DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'AMANCY

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2026, approuvant la modification n°1 du PLU d'Amancy,

Le Maire

Dominique DOLDO

Pièce n°1

Territoires demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL p.3

1.1 – Localisation et positionnement de la commune p.3

1.2 – Le contexte territorial p.3

1.3 – Le PLU d'Amancy p.4

II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION p.6

2.1 – l'objectif de la modification p.6

2.2 – la procédure de modification p.14

III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU p.16

3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU p.16

3.2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU p.20

3.3 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU p.22

IV - L'ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME p.30

V - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE p.31

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Le territoire de la commune d'Amancy couvre une superficie de 862 hectares, et se situe au pied du massif des Bornes sur la plaine de l'Arve.

Le territoire est composé d'un réseau hydrographique avec d'importants petits ruisseaux et de deux parties topographiques distinctes :

- La plaine alluviale de l'Arve, relativement plate,
- Une partie formée par la moraine latérale du glacier de l'Arve, culminant à 610m, avec un terrain nettement plus accidenté composé de dépressions et de petites moraines.

Le point culminant de la commune est à 624m, tandis que le chef-lieu est à une altitude moyenne de 444m.

L'organisation du relief conduit à une organisation paysagère étagée :

- le coteau boisé qui domine la vallée de l'Arve,
- le versant qui prolonge ce coteau jusqu'au contact avec la plaine,
- un secteur de transition, au contact du versant et de la plaine où se sont développées les principales implantations humaines,
- la plaine de l'Arve, peu urbanisée qui a conservé une image agricole.

Amancy est mitoyenne de 6 communes : La Roche sur Foron, St Six, St Laurent, St Pierre en Faucigny, Cornier et Arenthon.

Sa population est estimée à 2843 habitants (recensement 2021). La commune connait une croissance démographique soutenue depuis 1968, portée à la fois par l'accroissement naturel de la population, mais surtout par le solde migratoire.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,8	3,1	2,0	0,8	1,0	4,4	2,3
due au solde naturel en %	*-0,1*	*0,1*	*0,2*	*0,4*	*0,4*	*0,8*	*0,8*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*0,9*	*3,0*	*1,8*	*0,4*	*0,6*	*3,7*	*1,5*
Taux de natalité (‰)	9,8	8,9	8,7	10,1	9,8	12,4	13,5
Taux de mortalité (‰)	10,5	7,8	6,8	6,6	5,7	4,6	5,3

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emploi de la Vallée de l'Arve, de La Roche sur Foron et de Genève, la commune offre un bon compromis entre campagne et ville.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

La commune appartient à la Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR), qui regroupe 9 communes, et environ 28 400 habitants en 2019.

Sur le territoire du Pays Rochois s'applique le schéma de cohérence territorial du même nom, approuvé le 11 février 2014. Il classe la commune d'Amancy en tant que pôle principal, constitué d'une centralité tripolaire avec les deux autres communes de La Roche-sur-Foron et d'Eteaux.

3. LE PLU D'AMANCY

La commune d'Amancy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2017.

Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 10 juin 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales synthétisées ci-après.

THEMATIQUE SOCIALE : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1- Croissance démographique

• Maitriser la croissance de la population par la définition d'une stratégie, d'un programme et de capacités d'accueil adaptés, dans le respect des orientations fixées par le SCOT.

2- Logement

• Favoriser une offre plus équilibrée et diversifiée des formes d'habitat pour répondre aux besoins.
• Garantir la mise en œuvre d'une mixité sociale dans l'habitat conformément au PLH adopté par la Communauté de Communes du Pays Rochois. Il s'agira de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de logements aidés.
• Améliorer la qualité des logements produits en termes de performances énergétiques, d'insertion urbaine, de qualité d'usage.

3- Développement urbain

• Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et favoriser la densité au sein des opérations de logement.
• Construire une armature urbaine cohérente en recentrant le développement urbain en priorité sur le chef lieu et Vozérier, et en confortant les hameaux existants.
• Mener une réflexion globale sur l'aménagement du chef-lieu (développement, stationnement, espace public).
• Permettre la réhabilitation et l'évolution du patrimoine bâti pour limiter l'étalement urbain.

4- Equipements et espaces publics

• Organiser et peut être prévoir des emplacements pour les points d'apport volontaire en matière d'OM.
• Aménager le carrefour entre la RD 1203 et la route de la Roche afin d'en améliorer la sécurité.
• Mettre en œuvre une liaison douce sur le territoire communal entre Saint-Pierre-en- Faucigny et La Roche sur Foron.
• Favoriser l'implantation d'une structure d'accueil pour personnes âgées de type MARPA près du chef lieu.

5- Transports et déplacements

• Développer les maillages doux notamment vers les équipements publics, les points d'arrêt des transports collectifs et les services.
• Imposer des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues, à toute opération d'habitat significative, pour toute nouvelle zone d'activité ou extension de ZAE, et pour tout équipement public.
• Mettre en place une politique foncière afin de participer à la réalisation des aménagements nécessaires à l'amélioration et à la sécurisation du réseau routier.

THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

1- Artisanat, commerces et services

• Accompagner la dynamique de développement économique par :
- La mise en œuvre du projet de zone intercommunale commerciale entre Amancy et La Roche-sur-foron
- Le confortement de la zone d'activité de Pierre Longue.
- L'extension de la zone d'activité commerciale de La Vulpilière en amont du chef lieu, sous réserve du Document d'Aménagement Commercial (DAC) élaboré par la CCPR.

• Favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants.

• Assurer le maintien de l'emploi et le développement économique en compatibilité avec les orientations du SCOT et conformément au Document d'Aménagement Commercial (DAC) élaboré par la CCPR.

