

Département de la Haute-Savoie

Commune de VINZIER

REVISION N°1 DU P.L.U.

REVISION ALLEGEE N°1



PHASE APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE II

PARTI D'AMENAGEMENT

DATE	PHASE	PROCEDURE
25/03/2011	Approbation	Elaboration
27/04/2018	Approbation	Révision n°1
03/05/2022	Approbation	Rév allégée N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 mai 2022 approuvant la Révision Allégée N°1 du P.L.U. de VINZIER.

Mme le Maire, Marie Pierre GIRARD.

**Mai
2022**



SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	5
1.1 - OBJECTIFS, MOTIVATIONS DE LA REVISION ALLEGEE N°1	5
1.1.1 • Extension du parking du « super u » / gestion de la zone humide.	5
2 - DIAGNOSTIC	7
2.1 - LES BESOINS ET LA NOTION D'INTERET GENERAL	7
2.1.1 L'intérêt général :	7
2.2 - LES OBJECTIFS DE LA REVISION N°1 DU PLU (RAPPEL) :	9
2.3 - LES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGEES	10
2.3.1 Mutualisation du stationnement :	10
2.3.2 Extension du Super U au Sud-Est sur le site de l'OAP 1 :	10
2.4 - IMPACT DES DIFFERENTS SCENARIOS SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT	19
2.4.1 L'agriculture :	19
2.4.2 Les risques naturels :	20
2.4.3 L'environnement :	20
2.5 - ANALYSE PAYSAGERE DU SITE :	21
2.5.1 Sa prise en compte dans le PLU :	21
2.5.2 Analyse par secteurs :	21
2.5.3 La valeur paysagère du site :	25
3 - PROJET	26
3.1 - LE SITE RETENU POUR L'EXTENSION DU PARKING	26
3.2 - ETUDES ET PROCEDURES CONNEXES :	29
3.3 - CONTENU DETAILLE DE LA REVISION ALLEGEE	31
3.3.1 Evolution du zonage et du reglement :	31
3.3.2 Autres modifications apportées au plu :	34
3.4 - CONFORMITE AVEC LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	35
3.5 - TABLEAU DES SURFACES :	37

1 - PREAMBULE

1.1 - OBJECTIFS, MOTIVATIONS DE LA REVISION ALLEE N°1

La procédure comprend un volet principal et un volet secondaire technique :

- 1 : Extension du parking du « SUPER U » / gestion de la zone humide, comprenant l'évolution de l'OAP 2 de la Boissonna.
- 2 : Actualisation de voiries sur le fond cadastral de la commune.
- 3 : Suppression dans le règlement de l'interdiction de couleur blanche pour les portes de garage.

1.1.1 • EXTENSION DU PARKING DU « SUPER U » / GESTION DE LA ZONE HUMIDE.

Le supermarché SUPER U implanté en limite du chef-lieu de VINZIER est un équipement commercial offrant des services à l'échelle de l'ensemble du Pays de Gavot.

A sa création, la surface commerciale a été implantée en partie sur une zone humide. L'établissement s'est développé. Un agrandissement récent (mai 2019) a porté sa surface à 3 200m².

Victime de son succès, l'exploitation de la surface commerciale est confrontée à un problème de saturation des aires de stationnement. Le parking ne suffit plus. En période de pointe, le stationnement des automobiles déborde sur la route départementale ce qui pose des problèmes de sécurité.

Il y a nécessité pour l'exploitant de prévoir un agrandissement du parking.

La zone humide impactée par le supermarché s'étend à l'Ouest . Elle borde la partie aval Sud d'un secteur du PLU faisant l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°2 : La Boissonna.

Cette OAP, en partie bâtie, créée en avril 2018 lors de la révision N°1 du PLU a pour objectif de conforter le secteur d'activités existant par une zone mixte Habitat / Activités.

Au PLU actuel l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP est conditionnée à la réalisation d'une étude environnementale, définissant les mesures de protection, de remise en état et de valorisation de la zone humide existante non impactée par la surface commerciale.

Le Super U ayant besoin d'agrandir ses surfaces de stationnement, deux questions se sont posées :

- définir l'endroit le plus propice pour l'extension du parking.
- dans le cas où la zone humide serait impactée, traiter l'ensemble des espaces concernés, c'est à dire l'environnement du Super U et de l'OAP de la Boissonna, la zone humide constituant une entité environnementale insécable.

2 - DIAGNOSTIC

2.1 - LES BESOINS ET LA NOTION D'INTERET GENERAL

Les besoins :

Le Super U a fait récemment l'objet d'un agrandissement (Permis de Construire délivré le 03/05/2019) ce qui a porté la surface de l'équipement commercial de 2 200 m² à 3 200 m² (données CCPEVA¹). L'établissement fonctionne très bien. Les espaces de stationnement ont été réalisés conformément aux règles du PLU (vérification effectuée auprès des services instructeurs de la CCPVA).

Pour l'exploitant, le ratio en la matière est de 100 places pour 1 000 m² de surface de vente. Il faudrait 320 places, le parking existant en compte actuellement 240, le déficit est de 80 places soit une surface de l'ordre de 2 000 à 2 500 m² selon la configuration.

2.1.1 L'INTERET GENERAL :

Il est de deux ordres :

- **L'ACTIVITE ECONOMIQUE :**

A l'origine il n'existait sur le site que l'enseigne Briconaute (800m², 7 salariés), toujours présente.

En 2002 la surface, avec la création du Super U est passée à plus de 2 000 m². De 2000 à aujourd'hui, l'effectif est passé de 90 à 135 salariés.

L'établissement est une source de services et d'emplois importante à l'échelle de l'ensemble du Plateau de Gavot.

De l'avis des utilisateurs, la surface de vente est de grande qualité (aménagement intérieur, produits proposés, galerie commerciale, location de voitures, etc...)

- **LA SECURITE :**

En périodes de pointe (week-end, congés), le carrefour routier est encombré, des voitures stationnent le long de la route départementale. Les clients traversent la voie pour aller faire leurs courses. Cette situation récurrente est accidentogène.

¹ Communauté de communes pays d'Evian-vallée d'Abondance



Le parking est souvent à saturation...



Les encombrements se prolongent sur la route départementale en période d'affluence.



Vue générale du parking actuel.

2.2 - **LES OBJECTIFS DE LA REVISION N°1 DU PLU (RAPPEL) :**

Le PLU actuel, outre les objectifs de protection de l'agriculture, du patrimoine paysager et environnemental, de développement du tourisme, d'économie de l'espace, d'organisation de l'urbanisation et ceux ayant trait à l'habitat, affiche, en matière d'activités les objectifs suivants ²:

- *« La nécessité de conforter le chef-lieu dans sa vocation d'équipements et de services ,*
- *Favoriser le développement de commerces et l'installation de professions libérales et artisanales. »*

⇒ L'agrandissement du parking de la surface commerciale s'inscrit dans le cadre de ces objectifs.

² 2extrait du rapport de présentation de la révision N°1

2.3 - LES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGEES

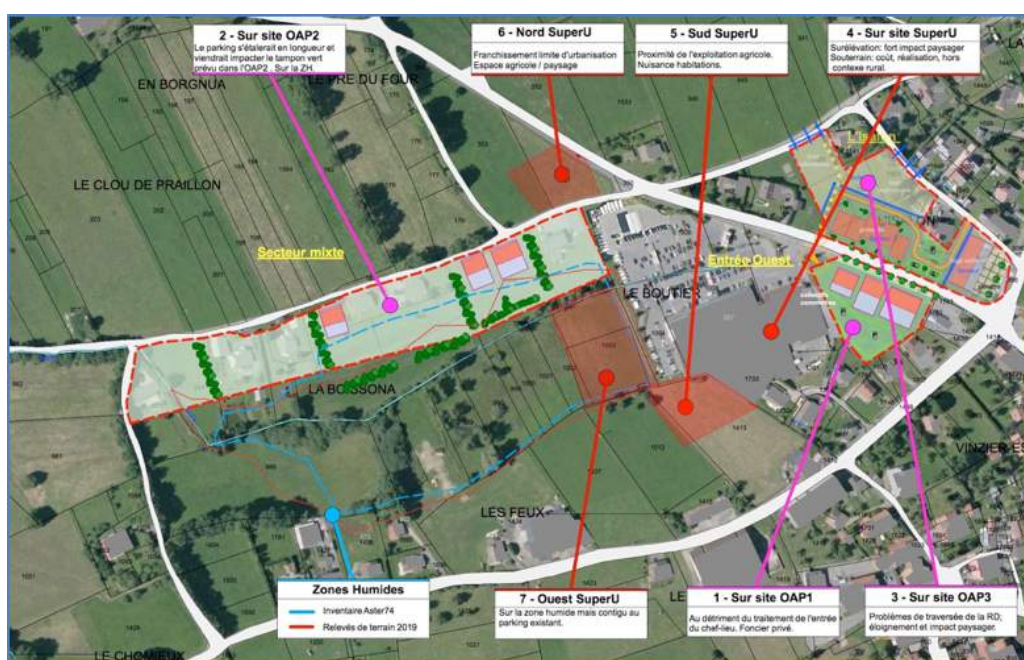
Dans un premier temps, ont été envisagées les solutions permettant d'éviter d'impacter la zone humide.

