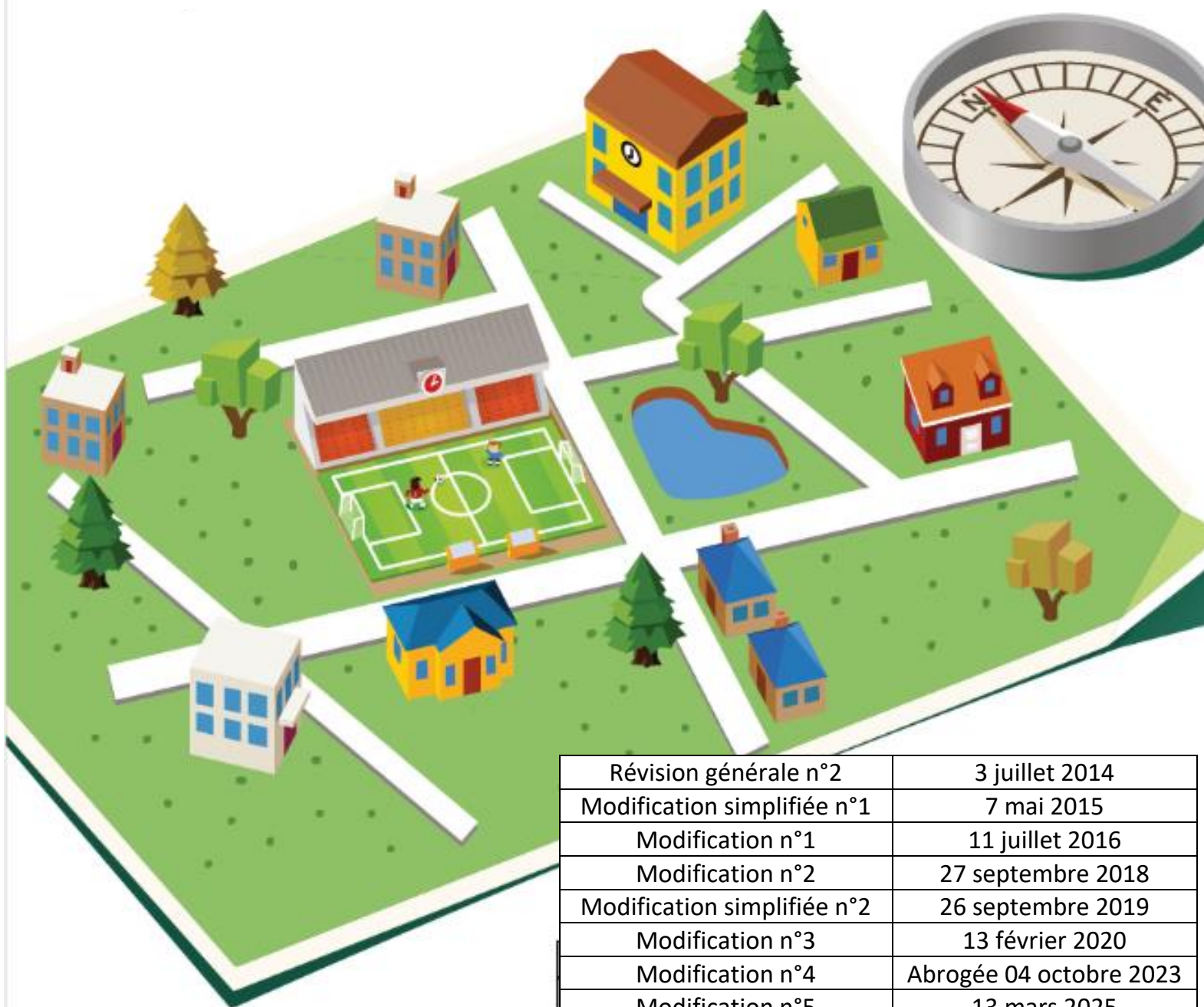


Plan Local d'Urbanisme

5. Notice de présentation modification



Révision générale n°2	3 juillet 2014
Modification simplifiée n°1	7 mai 2015
Modification n°1	11 juillet 2016
Modification n°2	27 septembre 2018
Modification simplifiée n°2	26 septembre 2019
Modification n°3	13 février 2020
Modification n°4	Abrogée 04 octobre 2023
Modification n°5	13 mars 2025

1. PREAMBULE

La Commune d'Ambilly est actuellement couverte par un PLU approuvé le 3 juillet 2014.

Une première modification simplifiée, prescrite le 29 janvier 2015, a été approuvée le 7 mai 2015.

La modification n°1 du PLU a été approuvée le 11 juillet 2016.

La modification n°2 du PLU, approuvée le 27 septembre 2018.

La modification simplifiée n°2 du PLU, approuvée le 26 septembre 2019.

La modification n°3, approuvée le 13 février 2020, est actuellement en vigueur sur la Commune d'Ambilly.

Une modification 4 a été prescrite le 07 juillet 2023 par l'arrêté municipal n°2023-074 mais abrogée le 04 octobre 2023 par l'arrêté municipal n°2023-117.

La modification n°5 a été prescrite le 10 juillet 2024 par l'arrêté municipal n°2024-78.

2. OBJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU

La modification n°5 du PLU d'Ambilly vise à permettre de développer une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés. La création de cette nouvelle zone a pour objectif d'adapter les règles des zones aux projets d'aménagement communaux, afin d'anticiper les futurs besoins notamment pour implanter de nouveaux équipements essentiels liés à la forte croissance démographique de la commune et à l'augmentation de sa population à venir avec la ZAC Etoile. La politique de développement urbain sur le territoire de la commune doit donc être redéfinie. En outre, de nombreuses améliorations notamment en termes de suppression, de correction du règlement et des annexes, de suppression de périmètres d'attente de projet d'aménagement global doivent être réalisées.

La procédure de modification n°5 du PLU s'inscrit dans la continuité des orientations générales visées par le PADD du PLU en vigueur, qui traduit les ambitions suivantes :

- L'affirmation d'Ambilly en tant que ville pleinement agglomérée ;
- L'intégration d'Ambilly dans son territoire ;
- La nécessité d'identifier et de hiérarchiser les centralités communales ;
- Optimiser l'urbanisation des secteurs encore disponibles en privilégiant la densification raisonnée, la diversification de l'offre en logements, la mixité sociale et l'accès aux équipements publics de proximité ;
- Restructurer l'urbanisation, refaire la ville sur la ville en profitant des opportunités offertes par les grands projets ;
- Aménager une ville accessible pour tous, vivante et plus verte ;
- Aménager une ville apaisée, en lien avec la restructuration des déplacements favorisée par les grands projets ;

- La reconnaissance et la mise en valeur de la trame verte.

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°5 du PLU concernent :

- **Orientation n°1 : Reclasser des zones urbaines et création d'un zonage pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;**
- **Orientation n°2 : Mise à jour et correction du document d'urbanisme.**

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En revanche, en vertu de l'article L153-41 du code de l'urbanisme cette modification a pour conséquence soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU EN VIGUEUR

JUSTIFICATION

MODIFICATION APPORTÉE

1. CREATION D'UN ZONAGE POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ET RECLASSER DES ZONES URBAINES

1.1 Création d'un zonage pour les équipements d'intérêt collectif et de service public

La modification n°5 du PLU d'Ambilly vise à permettre de développer une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés. La création de cette nouvelle zone a pour objectif d'adapter les règles des zones aux projets d'aménagement communaux, afin d'anticiper les futurs besoins notamment pour implanter de nouveaux équipements essentiels liés à la forte croissance démographique de la commune et à l'augmentation de sa population à venir avec la ZAC Etoile

Il est institué au sein du règlement du PLU une nouvelle zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La zone Ue est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

Règlement :
Sont ajoutées les dispositions relatives à la zone Ue.

1.2 Adapter les règles de zones aux projets d'aménagement urbain communaux

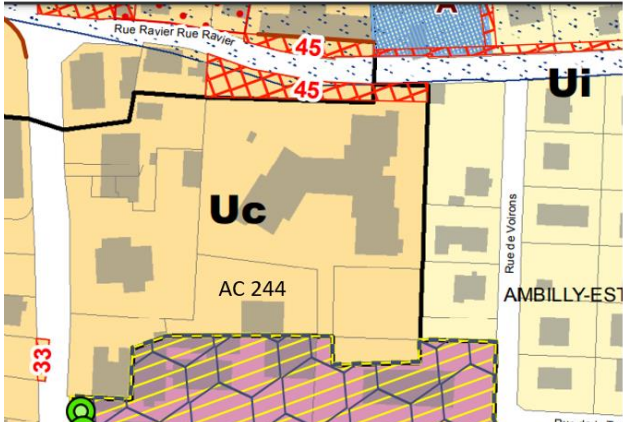
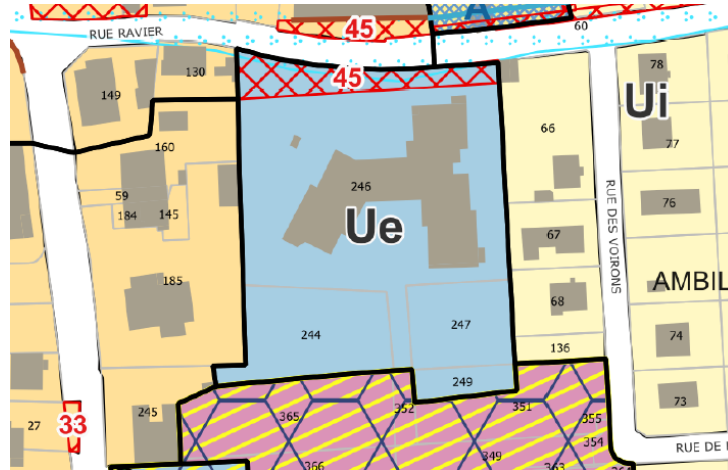
Forte de sa croissance démographique et de l'augmentation de sa population à venir avec la ZAC Etoile, la commune d'Ambilly doit se doter de nombreux équipements publics.

Pour anticiper ces nouveaux besoins, il est institué au sein du règlement du PLU une nouvelle zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La zone Ue est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de

Plan de zonage
La parcelle AC n°244, située au 15 rue du Jura, est classée en zone Ue afin d'accueillir un futur équipement d'intérêt collectif et services publics.