2- Agriculture

• Soutenir une activité agricole dynamique en préservant des espaces agricoles majeurs.

3- Réseaux numériques

• œuvrer pour le développement des réseaux numériques sur le territoire communal, au service de l'emploi et des populations

THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRESERVER LE CADRE DE VIE

1- Environnement

• Prendre en compte les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques (Bois des Fournets, les tourbières, les zones humides, ripisylve du Foron)

• Prendre en compte les éléments de la trame agri-environnementale, notamment dans les secteurs des Arculinges et des Pâquis.

• Assurer un cadre de vie et un environnement de qualité aux habitants d'Amancy en modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2- Paysage

• Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants

• Préserver la valeur patrimoniale du bâti traditionnel

3- Qualité de l'air

• Favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour limiter les émissions

4- Réduction de la consommation d'énergie

• Favoriser les formes d'habitat tendant vers la sobriété énergétique

5- Réseaux publics

• Envisager un développement urbain adapté à la capacité des réseaux et aux coûts que la commune/l'intercommunalité est prête à supporter pour leur amélioration/extension.

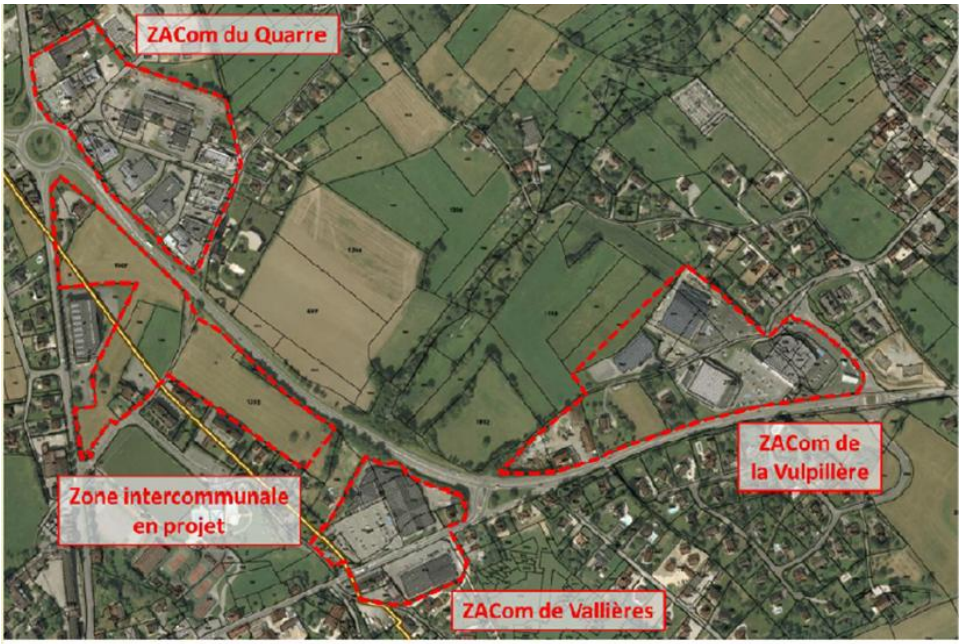
• Mettre en cohérence les annexes sanitaires avec le développement urbain envisagé, en définissant les extensions à prévoir, leur programmation, leur coût et l'échéancier des travaux.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Contexte

La présente modification du PLU a pour objet de permettre d'encadrer l'urbanisation de la zone d'urbanisation future du Livron, identifiée dans le SCOT du Pays Rochois pour permettre l'implantation d'activités commerciales.



Carte des ZACom des pôles majeurs. (Source : Prospectives)

En effet, la commune d'Amancy, en cohérence avec l'orientation du PADD visant accompagner la dynamique commerciale avec le projet de zone commerciale intercommunale, souhaite permettre l'installation d'activités économiques commerciales, en direction de commerces ne pouvant être situés en mixité avec l'habitat.

Pour répondre à cet objectif, il est envisagé l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future sur le secteur du Livron, situé en partie Ouest de la commune, en limite avec La Roche-sur-Foron, sur une surface d'environ 1,6 ha.

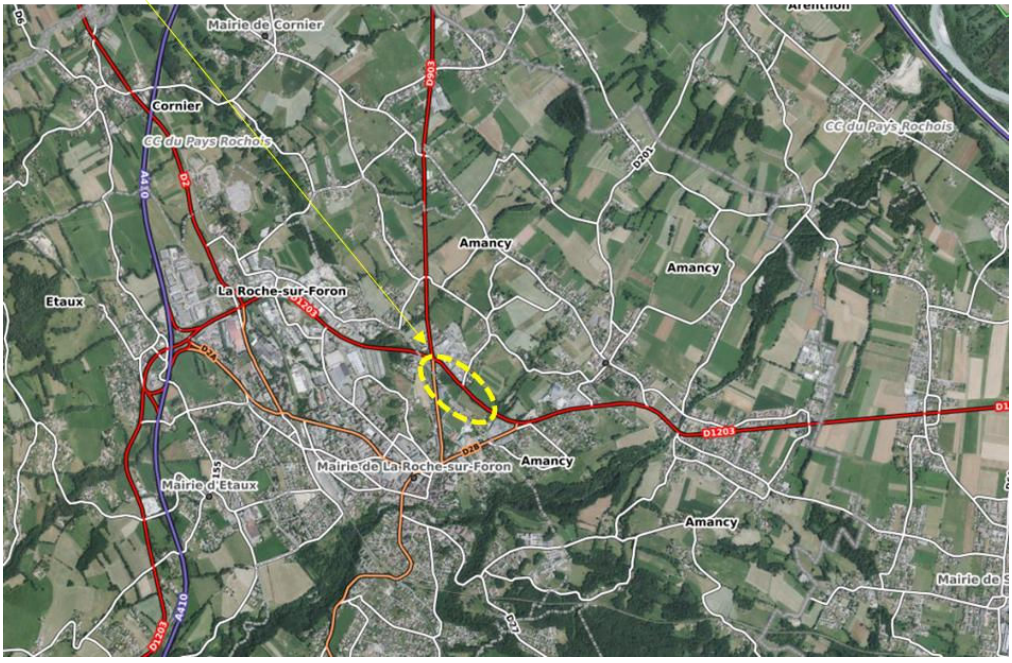


Extrait du règlement graphique en vigueur sur le secteur.

