

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de Poisy – secteur de Gerbassier

### Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint

**du 4 avril 2024**

#### Étaient présents

M. Pierre BRUYERE	Maire de Poisy
M. René ALLAMAND	Adjoint au Maire de Poisy
M. Christian ANSELME	VP Grand Annecy
M. Frédéric AUGET	DDT74
M. Pierre CALONE	Adjoint au Maire de Poisy
M. Jacques DELFOSSE	DDT74
Mme Caroline GARY	Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc
Mme Odile HAMEAU	Elue Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc
Mme Karine LONGERAY	Elue Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc
M. Etienne TARDY	SCoT du Bassin Annécien
Mme Alexandra SOPPELSA	Grand Annecy
Mme Géraldine VEILLET	SILA
Mme Estelle Durand-Terrasson	Responsable aménagement, Mairie de Poisy
Mme Delphine PELLETAN	Urbaniste – Espaces & Mutations

#### Excusés :

- INAO
- CCI

Ces personnes publiques n'ont pas formulé de remarques.

#### Ordre du jour :

Il s'agit de la réunion d'examen conjoint du projet de DPMEC n°3 pour le secteur de Gerbassier. La réunion a pour objet de recueillir les avis des personnes publiques sur la procédure.

#### Introduction

M. le Maire introduit la réunion en faisant un résumé du projet :

- environ 350 logements dont 105 LLS et 35 logements en BRS ; le projet visera plutôt 30% de LLS et 10% de logements en BRS soit 40% de logements sociaux ;
- la plus grande partie des stationnements seront en sous-sol pour dégager de vastes espaces verts en surfaces ;
- concernant la composition bâtie, le projet impose une distance de 20 mètres entre les bâtiments ; le plan de masse en l'état retient une distance de près de 40 m entre les villas et les immeubles en projet ;
- pour la prise en compte des constructions au voisinage, la cote altimétrique des constructions du projet tiendra compte de celle des villas;

- desserte automobile du projet par la route de Parc'Espaces ; les modes doux irrigueront le projet et permettront des maillages avec les parcours existants sur le pourtour ;
- l'unité de dépollution des Poiriers a la capacité de traiter les effluents produits. Une extension, avec création d'un nouveau bassin, à 37000 EH est prévue pour 2035. La capacité sera portée à 57000 EH en 2050. Le SILA maîtrise le foncier ; l'extension de l'Udep en est donc facilitée.
- Le projet utilisera la géothermie, des sondages ont été effectués et sont favorables.
- M. le Maire note que la ligne souterraine de transport d'électricité représentée au dossier présente un mauvais tracé. La ligne se situe exactement sous la voirie.

## **Interventions des personnes publiques**

---

### **SCoT du bassin annécien**

Le syndicat du SCoT émet un avis positif sur le projet bien qu'il constitue une extension urbaine. Dans le SCoT de 2014, il était alloué de fortes capacités de développement à la commune de Poisy.

Si le projet se réalise alors la commune aura consommé 40% de l'enveloppe foncière allouée et aura réalisé 2/3 du potentiel en logements => projet compatible.

En matière de LLS : Le SCoT demande 25% de Logements Locatifs Sociaux => projet compatible.

Dans la trame agricole du SCoT, le secteur de Gerbassier n'est pas dans un secteur à enjeux fort.

Au sujet de la trame écologique, le secteur se situe dans un espace de classe 2. L'urbanisation du secteur est donc compatible avec ce volet du SCoT.

Petit point plus délicat vis-à-vis de la trame paysagère, la commune se trouve dans le « coteau habité » ; pour ce type d'espaces la prescription du DOO indique : 1 ou 2 sites d'urbanisation et d'extension par commune. A l'heure actuelle, le développement de Poisy s'est fait en plusieurs secteurs. L'urbanisation du site de Gerbassier constitue donc un lieu d'urbanisation supplémentaire.

Monsieur le Maire répond que la commune a effectivement renforcé les hameaux et le centre bourg. Mais tous les projets présentent une densité d'au moins fait 80 logt/ha.

