

## Commune de POISY - LOTISSEMENT « Le Parc Gerbassier »



**PRIAMS**  
Le bien, immobilier.

Lotisseur : SCCV EQ2022

**REGLEMENT**

**PA 10**

### A. OBJET

Le présent règlement détermine les règles et servitudes d'intérêt général qui s'imposent dans le lotissement. La signature des actes comporte pour les acquéreurs l'adhésion à ce règlement et chaque acquéreur devra prendre soin de communiquer dans sa totalité ce règlement aux constructeurs et entrepreneurs qui devront travailler sur un lot du lotissement, ainsi qu'à tout acquéreur ou locataire de son lot.

Il est à noter que l'arrêté de lotir peut compléter ou modifier le présent règlement.

### B. DESIGNATION ET DENOMINATION DU LOTISSEMENT

Le règlement s'applique au lotissement constitué de la parcelle sise/ des parcelles sises :

- Sur la Commune de POISY
- Sur les parcelles cadastrées section AP
- Au lieu-dit « Gerbassier et Route des Peupliers »
- n° 1p, 2p, 3, 4p, 5p, 6p, 7p, 8p, 9p, 10p, 11p, 12p, 13p et 526p (p=partie)  
**d'une superficie réelle totale de 42 588 m<sup>2</sup>.**

Nota : les superficies mesurées des parcelles sont définies par des procès-verbaux et plans de bornage amiable et contradictoire du périmètre de l'opération

**Le lotissement prendra le nom de lotissement « Le parc Gerbassier ».**

## C. REGLES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme à l'intérieur du lotissement seront celles de la modification simplifiée N°7 approuvée suite à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de POISY et complétées par les suivantes :

### Nombre de lots et superficie des lots :

Le nombre total de lots créés : 3

**Caractéristique des lots :** La superficie, la forme et les dimensions des lots sont indiquées sur le plan de composition. Ces indications sont provisoires dans la limite des tolérances admissibles et les caractéristiques définitives des lots résulteront du bornage des limites divisaires effectué sur le terrain au moment de la vente des lots.

Voir le plan de composition PA4 joint au dossier

	Surface (m <sup>2</sup> )
<b>Lot 1</b>	11971
<b>Lot 2</b>	10750
<b>Lot 3</b>	8411
<b>EC1: Espaces communs Voirie - espaces verts</b>	7426
<b>EC2: Espaces communs espaces verts</b>	793
<b>EC3: Espaces communs espaces verts</b>	1047
<b>EC4: Espaces communs espaces verts</b>	2190
<b>Total</b>	<b>42588</b>

## Article 1AUh 1

---

Cf Règlement du PLU

## Article 1AUh 2

---

### Mixité sociale :

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

Cf Règlement du PLU et en complément :

Ces pourcentages de mixité sociale seront gérés à l'échelle globale du permis d'aménager et seront répartis lot par lot : (voir tableau ci-dessous)

En cas de carence de logements sociaux sur la commune de Poisy, le lot N°2 devra appliquer la typologie de logements demandés.

	Surface de plancher attribuée (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements total à réaliser par lot	Nombre de logements en accession libre à réaliser par lot	Surface de plancher en accession libre maximum (m <sup>2</sup> )	Nombre de logement de type PLS/PLUS/PLAI à réaliser par lot	Nombre de logement de type BRS à réaliser par lot	Surface de plancher de type PLS/PLUS/PLAI et BRS au minimum(m <sup>2</sup> )
<b>Lot 1</b>	7644	106	96	6928	0	10	716
<b>Lot 2</b>	8520	130	0	0	105	25	8520
<b>Lot 3</b>	7402	114	114	7402	0	0	0
<b>EC1: Espaces communs Voirie - espaces verts</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>EC2: Espaces communs espaces verts</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>EC3: Espaces communs espaces verts</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>EC4: Espaces communs espaces verts</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>23566</b>						

<b>% de surface de plancher par type de logements</b>	-	-	-	<b>60.81</b>	-	-	<b>39.19</b>
<b>% de type de logements en nombre</b>	-	<b>100</b>	<b>60</b>	-	<b>30</b>	<b>10</b>	-

<b>Total</b>	<b>23566</b>	<b>350</b>	<b>210</b>	<b>14330</b>	<b>105</b>	<b>35</b>	<b>9236</b>
--------------	--------------	------------	------------	--------------	------------	-----------	-------------

