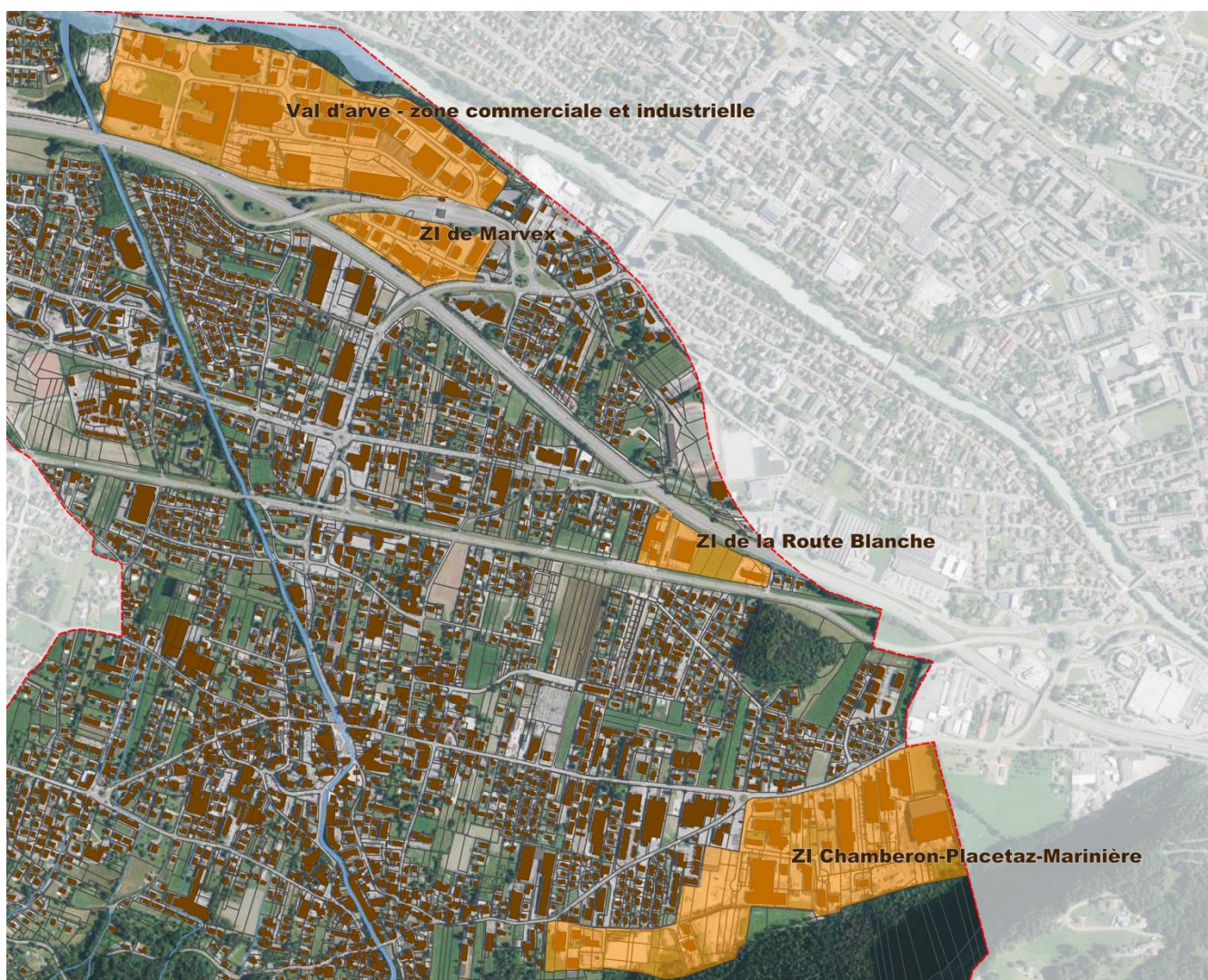
En parallèle, la commune déplore une évasion des activités artisanales et industrielles vers d'autres territoires et donc la transformation de la commune de Scionzier en ville dortoir, phénomène que la municipalité souhaite enrayer.

Actuellement le classement en zone UB du secteur Uche de la Tour permet le développement de l'habitat, mais aussi du commerce dans ce secteur ; ce que la commune juge peu opportun dans la mesure où il existe des activités industrielles à proximité et sur le pourtour.