Le site

Le secteur du Livron est situé en partie Ouest de la commune d'Amancy, au sein du territoire de la Vallée de l'Arve, sur l'axe Reignier / La Roche-sur-Foron / Bonneville, à savoir la RD 1203, qui est classée route à grande circulation.

Secteur d'études



Ce secteur a été identifié dans le SCOT du Pays Rochois, et dans le PLU d'Amancy, pour l'accueil d'activités économiques, au regard de son accessibilité via la RD 1203, et de sa localisation au sein d'un espace qui regroupe déjà plusieurs zones d'activités commerciales.

Les objectifs

Ce secteur est actuellement classé en zone 1AUy au PLU en vigueur. Par ailleurs, lors de l'élaboration du PLU, un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global avait été instauré, pour une durée de 5 ans (donc jusqu'au 26 juin 2022). Ce périmètre n'est donc plus d'actualité, et il convient, pour la

commune, de revoir l'OAP en vigueur sur le secteur pour un aménagement cohérent et en phase avec les objectifs communaux et intercommunaux actuels.

En effet, sur le territoire de la CCPR, les zones d'activités économiques dédiées au commerce ne peuvent plus accueillir de nouvelles enseignes faute de foncier immédiatement mobilisable. Il est donc nécessaire de rendre cette zone opérationnelle pour répondre aux besoins des habitants en matière de commerces.

Cependant, au regard des besoins réels et actualisés du territoire, de la volonté de phaser le développement urbain et économique, et des objectifs de sobriété foncière portés par les élus, seule une partie du secteur initialement couvert par la zone 1AUy fait l'objet d'une réflexion et d'un projet d'aménagement à court terme. Il s'agit du secteur situé en amont du Chemin du Livron, pour une surface d'environ 1,6 ha.

La deuxième partie du secteur initial est reclassée en zone d'urbanisation future à plus long terme, et nécessitera une évolution du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation. En effet, pour ce secteur, les infrastructures de desserte ne sont encore pas suffisamment calibrées pour recevoir un développement, notamment en matière de voirie pour la sortie de la zone.

Les objectifs pour l'aménagement de la zone sont aujourd'hui les suivants :

- Permettre et structurer la mise en œuvre d'une zone d'activités économiques, destinée aux activités commerciales, en réponse aux dispositions du SCOT du Pays Rochois.
- Contribuer à la structuration et à l'amélioration de l'image de l'entrée de ville depuis la RD1203, ce secteur représentant une opportunité d'amélioration de la lisibilité de la frange urbanisée dans le secteur.
- Permettre une optimisation du foncier économique.
- Maintenir des percées visuelles depuis la RD 1203 vers le grand paysage.
- Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et leurs aménagements, et notamment à l'insertion et l'harmonie paysagère et architecturale des constructions et aménagements depuis la RD 1203.
- Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux modes alternatifs à l'automobile.
- Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site, et contribuer à développer le maillage dédié aux modes alternatifs à l'automobile.
- Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements, notamment en veillant :
    - A la qualité des espaces publics et collectifs,
    - A l'optimisation du stationnement automobile, par la possibilité de mutualisation/foisonnement du stationnement, ou par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espace et plus intégrées,
    - A l'organisation et la qualité du cadre bâti, en termes de performance énergétique des constructions, de qualité architecturale, de durabilité des matériaux,
    - A la limitation de l'imperméabilisation des sols,
    - A la gestion des eaux pluviales.
- Encourager la production d'énergies renouvelables.

La réponse aux objectifs du SCOT et du PADD du PLU

L'urbanisation de ce secteur répond aux orientations du PADD suivantes, en traduction des objectifs du DOO et du DAAC du SCOT du Pays Rochois en vigueur.

Les objectifs du PADD concernant le développement de cette zone commerciale sont en effet les suivants :

