DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de VOUGY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTE DE PRÉSENTATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2024, approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU de Vougy

Le Maire,
Yves Massarotti

MAIRIE DE VOUGY
74130

Pièce N°1

Territoires demain

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE GENERAL 5

1- La localisation et le positionnement de la commune 5

2- Le contexte socio-économique local 5

3- Le Schéma de Cohérence Territoriale Faucigny-Glières 7

4- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Faucigny-Glières 8

5- Le PLU de Vougy 8

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES 10

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés 10

2- La justification du choix de la procédure de modification simplifiée 22

3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION 24

1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU) 24

2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU 25

3- Les modifications à apporter aux OAP (pièce n°5 du PLU) 30

4- Les modifications à apporter au document graphique annexe (pièce n°4-1 du PLU) 35

1. LE CONTEXTE GENERAL

1- La localisation et le positionnement de la commune

Vougy est située dans un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon Rhône Alpin, le Grand Genève et la basse Vallée de l'Arve, le premier bassin industriel de la Haute-Savoie depuis plus d'un siècle, centré autour des activités de mécanique de précision et de décolletage.

Le territoire auquel appartient Vougy s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes Faucigny-Glières, avec notamment la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé en mai 2011, et le Programme Local de l'Habitat, élaboré pour la période 2023-2028.

Elle bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, à proximité d'axes routiers structurants (A40, RD1205 et RD19) qui la rende aisément accessible. Sa proximité avec Bonneville et Cluses, et des agglomérations annemassienne et genevoise, expliquent en outre la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal.



Localisation de la commune à l'interface entre deux pôles de vie dynamiques

2- Le contexte socio-économique local

Vougy a connu un développement important jusqu'au début des années 2000, qu'il soit démographique ou urbain. Avec 1584 habitants en 2020, le rythme de croissance démographique, qui a été très soutenu pendant plusieurs décennies est désormais plus modéré, du fait d'un solde migratoire considérablement réduit.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	424	516	597	867	958	1 451	1 497	1 584
Densité moyenne (hab/km²)	106,3	129,3	149,6	217,3	240,1	363,7	375,2	397,0

	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 %	2,9	2,1	4,8	1,1	4,2	0,6	0,9
due au solde naturel en %	*0,4*	*0,1*	*0,7*	*0,3*	*1,1*	*0,9*	*0,8*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*2,4*	*2,0*	*4,1*	*0,8*	*3,1*	*-0,3*	*0,2*
Taux de natalité (‰)	16,1	10,6	13,1	9,9	14,7	13,9	11,1
Taux de mortalité (‰)	11,8	9,8	6,4	6,9	3,7	4,6	3,6

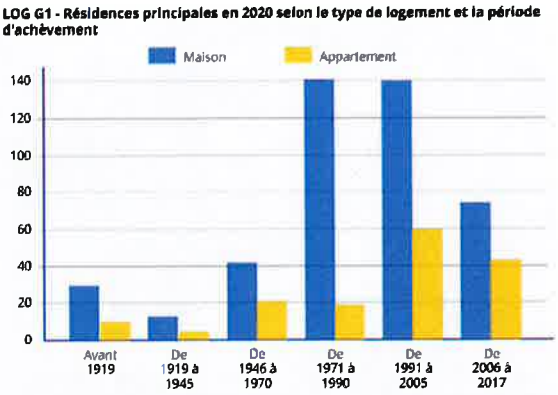
Une croissance démographique désormais plus modérée. Source : Données Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

L'attractivité de la commune est liée à la qualité du cadre de vie qu'elle offre, mais également par sa situation géographique privilégiée, au cœur de la vallée de l'Arve, en lien avec les villes de Bonneville et Cluses, les agglomérations d'Annemasse et de Genève, et à proximité d'un échangeur autoroutier reliant ces bassins d'emploi.

La recherche de ruralité d'une part croissante de la population s'est traduite, par une urbanisation en faible densité, encore très largement dominée par la maison individuelle (environ 74% du parc total) et témoigne d'un phénomène de périurbanisation de la commune.

Vougy dispose d'environ 70 logements locatifs aidés, qui ne suffisent toutefois pas à répondre aux demandes en la matière.

Aussi la tension foncière demeure forte dans le territoire de la basse Vallée de l'Arve, et le marché du logement devient de plus en plus sélectif, voire discriminatoire. La fluidité des parcours résidentiels s'en trouve pénalisée. Les personnes désireuses de changer de logement éprouvent des difficultés et se trouvent contraintes parfois de quitter la commune. Il en résulte une croissance démographique en baisse, davantage portée par le solde naturel que par l'arrivée de nouveaux habitants.



Une production de logements encore déséquilibrée

Source : données Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023

Sur le plan économique, Vougy représente un véritable pôle d'emplois, puisqu'en 2020, près de 1000 emplois sont exercés sur la commune (soit un indicateur de concentration d'emploi de 125 emplois pour 100 actifs résidants sur la commune), ce qui explique et génère des déplacements pendulaires et encore majoritairement automobiles pour se rendre travailler sur la commune.

Le tissu artisanal et industriel présent participe à la dynamique de l'activité économique, et les quelques commerces et services de proximité existants permettront de contribuer à l'animation de la commune.

Enfin en termes de fonctionnement de son territoire, Vougy doit faire face aux difficultés caractéristiques des communes périurbaines, avec des espaces contraints, des aménagements et des infrastructures couteux (notamment en termes d'entretien).

De plus en plus de déplacements se font essentiellement en véhicule particulier (plus de 63% des ménages avaient au moins deux voitures en 2020).

Les besoins croissants en matière de mobilité génèrent une augmentation des déplacements individuels motorisés (à destination des zones d'habitat, d'emplois, de commerces et de services), sur des distances de plus en plus longues.

Vougy dispose de quelques équipements publics et collectifs (mairie, groupe scolaire, salle polyvalente, terrains de sport, etc.), auxquels s'ajoute le tissu associatif qui joue un rôle important dans l'animation du village.

3- Le Schéma de Cohérence Territoriale Faucigny-Glières

Dans l'attente de l'approbation du SCOT Cœur de Faucigny, le SCOT Faucigny-Glières, approuvé le 18 mai 2011, par délibération du Conseil Communautaire de la CCFG, s'impose au PLU d'Ayze en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat, de développement économique.

Par ailleurs, ce territoire fait également partie du Syndicat Mixte du SCOT Cœur de Faucigny, qui porte l'élaboration du SCOT du même nom, sur les quatre communautés de communes que sont les Communautés de Communes Faucigny Glières, Arve et Salève, Quatre Rivières et Vallée Verte.

La compatibilité du PLU avec le SCOT en vigueur (SCOT Faucigny-Glières) garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

Au sein de l'armature urbaine, Vougy est identifiée en tant que pôle de proximité.