La commune souhaite donc modifier le zonage de ce secteur afin de l'affecter à une zone U à vocation d'activité économique ; toutefois la commune constate actuellement une dispersion des activités commerciales qui se trouve à la fois dans la zone Val d'Arve mais également dispersées dans le tissu bâti à vocation principale d'habitat. De plus dans la zone de Val d'Arve, dont le règlement admet des activités industrielles et artisanales mais aussi des commerces, la tendance fortement installée, et la transformation de friches industrielles en commerces. Cette tendance se poursuit puisque la commune la connaissance de deux projets de transformation de FRICHET industriel en deux cellules commerciales.

Ainsi la zone d'activité que la commune propose de créer dans le secteur « Uche de de la tour » ne pourra pas accueillir de construction à usage commercial, répondre pleinement aux portes des artisans et industriels à pouvoir s'installer ou se développer sur le territoire de Scionzier.

La création de cette zone est justifiée dans la mesure où les zones actuelles sont déjà fortement occupées. La commune de Scionzier compte 4 zones d'activités économiques.

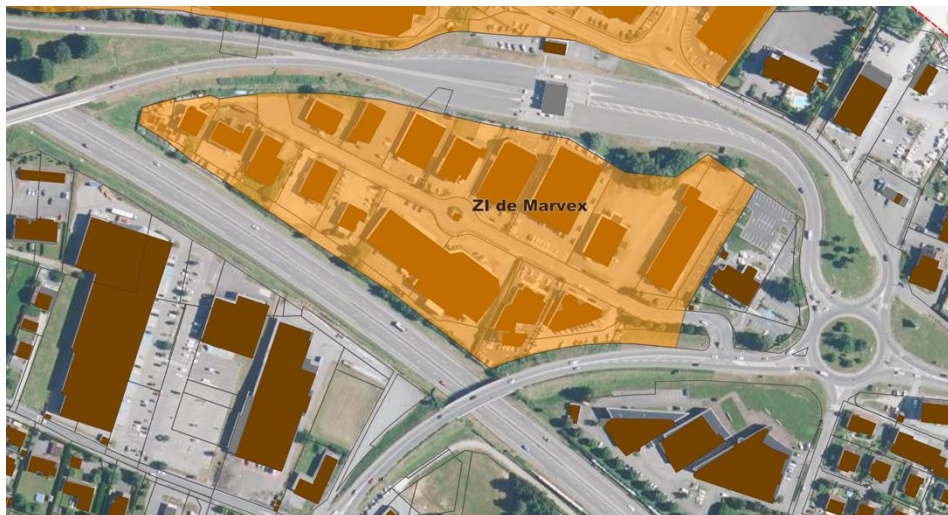


Les zones d'activités économiques du territoire communal



Ces zones sont état d'un fort taux d'occupation ou de remplissage :

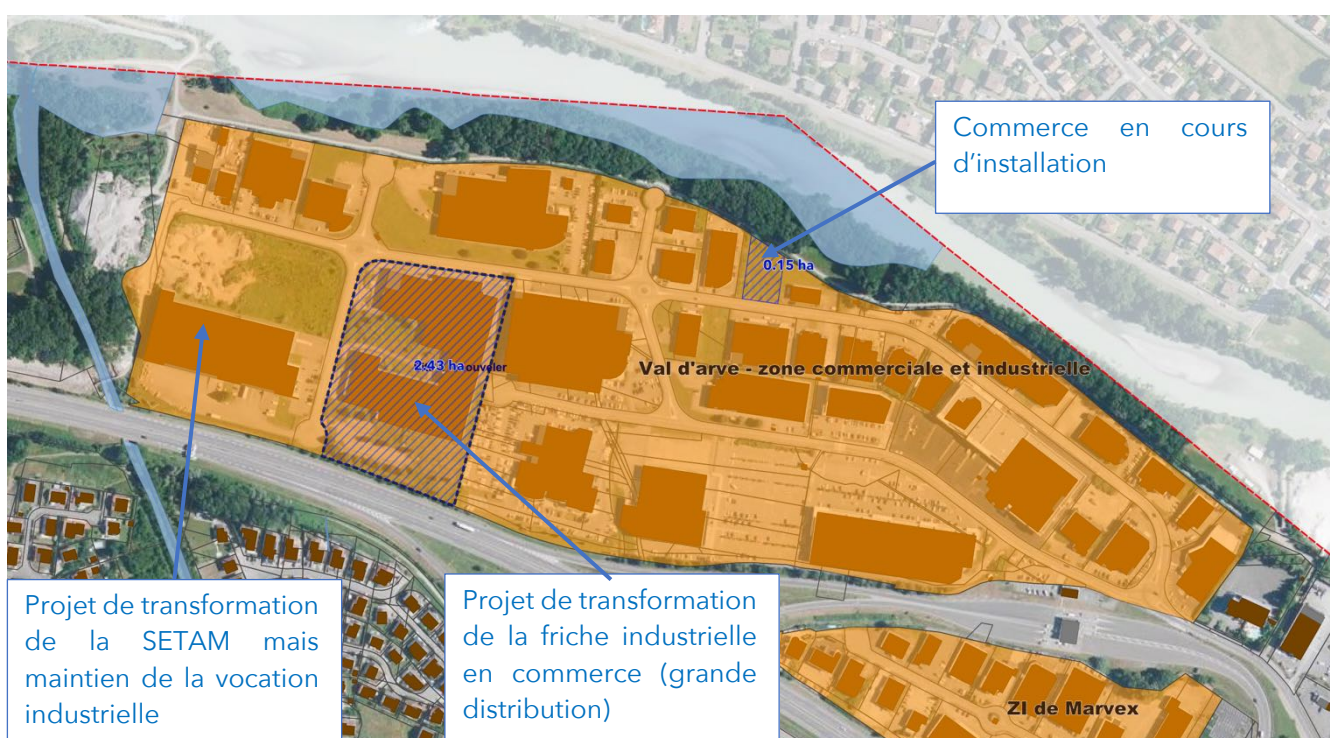
ZI de Marvex : elle est entièrement occupée par des activités industrielles / artisanales et par un établissement de restauration rapide en entrée de zone (mais hors secteur UX). Il n'existe plus aucun potentiel dans cette zone, et les capacités de densification y sont limitées par un fort taux d'occupation des terrains.



