

# Déclaration de projet emportant MISE EN COMPATIBILITÉ N°3 du PLAN LOCAL d'URBANISME de POISY

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Février 2024**

**DOSSIER POUR**

**AVIS Missions régionales d'autorité  
environnementale (MRAe) et EXAMEN  
CONJOINT**

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>3</b>
1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	3
2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
3. PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE DE POISY	3
4. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME	4
<b>3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET</b>	<b>6</b>
1. CADRE GENERAL	6
2. CADRE LEGISLATIF DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	7
3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	7
<b>4. UN PROJET D'INTERET GENERAL</b>	<b>8</b>
1. LOCALISATION ET PERIMETRE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA DECLARATION DE PROJET	8
2. LES CARACTERISTIQUES IMPORTANTES DU PROJET ET L'INTERET GENERAL EVIDENT	12
<b>5. RAPPEL DES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE</b>	<b>15</b>
1. AU TITRE DE LA DECLARATION DE PROJET	15
2. AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18
<b>6. LE PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR</b>	<b>20</b>
1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	20
2. ZONAGE DU PLU	21
3. REGLEMENT DU PLU	21
<b>7. COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL</b>	<b>23</b>
1. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)	23
2. COMPATIBILITE AVEC LE PLH	30
3. COMPATIBILITE AVEC LE PCAET	34
4. COMPATIBILITE AVEC LE LE PLAN DE MOBILITE (PDM) 2030	35
5. COHERENCE AVEC LA LOI MONTAGNE	36
<b>8. LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ - ÉVOLUTION DU PLU</b>	<b>37</b>
1. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	37
2. ÉVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES	38
3. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUINDICEE	40
4. AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT	57
<b>9. CONCLUSION</b>	<b>59</b>

# 1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet :

- **de décrire la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU qui en résulte,**
- **de décrire le projet d'implantation,**
- **de démontrer l'intérêt général de ce projet,**
- **de détailler les modifications apportées au PLU opposable, permettant d'assurer la compatibilité de ce dernier avec le projet d'intérêt collectif.**
- **de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de POISY** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité n°3 avec la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article R151-5 :

## **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

*2° Modifié ;*

*3° **Mis en compatibilité.** »*

## **La procédure de mise en compatibilité :**

La mise en compatibilité consiste donc à modifier certaines dispositions du PLU de la commune afin de le rendre compatible avec une opération d'intérêt général, qui fait ici l'objet d'une Déclaration de Projet (DP).

Cette mise en compatibilité a les effets d'une révision du PLU puisqu'elle permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU définie il y a plus de 6 ans. Ainsi au titre de l'article R104-3 et suivants, cette procédure est soumise à évaluation environnementale.

Cette soumission à **évaluation environnementale implique obligation de concertation préalable**. Le bilan de la concertation a fait l'objet d'une délibération au conseil communautaire du 15 février 2024.

Du fait de la soumission à **évaluation environnementale, cette dernière doit être transmise pour avis à l'autorité environnementale avant enquête publique.**

La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

L'enquête publique sera organisée par le GRAND ANNECY, compétent en matière de PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire décidera, par délibération, de la mise en compatibilité du plan.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

---

### 1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération

Grand Annecy

46 avenue des Îles

BP 90270

74007 Annecy cedex

Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48

Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58

Email : amenagement@grandannecy.fr

### 2. Objet de l'enquête publique

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de Poisy en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements.**

### 3. Présentation synthétique de la commune de POISY

La commune de POISY s'étend sur une surface de 1138 ha (surface SIG du zonage du PLU). Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- Sillingy au Nord
- Epagny Metz-Tessy et Annecy (commune nouvelle) à l'Est
- Chavanod au Sud
- Lovagny et Nonglard à l'Ouest.

La commune compte 8522 habitants en 2020 et connaît depuis plusieurs décennies une forte croissance démographique, y compris lorsque le contexte départemental et celui de l'agglomération sont moins dynamique : pour exemple sur la période 2014-2020, la commune observe une croissance de +2,5% annuel alors que département et agglomération enregistrent une croissance de 1,1 % par an.

La commune de Poisy est **soumise à l'article 55 de la loi SRU ; elle est engagée dans un contrat de mixité sociale** signé par la commune, le Grand Annecy et l'État en 2019.

Du fait de sa position dans le cœur d'agglomération du Grand Annecy, Poisy doit **participer à l'effort de production de logements de l'agglomération** et proposer une **offre diversifiée de logements** et répondant aux exigences de **mixité sociale**.





*Localisation de Poisy dans l'agglomération du Grand Anancy*

#### 4. Historique du document d'urbanisme

Le PLU de Poisy a été approuvé en 2007 et il a fait l'objet de nombreuses évolutions.

La compétence « document d'urbanisme » a été transférée au Grand Anancy au 1er janvier 2017. Depuis cette date, c'est le Grand Anancy qui est compétent pour élaborer les PLU/PLUi sur le territoire et pour faire évoluer les documents existants dans l'attente de l'approbation du PLUiHMB du Grand Anancy.

En détails, la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de POISY a été approuvée le 5/03/2007

Le PLU a été modifié six fois : modification n°1 du PLU approuvée le 29/01/2008, et modifications n°2 et n°3 approuvées le 21/09/2010, modification n°4 approuvée le 25/02/2014, modification n°5 approuvée le 09/06/2015, et la modification n°6 approuvée le 14/11/2019 par le Grand Annecy.

Une procédure de révision simplifiée n°1 a été approuvée le 23/02/2011 conjointement à une procédure de modification simplifiée n°1.

Le PLU a fait l'objet de six modifications simplifiées : modification simplifiée n°1 approuvée le 23/02/2011, modification simplifiée n°2 approuvée le 12/06/2012, modifications simplifiées n°3 et 4 approuvées le 26/03/2013, modification simplifiée n°5 approuvée le 29/11/2016 et modification simplifiée n°6 approuvée le 29/09/2022.

Le PLU de Poisy a également fait l'objet d'une révision dite « allégée » approuvée le 29/04/2014.

Enfin le PLU de Poisy a déjà fait l'objet de deux mises en compatibilité : Mise en compatibilité n°1 approuvée par arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2017-0101 portant déclaration d'utilité publique de la zone du Quart et emportant mise en compatibilité du PLU et mise en compatibilité n°2 approuvée le 25/03/2021 par délibération du Conseil communautaire du Grand Annecy n° DEL-2021-61 approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°2 de Poisy pour le site Eurovia.

Le PLU a fait l'objet de mises à jour des annexes dont la dernière est intervenue par l'arrêté de la Présidente du Grand Annecy n°ARR-2023-15 du 25 juillet 2023 portant mise à jour n°17 du PLU de Poisy.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification simplifiée n°6** et des annexes issues de la mise à jour n°17 du 25/07/2023.

### 3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

---

#### 1. Cadre général

La commune souhaite permettre la réalisation d'une opération d'urbanisme en densification de l'enveloppe urbaine sur le secteur présenté ci-avant afin de permettre la réalisation de logements dans un secteur propice au développement de l'habitat (secteur face au groupe scolaire de Parc'Espaces et dans un contexte déjà fortement résidentiel). Dans la mesure où le secteur concerné est classé en 2AU, c'est-à-dire une zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, il convient donc d'apporter des adaptations au document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

Dans ce cadre, ce projet doit prendre en compte des besoins propres à la commune et au Grand Annecy, avec l'objectif principal d'un développement maîtrisé et adapté aux évolutions sociétales et aux caractéristiques de la commune, en se fondant sur les principaux axes de réflexion suivants :

- la vie et l'animation du secteur de Parc'Espaces à poursuivre et à conforter, par le développement des logements, des équipements et de l'armature des espaces publics et collectifs.
- la diversification de l'offre en logements à poursuivre par la mixité sociale à renforcer sur l'ensemble de ces strates au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population, de l'amélioration du parcours résidentiel. Le projet doit participer à la mise en œuvre du programme local de l'habitat du Grand Annecy et à la résorption de la carence en logements aidés de la commune.
- l'évolution d'un cadre bâti et paysager, grâce à une opération de qualité qui permettra une insertion paysagère dans un secteur à dominante d'habitat et d'équipements .

Ainsi, les ajustements sont les suivants :

- **Plan de zonage:**
  - Création d'un **secteur 1AUh18 en lieu et place de la zone 2AU**
  - Mise en place d'une **servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 sur le secteur.
  - Mise en place d'une trame matérialisant l'application d'une **orientation d'aménagement**
- **Ajouter une orientation d'aménagement :**
  - Mise en place d'une orientation d'aménagement sur l'ensemble du secteur concerné par la déclaration de projet.
- **Règlement :**
  - Ajustement du règlement de la zone 1AU indiquée pour tenir compte des particularités du projet et traduire certaines exigences de la commune et du Grand Annecy.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone définie depuis plus de 6 ans ne peut pas se faire par le biais d'une modification du PLU. La collectivité peut recourir à une révision ou à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Du fait de la réponse aux enjeux de mixité sociale et de réponse partielle au contrat de mixité sociale, le projet revêt un caractère général.

Pour effectuer ces ajustements en s'appuyant sur le caractère d'intérêt général du projet (développé ci-après), Le Grand Annecy a décidé de mettre en œuvre une procédure de **Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU**, conformément au Code de l'urbanisme.

## **2. Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet**

L'article L 153-54 du Code de l'urbanisme définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La présente procédure se déroule conformément aux dispositions réglementaires des articles L153-54, L153-55, L153-56, L153-57 et L153-58 du Code de l'urbanisme.

L'article R153-16 du Code de l'urbanisme précise que cette procédure est menée par la présidente de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, en l'occurrence, le Grand Annecy.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, du Grand Annecy (compétent en matière de PLU), de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

L'enquête publique concernant cette opération doit porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la déclaration de projet prise par délibération du conseil communautaire du Grand Annecy.

Ainsi :

- Le présent dossier porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
- Le présent dossier fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 du Code de l'urbanisme.

## **3. Évaluation environnementale de la procédure de Déclaration de Projet**

La présente procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU a les effets d'une révision du PLU puisqu'elle permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU définie il y a plus de 6 ans. Ainsi au titre de l'article R104-3 et suivants, cette procédure est soumise à **évaluation environnementale**.

Cette soumission à évaluation environnementale implique obligation de concertation préalable.

## 4. UN PROJET D'INTERET GENERAL

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'agglomération du Grand Anancy souhaite « se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de la réalisation d'un programme de construction ».

L300-6 du Code de l'Urbanisme :

« L'Etat, ses établissements publics, les **collectivités territoriales et leurs groupements** peuvent, **après une enquête publique** réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une **déclaration de projet sur l'intérêt général** :

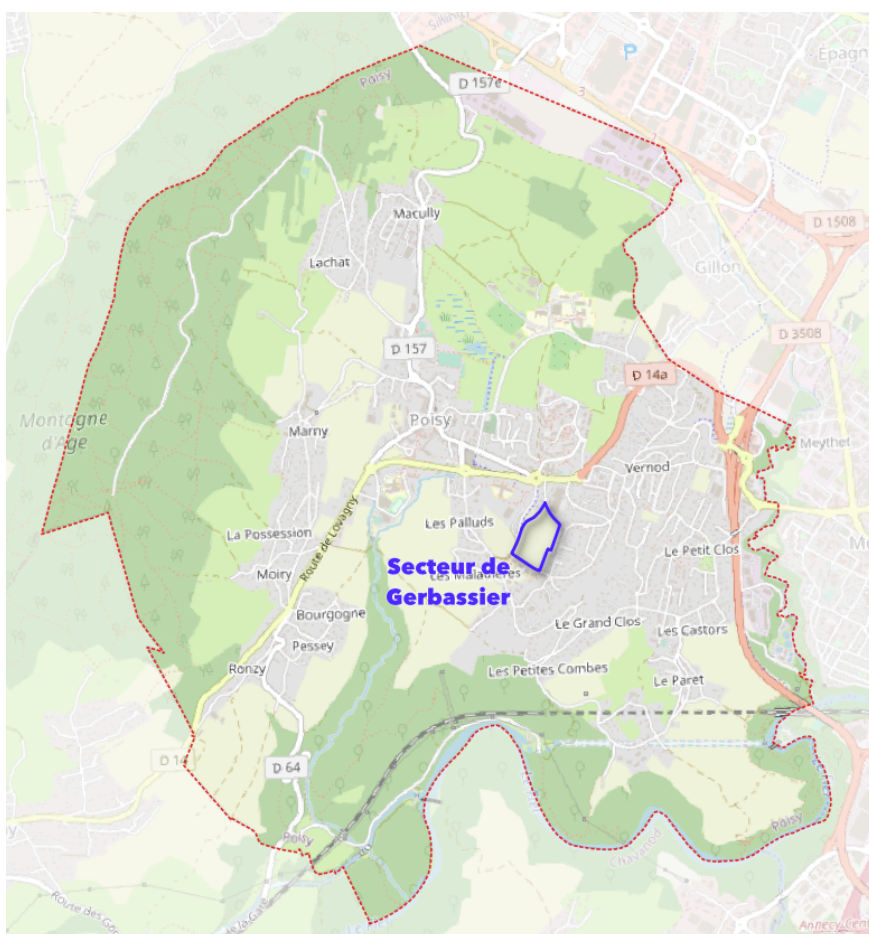
1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un **programme de construction** ;

(...) »

### 1. Localisation et périmètre du secteur concerné par la déclaration de projet

Le **secteur du projet** se situe à **Poisy**, au lieu-dit **Gerbassier**. Il se situe en continuité du nouveau secteur d'équipements de la commune : **Parc'espaces**, qui accueille un groupe scolaire, une plaine de jeux et une salle polyvalente à vocation culturelle et événementielle au sein d'un vaste espace vert.



Situation des terrains concernés dans la commune



La zone concernée par la déclaration de projet est la zone 2AU dite de Gerbassier dans le secteur de **Parc'espaces**. Ce vaste espace de 4,4 ha se trouve au cœur des espaces urbanisés de la commune.