2.3.1 MUTUALISATION DU STATIONNEMENT :

Le Super U et l'OAP 2 ont en commun d'être à vocation d'activités. La différence d'échelle entre la grande surface et les petits commerces existants sis dans l'OAP 2 est importante.

A terme, la mutualisation fonctionnera naturellement dans le sens parking Super U / commerces artisanaux, les chalands utilisant le grand parking pour aller ensuite faire un achat ponctuel chez les petits commerçants (seule la charcuterie est active actuellement).

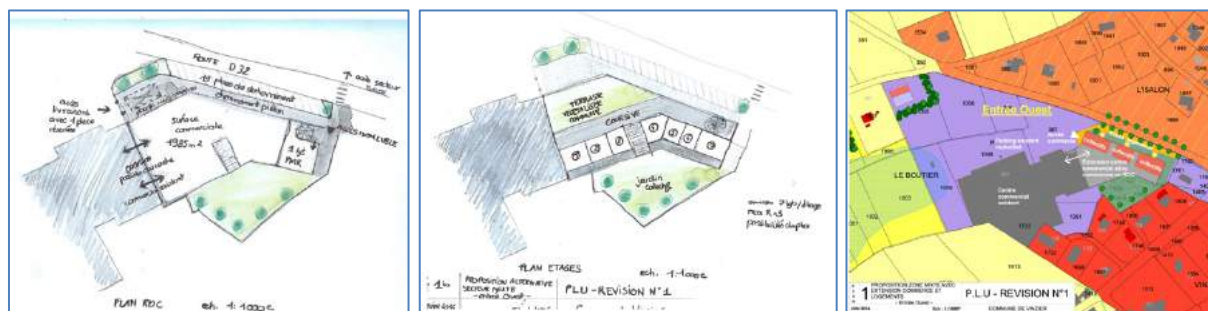
- **LA CARTE CI-APRES DRESSE UN INVENTAIRE DES SITES ALTERNATIFS ETUDIES :**



2.3.2 EXTENSION DU SUPER U AU SUD-EST SUR LE SITE DE L'OAP 1 :

Cette hypothèse a été étudiée lors de la révision N°1 du PLU en 2016 alors que Super U réfléchissait à son agrandissement. Plutôt que de s'étendre sur son parking, l'hypothèse était une extension Sud-Est en direction du centre village.

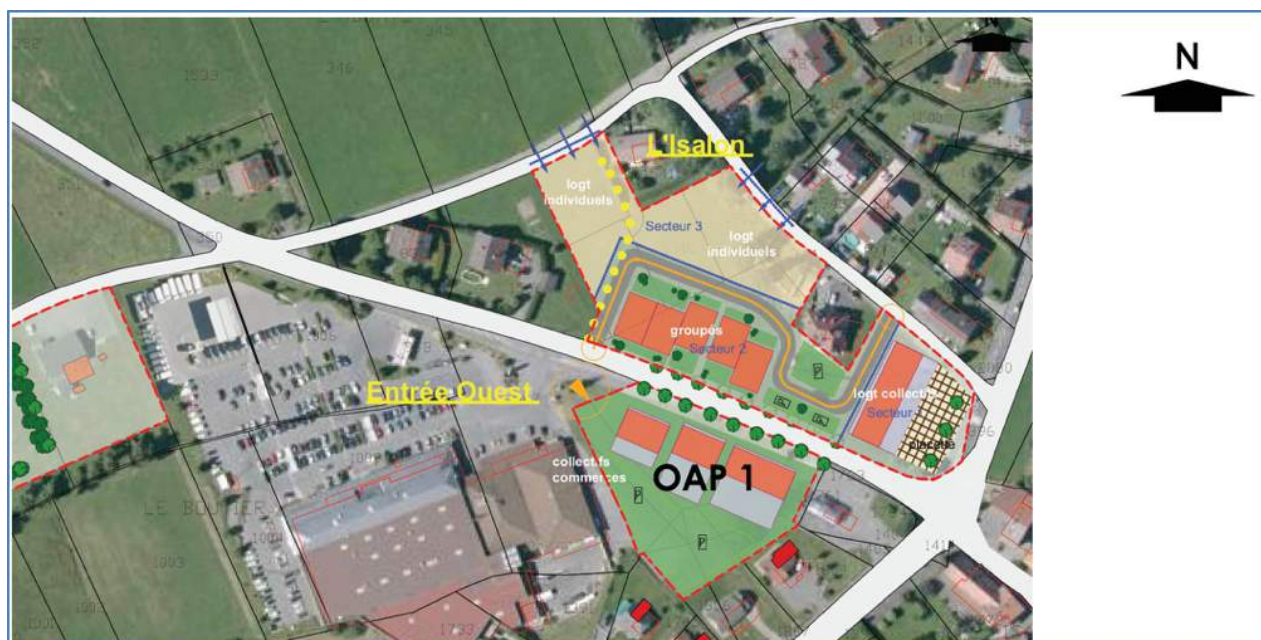
Ce projet devait éviter de prolonger le paysage de supermarché trop près du centre. Des scénarios mixtes avec logements et traitement paysager le long de la RD ont été imaginés, illustrés ci-dessous.



Ces scénarios plus complexes à mettre en œuvre n'ont pas abouti, Super U n'ayant pu acquérir le foncier.

De ce fait, lors de la révision générale de 2016-2018 le parti d'aménagement retenu pour l'OAP 1 s'est orienté vers du logement collectif avec arcades commerciales pour structurer l'entrée du chef-lieu.

○ **Hypothèse 1 : Sur le site de l'OAP 1 :**



Au PLU approuvé, l'OAP propose des logements collectifs alignés sur la rue avec commerces en RDC. La possibilité d'espaces commerciaux se prolongeant sur l'arrière a été maintenue. Ces surfaces pourraient être articulées au Super U mais le foncier n'a pu être acquis. En termes de définition de l'entrée du chef-lieu, il aurait été dommageable, d'un point de vue paysager, que l'extension du supermarché et de son parking viennent border la RD. Cet agrandissement aurait mis un paysage de zone d'activités aux abords immédiats du centre village.

○ **Hypothèse 2 : Sur le site de l'OAP 2 :**



Celle-ci est bâtie à 60%. La parcelle libre la plus importante (N° 1996 où sont suggérées 2 constructions) n'est pas contigüe au parking de Super U. Elle pourrait être reliée à celui-ci sous réserve de l'accord du propriétaire. Ce passage et une partie du parking en partie Sud impacteraient (cf diagnostic environnemental) la zone humide. Ce parking se trouverait relativement éloigné (de 150 à 210 m de l'entrée du magasin).

○ **Hypothèse 3 : Sur le site de l'OAP 3 :**



Cette OAP participe au traitement de l'entrée du chef-lieu et à l'aménagement du centre. Elle pourrait être revue pour l'extension du parking mais présente l'inconvénient rédhibitoire de se situer de l'autre côté de la route départementale. Dévier celle-ci pour réunir les tènements n'est pas réaliste (chicane, point de contact des deux zones aux extrémités de chaque secteur, coût financier, achat du foncier et modification du parti de l'OAP 3 dans un sens moins qualitatif).

○ **Hypothèse 4 : Sur site du Super U en surélévation :**

Le parking comprendrait un étage . Le niveau supérieur nécessitera :

- soit d'être couvert en raison de la neige (le chef-lieu de VINZIER est à 918m d'altitude).
- soit de prévoir son déneigement ce qui nécessite une structure dimensionnée pour le poids des engins de déneigement.

Il aurait l'avantage de couvrir les places inférieures. Ce type de parking se rencontre : (exemple ci-dessous, en site de montagne sur la commune de St Jean d'Aulps).