Carte de l'armature urbaine - Source : CCFG

Parmi ces différentes prescriptions, le DOG du SCOT précise :

- Un taux de croissance maximal de la population fixé à 2%/an
- Vougy pourra accueillir sur son territoire jusqu'à 6% du nouveau parc de logements de la CCFG (ordre de grandeur : 20 logements par an, à échéance du SCOT).
- Une répartition du parc de logements qui est la suivante (pour les nouvelles constructions) : 40% de collectif, 40% d'intermédiaire et 20% d'individuel.
- Une consommation moyenne d'espace qui ne devra pas dépasser 250 m² pour le collectif, 450 m² pour l'intermédiaire et 1000 m² pour l'individuel.
- Toute autorisation d'urbanisme portant sur un tènement de plus de 7 000 m² devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

4- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Faucigny-Glières

Le PLH adopté par la CCFG pour la période 2023-2028 fixe pour la commune de Vougy un objectif de production de 68 logements, dont plus d'un tiers en location et accession sociale.

Afin de promouvoir une production de logements adaptés aux besoins des ménages, le PLH vise à favoriser l'émergence de formes d'habitat semi-collective ou intermédiaire, à mi-chemin entre l'individuel et le collectif.

Communes *Commune SRU*	Nombre total de logements 2022-2028	Soit nombre de logements/an	Dont nombre de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	Dont nombre de logements en accession sociale (BRS*)	*Objectifs de rattrapage réglementaire 2020-2022 en lgt locatifs sociaux*
Ayze	213	36	7	6	-
Bonneville	538	90	46	17	-
Brison	12	2	1	0	-
Contamine sur Arve	50	8	2	2	-
Glières Val de Borne	38	6	1,5	0,5	-
Marignier	383	64	34	9	*34*
Vougy	68	11	2	2	-
TOTAL CCFG	1302	217	92,5	37,5	

OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE SUR LA PERIODE 2022-2028

*Le PSLA pourra être admis par exception et à titre dérogatoire.

Source : PLH de la CCFG

5- Le PLU de Vougy

La commune de Vougy a approuvé la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de son PLU par une délibération du Conseil municipal en date du 18 mai 2016. Il a par la suite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 15 septembre 2017, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 15 mai 2018 et d'une modification n°1 approuvée le 28 février 2020.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

A. Renforcer l'attractivité résidentielle de Vougy, au profit de son dynamisme social et de son animation, avec un objectif de développement plus structuré et plus économe de l'espace :
   1. Organiser et maîtriser la fonction d'accueil de Vougy.
   2. Soutenir une structuration urbaine et paysagère de Vougy, qui renforce son identité et son animation.
   3. Favoriser l'accueil des nouvelles populations dans l'objectif et les conditions d'un équilibre social et générationnel de la population.

B. Maintenir et valoriser le potentiel économique local et contribuer au développement de l'emploi au sein de la CCFG :
   1. Maintenir, conforter et améliorer la qualité des zones d'activités économiques existantes.
   2. Soutenir l'économie industrielle de la CCFG.
   3. Préserver l'activité agricole et permettre une meilleure gestion de la forêt.
   4. Œuvrer pour le maintien et l'accueil des commerces et services de proximité et des activités artisanales, compatibles avec l'habitat.

C. Structurer le cadre de vie et revaloriser la qualité de vie.
   1. Identifier les espaces naturels et agricoles à préserver en faveur du maintien de la biodiversité et des qualités paysagères de la commune.
   2. Structurer et encadrer le développement de l'urbanisation et promouvoir une approche paysagère et environnementale, au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser.

3. Améliorer le fonctionnement de la commune et rechercher des alternatives au tout automobile.

4. Prévenir, limiter, voire réduire, les sources de risques et de nuisances de toutes sortes.

Sans remettre en cause son PADD, la commune souhaite faire évoluer localement son PLU et adapter certaines de ses dispositions.

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

Au lieudit « Les Joncs d'en Haut », à l'Est de la commune de Vougy et en bordure de la route départementale n°1205, est localisée une ancienne station-service et de lavage de véhicules désormais désaffectée. Dans l'objectif de l'optimisation et de la requalification de cette friche urbaine, la commune de Vougy souhaite permettre l'installation d'une activité économique compatible avec les caractéristiques et contraintes du secteur, portée par le propriétaire du foncier. Il s'agit d'un projet de station « multi-services » et « multi-carburants », dont à terme une unité de production d'hydrogène (d'une emprise d'environ 300 m²), dont les caractéristiques et contraintes fonctionnelles nécessitent certaines adaptations du dispositif réglementaire du PLU et notamment la création d'une OAP sectorielle encadrant les conditions d'aménagement du secteur concerné.

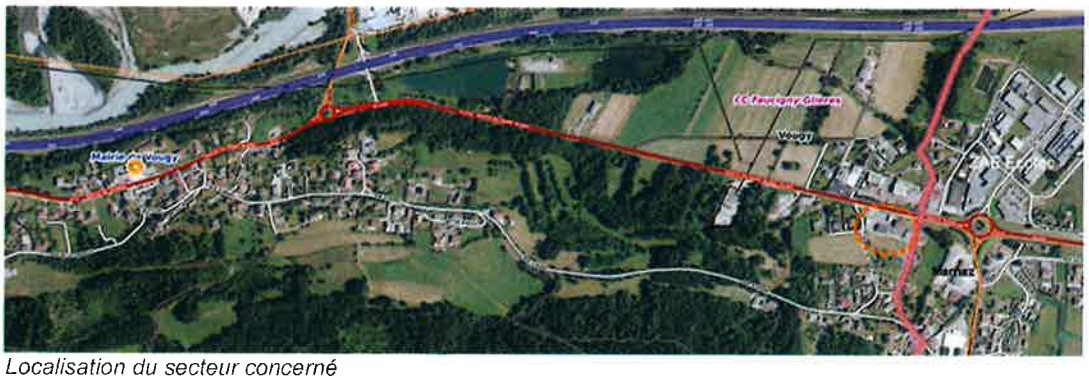
D'autres modifications sont apportées au PLU :

- Suite à l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées, le règlement graphique du PLU, qui fait figurer les secteurs d'assainissement individuel des eaux usées (indice « i ») doit être mis à jour,
- Certaines dispositions du règlement écrit applicable à l'ensemble de la zone UX sont apportées.
- Certaines mises à jour sont apportées.

► Modifications relatives au lieudit les Joncs d'en Haut

► Le site concerné

Il s'agit d'un espace d'environ 0,88 ha situé en limite Est de la commune, limitrophe avec le territoire de Marnaz.