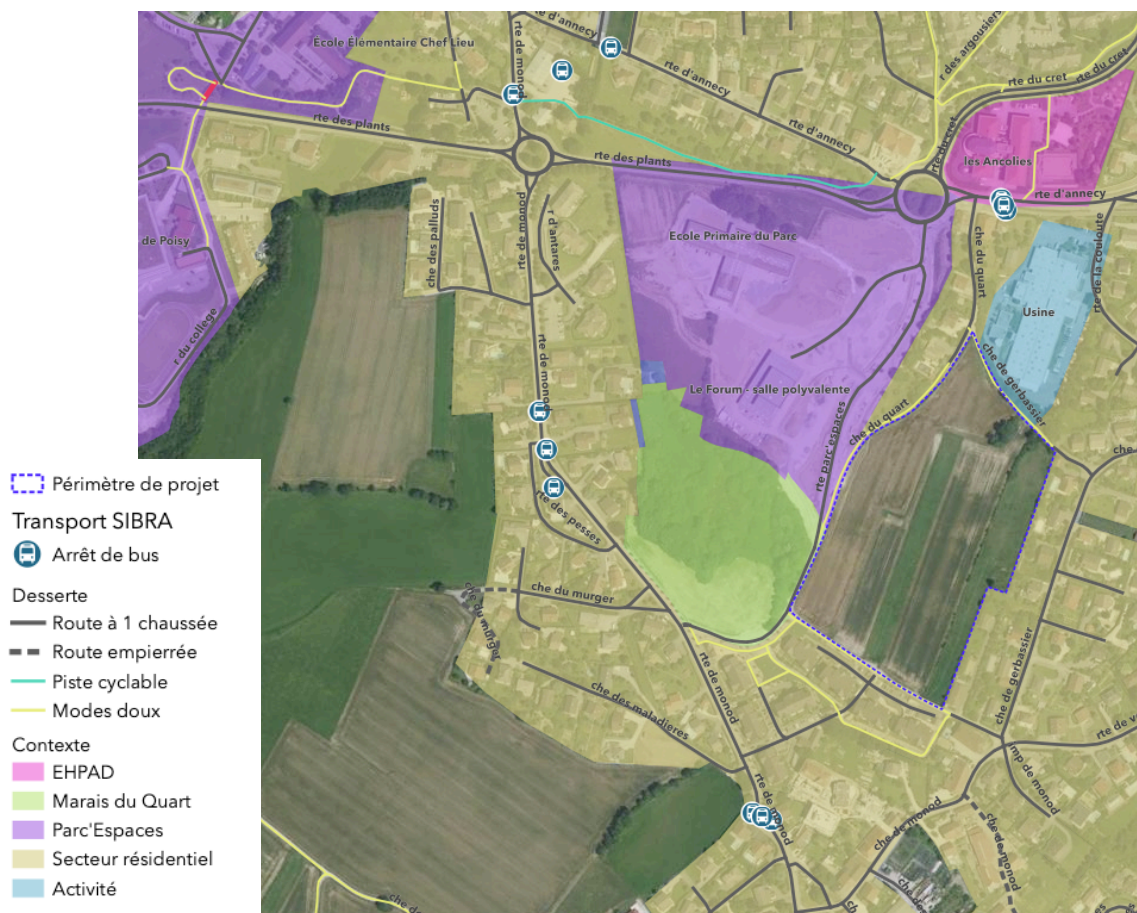
Le secteur se situe en continuité :

- des **constructions d'immeubles collectifs du domaine des Peupliers** au Sud dont la limite est marquée par un chemin reliant le chemin du Quart à l'Ouest au chemin de Gerbassier,
- de **Parc'espaces** : groupe scolaire et salle culturelle « Le Podium » à l'Ouest,
- d'une **entreprise artisanale** au Nord
- d'un **quartier résidentiel pavillonnaire** à l'Est.



Le terrain de projet ©SageEnvironnement

L'ensemble du secteur est actuellement occupé par des terrains d'usage agricole dans un contexte résidentiel et d'équipements publics et d'espace de loisirs / promenade.

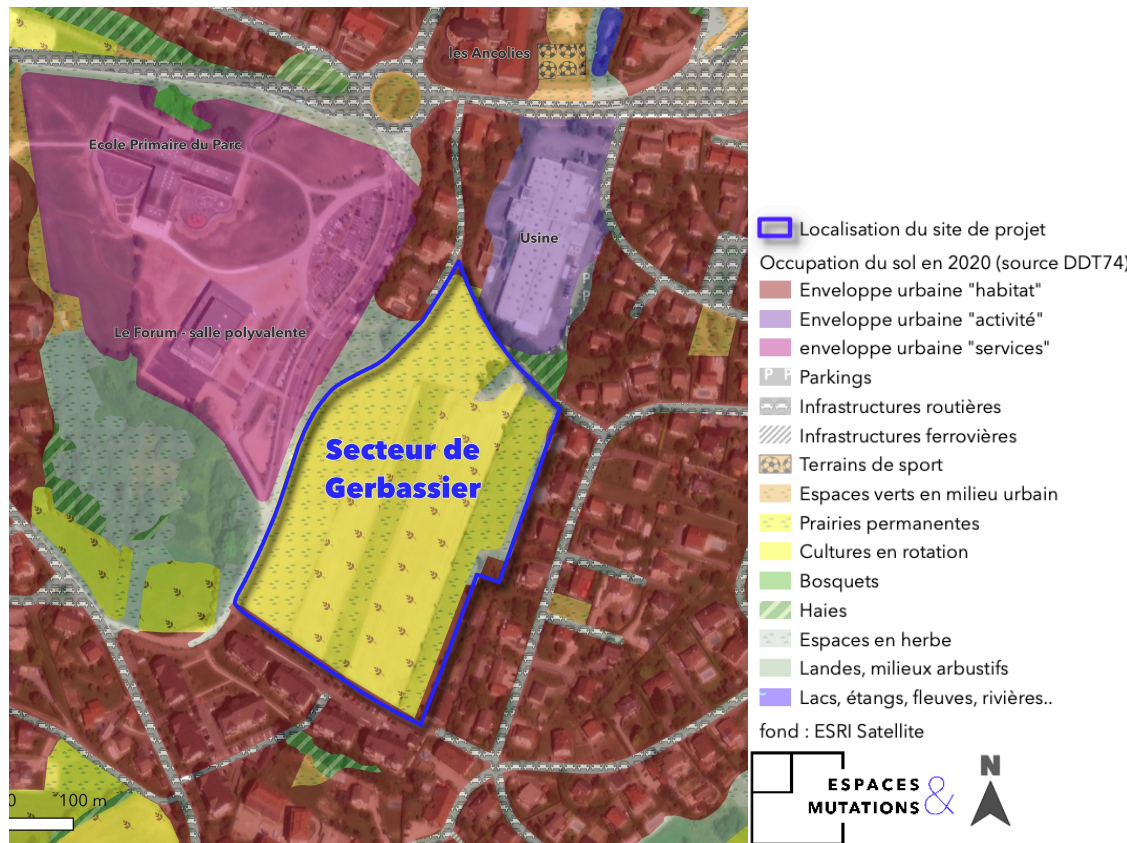


Zoom sur le secteur concerné par la déclaration de projet

La superficie du secteur concerné par la déclaration de projet est de 4,4 ha environ entièrement classés en zone 2AU du PLU en vigueur.

La carte d'occupation du sol réalisée par la DDT 74 donne l'ensemble du secteur comme un vaste **espace agricole de 4,4 ha** au cœur des espaces urbanisés de la commune.

A titre d'information, le secteur « espace en herbe » entre le secteur de Gerbassier et Parc'Espaces est désormais urbanisé avec la présence de 3 maisons individuelles.



*Occupation du sol (source : DDT74 - 2020)*

Le secteur qui accueille Parc'Espaces est un vaste espace vert, qui accueille des équipements communaux de la commune mais aussi un secteur de promenade et d'agrément avec jeux pour enfants.







Le site de projet sur photo aérienne (source : IGN - 2020)

Le site est situé à proximité directe de la RD 14, axe majeur traversant le territoire communal.

Il est raccordé au nord à la route d'Annecy-RD14 par la route de Parc'Espaces via un carrefour giratoire.

Depuis peu, la route de Parc'Espaces boucle avec la route de Monod au Sud.

Le site est proche d'arrêts de transports en commun (sur la route de Monod et sur la route d'Annecy).

Une continuité mode doux est aménagée en bordure du site, le long de la route Parc'Espaces et des cheminements piétons relie les quartiers périphériques.







Vue panoramique vers le Sud depuis le Chemin du Quart ©cvp

Le site est desservi en périphérie par les différents réseaux.

La ressource en eau potable est en adéquation avec les évolutions de la population attendue en 2050.

Un projet d'extension est en cours au niveau de la station d'épuration pour augmenter la capacité de l'unité pour répondre au potentiel d'accroissement futur de la population du bassin annecien à l'horizon 2050.

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies dans le schéma d'assainissement et par le projet d'aménagement et de valorisation de la zone humide du Quart.

## **2. Les caractéristiques importantes du projet et l'intérêt général évident**

Le territoire du Grand Anancy fait face à une attractivité qui met fortement en tension le marché immobilier. Le développement de l'offre de logements, notamment en faveur des ménages modestes, est une nécessité. Cette opération permettra de répondre en partie à ce besoin, en créant environ **340 à 350 nouveaux logements**, dont au minimum 125 pour des ménages modestes.

En effet le programme comprend **au minimum 95 logements locatifs sociaux et 30 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)**. Les tailles de logements seront **variées du T2 au T4/T5** pour répondre à tous les besoins de la population. Ainsi le programme comptera environ et au minimum entre 36 et 37 % de logements aidés.

Le projet contribue au développement durable et raisonné de l'agglomération. D'abord, la localisation du projet favorise l'accès aux secteurs d'emplois, de services et de commerces à tout type de ménage. Non seulement le site est à **proximité immédiate d'équipements publics tels que la mairie, les écoles et le collège**, mais il est également desservi par les transports en commun pour accéder aux secteurs d'emplois et d'attractivité du Grand Anancy.

Le projet comprend la **construction de 10 bâtiments** (10 bâtiments visuellement mais 20 bâtiments structurellement) de logements collectifs s'échelonnant d'une **hauteur de R+1+combles à R+3+combles**.



*Plan masse Paysage du 20/06/2023 (SCCV EQ2022)*

Le projet prévoit :

- La réalisation de 340 à 350 logements dont 125 logements aidés (125 logements sociaux au minimum dont 95 logements locatifs sociaux et 30 logements en BRS au minimum). Ces logements seront répartis en 10 bâtiments avec un gradient de hauteur pour tenir compte de la pente du terrain : allant du R+3+C à R+1+C, afin de permettre une intégration paysagère soignée.
- L'aménagement de la zone avec près de 2,6 ha d'espaces verts soit plus de 60 % de la zone ; ces espaces verts comprendront :
  - des vergers ;
  - des lisières végétalisées en espèces locales ;
  - des prairies inondables en partie basse pour ménager une zone « tampon » entre les constructions et la zone humide du Quart ;
  - des noues végétalisées et des bassins de rétention ;
  - des nichoirs et hôtels à insectes.

La mise en compatibilité du PLU retiendra une exigence d'au moins 40% d'espaces perméables car certains des espaces verts envisagés seront sur les dalles de stationnement en sous-sol.

- L'aménagement et la mise à disposition de la population de jardins partagés équipés de cabanons de stockage des outils, de bacs de récupération d'eau de pluie et d'une zone dédiée au compost ;
- La réalisation d'une voie de desserte interne qui prendra accès sur la route de Parc'Espaces . Il est prévu une connexion avec le chemin des Peupliers mais cette connexion fera l'objet d'un contrôle d'accès (accès limité aux services de sécurité, de secours et pour le ramassage des déchets) ;
- Le secteur sera parcouru de cheminements en modes actifs, qui seront maillés avec les parcours existants à la périphérie : connexion sur le chemin du Quart, sur la route de Parc'Espaces, sur le chemin des Peupliers et sur le chemin de Gerbassier.
- L'aménagement d'environ 650 places de stationnement dont plus de 540 en sous-sol et un peu plus de 100 en surface avec un revêtement perméable (sauf pour les places PMR) ;
- La mise en place d'un réseau interne de récupération des eaux pluviales avec un système de filtrage avant rejet dans le réseau public.

- Des revêtements de sol perméables tels que l'evergravier, le béton désactivé drainant ou les graviers.

Ce projet présente un intérêt général pour les raisons explicitées ci-après :

- l'opération prévoit une offre en logements diversifiée et adaptée aux demandes, tout en permettant de tendre vers l'objectif de la loi SRU de 25 % de logements sociaux. En prévoyant a minima **125 logements pour les ménages modestes**, cette opération répond à la nécessité d'offrir un logement pour tous, conformément à la loi SRU, au contrat de mixité sociale et au programme local de l'Habitat (PLH) du Grand Anecy ;
- le projet contribue au développement durable et raisonné de l'agglomération. D'abord, la **localisation du projet favorise l'accès aux secteurs d'emplois, de services et de commerces à tout type de ménage**. Non seulement le site est à proximité immédiate d'équipements publics tels que la mairie, les écoles et le collège et des commerces et services du Chef-Lieu (boulangerie, banque, coiffeur...,) mais il est également desservi par les transports en commun pour accéder aux secteurs d'emplois et d'attractivité du Grand Anecy.
- Par ailleurs, la **forte densité du projet** optimise la **consommation de foncier** et contribue au regroupement de la population au plus près des aménités ;
- Enfin, en application du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) récemment approuvé par le Grand Anecy, le projet **prévoit de répondre à des ambitions environnementales fortes** : gestion des eaux pluviales en surface, chauffage collectif intégrant les énergies renouvelables, qualité architecturale et paysagère soignée, démarche « chantier durable », etc...

## 5. RAPPEL DES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE

---

### 1. Au titre de la déclaration de projet

#### **Article L153-54 (CU)**

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont 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 L132-7 et L132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

#### **Article L153-55 (CU)**

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

*a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*

*b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

#### **Article L153-57 (CU)**

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

*1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

### **Article L153-58 (CU)**

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ;*

*4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.*

### **Article L153-59 (CU)**

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-25 et L 153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

*Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.*

### **Article R153-13 (CU)**

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

*Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.*

*Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.*

### **Article R153-14 (CU)**

Modifié par Décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 - art. 5

*Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.*



## **Article R153-15 (CU)**

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le **président de l'organe délibérant de l'établissement public** ou le maire **mène la procédure** de mise en compatibilité.

**L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale** ou le conseil municipal **adopte la déclaration de projet.**

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

## **Article L300-6**

Version en vigueur depuis le 25 octobre 2023 ; Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 17

L'Etat, ses établissements publics, **les collectivités territoriales et leurs groupements** peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général** :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la **réalisation d'un programme de construction** ;

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°.

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et **L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables**, sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les **adaptations proposées sont présentées** dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, **auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.**

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou **le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement**, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa **font l'objet d'une évaluation environnementale**, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsqu'elle est prononcée par l'Etat, la déclaration de projet relative à une installation industrielle mentionnée au 4° du présent article, aux projets d'infrastructures directement liées à cette installation ou aux projets de création ou de modification d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité ayant pour objet le raccordement de ladite installation peut, lorsque la réalisation du projet nécessite ou est susceptible de nécessiter une dérogation au titre du c du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, lui reconnaître, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le caractère de projet répondant à une raison impérieuse d'intérêt public majeur, au sens du même c. Cette reconnaissance ne peut être contestée qu'à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration de projet, dont elle est divisible. Elle ne peut être contestée à l'appui d'un recours dirigé contre l'acte accordant la dérogation prévue audit c.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

## **2. Au titre de l'évaluation environnementale**

### **Article L104-1 (CU)**

Version en vigueur depuis le 09 décembre 2020

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

## Article R104-11

### Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

*I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

*a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*c) **Dans tous les autres cas où une révision** est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :*

*1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;*

*2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).*

## Article R104-13

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :*

*1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° Lorsque celle-ci **emporte les mêmes effets qu'une révision**, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;*

*3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.*

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*



## 6. LE PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

---

La dernière révision générale du **PLU de POISY a été approuvée le 05/03/2007**.

Ce PLU a fait l'objet de nombreuses évolutions au fil du temps.

Les **annexes** ont été **mises à jour** (MAJ n°17) par arrêté de la Présidente du Grand Anancy le **25/07/2023**.

La dernière procédure est la **modification simplifiée n°6** approuvée par délibération du Grand Anancy le **29/09/2022**.

Le PLUI-HMB du Grand Anancy est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération ; il a vocation à terme à remplacer le PLU de Poisy.