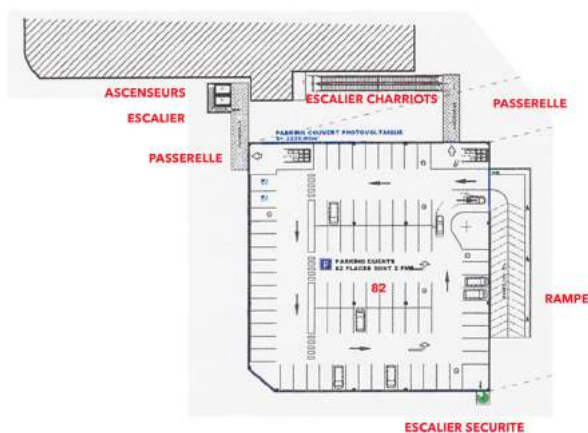


Le parking de Carrefour à Vernay Bron sur la commune de St Jean d'Aulps. Le même impact pour le Super-U serait préjudiciable aux vues lointaines qu'offre le site.

Le propriétaire-exploitant a communiqué plusieurs hypothèses de projet de parking surélevé correspondant à ses besoins.

Ces avant-projets ont fait l'objet d'un dialogue avec la collectivité, le point délicat à traiter étant l'insertion de l'extension dans le site. Deux paramètres étaient à prendre en compte :

- ne pas cacher par le parking la façade principale du magasin pour laquelle un effort architectural avait été fait,
- ne pas compromettre les vues lointaines sur la Dent d'Oche.

1^{er} projet :

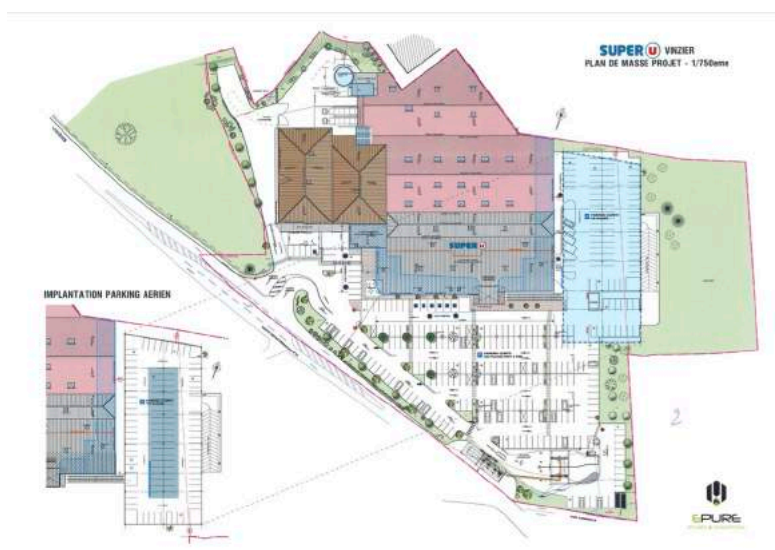
Il s'agit d'un quadrilatère d'une cinquantaine de mètres de côté soit environ 2 660 m² auxquels sont adjoints en rive :

- la rampe d'accès,
- un escalator pour les caddies,
- 2 passerelles d'accès piétons
- 2 ascenseurs

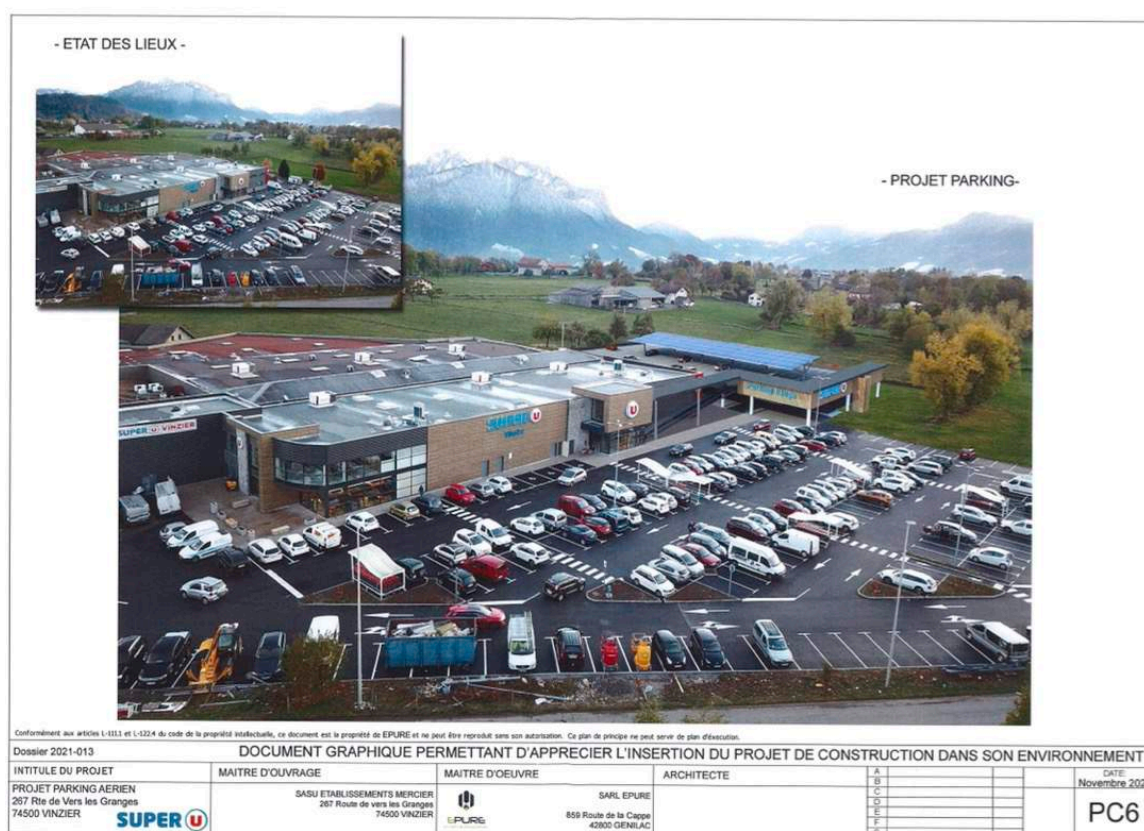
L'emprise des circulations : 470 m².

Emprise au sol totale du projet de parking surélevé : 3 130 m².

Eu-égard à la forme triangulaire de la parcelle, à la nécessité de tenir compte de la voie-pompiers, du drive, de la station de carburant, etc... présentait une forme compacte trop frontale (devant l'entrée du magasin).

Evolution du projet :

Le projet s'est orienté vers une implantation latérale à l'Ouest laissant lisible la façade principale du supermarché.



L'examen des trois vues ci-dessous met en évidence l'évolution qualitative du projet. La façade principale du Super U reste visible. Le bâtiment implanté latéralement est discret. Son traitement architectural s'harmonise avec le bâtiment existant.

Les ombrières (support de panneaux solaires) apportent une protection à la dalle supérieure, un complément énergétique et une touche contemporaine.

Le projet présente néanmoins tout un ensemble de contraintes à surmonter :

- en raison de l'enneigement (920m d'altitude) : la question du déneigement se pose , notamment pour la rampe) .Celle-ci, orientée au Nord devra sans doute être équipée de câbles chauffants, ou le parking lui-même abrité par un toit.

- le parking mettra en partie dans l'ombre :
 - les bureaux administratifs du super U qui perdront leur cadre (vue, lumière).Les conditions d'éclairage devront être adaptées.

- la partie du parking aérien existant couverte par l'ouvrage. Elle perdra en luminosité et sera perçue moins sécurisante même si la situation est sans rapport avec celle des parkings urbains souterrains.

- Distance de sécurité par rapport à la station de carburants :
La dernière version du projet, reculée, ne pose plus de problème à ce titre.

Dans sa version couverte le volume du bâtiment pourrait être aussi haut que celui du magasin actuel. Là encore, la dernière solution latérale minimise cet impact négatif.

Enfin, l'ouvrage représente un investissement important :

Le coût³ d'une place de parking surélevé est d'environ 17000 € /place (équipements compris) soit un cout total de $82 \times 17\,000 = 1\,394\,000$ € HT.

Soit un cout au mètre carré de $1\,394\,000 / 2\,050\,m^2 = 680$ € / m² .
(les 2 500 m² représentent 82 places de 25 m², ratio habituel), l'emprise totale étant de 2 660 m² (524 € / m² en comptant la totalité des circulations).

En cas de réalisation d'un toit, il faudra ajouter 600 € HT /m² environ de charpente- couverture) sur la totalité de l'emprise (2 660 m²) soit 1 596 000 € HT.

L'investissement total représente : 2 990 000 € HT /m² environ. Les ombrières photovoltaïques représentent un coût de 170 000 € HT en sus.

Pour l'exploitant, cet investissement devra nécessairement se faire par phases.

A titre de comparaison, le cout d'un parking aérien est de 100 €HT/ m² soit 266 000 €HT.

L'investissement est dans un rapport de 1 à 10.

³ Renseignements pris auprès du concepteur du projet (bureau EPURE Grenoble) et l'exploitant.