ZI de Marvex

ZAE des Bords d'Arve (y compris la ZAC Val d'Arve) : zone presque entièrement urbanisée. Elle a fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement. Elle est occupée par des grandes enseignes commerciales en partie sud (rue César Vuarchet) et des activités industrielles sur partie Nord et Ouest (desservie par la rue Claude Ballaloud). Cette zone est actuellement à 50% occupée par des activités commerciales.

Il n'y a plus de gisement foncier dans cette zone et les friches ont été en grande partie transformées. Il reste le grand secteur de friche de 2,43 ha sur lequel un projet de transformation en enseigne de grande distribution est fortement avancé.





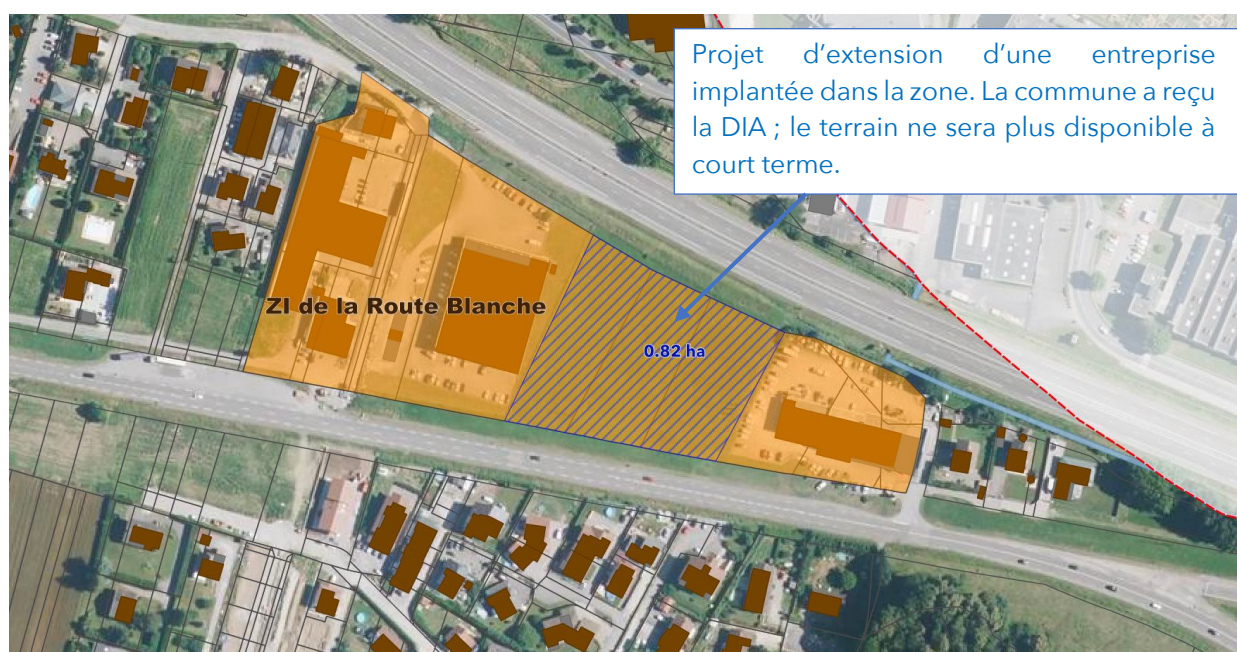
### ZAE des Bords d'Arve (y compris la ZAC Val d'Arve)