### 1. Rappel des objectifs du PADD

*Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.*

#### **THÉMATIQUE N°1 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE GÉOPOLITIQUE**

- Renforcer l'intercommunalité
- Intervenir dans un espace concerné par des projets à différentes échelles territoriales
  - ⇒ *La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 1<sup>ère</sup> thématique*

#### **THÉMATIQUE N°2 : ASSURER L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

- Préserver et protéger les espaces naturels sensibles
- Intégrer les risques naturels
- Préserver la qualité des eaux
- Préserver l'identité et la qualité paysagère de la commune
- Améliorer les circulations et leurs impacts
- Permettre le développement urbain en respectant les équilibres
  - ⇒ *La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette thématique en permettant la poursuite du développement urbain de la commune, tout en tenant compte des équilibres à respecter et en participant à la valorisation de la qualité paysagère des espaces urbanisés.*

#### **THÉMATIQUE N°3 : ASSURER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE**

- Permettre le développement urbain tout en respectant la qualité de la vie
- Maîtriser l'urbanisation future en l'organisant
- Maintenir la mixité sociale dans l'habitat
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain
- Poursuivre le développement des équipements et des services
  - ⇒ *La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles n'est pas modifiée ; la DP-MEC permet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur prévu pour accueillir des logements depuis la dernière révision générale.*
  - ⇒ *La présente procédure participe à la mise en œuvre de l'orientation relative à la mixité sociale en imposant une servitude de mixité sociale.*

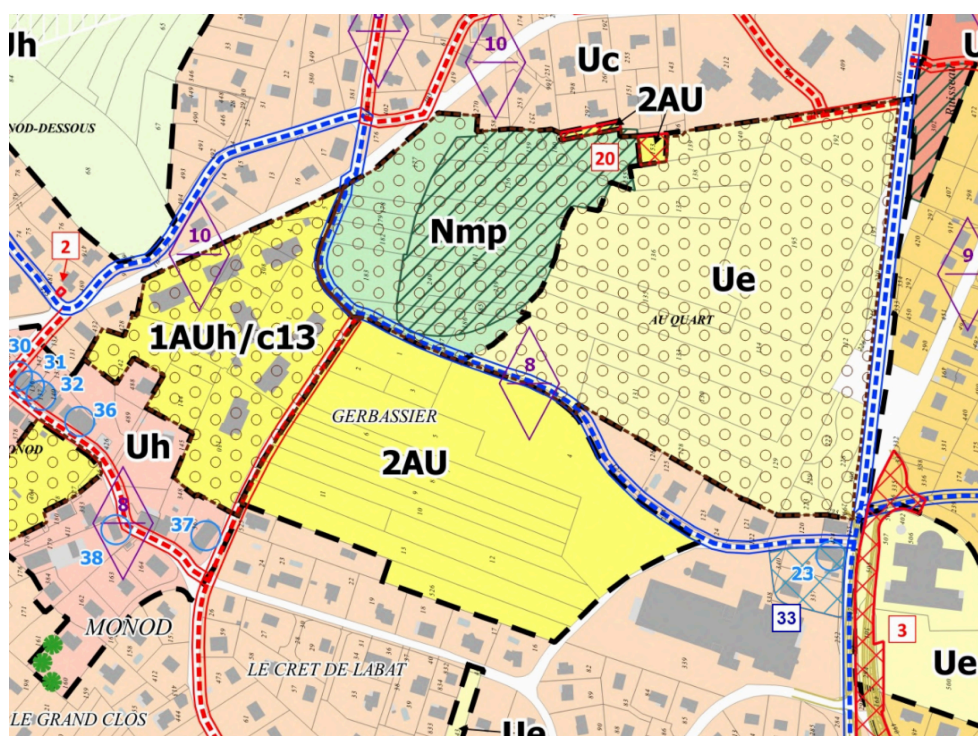
## THÉMATIQUE N°4 : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Pérenniser l'activité agricole
- Dynamiser les activités industrielles, artisanales et commerciales
- Développer les activités liées «au tourisme vert »
  - ⇒ La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles à vocation économique n'est pas modifiée.

**La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne porte pas atteinte au PADD du PLU de la commune de Poisy.**

### 2. Zonage du PLU

Selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Poisy actuellement en vigueur, le périmètre du projet est entièrement classé en secteur 2AU, défini dans la légende comme « secteur insuffisamment équipé à urbaniser à long terme ».



**2AU** Secteur insuffisamment équipé à urbaniser à long terme

### 3. Règlement du PLU

Pour la zone 2AU, le règlement écrit précise :

« Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée sur laquelle la commune envisage un développement urbain à moyen ou à long terme. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. »

**=> En l'état, aucun projet ne peut être admis en secteur 2AU. Une évolution du PLU est donc nécessaire pour permettre la réalisation du projet et affecter le secteur à une zone ouverte à l'urbanisation.**

**Pour mettre en comptabilité le PLU, il convient de :**

- **Faire évoluer le plan de zonage** pour définir un secteur 1AUh18 spécifique pour le site de Gerbassier.
- **Faire évoluer le règlement** pour ajuster quelques éléments du règlement en fonction du projet et des limites que la commune et le Grand Annecy souhaitent fixer.
- **Ajouter une orientation d'aménagement** pour encadrer l'urbanisation du secteur.

## 7. COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL

### 1. Compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Poisy est incluse dans le périmètre du SCoT du Bassin Annécien. Le SCoT du Bassin annécien a été approuvé le 26/02/2014.

Une procédure de révision du SCOT a été lancée par délibération du syndicat mixte le 15 décembre 2020.

Le SCoT du Bassin Annécien en vigueur décline dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), les objectifs et orientations suivants :

#### A. Trame paysagère

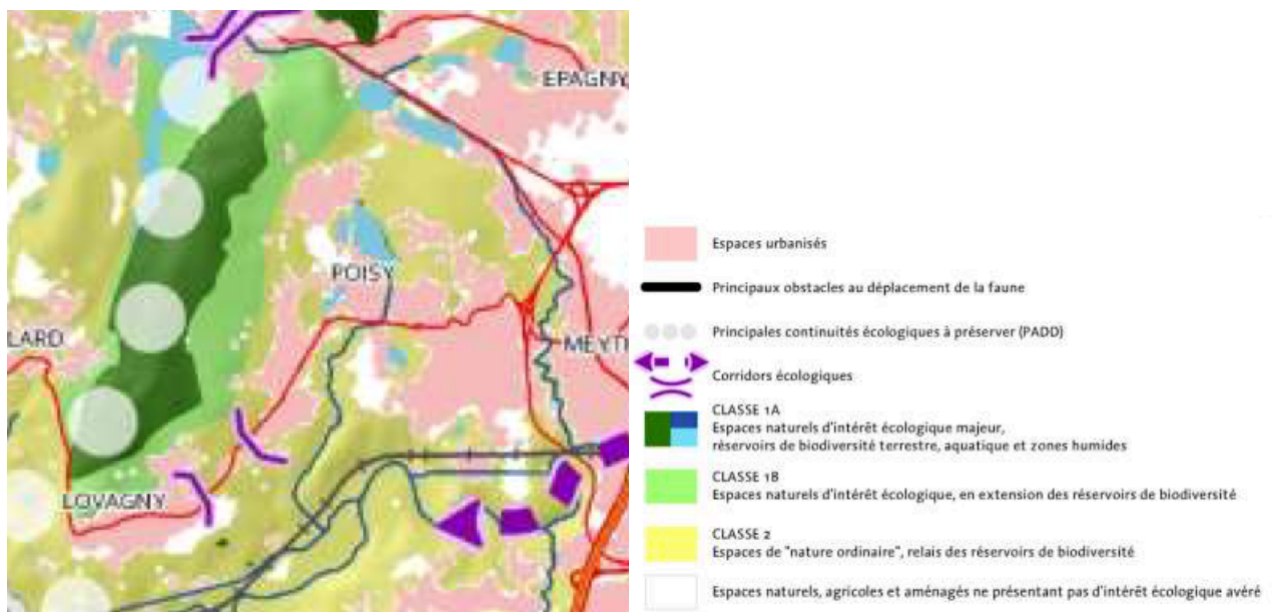


*Extrait de la carte des « Trames paysagères » du DOO du SCoT*

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
Traduire les orientations de la directive paysagère du Salève	<i>La commune de Poisy n'est pas concernée par cette prescription</i>
Améliorer la lisibilité des entrées de villes et de bourgs afin que la transition entre nature et tissu urbain soit de qualité.	<p><i>La présente DP-MEC est soucieuse de l'intégration paysagère du nouveau quartier d'urbanisation.</i></p> <p><i>De plus, le secteur de projet se situe dans les espaces urbanisés, et ne présente pas d'enjeux d'entrée de ville.</i></p> <p><i>L'OAP demande que le projet consacre une large part aux espaces verts, qui seront traités en prairies fleuries. Des jardins partagés seront prévus.</i></p>

Maintenir les fenêtres paysagères et les espaces ouverts stratégiques de bords de routes localisées sur la carte « Trame paysagère » pour une lisibilité de la diversité des paysages du bassin annécien en bordure des principales routes et le long du lac.	<i>La commune de Poisy n'est pas concernée par cette prescription dans le secteur du projet.</i>
Maintenir ou organiser la qualité de perception des limites des espaces urbanisés, et tout particulièrement celles qui sont sous pression et sont localisées sur la carte « Trame paysagère »	<i>A l'échelle de la carte fournie dans le DOO, le secteur de projet n'est pas concerné par cette prescription.</i>
Préserver et valoriser les caractères typiques des petits paysages d'intérêt localisés sur la carte « Trame paysagère »	<i>Cette trame ne concerne pas la commune de Poisy.</i>
Définir des zones de publicité restreinte à l'entrée des communes, notamment autour du Lac.	<i>La commune de Poisy n'est pas concernée par cette prescription</i>
Porter une attention particulière aux coteaux	<p><i>La commune de Poisy est concernée par cette prescription.</i></p> <p><i>L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Gerbassier semble être visée par la carte du DOO sur le sujet.</i></p> <p><i>Le projet sera au contact de Parc'espaces qui offre un vaste espace public d'agrément et de promenade en complément d'une offre d'équipements publics de qualité (groupe scolaire et salle multifonction). De plus le projet prévoit des espaces d'agrément pour les habitants du quartier et une intégration soignée des constructions.</i></p>

## B. Trame écologique

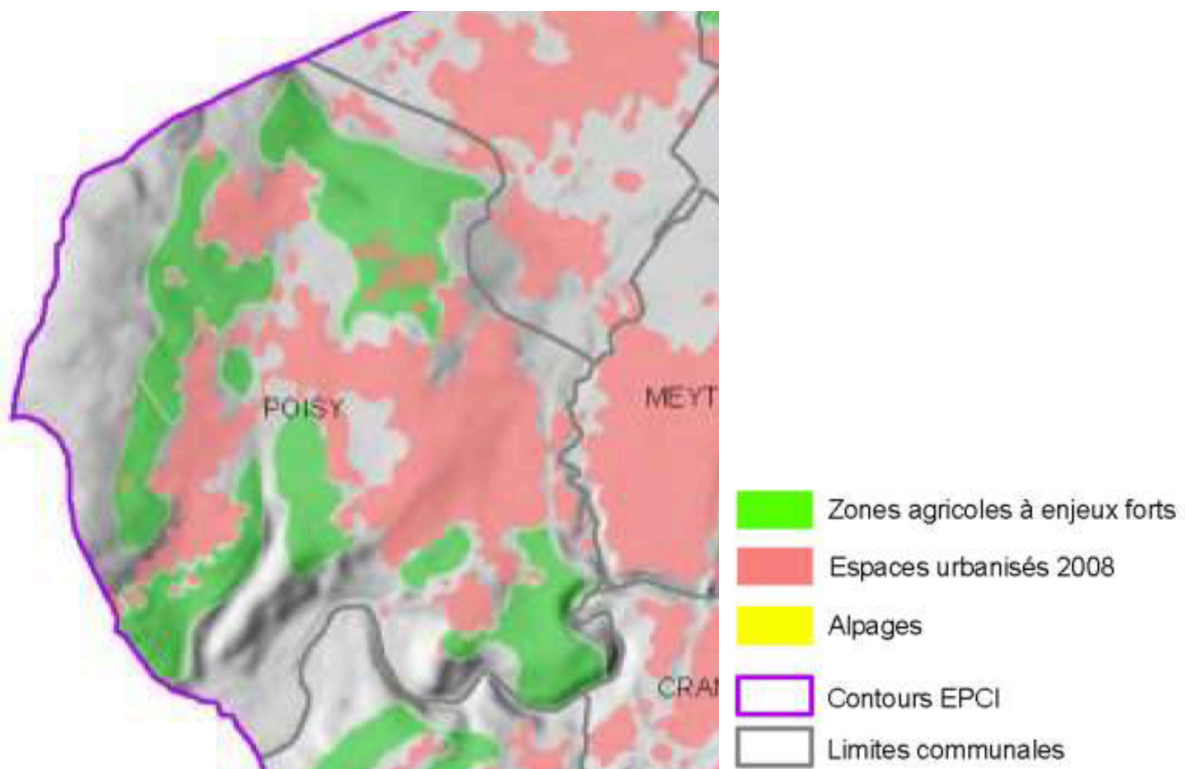


*Extrait de la carte des « Trames écologiques » du DOO du SCoT*



<b>Extrait du DOO du SCOT</b>	<b>Justification dans le cadre de la DP-MEC</b>
<p>Les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques (classe 1A) : interdiction de toute urbanisation.</p> <p>Les espaces naturels d'intérêt écologique (classe 1B) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction d'urbaniser les espaces de liaison</li> <li>- Interdiction d'urbaniser en discontinuité</li> <li>- Possibilité d'urbaniser uniquement si absence d'alternatives</li> </ul> <p>Les espaces complémentaires (classe 2) : éviter d'accroître leur fragmentation.</p>	<p><i>Le projet ne porte pas atteinte aux espaces naturels majeurs ni aux corridors écologiques puisqu'il se situe en dehors de ces espaces.</i></p> <p><i>Le secteur concerné par la déclaration de projet se situe dans les espaces de nature ordinaire compris à l'intérieur de la tache urbaine. Dans la mesure où le secteur est déjà compris dans l'espace urbain, l'urbanisation de la zone de Gerbassier va effectivement réduire les surfaces de nature ordinaire mais il n'aura pas d'impact supplémentaire sur la fragmentation des milieux puisque le site est déjà isolé.</i></p>
Porter une attention particulière aux principales continuités écologiques	<i>Le secteur de la déclaration de projet n'est pas concerné.</i>

### C. Les terres agricoles



*Extrait de la carte des « zones agricoles à enjeux forts » du DOO du SCOT*

<b>Extrait du DOO du SCOT</b>	<b>Justification dans le cadre de la DP-MEC</b>
<p>Les espaces agricoles à enjeux forts : zonage agricole à vocation stricte</p> <p>Les espaces à enjeux ordinaires à définir au PLU : permettre une urbanisation uniquement si :</p>	<p><i>Le secteur concerné par la déclaration de projet se situe hors des zones agricoles à enjeux forts.</i></p> <p><i>De plus, le secteur de projet est en continuité de l'urbanisation existante et la réalisation d'une opération de logements</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projets indispensables au développement communal</li> <li>- Secteurs en continuité de l'urbanisation existante</li> <li>- Éviter d'enclaver des tènements agricoles</li> </ul>	<p>dans cet espace n'enclave pas de tènements agricoles.</p>
---	--

#### D. Foncier

La commune de POISY est une **commune de rang A** appartenant au cœur d'agglomération (ex-C2A).