Localisation du secteur concerné

Il est situé au sein d'un secteur urbanisé de Vougy, à dominante d'activités économiques industrielles et artisanales, encadré par de l'habitat de faible densité (des habitations récemment édifiées au Sud-Ouest du secteur n'apparaissent pas sur la photo aérienne), en continuité de la nappe urbaine de Marnaz et à proximité immédiate de la ZAE Ecotec.

Depuis le centre de Vougy, il se situe dans une séquence péri-urbaine (imbrication zone d'activités / habitat) de la RD1205, faisant suite à une séquence paysagère de type « rase campagne », associant surfaces agricoles et cordons boisés.

SÉQUENCE "RASE CAMPAGNE" **SÉQUENCE PÉRI-URBAINE**



Séquence routière :
Une ligne droite favorisant la vitesse automobile

Séquence d'approche :
Une ligne droite sans véritable structuration urbaine jusqu'au giratoire.
Des alignements de haies qui resserrent progressivement les perspectives.
Un élargissement du champ visuel à hauteur du site qui ne permet pas à l'automobiliste de freiner sa vitesse d'approche et qui ne sécurise pas l'entrée / sortie futures du site.





Il constitue un site de premier plan, largement ouvert et exposé sur RD, qui a un impact dans le paysage d'entrée de ville. Il s'insère dans un environnement pavillonnaire, cloisonné, refermé sur lui-même et déconnecté du paysage environnant. Il présente des co-visibilités périphériques sensibles avec les habitations riveraines.



Un site largement ouvert sur la Route Blanche, en premier plan







Un environnement pavillonnaire qui cherche à se protéger visuellement derrière des haies / clôtures opaques





Des co-visibilités sensibles en périphérie du site



Le secteur concerné (à noter un important décalage du parcellaire par rapport à la photo aérienne)

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

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

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

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



Frange Est, Chemin du clos Prieur. A gauche ouverture sur le site d'étude.



Route Blanche (RD) en façade Nord du site



Façade Sud, en co-visibilité avec le pavillonnaire riverain



Façade Ouest, vue depuis la rue de la tour de l'Isle

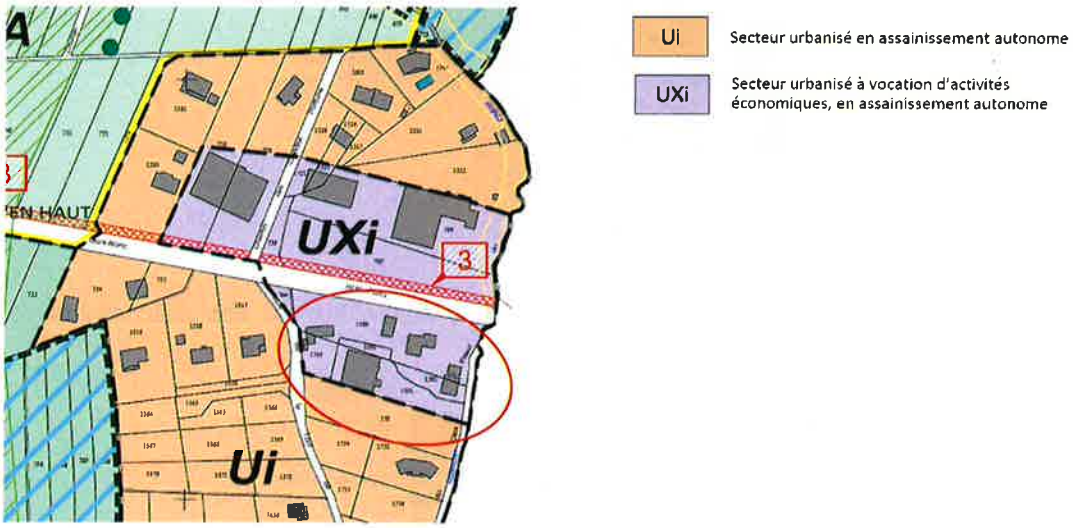


Une vaste plateforme en enrobé support de bâtiments désaffectée



A l'amont du site, en interface avec le parellonnoire, une surface libre en prairie

Le PLU en vigueur intègre la partie Nord au secteur UXi, couvrant le secteur d'activités économiques industrielles et artisanales développé de part et d'autre de la route départementale, et la partie Sud, non bâtie, en secteur Ui.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur (modification n°1 du PLU)

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

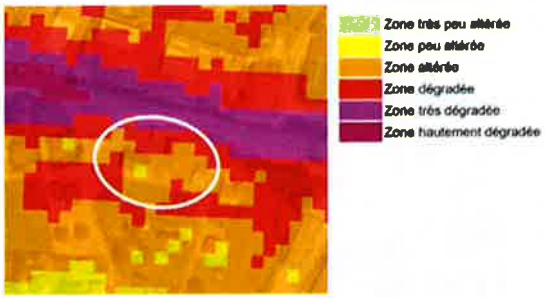


Extrait du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes

Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et a été raccordé récemment au réseau collectif des eaux usées, lesquelles sont traitées à la STEP de Bonneville dont la capacité est largement suffisante (elle a récemment fait l'objet de travaux doublant sa capacité). L'extension du réseau collectif d'assainissement des eaux usées nécessite la suppression de l'indice « i » figurant au règlement graphique du PLU sur ce secteur, au même titre que l'ensemble du secteur récemment raccordé. Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'évacuation des eaux pluviales, mais le terrain présente une aptitude bonne à l'infiltration des eaux pluviales.

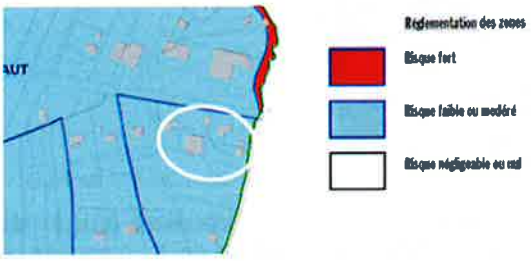
Concernant les risques et nuisances affectant le secteur :

- Le site est affecté par les nuisances sonores de la route départementale (zones très dégradée à altérée),



Indice multi-bruits AURA source Orhane

- Le PPRn identifie un risque modéré lié à la nature humide des sols, assorti de prescriptions particulières,



PPRn Vougy

- Il est classé dans la base de données BASIAS (Base de données des anciens sites industriels et activités de services) qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

Une étude de sol récente a confirmé la présence de sols pollués et formulé des mesures de gestion de cette pollution. Cette expertise émet les recommandations suivantes, dans le cas de maintien sur le site d'une activité de station-service et de station de lavage :

- Traiter le point chaud de pollution au niveau de l'ancienne cuve de carburant qui était enterrée sous l'auvent : mise en œuvre d'investigations complémentaires sur les sols afin de définir l'extension de la zone et les volumes impactés et proposer des mesures de gestion.
- Pour les autres matériaux impactés qui ne constituent pas des points chauds de pollution : possibilité de les laisser en place sous réserve de maintenir un revêtement étanche et en bon état au droit de ces zones.
- Si les matériaux doivent être terrassés dans le cadre du projet : gestion adaptée (évacuation vers une filière spécialisée de type ISDND/biocentre) avec production d'un bordereau de suivi des déchets.
- Mise en place d'un réseau de suivi piézométrique, afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval hydraulique du site.