ZI Chamberon-Placetaz-Marinière : cette zone s'étend au sud de la commune, et s'est développée au fil des opportunités ; elle dispose encore de quelques disponibilités. En particulier il existe un grand tènement non urbanisé au Sud, mais il est utilisé pour le stockage de benne d'une entreprise importante de collecte, traitement et recyclage des déchets (déchets de chantier, déchets inertes,...). En limite avec Cluses, un tènement libre de 0,85 ha offre un potentiel pour une installation.



Disponibilités foncières dans la ZI Chamberon-Placetaz-Marinière

ZI de la route Blanche : zone de petite surface entre la route blanche et l'A40 ; elle bénéficie d'une vitrine sur l'A40. Il reste dans cette zones un tènement disponible de 0,8 ha



Disponibilités foncières dans la ZI de la route Blanche



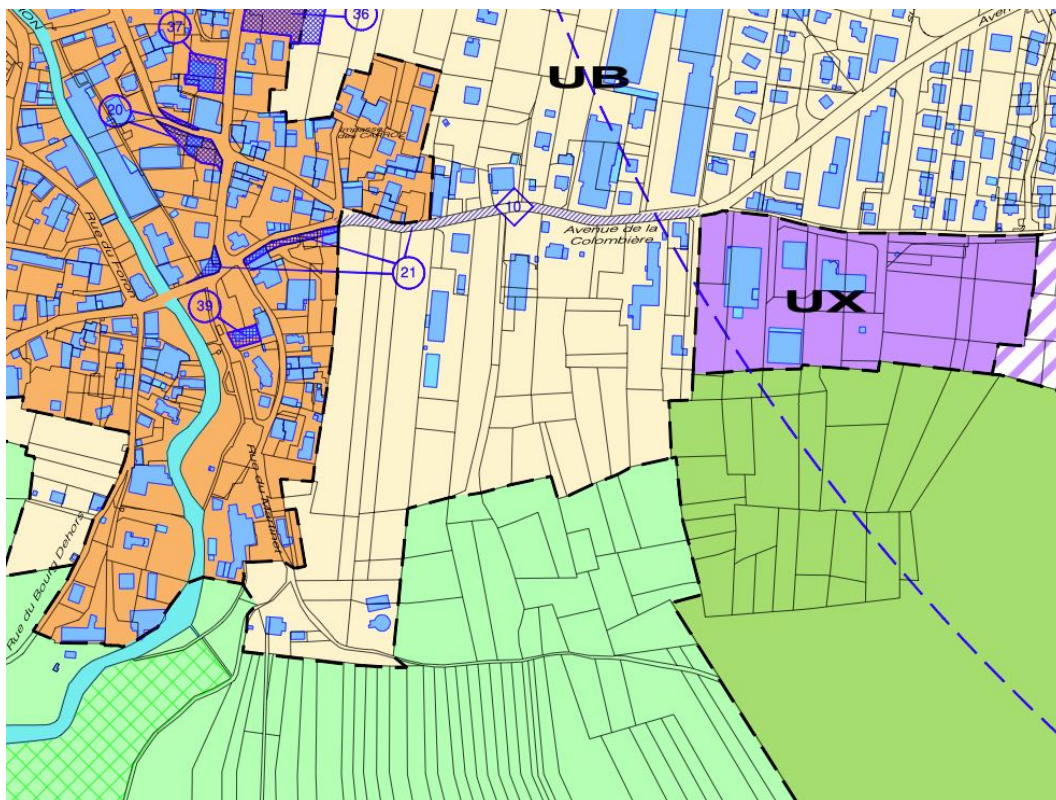
A l'échelle de la communauté de communes Cluses Arve et Mont-Blanc, il existe peu de disponibilité dans les zones d'activité. En effet le projet de zone d'activité sur le territoire de Cluses a été abandonné, il n'y a plus ou peu de disponibilité dans les zones d'activités de Marnaz et de Thyez. La commune d'Arâches-la-Frasse prévoit le développement d'une zone d'activité d'environ 4,5 ha qui aurait pour vocation d'accueillir les entreprises artisanales locales.