Extrait du DOO du SCoT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Une superficie de consommation foncière pour l'habitat, intégrant les emprises des constructions (habitation et petits équipements de proximité quand ils sont intégrés à des bâtiments d'habitation), la voirie dédiée, des stationnements, les espaces verts dédiés à l'opération et des espaces aménagés est affectée par groupe de communes de même rang et par EPCI définie dans le tableau ci-après, à compter de la date d'approbation du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la consommation par groupe de communes de même rang et par EPCI = <b>208 ha pour 11 communes de l'ex C2A</b>. Le DOO permet d'utiliser pour le zonage un coefficient de rétention foncière de 1,5.</li> <li>• Selon leur taille, l'urbanisation des dents creuses est comptabilisée dans les extensions : pour les communes de rang D, un ensemble foncier de 5 000 m<sup>2</sup> environ, sera comptabilisé dans les extensions.</li> </ul>	<p>Les éléments ci-après ont été transmis par le syndicat du SCoT en novembre 2023.</p> <p>En 2014, le SCoT allouait à la commune de Poisy, pour une période de 20 ans (soit 2034), une enveloppe de consommation foncière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 29 ha pour du logement</li> <li>- 46 ha pour de l'activité économique (enveloppe commune à Annecy, Seynod, Annecy-le-Vx, Cran-Gevrier, Meythet, Pringy, Poisy, Chavanod, Epagny, Metz-Tessy et Argonay)</li> </ul> <p>Entre le 13 mai 2014 (début du suivi de la consommation foncière du SCoT) et le 12 mai 2022 (dernière mise à jour), Poisy avait consommé un total de 25,11 ha, répartis ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,96 ha pour du logement, soit 31% du potentiel alloué par le SCoT</li> <li>- 5,39 ha pour de l'activité économique</li> <li>- 0,14 ha pour du commerce</li> <li>- 4,82 ha pour des équipements</li> <li>- 5,8 ha pour des infrastructures (contournement de Poisy essentiellement)</li> </ul> <p>La consommation de 4,4 ha par le projet de Gerbassier passera le bilan à 8,96+4,4 = 13,36 ha ; ce qui reste en deçà du plafond alloué par le SCoT.</p>
<p>Dans toutes les communes donner la priorité à la densification dans l'enveloppe urbaine existante</p>	<p>Le projet consiste en une opération de logements à l'intérieur de la tache urbaine et au plus près du centre-bourg et des équipements notamment du groupe scolaire. Cette opération consomme du foncier d'usage agricole mais ne participe pas à l'étalement urbain puisqu'elle vient utiliser une poche libre dans l'espace urbanisé.</p> <p>Le projet intègre parfaitement cette prescription du DOO.</p>
<p>La répartition de la consommation foncière entre communes de même rang au sein d'un EPCI sera assurée prioritairement par chaque EPCI. Sinon elle</p>	<p>Cf plus avant.</p>

sera proportionnelle à la population des dites communes.	
Évaluer les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine.	<i>Les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine ne permettent pas de répondre rapidement aux besoins en matière de logements et de satisfaire ainsi les objectifs du SCoT, du PLH et du contrat de mixité sociale.</i>
La densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT est indiquée dans le tableau ci-dessous :  Commune de rang A : 60 logt/ha	<i>L'opération envisagée prévoit 340 à 350 logements sur 4,4 ha, soit une densité de l'ordre de 80 logements/ha.</i>

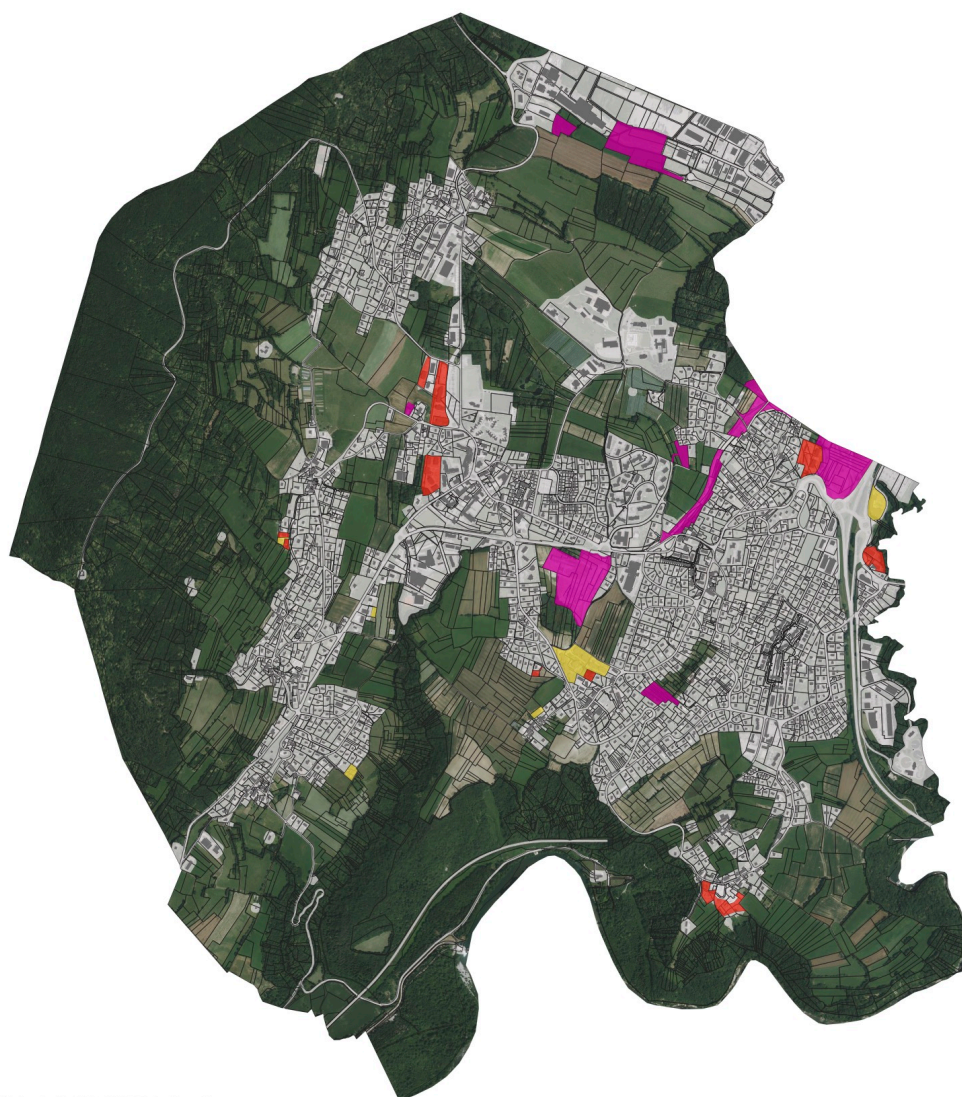
## POISY

### Communauté d'Agglomération du Grand Annecy

Mise à jour de la consommation foncière à T+8

#### LEGENDE

- Consommation foncière du 13 mai 2014 au 12 mai 2016 (T0 à T+2)
- Consommation foncière du 13 mai 2016 au 12 mai 2018 (T+2 à T+4)
- Consommation foncière du 13 mai 2018 au 12 mai 2022 (T+4 à T+8)
- Enveloppe urbaine au 12 mai 2014 (T0)



Réalisation : Syndicat Mixte du SCoT du bassin annécien  
Dont données orthophoto IGN 2020 / RGD Savoie Mont Blanc, cadastre 2020 RGD Savoie Mont Blanc, enveloppe urbaine T0 SCoT

Carte de suivi de la consommation foncière établie par le syndicat du SCOT en 2022



## E. Économie

La présente déclaration de projet n'intègre pas de développement économique. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

## F. Équipements

La présente déclaration de projet n'intègre pas de projets d'équipements. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

## G. Déplacements

<b>Extrait du DOO du SCOT</b>	<b>Justification dans le cadre de la DP-MEC</b>
Offrir un haut niveau de services d'accès Nord-Sud et Est-Ouest à l'agglomération et au service du cœur d'agglomération	<i>La présente déclaration de projet n'est pas concernée par cette disposition.</i>
Permettre la réalisation des projets de création ou d'amélioration d'infrastructures	<i>La présente déclaration de projet n'est pas concernée par cette disposition.</i>
Assurer une accessibilité modes doux de tous les services et équipements pour le confort et la sécurité de tous les usagers.  Organiser un réseau d'itinéraires cyclistes lisibles et facilement identifiables sur l'ensemble du territoire, interconnectés avec les réseaux des territoires voisins.  De mettre en place des cheminements entre le réseau structurant TC et les équipements scolaires, sportifs et culturels, les pôles d'emplois, les zones résidentielles, les pôles de loisirs et de tourisme.	<i>Le secteur de projet est desservi par la ligne rythmo 1 du réseau SIBRA au nord du secteur : il y a un arrêt de bus sur la route d'Annecy (arrêt de bus "Couloutte" à 160 m de la limite de zone).  De plus, il existe un arrêt de la ligne 12 à 200 m au sud du secteur de Gerbassier, sur la route de Monod (arrêt « Monod »).  Le projet prévoit des maillages actifs internes et un maillage avec les parcours existants sur le pourtour.  Le projet se situe face au groupe scolaire de Parc'Espaces, la proximité des équipements est donc immédiate. Il se trouve également à environ 1 km du Chef-Lieu et de ses commerces/services et du Collège/gymnase</i>

## H. Logements

<b>Extrait du DOO du SCOT</b>	<b>Justification dans le cadre de la DP-MEC</b>
Sur les 20 prochaines années, le SCoT vise une production d'environ 30400 logements.  Chaque EPCI à travers ses documents d'urbanisme (PLH, PLU) devra mettre en place les moyens permettant la production de logements indiquée dans le tableau ci-dessous, en mettant l'accent sur le développement d'une offre accessible à tous les revenus (cf. chap logement social).	<i>Pour les 11 communes de rang A de l'ex C2A, le SCoT estime le besoin de 20800 logements pour les 20 prochaines années (2014/2034).  En termes de nouveaux logements, le SCoT de 2014 allouait à la commune une enveloppe de 2100 nouveaux logements. Au 12 mai 2022, 1052 logements avaient été construits au sens du SCoT (c'est-à-dire sortis de terre, les divisions de logements déjà existants en plusieurs logements n'étant pas prises en compte), soit 50% du potentiel</i>

	<p><i>alloué par le SCoT (données transmises en novembre 2023 par le syndicat du SCoT).</i></p> <p><i>Le projet envisagé dans le cadre de la présente déclaration de projet prévoit entre 340 et 350 logements et une consommation de 4,4 ha de foncier. Ce projet permet de rester dans le principe de la compatibilité avec le SCoT. Ces logements seront réalisés sur plusieurs années.</i></p> <p><i>1052 logements + 350 logements prévus = 1402 logements à l'horizon 2030.</i></p> <p><i>Certaines opérations en cours ne sont sans doute pas comptées dans le bilan effectué par le SCoT.</i></p> <p><i>Le projet est compatible avec l'enveloppe de logements alloués à la commune puisque a commune devrait compter environ 1400 logements produit sur la période 2014-2030. Il restera 700 logements jusqu'en 2034.</i></p>
<p>Dans le cadre de la stratégie foncière définie à l'échelle de chaque EPCI (cf. chap 2.3) mettre en place un référentiel foncier qui définira les secteurs d'intervention stratégique en extension ou renouvellement urbain et pour chaque secteur, les conditions de mobilisation, de mise sur le marché, ...</p>	<p><i>La présente procédure n'est pas concernée.</i></p>
<p>Favoriser la production diversifiée de logements et la compacité de l'habitat dans les quartiers nouveaux et anciens, et développer un maillage inter-quartier optimal et cohérent notamment à travers des OAP (Orientations d'Aménagement et Programmation) ou des servitudes que les PLU définiront.</p>	<p><i>La présente déclaration de projet doit permettre la réalisation d'une offre de logements diversifiée permettant de tendre vers une plus grande mixité sociale.</i></p> <p><i>Le projet prévoit 340 à 350 logements dont 35% minimum de surface de plancher dédiée aux logements sociaux (accession abordable, accession sociale et locatif social). Une servitude de mixité sociale est mise en place dans le règlement afin de garantir cette mixité sociale.</i></p> <p><i>Une orientation d'aménagement est mise en place pour fixer les principes d'aménagement et les maillages doux, notamment.</i></p>
<p>Accroître l'offre d'accession à la propriété sociale et économique en fixant notamment un objectif à l'accession sociale de production de logements par EPCI et en adaptant les aides dans le cadre des PLH.</p>	<p><i>Une part de l'offre de logements sera dédiée à des logements en BRS.</i></p>
<p>Favoriser la politique d'aide à l'accession libre pour les ménages modestes notamment par la densité et une politique foncière volontariste.</p>	<p><i>La réalisation de logements collectifs en accession privée permet de participer à la mixité sociale de l'opération</i></p>
<p>Développer l'offre locative privée en développant la mixité dans les opérations d'aménagement et en</p>	<p><i>La présente déclaration de projet n'a pas de moyen d'agir sur ce levier.</i></p>

priorité dans les secteurs déficitaires définis dans les PLH.	
<p>Dans toutes les communes, réduire la part des maisons individuelles pures dans l'ensemble des logements produits pendant la durée du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dans les communes de rang A, cette part ne devra pas dépasser 20%,</li> <li>✓ Dans les autres communes, elle ne devra pas dépasser 35%.</li> </ul>	<i>Le présent projet participe à la diversité des formes de logements et ne prévoit aucune maison individuelle dans le secteur. En effet, du fait de la proximité immédiate du groupe scolaire et de sa proximité avec le Chef-Lieu et le collège, il n'est pas opportun d'envisager des formes de logements peu denses.</i>
<p>Les PLH et PLU doivent fixer des objectifs de production de logement social afin de répondre aux besoins et aux exigences réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instaurer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (cf. L123-1-5) afin de favoriser le logement social, notamment dans les zones U et AU.</li> <li>• Instaurer des servitudes de mixité sociale dans des secteurs précisés dans les zones U et AU.</li> </ul> <p>Viser une moyenne de 25% de la surface de plancher pour des logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions de logements collectifs, éventuellement mutualisables dans le cadre des PLH, pour les communes non soumises à la loi SRU.</p>	<i>Dans le cadre de la DP-MEC, une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 est fixée sur le secteur, exigeant que 35% de la surface de plancher réalisée soit affectée à des logements sociaux et à des logements en BRS (bail réel solidaire).</i>

## I. Commerces

La présente déclaration de projet n'intègre pas de développement commercial. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

## 2. Compatibilité avec le PLH

Adopté le 19 décembre 2019, il définit des orientations et actions en matière de logement et de politique de l'habitat pour la période 2020-2025 sur le territoire du Grand Annecy.