Cartographie localisant les zones polluées identifiées (zones d'impacts notables). Source : Améten, Diagnostic de la qualité environnementale des sols, 2022

► Les enjeux d'aménagement

Compte-tenu de la localisation et des caractéristiques de cet espace majoritairement en friche urbaine, il s'agit de permettre et organiser sa requalification et son optimisation, par une opération permettant :

- Le développement d'une activité économique offrant un service de proximité et pouvant contribuer au développement d'une énergie décarbonée, avec en première phase la distribution d'hydrogène (pour poids lourds essentiellement) et à terme l'implantation d'une unité de production d'hydrogène destinée à la distribution sur place.
- L'insertion paysagère des constructions, installations et aménagements dans leur environnement bâti, devant contribuer à améliorer la perception de ce tronçon d'entrée de ville (dans le sens Vougy-Marnaz) succédant à une séquence « en rase campagne » depuis la sortie de l'agglomération de Vougy.
- La prise en compte des risques et nuisances affectant d'ores et déjà le secteur de projet (risques naturels, pollution des sols, bruit, qualité de l'air) et la gestion de ceux potentiellement induits par la future activité (risques technologiques et environnementaux, nuisances sonores, lumineuses, sécurité routière...).

Ces enjeux d'aménagement sous-tendent les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP n°5 à créer et présentés ci-après.

La prise en compte du paysage de proximité a particulièrement influé le parti d'aménagement avec, notamment, le choix d'aligner le niveau général d'implantation de la station avec celui de la RD. Ce choix permet de limiter les nuisances et l'impact visuel, à la fois des superstructures des installations se trouvant ainsi encaissées par rapport au niveau du terrain naturel de l'urbanisation existante, ainsi que celui des murs d'affaiblissement acoustique érigés sur les limites périphériques du projet. Du fait, ces murs seront constitués d'une partie en soutènement jusqu'au terrain naturel existant, prolongés par des panneaux bois architecturés. L'ensemble étant implanté en retrait par rapport aux limites du secteur d'activité avec les voies périphériques afin de permettre une végétalisation adaptée de ce retrait. Le traitement végétal met en place une gradation d'ambiance depuis un paysage ouvert dit « de visibilité et de sécurité » au premier plan jusqu'à un paysage naturel de protection en arrière-plan.

► Les principes d'aménagement

Accès et desserte :

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

Une attention particulière sera apportée à la sécurisation des mouvements des véhicules au sein du secteur d'activité. L'accès à la zone de services de l'activité économique (retrait marchandises, services hors distribution de carburant...) sera sécurisé pour les modes doux.

Aménagements, installations, constructions :

Le point de collecte des déchets et l'arrêt du transport collectif seront délocalisés en partie aval de la rue de la Tour de l'Ile, dans le cadre du réaménagement et de la sécurisation de la voie.

Afin de limiter l'impact des installations, et en particulier de celles de production d'hydrogène sur le voisinage : le niveau général du terrain d'assiette de l'activité sera aligné sur le niveau de la route départementale (hors bandes tampon végétalisées). Ceci permettra d'abaisser le niveau des installations par rapport au niveau du terrain naturel et des tènements voisins situés aux abords.

Dans le cadre de l'aménagement du site, les sols impactés par les hydrocarbures au droit des anciennes cuves de stockage en limite Nord du tènement (zone d'impact en HCT jusqu'à au moins 3,5m de profondeur), devront faire l'objet d'investigations complémentaires afin de définir précisément l'extension de la zone et les volumes impactés et mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées. Les autres matériaux pollués pourront être laissés en place sous réserve d'un revêtement étanche au droit de ces zones (zone d'impact en métaux en surface et zone d'impacts hétérogènes (en surface, en profondeur) HTC, métaux). Les sols pollués qui seraient remaniés dans le cadre de l'aménagement devront être évacués vers une filière spécialisée adaptée, avec production de justificatifs de suivi des destinations et traitements. Si tout le volume de sol pollué n'était pas remanié et évacué du site ou dépollué sur site, un réseau de suivi piézométrique devra être mis en place, afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval hydraulique du site.

Des murs anti-bruit seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores sur l'environnement habité. Ces murs sont constitués d'une partie en soutènement jusqu'au terrain naturel existant, prolongés par des panneaux bois architecturés. L'ensemble étant implanté en retrait par rapport aux limites des voies périphériques afin de permettre une végétalisation adaptée de ce retrait.

Une bande tampon arborée et végétalisée sera aménagée en façades Sud, Est et Ouest du secteur d'activité, afin de limiter l'impact visuel, sonore et lumineux des installations sur l'environnement habité. La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et variées. Les haies mono-végétales sont interdites. Aux abords de la rue de la Tour de l'Ile et du chemin du Clos Prieur cette bande paysagée permettra d'intégrer visuellement les ouvrages de soutènement et équipements techniques (postes de transformation, conteneurs déchets...). En façade Sud et le long de ses retours latéraux, une présence végétale significative est attendue, constituée d'un mélange d'arbres de grand à moyen développement formant un écran de protection naturel à l'égard des riverains.

Le traitement paysager de la façade Nord du secteur d'activité sera conçu de manière à apporter une qualité paysagère en entrée de commune sans masquer les cônes de visibilité et de sécurité routière (dispositif anti-éblouissement, ponctuation des espaces libres en entrée / sortie de site par des arbres haute tige maintenant des cônes de vue ouverts...).

Sauf contraintes techniques, les aires de stationnement liées au secteur de services seront traitées en matériaux perméables.

Les installations et les éventuelles constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité feront l'objet d'un traitement soigné, en particulier du point de vue des perceptions depuis la route départementale.

Sauf contraintes techniques, des auvents couvriront les principales zones de fonctionnement du site (zone de services, distribution de carburant, lavage véhicules, production d'hydrogène...), permettant de limiter la diffusion sonore et lumineuse induite par le fonctionnement de l'activité. L'éclairage nocturne sera autant que possible limité aux stricts besoins de fonctionnement et de sécurité des différentes installations et sa diffusion sera évitée en dehors des zones qui le nécessitent. Les auvents seront couverts de panneaux photovoltaïques ou végétalisés.