○ **Hypothèse 5 : Au Sud du Super U, parcelle 1413 :**



Cet espace se situe dans le prolongement de l'aile ouest du parking dans sa configuration actuelle. La circulation dans ce secteur interfère avec les mouvements pour la livraison du drive. Le parking à cet endroit se rapproche d'une exploitation agricole. Il se situerait sur une parcelle non classée à vocation de pâture laitière. Le parking se rapprocherait d'un secteur d'habitat individuel pour lequel il pourrait constituer une source de nuisances, notamment sonores.

○ **Hypothèse 6 : Au Nord de la Route de la Boissonna et de Super U, parcelle 351 :**



La Route de la Boissonna traverserait le parking de Super U. Cette route ne pose pas de problèmes de circulation.

En revanche, cette limite avait été retenue comme ligne à ne pas dépasser par l'urbanisation par les administrations lors de la révision N°1 du PLU. Ce site constituerait un débordement sur l'espace agricole.

○ **Hypothèse 7 : A l'Ouest du parking existant du Super U (parcelle 1003):**



Cette solution est la plus simple en termes d'aménagement (contiguïté avec le parking, pas de nouvel accès, etc...) mais présente l'inconvénient, comme l'hypothèse 2, d'impacter la zone humide.

En conclusion de cette analyse, les deux hypothèses les plus fonctionnelles sont la **4** (surélévation) et la **7** extension Ouest.

La première (N° 4) représente un coût d'investissement très important (il ne s'agit que d'estimations à ce stade).L'impact bâti est devenu acceptable avec l'évolution qualitative du projet, comme l'illustrent les schémas ci-après.



La seconde (N°7) impacte la zone humide. A terme, on peut imaginer que le stationnement de Super U , dimensionné pour l'affluence diurne puisse être mutualisé la nuit avec les logements prévus pour le projet d'entrée du chef-lieu (OAP 1).

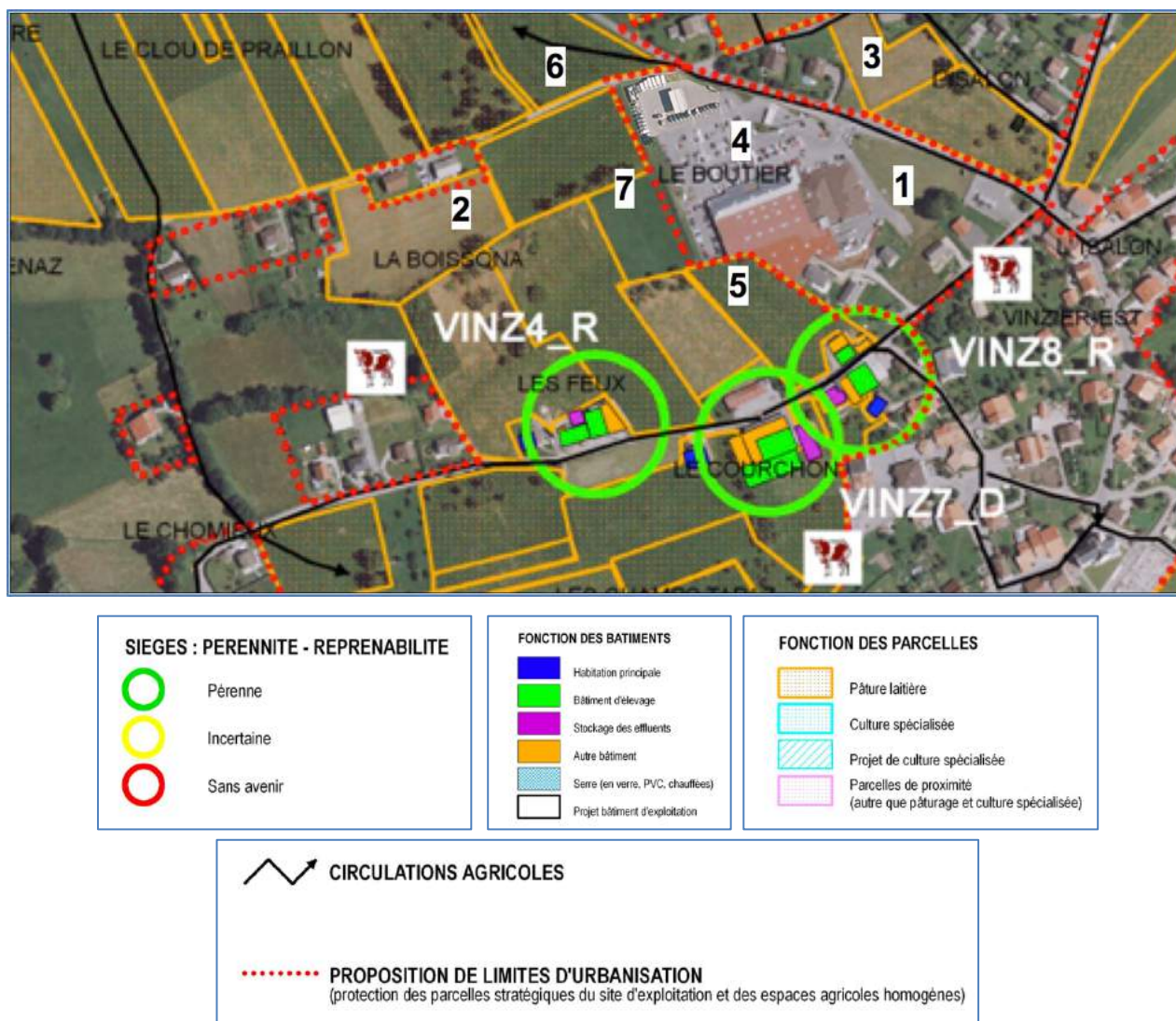
Le projet de parking aérien (non surélevé) entraînerait la destruction de 2 500 m² de zone humide.

Le projet de parking surélevé, dans sa dernière version architecturalement qualitative empiète sur la zone humide de manière limitée : 980m². Il n'est pas possible de le réaliser sans empiètement.

2.4 - IMPACT DES DIFFERENTS SCENARIOS SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

2.4.1 L'AGRICULTURE :

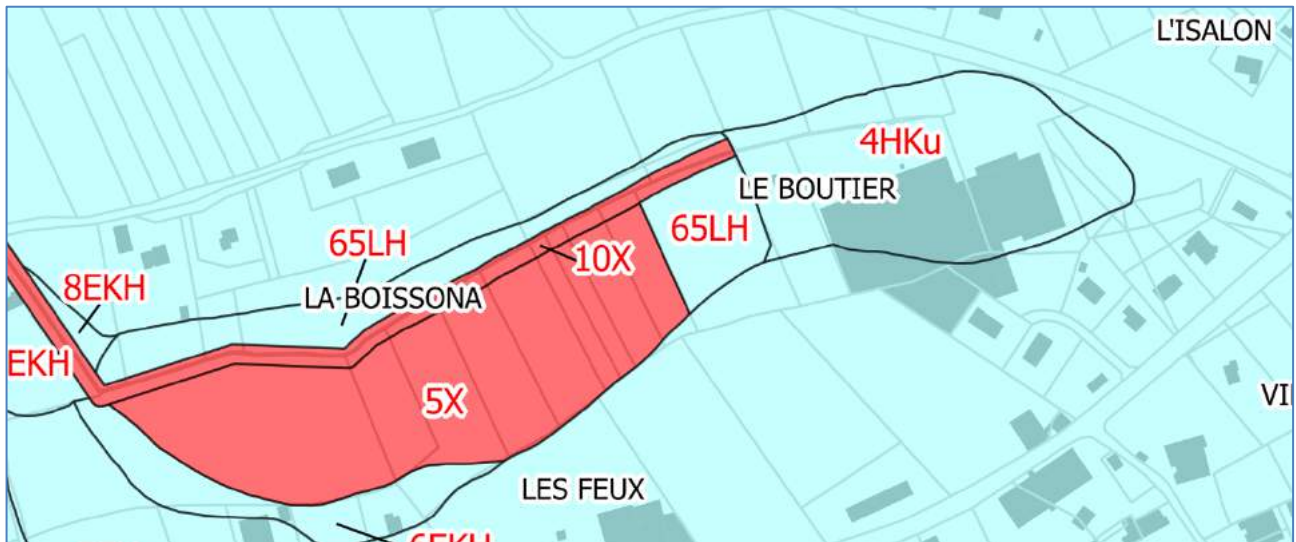
Le diagnostic agricole établi en 2008 lors de l'élaboration du PLU a conduit à la cartographie suivante pour le secteur :



Quasiment la totalité des environs du Super U est constituée d'espaces agricoles, à l'exception de la partie Sud-Est correspondant à l'OAP 1. Les espaces sont à vocation de pâture laitière, à l'exception des parcelles (N° 1003 et 1413) à l'ouest proches du Super-U, correspondant aux hypothèses 5 et 7 et au site lui-même.