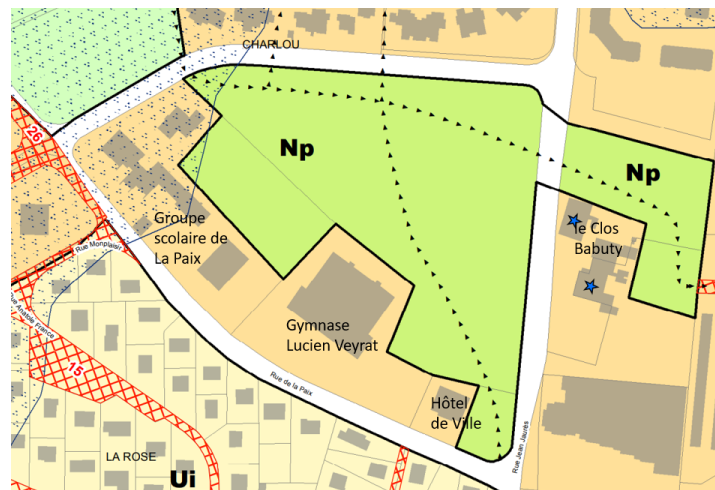
Règlement :

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

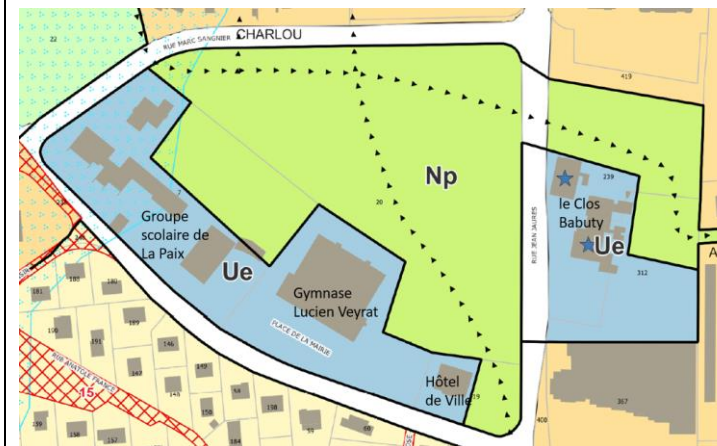
PLU EN VIGUEUR	JUSTIFICATION	MODIFICATION APPORTÉE
La commune porte un projet d'équipement public sur la parcelle AC 244.	<p>l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants. Sur cette parcelle le zonage Uc doit laisser la place au zonage Ue, afin de permettre l'implantation d'un futur équipement public.</p>  <p>La carte montre la parcelle AC 244 en orange, bordée par la rue Ravier au nord et la rue de Vorons à l'est. Le zonage Uc est indiqué en orange, et le zonage Ui en jaune. Des numéros de parcelles (149, 130, 160, 59, 184, 145, 185, 245, 27) sont visibles. Des lignes rouges avec le chiffre 45 sont tracées sur la parcelle AC 244. Un chiffre 33 est visible dans un encadré rouge à l'ouest de la parcelle.</p>	<p>Sont ajoutées les dispositions relatives à la zone Ue.</p>  <p>La carte montre la parcelle AC 244 en bleu, bordée par la rue Ravier au nord et la rue de Vorons à l'est. Le zonage Ue est indiqué en bleu, et le zonage Ui en jaune. Des numéros de parcelles (149, 130, 160, 59, 184, 145, 185, 245, 27, 246, 247, 249, 244, 365, 352, 351, 355, 354, 349, 348) sont visibles. Des lignes rouges avec le chiffre 45 sont tracées sur la parcelle AC 244. Un chiffre 33 est visible dans un encadré rouge à l'ouest de la parcelle.</p>

<p>Les équipements publics suivants, appartenant au patrimoine communal, sont classés en zone UC du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe Scolaire de la Paix, - Le Gymnase Lucien Veyrat, - L'Hôtel de Ville et le Clos Babuty, - Pictet de Rochemont, - Le Groupe Scolaire de la Fraternité, - Le Cimetière communal et les serres municipales. 	<p>Suite à la création d'une zone Ue il apparaît que ces équipements publics correspondent aux critères de classement de la zone Ue, à savoir zone urbaine spécialisée, réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants...</p> <p>Considérant les règles de ces équipements publics comme relevant du zonage Ue, la symétrie des règles d'urbanisme doit se vérifier et le zonage Uc ou Uétoile doit laisser la place au zonage Ue.</p>	<p>Plan de zonage</p> <p>Les parcelles situées aux adresses suivantes sont reclassées dans le zonage Ue au lieu de Uc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groupe Scolaire de la Paix : AE07, - Gymnase Lucien Veyrat : AE20, - Hôtel de Ville : AE19, - Clos Babuty : AD239 et AD312, - Cimetière et serres municipales : AH211, AH210, AH241, AH243 ; <p>Les parcelles situées à l'adresse suivante sont reclassées dans le zonage Ue au lieu de Uétoile :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pictet de Rochemont (futur hôtel de ville) AC 256, - Groupe Scolaire de la Fraternité : AC 175, AC 171, AC 48 et AC 174. <p>Règlement :</p> <p>Sont ajoutées les dispositions relatives à la zone Ue.</p>
--	---	--

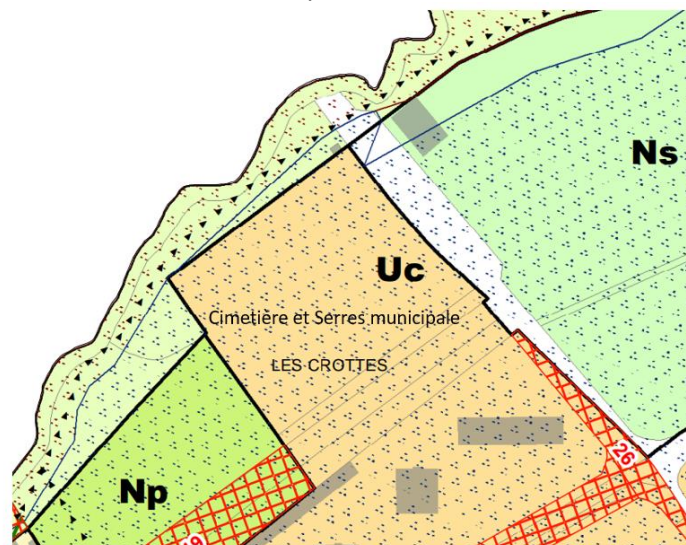
Groupe Scolaire, Gymnase, Hôtel de ville et Clos Babuty



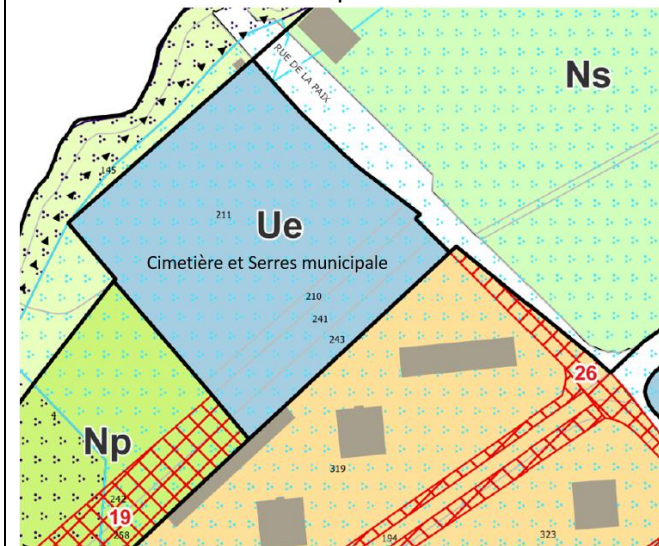
Groupe Scolaire, Gymnase, Hôtel de ville et Clos Babuty