Ainsi à l'échelle de la communauté de communes il n'y existe plus de disponibilité foncière à vocation économique capable d'accueillir des activités industrielles. Ce constat justifie d'autant plus la démarche de la commune de Scionzier de reclasser une partie de la zone mixte à vocation principale d'habitat en zone dédiée au développement économique artisanal et industriel.

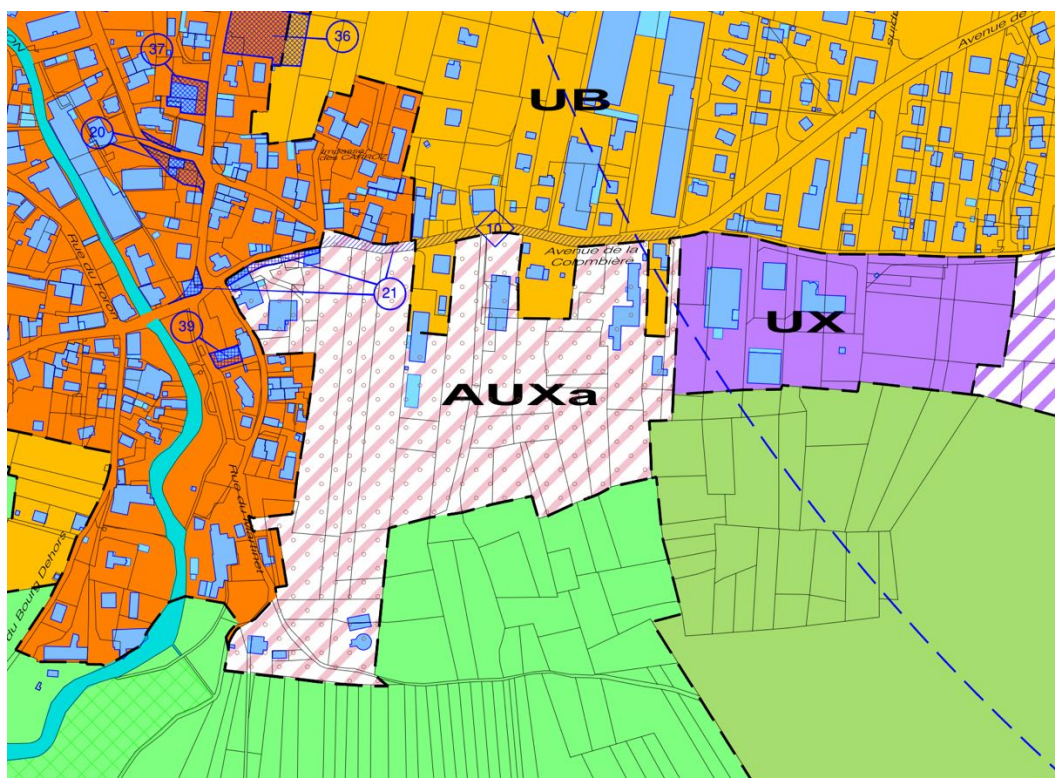
## B. Modification du plan

Le plan de zonage doit donc être modifié pour permettre la réalisation du projet de développement économique. Les modifications suivantes sont envisagées :

- **Création d'un secteur AUXa** sur le vaste tènement compris entre l'avenue de la Colombière au Nord, la limite de la zone N au sud, la zone UX à l'Est et la zone UB à l'Ouest.  
Le zonage AUX est requis pour imposer l'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble. L'indice « a » permet de ce secteur des autres secteurs à AUX, interdire les commerces et hébergements hôteliers.
- **Ajout d'une trame OAP** montrant que le secteur AUXa créé est soumis à orientation d'aménagement et de programmation



**Extrait de plan AVANT modification n°5**



## C. AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent du secteur une orientation d'aménagement et de programmation a été mise en place sur le secteur « Uche de la tour ».

Cette OPA repose sur les principes suivants :