Le présent PLH 2020-2025 repose sur trois ambitions affirmées :

- Maîtriser le développement de l'offre de logements en cohérence avec le projet d'aménagement du territoire et privilégier la proximité des lieux d'emploi, des services et des infrastructures de transport. Il existe un enjeu majeur de répartition équilibrée de l'offre nouvelle entre pôles urbains et périurbains, pour préserver l'attractivité du Grand Annecy dans toute sa diversité. Il s'agira in fine de s'assurer d'une politique de maîtrise foncière, articulée à des documents d'urbanisme renouvelés.
- Réguler le marché foncier et immobilier pour diversifier l'offre de logements et fluidifier les parcours résidentiels, sur un territoire marqué par une tension accrue. La programmation du PLH tient compte de cet enjeu d'équilibre social, par la promotion d'un habitat diversifié, accessible et durable.
- Requalifier le parc le plus ancien, notamment en termes de performance énergétique, prévenir les situations de fragilités dans le parc en copropriété et faciliter le maintien à domicile des personnes

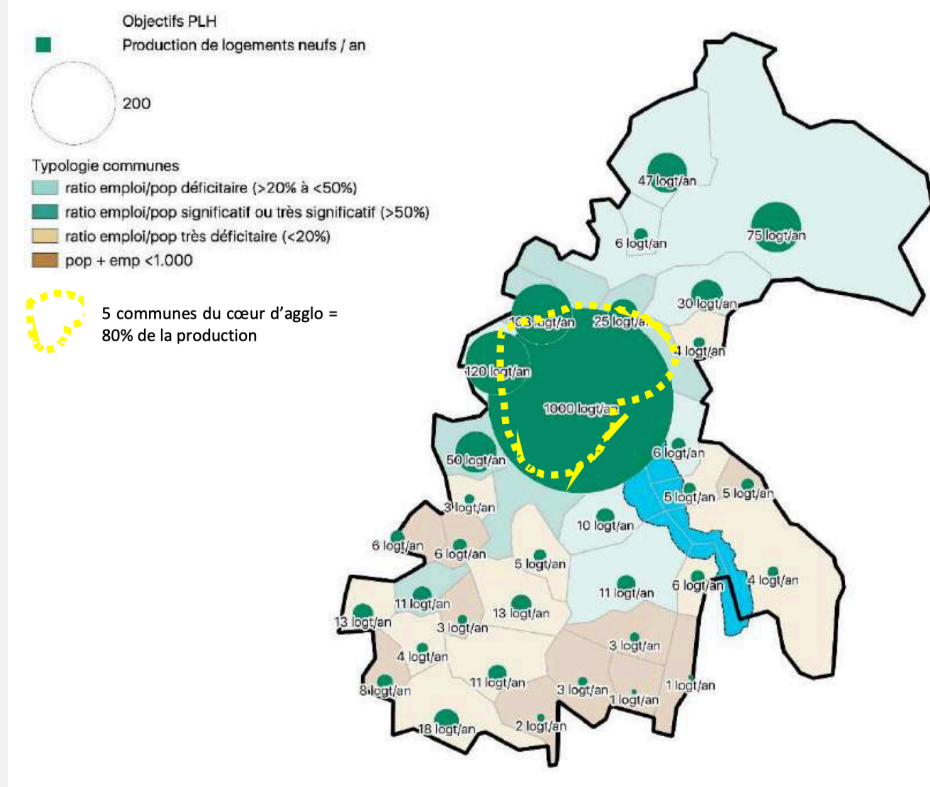
âgées ou handicapées. Il s'agira de soutenir en priorité les opérations de renouvellement urbain, d'acquisition-amélioration et de rénovation énergétique ambitieuses.

Il repose sur trois orientations

- ORIENTATION 1 Organiser le développement par la production maîtrisée de logements
- ORIENTATION 2 Favoriser le développement solidaire de l'agglomération
  - Volet 1 : Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables
  - Volet 2 : Accompagner les publics spécifiques dans leurs parcours
- ORIENTATION 3 Améliorer le parc existant

S'agissant d'un projet de DPMEC visant à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, la présente procédure se doit d'être particulièrement attentive à l'orientation 1 et au volet 1 de l'orientation 2.

<b>Extrait du programme d'actions et d'orientations du PLH</b>	<b>ORIENTATION 1 Organiser le développement par la production maîtrisée de logements</b>																																															
	<p>Le PLH défend un <b>développement porté essentiellement par les communes structurantes</b> (près de 80% sur les communes de rang A), en initiant notamment la mise en place d'une stratégie foncière d'agglomération, dont l'un des objectifs sera le renfort de la politique d'aménagement : produire du foncier aménagé en volume.</p>																																															
	<p><b>Estimation des besoins en logement en prospective : scénario 1600 logt/an</b></p>																																															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3" style="background-color: #4F81BD; color: white;">2014-2025 (11 ans)</th> </tr> <tr> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">2014</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">Variation / an 2014- 2025</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Population des ménages</td> <td style="text-align: center;">191 273</td> <td style="text-align: center;">1,32 %</td> <td style="text-align: center;">221 049</td> </tr> <tr> <td>Population totale</td> <td style="text-align: center;">196 332</td> <td></td> <td style="text-align: center;">226 896</td> </tr> <tr> <td>Taille moy.des ménages</td> <td style="text-align: center;">2,168</td> <td style="text-align: center;">-0.17%</td> <td style="text-align: center;">2,13</td> </tr> <tr> <td>Parc total</td> <td style="text-align: center;">100 635</td> <td style="text-align: center;">1,48%</td> <td style="text-align: center;">118 240</td> </tr> <tr> <td>Résidences principales</td> <td style="text-align: center;">88 241</td> <td style="text-align: center;">1,5%</td> <td style="text-align: center;">103 904</td> </tr> <tr> <td>Logements vacants</td> <td style="text-align: center;">5 749</td> <td style="text-align: center;">0,5%</td> <td style="text-align: center;">6 073</td> </tr> <tr> <td>Résidences secondaires et occasionnelles</td> <td style="text-align: center;">6 645</td> <td style="text-align: center;">2%</td> <td style="text-align: center;">8 262</td> </tr> <tr> <td></td> <th colspan="3" style="text-align: center;">Construction 2012-2025</th> </tr> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">Global</th> <th style="text-align: center;">par an</th> <th style="text-align: center;">par an / 1000 hab.</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #D9EAD3;"><b>Construction neuve</b></td> <td style="text-align: center; background-color: #D9EAD3;"><b>17 605</b></td> <td style="text-align: center; background-color: #D9EAD3;"><b>1 600</b></td> <td style="text-align: center; background-color: #D9EAD3;"><b>7,56</b></td> </tr> </tbody> </table>		2014-2025 (11 ans)			2014	Variation / an 2014- 2025	2025	Population des ménages	191 273	1,32 %	221 049	Population totale	196 332		226 896	Taille moy.des ménages	2,168	-0.17%	2,13	Parc total	100 635	1,48%	118 240	Résidences principales	88 241	1,5%	103 904	Logements vacants	5 749	0,5%	6 073	Résidences secondaires et occasionnelles	6 645	2%	8 262		Construction 2012-2025				Global	par an	par an / 1000 hab.	<b>Construction neuve</b>	<b>17 605</b>	<b>1 600</b>	<b>7,56</b>
	2014-2025 (11 ans)																																															
	2014	Variation / an 2014- 2025	2025																																													
Population des ménages	191 273	1,32 %	221 049																																													
Population totale	196 332		226 896																																													
Taille moy.des ménages	2,168	-0.17%	2,13																																													
Parc total	100 635	1,48%	118 240																																													
Résidences principales	88 241	1,5%	103 904																																													
Logements vacants	5 749	0,5%	6 073																																													
Résidences secondaires et occasionnelles	6 645	2%	8 262																																													
	Construction 2012-2025																																															
	Global	par an	par an / 1000 hab.																																													
<b>Construction neuve</b>	<b>17 605</b>	<b>1 600</b>	<b>7,56</b>																																													
	<p><i>L'exercice de prospective permet d'évaluer à 1600 logements nouveaux/an en moyenne avec un taux de croissance démographique de l'ordre de +1,32%/an.</i></p>																																															



Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions du PLH 2020-2025

**ORIENTATION 2 Favoriser le développement solidaire de l'agglomération**

1. Développer une gamme de logements en accession abordable : environ 300 logements par an

Le Grand Anancy cherche à réaliser 20% de la production de logements neufs à prix abordables (prix inférieurs à 20% du prix médian), soit 320 logements par an, répartis entre :

- logements en « accession abordable », vendus au moins 20% en dessous des valeurs de référence du marché neuf
- logements en accession sociale à la propriété, par la promotion de deux produits : le bail réel solidaire en démembrement de propriété et, à défaut, le prêt social location-accession en pleine propriété (PSLA).

2. Poursuivre les efforts de mixité sociale : produire environ 600 logements sociaux neufs par an

L'objectif est de renforcer l'effort engagé sur le territoire en produisant 1600 logements par an dont 37% de logements sociaux, soit environ 600 logements par an. Ce flux de production moyen devra être atteint globalement à l'échelle de l'EPCI, quel que soit le volume de logements produits.

	Objectifs annuels de production de logements 2020-2025			Pour mémoire
	Communes (SRU)	Nb lgt / an	Dont Nb lgts sociaux / an* (PLAI, PLUS, PLS, BRS)	Nb lgt abordable / an (BRS ou PSLA ou prix < 20% marché)
Alby-sur-Cheran	11	1	8	
Allèves	2	0		
Annecy	1 000	400	200	354
Argonay	25	9	6	
Bluffy	5	1	2	
Chainaz-les-Frasses	8	1		
Chapeiry	6	1		
Charvonnex	6	2	2	
Chavanod	50	17	10	
Cusy	18	5	2	
Duingt	6	1	2	
Entrevernes	1	0		
Epagny-Metz-Tessy	108	43	22	46
Fillière	75	30	16	38
Groisy	47	19	10	
Gruffy	11	3	2	
Héry-sur-Alby	4	0		
La Chapelle St-Maurice	1	0		
Leschaux	3	1		
Menthon St Bernard	5	1	2	
Montagny-les-Lanches	3	0		
Müres	3	0		
Nâves-Barmelon	4	1		
Poisy	120	48	24	44
Quinaz	5	1	2	
Saint-Eustache	3	0		
Saint-Félix	13	2	6	
Saint-Jorioz	11	5	2	50
Saint-Sylvestre	6	1	2	
Sevrier	10	4	2	41
Talloires-Montmin	4	1		
Veyrier-du-Lac	6	2		
Villaz	30	9	6	
Viuz-la-Chiésaz	13	3	2	
<b>TOTAL GRAND ANNECY</b>	<b>1 623</b>	<b>612</b>	<b>330</b>	

Pour les communes de l'ex-CCPA : objectifs du PLUI-H approuvé le 16/03/2018

**\* A l'échelle de l'EPCI et de chacune des 7 communes SRU, la part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dans la production globale devra être d'au moins 30%.**

**Zoom pour POISY**

Sur la période 2020-2025, POISY doit produire :

- 120 logements par an dont :
  - o 48 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS)
  - o 24 logements abordables (BRS ou PSLA ou prix < 20% marché)

**Bilan à mi parcours du PLH pour la période 2020-2022**

Fourni par service Habitat du GA en nov 2023

Poisy	Production de logement			
	Moy. lgts autorisés/ an 2020-2022	Moy. lgts commencés / an 2020-2022	Rappel obj. lgt / an PLH	Atteinte obj. PLH sur la période 20-22
	<b>58</b>	<b>87</b>	<b>120</b>	<b>49%</b>

A fin 2022, la commune a autorisé en moyenne 52 logements par an et 87 logements ont été commencés annuellement => la commune est en dessous des objectifs chiffrés qui lui sont assignés.

Production de logements sociaux		
Moyenne Igts agréés / an 2020-2022	Rappel obj. Igts sociaux / an PLH	Atteinte obj. PLH
12	48	25%

Concernant les logements sociaux, ce sont en moyenne 12 logements agréés par an contre un objectifs de 48 logements par an.

### Compatibilité de la DP-MEC avec le PLH

Vu le bilan à mi-parcours du PLH réalisé pour 2020-2022, la réalisation du projet de Gerbassier avec environ 350 logements dont au minimum 95 logements locatifs sociaux et 30 logements en BRS permettra de participer à l'atteinte de ces objectifs. Notons toutefois que la production de ces logements sera lissée sur 5 à 6 ans.

En compatibilité avec le PLH, le programme de logements comportera au moins 35% de logements locatifs sociaux et BRS

### 3. Compatibilité avec le PCAET

Le PCAET a été approuvé en Conseil communautaire le 24 juin 2021.

Les enjeux relevés :
<p>AXE 1 - MOBILISER L'ENSEMBLE DES ACTEURS ET LES CITOYENS AUTOUR DU PLAN CLIMAT</p> <p>1.1 Un plan d'action citoyen : les ateliers permanents du climat</p> <p>1.2. Les collectivités, moteurs de la transition énergétique</p> <p>1.3. Favoriser l'engagement des acteurs économiques</p>
<p>AXE 2 - MAITRISER NOS CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE</p> <p>2.1. Contribuer à la transition par l'aménagement du territoire</p> <p>2.2. Planifier une mobilité durable</p> <p>2.3. Accélérer la transition vers des logements sobres en énergie</p> <p>2.4. Atténuer les impacts du secteur économique</p>
<p>AXE 3 - VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE</p> <p>3.1. Mettre à profit la richesse sylvicole du territoire</p> <p>3.2. Développer les circuits-courts locaux et l'économie circulaire</p> <p>Les actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• N° 46 Intégrer la dimension Climat air énergie dans l'élaboration et la mise en œuvre de la politique agricole du Grand Annecy</li> <li>• N° 47 Produire et distribuer localement des produits alimentaires de qualité</li> <li>• N° 48 Favoriser l'écologie industrielle et l'économie circulaire</li> </ul>

3.3. Renforcer la production locale d'énergies renouvelables

#### AXE 4 - METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

4.1. Préserver durablement la santé en adaptant l'habitat, l'environnement urbain et les activités humaines au changement climatique

4.2. Maîtriser et partager équitablement la ressource en eau

4.3. Assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques naturels renforcés

4.4. Protéger les écosystèmes fragilisés par les pressions humaines et le changement climatique pour favoriser la séquestration carbone

### **Compatibilité de la DP-MEC avec le PCAET**

Le projet de mise en compatibilité du PLU prend en compte les orientations du PCAET :

- mise en œuvre d'énergies renouvelables pour couvrir à minima 50 % des consommations énergétiques,
- sobriété foncière à travers la densité de logements (80 logements par hectares),
- 40 % minimum d'espaces perméables,
- lisière paysagère plantée en limite du projet,
- large part du projet consacrée aux espaces verts collectifs,
- prairie inondable pour la gestion des eaux pluviales,
- site à proximité immédiate d'équipements publics et desservi par les transports en commun pour accéder aux secteurs d'emplois et d'attractivité du Grand Anney,
- développement et maillage des cheminements modes actifs avec ceux existants en périphérie.

### **4. Compatibilité avec le le Plan de Mobilité (PDM) 2030**

Le Plan de Mobilité (PDM) 2030 a été adopté par le Conseil Communautaire du Grand Anney du 30 juin 2022.

La Loi d'orientation des mobilités (LOM) a fait évoluer le Plan de déplacements urbains (PDU) en Plan de mobilité (PDM). Ce changement est entré en application au 1er janvier 2021.

### **Ce document de cadrage obligatoire va programmer la politique de mobilité de l'agglomération pour les 10 ans à venir.**

Le Plan de mobilité s'articule avec les autres grands documents stratégiques du territoire : le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), le PLUi Habitat Mobilités Bioclimatique, et le Projet de territoire « Imagine le Grand Anney ».

Dans l'élaboration de son PDM, le Grand Anney a fait le choix de **6 orientations stratégiques** :

- Développer un réseau de transports collectifs attractif et performant pour tous
- Favoriser les modes actifs
- Engager une gestion innovante du réseau routier pour améliorer les conditions de sécurité et de fluidité
- Inciter à l'évolution des comportements
- Redéfinir et aménager un espace public apaisé, de qualité et végétalisé et garantir la cohérence entre mobilité et politique d'aménagement du territoire
- Animer, suivre et évaluer le PDM ensemble

### **Compatibilité de la DP-MEC avec le PDM**



Le projet de mise en compatibilité du PLU prend en compte les orientations du PDM :

- Le site est à proximité immédiate d'équipements publics limitant les déplacements du quotidien.
- Le secteur est situé dans la continuité du centre-bourg, favorisant un accès en mode actifs au commerces et services de ce dernier.
- Le secteur est desservi par les transports en commun pour accéder aux secteurs d'emplois et d'attractivité du Grand Annecy :
  - o arrêt « Couloutte » de la ligne rythmo 1 à 160 m au nord de la zone,
  - o arrêt « Monod » de la ligne 12 à 200 m *au sud du secteur*.
- Le projet prévoit de nombreux parcours en modes actifs au cœur du secteur ; ces parcours devront être maillés avec les itinéraires existants en périphérie.