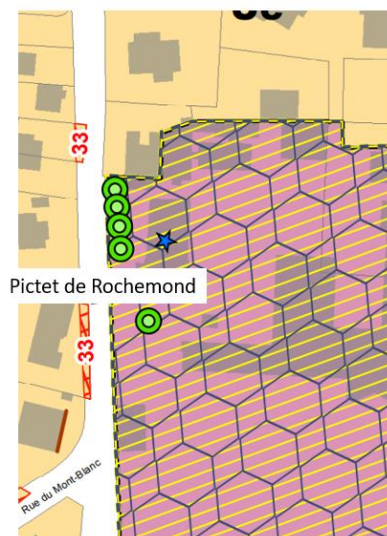
Cimetière et Serres Municipales



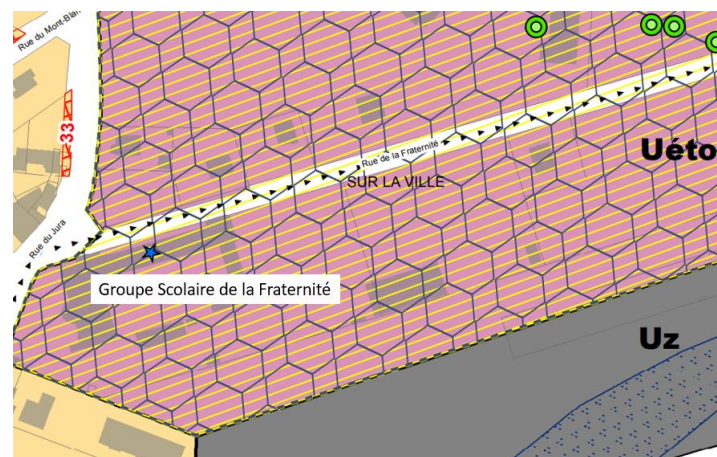
Cimetière et Serres Municipales



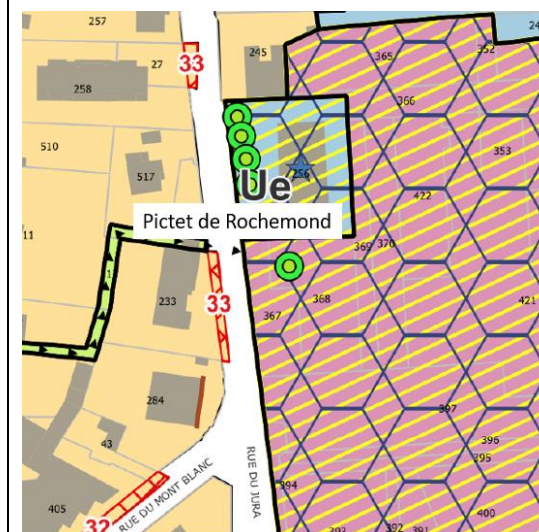
Pictet de Rochemond



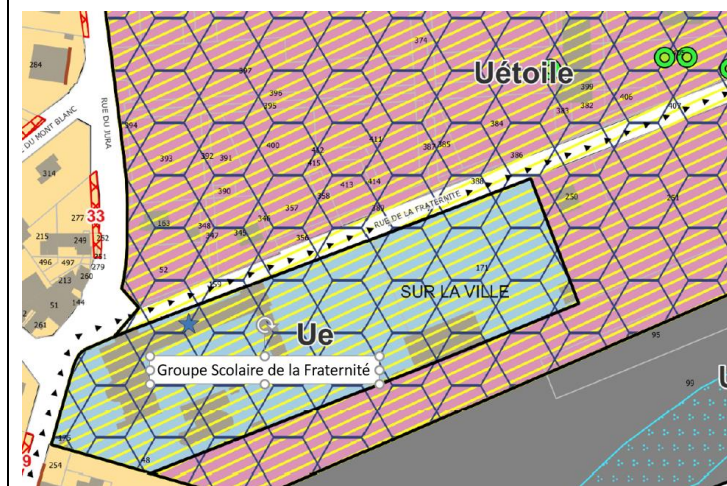
Groupe Scolaire de la Fraternité



Pictet de Rochemond



Groupe Scolaire de la Fraternité

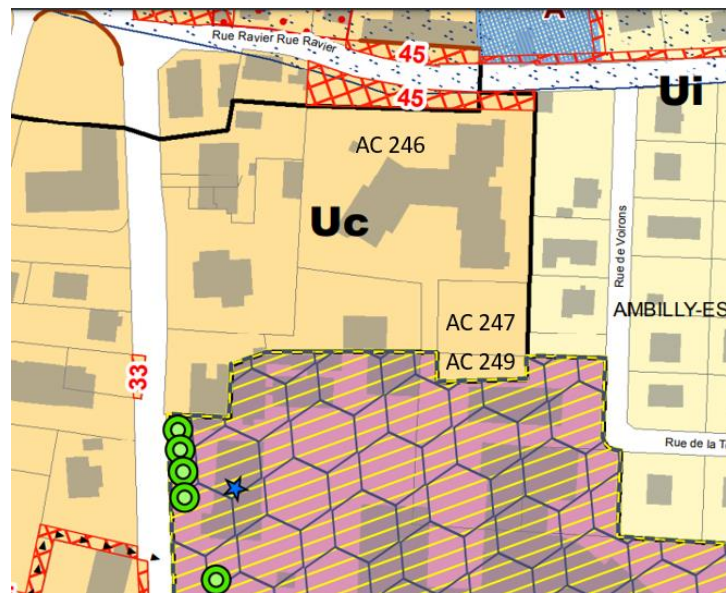


1.3 Mise à jour du zonage Ue pour des équipements d'intérêt collectif

L'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, les Edelweiss, situé au 8 rue Ravier est initialement classé sous un zonage Uc.

Suite à la création d'une zone Ue il apparait que cet établissement correspond au critère de classement de la zone Ue, à savoir zone urbaine spécialisée, réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants...

Sur ces parcelles le zonage Uc doit laisser la place au zonage Ue.



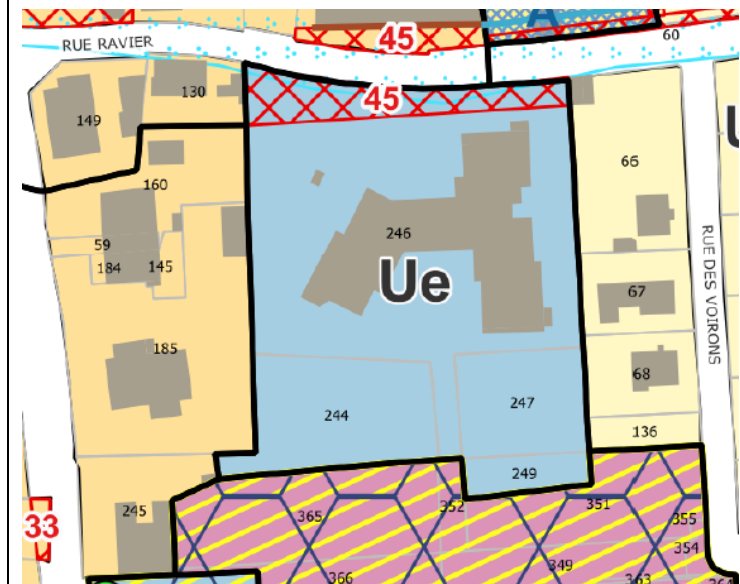
Plan de zonage

Les parcelles situées aux adresses suivantes sont reclassées dans le zonage Ue au lieu de Uc :

- AC 246, AC 247, AC 249

Règlement :

Sont ajoutées les dispositions relatives à la zone Ue.



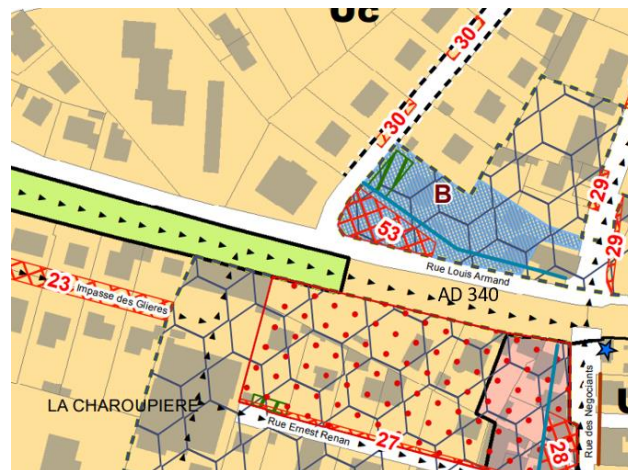
2. MISE A JOUR ET CORRECTION DU DOCUMENT D'URBANISME

2.1 Modification de zonage

Certaines zones ne sont pas en cohérence avec l'état existant. Dans une logique de cohérence et de lisibilité, le zonage doit être corrigé sur certains secteurs.

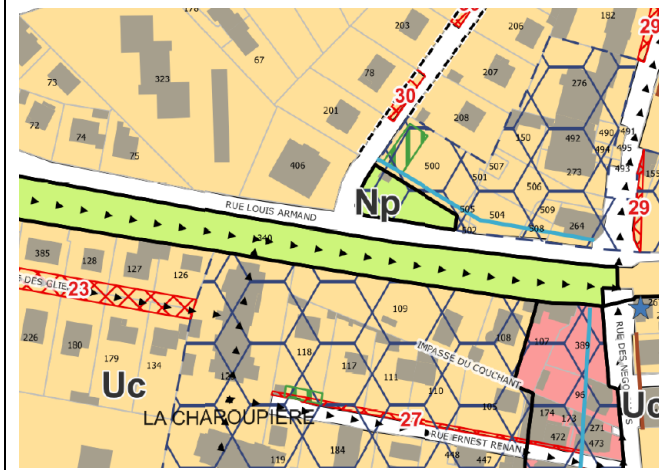
Le zonage de la voie verte qui traverse Ambilly d'Est en Ouest est un zonage Np.

Une partie actuelle de cette voie verte est classée Uc. Afin d'être cohérent sur le zonage de la voie verte, celui-ci est harmonisé en Np.



Plan de zonage

La parcelle AD n°340 de la voie verte entre la rue des Jardins et la rue des Négociants est classée dans le zonage Np.



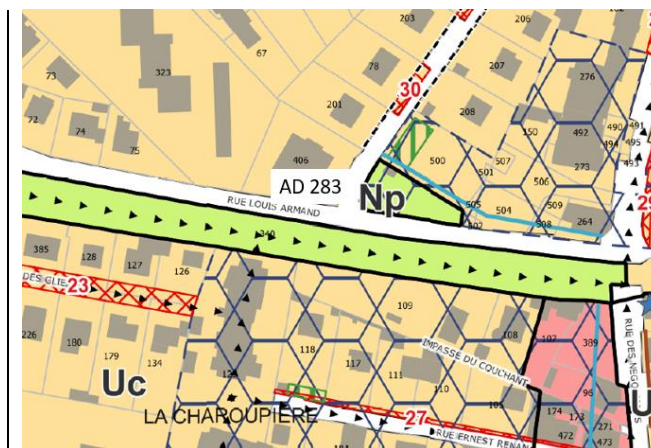
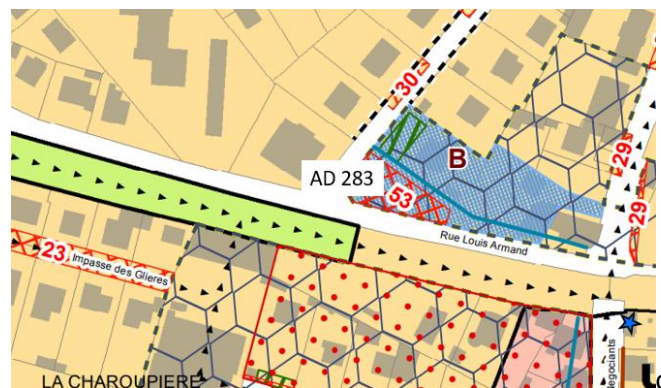
/

Certaines parcelles qui ne font pas l'objet de constructions sont classées en zone Uc. Il s'agit d'un espace vert privé (correspondant à l'ER 53 : maintien de l'espace vert) et de deux futurs chemins piéton communaux. Il convient de les classer en zone Np afin de limiter l'artificialisation des sols et d'avoir une cohérence de zonage des espaces verts de taille modérée et voies piétonnes.

Plan de zonage

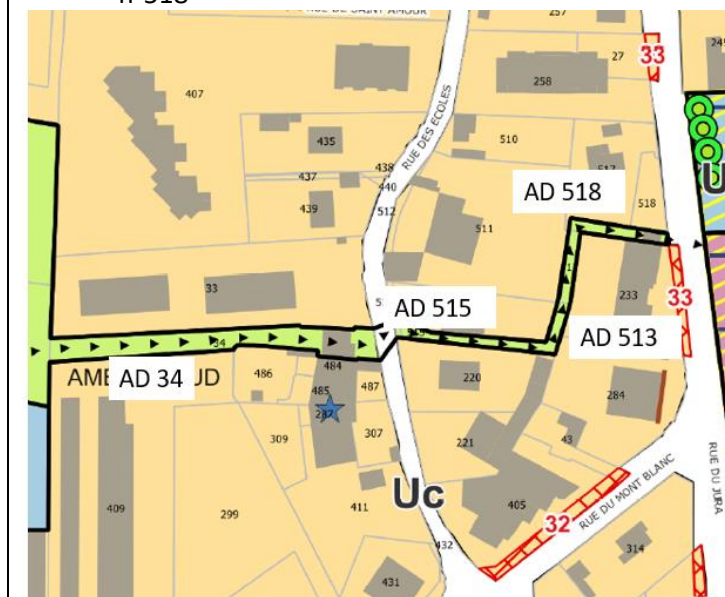
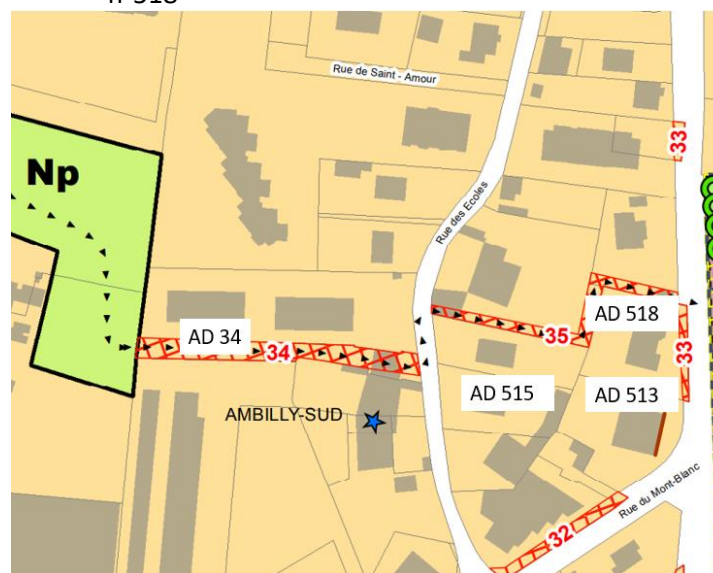
Les parcelles suivantes sont classées en zone Np :