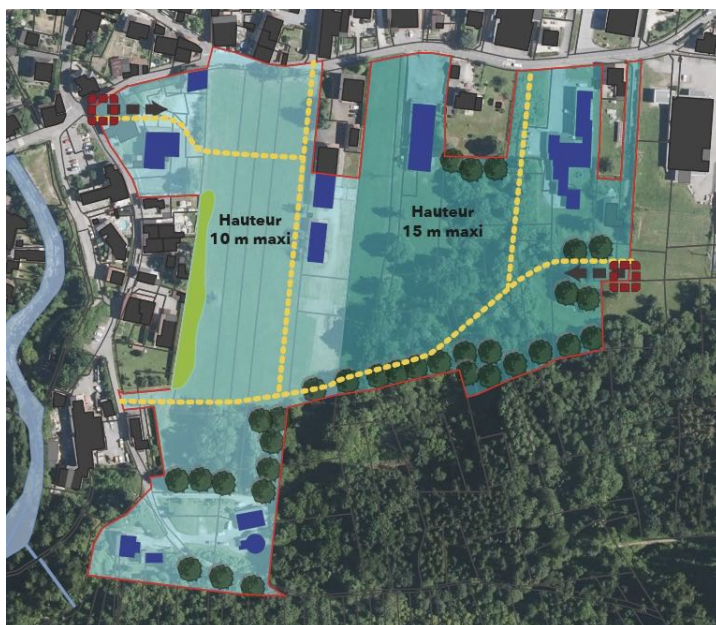
- **Définir un gradient de hauteur** pour l'accueil des bâtiments d'activité avec un maximum à 15 m côté est du fait de la proximité de la zone d'activité existante est un maximum à 10 m entrepôt du bâtiment côté ouest pour tenir compte de la proximité de construction à usage d'habitation.
- **Permettre l'évolution des constructions à usage d'activité existantes**, notamment admettre leur extension.
- **Organiser les déplacements automobile et poids-lourds** en imposant un accès (notamment poids lourds) par le côté est (via une nouvelle voie qui serait créé vers la déchetterie) c'est par le côté ouest au niveau du carrefour entre l'avenue de la Colombière et la rue du Martinet.
- **Obliger à la réalisation de continuités piétonnes et cyclables** afin d'intégrer le de mobilité douce de la communauté de communes et de favoriser le recours à une alternative à la voiture individuelle pour les actifs travaillant dans cette future zone.
- **Intégrer la question de la qualité paysagère** dans le projet par :
  - le maintien d'une bande végétalisée en limite ouest du secteur pour gérer la lisière avec les constructions usage d'habitation.
  - L'obligation de conserver les secteurs boisé existant dans et sur le pourtour de la zone.

L'OAP suivante a donc été établie :

## ZONE AUXa / OAP 1 / Secteur Uche de la Tour

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 1 ou 2 tranches, non préalablement définie.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur AUxa.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

SCIONZIER - Modification n°5 du PLU - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Juin 2021 - ESPACES & MUTATIONS

4

## ZONE AUXa / OAP 1 / Secteur Uche de la Tour

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation industrielle et artisanales, y compris ayant le statut d'installation classée pour la protection de l'environnement.

Les commerces, hébergement hôteliers et restaurants sont interdits.

Hauteur des constructions limitée à 10 m maximum

Hauteur des constructions limitée à 15 m maximum

Les activités existantes peuvent évoluer indépendamment de l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

#### TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Bande végétalisée à préserver de toute construction sur une largeur de 10m par rapport aux limites parcellaires.

Prévoir un traitement paysager de la lisière afin d'assurer une transition avec les secteurs à vocation d'habitat



Secteur boisé à conserver dans sa plus grande majorité afin d'assurer l'insertion paysagère de la zone dans son environnement.

#### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



Principe d'accès à la zone.

Deux accès possibles.

Aucun accès ne sera admis sur l'avenue de la Colombière, ni sur la rue du Martinet.

Pas d'obligation de maillage de la voirie principale de desserte interne.

Des continuités piétonnes et cycles d'une largeur de 1,50 m utiles accompagneront les voies d'accès et seront ouverts au public.

SCIONZIER - Modification n°5 du PLU - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Juin 2021 - ESPACES & MUTATIONS

5



## D. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

### Évolution dans le cadre de la modification n°5 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

### Article AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>Les constructions à usage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• d'habitation.</li><li>• agricole.</li></ul> <p><b>Le lotissement à usage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• d'habitation.</li></ul> <p><b>Les installations classées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de carrière.</li></ul> <p><b>Les caravanes isolées</b></p> <p><b>Le camping</b> hors des terrains aménagés</p> <p><b>Les terrains de camping et de caravanes</b></p> <p><b>Les installations et travaux divers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.</li></ul> <p><b>De plus, dans le secteur AUXa, sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>les commerces</b></li><li>• <b>les exhaussements et affouillement des sols réalisés après la construction</b></li></ul>	<p>Afin de limiter la dispersion commerciale, il convient d'interdire les commerces.</p> <p>Afin de limiter les mouvements de terrains après réalisation des constructions, le secteur AUxa interdira les exhaussements et affouillement des sols réalisés après la construction.</p>