2.4.2 LES RISQUES NATURELS :

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) de Vinzier a été approuvé en février 2017 et intégré à la révision générale N°1 approuvée en avril 2018.



Seuls les espaces situés à l'Ouest du Super U sont concernés par la zone rouge où est interdite toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature que ce soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux. Tous les sites envisagés se situent en zone bleue du PPR.

2.4.3 L'ENVIRONNEMENT :

Le diagnostic de terrain de la zone humide de la Boissona aboutit à une diminution de la zone humide en partie Nord (coté OAP 2), et une augmentation en partie Ouest. Son étendue est inchangée en partie Est (coté super U).

Le diagnostic de la zone humide a été réalisé conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, sur la base d'une double caractérisation : pédologique et floristique.

Les investigations pédologiques ont été menées conjointement par le Cabinet Birraux Alp'Eaux Claires et l'entreprise Géo-chablais. Le critère floristique a été évalué via des visites sur site effectuées au cours de l'année 2019 par Mr Denis Jordan, botaniste.

➔ Pour l'intégralité de l'étude se reporter SVP au diagnostic environnemental , annexé au présent rapport de présentation.

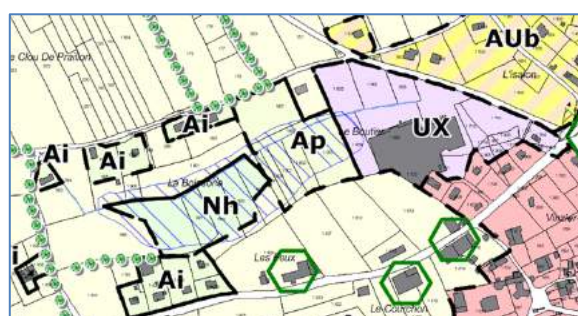
2.5 - ANALYSE PAYSAGERE DU SITE :

2.5.1 SA PRISE EN COMPTE DANS LE PLU :

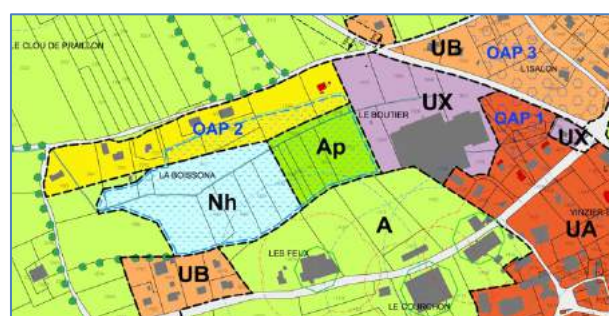
Dès l'élaboration du PLU, approuvé en 2011 une partie du secteur a été classée en zone agricole de protection du paysage (Ap) , la seconde partie en Nh zone humide sur la base de l'inventaire de l'époque.

Le classement a été reconduit lors de la révision générale approuvée en avril 2018 et la zone humide identifiée sur la base du nouvel inventaire départemental disponible.

Le classement en Nh ou en Ap ont la même valeur de protection du paysage.



2011



2018

2.5.2 ANALYSE PAR SECTEURS :

- **VUES OUEST DEPUIS LA ROUTE DE CHOMIEUX.**



On distingue sur ces vues le cordon boisé et au loin la Dent d'Oche. Ces vues ne seront pas altérées par l'agrandissement du parking.

- **LA LISIERE PARKING EXISTANT / ZONE HUMIDE.**



L'aménagement des abords du super U a fait l'objet, côté zone humide, d'un talutage. Les hypothèses d'implantation envisagées à proximité immédiate au Sud et à l'Ouest devront négocier cette différence de niveau. On notera, dans l'aménagement du parking actuel l'installation d'un banc, sans doute peu utilisé, tourné vers le paysage central de la zone humide.

- **VUE SUD DEPUIS LA ROUTE DES FEUX :**



Sur cette vue tournée vers le Nord, l'impact de la vue arrière du bâtiment est sobre dans le site. Le parking en retour le long de la façade Ouest est peu perceptible à cette époque, un peu plus en période hivernale (photo ci-dessus).

- **SUR LA RD L'ENTREE DU VILLAGE**



Entre la photo prise en 2015 et celle de 2019, on voit que la fréquentation a augmenté de manière significative en relation avec l'agrandissement de la surface. Ce point de vue à lui seul justifierait de ne pas prolonger un paysage de parking vers le centre village.

- **LE PAYSAGE DU PARKING LUI-MEME**



Il y a évidemment un contraste très important entre les périodes de fréquentation et les moments où le



parking est inoccupé. Les arbres plantés, jeunes, n'ont encore que peu de présence. On constate que le parking n'empêche pas les vues sur le paysage lointain (Dent d'Oche dans les nuages sur la photo du centre) au contraire du bâtiment. Le parking avant agrandissement du Super U ne comportait aucune plantation en partie centrale. Imposer un ratio de plantations d'arbres de haute tige est un minimum pour l'intégration paysagère.

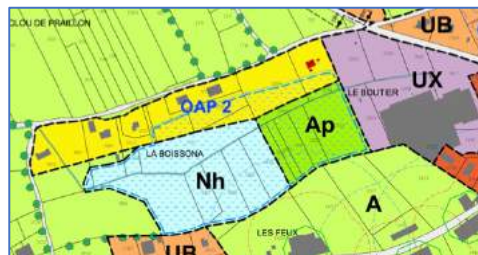
● LE PAYSAGE PRESERVE



1



2



Les deux caractéristiques paysagères du secteur sont les vues sur le lointain et la présence de l'espace agricole central avec sa haie linéaire (photo 1) ponctuant le ru de la zone humide. Ce paysage central a vocation à être préservé. L'axe de vue Est-Ouest (point de vue du banc) peut-être maintenu dans tous les cas envisagés, déplacé et réduit dans sa longueur dans le cas d'un agrandissement du parking à l'Ouest. Depuis la route de la Boissonna, des cônes de vue peuvent être maintenus comme aujourd'hui (cf photo 2 prise à l'angle du commerce actuel, en rouge sur l'extrait du plan de zonage).

2.5.3 LA VALEUR PAYSAGERE DU SITE :

Elle repose davantage sur les ouvertures sur le paysage, les perspectives sur le lointain, notamment l'emblématique Dent d'Oche que sur le paysage de proximité résultant de la présence de la zone humide, à l'exception de l'alignement d'arbres central qui a une forte présence.

Parmi les hypothèses examinées, seuls les scénarios 5 et 7 viennent rogner une partie Ouest de cet espace naturel ainsi que le scénario 4 , de manière plus réduite, dans sa dernière version (implantation latérale).