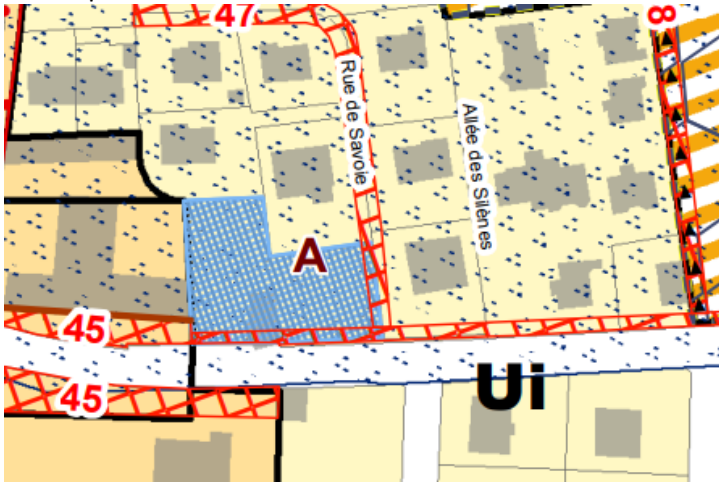
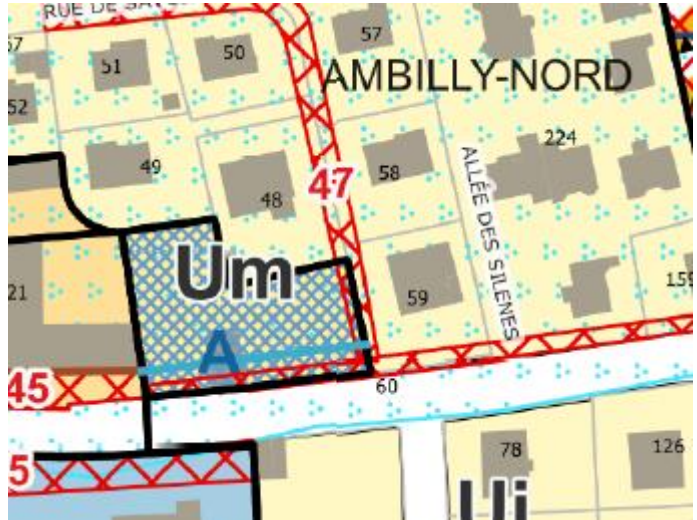
- ER53 : AD n°283



- Chemins piétons : AD n°34, AD n°515, AD n°513, AD n°518

- Chemins piétons : AD n°34, AD n°515, AD n°513, AD n°518



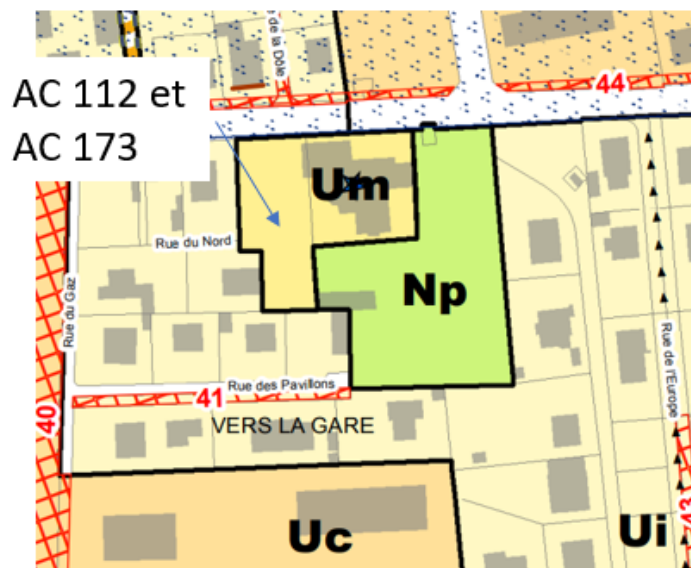
<p>L'emplacement réservé logement (ERL) n°A situé rue Ravier d'une superficie de 1 045 m² doit satisfaire une programmation logement 100 % logements aidés.</p> <p>Cet ERL est zoné Ui, soit le zonage dédié à l'habitat de faible volumétrie.</p>	<p>La définition de projets d'aménagement urbain nécessite d'adapter les règles du document d'urbanisme. Il est généralement convenu que le projet précède le plan ; par conséquent ce dernier doit faciliter la réalisation des projets urbains.</p> <p>Dans le cadre de la préemption du terrain supportant l'ERL n°A intervenue en 2021 et afin de favoriser l'émergence d'un projet de logement répondant aux conditions de l'emplacement réservé, il convient de faire évoluer les règles de volumétrie sur cette parcelle en étendant le zonage Um sur la parcelle du 27 rue Ravier.</p> <p>Ce changement de zonage permet d'augmenter le nombre de logements sociaux réalisables et ainsi de mieux équilibrer financièrement le projet et permettre la sortie de cette opération.</p> 	<p>Plan de zonage</p> <p>La parcelle située à l'adresse suivante est reclassée dans le zonage Um :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 27 rue Ravier (AB 106) 
<p>Certaines zones ne sont pas en cohérence avec l'état existant. Dans une logique de</p>	<p>La définition de projets d'aménagement urbain nécessite d'adapter les règles du document d'urbanisme. Il est</p>	<p>Plan de zonage</p> <p>Les parcelles situées à l'adresse suivante sont reclassées</p>

cohérence et de lisibilité, le zonage doit être corrigé sur certains secteurs. Ainsi les parcelles AC 112 et AC 173 (en partie), classées sous le zonage Um doivent être corrigées, car le zonage Um dédié à l'habitat de moyenne volumétrie.

généralement convenu que le projet précède le plan ; par conséquent ce dernier doit faciliter la réalisation des projets urbains.

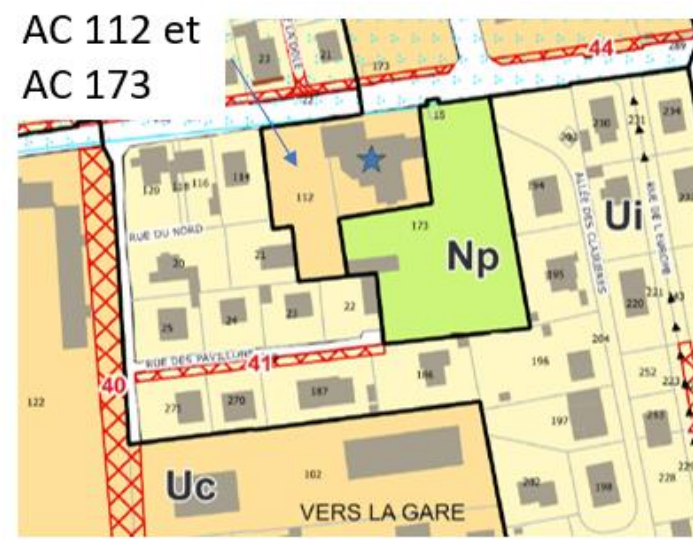
Dans le cadre de la requalification du bâtiment situé sur les parcelles AC 112 et AC 173, afin de favoriser l'émergence d'un projet de logements répondant aux hauteurs existantes du bâtiment Maison Carrée il convient de faire évoluer les règles de volumétrie sur ces parcelles en les classant en zonage Uc.

Ce changement de zonage permet d'augmenter le nombre de logements et ainsi de mieux équilibrer financièrement le projet et permettre la sortie de cette opération tout en requalifiant cet édifice qui se dégrade.



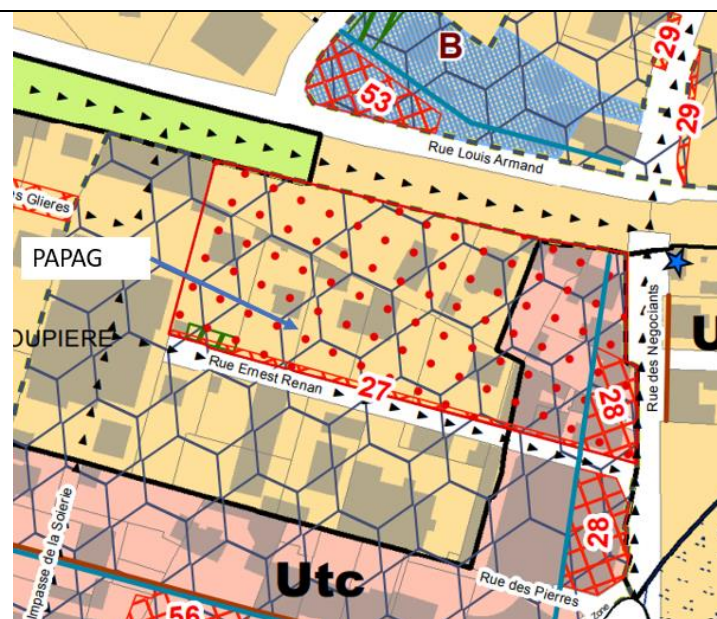
dans le zonage UC :

- 50 rue Ravier (AC 112 et AC 173-la partie Um).