### Article AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :</p> <p><b>L'ouverture à l'urbanisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'urbanisation est soumise à la réalisation des équipements publics d'infrastructures.</li><li>• <b>Dans le secteur AUxa, il conviendra de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</b></li></ul> <p><b><del>Les constructions à usage :</del></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <del><b>d'habitation</b> dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des bâtiments d'activités existant ou à créer.</del></li></ul>	<p>Il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• d'ajouter une référence à l'OAP qui a été créée pour le secteur AUxa</li><li>• de reformuler les conditions de réalisation des constructions à usage d'habitation</li><li>• d'introduire, comme en zone UX, la possibilité de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis</li><li>• de supprimer les conditions spécifiques liés à la mixité sociale qui n'ont pas de raison d'être maintenue dans une zone</li></ul>

- Les **constructions à usage d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone
  - elles sont directement liées aux activités ou équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone
  - elles sont intégrées au bâtiment d'activité avec les conditions cumulatives suivantes :
    - le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité
    - la surface maximale affectée au logement ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - la surface allouée au logement ne doit pas représenter plus de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité.
  - il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité

#### Les murs :

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

#### La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis :

- la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

#### Condition spécifique :

- ~~En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.~~

#### De plus, dans le secteur AUxa, sont admises :

- les constructions annexes, indépendantes et non accolées, si elles sont nécessaires à l'activité avec une hauteur maximale de 3,50m et avec un recul de 1m par rapport à la limite de propriété.
- les installations classées pour la protection de l'environnement

à vocation économique.

- D'ajouter la possibilité de constructions annexes en secteur AUxa, ainsi que le rappel que les ICPE sont admises.

## Article AUx 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.</p> <p>L'emprise minimale des voies nouvelles est de 7 mètres de largeur.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUXa, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons et cycles, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,50 m.</b></p>	<p>Ajout d'une obligation de réaliser des espaces dédiés aux piétons et cycles le long des voies de desserte interne du secteur AUXa</p>

#### **Article AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>4.1. Eau potable</b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.</p> <p>Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.</p> <p><b>4.2. Assainissement</b></p> <p>Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.</p> <p><u>a/ Eaux usées</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p><b>En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM.</b></p> <p><u>b/ Eaux pluviales</u></p>	<p>Ajout de dispositions pour une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet et éviter le raccordement systématique au réseau EP.</p> <p>Ajout d'une consultation du service Arve Pure concernant les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eaux résiduelles industrielles.</p>

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

#### **Dans le secteur 1AUXa :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

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

En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM.

#### **4.3. Réseaux cablés**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4. Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.</li> <li>• <b>En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM.</b></li> </ul>	
---	--

## **Article AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

<b>Dispositions modifiées</b>	<b>Justifications</b>
<p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies ; distance mesurée <del>à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade</del> <b>au nu du mur en tous points du bâtiment.</b></p> <p><b>Le quai de déchargement aura un recul de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.</b></p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres <del>au faitage</del> <b>en tout point de la toiture.</b></p> <p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant</li> <li>• aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m</li> <li>• aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie</li> <li>• aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.</li> </ul>	<p>Il est nécessaire de reformuler les modalités d'application de la règle.</p> <p>Un recul plus important peut être nécessaire pour gérer les accès aux quais de déchargement de certaines activités.</p> <p>Reformulation de l'exception pour les annexes, en évoquant tout point de la toiture plutôt que le faitage afin de clarifier la règles pour les toitures plates.</p> <p>Ajout d'exception pour certains ouvrages.</p>



## **Article AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES**

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m</li> <li>les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m</li> </ul> <p>La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</p> <p><u>Pour la zone AUX, hors secteur AUXa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative ; <del>à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade au</del> <b>nu du mur en tous points du bâtiment</b>, à l'exception des établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.</li> </ul> <p><u>Pour le secteur AUXa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les distances sont mesurées au nu du mur en tous points du bâtiment jusqu'à la limite séparative la plus proche ;</li> <li>Les constructions doivent être implantées avec au minimum 3 m de recul par rapport à la limite séparative ;</li> <li>Pour les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, les constructions doivent être implantés à 10 m des limites séparatives ;</li> <li>Le recul de la construction par rapport aux zones UA et UB existantes sera porté à 5m sans dérogation possible. Les annexes, éléments techniques etc.... ne seront pas acceptés dans le prospect de 5m.</li> <li>Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).</li> </ul> <p><del>Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.</del></p> <p><u>De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet</li> </ul>	<p>Ajout de modalités d'application de la règle et de possibilité de reconstructions sur les fondations antérieures.</p> <p>Reformulation de la règle pour la zone AUX.</p> <p>Ajout de dispositions spécifiques pour le secteur AUXa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>modalité de calcul</li> <li>recul réduit à 3 m pour inciter à la densification de la zone et à la limitation de la consommation de foncier</li> <li>report de la règle générale pour les ICPE</li> <li>ajout d'un recul plus important en cas de limite séparative avec les zones UA et UB voisines</li> <li>application de la règle de recul à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble pour le secteur AUXa.</li> </ul> <p>Reformulation des exceptions pour pour certains ouvrages.</p>

<p>pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.</li> <li>aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci</li> <li>dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives</li> <li>en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public</li> </ul>	
---	--

### **Article AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

Dispositions modifiées	Justifications
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.	