### **Article 1AUh 3**

---

Cf Règlement du PLU

### **Article 1AUh 4**

---

Cf Règlement du PLU

### **Article 1AUh 5**

---

Cf Règlement du PLU

### **Article 1AUh 6**

---

Cf Règlement du PLU

Voir les reculs minimums sur le plan de composition PA4

### **Article 1AUh 7**

---

Cf Règlement du PLU

Voir les reculs minimums sur le plan de composition PA4

### **Article 1AUh 8**

---

Cf Règlement du PLU

## Article 1AUh 9

---

Cf Règlement du PLU et en complément :

La mixité sociale de l'opération impose la réalisation de logements sociaux. Le CES pourra donc être majoré de 25 % maximum et sera géré à l'échelle globale du permis d'aménager et sera réparti lot par lot comme suit :

	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface d'emprise au sol maximum attribuée (m <sup>2</sup> )
<b>Lot 1</b>	11971	7000
<b>Lot 2</b>	10750	3000
<b>Lot 3</b>	8411	3000
<b>EC1: Espaces communs Voirie - espaces verts</b>	7426	40
<b>EC2: Espaces communs espaces verts</b>	793	0
<b>EC3: Espaces communs espaces verts</b>	1047	0
<b>EC4: Espaces communs espaces verts</b>	2190	0
<b>Total</b>	<b>42588</b>	<b>13040</b>

## Article 1AUh 10

---

Cf Règlement du PLU

## Article 1AUh 11

---

Cf Règlement du PLU

## Article 1AUh 12

---

Cf Règlement du PLU

Chaque lot fera ses places de stationnements en fonction de la surface de plancher SDP réalisée.

## Article 1AUh 13

---

Cf Règlement du PLU et en complément :

### Espace collectif :

Un espace collectif libre commun de 10 % minimum sera réalisé sur l'opération par le lotisseur. Cet espace de 4300 m<sup>2</sup> minimum sera composé de l'espace vert sur l'espace commun EC1 et situé à l'est du lot N°1.



De plus chaque lot devra réaliser 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.

**Espace perméable :**

Au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

La gestion est réalisée de façon globale sur l'opération et sera répartie de la façon suivante :

	Surface minimum d'espaces perméables (m <sup>2</sup> )
<b>Lot 1</b>	3680
<b>Lot 2</b>	4105
<b>Lot 3</b>	1865
<b>EC1: Espaces communs Voirie - espaces verts</b>	4015
<b>EC2: Espaces communs espaces verts</b>	670
<b>EC3: Espaces communs espaces verts</b>	880
<b>EC4: Espaces communs espaces verts</b>	1840
<b>Total</b>	<b>17055</b>

**Article 1AUh 14**

Sans objet





## Modification simplifiée n°7 du PLAN LOCAL d'URBANISME de POISY

### 3 – RÈGLEMENT

#### Approbation



Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération n° DEL-2024-291 du Grand Annecy du 14 novembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Poisy

La Présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. LARDET', is written over a blue horizontal line.

Frédérique LARDET.

## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

Il s'agit des secteurs de hameau. La zone Uh a pour vocation d'accueillir des logements et des activités de proximité.

Les sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 concernent les dispositions réglementaires spécifiques de la zone d'urbanisation future des Resses d'Aze (secteur identifié à l'orientation d'aménagement de la zone 1AUh/c17)

### ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

#### Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- 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,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- 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>,
- 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.
- 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.

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.

### ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1- Rappel

Adaptations mineures : 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.

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.

#### 2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **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 ci-après.

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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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	36 393 m <sup>2</sup>	Le Pré des Jons

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	8383 m <sup>2</sup>	Les Petites Combes

## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

	- 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS		
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 ; 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.	43731 m <sup>2</sup>	Gerbassier
35	Sur l'ensemble du secteur : - 40% des logements réalisés doit être affecté à des logements sociaux de type PLS/PLUS/PLAI/BRS avec un minimum de 30% des logements réalisés en type PLAI/PLUS/PLS.	17 143m <sup>2</sup>	Chemin des Pacheux

- Les commerces s'ils font moins de 250 m2 de surface de vente,
- L'artisanat s'il fait moins de 250 m2 de surface de plancher,
- Les annexes des constructions admises limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU,
- Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'exploitation.
- La réhabilitation, dans le volume existant (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.
- La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.
- 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.
- Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

### ARTICLE Uh 3 : ACCES ET VOIRIE

#### DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

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.

#### ACCÈS

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.

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)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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.

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 %.

#### VOIRIES

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.

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.

Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.