Le programme de constructions :

Les constructions et installations seront liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité, dont le développement progressif et phasé permettra la mise en exploitation :

- en première phase, d'une station multi-services : distribution de carburants classiques et d'hydrogène, lavage des véhicules, bornes de recharge des véhicules électriques, points de collecte de marchandises commandées par voie télématique, distributeurs automatiques, laverie...
- en seconde phase, d'une unité de production d'hydrogène.

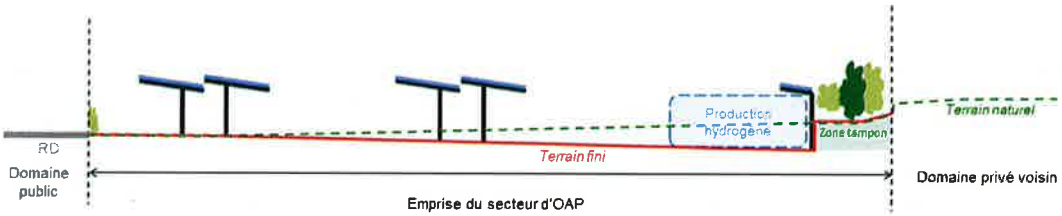
L'activité de vente sera limitée à celle mentionnée ci-avant et ne comprendra pas de local commercial fermé accueillant la clientèle (notamment type supérette ou supermarché). Aucun logement de fonction ne sera réalisé au sein du secteur.

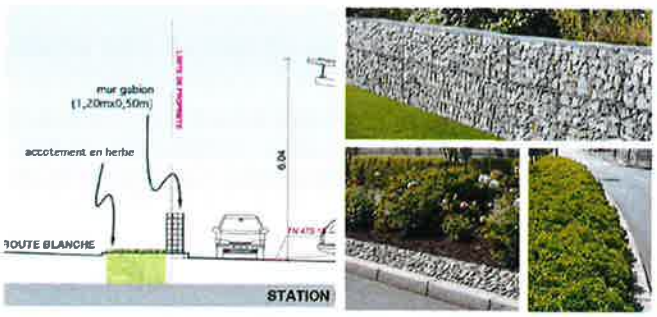
Schéma d'aménagement et légende opposables intégrés à l'OAP :



A titre illustratif (schémas et principes non opposables) :





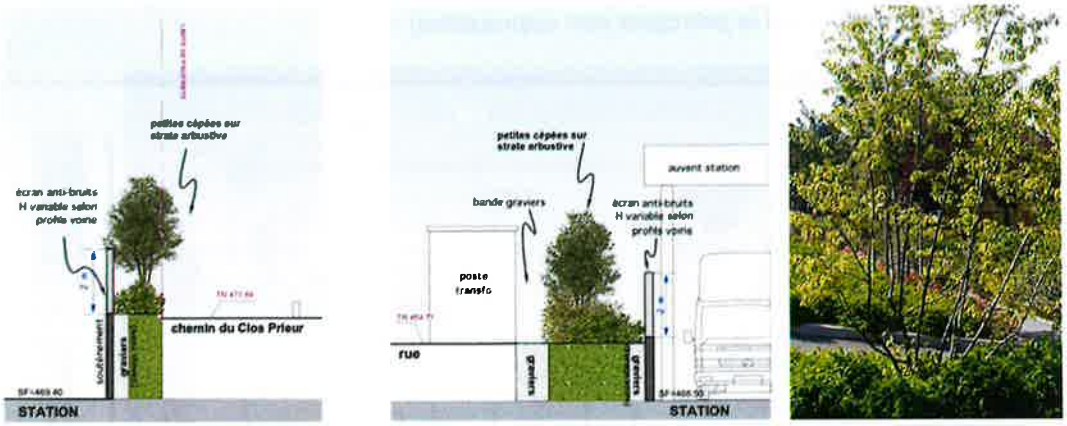


Dispositif paysager et anti-éblouissement en façade sur RD



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

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



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



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

Outre la création de l'OAP n°5, l'importance, les caractéristiques, les contraintes fonctionnelles du projet et les objectifs d'intégration paysagère et de limitation des risques et nuisances potentiellement induits nécessitent les adaptations suivantes des règlement écrit et graphique :

- Au règlement graphique : la zone UX est étendue sur une partie de la zone U située au Sud, faisant partie du même tènement foncier et nécessaire au projet. Il est rappelé que la mise à jour des secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif des EU induit la suppression de l'indice « i » sur certains secteurs.
- Au règlement écrit applicable à la zone UX, un secteur spécifique UX-oap5 est créé, au sein duquel :
  - Les aménagements, constructions et installations sont autorisés à condition qu'ils soient à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt, de bureau ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Les logements de fonction ne sont pas autorisés (article 2).
  - Le recul des constructions vis-à-vis de l'axe de la route départementale n°1205, hors agglomération, est porté à 10 m dans le secteur UX-oap5, contre 25 m dans les autres secteurs de la zone UX (article 6). Cette modification a fait l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire de la voirie, de même que les modalités de sécurisation des accès, notamment traduites dans l'OAP par l'interdiction des mouvements de de « tourne à gauche » sur la RD1205, en entrée et sortie du secteur d'activité et de la rue de la Tour de l'Ile.
  - Les dispositifs anti-bruit sont admis jusqu'en limite du domaine public et en limite séparative, afin de permettre la mise en œuvre de ces dispositifs importants pour atténuer la propagation du bruit généré par les installations (articles 6 et 7).
  - Les affouillements et exhaussements ne sont pas limités à 0,60 m comme dans le reste de la zone UX. Des hauteurs supérieures peuvent être admises sous réserve de

répondre à des impératifs techniques, de sécurité, de limitation des nuisances ou d'insertion du projet dans son environnement. En effet, le nivellement de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération (globalement à l'altimétrie de la route départementale), nécessitant des hauteurs d'affouillement supérieures, permettra d'encastrer les installations, en particulier celles de production d'hydrogène à positionner au Sud, afin de limiter les impacts paysagers, lumineux et sonores induits par le fonctionnement de l'activité (article 11).

- Afin de répondre aux mêmes objectifs, la hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée et l'aspect et la hauteur des clôtures pourront être adaptés, permettant notamment la réalisation de murs anti-bruit (article 11).