### **Article AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.</p> <p>La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 15 mètres.</p> <p><u>Dans le secteur AUXa:</u> La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres.</p>	<p>Ajout d'exception pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Ajout d'exception pour les éléments techniques qui peuvent bénéficier d'une dérogation ponctuelle à la règle de hauteur.</p> <p>Précision de la règle pour le secteur AUXa dans lequel les toitures plates seront imposées.</p>

### **Article AUx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doivent pas présenter de</p>	<p>Précision de l'article relatifs aux aspect extérieures et aménagement des abords.</p>

<p>différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.</p> <p>La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).</p> <p><u>Dans le secteur AUXa :</u> Les toitures seront plates et partiellement végétalisées.</p> <p>Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôles, <del>celles-ci</del> ceux-ci devront être pré-peintes ou pré-laquées.</p> <p>Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages rigides <del>à larges mailles</del> ou clôtures pleines si elles sont en harmonie avec la construction, d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres <del>avec tolérance d'un mur bahut de 0,20 m de hauteur.</del> Elles <del>pourront</del> seront être doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes sur la partie limitrophe au domaine public.</p> <p>Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.</p> <p>Les portails <del>doivent être de conception architecturée</del> seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.</p>	<p>Plus pour le secteur AUXa, il est imposé des toitures plates et partiellement végétalisées.</p> <p>Reformulation de la règle relative aux clôtures et portails.</p>
---	--

## Article AUX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.</p> <p>Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.</p> <p><u>Dans la zone AUX, hors secteur AUXa :</u> L'aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface de plancher de la construction pour les constructions admises dans la zone à l'exception des constructions à usage d'hôtel et de salle de</p>	<p>Ajout de dispositions générales relatives au stationnement.</p> <p>Dans le secteur AUXa, les places de stationnement seront prévue selon la nature et les besoins de l'activité.</p>

<p>restaurant pour lesquels une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle seront exigées.</p> <p><u>Cycles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos et couvert, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.</li> <li>• Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.</li> </ul> <p>Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.</p> <p><u>Dans le secteur AUXa</u>, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.</p>	<p>Ainsi le secteur AUXa doit être exclu des règles chiffrées.</p> <p>Ajout d'une règle générale pour la zone AUX et le secteur AUXa relative au stationnement des cycles.</p> <p>Dans le secteur AUXa X, ajout d'une exigence de perméabilité d'une partie des aires de stationnement.</p>
--	---

### **Article AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain. <u>Dans le secteur AUXa, cette exigence est limitée à 10% de la surface du terrain.</u></p> <p><u>En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.</u></p> <p><u>Dans le secteur AUXa, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.</u></p> <p>Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre <u>de haute tige</u> au moins pour 4 places de stationnement <u>et rassemblés en bosquets.</u></p> <p>Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viome-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, <del>le buddleia</del>, ...</p> <p><u>Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites</u></p>	<p>L'exigence d'espace vert est réduite dans le secteur AUXa, dans le souci d'une densification de la zone d'activités.</p> <p>Ajout d'une obligation de traitement en espaces verts pour les espaces non affectés.</p> <p>Rappel de l'exigence de réaliser une partie des stationnement en matériaux perméables dans le secteur AUXa.</p> <p>Précision de la règle relative à la plantation d'arbres dans les aires de stationnement.</p> <p>Suppression du buddleia dans les espèces citées dans la mesure où il s'agit d'une plante invasive...</p> <p>Ajout d'une règle qualitative pour la composition des haies.</p>

parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.	
---	--

#### **Article AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dispositions modifiées	Justifications
Non réglementé.	

#### **ARTICLE AUx 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Dispositions modifiées	Justifications
Non réglementé.	

#### **ARTICLE AUx 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Dispositions modifiées	Justifications
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.	

## V. CONCLUSION

---

### **L'ensemble des modifications proposées :**

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son **plan de zonage, son règlement et ses OAP**.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Un plan de zonage de la partie centrale de la commune
- Du règlement modifié pour la zone AUX
- De l'OAP ajoutée