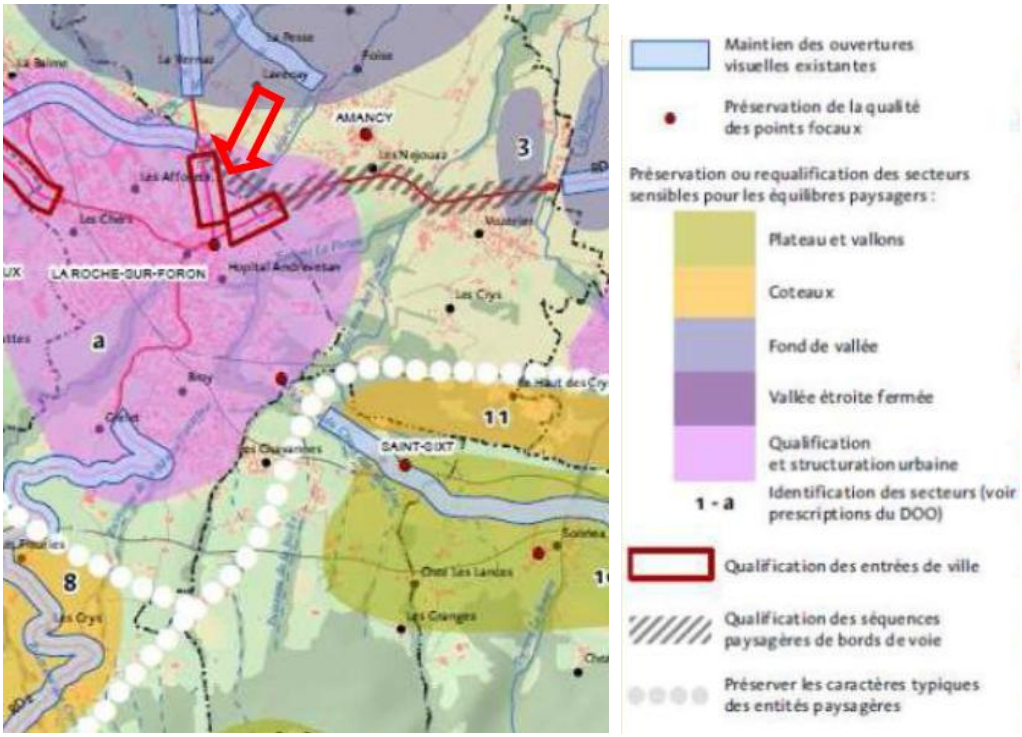
« *Accompagner la dynamique commerciale avec le projet de zone commerciale intercommunale* », et notamment « *Intégrer les études AEU liées au projet de la zone intercommunale Amancy / La Roche, et améliorer la qualité paysagère et l'aménagement des zones commerciales* ».

Par ailleurs, le projet doit prendre en compte les dispositions du SCOT du Pays Rochois.

En matière d'aménagement commercial, comme vu précédemment, le secteur est identifié pour l'accueil d'activités commerciales, en tant que Zacom (Zone d'aménagement commercial). Il représente un pôle majeur de dimension intercommunale. Pour rappel, les objectifs et prescriptions du document d'aménagement commercial s'appliquent aux projets d'une surface de vente de plus de 1000 m².

En matière de transport et stationnements, le projet permet de renforcer l'accessibilité de l'offre commerciale par les modes actifs de déplacement (piétons / cycles), et de promouvoir une gestion paysagère et environnementale des espaces de stationnement, par une forte végétalisation et perméabilité de ceux-ci.

Enfin, en matière de paysage, le secteur est situé au sein d'un secteur sensible en termes de qualification et de structuration urbaine. A ce titre, le projet permet d'améliorer la lisibilité entre les espaces urbanisés ou non, et de définir un projet permettant de maintenir des ouvertures sur le grand paysage.



Extrait de la carte de l'armature paysagère du SCOT.

La compatibilité du projet de modification avec le volet biodiversité du SCOT n'est pas pertinent, puisque depuis son approbation, d'autres documents cadres sont entrés en vigueur. Sur ce point, il convient de se reporter au paragraphe sur les informations environnementales.

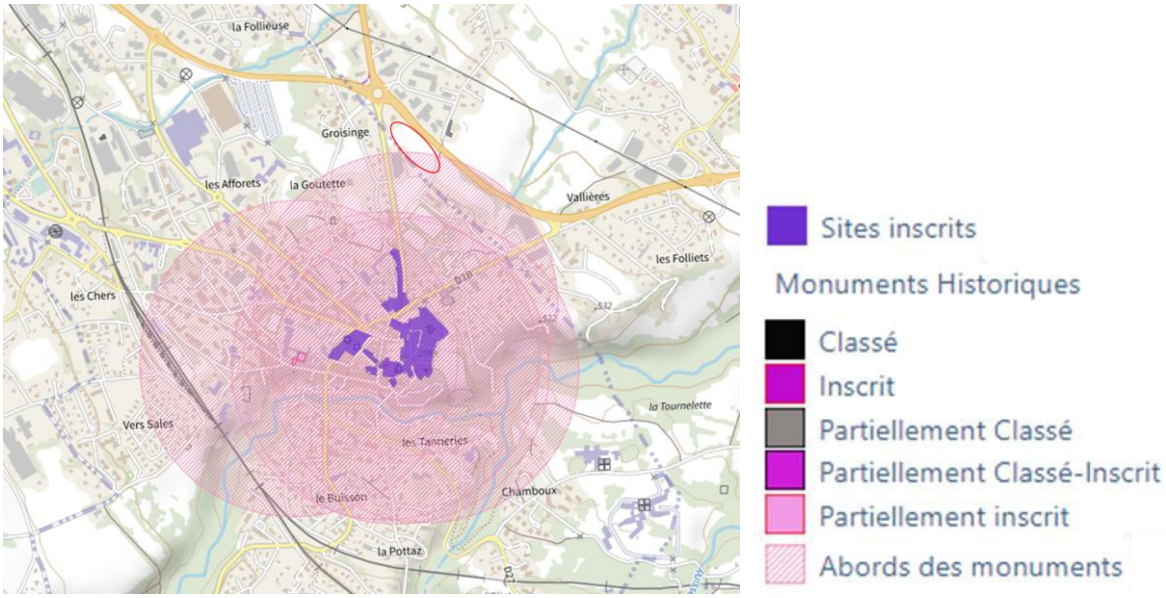
La présence d'une servitude d'utilité publique

Une partie du secteur de projet est concerné par le rayon de 500m pour la protection d'un monument historique : la Croix de chemin en pierre provenant de l'ancien cimetière de Charlon.

Cependant, aucune covisibilité n'est avérée depuis le site vers la croix, et inversement.



Vue de la Croix en direction de l'Avenue Victor Hugo



Localisation des zonages règlementaires en matière de paysage.

