

Demande de précisions

2026-KKP-6348-N13422-ConstBatimentCommercial_Amancy

Bonjour,

nous avons bien reçu votre demande d'examen au cas par cas concernant le projet d'aménagement d'un bâtiment commercial sur la commune d'Amancy. Afin d'être instruite au mieux, des précisions sont à apporter.

1/ contexte de la saisine

Le projet a déjà fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en 2017 (soumis à étude d'impact par décision [n°2017-ARA-DP-00930](#) du 7 février 2018).

Il conviendra de préciser dans quel contexte intervient cette deuxième saisine, si des autorisations ont déjà été délivrées pour le projet de 2017 et si les travaux ont déjà débuté (notamment les travaux de démolition).

2/ le dossier ne permet pas d'identifier clairement toutes les évolutions des caractéristiques du projet

Ces éléments sont indispensables pour l'instruction de votre demande.

Merci de remplir le tableau 2 colonnes ci-dessous en listant de façon **exhaustive** les évolutions du projet par rapport à ses caractéristiques en 2017.

Projet de 2017 (Caractéristiques du projet figurant dans le dossier de demande d'examen au cas par cas déposé le 04/01/2018)	Projet de 2026 (liste exhaustive des différences par rapport au projet de 2017)
Considérant la nature du projet : qui comprend la création d'une surface de plancher commerciale d'environ 12 500 m², 1 400 m² d'hôtellerie, 600 m² de restauration, 952 places de parking, deux voies de dessertes et le réaménagement du chemin du Livron sur un terrain d'assiette de 4,5 ha ;	Le projet comprend la création d'une surface de plancher de 2133 m2 de surface commerciale, 2450 m2 de surface d'activité et 460 m2 de restauration ainsi que 196 places au TOTAL. Le terrain d'assiette est de 14 977 m2. Un seul accès depuis la RD sera créé. Le chemin du livron est inchangé. Cet accès a été validé par le service du département. Le projet consiste uniquement en la création de ces surfaces , il n'est aucunement prévu d'autre phase d'extension sur la parcelle au Sud qui sera reclassé en 2AU dans le cadre de la levée de l'amendement dupont par la mairie d'Amancy. Dans le cadre de la loi ZAN, cette zone autrefois inclus dans le projet sera dès validation de la modification de PLU inconstructible.
Considérant que le projet présenté relève des rubriques qui relève des rubriques n°39 « travaux, constructions et opérations d'aménagement » et 41 « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;	Le projet n'est donc plus assujéti à la rubrique 39 .
Considérant la localisation du projet : • dans les abords de la Croix de Farlou, monument historique classé depuis le 7 mars 1906 ; • dans le champ de visibilité du Donjon du Château, monument historique inscrit depuis le 24 janvier 1944 ; • en entrée de ville de la Roche-sur-Foron ; • le long de la route départementale 1203 ;	La localisation du projet n'a pas changé. Cependant il est établi lors de l'étude au titre de l'article 111-8 que le site ne se situait pas en covisibilité de la croix de Farlou. De plus cette même étude a permis d'établir des principes d'aménagement lié à sa position en entrée de ville .
Considérant que la localisation du projet entraîne la nécessité d'étudier de façon approfondie la qualité urbaine, paysagère et architecturale du projet ;	Le projet a été développé en parallèle des documents d'urbanisme produit par la commune d'Amancy. A savoir : l'étude de levée d'amendement dupont et une OAP sur la zone qui établi les grand principe de qualité urbaine et paysagère voulu.

Considérant que le projet prévoit 497 places de parking en surface sur une emprise au sol de 14 431 m ² ce qui constitue un élément délicat à gérer pour assurer la bonne intégration paysagère du projet ;	L'emprise au sol des bâtiments et du parking n'est plus dans cet ordre de grandeur. De plus un soin particulier est apporté à la qualité paysagère du parc de stationnement
Considérant que, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, une bande de soixante-quinze mètre doit être respectée de part et d'autre de la RD 1203 et que, cette prescription ne semblant pas avoir	
Projet de 2017 (Caractéristiques du projet figurant dans le dossier de demande d'examen au cas par cas déposé le 04/01/2018)	Projet de 2026 (liste exhaustive des différences par rapport au projet de 2017)
été prise en compte par le projet, l'adaptation qui y sera liée aura vocation à entrer dans le cadre d'une démarche visant à maîtriser les effets environnementaux potentiels du projet ;	La bande de 75 m d'instructibilité va être levée dans la modification en cours du PLU (étude au titre du L11- 8 dite d'amendement dupont du code de l'urbanisme)

3/ Notion de projet

Le cerfa p2 et p3 indique que le bâtiment fait partie d'un projet d'ensemble de trois constructions sur un tènement de 14 977 m² sur les parcelles cadastrales A566, A1576, A 1302, A1307, AH35 et AH 36. Dans le projet de 2017, la parcelle cadastrée A1315 est dédiée à la construction d'un bâtiment commercial et de parking. Quel est le devenir de cette parcelle A1315 ? Cette partie du projet est-elle abandonnée ou reportée à une date ultérieure ?