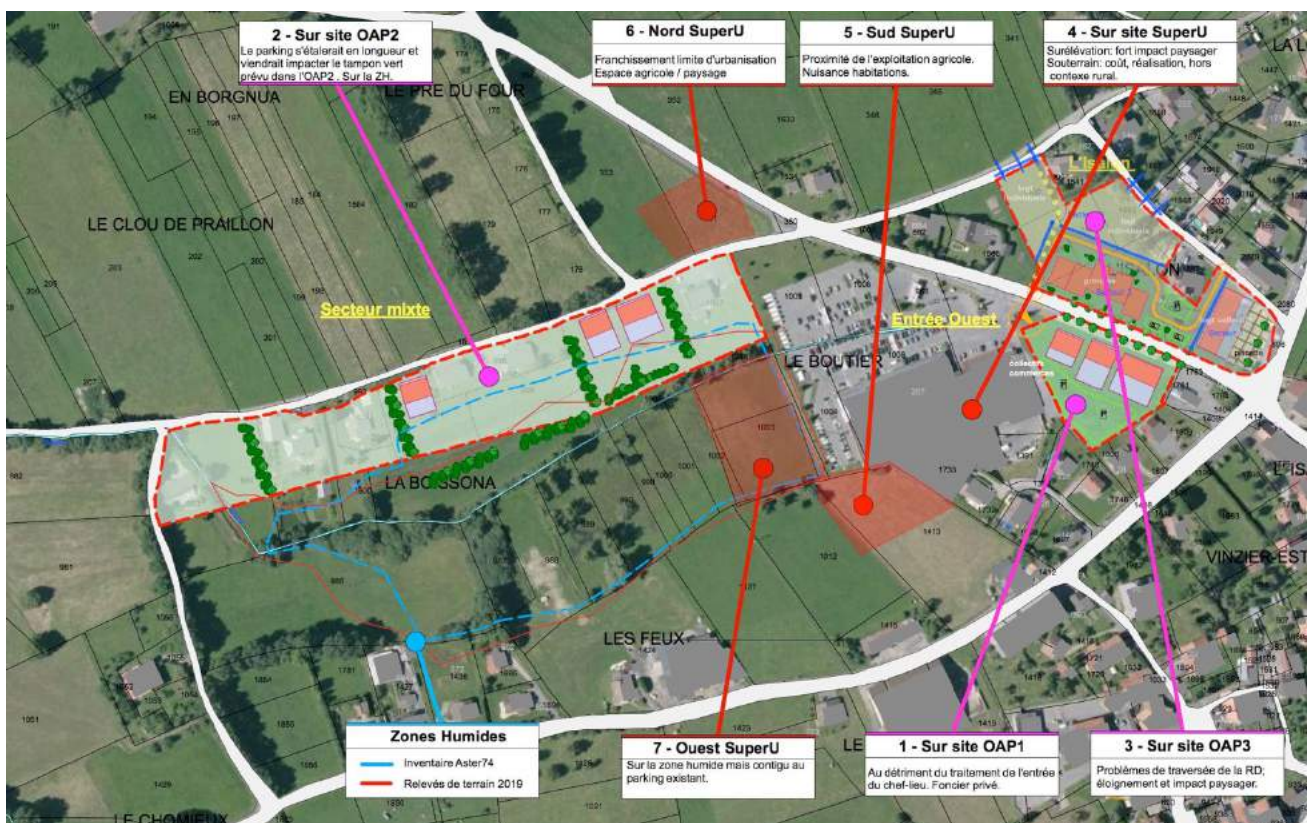
3 - PROJET

3.1 - LE SITE RETENU POUR L'EXTENSION DU PARKING

Les sites nécessitant une traversée de voirie ont été écartés pour des raisons pratiques liées à la sécurité.

L'extension du parking (hypothèse 1) sur l'OAP 1 aurait porté atteinte au projet de traitement de l'entrée du chef-lieu porté par l'OAP présentant également un fort enjeu de logements collectifs.

Le site de l'OAP 2 ne présente pas de surface suffisante proche du parking actuel.



L'hypothèse 4 de surélévation, poussée plus avant que les autres car relevant d'un projet de construction, a mis en évidence des difficultés financières et techniques décrites ci-avant.

Restent les deux sites à l'Ouest (hypothèses 5 et 7). Ces deux sites, de même nature, ne sont pas des pâtures laitières (cf carte agricole ci-avant). Le **site 5** est proche d'une exploitation agricole, le **site 7** le plus proche du parking.

Sur la base des deux critères fondamentaux suivants :

- la limitation de l'impact sur la zone humide
- l'intégration paysagère du projet

La solution 4 parking surélevé a été retenue, l'évolution du projet assurant une qualité architecturale de la construction, en dépit de l'investissement qu'elle nécessite.

Ce choix représente un compromis entre la démarche éviter-réduire-compenser et l'objectif d'intégration paysagère.

	A	Parking aérien hypothèse 7	B	Parking surélevé devant entrée super U hypothèse 4	C	Parking surélevé latéral hypothèse 4
Impact sur la zone humide :	-	2 500m ²	+	0m ²	-	980m ²
Intégration	-	Pas satisfaisante (grande surface de paysage de parking).	-	Pas satisfaisante (masquage de la façade et la de vue sur la Dent d'Oche).	+	Satisfaisante (traitement architectural, masquages limités).
Coût financier	+	Intervention la moins chère (pas de construction).	-	Coût de construction.	-	Coût de construction.

La seule hypothèse à ne pas présenter deux éléments totalement négatifs est la solution C.

Au final, l'engagement étant pris de compenser la zone impactée à 200%, la surface de zone humide sur le Plateau de Gavot sera augmentée.

L'évolution des besoins en stationnement :

Selon les données et ratios de l'exploitant , le stationnement actuel est de 240 places et le besoin de 320 places.

Lors de l'examen en CDAC de 2015 (sources DDT), il était mentionné une capacité pré-existante de 267 places et une augmentation à 321 places dont 32 pour le personnel.

Ce différentiel s'explique par deux facteurs :

- l'augmentation du personnel . De 2000 à aujourd'hui, l'effectif est passé de 90 à 135 salariés. Tous ne viennent pas travailler en voiture et aux mêmes horaires mais on peut imaginer que l'effectif a augmenté sur la période 2015 / 2020.
- une partie du parking est occupée par l'activité locations de véhicules « U VÉHICULES » gérée par le même exploitant. De l'avis de celui-ci , l'offre proposée est inférieure à la demande. Le nombre de véhicules à disposition est volontairement limité en raison du manque de surface de stationnement.

Même si cette notion de partage est par principe positive, on ne constate pas actuellement de pratique de covoiturage sur l'aire de stationnement. Le parking existant n'est ni mutualisé ni parasité.

Le besoin est démontré par les données de l'exploitant. La solution retenue pour le parking offrira 134 places supplémentaires.

3.2 - ETUDES ET PROCEDURES CONNEXES :

Le secteur a fait l'objet d'un diagnostic environnemental et la solution retenue d'une évaluation environnementale. Ces études établies par le Cabinet Birraux - Alp' Eaux Claires sont parties intégrantes du dossier de révision allégée.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle permet de vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux ont bien été identifiés et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU permettent de favoriser, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire et d'éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs susceptibles d'être créés.

Il est important de préciser que l'évaluation environnementale porte ici sur le zonage d'urbanisme. L'approbation du zonage ne vaut pas forcément approbation d'autorisation d'aménager ou de construire. Ainsi, après validation du PLU, chaque projet donnera lieu à un dossier au titre de la loi sur l'eau, instruit indépendamment de la procédure du PLU.

Les dossiers au titre de la Loi sur l'Eau

Le Code de l'environnement prévoit que les installations, ouvrages, travaux et activités ayant une influence notable sur l'eau ou le fonctionnement des écosystèmes aquatiques font l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation préalable à leur mise en œuvre.

Les projets d'ouverture de l'OAP de la Boissonna et de l'extension du parking du super U, font l'objet, en vertu de leur potentiel impact sur la zone humide, d'une procédure au titre de la Loi sur l'Eau. Une notice d'incidence avec séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser), ainsi qu'un plan de suivi des mesures de compensation sont transmis aux services de l'Etat en parallèle de la révision allégée.

Les dossiers au titre de la Loi sur l'Eau concernent l'extension du parking pour le super U.

Conclusions de l'étude environnementale :

Les investigations menées sur site ont permis de définir de manière plus précise la zone humide selon les critères pédologiques et floristiques conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. Cette nouvelle délimitation réduit l'emprise de la zone humide au

Nord, tandis qu'elle l'augmente à l'Ouest et au Sud. Le contour de la zone humide coté Super U (Est) reste inchangé.

Impact de la zone OAP

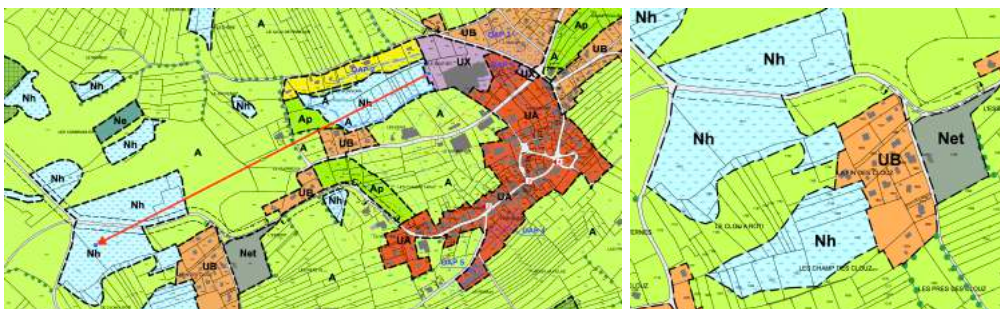
Selon les nouvelles limites de la zone humide et en respectant une zone tampon de 10 m minimum en partie Sud, la surface impactée par l'ouverture de l'OAP est de 822m² (soit 1 644 m² à compenser). Eu-égard à sa surface inférieure à 900 m², celle-ci pourrait être compensée à hauteur de 100%.

Impact du projet de parking

L'inventaire de Mr Denis Jordan révèle que la zone à proximité du super U est située sur une zone de pâture d'un intérêt limité. (Pas d'espèce menacée ou protégée, aucune orchidée inventoriée).

Cette zone conserve cependant son caractère de zone humide attesté par les sondages pédologiques réalisés. L'incidence sur la zone humide se limite à un empiètement d'une partie du parking qui ne peut pas être évité (980m² sur la parcelle A1003).