**Pour la zone 1AUhc6 : Dans le cas où les conditions spécifiques au projet ne permettraient pas d'atteindre cette exigence, la pente pourra alors atteindre une pente maximale de 17% dans ce cas les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.**

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2, les rampes d'accès au sous-sol ou aux constructions devront avoir une pente n'excédant pas 12%. Dans le cas où les conditions spécifiques au projet ne permettraient pas d'atteindre cette exigence, leur pente pourra alors atteindre une pente maximale de 17%, dans ce cas les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.

### ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

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.

#### Eaux usées :

## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

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 **et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.**

### Eaux pluviales :

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se **référer au zonage pluvial des annexes sanitaires** (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

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.

#### 2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- 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.
- 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.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- 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 :
  - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

##### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

Tout nouvel aménagement doit :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
- 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.

##### - **Prescriptions particulières**

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.

### Énergies et télécommunications :

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.

### Télédiffusion :

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée et doit être dissimulée par tout moyen adapté.

### Ordures ménagères :

#### *Collecte :*

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.

#### *Entreposage :*

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer sur la propriété.

### **ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

### ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

#### GÉNÉRALITÉS

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).

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).

#### IMPLANTATION

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.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 5,50 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

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 :

- 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),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.
- et sous réserve que leur implantation ne représente pas un risque pour la sécurité.

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

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 :

Les 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.

Les autres constructions doivent être implantées avec les règles de recul minimum suivants :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 8 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au domaine public (y compris les chemins piétons) ne devra pas être inférieure à 4 m.

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 :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m
- pour les locaux de services de surface inférieure à 30 m<sup>2</sup>
- que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m pour les parkings couverts enterrés en toiture terrasse

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.

### ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

#### GÉNÉRALITÉS

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

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).

#### IMPLANTATION

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

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).

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 :

- 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),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage ;

## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

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

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

### En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 :

Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées sans conditions de recul sous conditions :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m
- que leur surface totale ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
- que leur longueur ne dépasse pas 6 m

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.

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...).

### ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

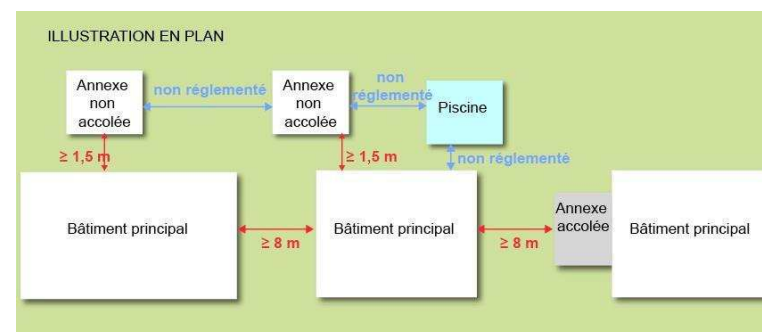
La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

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 :

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



### ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Le CES est limité à 0,25.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

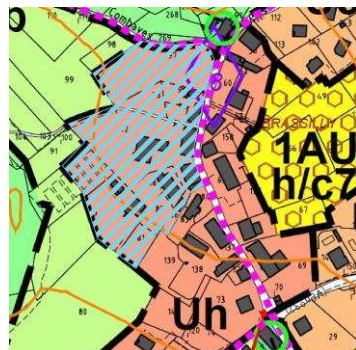
La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à 12 m au faîtage.

## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

Pour la zone Uh de Brassilly, définie ci contre, 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° (anciennement L.127-1) du Code de l'Urbanisme. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 25%.



### En sous-secteur Uhr1 :

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur maximale du faitage des constructions ne devra pas dépasser la cote de 540,25. Les ouvrages de superstructure de la toiture, telles que les souches de cheminées, ouvrages de ventilation, etc...pourront dépasser ce niveau de 0,5 m maximum. Afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture de qualité, un dépassement de 3 m de hauteur est autorisé sur une emprise représentant au maximum 30% de l'emprise au sol de chaque construction.

### En sous-secteur Uhr2 :

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur maximale du faitage des constructions ne devra pas dépasser la cote de 538,75. Les ouvrages de superstructure de la toiture, telles que les souches de cheminées, ouvrages de ventilation, etc...pourront dépasser ce niveau de 0,5 m maximum. Afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture de qualité, un dépassement de 3 m de hauteur est autorisé sur une emprise représentant au maximum 30% de l'emprise au sol de chaque construction.

Les antennes de radio soumises à déclaration ne peuvent excéder une hauteur de 5m.

## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

### ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques 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).

#### 11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

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.

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.

#### 11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

##### 11.2.1- BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME PATRIMONIAUX :

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.

##### 11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

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.

##### 11.2.3- TOITURES :

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.