## **5. Cohérence avec la loi Montagne**

La commune de POISY n'est soumise pas aux dispositions de la Loi Montagne.

## 8. LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ - ÉVOLUTION DU PLU

---

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de modifier les pièces suivantes :

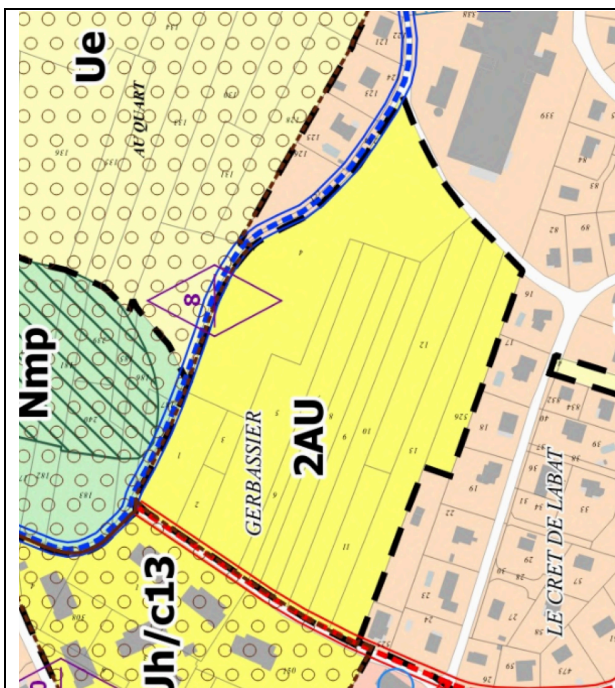
- **Règlement graphique**
- **Règlement écrit**
- **Orientations d'aménagement**

Le présent additif au rapport de présentation complète le rapport de présentation initial du PLU.

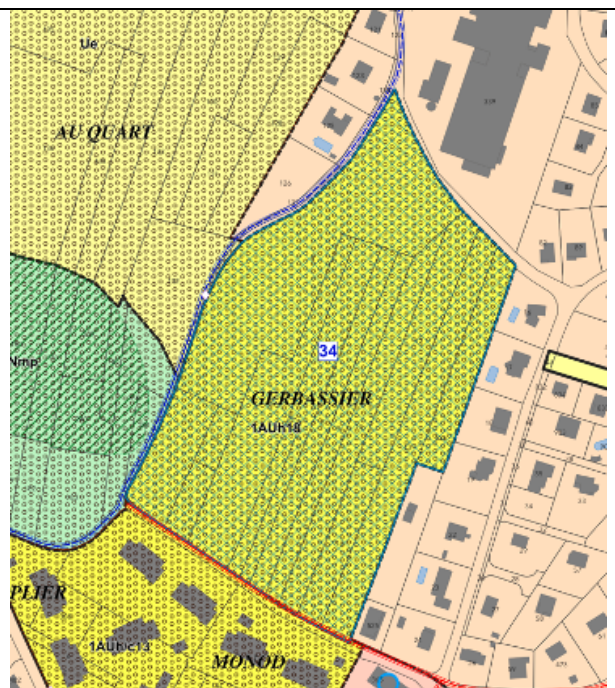
### 1. **Modifications apportées au règlement graphique**

Les évolutions apportées au PLU sont les suivantes

- **Création d'un secteur 1AUh18 :**
  - L'ensemble de la zone 2AU doit être classé dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ; pour cela, il est possible d'envisager une zone U ou une zone 1AU. La collectivité souhaitant une opération d'aménagement d'ensemble avec orientation d'aménagement ; le recours à une zone 1AU est plus adaptée.
  - Dans la mesure où il est attendu des logements collectifs, avec une densité assez forte, il est opportun de renvoyer aux règles de la zone Uh. Ainsi un secteur 1AUh est créé en lieu et place de la zone 2AU de Gerbassier.
  - Enfin le PLU de Poisy a numéroté l'ensemble des zones à urbaniser ; de ce fait, la nouvelle zone à urbaniser de Gerbassier sera la zone 1AUh18. Des dispositions spécifiques seront édictées dans le règlement.
- **Ajout d'une trame « secteur soumis à OAP »**
  - La commune et le grand Annecy souhaitent définir les modalités d'urbanisation de la zone au travers d'une orientation d'aménagement qui reprend les grandes lignes du projet et les mesures issues de l'évaluation environnementale.
  - Une orientation d'aménagement est mise en place sur la totalité du tènement pour garantir que le projet qui sera réalisé sera cohérent avec le projet qui a conduit à la présente déclaration de projet.
- **Ajout d'une trame de servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 CU**
  - Pour répondre aux objectifs du PLH et du contrat de mixité sociale, l'urbanisation du secteur doit imposer la réalisation de logements aidés. L'instauration d'une servitude de mixité sociale permet de définir les attendus spécifiquement sur ce secteur.
  - Cette nouvelle servitude de mixité sociale est numérotée « 34 ».
  - Le règlement détermine les modalités de cette servitude.



*Plan opposable issu de la modification simplifiée  
n°6*



*Projet de plan dans le cadre de la présente DP-  
MEC*

## 2. Évolution du tableau des surfaces

Le tableau des surfaces de zone varie comme suit :

- **zone 2AU : - 4,4 ha**
- **zone 1AU : +4,4 ha**

<b>Surfaces du PLU oposable</b>		<b>Surfaces du PLU issu de la DPMEC</b>	
Ua / Ua1/Ua2	17,11	Ua / Ua1/Ua2	17,11
Ub	25,53	Ub	25,53
Uc / Ucc	169,81	Uc / Ucc	169,81
Ue	41,38	Ue	41,38
Uh	16,97	Uh	16,97
Ux	8,32	Ux	8,32
Uxb	2,29	Uxb	2,29
Uxbh / Uxbh1 / Uxbh2	8,45	Uxbh / Uxbh1 / Uxbh2	8,45
Uxi	7,41	Uxi	7,41
Uxt	4,54	Uxt	4,54
<b>Sous total U</b>	<b>301,81</b>	<b>Sous total U</b>	<b>301,81</b>
1AU indicé	24,14	1AU indicé	28,51
1AUx / 1AUx8	24,28	1AUx / 1AUx8	24,28
2AU	31,56	2AU	27,19
<b>Sous total AU</b>	<b>79,98</b>	<b>Sous total AU</b>	<b>79,98</b>
A	180,38	A	180,38
Ae	13,91	Ae	13,91
Ap	116,64	Ap	116,64
<b>Sous total A</b>	<b>310,93</b>	<b>Sous total A</b>	<b>310,93</b>
N	24,28	N	24,28
Nbc	2,11	Nbc	2,11
Ne	4,4	Ne	4,4
Nf	171,05	Nf	171,05
Nma	200,81	Nma	200,81
Nmp	25,72	Nmp	25,72
Nng	7,15	Nng	7,15
Ns	8,84	Ns	8,84
Nt	0,69	Nt	0,69
Nx	0,58	Nx	0,58
<b>Sous total N</b>	<b>445,63</b>	<b>Sous total N</b>	<b>445,63</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1138,35</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1138,35</b>

### 3. Modifications apportées au règlement de la zone 1AUindicée

Texte ~~rouge barré~~ : règles ou partie de règles qui seront **supprimées** par la DP-MEC

Texte **vert** : règles ou partie de règles qui seront **ajoutées** par la DP-MEC

#### Modification de la Zone 1AUindicée

Article	Règle	Évolution
<p><b>1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p>	<p>Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.</p> <p><b>Rappel des règles du secteur UH</b>  <u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les industries,</li> <li>- Les exploitations agricoles ou forestières,</li> <li>- Les entrepôts.</li> </ul> <p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de carrière,</li> <li>- les terrains de camping,</li> <li>- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,</li> <li>- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,</li> <li>- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,</li> <li>- l'aménagement de parc d'attractions,</li> <li>- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,</li> <li>- l'aménagement d'un golf,</li> <li>- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,</li> <li>- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.</li> </ul>	<p><b>Aucune évolution de l'article n'est requise.</b></p> <p><b>Les dispositions écrites sont cohérentes par rapport au projet.</b></p>



	<p>- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.</p>																													
<p><b>1AU 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions</b></p>	<p><b><u>1- Rappel</u></b></p> <p><u>Adaptations mineures</u> : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.</p> <p><b><u>2- Pour chaque secteur, les occupations et utilisation du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante.</u></b></p> <p>- <b>Dans le secteur de mixité sociale</b> (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.</p> <table border="1" data-bbox="427 1256 1050 1469"> <thead> <tr> <th>N° Référence</th> <th>Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme</th> <th>Superficie</th> <th>Localisation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23</td> <td>25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI</td> <td>24 273 m²</td> <td>La Caillère</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI</td> <td>24 715 m²</td> <td>Bourguat</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI</td> <td>13 832 m²</td> <td>Lettraz</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI</td> <td>21 841 m²</td> <td>Vernod</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI</td> <td>16 842 m²</td> <td>Les Léchettes</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI</td> <td>36 383 m²</td> <td>Le Pré des Joncs</td> </tr> </tbody> </table>	N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation	23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m²	La Caillère	24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m²	Bourguat	25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m²	Lettraz	26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m²	Vernod	27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m²	Les Léchettes	28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 383 m²	Le Pré des Joncs	<p>Les rappels demeurent adaptés à la nouvelle zone 1AUh18</p> <p>⇒ <b>pas de changement</b></p> <p>⇒ <b>Ajout des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 CU:</b></p> <p>Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau.</p> <p>À titre d'information, le projet prévoit environ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 95 LLS sur environ 342 logements soit 27,8% de logements locatifs sociaux.</li> <li>- 30 logements en BRS soit 8,8 %.</li> </ul> <p>Ainsi le PLU exige au moins 35% de surface de plancher réalisée au profit de logements locatifs sociaux et en BRS.</p>
N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation																											
23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m²	La Caillère																											
24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m²	Bourguat																											
25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m²	Lettraz																											
26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m²	Vernod																											
27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m²	Les Léchettes																											
28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 383 m²	Le Pré des Joncs																											

29	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	20333 m <sup>2</sup>	Les Palluds
30	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	1300 m <sup>2</sup>	Les Plants
31	30% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	6800 m <sup>2</sup>	Chef-lieu
32	Sur l'ensemble du secteur : - 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI - 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS	8383 m <sup>2</sup>	Les Petites Combes
33	Sur l'ensemble du secteur : - 100% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI	2692 m <sup>2</sup>	Chemin du Quart
34	Sur l'ensemble du secteur : - Au moins 35% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI et à des logements en BRS	43731 m <sup>2</sup>	Gerbassier

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :

- 1AUa voir les règles de la zone Ua
- 1AUb voir les règles de la zone Ub
- 1AUb/c voir les règles de la zone Ub ou Uc en fonction des indications de l'orientation d'aménagement.
- 1AUc voir les règles de la zone Uc
- 1AUh voir les règles de la zone Uh
- 1AUh/c voir les règles de la zone Uh ou Uc en fonction des indications de l'orientation d'aménagement.
- 1AUx voir les règles de la zone Ux
- 1AUxi voir les règles de la zone Uxi.

**3- les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Sauf indication contraire mentionnée aux orientations d'aménagement si elles existent, toute opération d'aménagement ou de construction devra concerner l'ensemble de la zone 1AU. L'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement si elle existe.

Pour les zones 1AUb1, 1AUbc2, 1AUh4, 1AUhc7, 1AUc9 et 1AUhc13, l'urbanisation pourra s'effectuer en plusieurs tranches.

Pour la zone 1AUh18, le projet doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone mais l'urbanisation effective pourra s'effectuer en plusieurs tranches.

Pour la zone 1AUc10 de Bourguat, (...).

Toutefois, pour la zone 1AUxi (dite zone de Calvi), (...).

Le tableau des servitudes de mixité sociale sera mis à jour dans l'ensemble des zones U d'habitat (Ua, Ub, Uc et Uh) pour tenir compte de cette nouvelle servitude N°34.

Le renvoi aux orientations d'aménagement reste de vigueur.

Il est précisé que l'aménagement de la nouvelle zone 1AUh18 devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager ou permis de construire) mais que l'urbanisation effective pourra être phasée.

	<p><u>La réhabilitation, dans le volume existant</u> (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural et dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,</li> <li>- l'assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,</li> <li>- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,</li> <li>- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.</li> </ul> <p><u>Pour le bâti existant avant urbanisation complète de la zone, il est admis :</u></p> <p>a) L'extension en une fois de la surface de plancher d'un bâtiment existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sa destination est conservée,</li> <li>- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,</li> <li>- son assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,</li> <li>- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,</li> <li>- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.</li> </ul> <p>b) Les annexes au nombre de 3 maximum en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante.</p> <p>c) Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne sera accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.</p> <p>Après réalisation complète de l'opération d'aménagement, ou de la tranche concernée en cas de réalisation par phase ou tranche, et du respect de l'orientation d'aménagement, si elle existe, les évolutions envisagées sur les constructions doivent respecter les règles des zones urbaines correspondantes.</p>	
<p><b>1AU 3 - Accès et voiries</b></p>	<p><b><u>Règles du secteur 1AUindiché :</u></b></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.</p> <p><b>Dans le secteur 1AUh18, les rampes d'accès au sous-sol ou aux constructions devront avoir une</b></p>	<p>Le règlement de 1AUindiché renvoie aux règles de la zone Uh qui conviennent au projet notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.</li> </ul>

	<p>penne n'excédant pas 17%. Les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.</p> <p><b>Rappel des règles du secteur UH :</b></p> <p><u>Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier</u></p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.</p> <p><u>Accès</u></p> <p>Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.</p> <p>Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p> <p>Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.</p> <p><u>Voiries</u></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.</p> <p>Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.</p> <p>Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.</p> <p>En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2, (...).</p>	<p>- Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.</p> <p>Toutefois du fait de l'obligation des stationnements en sous-sol et de la pente du terrain et dans un souci d'économiser le foncier, la pente des rampes d'accès pourra être plus importante. Il est donc proposé d'apporter une souplesse sur cet item. La disposition suivante est ajoutée spécifiquement pour le secteur 1AUh18 :</p> <p>Dans le secteur 1AUh18, les rampes d'accès au sous-sol ou aux constructions devront avoir une pente n'excédant pas 17%. Les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.</p>
<p><b>1AU 4 - Desserte par les réseaux</b></p>	<p><b>Règles du secteur 1AUindiqué :</b></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Néanmoins, en zone 1AUx et les différents sous-secteurs (1AUxi) concernant les eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif <b>et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.</b></p>	<p>Le règlement de 1AUindiqué renvoie aux règles de la zone Uh qui conviennent au projet notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau public d'eau potable</li> <li>- Raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif selon prescriptions définies</li> </ul>