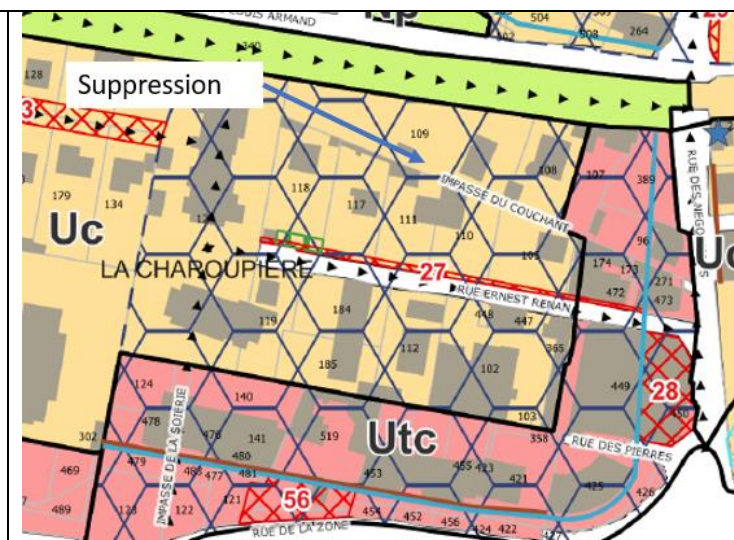


2.2 Suppression de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

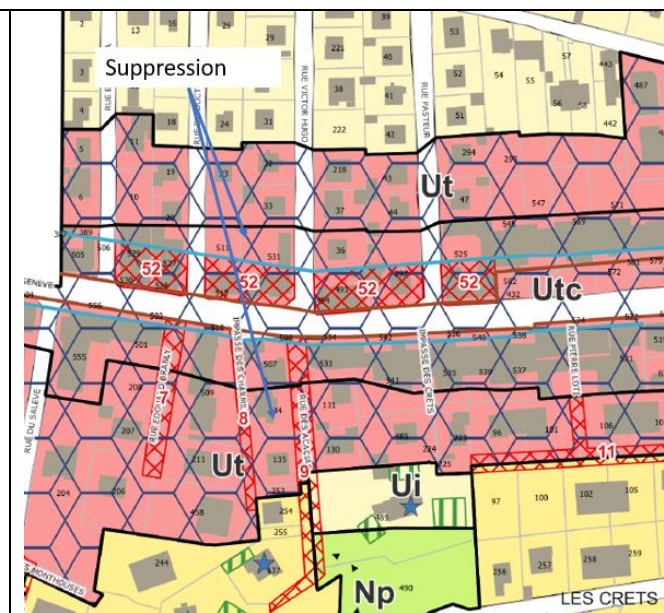
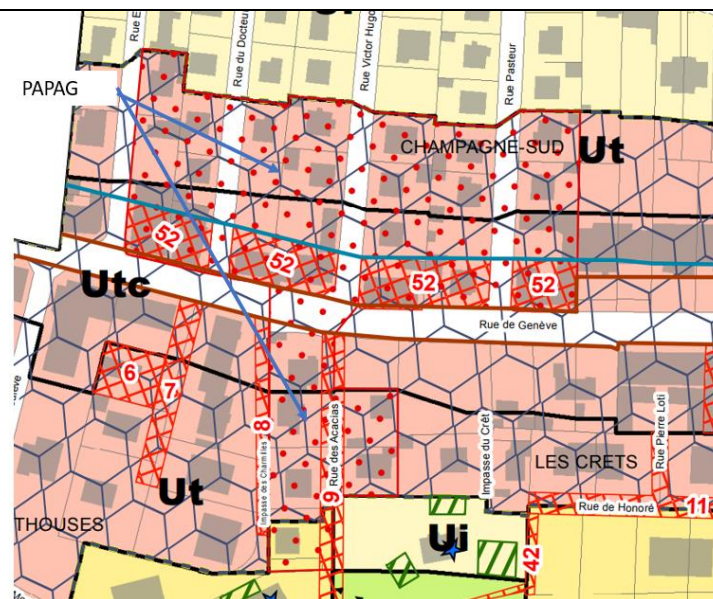
<p>Trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global sont inscrits depuis les modifications du PLU de mai 2015 et juillet 2016, respectivement localisés entre la rue Ernest Renan et la voie verte, entre le numéro 44 et 58 de la rue de Genève et sur le secteur Martinière-Ravier du 9 au 15 rue Ravier.</p>	<p>Instituer ce type de servitude dans un périmètre ne peut se faire que pour une durée de 5 ans maximum et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 secteur des Négociants est ce projet d'aménagement global pour le PAPAG de la rue Ernest Renan.</p> <p>Concernant la rue de Genève, le projet d'aménagement n'est pas encore défini. Une démarche de concertation citoyenne et de définition d'un projet est engagée depuis 2021 ; elle permettra de définir un futur aménagement de ce secteur.</p> <p>Concernant le secteur Martinière-Ravier, la servitude était en vigueur jusqu'au mois d'octobre 2023. Compte tenu du dépassement de son terme celui-ci est supprimé.</p> <p>PAPAG Rue Ernest RENAN</p>	<p>Plan de zonage</p> <p>Les PAPAG suivants sont supprimés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue Ernest Renan - Rue de Genève - Rue Ravier <p>Règlement</p> <p>Les dispositions en lien avec les périmètres d'attente de projet d'aménagement – L.151-41 5° du Code de l'urbanisme sont supprimées.</p> <p>Annexe</p> <p>Les dispositions en lien avec les périmètres d'attente de projet d'aménagement – L.151-41 5° du Code de l'urbanisme sont supprimées</p> <p>Suppression PAPAG Rue Ernest RENAN</p>
--	---	---



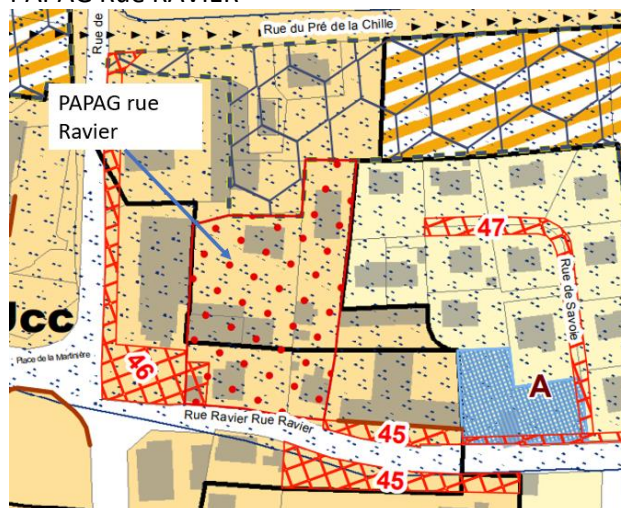
PAPAG Rue de GENEVE



Suppression PAPAG Rue de GENEVE



PAPAG Rue RAVIER



Suppression PAPAG Rue RAVIER

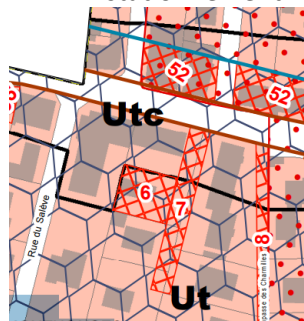


2.3 Suppression ou modification d'emplacements réservés

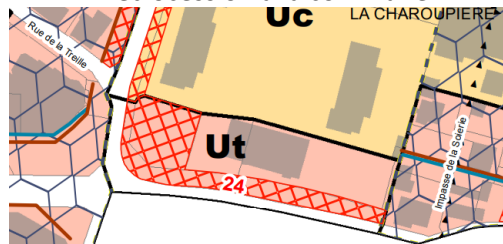
/

Suite à l'acquisition de parcelles, il convient de supprimer ou de modifier les emplacements réservés qui n'ont plus d'utilité.

- n°6 : acquisition EPF 74 pour le compte de la commune et aménagement de places de stationnement



- n°24 : propriété Annemasse Agglo pour l'aménagement du tramway et en attente de rétrocession à la commune

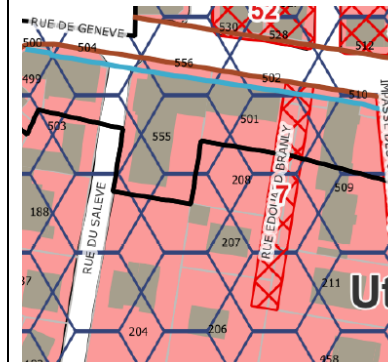


- n°34 : acquisition par la commune et aménagement prochain d'un cheminement piéton

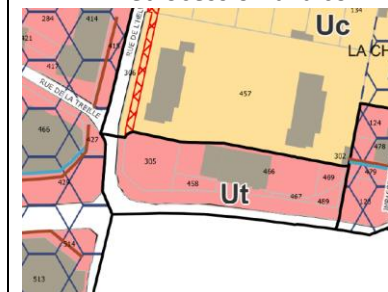
Plan de zonage

Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

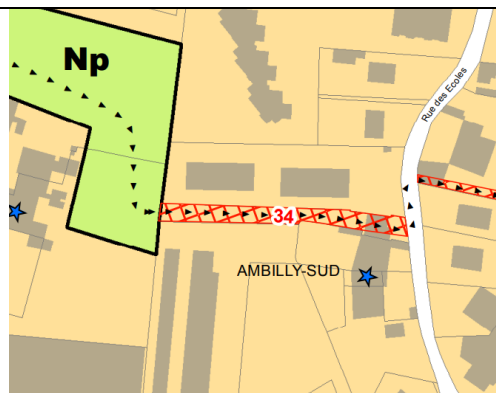
- n°6 : acquisition EPF 74 pour le compte de la commune et aménagement de places de stationnement



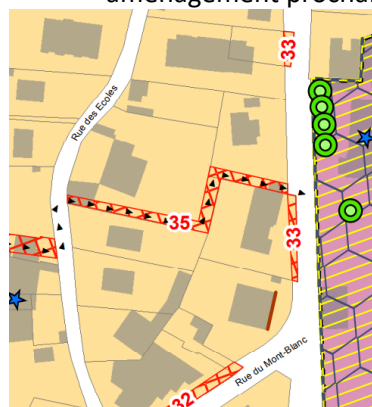
- n°24 : propriété Annemasse Agglo pour l'aménagement du tramway et en attente de rétrocession à la commune



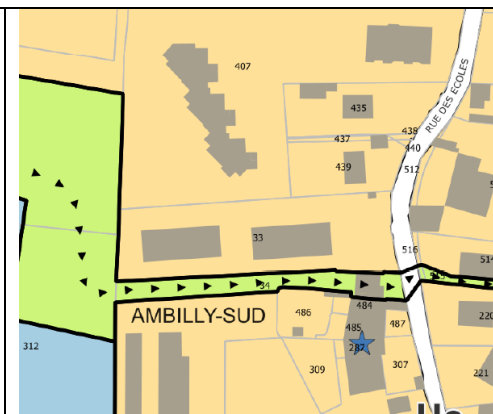
- n°34 : acquisition par la commune et aménagement prochain d'un cheminement piéton



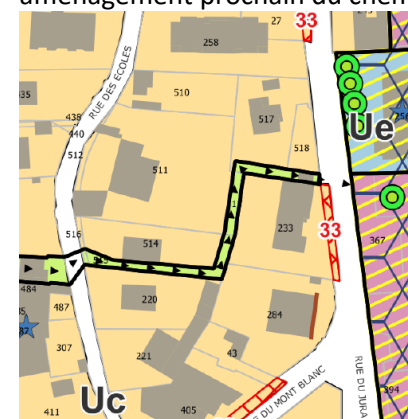
- n°35 : accord foncier avec le promoteur COGEDIM lors du dépôt de permis de construire et aménagement prochain du chemin piéton



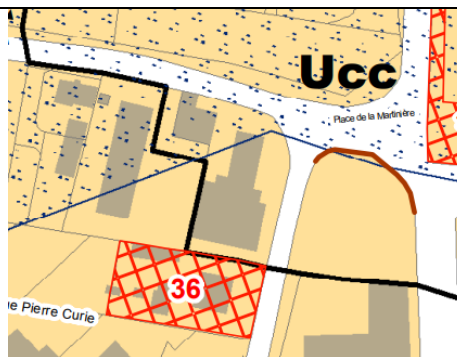
- n°36 : Extension d'un équipement public : maison communale de la Martinière