L'étude dite « Amendement Dupont »

Le secteur de projet étant en bordure d'une voie classée à grande circulation, l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Cependant, en application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

A ce titre, le code de l'urbanisme subordonne ainsi les possibilités d'urbanisation sur les espaces non urbanisés le long des grands axes de communication à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme. Elles visent ainsi à promouvoir une urbanisation de qualité sur ces sites en cours de mutation ou nouvellement desservis.

Cette étude est annexée à la présente notice, et permet de justifier les principes d'insertion du projet dans son environnement. Les éléments traitant de la qualité paysagère, architecturale et environnementale sont disponibles au sein de cette étude.

La situation de la commune en matière de consommation d'espace

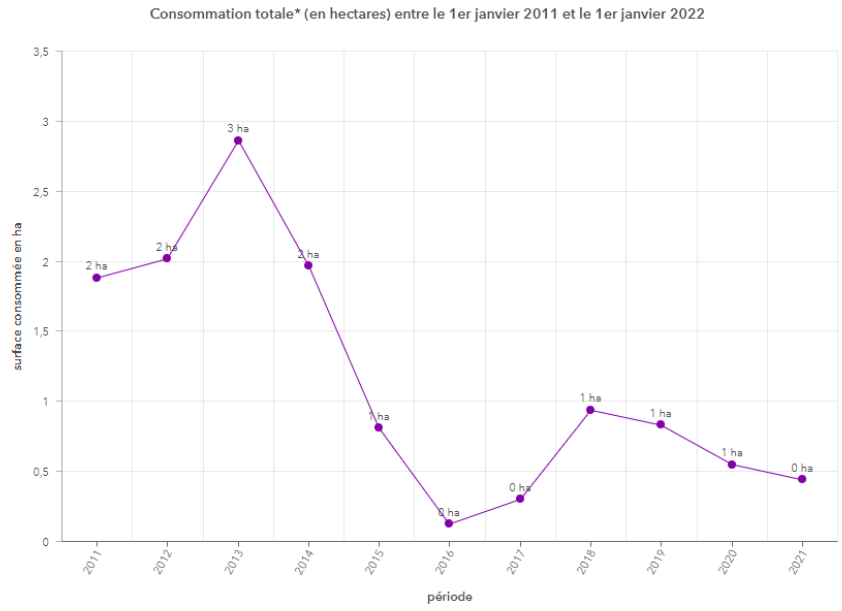
La présente modification n'a pas pour objectif de revoir le PLU en matière de prise en compte des dispositions de la Loi Climat et Résilience.

Pour mémoire, L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation **totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

Néanmoins, une situation de la consommation d'espace a été établie pour la commune à la date d'avril 2024, permettant d'orienter les choix pour l'aménagement et le phasage de l'urbanisation sur le secteur.

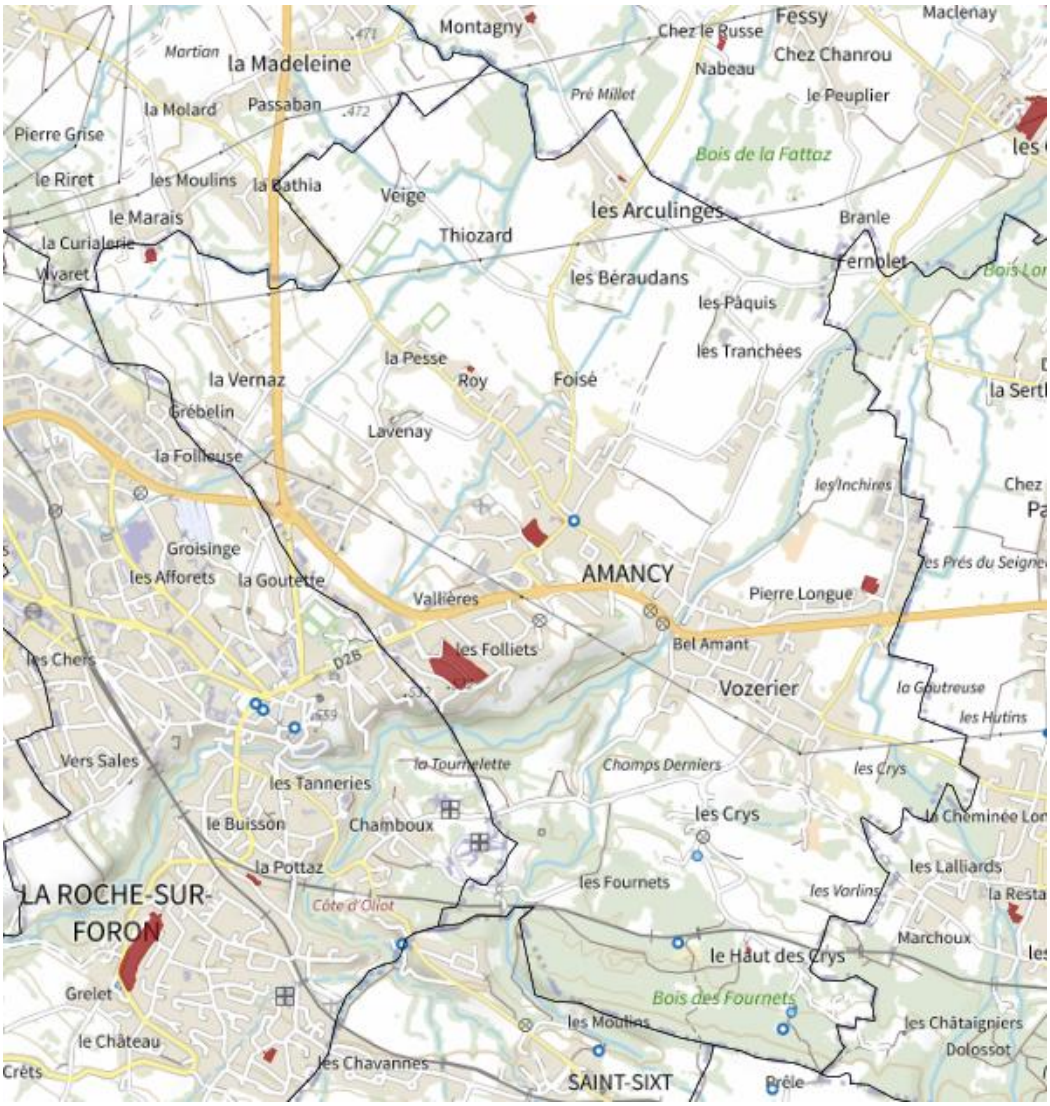
Le PLU sera modifié ou révisé d'ici 2028 pour prendre en compte les dispositions de cette loi, et intégrer les orientations définies à la fois par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), et le SCOT du Pays Rochois qui devra également être revu d'ici 2027.