	<p>En attente du raccordement prévu, il pourra être admis la mise en place d'un assainissement individuel conforme au plan de zonage d'assainissement (voir annexes sanitaires du PLU).</p> <p><b><u>Rappel des règles du secteur UH :</u></b></p> <p><u>Eau potable :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.</p> <p><u>Eaux usées :</u></p> <p>Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif <b>et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.</b></p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>Tout nouvel aménagement doit <b>respecter les règles imposées par le zonage pluvial</b>. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se <b>référer au zonage pluvial des annexes sanitaires</b> (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.</p> <p style="text-align: center;"><u>1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie</u></p> <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.</p> <p style="text-align: center;"><u>2. Règle par niveaux de pluie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gestion des pluies courantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.</li> <li>o On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.</li> </ul> </li> <li>- <b>Gestion des pluies moyennes à fortes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)</li> <li>▪ Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)</li> </ul> </li> <li>o L'infiltration doit être la première solution recherchée.</li> <li>o Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,</li> <li>▪ Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>dans les annexes sanitaires du PLU</p> <p>- Gestion des eaux pluviales : le règlement reprend les dispositions du zonage pluvial des annexes sanitaires avec une prescription pour favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes</p> <p>⇒ <b>Aucune évolution du règlement n'est nécessaire pour cet article</b></p>
--	---	--



	<p>tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.</p> <p>Les puits d'infiltration sont interdits pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),</li> <li>▪ N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.</li> </ul> <p>En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,</li> <li>▪ De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,</li> <li>▪ D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.</li> </ul> <p>- <b>Gestion des pluies exceptionnelles</b></p> <p>Tout nouvel aménagement doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.</li> <li>▪ Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.</li> </ul> <p>- <b>Prescriptions particulières</b></p> <p>Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.</p> <p><u>Énergies et télécommunications :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.</p> <p><u>Télédiffusion :</u></p> <p>Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée et doit être dissimulée par tout moyen adapté.</p> <p><u>Ordures ménagères :</u></p> <p><i>Collecte :</i></p> <p>La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Entreposage :</i></p> <p>L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer sur la propriété.</p>	
<p><b>1AU 5 - Caractère des terrains</b></p>	<p>Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)</p>	<p>Cet article ne peut plus être réglementé.</p>

<p><b>1AU 6 -</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques</b></p>	<p><b>Règles du secteur 1AUindiché :</b></p> <p>Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).</p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent être implantées avec un recul minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,</li> <li>- de 4 m du domaine public,</li> </ul> <p>Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.</p> <p>Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).</p> <p>Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.</p> <p><b>Rappel des règles du secteur UH :</b></p> <p><u>Généralités</u></p> <p>Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).</p> <p>Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).</p> <p><u>Implantation</u></p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.</p> <p>Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 5,50 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,</li> <li>• de 4 m du domaine public,</li> </ul> <p>Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir (respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m2 (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique et en limite séparative),</li> </ul>	<p>Le règlement de 1AUindiché renvoie aux règles de la zone Uh qui sont adaptées pour le projet notamment :</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 5,5 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,</li> <li>- de 4 m du domaine public,</li> <li>- (...)</li> </ul> <p><b>=&gt; Cette règle n'est pas gênante pour le projet dans la mesure où elle ne concerne que le pourtour du projet.</b></p> <p>Quelle que soit la gestion future de la voirie, la voie de desserte interne n'est pas une voie publique au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.</p>
--	--	---

	<p>- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;</p> <p>- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.</p> <p>- et sous réserve que leur implantation ne représente pas un risque pour la sécurité.</p> <p>Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.</p> <p>Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).</p> <p><u>En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(...)</li> </ul> <p>Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées jusqu'en en bordure de la voie publique sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>que leur hauteur ne dépasse pas 4 m</li> <li>pour les locaux de services de surface inférieure à 30 m<sup>2</sup></li> <li>que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m pour les parkings couverts enterrés en toiture terrasse</li> </ul> <p>Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.</p>	
<p><b>1AU 7 -</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux limites des propriétés voisines</b></p>	<p><b><u>Règles du secteur 1AUindiché :</u></b></p> <p><u>Généralités</u></p> <p>Les débordements de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.</p> <p>Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).</p> <p><u>Implantation</u></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les règles édictées <del>ci-dessus</del> <b>au présent article</b> s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...). <b>Toutefois, dans le secteur 1AUh18, cette disposition ne s'applique pas et les règles édictées pour ce secteur s'appliquent uniquement aux limites extérieures du terrain d'assiette.</b></p> <p><u>Pour les constructions d'habitations existantes :</u></p> <p>Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.</p>	<p>Le règlement de 1AUindiché renvoie aux règles de la zone Uh qui conviennent pour la réalisation du projet notamment :</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).</p> <p>=&gt; Le projet devra respecter cette règle.</p> <p>Toutefois il est ajouté le principe que les règles ne s'appliquent qu'aux limites extérieures du</p>

	<p>Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).</p> <p>Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.</p> <p><b><u>Rappel des règles du secteur UH :</u></b></p> <p><u>Implantation</u></p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).</p> <p>Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m<sup>2</sup> (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique et en limite séparative),</li> <li>- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;</li> <li>- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.</li> </ul> <p>Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.</p> <p>Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).</p> <p style="text-align: center;"><u>En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 : (...)</u></p> <p>Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.</p> <p>Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).</p>	<p>terrain d'assiette pour le secteur 1AUh18 :</p> <p>Les règles édictées au présent article s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...). <b>Toutefois, dans le secteur 1AUh18, cette disposition ne s'applique pas et les règles édictées pour ce secteur s'appliquent uniquement aux limites extérieures du terrain d'assiette.</b></p>
<p><b>1AU 8 - Implantation sur une même propriété</b></p>	<p><b><u>Règles du secteur 1AUindiché :</u></b></p> <p>Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.</p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>De plus, dans les zones 1AUb, 1AUbc, 1AUhc, 1AUc, à moins d'être mitoyennes, toute construction doit être implantée de</p>	<p>Le règlement de 1AUindiché renvoie aux règles de la zone Uh.</p> <p>Pour le secteur 1AUh18 de Gerbassier, une règle spécifique est introduite pour garantir la qualité paysagère du projet, l'insertion dans le site et tenir compte de la hauteur des</p>

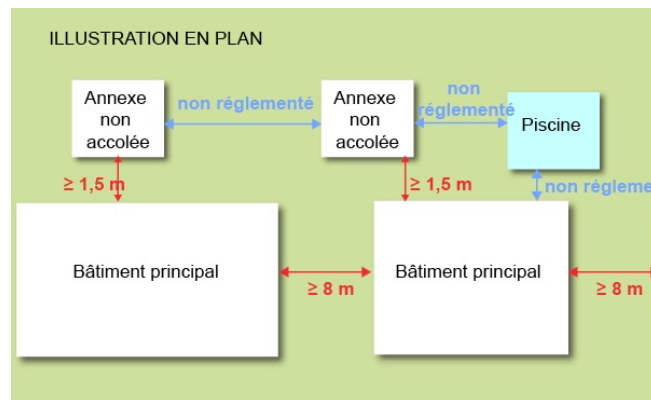
façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



#### Toutefois pour le secteur 1AUh18 :

A moins d'être mitoyennes, toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 20 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Les annexes non accolées peuvent être implantées sans condition de recul vis-à-vis des constructions principales et des autres annexes (qu'elles soient accolées à un bâtiment principal ou non accolées).

#### **Rappel des règles du secteur UH :**

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

(...)

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

constructions à implanter (jusqu'à R+3+combles).

Pour éviter une sensation de surdensité, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres, est fortement contrainte pour assurer un espacement suffisant des constructions et préserver des ouvertures paysagères pour les riverains.

L'implantation des annexes non accolées sera libre. Cela concerne notamment le bâtiment de la chaufferie.

Ainsi il est ajouté dans le règlement de l'article 8 :

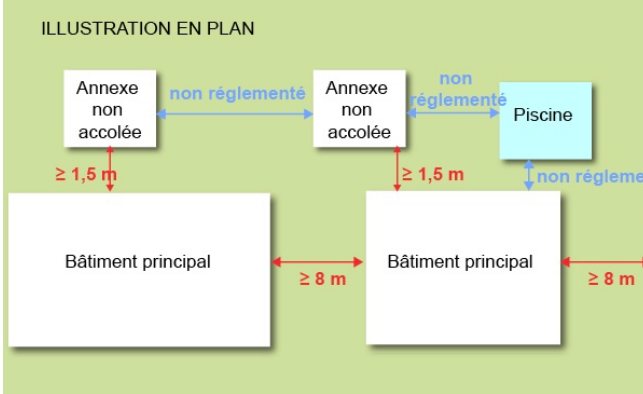
Toutefois pour le secteur 1AUh18 :

A moins d'être mitoyennes, toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 20 m.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Les annexes non accolées peuvent être implantées sans condition de recul vis-à-vis des constructions principales et des autres annexes (qu'elles soient accolées à un bâtiment principal ou non accolées).



	<p>- entre une piscine et la construction principale. - entre annexes non accolées</p> <p><b>ILLUSTRATION EN PLAN</b></p>  <p>Le diagramme illustre les distances réglementaires entre différents éléments d'un projet. En haut, deux annexes non accolées sont représentées par des rectangles blancs. Elles sont séparées de la piscine (rectangle bleu) par des distances indiquées comme 'non réglementé' (flèches bleues). Les distances entre les annexes et la piscine sont également indiquées comme 'non réglementé'. En bas, deux bâtiments principaux (rectangles blancs) sont représentés. Ils sont séparés par une distance d'au moins 8 mètres (flèche rouge). Les distances entre les annexes et les bâtiments principaux sont indiquées comme '≥ 1,5 m' (flèches rouges).</p>	
<p><b>1AU 9 - Emprise au sol</b></p>	<p><b>Règles du secteur 1AU indicé :</b></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Pour la zone 1AUh4, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, le CES pourra être majoré de 30%.</p> <p><u>Toutefois pour le secteur 1AUh18 :</u></p> <p>Le CES est limité à 0,25.</p> <p>De plus, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, le CES pourra être majoré de 25%.</p> <p>Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.</p> <p>Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment</li> <li>• en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.</li> </ul> <p>Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.</p> <p><b>Rappel des règles du secteur UH :</b></p> <p>Le CES est limité à 0,25.</p> <p>Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.</p> <p>Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment</li> <li>• en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.</li> </ul> <p>Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Le règlement de Uh fixe un CES à 0,25.</p> <p>Pour favoriser la réalisation de logements aidés dans le projet, la collectivité accorde, au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme, une majoration des règles d'emprise au sol pour répondre à l'exigence de mixité sociale. La majoration de CES pourra aller jusqu'à 25%.</p> <p>Une majoration du CES est prévue pour le secteur 1AUh18.</p> <p>Ainsi pour un CES initial de 0,25, la majoration permet d'envisager un projet avec un CES maximum de 0,31. Cette majoration ne dispense pas du respect des règles d'espaces verts et d'espaces perméables.</p>

<p><b>1AU 10 - Hauteur</b></p>	<p><b><u>Règles du secteur 1AUindiqué :</u></b></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p><u>Pour la totalité de la zone 1AUb1 de « Pré de Clavières » :</u></p> <p>Outre les règles applicables aux zones U correspondantes, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est portée à 13 m au faîtage.</p> <p><u>Pour la partie de zone 1AUbc2 « Les Léchettes » dans laquelle s'applique les règles de Ub (cf. OA de la zone 1AUbc2):</u></p> <p>Outre les règles applicables aux zones U correspondantes, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est portée à 13 m au faîtage.</p> <p><u>Pour les zones 1AUb1, 1AUbc2 1AUh4, 1AUhc13 et 1 AUc9, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, il pourra être appliqué les dispositions de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme. En ce sens, la hauteur maximale pourra être majorée de 30%.</u></p> <p><u>Pour le secteur 1AUh18, seules les règles suivantes s'appliquent :</u></p> <p>Le nombre de niveaux ne dépassera pas R+3+C (rez + 3 niveaux + 1 niveau de comble).</p> <p>En tout état de cause, la hauteur maximale du faîtage des constructions ne devra pas dépasser la cote de 539 m NGF.</p>	<p>Le règlement du secteur 1AUindiqué renvoie également au secteur Uh.</p> <p>Du fait du contexte urbain résidentiel sur le pourtour de la zone 1AUh18, de la topographie du secteur, il est nécessaire de fixer des règles spécifiques pour le secteur 1AUh18.</p> <p>Les côtes altimétriques des constructions au voisinage ont été relevées. Ces relevés ont permis de fixer la cote altimétrique maximale des constructions futures.</p> <p>De plus l'orientation d'aménagement exigera un épannelage en fonction de la pente et de l'altimétrie du terrain pour tenir compte au maximum des constructions existantes en périphérie.</p> <p>La <b>hauteur totale des constructions sera limitée à une cote NGF</b> définie pour limiter l'incidence paysagère pour les constructions voisines ; en cohérence avec les relevés des faîtages des constructions voisines, les faîtages des constructions projetées ne pourront excéder la cote 539 m NGF. De plus les constructions présenteront un épannelage <b>qui s'échelonna de R+1+comble à R+3+comble.</b></p>
<p><b>1AU 11 - Aspects extérieurs</b></p>	<p><b><u>Règles du secteur 1AUindiqué :</u></b></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Les enseignes devront être intégrées à la façade. Aucun dépassement ne sera admis.</p> <p><u>Pour le secteur 1AUh18 :</u></p> <p>Les règles applicables sont celles de la zone Uh.</p> <p>Toutefois concernant les toitures terrasses, les dispositions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures terrasses ne peuvent pas couvrir plus de 30 m<sup>2</sup> de la toiture de chaque bâtiment et ne doivent pas représenter plus de 5% de la surface de la toiture du bâtiment.</li> <li>- Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.</li> </ul> <p><b><u>Rappel des règles du secteur UH :</u></b></p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques</p>	<p>Le règlement renvoie aux dispositions de la zone Uh. Toutefois les dispositions relatives aux toitures terrasses sont très contraignantes au regard de la taille de la future opération.</p> <p>La collectivité souhaite donc pouvoir admettre des surfaces de toitures terrasses légèrement supérieures. En effet, le recours aux toitures terrasse permet de réduire le volume des constructions.</p> <p>Il est donc ajouté une règle spécifique au secteur 1AUh18 pour admettre jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de toiture terrasse par bâtiment dans la limite de 5% de la</p>

	<p>nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, hormis la règle relative à l'aspect des toitures concernant les postes de transformation électrique (voir article Uh 11.2.3).</p> <p><u>11.1 - Dispositions générales</u></p> <p>En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.</p> <p>Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.</p> <p><u>11.2 - Dispositions particulières</u></p> <p><u>11.2.1- Bâtiments repérés comme patrimoniaux :</u></p> <p>Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.</p> <p><u>11.2.2- Implantation des constructions nouvelles :</u></p> <p>Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.</p> <p>Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.</p> <p><u>11.2.3- Toitures :</u></p> <p>La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.</p> <p>Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou à un seul pan ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- annexe accolée au bâtiment principal</li> <li>- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation</li> <li>- éléments restreints de liaison</li> </ul> <p>et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m<sup>2</sup> de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.</li> <li>- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.</li> </ul> <p><u>En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 : (...).</u></p> <p>Pour les logements collectifs, 5% de la toiture peuvent être réalisés en terrasse. En tout état de cause la toiture terrasse ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 : (...).</u></p>	<p>surface de la toiture du bâtiment.</p> <p>Pour les autres règles le projet respectera les règles du secteur Uh.</p>
--	---	--

	<p>Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.</p> <p>Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.</p> <p>Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.</p> <p>Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.</p> <p>Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.</p> <p>Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.</p> <p><u>11.2.4- Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures, d'une hauteur de 1,60m maximum par rapport au terrain naturel d'origine de la construction, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m. Cette hauteur peut être portée à 2 mètres le long des voies suivantes : RD3508, RD14, RD157 du croisement RD157/route de la Montagne à la limite communale. Dans ce cas, les clôtures doivent présenter un aspect mur maçonné enduit ou bois.</p> <p>Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).</p> <p><u>11.2.5- Divers :</u></p> <p>Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.</p>	
<p><b>1AU 12 - stationnement</b></p>	<p><b><u>Règles du secteur 1AUindiqué :</u></b></p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p><b><u>Rappel des règles du secteur UH :</u></b></p> <p><u>Généralités</u></p> <p><u>Caractéristiques générales des places de stationnement :</u> Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.</p> <p><u>Modalités de réalisation :</u> Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes</p>	<p>Le projet prévoit environ 342 logements et environ 650 places dont 544 en sous-sol.</p> <p>Le projet respectera les règles de la zone UH, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toute tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</li> <li>- à partir de 2 places de stationnement, pour les projets &gt; 160 m<sup>2</sup> SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur.</li> <li>-Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol, les box individuels fermés ne doivent pas représenter plus de 50% du stationnement en sous-sol.</li> </ul>

est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

Dispositions particulières

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Il pourra être dérogé à cette règle pour les portails automatiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

<p><b>HABITAT (constructions neuves)</b></p>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projet ≤ 160 m<sup>2</sup> SP : 1 place couverte par logement ;</li> <li>• projet &gt; 160 m<sup>2</sup> SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur.</li> </ul> <p>Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol, les box individuels fermés ne doivent pas représenter plus de 50% du stationnement en sous-sol.</p>
<p><b>Pour toute opération de plus de 5 logements</b></p>	<p>20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).</p>
<p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b></p>	<p>Article L151-35 : 1 place de stationnement par logement</p>
<p><b>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées*</b></p>	<p>* Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</p>

<p><b>HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)</b></p>	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>à 2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>de Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>
--	---

- 20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur »

- 1 place de stationnement par logement social

- Deux roues : 1 local clos, en RdeC ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et présentera une surface minimale de 4,5 m<sup>2</sup>.