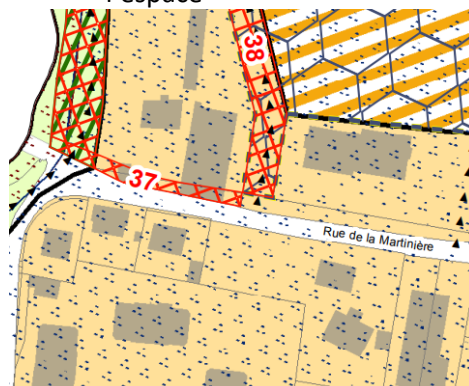
- n°35 : accord foncier avec le promoteur COGEDIM lors du dépôt de permis de construire et aménagement prochain du chemin piéton



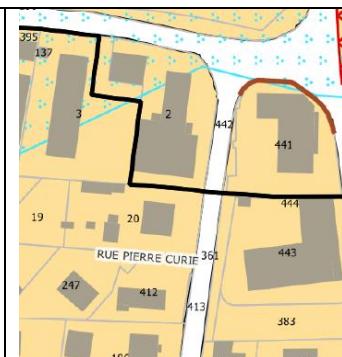
- n°36 : Extension d'un équipement public : maison communale de la Martinière



- n°37 : acquisition par la commune et aménagement de l'espace



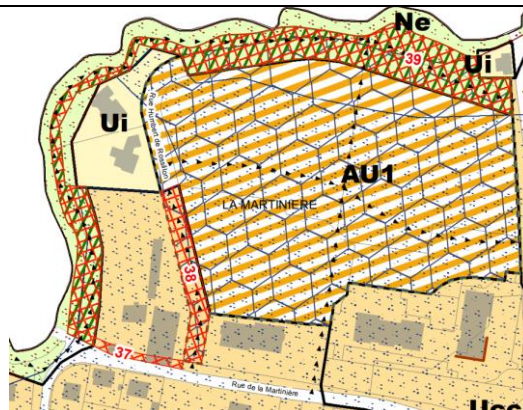
- n°39 : acquisition par la commune et aménagement de l'espace



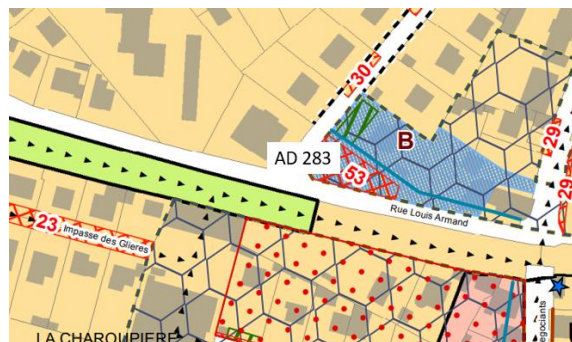
- n°37 : acquisition par la commune et aménagement de l'espace



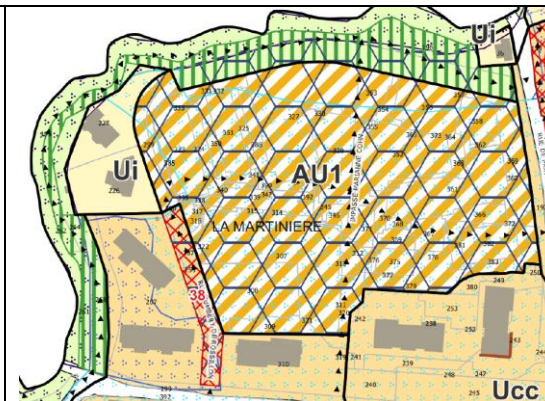
- n°39 : acquisition par la commune et aménagement de l'espace



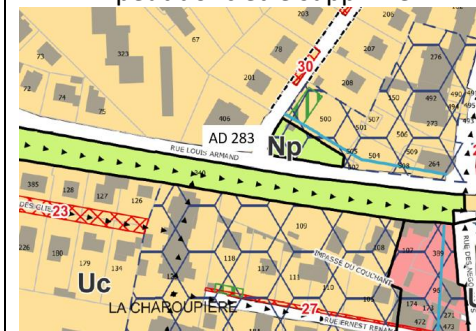
- n°53 : le maintien de cet espace vert est assuré par son classement en zone Np, l'emplacement réservé peut donc être supprimé.



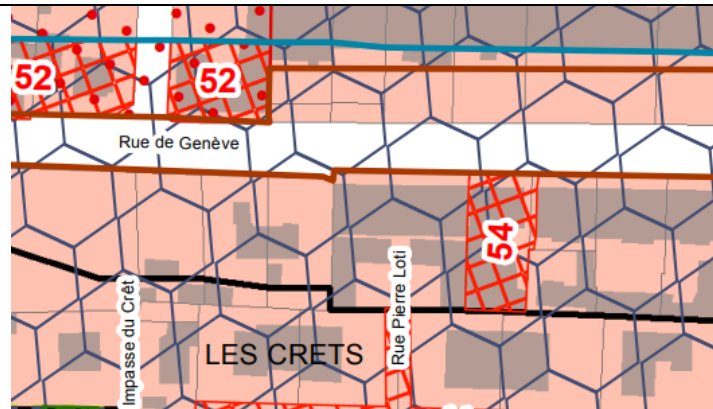
- n°54 : la création de cette aire de stationnement n'est plus justifiée en raison de l'évolution du projet de renouvellement urbain de la rue de Genève.



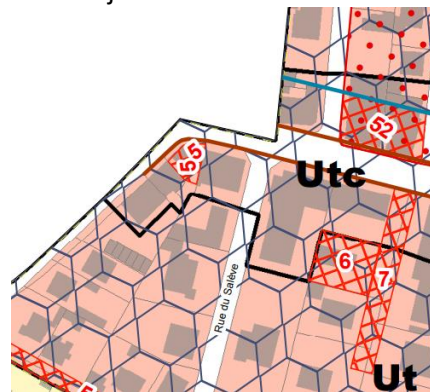
- n°53 : le maintien de cet espace vert est assuré par son classement en zone Np, l'emplacement réservé peut donc être supprimé.



- n°54 : la création de cette aire de stationnement n'est plus justifiée en raison de l'évolution du projet de renouvellement urbain de la rue de Genève.

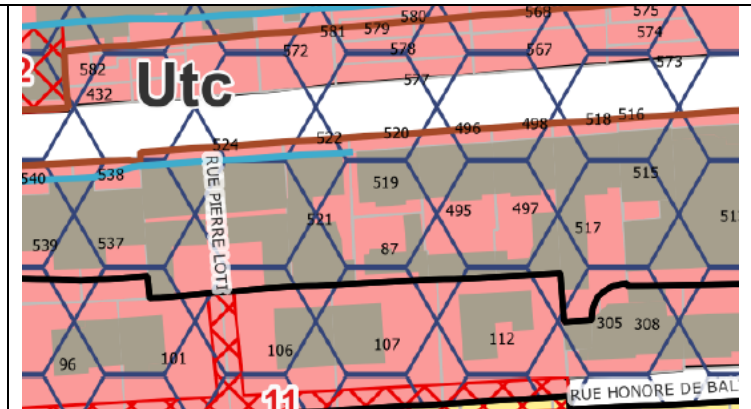


- n°55 : la création de cet espace public n'est plus justifiée.

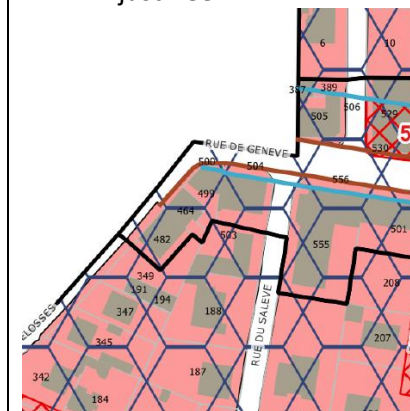


Les emplacements réservés suivants sont modifiés :

- n°17 : acquisition par la commune de la parcelle AH 194

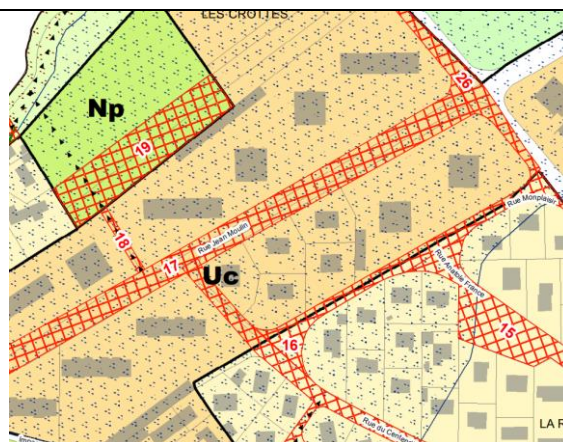


- n°55 : la création de cet espace public n'est plus justifiée.

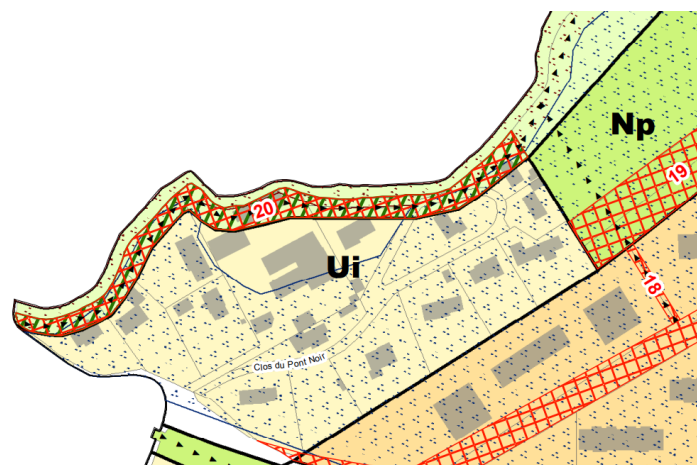


Les emplacements réservés suivants sont modifiés :

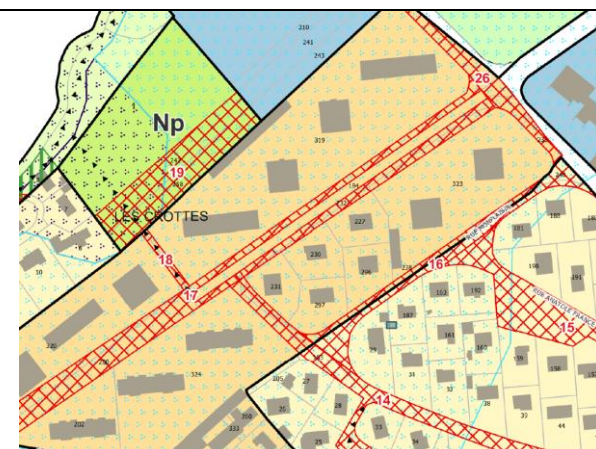
- n°17 : acquisition par la commune de la parcelle AH 194