Il faut se souvenir que Poisy couvre 1140 ha dont environ 310 ha en zone agricole (dont 30 ha appartiennent à la commune, avec bail sur 20 ha avec le lycée agricole) et 450 ha zones naturelles protégées.

⇒ Avis favorable malgré l'ouverture d'un nouveau site d'urbanisation en extension

### **Services de l'État**

Les Services de l'État préfèrent lorsque la règle de mixité sociale est rédigée en nombre de logements et en % de surface de plancher pour garantir une répartition en nombre et en surface des logements sociaux.

Les Services de l'État ont relevé plusieurs enjeux : environnementaux et production de logements.

#### **Enjeux environnementaux**

Les enjeux environnementaux sont liés à l'alimentation de la zone humide du Quart. Les Services de l'État notent avec intérêt que l'OAP prévoit des prescriptions pour la gestion des Eaux pluviales.

Les capacités de l'UDEP des Poiriers arrivent en limite mais l'extension prévue de l'UDEP absorbera sans difficulté les 800 EH prévus dans le secteur de Gerbassier.

#### **Mixité sociale**

Les Services de l'Etat indiquent que la commune compte actuellement 15,5 % de LLS au dernier bilan. Ils saluent l'augmentation de la SMS à 40% des logements du programme. (M. Augier rappelle qu'il faudra modifier la règle en conséquence pour l'approbation).

#### **Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)**

M. Delfosse rappelle que le secteur couvre 4,4 ha, aussi l'urbanisation de ce secteur constitue une extension de l'urbanisation et donc ce sera compté dans le compte de la consommation des ENAF 2021-2031.

Les Services de l'État ajoutent qu'ils sont bien conscients que ce secteur est un espace agricole mais Poisy se trouve en première couronne de l'agglomération et présente des enjeux de production de logements. De plus le secteur se situe à proximité des services et des transports en commun.

Ainsi l'État ne conteste pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Gerbassier dans le principe mais sera attentif aux détails de l'ouverture à l'urbanisation notamment concernant les objectifs de production de logements sociaux.

#### **Programmation de l'OAP**

M. Augier note que l'orientation d'aménagement ne prévoit pas d'échéancier d'ouverture de la zone. Delphine PELLETAN répond que ce point sera précisé dans le dossier en vue de son approbation : la zone de Gerbassier sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la procédure.

- ⇒ Avis favorable sous réserve d'ajouter l'obligation de 40% de logements sociaux en nombre de logements (en plus de la prescription de 35% de la surface de plancher affectée à des logements sociaux).

#### **Chambre d'Agriculture Savoie Montblanc (CASMB) :**

Mme Gary indique que le secteur se trouve en zone agricole ordinaire. Cependant, il y a tout de même des prescriptions à respecter.

En 2014, au moment de l'établissement du SCoT, c'était un vaste espace agricole qui a été urbanisé par plusieurs opérations. Aujourd'hui il reste 4,4 ha agricole sur le secteur de Gerbassier. La CASMB regrette que ce secteur soit ouvert à l'urbanisation et que la profession agricole perde 4,4 ha de bonnes terres agricoles à Poisy.

Sur la question des matériaux inertes, Mme Gary demande s'il est possible de disposer des estimations des volumes qui vont sortir ; il serait intéressant que le PLU soit en capacité d'identifier les filières de traitement et préciser où les déchets seront évacués.

La commune a sollicité le porteur de projet pour connaître le volume des déblais envisagés.

La CASMB fait part de ses inquiétudes sur l'afflux de projets à Poisy :

- ⇒ ZAE Brassilly
- ⇒ Zone 1AU Violettes.

La multiplicité des projets pose la question de la pérennité des espaces agricoles.

Monsieur le Maire rappelle que Poisy est assigné à des objectifs de production de logements et de mixité sociale. La commune doit réaliser 80 logements par an.

De plus, la commune de Poisy a un développement résidentiel assez récent, il n'y a donc pas ou très peu de potentiel de renouvellement urbain.