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 :

- annexe accolée au bâtiment principal
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- 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.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 : la règle ci-dessus est étendue aux annexes non accolées.

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>.

En sous-secteurs Uhr1 et Uhr2 : Pour toutes opérations collectives ou d'individuels groupés de plus de 5 logements, les toitures terrasses intégrées aux toitures en pente principale pourront être tolérées dans la mesure où elles s'intègrent parfaitement à la construction d'ensemble. Elles ne pourront dans ce cas dépasser 20% de la surface totale de la toiture.

Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.

Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.

Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.

Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

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.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

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.

##### 11.2.4- CLÔTURES :

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.

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...).

##### 11.2.5- DIVERS :

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

### ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES



## ZONE Uh : secteur de hameau et sous-secteurs Uhr1/2 : sous-secteurs des Resses d'Aze

### GÉNÉRALITÉS

#### Caractéristiques générales des places de stationnement :

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.

#### Modalités de réalisation :

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.

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 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** :

<b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État</b>	Article L151-35 : 1 place de stationnement par logement
<b>Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées*</b>	* Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles
<b>HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)</b>	En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :  2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.  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.

<b>DEUX ROUES (VELO)</b>	Pour tout bâtiment d'habitation comportant plus de cinq logements, il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée 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 m².
--------------------------	---

<b>ACTIVITES</b>	
<b>Bureaux - services</b>	2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher. <u>Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher</u> , les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. <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.
<b>Commerces</b>	2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m² de surface de vente. <u>Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de vente</u> , les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

<b>HABITAT (constructions neuves)</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.  En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.  Toute tranche de 40 m² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.  A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ;</li> <li>• projet &gt; 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur.</li> </ul> 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.
<b>Pour toute opération de plus de 5 logements</b>	20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).

## ZONE Uh : secteur de hameau **et sous-secteurs Uhr1/2** : sous-secteurs des Resses d'Aze

<b>Hébergement hôtelier - restaurants</b>	1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.
<b>Artisanat</b>	1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de la surface de plancher.

<b>ÉQUIPEMENTS</b> <b>Équipements publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
--	---

### ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

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...).

Pour chaque construction/opération, au moins 20% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

Les plantations en limites sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement.

### ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## ZONE 1AU indicée : Secteur à urbaniser à court terme

Il s'agit de secteurs à vocation urbaine qui sont ouverts à l'urbanisation avec, respectivement, les règles de la zone correspondante. Les Orientations d'Aménagement particulières définissent, le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

### ARTICLE 1AU(i) 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

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.

### ARTICLE 1AU(i) 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1- Rappel

Adaptations mineures : 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.

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.

#### 2- Pour chaque secteur, les occupations et utilisation du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante.

- **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 ci-après.

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 m <sup>2</sup>	La Caillière
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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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	36 393 m <sup>2</sup>	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 ; 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.	43731 m <sup>2</sup>	Gerbassier
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 ; 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.	43731 m <sup>2</sup>	Gerbassier
35	Sur l'ensemble du secteur : - 40% des logements réalisés doit être affecté à des logements sociaux de type PLS/PLUS/PLAI/BRS avec un minimum de 30% des logements réalisés en type PLAI/PLUS/PLS.	17 143m <sup>2</sup>	Chemin des Pacheux

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

## ZONE 1AU indicée : Secteur à urbaniser à court terme

- 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, **1AUhc6**, 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, l'urbanisation pourra s'effectuer en deux tranches maximum sachant que le découpage en tranche doit respecter les secteurs définis dans l'orientation d'aménagement et délimités par le tracé de la canalisation de gaz.

Toutefois, pour la zone 1AUxi (dite zone de Calvi), il est admis une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La réhabilitation, dans le volume existant (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 :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- l'assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,
- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

### Pour le bâti existant avant urbanisation complète de la zone, il est admis :

- 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 :
  - sa destination est conservée,
  - son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
  - son assainissement est possible, conformément à la réglementation en vigueur,
  - le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- 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.
- 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.

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.

## ZONE 1AU indiquée : Secteur à urbaniser à court terme

### ARTICLE 1AU(i) 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

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.

### ARTICLE 1AU(j) 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Néanmoins, en zone 1AUx et les différents sous-secteurs (1AUxi) concernant les eaux usées :

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 **et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.**

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).

### ARTICLE 1AU(i) 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

### ARTICLE 1AU(j) 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

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).

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

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.

### ARTICLE 1AU(i) 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

#### GÉNÉRALITÉS

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

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).

#### IMPLANTATION

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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...). 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.

#### Pour les constructions d'habitations existantes :

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

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.