La compensation des deux sites sera effectuée en partie sur site et en partie sur le site de la zone humide des Clouz, propriété communale:

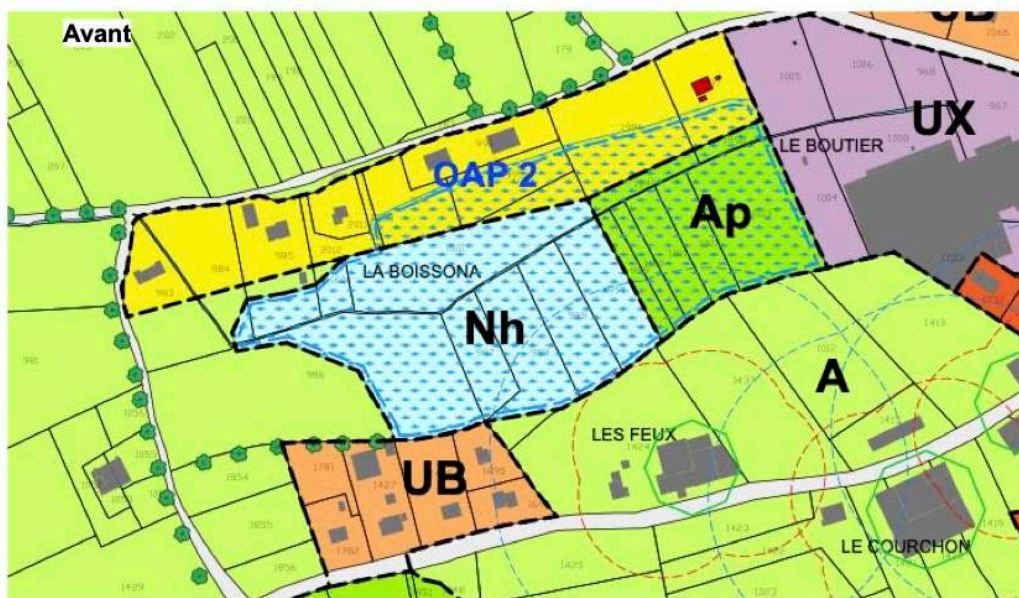


NOTA : pour tous ces éléments, se reporter au diagnostic et à l'évaluation environnementale, établis par le Cabinet Birraux -Alp' Eaux Claires, parties intégrantes de ce dossier.

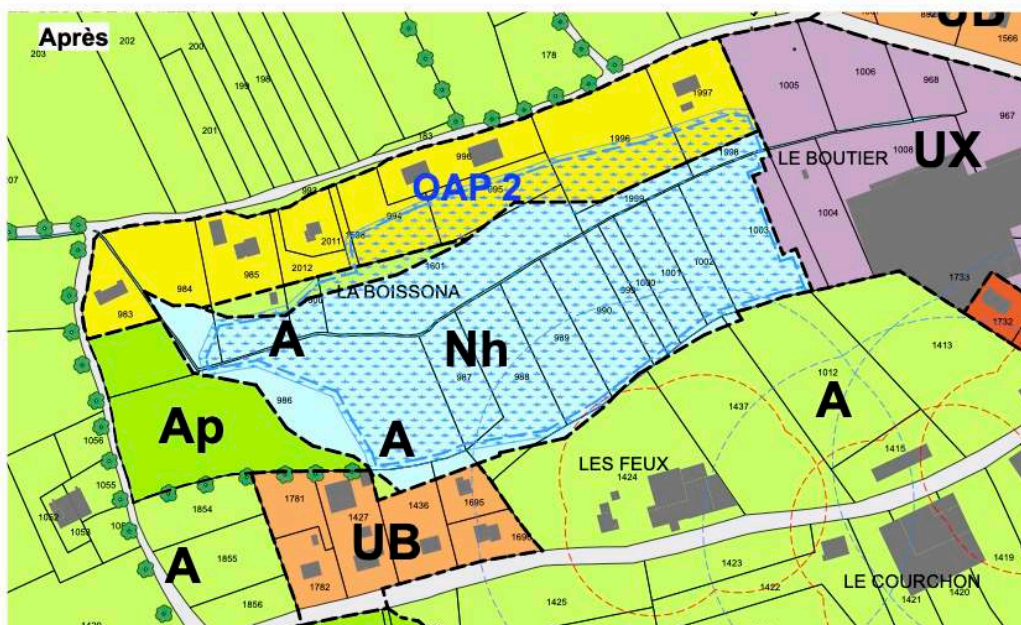
3.3 - CONTENU DETAILLE DE LA REVISION ALLEE

3.3.1 EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT :

Le zonage et le règlement sont modifiés pour prendre en compte la délimitation de la zone humide résultant des investigations de terrain et pour créer une zone permettant de réaliser l'extension du parking de la grande surface (extension de la zone UX).



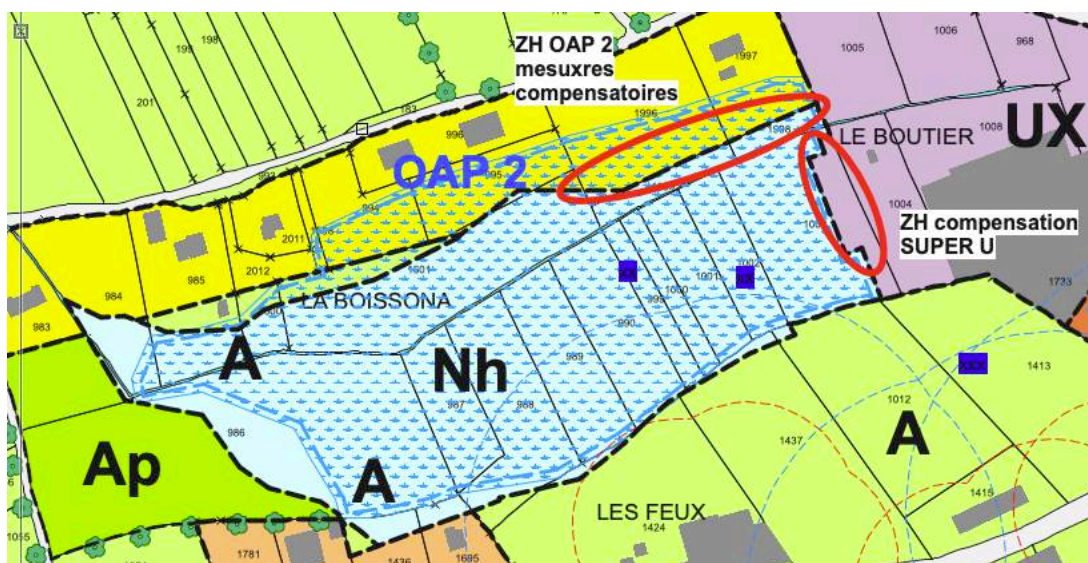
COMMUNE DE VINZIER	LA BOISSONA - OAP 2 SITE SUPER U	Date : MAI 22
P.L.U - PHASE APPROBATION - RÉVISION ALLÉGÉE N°1	Avant / Après	Ech : 1/2000°



● ZONAGE DE LA BOISSONA :

Les limites de la zone Nh épousent le nouveau périmètre défini à la suite des investigations de terrain, à l'exception du secteur retenu pour l'extension du parking et d'une partie située dans l'OAP2.

Ces deux secteurs d'une surface totale de 1 880 m² : 980 m² au titre du parking du super U ; 900 m² pour l'OAP 2 font l'objet de mesures de compensation (cf Evaluation environnementale).



• Par ailleurs, une zone Ap de protection du paysage est créée à l'Ouest de la zone humide. L'intérêt paysager de ce secteur est patent (cf analyse paysagère) et non perturbé visuellement par la présence de la grande surface. Cette disposition avait été suggérée par la DREAL dans son avis sur la révision N°1 du PLU (avis délibéré du 13 octobre 2017).

Le périmètre des zones urbaines situées à proximité sont adaptées à la nouvelle limite de la zone humide, ce qui entraîne de légères réductions des fonds de parcelle.

La zone humide elle-même est classée en Nh de protection des zones humides. L'indication de secteur d'aménagement à enjeux écologiques est supprimée, les études environnementales ayant été conduites.

Les secteurs de zones humides récepteurs des mesures de compensation (cf évaluation environnementale) sont également classés en Nh. Il n'est pas nécessaire de distinguer zones humides existantes / zones réparées / zones créées au titre du document d'urbanisme.

● • **REGLEMENT :**

Les règles de la zone UX sont modifiées pour rendre possible la construction. L'évolution réglementaire porte essentiellement sur la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives et l'emprise au sol :

IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 1,90m des limites séparatives .

Lorsque le terrain est à cheval sur une zone urbaine et une zone agricole ou naturelle, l'implantation en limite est autorisée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives .

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

EMPRISE AU SOL.

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 70% .

Les volumes en porte à faux ne comptent pas dans le coefficient d'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'agrandissement des constructions existantes comportant des dispositifs d'économie d'énergie.

Evolution de l'OAP de la Boissona

• La rédaction de l'OAP ne connaît que des changements mineurs :

-Son ouverture à l'urbanisation n'est plus conditionnée à « la réalisation d'une étude environnementale définissant les mesures de protection, de remise en état et de valorisation de la zone humide existante non impactée par la surface commerciale » puisque celle-ci est désormais réalisée.

-L'obligation d'un espace tampon végétal au Sud est maintenu envers la zone humide alors même que celle-ci s'est vue réduite dans ses parties centrale et Ouest à l'issue de l'étude de terrain.

-Il est demandé le maintien de cônes de vues sur le lointain et le cordon boisé. Les constructions ne pourront pas joindre latéralement les limites de parcelles.

Afin d'éviter une artificialisation trop importante des parcelles, un coefficient d'emprise au sol est demandé : 0,40.

• **La compensation de la zone humide impactée par l'OAP2:**

Elle s'effectue sur le même site de compensation du projet de parking du Super U selon les modalités suivantes :

Une compensation de 200% de la surface détruite est préconisée par le SDAGE.

La zone humide des Clouz a été identifiée comme zone prioritaire pour recevoir des mesures de restaurations (cf Inventaire départementale effectuée par

ASTERS). Toutefois, en phase opérationnelle, si cela est possible, une partie de la compensation sera effectuée sur site.

Ces mesures sont identifiées dans le plan de gestion de la zone humide, où des indicateurs permettent d'évaluer l'efficacité des actions mises en œuvre.

La compensation au titre de l'OAP 2 est incluse dans le même plan de gestion que celui du parking du Super U. Elle en constituera une partie intégrante. C'est une des conditions de son aménagement.

L'OAP, dans ses préconisations, prévoit la mise en place d'un espace tampon boisé d'une largeur comprise entre 5 et 10m. Le tampon sera adapté en fonction du projet selon la configuration de la parcelle (en partie Ouest les parcelles sont moins profondes).

Toutefois, pour le calcul de la surface à compenser il n'a été déduit qu'une bande de 5m, ce qui garantit une compensation totale.

3.3.2 AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU :

- **• ACTUALISATION DU FOND DE PLAN CADASTRAL :**

- Il s'agit de chemins et voies communales ne figurant pas sur le fond cadastral de la révision N°1. Le fond réactualisé (Cf extraits de zonage) correspond désormais à la réalité du terrain. Les secteurs concernés sont sans rapport avec le projet de parking du Super U.

- **• MODIFICATION REGLEMENTAIRE : SUPPRESSION DE L'INTERDICTION DE LA COULEUR BLANCHE POUR LES PORTES DE GARAGE**

- Au cours de l'instruction de permis de construire il est apparu que la couleur blanche des portes de garage n'était pas nécessairement un mauvais choix esthétique quand elle s'harmonise avec les autres couleurs de la construction. De plus cette disposition était mal comprise en raison des nombreux cas existants déjà.

Cette disposition est supprimée dans toutes les zones concernées.

3.4 - **CONFORMITE AVEC LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE**

Le projet présenté ne remet pas en cause les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) du document d'urbanisme actuel.

- En matière d'environnement, le PADD actuel (révision N°1) s'engage sur la protection des espaces naturels inventoriés et des secteurs proches des sites natura 2000 du Plateau de Gavot.

- Le projet, avec les mesures de réparation et compensation mises en œuvre pour la zone humide de la Boissonna s'inscrit dans cet objectif.

Après réalisation des mesures de compensation la surface de zone humide sur la commune est augmentée, ce qui rejoint les objectifs du Scot en matière de protection de ces espaces pour l'ensemble du Plateau de Gavot.

- Vis à vis de la protection affichée de l'espace agricole : l'extension de la zone UX est réduite au strict nécessaire et moins importante que dans le cas de la solution parking aérien (hypothèse 7) ce qui laissera tout loisir à l'exploitant agricole vendeur de la parcelle de continuer à exploiter une partie de celle-ci.

- En matière de protection du paysage, autre objectif affiché par le PADD, l'analyse paysagère ci-avant démontre que l'intérêt paysager du secteur repose en grande partie sur les perspectives sur le lointain. Celles-ci sont en grande partie conservées par l'implantation du parking sur le côté du Super U .

Le projet de parking surélevé grignote une partie de la zone Ap de protection paysagère mais celle-ci est agrandie en partie Ouest pour étendre la protection des vues sur le grand paysage.

Concernant l'activité, le PADD mentionne : « Au chef-lieu, le développement du commerce est un axe fort du projet communal ». Le projet s'inscrit dans cet objectif.

L'évolution du site est justifiée par l'intérêt général (activité économique, emplois) et les mesures vis à vis de la zone humide s'inscrivent dans le respect du Code de l'Environnement (cf évaluation environnementale) et de la Loi sur l'eau (les procédures d'évaluation des incidences selon la séquence ERC concernant l'ouverture de l'OAP de la Boissonna et l'extension du parking du Super U sont conduites en parallèle de la présente révision allégée).

- Compatibilité avec le SCOT :

Deux points doivent être regardés à ce titre :

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial :

Dans ce document le secteur est identifié en zone commerciale périphérique de niveau 3 pour des « commerces répondant aux achats occasionnels lourds ».

Les orientations qualitatives en la matière se déclinent en quatre thèmes :

- l'utilisation économe de l'espace,
- la réduction de l'impact environnemental,
- l'amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère,
- l'amélioration de l'accessibilité tous modes,

Le projet est sans incidence sur les deux dernières préconisations (pas de construction nouvelle, la situation au regard de l'accessibilité est inchangée).

Concernant l'utilisation économe de l'espace, il y a évidemment consommation d'espace puisqu'il s'agit d'un agrandissement de parking, l'option surélévation retenue est la moins consommatrice des solutions envisagées.

En matière de réduction de l'impact sur l'environnement, après réalisation du projet et mise en œuvre des mesures de compensation, le territoire communal verra ses surfaces de zones humides augmentées (environ du double des surfaces artificialisées).

En conséquence, le projet ne remet pas en cause l'objectif de préserver les fonctionnalités écologiques.

Vis à vis de l'espace agricole : l'extension du parking grignote 980 m², terrain de piètre qualité et inexploité. La parcelle vendue par l'agriculteur est située en limite du champ, elle ne fragmente pas l'espace agricole, conformément aux préconisations du Scot en la matière.

Le projet s'inscrit dans le cadre défini par le Code de l'Urbanisme pour la révision allégée (article L 153-34) :

Article L 153-34 :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

3.5 - TABLEAU DES SURFACES :

Le tableau ci-après met en évidence l'évolution des surfaces entre la dernière procédure et la présente révision allégée.

P.L.U.		REVISION GENERALE		P.L.U.				REVISION ALLEE N°1		Evolution (en ha)	
ZONES	SURFACES (en ha)	%	SURFACES (en ha)	ZONES	SURFACES (en ha)	%	SURFACES (en ha)				
ZONES URBAINES				ZONES URBAINES				ZONES D'URBANISATION	-0,05		
UA	16,60		50,45	UA	16,60		50,40				
UB	28,59			UB	28,52						
UX	2,41			UX	2,51						
UXt	0,72			UXt	0,72						
Superficie	48,32			7,41%	Superficie					48,35	7,42%
ZONES D'URBANISATION FUTURE				ZONES D'URBANISATION FUTURE							
OAP	2,13			OAP	2,05						
Superficie des zones	2,13			0,33%	Superficie des zones			2,05	0,31%		
ZONES AGRICOLES				ZONES AGRICOLES							
A	420,22		601,35	A	419,30		601,40				
Ap	5,67			Ap	5,38						
Superficie	425,89			65,34%	Superficie			424,68	65,15%		
ZONES NATURELLES				ZONES NATURELLES							
N	120,80			N	120,80			0,05			
Ne	0,64			Ne	0,64						
Nh	30,60			Nh	31,86						
Nhyd	19,40			Nhyd	19,40						
Net	2,05			Net	2,05						
Nd	1,97		Nd	1,97							
Superficie	175,46		26,92%	Superficie	176,72		27,11%				
Superficie couverte par le P.L.U.	651,80			Superficie couverte par le P.L.U.	651,80						

Le projet de parking entraine un agrandissement mesuré de la zone UX. Le zonage constitue également une mise en adéquation du périmètre de la zone humide avec la réalité du terrain. Ceci entraine des modifications à la marge de l'OAP de la Boissonna et des zones alentours.