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique	Création du secteur UX-oap5.
Règlement écrit	Création du secteur UX-oap5, dont les règles sont adaptées au programme et aux intentions d'aménagement
OAP sectorielle	Création d'une OAP sectorielle n°5, selon les principes d'aménagement présentés ci-avant

► Autres modifications apportées au PLU

- Certaines modifications du règlement écrit concernent l'ensemble de la zone UX :
  - Le dispositif réglementaire relatif à la gestion des secteurs d'assainissement individuel des eaux usées est supprimé. En effet, l'ensemble des zones UX du territoire est désormais raccordé au réseau collectif (articles 4.2 et 5).
  - Concernant l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement, il est précisé que leur rejet vers le milieu naturel est conditionné à l'absence d'impact sur le milieu naturel, lié à la nature ou la quantité des rejets (article 4.3).
  - Il est ajouté à l'article 6 que des dérogations aux règles de recul des constructions vis-à-vis de la RD1025 hors agglomération peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire de la voirie.
  - A l'article 13, une alternative à la plantation des aires de stationnement est ouverte : il s'agit de leur couverture par ombrières supportant des panneaux photovoltaïques. Cette modification est inspirée par les évolutions issues de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER du 10 mars 2023) et sera notamment mise en œuvre dans le secteur d'OAP n°5.
- L'extension du réseau collectif d'assainissement des eaux usées nécessite la suppression de l'indice « i » figurant au règlement graphique du PLU sur l'ensemble du secteur récemment raccordé. Il s'agit, au lieudit « Les Joncs d'en Haut » de l'ensemble du secteur UXi et d'une partie du secteur Ui figurant au PLU en vigueur.
- Pour une meilleure compréhension et concordance avec le règlement écrit, la numérotation des routes départementales est mise à jour sur le fond de plan du règlement graphique.
- Le document graphique annexe est mis à jour des modifications apportées au règlement graphique.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement graphique	Transfert du secteur UXi en zone UX et d'une partie du secteur Ui en zone U. Mise à jour de la numérotation des RD
Règlement écrit	Modifications de certaines dispositions applicables à la zone UX
Document graphique annexe	Mises à jour (zonage et numérotation des RD)

2- La justification du choix de la procédure de modification simplifiée

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 (pour les PLU approuvés avant 2018), 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.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

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 L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

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 mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

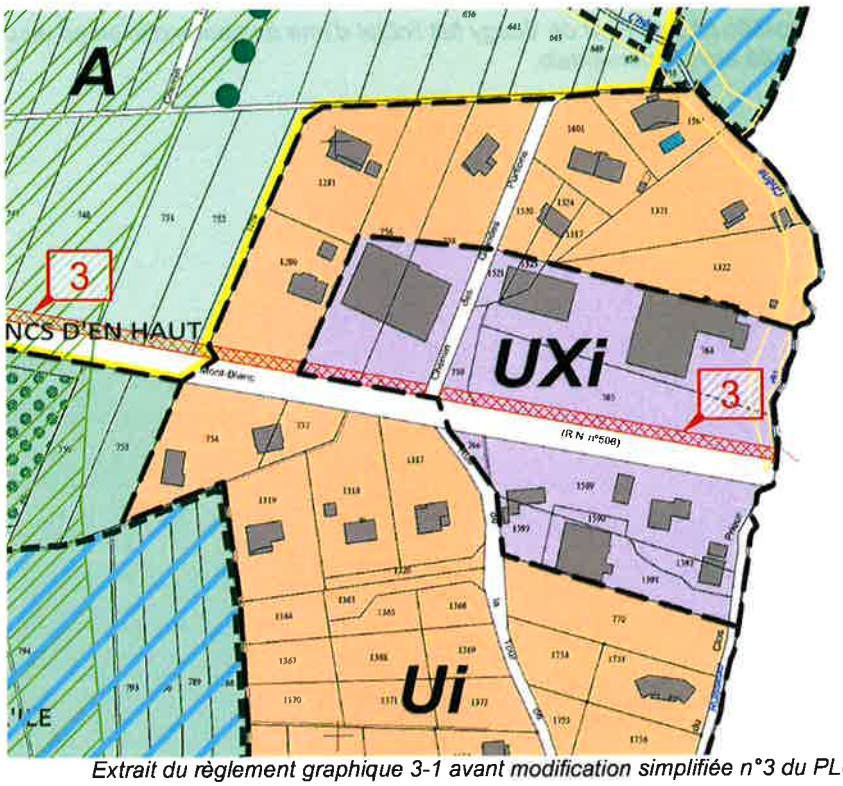
A l'issue de la mise à disposition le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

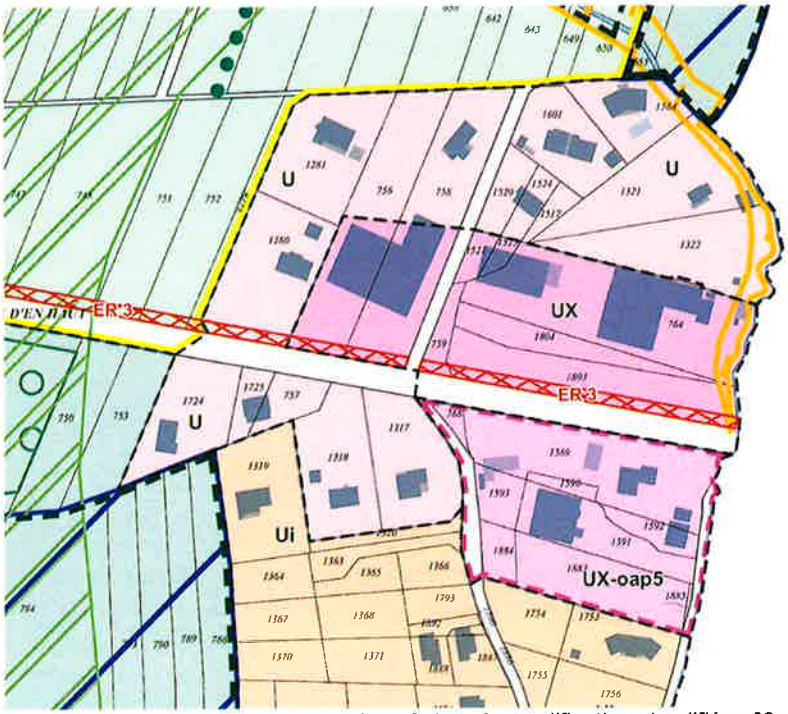
La modification simplifiée N°3 du PLU de Vougy fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

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



Extrait du règlement graphique 3-1 avant modification simplifiée n°3 du PLU



Extrait du règlement graphique 3-1 après modification simplifiée n°3 du PLU

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

Les modifications envisagées par la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'intérêt général apparaissent ***en rouge gras italique***

▸ Zone UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX est une zone dédiée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

Au sein de la zone UX, sont identifiés :

- **un secteur UXm**, au lieu-dit "Le Tremblay", à vocation de gestion et dépôt de matériaux inertes.
- ***un secteur UX-oap5, au lieudit "Les Joncs d'en Haut", faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le PLU (pièce n°5), et numérotée au document graphique du PLU (pièce n°3-2).***
- ~~***un secteur UXi, au lieu-dit "Les Joncs d'en Haut", à vocation de gestion et de développement des activités économiques existantes, en secteur d'assainissement non collectif.***~~

[...]