### ARTICLE 1AU(i) 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

De plus, dans les zones 1AUb, 1AUbc, 1AUhc, 1AUc, à 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 8 m.

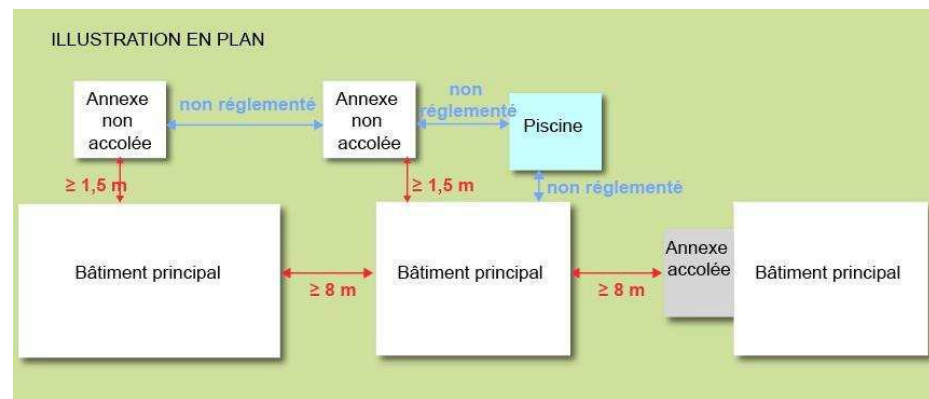
Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

## ZONE 1AU indicée : Secteur à urbaniser à court terme

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).

### ARTICLE 1AU(j) 9 : EMPRISE AU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

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%.

Pour la zone 1AUh/c6, il pourra être appliqué les dispositions de majoration du volume constructible de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme : les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux pourront bénéficier de 40% de majoration de CES. Le cumul de majoration du CES et de la hauteur ne dépassera pas la majoration totale de 40% autorisée.

### Toutefois pour le secteur 1AUh18 :

Le CES est limité à 0,25.

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%.

Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AU(j) 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

### Pour la totalité de la zone 1AUb1 de « Pré de Clavières » :

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.

### Pour la partie de zone 1AUbc2 « Les Léchettes » dans laquelle s'applique les règles de Ub (cf. OA de la zone 1AUbc2) :

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.

Pour la zone 1AUh/c6, il pourra être appliqué les dispositions de majoration du volume constructible de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme : les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux pourront bénéficier de 40% de majoration de hauteur. Le cumul de majoration du CES et de la hauteur ne dépassera pas la majoration totale de 40% autorisée.

Pour les zones 1AUb1, 1AUbc2 1AUh4, 1AUhc13 et 1AUc9, 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%.

### Pour le secteur 1AUh18, seules les règles suivantes s'appliquent :

Le nombre de niveaux ne dépassera pas R+3+C (rez + 3 niveaux + 1 niveau de comble).

En tout état de cause, la hauteur maximale du faîtage des constructions ne devra pas dépasser la cote de 539 m NGF.

## ZONE 1AU indicée : Secteur à urbaniser à court terme

### ARTICLE 1AU(i) 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

Les enseignes devront être intégrées à la façade. Aucun dépassement ne sera admis.

#### Pour le secteur 1AUh18 :

Les règles applicables sont celles de la zone Uh.

Toutefois concernant les toitures terrasses, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 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.
- Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.

### ARTICLE 1AU(i) 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

### ARTICLE 1AU(i) 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement si elles existent.

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.

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.

#### En outre, pour le secteur 1AUh18 :

Au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

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).

Les espaces libres reçoivent un traitement paysager, prioritairement végétal adapté au contexte environnant, avec plantations d'arbres et arbustes, regroupés en bosquets.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, adaptées au réchauffement climatique et économes en eau.

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.

### ARTICLE 1AU(i) 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

## ANNEXES : PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
BOULEAU VERRUQUEUX <i>Betula pendula</i>	20 à 25m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 2000m			très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoïdes</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant



## ANNEXES : PALETTE VEGETALE

### ARBRES DE TAILLE MOYENNE

ALISIER TORNINAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
ROBINIER FAUX-ACCACIA <i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 20m	blanc	mai à juillet	lumière		gousse plate gris noirâtre		très courant
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

## ANNEXES : PALETTE VEGETALE

### CONIFÈRES

SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant

### GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirens</i>	2 à 4m							très courant

## ANNEXES : PALETTE VEGETALE

### GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOZYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 À 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

## ANNEXES : PALETTE VEGETALE

### PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe		courant
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare