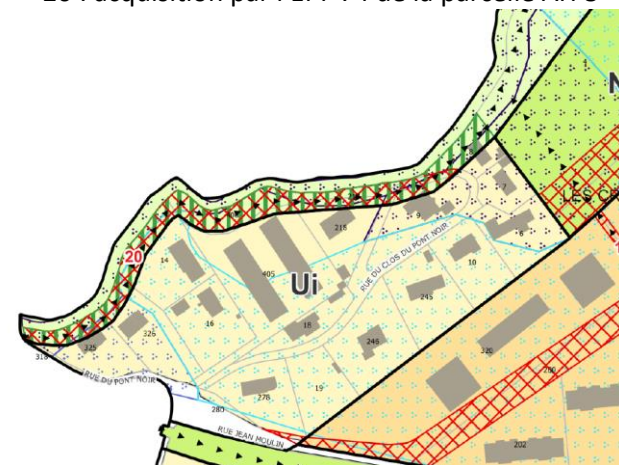
- n°20 : acquisition par l'EPF 74 de la parcelle AH 8



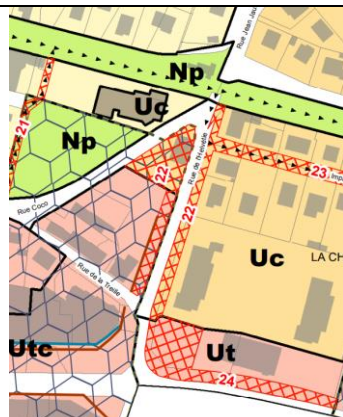
- n°22 : acquisition par la commune et aménagement réalisé



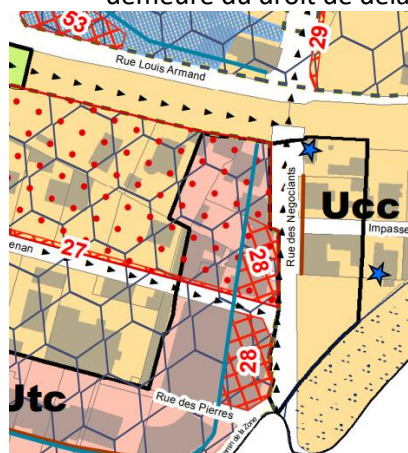
- n°20 : acquisition par l'EPF 74 de la parcelle AH 8



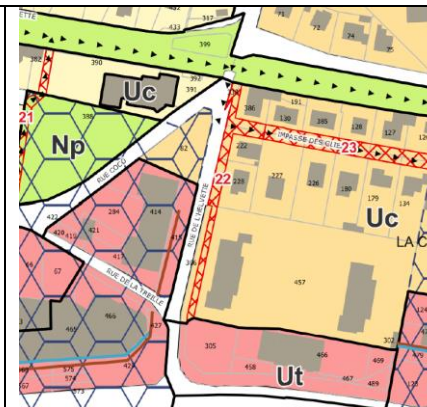
- n°22 : acquisition par la commune et aménagement réalisé



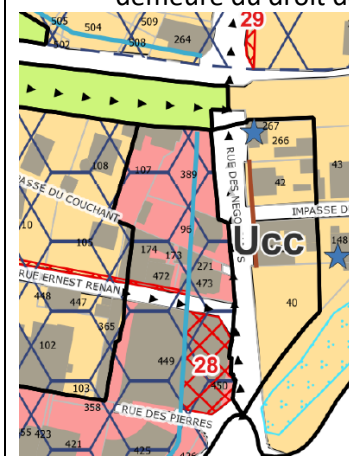
- n°28 : supprimé en partie sur les parcelles AD n°96, AD n°271 et AD n°473 suite au refus de mise en demeure du droit de délaissement.



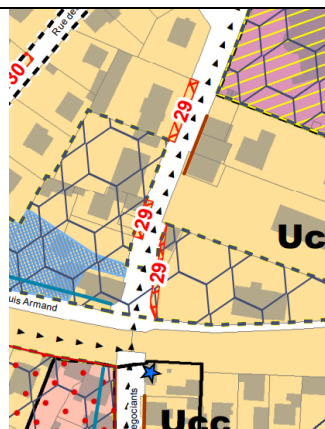
- n°29 : acquisition par la commune des parcelles AD 491, 495, 493.



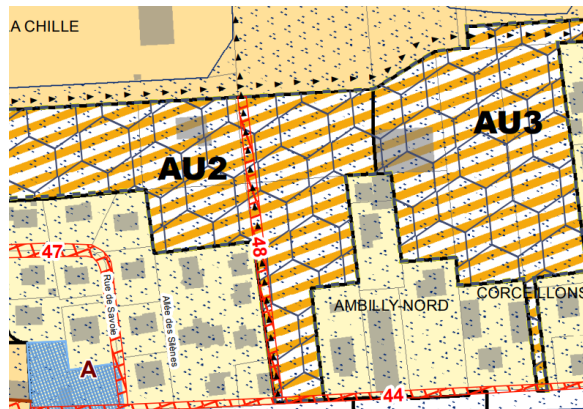
- n°28 : supprimé en partie sur les parcelles AD n°96, AD n°271 et AD n°473 suite au refus de mise en demeure du droit de délaissement.



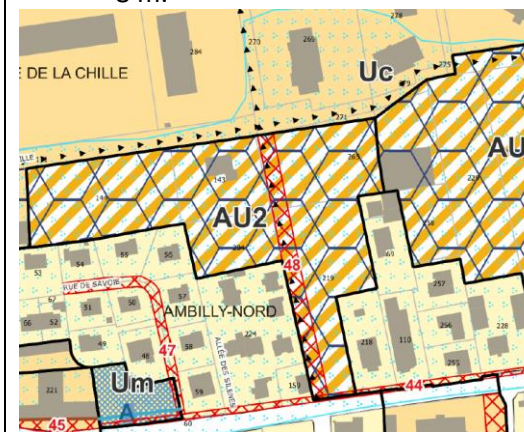
- n°29 : acquisition par la commune des parcelles AD 491, 495, 493.



- n°48 : la largeur du chemin piéton est étendue à 8 m.



- n°48 : la largeur du chemin piéton est étendue à 8 m.



Les emplacements réservés logement (ERL) n°B et n°C présents au sein du plan de zonage du PLU imposent l'obligation de réaliser des opérations 100% logement locatif social.
 L'emplacement réservé logement (ERL) n°E impose l'obligation de réaliser des opérations contenant au moins 50% de

Suite à la délivrance de permis de construire permettant la mise en œuvre de ces projets urbains en 2021 et 2022, il convient de supprimer ces deux emplacements réservés.

L'emplacement réservé libelle « E » est supprimé suite à la mise en demeure du droit de délaissement et à la production de logements sociaux jugée suffisante depuis ces dernières années.

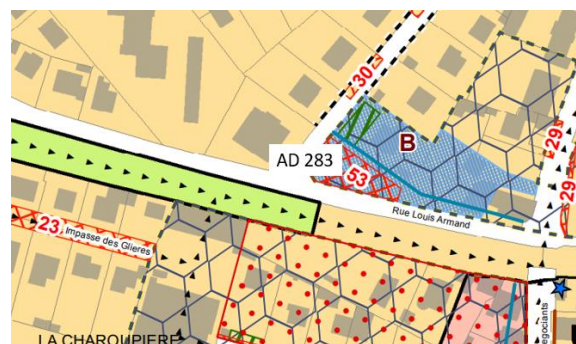
Plan de zonage

Les ERL suivants sont supprimés :

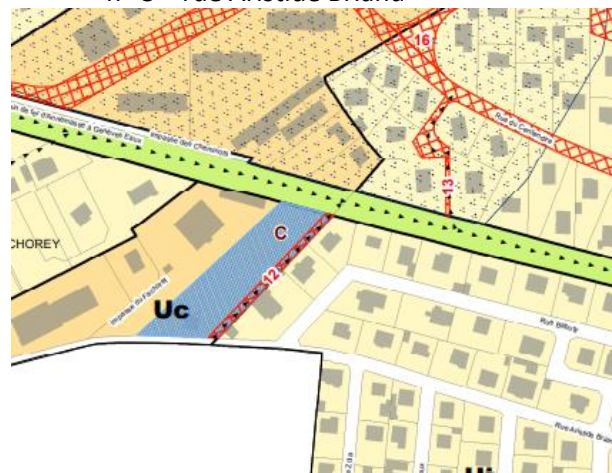
- n° B – rue Louis Armand

logements aidés, le solde éventuellement restant est dévolu à du logement abordable.