**Aucune évolution de l'article n'est requise.**

	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="424 145 571 168"><b>ACTIVITES</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 174 571 197"><b>Bureaux - services</b></td> <td data-bbox="580 174 1024 338"> <p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de plancher</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p><u>Pour les services liés à la santé</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 344 571 367"><b>Commerces</b></td> <td data-bbox="580 344 1024 450"> <p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de vente.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de vente</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 456 571 501"><b>Hébergement hôtelier · restaurants</b></td> <td data-bbox="580 456 1024 501"> <p>1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 508 571 530"><b>Artisanat</b></td> <td data-bbox="580 508 1024 553"> <p>1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de la surface de plancher.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="424 577 619 645"><b>EQUIPEMENTS Equipements publics</b></td> <td data-bbox="628 577 1024 645"> <p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> </td> </tr> </table>	<b>ACTIVITES</b>		<b>Bureaux - services</b>	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de plancher</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p><u>Pour les services liés à la santé</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p>	<b>Commerces</b>	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de vente.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de vente</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>	<b>Hébergement hôtelier · restaurants</b>	<p>1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.</p>	<b>Artisanat</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de la surface de plancher.</p>	<b>EQUIPEMENTS Equipements publics</b>		<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>	
<b>ACTIVITES</b>															
<b>Bureaux - services</b>	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de plancher</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p><u>Pour les services liés à la santé</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p>														
<b>Commerces</b>	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m2 de surface de vente.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m2 de surface de vente</u>, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>														
<b>Hébergement hôtelier · restaurants</b>	<p>1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.</p>														
<b>Artisanat</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de la surface de plancher.</p>														
<b>EQUIPEMENTS Equipements publics</b>		<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>													
<p><b>1AU 13- Espaces libres et plantations</b></p>	<p><b><u>Règles du secteur 1AU</u>indiqué :</b></p> <p>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.</p> <p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.</p> <p>Dans les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUh, pour chaque construction/opération, au moins 20% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.</p> <p>En zone 1AUc, la règle de Uc demandant que « pour chaque construction/opération, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30% de la surface totale du tènement » ne s'applique pas.</p> <p><u>En outre, pour le secteur 1AUh18 :</u></p> <p><u>Au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.</u></p> <p><u>Les bandes de recul des constructions par rapport aux limites d'emprise ou limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (hors accès et stationnement).</u></p> <p><u>Les espaces libres reçoivent un traitement paysager, prioritairement végétal adapté au contexte environnant, avec plantations d'arbres et arbustes, regroupés en bosquets.</u></p> <p><u>Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, adaptées au réchauffement climatique et économes en eau.</u></p> <p><u>Pour les espaces de stationnement en aérien et non couverts, il est demandé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.</u></p> <p><b><u>Rappel des règles du secteur UH :</u></b></p> <p>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Le secteur 1AUh18 reprend la règle du secteur Uh en exigeant au moins 10 % d'espaces collectifs aménagés et présentant une fonction pour les habitants.</p> <p>De plus, afin de participer à une gestion extensive des eaux pluviales et proposer un projet qualitatif du point de vue des espaces verts, le règlement du secteur 1AUh18 demandera une proportion élevée d'espaces perméables. Cette exigence est fixée à 40% du terrain d'assiette du projet.</p> <p>Il est également ajouté des règles qualitatives relatives aux plantations et à la gestion de bandes de recul.</p> <p>Enfin afin de garantir une qualité paysagère et limiter les effets d'îlot de chaleur, le règlement fixe un ratio de plantation d'arbres en fonction du nombre de places de stationnement.</p>													

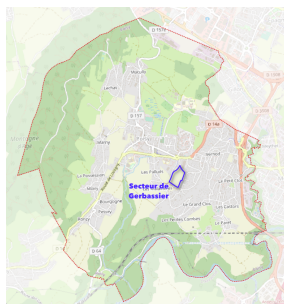


	<p>Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 % minimum de la surface totale du tènement doit être réalisé en espaces collectifs (non compris les parkings). Cet espace libre commun doit être aménagé et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire, de jeux, jardin, espace vert...).</p> <p>Pour chaque construction/opération, au moins 20% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.</p> <p>Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.</p>	
<b>1AU 14 - COS</b>	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)	La disposition du Code de l'urbanisme permettant de fixer des COS a été supprimée par la loi ALUR. Il n'est désormais plus légal de fixer un COS.

#### 4. Ajout d'une orientation d'aménagement

Une orientation d'aménagement est mise en place afin de garantir le programme de logements déterminé par la commune et le Grand Annecy dans le cadre des études préalables et de garantir également la qualité des aménagements notamment au travers :

- De la prescription de réalisation d'environ 340 à 350 de logements soit une densité d'environ 80 logements par hectare ;
- De la prescription de servitudes de mixité sociales : au moins 35% de la surface de plancher doit être dédiée à des logements sociaux (locatifs et en bail réel solidaire) ;
- Du respect d'un gradient de hauteur des constructions tenant compte de la pente du terrain avec un épannelage des bâtiments de R+1+combles à R+3+combles, sans que les façades ne dépassent la cote NGF 539 m ;
- De la réalisation d'un accès unique depuis la route de Parc'Espaces et d'un accès secondaire uniquement pour les services collectifs et les secours depuis le chemin des Peupliers ;
- De l'obligation de réaliser des liaisons en mode doux au travers du secteur et de connecter ces parcours aux cheminements existants sur la périphérie : route de parc'Espaces, chemin des Peupliers, chemin de Gerbassier et chemin du Quart ;
- De l'obligation de réaliser les stationnements affectés aux logements (hormis les places visiteurs) en sous-sol pour dégager des espaces verts et des espaces d'agrément en surface ;
- De l'obligation de réaliser au moins la moitié des places de stationnement de surface en matériaux perméables ;
- De la prescription de prévoir qu'au moins 50 % des consommations d'énergie de l'opération soient issus de sources d'énergie renouvelables pour être en compatibilité avec le PCAET ;
- De la nécessité de préserver les ouvertures paysagères pour les villas existantes implantées en périphérie, notamment celles implantées en amont du secteur ;
- Des espaces verts et le maintien de lisières paysagères, pour la qualité paysagère du projet ;
- De la réalisation d'espaces collectifs / aires de jeux, pour la qualité urbaine du projet ;
- De l'obligation de préserver l'alimentation en eau du marais sud Quart par la création de prairies inondables dans les parties basses du projet. Ces prairies inondables participeront à la qualité paysagère du projet ;
- Par l'incitation à gérer une partie des eaux pluviales du projet par des noues paysagères ;
- Par l'imposition de créer une trame verte qui accompagnera les parcours en mode doux. Cette trame devra être plantée d'arbres et arbustes pour apporter un ombrage aux promeneurs et limiter les effets d'îlot de chaleur.
- Les parcours en mode doux seront réalisés avec des matériaux à faible albédo.

**Localisation du secteur****Constats :**

Emprise : 4,4 ha environ.  
Le site se trouve dans le secteur de Gerbassier en continuité du vaste Parc'Espaces qui accueille le groupe scolaire du Quart, la salle polyvalente et culturelle « Le Podium » et une zone humide réhabilitée et aménagée à des fins pédagogiques. Le secteur est à quelques pas du chef-lieu et de ses commerces et est facilement desservi par les transports en commun du Grand Anancy.

**Conditions d'urbanisation :**

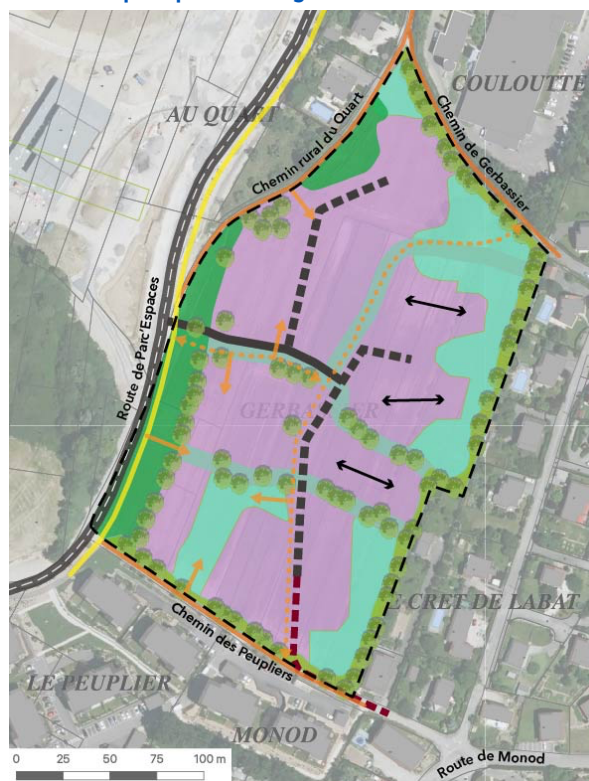
L'urbanisation du secteur doit s'effectuer par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble du secteur. L'urbanisation effective pourra s'effectuer par tranche.








Servitude de mixité sociale : au moins 35 % de la surface de plancher du projet doit être dédiée à des logements sociaux répartis entre logements locatifs sociaux et logements en bail réel solidaire.

**Programmation / formes bâties / densités**

Environ 340 à 350 logements (soit une densité de l'ordre de 80 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du secteur OAP) dont 35% minimum de la surface de plancher du projet doit être dédiée des logements sociaux (accession abordable, accession sociale et locatif social).

L'habitat collectif avec un gradient de R+1+C à R+3+C est attendu. Le faîçage des constructions ne pourra pas excéder la cote 539 m NGF.

**Schéma des principes d'aménagement****Principes de gestion des mobilités**

-  Un seul accès à la zone de Gerbassier depuis la route de Parc'Espaces.
-  Principe de desserte secondaire dans l'opération (à titre indicatif); les voies secondaires ne doivent pas créer de bouclage.
-  Accès possible à la zone depuis le chemin des Peupliers uniquement pour les pompiers et les services collectifs.
-  Mode doux en site propre existant.
-  Liaisons piétonnes inter-quartier existantes sur lesquels les maillages doux du quartier doivent se greffer.
-  Liaisons piétonnes et cycles à créer
-  Points de liaisons avec le chemin de Gerbassier et le chemin du Quart, diffusion de « sentes » à l'intérieur de lots.

L'aménagement du secteur prévoira des parcours en mode doux à l'intérieur du secteur. Ces parcours devront permettre un bouclage avec le chemin des Peupliers au Sud, avec le chemin de Gerbassier au Nord, avec le chemin rural du quart au Nord-Ouest et avec le mode doux en site propre le long de la route de Parc'Espaces à l'Ouest. Ces bouclages en mode doux permettront de rejoindre facilement les arrêts de bus.

Les accès aux stationnements souterrains seront positionnés de sorte à limiter la diffusion des voitures dans les espaces collectifs du secteur.



Les places de stationnement affectées aux logements seront réalisées en sous-sols.

Seules les places « visiteurs » sont admises en surface. Au moins la moitié de ces places doivent être réalisées avec des matériaux perméables (exceptés les places PMR).







**Energie renouvelable**

Le projet doit baser à minima 50% de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables.

**Principes de composition bâtie**

-  Bâtiment collectif avec un épandage allant du R+1+C au R+3+C. De plus la cote NGF du faîçage des constructions ne devra pas excéder 539 m NGF.
-  Les bâtiments situés en amont du terrain devront être implantés de manière à préserver des ouvertures paysagères pour les villas voisines. Il sera donc privilégié une orientation Est/Ouest des bâtiments.

**Principes de composition paysagère et environnementale**

-  Une lisière paysagère plantée d'essences locales sera aménagée sur les limites Nord, Est et Sud du projet pour permettre une bonne intégration vis-à-vis des constructions existantes.
-  La gestion des eaux pluviales devra préserver l'alimentation en eau du marais du Quart. Pour cela, il est prévu de conserver un large espace vert en limite Ouest du secteur. Cet espace devra être traité en prairie inondable.
-  Des noues paysagères, dans la mesure du possible et selon leur utilité, accompagneront les voiries, pour participer de la gestion des eaux pluviales.
-  Le projet consacrera une large part aux espaces verts. Les espaces verts collectifs seront traités en prairies fleuries ou en verger sur prairie fleurie pour favoriser la biodiversité et limiter l'entretien.
-  Les espaces verts collectifs du projet comporteront des jardins partagés avec zone de compost de déchets verts et des espaces dédiés pour les jeux de ballons ou de type aire de jeux pour enfant, placette.
-  Les parcours en mode actifs (liaisons piétonnes et cycles, les sentes en intérieur de lots) devront s'inscrire dans une trame de coulée verte parcourant le secteur, participant à la qualité paysagère du secteur et à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur. Ils devront être accompagnés de plantations pour assurer un ombrage et être revêtus par des matériaux à faible albédo.

***Orientation d'aménagement mise en place sur le secteur 1AUh18 du terrain de projet***

## 9. CONCLUSION

---

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son zonage et dans son règlement et de compléter les orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un extrait du plan de zonage sur le secteur concerné. Le plan complet au 1/5000 sera fourni lors de l'approbation de la mise en compatibilité
- Du règlement complet modifié du PLU
- D'un extrait des orientations d'aménagement avec la présentation de la nouvelle orientation d'aménagement. Les orientations d'aménagement complètes intégrant la nouvelle orientation d'aménagement de la zone 1AUh18 de Gerbassier seront fournies lors de l'approbation de la mise en compatibilité.