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

Dans la zone UX et l'ensemble de ses secteurs, à l'exception du secteur UX-oap5 :

- Les constructions et installations à usage d'industrie, artisanat, bureau ou entrepôt à condition qu'elles soient à vocation d'activités de production ou de services.
- Les constructions et installations à usage de commerces à condition qu'ils aient vocation de service de proximité.
- Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage...),
  - elles sont incluses dans le volume du bâtiment abritant l'activité,
  - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher pour le logement.
- Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de

l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Néanmoins l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que les annexes non accolées, sont admises dans la limite d'une annexe maximale par construction principale.

Uniquement dans le secteur UXm :

- les remblais et dépôts inertes de matériaux,
- l'adaptation, la réfection, et l'extension des constructions existantes, ainsi que les bâtiments et installations provisoires dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans le secteur,
- les aires de stationnement ainsi que parcs de stationnement dans la mesure où ils sont nécessaires aux véhicules des personnes admises sur le chantier, ou aux véhicules et engins de chantier.

Uniquement dans le secteur UX-oap5 :

- ***Les aménagements, constructions et installations à condition qu'ils soient à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt, de bureau ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.***
- ***Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.***
- ***Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.***

[...]

Article.4.UX — DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

~~***En l'absence de réseau public d'assainissement (dans le secteur UXi) ou dans l'attente de sa création, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.***~~

~~***Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment sa création de ce dernier.***~~

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal***, sous réserve d'absence d'impact sur le milieu naturel lié à la nature ou la quantité des rejets***.

[...]

Article.5.UX — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

~~*En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.*~~

Article.6.UX — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...]

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°3-2) , les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

~~*— hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :*~~

- ~~*25m par rapport à l'axe de la route départementale RD1205,*~~

~~*— En agglomération :*~~

- 5 m par rapport à l'axe des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que :
  - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
  - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- ***dans le secteur UX-oap5 : dans le cas de dispositifs anti-bruit***.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum par rapport à l'axe de la route départementale RD1205 de :

- ***dans la zone UX, à l'exception du secteur UX-oap5 : 25 m,***
- ***dans le secteur UX-oap5 : 10 m.***

Des dérogations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire de la voirie.

[...]

Article.7.UX — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparatives, dans les cas suivants et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°3-2) :

- [...]
- ***dans le secteur UX-oap5 : dans le cas de dispositifs anti-bruit***.

[...]

Article.11.UX — ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

11.2. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci. ~~***En tout état de cause, la***~~ ***La*** hauteur des exhaussements ou affouillements nécessaires à la réalisation du projet ne doit pas dépasser 0,60 m (et 1,5 m pour accès aux garages)***, à l'exception du secteur UX-oap5, ou des hauteurs supérieures pourront être admises, sous réserve de répondre à des impératifs techniques, de sécurité, de limitation des nuisances ou d'insertion du projet dans son environnement.***

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas :

- ***le secteur UX-oap5, où des hauteurs supérieures de murs de soutènement pourront être admises, sous réserve de répondre à des impératifs techniques, de sécurité, de limitation des nuisances ou d'insertion du projet dans son environnement,***
- le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

[...]

1.5. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m, ***à l'exception du secteur UX-oap5 où l'aspect et la hauteur des clôtures pourront être adaptés, sous réserve de répondre à des impératifs techniques ou de sécurité***.

Les ouvrages anti-bruit sont autorisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.13.UX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf pour le stationnement des poids lourds.

En tout état de cause :

- les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les poids lourds) doivent être en matériaux perméables et plantées, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ***et/ou sous ombrières supportant des panneaux photovoltaïques.***
- les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés,
- les haies continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites,
- les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

[...]

3- Les modifications à apporter aux OAP (pièce n°5 du PLU)

▶ Localisation des OAP sectorielles

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

***~~Ces~~ Les* orientations *~~sectorielles~~* concernent *~~trois~~ quatre* secteurs distincts *numérotés de 2 à 5* :**

« Chef-lieu » : OAP 2
« Fond de Vougy » : OAP 3
« Fond de Vougy » : OAP 4
« Les Joncs d'en Haut » : OAP 5

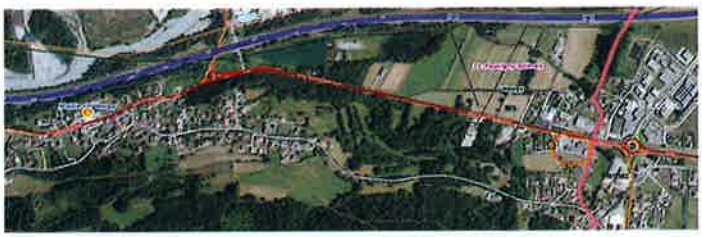


▶ Création de l'OAP sectorielle n°5

LES JONCS D'EN HAUT : UX-oap5

Le site :

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



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



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

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





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





35

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

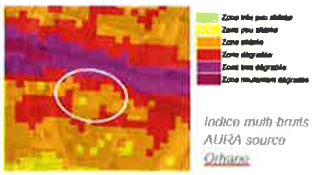


Il ne fait d'objet d'aucune sensibilité naturelle particulière (aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié). A noter la proximité du ruisseau du Chêne, à l'Est du secteur, sur la commune de Marnaz. Deux zones humides sont situées à plus de 100 m, à l'Ouest et au Nord.

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

Concernant les risques et nuisances affectant le secteur :

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



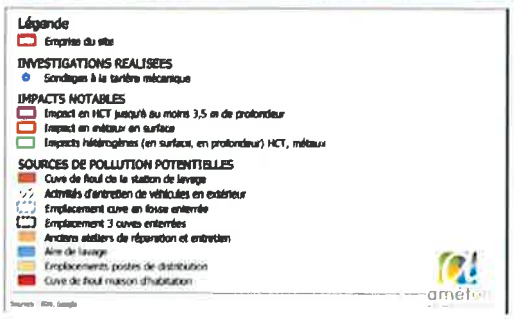
Indice multi-bruits AURA source Orhane



PPRn Vougy

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





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

Les enjeux d'aménagement :

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

Les principes d'aménagement (opposables) :

Accès et desserte :

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

Aménagements, installations, constructions :

- Le point de collecte des déchets et l'arrêt du transport collectif seront délocalisés en partie aval de la rue de la Tour de l'Ile, dans le cadre du réaménagement et de la sécurisation de la voie.
- Afin de limiter l'impact des installations, et en particulier de celles de production d'hydrogène sur le voisinage : le niveau général du terrain d'assiette de l'activité sera aligné sur le niveau de la route départementale (hors bandes tampon végétalisées). Ceci permettra d'abaisser le niveau des installations par rapport au niveau du terrain naturel et des tènements voisins situés aux abords.
- Dans le cadre de l'aménagement du site, les sols impactés par les hydrocarbures au droit des anciennes cuves de stockage en limite Nord du tènement [1], devront faire l'objet d'investigations complémentaires afin de définir précisément l'extension de la zone et les volumes impactés et mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées. Les autres matériaux pollués pourront être laissés en place sous réserve d'un revêtement étanche au droit de ces zones [2]