Pour rappel, la notion de projet au sens du code de l'environnement est à considérer pour déterminer le projet d'ensemble et analyser au mieux les incidences de celui-ci sur l'environnement. En effet, l'article [L122.1](#) du code de l'environnement prévoit que « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

Il vous appartient donc de justifier le périmètre du projet d'ensemble et de vérifier que les futurs aménagements de la parcelle A1315 ne sont pas une composante du projet d'ensemble ou n'auront pas de lien fonctionnel avec votre opération. Dans le cas contraire, le projet d'ensemble devra être présenté et ses incidences sur l'environnement analysées pour définir les mesures de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » adéquates.

Le projet ne porte pas sur la parcelle A1315 aucun projet à cours ou à long terme y est prévu.

4/ Si vous n'établissez pas que votre projet présenté en 2026 est substantiellement différent de celui que vous avez présenté en 2017, la décision de soumission à évaluation environnementale [n°2017-ARA-DP- 00930](#) du 7 février 2018 sera regardée comme toujours applicable et votre nouvelle demande sera rejetée parce qu'irrecevable.

Le projet susmentionné et présenté en 2017 portait sur la création d'une zone commerciale « type village » (composé de plusieurs bâtiment, découpés en plusieurs cellules» de 16500m² de SP au total. Son développement était prévu en plusieurs phases sur un tènement de 4,5 ha.

Aujourd'hui, le projet proposé a substantiellement changé : il ne concerne aucunement la création d'une zone commerciale mais de trois bâtiments dont un seul proposera de la surface de vente. La réflexion menée sur le site et les besoins ont évolués en 10 ans et les deux projets ne présentent que peu de similarité

D'abord l'assiette foncière du terrain n'est plus la même car es parcelles au Sud ne font plus partie de la zone à urbaniser et ne seront pas un sujet.

En effet, en application de la loi ZAN, et suite à l'étude au titre de 111-8 réalisé par la commune dans le but d'ouvrir à l'urbanisation le tènement du projet en levant la zone de recul des 70 m et la servitude de gel , ces parcelles seront placées en 2AU afin de garder une réserve d'espace vert sur la commune.

Ensuite, le projet ne nécessite pas la création des même accès.

Pour rappel, Le projet de 2017 prévoyait la création d'une entrée et d'une sortie sur la RD ainsi que le reaménagement du chemin du livron et la création d'un rond point.

Le projet actuel, ne prévoit que la création d'une entrée depuis la RD et conservera la sortie existante. En effet le projet n'engendre pas le même volume de trafic , il a donc été convenu avec la DDT de créer un accès sans voie de décélération depuis la RD et une sortie uniquement sur l'avenue Victor Hugo. Cette démarche est appuyée par l'étude de trafic réalisée pour ce projet et annexée à la demande. La demande d'accès a déjà été approuvée par les services du département. Ainsi, l'aménagement du chemin du Livron , la création d'une sortie sur la RD ou encore la création du rond point sont des sujets qui ne sont plus d'actualité.

Ensuite , comme évoqué plus haut , le projet ne développe pas le même programme. En 2017 la demande proposait une zone commerciale. Bien que de la surface de vente et un restaurant soit conservé, le projet ne concerne plus ni d'hôtel ni de multiples commerces. En revanche un bâtiment d'activité sera créé, sans surface de vente. Les bâtiments n'ayant pas la même fonction, ils n'ont ni le même gabarit, ni la même emprise, ni la même implantation. D'autant qu'une réflexion a été menée en concomitance avec les services de la communauté de commune et de la mairie d'Amancy et de la Roche au sujet de l'implantation des bâtiments et d'un filtre paysager afin de permettre la création d'une OAP intégrée dans la modification de PLU en cours.

Enfin, aucune autre phase n'est prévue : il ne s'agit pas d'une partie du projet mais de sa finalité. La réflexion menée depuis 10 ans sur la zone a amené à un projet d'une ampleur plus faible, mais plus en rapport avec les besoins économiques réels. De plus, suite à la décision de 2017 de nombreuses études ont été menées : elles sont la base de travail à la fois du projet présenté actuellement mais aussi de la commune pour faire sortir ce projet. Ainsi, de nombreux éléments de réponse sont déjà apportés sur les questions abordées lors d'une évaluation environnementale. Le travail du paysagiste a notamment permis un traitement soigné et précis des extérieurs afin de valoriser et préserver l'environnement.

En conclusion l'avis rendu en 2017 se justifie par un tènement et un volume de construction conséquent, or ce projet n'est plus de cette importance. En substance, le projet nécessite une nouvelle décision ; et au vu des éléments apportés autant en terme d'étude menées et de parti pris dans le projet, la présente demande ne devrait ni être soumise à la décision d'un projet abandonné ni être soumise à une nouvelle évaluation environnementale.