## ANNEXES : PALETTE VEGETALE

NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

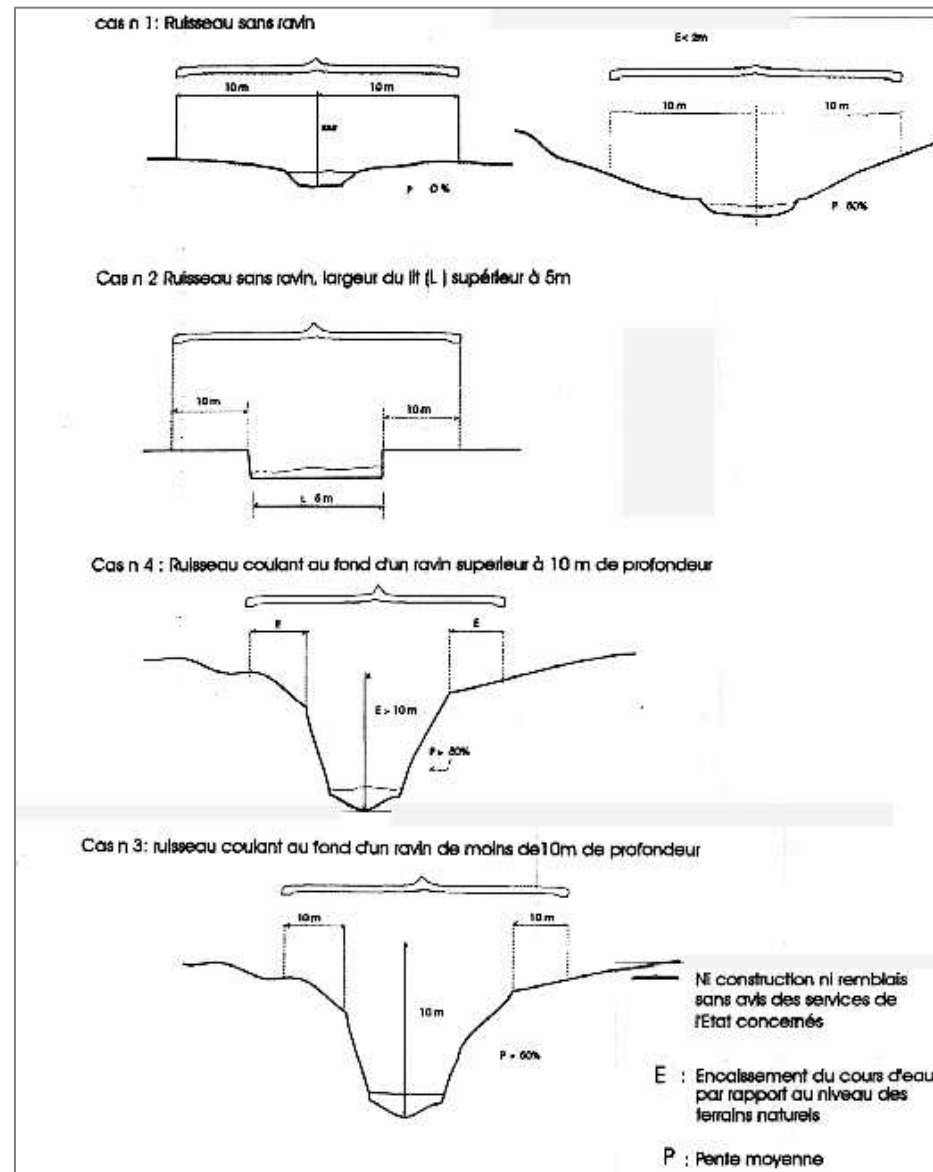
### PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerrimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

### ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA <i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

## ANNEXES : PRESCRIPTIONS DE MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS DES RUISSEAUX ET TORRENTS

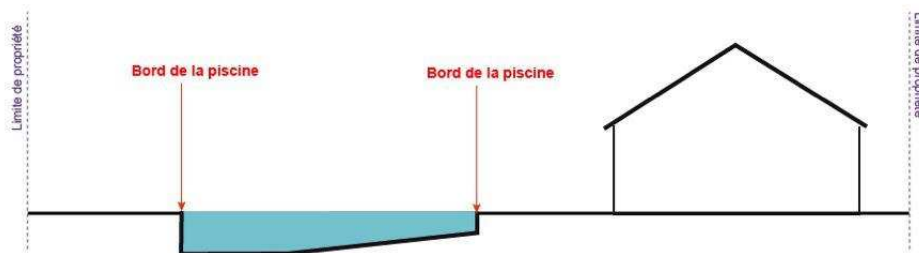


## ANNEXES : DEFINITIONS

**Annexes :** Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. L'annexe constitue un complément fonctionnel à ce bâtiment.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