[1] Zone d'impact en HCT jusqu'à au moins 3,5m de profondeur (se référer ci-avant à la cartographie localisant les zones polluées identifiées)
[2] Zone d'impact en métaux en surface et zone d'impacts hétérogènes (en surface, en profondeur) HTC, métaux (se référer ci-avant à la cartographie localisant les zones polluées identifiées)

38

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

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

Le programme de constructions :

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

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

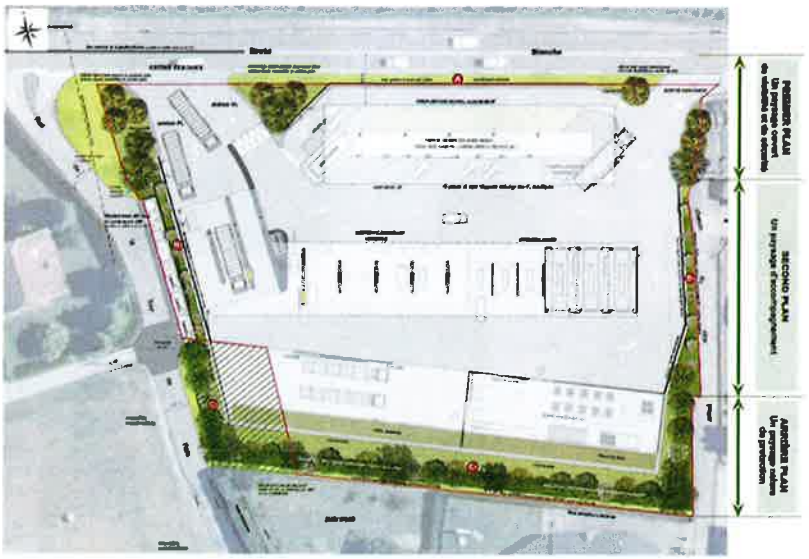
39

Schéma et légende opposables :

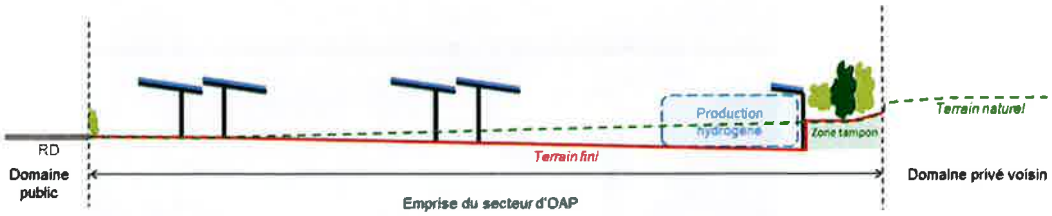


40

A titre illustratif, schémas non opposables :



41



Plan en coupe (Nord-Sud)

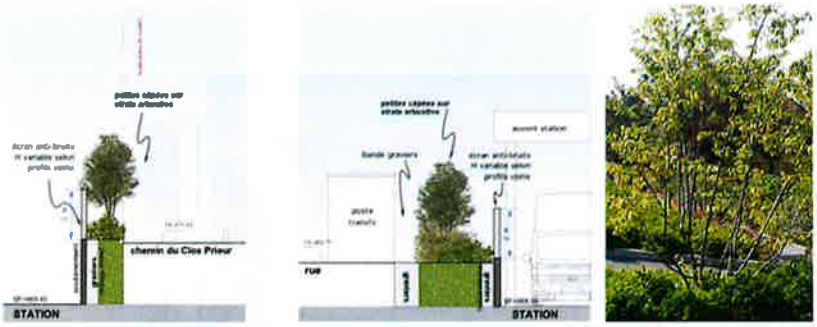


Dispositif paysager et anti éblouissement en façade sur RD

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

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

42



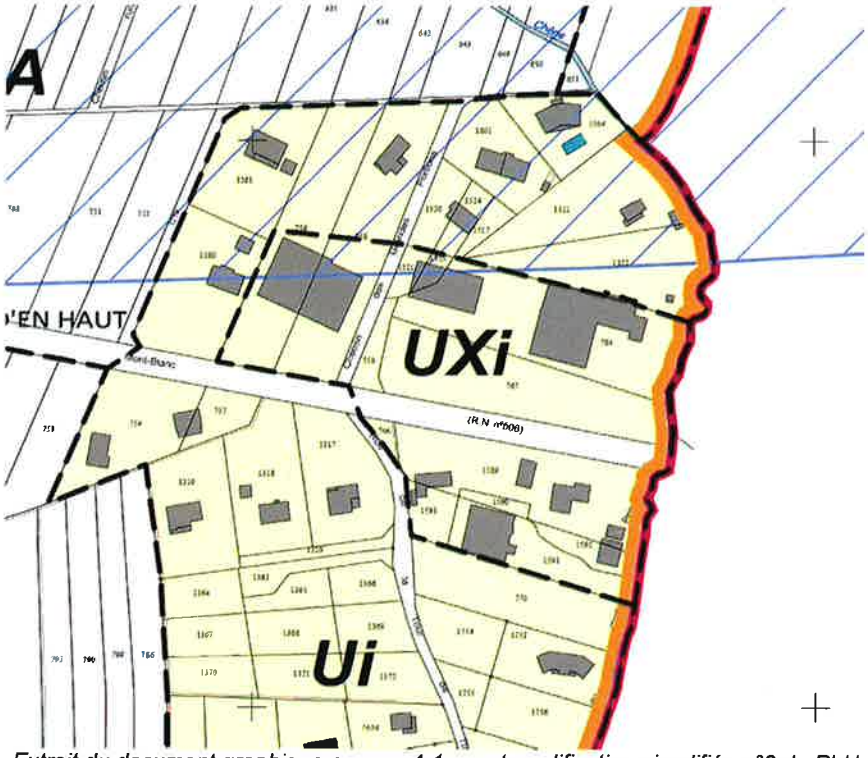
Traitement paysager aux abords de la rue de la Tour de l'Ile et du chemin du Clos Prieur



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

43

4- Les modifications à apporter au document graphique annexe (pièce n°4-1 du PLU)



Extrait du document graphique annexe 4-1 avant modification simplifiée n°3 du PLU



Extrait du document graphique annexe 4-1 après modification simplifiée n°3 du PLU