A partir des données des fichiers fonciers, et via le portail de l'artificialisation des sols, la consommation d'espaces agricole et naturel a été estimée à 12,3 ha sur la période 2011/2021. A ce titre, et si une réduction « arbitraire » de 50% de la consommation d'espace est appliquée, la commune dispose d'un potentiel de consommation d'espace sur la période 2021/2031 d'environ 6 ha.



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

Sur la période 2021/2023, la consommation d'espace a été évaluée à environ 4 h, et localisée ci-dessous.



Localisation de la consommation d'espace entre 2021 et 2023 (source OCS 74).

En matière de consommation d'espace, la présente modification permet une consommation d'espace d'environ 1,6 ha, ce qui porterait une consommation théorique sur la période 2021-2031 à 5,6 ha. A ce titre, la commune d'Amancy engagera une réflexion sur les potentiels de consommation d'espace restants, afin de respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espace inscrite dans la loi Climat et Résilience. Les résultats de cette réflexion engendreront une nouvelle procédure d'évolution du PLU. Par ailleurs, le classement en zone 2AU du secteur Sud-Est initialement inscrit en zone 1AU du PLU, dans l'objectif de phaser son ouverture à l'urbanisation, est une des réponses à cet enjeu de régulation de la consommation d'espace.

La nécessité de modifier le PLU

Au regard des éléments explicités ci-avant, le PLU est modifié pour :

- Modifier le règlement graphique pour diminuer la surface de la zone 1AUy existante, inscrire une zone 2AU, et supprimer la servitude de gel de l'urbanisation instituée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

- Inscrire une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AUy,
- Reprendre certaines dispositions du règlement écrit visant à mieux encadrer la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet.
- Intégrer l'étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme au rapport de présentation du PLU.

2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le champ d'application de la modification :

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 intercommunal 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.

Le dossier a été transmis, dans le cadre d'un examen au cas par cas, à la Mission d'Autorité Environnementale. Suite à son avis conforme n°2024-ARA-AC-3507 rendu le 30 aout 2024, et concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, le dossier a été complété d'une évaluation environnementale, en annexe du présent document.

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 Communautaire approuve la modification du PLU.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

La zone 1AU est modifiée de la manière suivante :

ARTICLE 1AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-

1AUa : voir les règles de la zone Ua.

1AUb : voir les règles de la zone Ub.

1AUc : voir les règles de la zone Uc.

1AUx : voir les règles de la zone Ux.

1AUy : ~~voir les règles de la zone Uy~~. toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AU 2.

[…]

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

[…]

2- Au titre des constructions et utilisations qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, les suivantes ne seront admises que sous conditions

1AUa : voir les règles de la zone Ua.

1AUb : voir les règles de la zone Ub.

1AUc : voir les règles de la zone Uc.

1AUx : voir les règles de la zone Ux.

1AUy : voir les règles de la zone Uy.

Dans la zone **1AUy** : ~~voir les règles de la zone Uy~~.

- Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, et commerce de gros.

[…]

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préalable : toute nouvelle occupation et utilisation du sol dans les secteurs est conditionné au raccordement aux réseaux.

Pour chaque secteur, les dessertes par les réseaux sont celles déclinées ci-après :

1AUa : voir les règles de la zone Ua.

1AUb : voir les règles de la zone Ub.

1AUc : voir les règles de la zone Uc.

1AUx : voir les règles de la zone Ux.

1AUy : voir les règles de la zone Uy

Par ailleurs, dans la zone **1AUy** :

Afin de prendre en compte le risque sanitaire lié au moustique tigre :

- les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés de manière à garantir une évacuation complète des eaux en 24 à 48 heures, afin d'éviter toute stagnation,
- tout aménagement réalisé doit assurer un écoulement efficace et direct des eaux pluviales, sans provoquer d'accumulation ni aggraver la situation hydrologique préexistante.

[…]

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

-

1AUa : voir les règles de la zone Ua.

1AUb : voir les règles de la zone Ub.

1AUc : voir les règles de la zone Uc.

1AUx : voir les règles de la zone Ux.

1AUy : voir les règles de la zone Uy

Dans la zone **1AUy** : ~~voir les règles de la zone Uy~~

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public. Cependant, le recul minimum des constructions par rapport à la RD 1203 est de 6 m.

[…]

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

1AUa : voir les règles de la zone Ua.

1AUb : voir les règles de la zone Ub.

1AUc : voir les règles de la zone Uc.

1AUx : voir les règles de la zone Ux.