Concernant la pérennité des espaces agricoles, M. le Maire regrette que certains exploitants mettent des chevaux pour ne pas louer leurs terrains à un autre agriculteur.

De plus, la commune a acquis du foncier agricole pour préserver cette vocation, en lien avec l'ISETA.

Mme HAMEAU propose de réserver une partie du secteur de Gerbassier pour une installation maraîchère ; il faut bien nourrir les futurs habitants du quartier. M. le Maire réfute la proposition. Le projet prévoit des jardins partagés pour les futurs habitants. Pour ce qui est d'une installation en maraîchage, il doute de la possibilité d'exploiter sereinement au cœur d'un quartier d'habitation : comment surveiller la production ? De plus la commune est en cours d'acquisition de 2 ha pour permettre une installation de maraîcher.

- ⇒ Avis très réservé.

#### **SILA :**

Le SILA note la qualité de l'étude environnementale pour la zone humide du Quart.

Le SILA ne soulève pas de problématique en terme de calendrier par rapport à l'extension UDEP mais Mme Veillet rappelle la nécessaire vigilance par rapport à la capacité globale de l'UDEP par rapport à l'ensemble des zones raccordées.

- ⇒ Avis favorable.

## Conclusion

---

M. Anselme conclut en indiquant que la commune et le Grand Anancy ne nient pas l'enjeu agricole du secteur. Toutefois, le secteur de Gerbassier répond aux orientations du PADD du projet de PLUi du Grand Anancy. En effet, ce secteur se situe dans la ville du quart d'heure, il est à proximité des équipements publics et transports en commun.

L'OAP prévoit une densité forte et le règlement exige une part importante de logements sociaux en application du contrat de mixité sociale.

L'urbanisation de ce secteur sera comptabilisée dans le décompte des ENAF et du ZAN (zéro artificialisation nette) sur la période 2021-2040.

On peut souligner qu'à l'échelle du PLUi, le Grand Anancy est plus ambitieux que la loi car les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers vise une consommation maximum de 240ha ; on épargne 120 ha.

Monsieur le Maire rappelle que 9 000 personnes attendent un logement social.

M. Delfosse indique qu'il y aurait environ 25ha de potentiel du PLU actuellement en vigueur à rendre aux zones A ou N dans le projet de PLUi. Comme il s'agit d'une DPMEC et que le Grand Anancy conduit plusieurs procédures, il n'y a effectivement pas de vision d'ensemble.

M. Delfosse ajoute que le débat du jour, concernant la consommation d'espace NAF, n'aurait pas lieu si la commune était dans le cadre d'une révision de son PLU. On aurait une vision plus globale. Or la commune dispose d'un PLU ancien qui évolue au coup par coup en fonction des besoins. Aujourd'hui il faut traiter la DP MEC dans le cadre global de l'élaboration du PLUi.

## Corrections à envisager dans le dossier

---

### Coquilles à corriger dans l'additif au rapport de présentation :

- Localisation de la ligne souterraine de transport d'électricité qui se trouve exactement sous la route de Parc'Espaces.
- Justifications de la règle des stationnements : indiquer 350 logements et non 342.

### Évolution à apporter au dossier suite à l'examen conjoint :

- Reformuler la règle de mixité sociale pour ajouter l'exigence de 40% de logements sociaux en nombre à l'exigence déjà inscrite de 35% de la surface de plancher dédiée aux logements sociaux.

Règle actuellement rédigée pour la SMS n°34 de Gerbassier	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
Règle proposée à l'issue de l'examen conjoint	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 ; de plus le programme de logements devra comporter au moins 40% de logements sociaux pérennes (de type PLS/PLUS/PLAI/BRS) en nombre de logements.

- Ajouter l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation : zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la procédure

## Calendrier

---

Retour MRAE sur évaluation environnementale : pour le 19 mai

Enquête publique : mi-juin 2024 à mi-juillet

Rapport du CE : août 2024

Approbation au conseil Communautaire du 26 septembre 2024

Fait à Chavanod,  
Delphine Pelletan, ESPACES & MUTATIONS