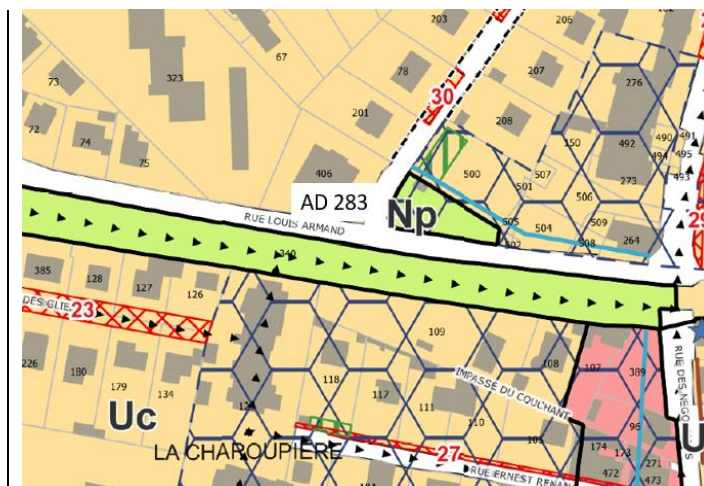
- n° B – rue Louis Armand



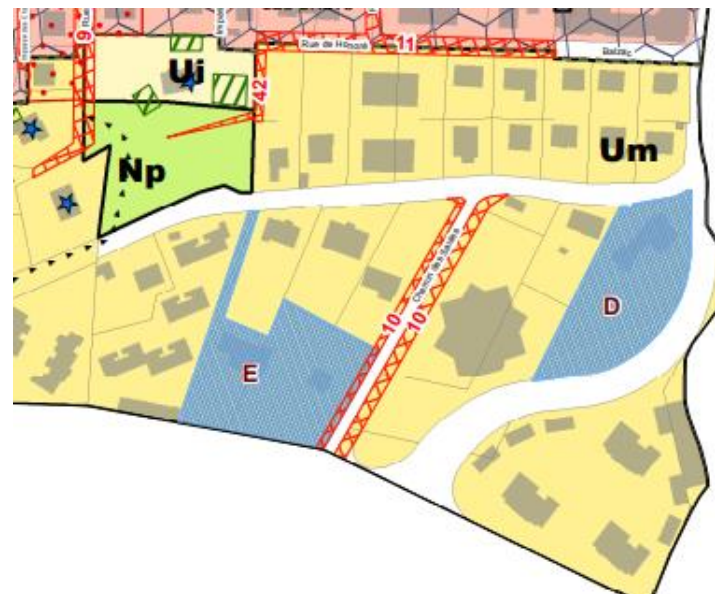
- n° C – rue Aristide Briand



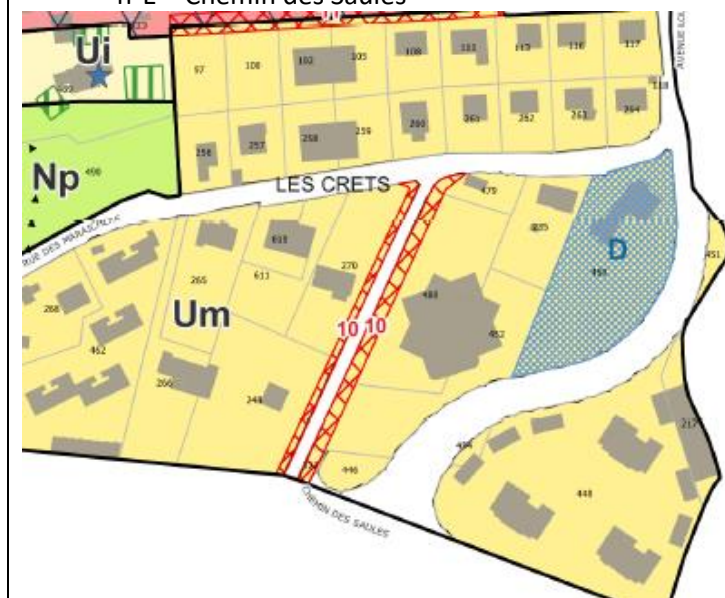
- n°E – Chemin des Saules



- n° C – rue Aristide Briand



- n°E – Chemin des Saules



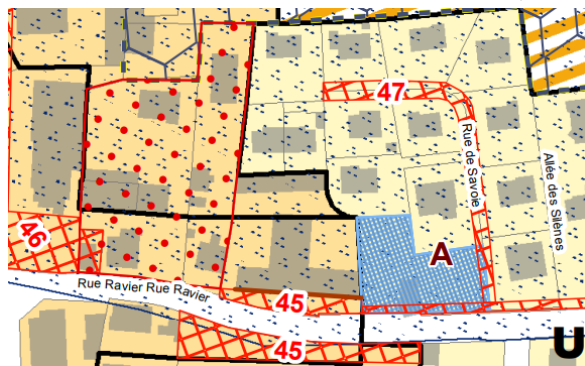
2.4 Ajout de servitude d'alignement relatives au règlement

En application du Code de l'Urbanisme, le règlement peut déterminer des règles relatives aux conditions d'alignement sur la voirie des constructions.

Ces prescriptions d'alignement sont déjà présentes sur certains secteurs afin de faciliter l'implantation des projets.

La rue de Genève est un secteur dense à proximité d'un transport en commun en site propre. La volumétrie des constructions est assez conséquente et le linéaire en front à rue est homogène. Or, l'immeuble situé au 15 rue de Genève constitue une dent creuse. Pour combler cette dent creuse, protéger la mutation et faciliter l'insertion d'une construction dans ce front de rue bâti, une servitude d'alignement est instituée le long de la parcelle AI n°521. Il en va de même pour le local commercial et la maison d'habitation situés sur les parcelles AI n°507 et AI n°134 au 31 rue de Genève. La parcelle AB n°106, située au 27 rue Ravier, bénéficie également d'une servitude d'alignement afin de faciliter la réalisation de l'opération d'habitat social et dans l'alignement du front de rue des constructions collectives.

- A l'adresse suivante : 27 rue Ravier,



- Sur les parcelles : AI 500, AI 504, AI 556, AI 502, AI 510, AI 507, AI 508, AI 534, AI 542, AI 536, AI 540, AI 538, AI 524, AI 522.

Règlement :

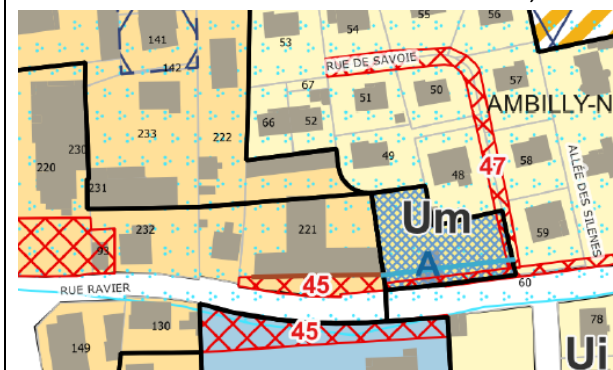
ARTICLE DG4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE / G – Les prescriptions d'alignements : L151-18 du Code de l'Urbanisme

Elles sont repérées sur le plan conformément à la légende.

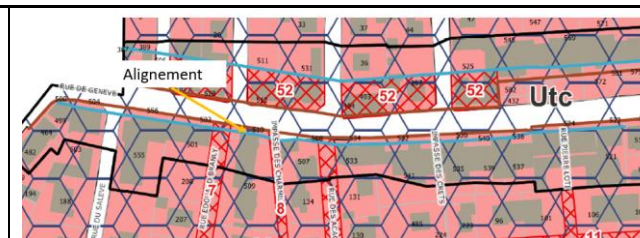
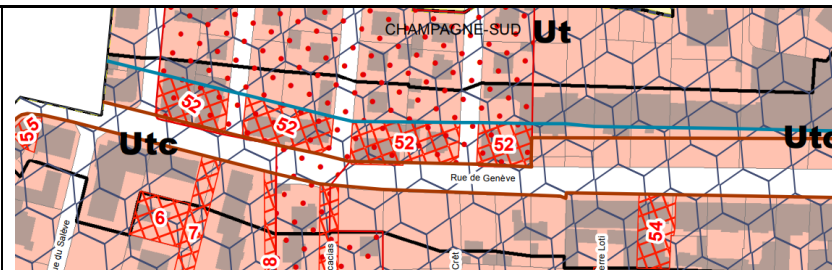
Plan de zonage :

Des servitudes d'alignement sont ajoutées :

- A l'adresse suivante : 27 rue Ravier,



- Sur les parcelles : AI 500, AI 504, AI 556, AI 502, AI 510, AI 507, AI 508, AI 534, AI 542, AI 536, AI 540, AI 538, AI 524, AI 522.



2.5 Correction du stationnement en secteur Uétoile

En zone Uétoile, le stationnement des véhicules est organisé via l'article 12 comme ceci :

Stationnement VP :

- Habitat : 1 place / logement ;
- Bureaux : 1 place / 80m² de surface de plancher ;
- Commerce : 1 place / 100m² de surface de plancher ;
- Etablissement d'hébergement pour personnes âgées et résidence universitaire : 1 place de stationnement pour 4 places d'hébergement. Lorsque l'application de ce quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Hôtellerie : 1 place pour 4 chambres ;
- Universités : enseignants / personnel / visiteurs : 0.24 place/100m² SDP ;
- Equipements publics, gymnase, sport : en fonction des besoins de l'opération

Cet écoquartier, proche de la gare d'Annemasse, desservi par des lignes de transports collectifs performantes et favorable au mobilité actives, doit adapter l'article 12 du PLU.

En effet, cet écoquartier est majoritairement piétonisé.

Ces préconisations ont pour but de limiter les contraintes du stationnement dans les projets de constructions mais surtout de restreindre l'incitation à l'utilisation d'une voiture individuelle dès lors que l'habitat se situe au sein d'un espace suffisamment dense et où la qualité de la desserte en transport collectif est satisfaisante.

Le territoire d'Ambilly est concerné par les secteurs 1 et 2 du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération Annemasse les Voirons. Il est demandé dans ces secteurs d'appliquer les normes de stationnement suivantes :

- 0,8 à 1,2 places par logement
- Dérogation possible si T4
- 1 place visiteur pour 10 logements.

Cette révision des normes de stationnement pour le secteur Uétoile est conforme aux ambitions demandées par le PDU d'Annemasse Agglomération.

Règlement

Les modifications suivantes sont ajoutées :

Article Uétoile 12 :

Stationnement VP :

- Habitat : 0.8 place / logement ;
- Bureaux : 0.8 place / 80m² de surface de plancher ;
- Commerce : 1 place / 100m² de surface de plancher ;
- Etablissement d'hébergement pour personnes âgées et résidence universitaire : 1 place de stationnement pour 4 places d'hébergement. Lorsque l'application de ce quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Hôtellerie : 1 place pour 4 chambres ;
- Universités : enseignants / personnel / visiteurs- : 0.24 place/100m² SDP ;
- Equipements publics, gymnase, sport : en fonction des besoins de l'opération

2.6 Mise à jour des Annexes et servitudes

/	<p>Considérant l'arrêté préfectoral n°DDT-2020-1036 du 19 août 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures terrestres de la commune d'Ambilly, il convient de modifier la liste des servitudes.</p> <p>L'arrêté n°DDT-2022-0313 du 15 février 2022 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Haute-Savoie vient compléter la partie ferroviaire.</p> <p>Ainsi les annexes du PLU ont été complétées pour tenir compte de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres de la commune.</p>	<p>Annexes</p> <p>Le chapitre 6.4 Classement sonore des infrastructures terrestres est corrigé avec les nouveaux arrêtés n°DDT-2020-1036 du 19 août 2020 ainsi que la cartographie des infrastructures classées, et n°DDT-2022-0313.</p> <p>Une notice explicative est également insérée.</p>
Annexes sanitaires	<p>Considérant la mise à jour des annexes sanitaires par Annemasse Agglomération les Voirons concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le zonage eaux pluviales remis à jour le 23 avril 2019 	<p>Annexe</p> <p>Le zonage eaux pluviales est remis à jour</p>
Règlement Local de la Publicité intercommunal	<p>Considérant l'approbation du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) qui permet d'encadrer l'implantation de la publicité, des pré-enseignes et enseignes extérieures (dispositifs définis par le code de l'environnement) visibles depuis toutes voies ouvertes à la circulation générale, le 13 octobre 2021, il convient de modifier les annexes du Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>Annexe</p> <p>Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) est ajouté.</p>

2.7 Correction des surfaces des zonages du document graphique

Correction des surfaces des zonages du document graphique	Les modifications de zonage engendrés nécessitent la mise à jour du bilan des surfaces de chaque zonage présent sur le document graphique.	Le bilan des surfaces des zonages sur le document graphique a été remis à jour.
---	--	---

2.8 Correction des définitions du règlement

/	<p>Conformément à l'article L 151-39 du code de l'urbanisme : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.</p> <p>Dans ce cadre, afin de favoriser la compréhension des règles d'urbanisme et pour permettre la sécurisation des créations d'accès en relation avec le code de la sécurité routière, l'obtention d'une autorisation d'accès est demandée.</p>	<p>Règlement :</p> <p>ARTICLE DG 11 – REGLES APPLICABLES AUX ACCES</p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.</p>
/	Afin de faciliter la compréhension de certains termes et la compréhension du règlement du Plan Local de l'Urbanisme il est ajouté des définitions dans le règlement.	<p>Règlement :</p> <p>ARTICLE DG 12 :</p> <p>Définitions ajoutées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accès - Destinations des constructions - Tènement