1AUy : voir les règles de la zone Uy. De plus, chaque façade des constructions doit comporter au minimum 20% de surfaces vitrées.

[…]

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-

1AUa : voir les règles de la zone Ua.

1AUb : voir les règles de la zone Ub.

1AUc : voir les règles de la zone Uc.

1Aux : voir les règles de la zone Ux.

1AUy : ~~voir les règles de la zone Uy.~~

Les plantations doivent respecter les règles de recul prévues au code civil.

Elles seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les espaces communs devront être libres et exempts de toute jouissance privative.

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 20% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 30% de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

[…]

La zone 2AU est introduite.

•

- **Zone 2AU :**

Secteur insuffisamment équipé à urbaniser à long terme

•

•

ARTICLE 1AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

-

-

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

-

- Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture

d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

-

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

-

Non règlementé.

-

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-

Sans objet *(base légale supprimée par la loi ALUR)*.

-

-

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

-

Non règlementé.

-

-

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

-

Non règlementé.

-

-

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

-

Non règlementé.

-

-

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

-

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-

Non règlementé.

-

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet *(base légale supprimée par la loi ALUR)*.

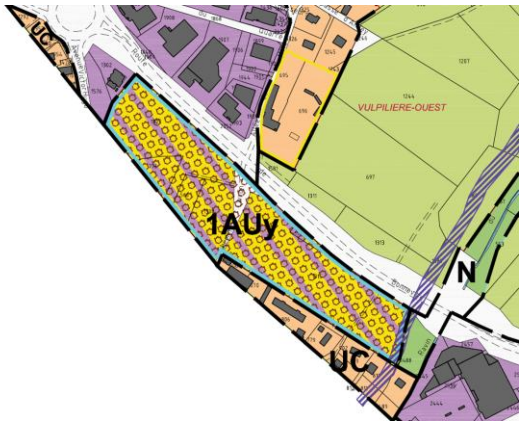
ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

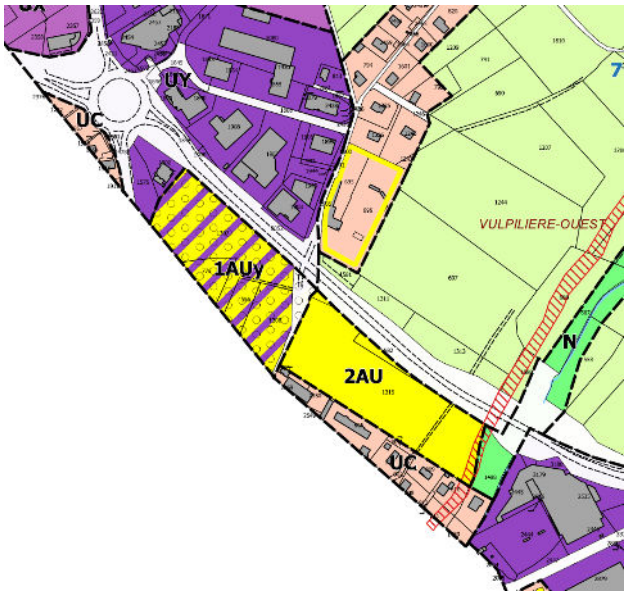
ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



PLU avant modification n°1.



PLU après modification n°1.

3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

OAP : LIVRON

LE SITE

Le site concerné est situé en partie Sud de la commune, en bordure de la RD 1203.

Il est bordé :

- Au Nord-Est, par la RD 1203 en premier front, puis en partie par la zone d'activités commerciale du Quarre, et une construction à vocation d'habitat ;
- Au Nord par un établissement de restauration, dont la rénovation est attendue ;
- A l'Ouest par une construction industrielle ;
- A l'Est par le Chemin de Livron ;
- Et au Sud par un pré de fauche, et des constructions à vocation d'habitat (Le Petit Château du Quarre).

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, et s'étend sur 1,6 ha environ.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Permettre et structurer la mise en œuvre d'une zone d'activités économiques, destinée aux activités commerciales, en réponse aux dispositions du SCOT du Pays Rochois.

Contribuer à la structuration et à l'amélioration de l'image de l'entrée de ville depuis la RD1203, ce secteur représentant une opportunité d'amélioration de la lisibilité de la frange urbanisée dans le secteur.

Permettre une optimisation du foncier économique.

Maintenir des percées visuelles depuis la RD 1203 vers le grand paysage.

Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et leurs aménagements, et notamment à l'insertion et l'harmonie paysagère et architecturale des constructions et aménagements depuis la RD 1203.

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux modes alternatifs à l'automobile.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site, et contribuer à développer le maillage dédié aux modes alternatifs à l'automobile.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements, notamment en veillant :

- A la qualité des espaces publics et collectifs,
- A l'optimisation du stationnement automobile, par la possibilité de mutualisation/foisonnement du stationnement, ou par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espace et plus intégrées,
- A l'organisation et la qualité du cadre bâti, en termes de performance énergétique des constructions, de qualité architecturale, de durabilité des matériaux,
- A la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- A la gestion des eaux pluviales.

Encourager la production d'énergies renouvelables.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

La desserte du secteur doit se faire à l'appuis de deux accès, à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable :

- En entrée depuis la RD 1203, et uniquement dans le sens Annecy – Bonneville (les véhicules venant de l'autre sens feront au préalable demi-tour au rond-point à proximité), la voie principale créée ne devant pas porter atteinte aux voies de mobilité douce existantes et futures.
- En sortie sur l'Avenue Victor Hugo, en utilisant l'accès déjà existant, qui doit être mutualisé.