**Bord du bassin de la piscine :** un schéma est ajouté.



### **Emprise au Sol :**

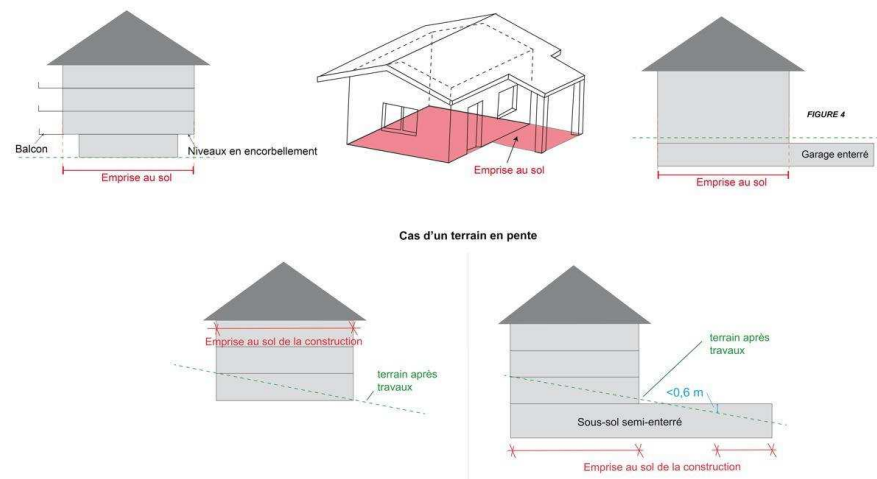
C'est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol. Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Sont exclues de l'emprise au sol :

- Les pergolas (système avec une armature non couverte ou couverte de manière ponctuelle par des toiles), dans la limite de 20 m<sup>2</sup>,
- les constructions annexes (accolées, non accolées) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> cumulés sur le terrain d'assiette.
- les rampes d'accès aux sous-sols,
- les parties entièrement enterrées de la construction,
- les terrasses aménagées d'une hauteur au-dessus du sol fini n'excédant pas 0,60m,
- les piscines enterrées,
- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon et débords de toiture ne prenant pas appui sur le sol, ainsi que les ornements de façades (modénatures, marquise,...),
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et de murs de toute nature qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.



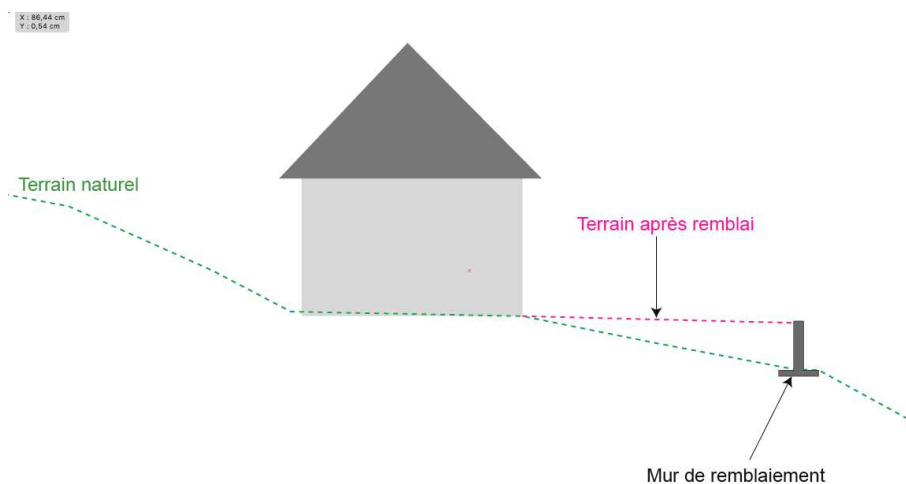
### **Ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les pylônes, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau,...

