

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de VOUGY



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTE DE PRÉSENTATION

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

28 FEV. 2024

ARRIVEE

4

Certifié conforme,



Le Maire,
Yves Massarotti

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 rendent 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/km ²)	106,3	129,3	149,6	217,3	240,1	363,7	375,2	397,0

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.

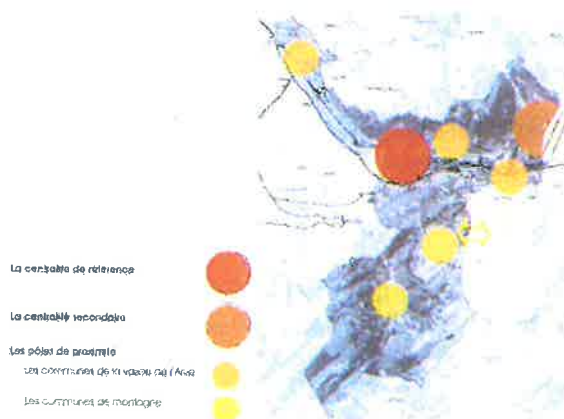
3- Le Schéma de Cohérence Territoriale Faucigny-Glières

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 de Vougy 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.

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.

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

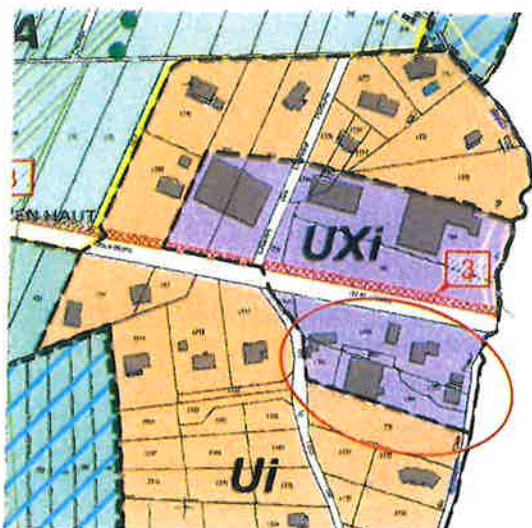


Une vaste plateforme en encadrement des bâtiments d'affectée



A l'avant du site, en interface avec le pavillonnaire, une surface libre en grés

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.



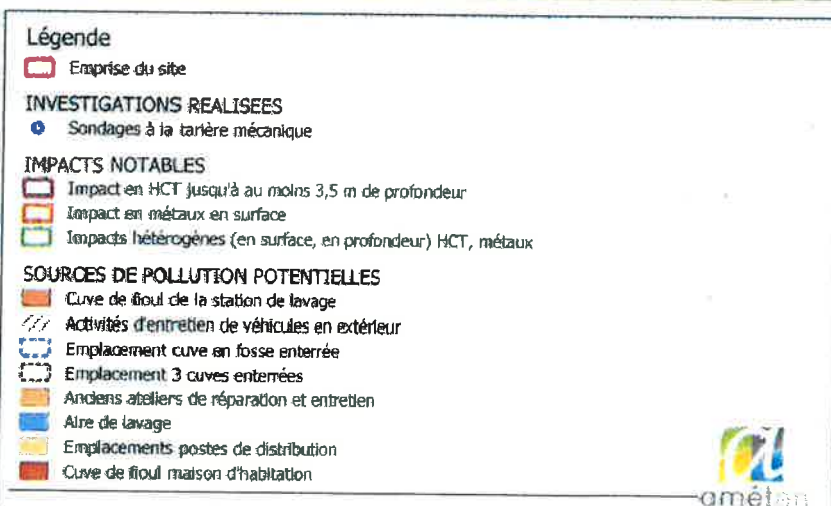
- U Secteur urbanisé en assainissement autonome
- UXi Secteur urbanisé à vocation d'activités économiques, en assainissement autonome

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.

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

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'Île et du chemin du Clos Prieur cette bande paysagée permettra d'intégrer visuellement les ouvrages de soutènement et équipements techniques (postes de transformation, conteneurs déchets...). En façade Sud et le long de ses retours latéraux, une présence végétale significative est attendue, constituée d'un mélange d'arbres de grand à moyen développement formant un écran de protection naturel à l'égard des riverains.

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

Sauf contraintes techniques, les aires de stationnement liées au secteur de services 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.

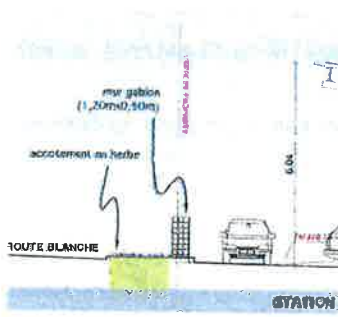
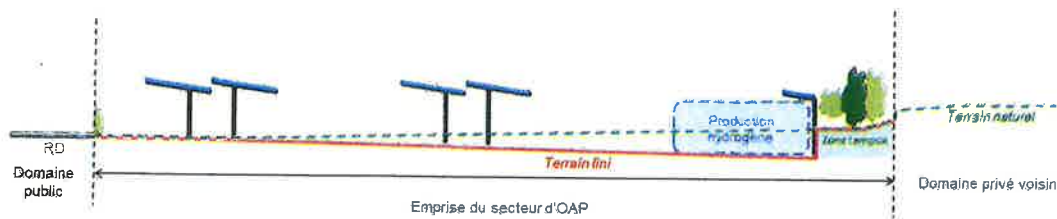
Sauf contraintes techniques, des auvents couvriront les principales zones de fonctionnement du site (zone de services, distribution de carburant, lavage véhicules, production d'hydrogène...), permettant de limiter la diffusion sonore et lumineuse induite par le fonctionnement de l'activité. L'éclairage 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.

A titre illustratif (schémas et principes non opposables) :



Dispositif paysager et anti-éblouissement en façade sur RD



Arbres haute tige en lige et cèpées remantées 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

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'encadrer 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)

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.

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 lieu-dit "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

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,

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.

[...]

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 paroi en herbe à l'arrière-plan est faiblement perceptible.

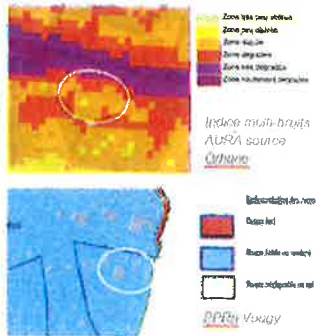


Il ne fait l'objet d'aucune sensibilité naturelle particulière (aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié). A noter la proximité du ruisseau du Chêne, à l'Est du secteur, sur la commune de Mamaz. Deux zones humides sont situées à plus de 100 m, à l'Ouest et au Nord.

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.

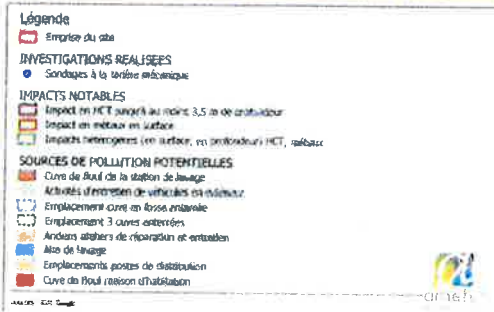
Concernant les risques et nuisances affectant le secteur :

- 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).



36

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



37

Schéma et légende opposables :



40

À titre illustratif, schémas non opposables :



41

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