A partir de ces accès, des voies de desserte interne adaptées aux opérations qu'elles desservent, et dans la mesure du possible en sens unique, doivent être créées, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminements dédiés aux « modes actifs » (non motorisés) doit être positionné et aménagé, selon les principes du schéma opposable :

- Un axe majeur structurant doit être mis en place d'Est en Ouest, permettant de desservir l'ensemble des constructions.
- Des cheminements doivent également permettre d'accéder au restaurant, ainsi qu'au passage souterrain situé sur la RD 1203.
- Enfin, le maillage de cheminements doit également faciliter l'accès aux équipements publics de sport et loisirs, notamment en cas de mutualisation d'une partie du stationnement à l'échelle de l'ensemble du secteur, ainsi qu'aux arrêts de transports en commun les plus proches.

Une attention particulière doit être apportée à la qualité et la sécurisation des aménagements, afin d'œuvrer pour le report modal.

Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les constructions doivent s'implanter en arrière-plan du site par rapport à la RD 1203, et parallèlement à cette dernière, sans continuité de bâti, et selon les principes du schéma opposable. Il est toutefois possible d'implanter une construction en bordure de la RD 1203, en entrée du site, à condition d'une bonne intégration paysagère.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

Principaux espaces collectifs

Au regard du caractère des lieux, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privatifs que publics, doit primer sur un caractère minéral.

La simplicité des aménagements doit être la règle. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures, utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences adaptées aux évolutions du climat, et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

En façade sur la RD, tel qu'identifié au schéma opposable, une noue végétalisée, et de largeur asymétrique, doit être mise en œuvre.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation simple et durable, au sein d'une ambiance à dominante végétalisée.

Le stationnement des véhicules doit être regroupé au sein d'aires de stationnement mutualisé, Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur. L'ensemble des stationnements doit être accompagné d'une trame végétale variée, destinée à séquencer, ombrager et intégrer le stationnement dans le grand paysage.

L'aménagement doit prévoir le stationnement des deux roues, en quantité suffisante, et au plus près des entrées des constructions.

L'éclairage doit être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

L'architecture des constructions doit 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.

<u>Dispositions concernant les toitures :</u>

La réalisation de toitures plates, et à dominante végétalisées, sera privilégiée. Les éléments techniques disposés en toiture, s'ils sont nécessaires, doivent être intégrés.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être disposés harmonieusement, notamment afin de limiter l'impact visuel depuis la RD, et depuis le centre-ville de La Roche-sur-Foron.

<u>Dispositions concernant les façades :</u>

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

Les façades doivent comporter une partie vitrée et une partie végétalisée.

Un traitement soigné de l'ensemble des façades des constructions est attendu.

Dispositions concernant les enseignes :

Les enseignes doivent être disposées de façon à ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Organisation des travaux

Les aménagements mutualisés, tels que l'accès au secteur à partir de la RD 1203, ainsi que les stationnements, doivent être réalisés à l'occasion du premier projet autorisé sur la zone.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation de plusieurs bâtiments à destination de commerce, dont la taille et les caractéristiques ne devront pas concurrencer les commerces de proximité du centre-ville de La Roche-sur-Foron.

Lutte contre la prolifération des plantes invasives

Les plantes invasives représentent une vraie menace pour la flore haut-savoyarde. Ces plantes importées d'Asie, de l'Est de l'Europe ou d'Amérique du Nord ont trouvé ici des conditions idéales pour se développer : un climat proche de celui de leurs contrées d'origine, mais sans les parasites et les insectes qui les consommaient, et ou les autres plantes ne peuvent les concurrencer.

En effet, les invasives disposent de nombreux atouts : gigantisme, émission de substances toxiques pour les autres plantes, fortes capacités de bouturage, graines nombreuses…

Se propageant naturellement le long des cours d'eau, elles sont aussi aidées par les activités humaines (véhicules de travaux qui les disséminent, multiplication des routes qui forment autant de couloirs de colonisation).

En l'absence d'une action adaptée, elles finissent souvent par occuper seule un espace, faisant chuter la biodiversité et uniformisant le paysage. Elles ont aussi des impacts sur la santé publique (allergènes, urticantes) et sur l'agriculture (colonisation des cultures). Des campagnes d'arrachage/bâchage par toile en fibre de bois avec bouturage d'une essence adaptée (saule par exemple) ou technique mécanique visant à décontaminer les terres par criblage/concassage des matériaux (spécifiquement pour broyer les rhizomes de Renouées du Japon par exemple) doivent être mises en oeuvre.

Des panneaux et/ou plaquette informatifs ciblés sur les usages du site et les risques associés en termes de propagation, peuvent être réalisés.

Les milieux perturbés et/ou remaniés ne doivent pas être laissés nus : il faut rapidement coloniser les terres et favoriser dans les jardins une végétation dense et vigoureuse.

Des arrachages précoces doivent être organisés pour, au moins, limiter l'extension des espèces.

Il est également demandé de faucher au moins 4 fois par an (hors période de fructification), de sécher les déchets de coupe puis les évacuer en déchetterie. Le pâturage est également possible en début de végétation (à l'exception du Solidage pour lequel le bétail a une faible appétence). Ces actions devront être répétées pendant plusieurs années.

Enfin, lors de tout projet d'aménagement, une vigilance accrue et des précautions adaptées devront être mises en œuvre afin d'éviter toute dissémination de l'espèce.

Schéma opposable



Légende	
	Périmètre de l'OAP
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions
	Secteur possible d'implantation des constructions
	Principe d'accès à positionner et à aménager
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace de stationnement paysagé, mutualisé et perméable à positionner et aménager
	Noue paysagère à mettre en œuvre
	Arbres à conserver / planter

L'ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

L'étude est présentée en annexe du présent document.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est présentée en annexe du présent document.