### **Mur de remblais**

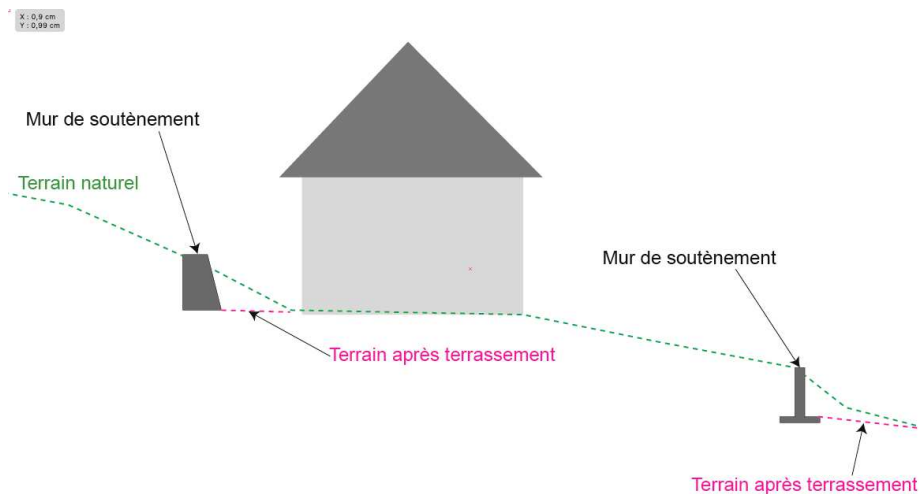
Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

## ANNEXES : DEFINITIONS



### Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.



**Place commandée** : Place qui est accessible par une autre place de stationnement

### Surfaces perméables et surfaces imperméables

Sont des surfaces perméables les surfaces qui se laissent traverser ou pénétrer par un fluide, notamment les eaux de pluies.

Sont considérées comme surfaces perméables :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées, ...
- les zones pavées (si les joints sont perméables),
- les toitures végétalisées (type intensif : 40 cm minimum de hauteur de terre végétale / type extensif : 10 cm minimum de hauteur de substrat sedum).
- les piscines

Sont considérées comme surfaces imperméables :

- les surfaces bétonnées (terrasse, ...),
- les enrobés, les bicouches, l'asphalte,
- les toitures (ardoise, tuile, acier, zinc, fibre de ciment etc..) ; les débords de toit jusqu'à 1,2m ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces imperméables
- les noues et bassins tampons (car ces structures ont un rôle de réservoir) .

**Voie privée ouverte à la circulation** : une voie privée est ouverte à la circulation publique à partir du moment où elle dessert une ou plusieurs propriétés et qu'elle est accessible au public



## GERBASSIER

### 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 Annecy.

### 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 ; 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.

### 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) représentant 40% du nombre de logements.

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








### Phasage d'ouverture à l'urbanisation :

La zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, dès approbation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU.

### 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 a minima 50% de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables.

## Principes de composition bâtie


-  Bâtiment collectif avec un épannelage allant du R+1+C au R+3+C. De plus, la côte du faîtage 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.

-  Espace paysager de gestion des eaux pluviales et de ruissellement : 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. L'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par le projet sera donc collecté pour être restitué au marais. Les eaux pluviales seront dirigées vers l'espace paysager de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. L'exutoire de cet espace reste la zone humide du Quart après passage par le filtre planté de roseaux.

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 collectif 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.



Bornages - Divisions parcellaires - Expertises - Estimations  
 Partages familiaux - Urbanisme - Divisions en volume  
 Copropriétés - Géoréférencement - Topographie - Implantation  
 G.P.S. - Lotissement - Ingénierie voirie & réseaux divers

Réf. 22004T\_PA10\_0\_12/12/2024

Durée de Validité du Présent Règlement :

Article L442-9 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V))

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Fait à Annecy,  
 Le 12/12/2024

**SARL MPC Géomètres-Experts & Associés**

**M. François MAGNANT**  
 Géomètre-Expert

**Le Lotisseur**  
**SCCV EQ2022**  
 Représentée par  
**M Thomas MACHADO**



**Cabinet ARCH2'O**

**M. Marc-Olivier SUBLET**  
 Architecte D.P.L.G.



**S.A.R.L MPC Géomètres Experts & Associés - MAGNANT - PERRILLAT - CLARET**

Membres de l'Ordre des Géomètres Experts N° 2016B200007 - R.C.S. THONON-LES-BAINS - SIRET 431 213 834 00010 - APE 7112A - N° TVA intracommunautaire FR44 431213834

**ALLONZIER LA CAILLE**  
**FERNEY VOLTAIRE**  
**SAINT-JEAN-DE-SIXT**

74350 - 84 route d'Annecy  
 01210 - Résidence Voltaire - 60 rue de Meyrin  
 74450 - La Meige D 306 - Imp. des Chapelles

Bureau principal  
 Bureau secondaire  
 Bureau secondaire

Tél. 04 50 46 82 10  
 Tél. 04 50 40 55 64  
 Tél. 04 50 63 44 81

allonzier@mpc-ge.fr  
 ferney@mpc-ge.fr  
 saint-jean@mpc-ge.fr