



Mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Ambilly Est » et « Vers la Gare » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambilly

Enquête publique unique

Note de présentation non technique

Préambule

La présente note de présentation non technique concerne les deux dossiers soumis à enquête publique commune, à savoir :

- Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ambilly Est » au Plan Local d'Urbanisme
- Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Vers la Gare » au Plan Local d'Urbanisme

Cette note est élaborée conformément aux articles L123-6 et R123-7 du code de l'environnement qui régit les enquêtes publiques uniques.

Ladite note a pour but de guider les personnes venant consulter les dossiers soumis à l'enquête publique unique en complément des deux notices explicatives. Ces dernières permettent une compréhension exhaustive des projets de mise en concordance.

1_ Les coordonnées du maître d'ouvrage

La procédure de mise en concordance a été initiée sous maîtrise d'ouvrage de la Commune d'Ambilly.

Mairie d'Ambilly

2 rue de la Paix

74100 Ambilly

04 50 38 05 26

mairie@ambilly.fr

service.urbanisme@ambilly.fr

2_ Le projet soumis à enquête publique

Cette procédure de mise en concordance est engagée afin que les constructions à venir au sein du périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté Etoile Annemasse-Genève respectent les dispositions réglementaires de la zone Ui et Uétoile du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les projets de mise en concordance des cahiers des charges ont pour objet de modifier certains articles des cahiers des charges des lotissements afin qu'ils ne soient plus en contradiction avec le PLU en vigueur.

Les articles des cahiers des charges modifiés et les prescriptions du PLU à appliquer sont détaillés ci-dessous.



Constructions – Aspect extérieur

Les constructions à édifier ou à modifier devront être adaptées aux caractères des voies et constructions avoisinantes. Pour ce qui concerne la zone Uétoile, les constructions devront participer au renouvellement du paysage urbain.

Constructions – Hauteur

Les hauteurs maximales en zone Ui et Uétoile sont respectivement de 6,5 et 36 mètres.

Cependant, pour ce qui concerne la zone Uétoile, les hauteurs sont conditionnées à la programmation de la ZAC Etoile. Cette dernière a opté pour des hauteurs progressives qui s'échelonnent de R+1 étage à R+11 étages selon un axe nord-sud suivant le principe de plus grandes hauteurs à proximité des voies SNCF et du mail. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 du PLU retranscrit cette programmation. Plus particulièrement, la programmation à proximité des lotissements inscrite dans l'OAP prévoit une hauteur comprise entre R+1 étage et R+3 étages, soit une hauteur comprise entre environ 2,50 mètres et 7,50 mètres.

Eaux ménagères et pluviales

Les raccordements se feront au réseau public d'assainissement.

Distance entre les constructions

Les distances devront être au moins égales à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieures à 3 mètres en zone Ui. Pour la zone Uétoile, les distances devront être au moins égales au tiers de la hauteur de la construction sans être inférieures à 4 mètres.

Retrait avec les voies

Les constructions se feront en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en zone Ui. En zone Uétoile, il pourra être opéré un recul de minimum 3,5 mètres si cela concourt à la qualité architecturale, urbaine et paysagère ; et pour les autres cas les constructions se feront à l'alignement.

Clôture

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre et devront être cohérentes avec les unités foncières voisines.

Voies d'accès

En zone Ui, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; la largeur des plates-formes ne pourra être inférieure à 5 mètres et 8 mètres dans le cas d'une desserte de plus de 8 logements. En zone Uétoile, en plus d'être commodes à la circulation et de répondre aux usages de la destination de la construction, les voiries devront être conçues pour prendre en compte la sécurité des modes actifs et des besoins des personnes à mobilité réduite, ainsi qu'être plantées et paysagées de façon à s'intégrer qualitativement dans leur environnement urbain.

3_Finalité de la procédure

Au terme de l'enquête publique unique, sous réserve des éventuelles adaptations à apporter aux projets de mise en concordance, le conseil municipal d'Ambilly sera compétent, par délibération, pour mettre en concordance les cahiers des charges des lotissements concernés.



La mise en concordance supprime les dispositions des cahiers des charges qui donnent des prescriptions relevant de l'urbanisme à l'intérieur des lotissements et les remplace par les dispositions des zones du PLU à l'intérieur desquelles se trouvent les terrains. Les autres dispositions des cahiers des charges, à valeur contractuelle, demeureront applicables entre les colotis.