

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLU DE POISY

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**DÉCEMBRE 2019**

*CAS PAR CAS, EXAMEN CONJOINT ET ENQUÊTE  
PUBLIQUE*

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>OBJET DU PRESENT DOCUMENT</b>	<b>3</b>
<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT COMPATIBILITÉ DU PLU</b>	<b>4</b>
COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	4
OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE DE POISY	4
HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME	4
LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	5
PERIMETRE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA DECLARATION DE PROJET	6
LES RAISONS DE LA MISE EN COMPATIBILITE / CARACTERISTIQUES IMPORTANTES DU PROJET	7
PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	8
RAPPEL DES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE	9
<b>PARTIE 1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>13</b>
<b>PARTIE 1 COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL</b>	<b>14</b>
<b>A. COHERENCE AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT</b>	<b>15</b>
1. TRAME PAYSAGERE	15
2. TRAME ECOLOGIQUE	16
3. LES TERRES AGRICOLES	17
4. FONCIER	17
5. ECONOMIE	18
6. EQUIPEMENTS	18
7. DEPLACEMENTS	19
8. LOGEMENTS	19
9. COMMERCE	21
<b>B. COHERENCE AVEC LE PLH</b>	<b>21</b>
<b>C. COHERENCE AVEC LA LOI MONTAGNE</b>	<b>21</b>
<b>PARTIE 2 LE SITE D'IMPLANTATION</b>	<b>22</b>
<b>A. PRESENTATION DU SITE ET IMPACTS</b>	<b>23</b>
1. LOCALISATION	23
2. LE SECTEUR ET SES FRANGES	24
3. LES CONTRAINTES DU SITE	32
4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
5. LES CONDITIONS D'ACCES AU SITE	38
6. LES TRANSPORTS EN COMMUN	39
7. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES	40
<b>B. PRESENTATION GENERALE DU PROGRAMME</b>	<b>41</b>
<b>C. LE DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL</b>	<b>42</b>

<b>PARTIE 3 LE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL</b>	<b>43</b>
<b>LE PROJET ET SON INTERET GENERAL</b>	<b>44</b>
<b>PARTIE 4 LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ - ÉVOLUTION DU PLU</b>	<b>46</b>
<b>A. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE</b>	<b>47</b>
1. ÉVOLUTION DU PLAN	47
2. ÉVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES	48
<b>B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT</b>	<b>48</b>
1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIER	50
2. ACCES	50
3. VOIRIES	50
EAU POTABLE :	51
EAUX USEES :	51
4. GENERALITES	51
5. IMPLANTATION	52
1. GENERALITES	53
2. IMPLANTATION	53
3. 11.1 - DISPOSITIONS GENERALES	55
4. 11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES	55
1. GENERALITES	57
2. DISPOSITIONS PARTICULIERES	57
<b>C. AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT</b>	<b>60</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>61</b>

## OBJET DU PRESENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet :

- **de décrire la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU qui en résulte,**
- **de décrire le projet d'implantation,**
- **de démontrer l'intérêt général de ce projet,**
- **de détailler les modifications apportées au PLU opposable, permettant d'assurer la compatibilité de ce dernier avec le projet d'intérêt collectif.**
- **de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de POISY** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité n°2 avec la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article R151-5 :

### **Article R151-5 :**

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

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

*2° Modifié ;*

*3° **Mis en compatibilité.** »*

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

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

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

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

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

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT COMPATIBILITÉ DU PLU

---

## **Quelques chiffres clés**

Population municipale : 7594 habitants en 2015 contre 6686 en 2010, soit une croissance annuelle de l'ordre de 2,60% par an sur cette période (rappel : 1,50% annuel à l'échelle du département).

Emplois sur la commune : 2140 emplois en 2015

## **Coordonnées du Maître d'ouvrage**

Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération

Grand Annecy

46 avenue des Îles

BP 90270

74007 Annecy cedex

Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48

Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58

Email : [amenagement@grandannecy.fr](mailto:amenagement@grandannecy.fr)

## **Objet de l'enquête publique**

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Poisy en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements.**

## **Présentation synthétique de la commune de POISY**

La commune de POISY s'étend sur une surface de 1133 ha. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- SILLINGY au Nord
- EPAGNY METZ-TESSY et ANNECY (commune nouvelle) à l'Est
- CHAVANOD au Sud
- LOVAGNY et NONGLARD à l'Ouest.

## **Historique du document d'urbanisme**

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

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

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

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

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

Enfin le PLU de Poisy a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité n°1 approuvée par arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2017-0101 portant déclaration d'utilité publique de la zone du Quart et emportant mise en compatibilité du PLU.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification n°6.**

### **La procédure de déclaration de projet**

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes souhaite « se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ».

*NOTA : la notion « d'opération d'aménagement » renvoie à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'elle doit avoir pour objet « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturel ».*

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

Ainsi :

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

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

Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le Conseil Communautaire sera amené à se prononcer sur l'adoption de la déclaration de projet. Celle-ci emportera approbation de la mise en compatibilité du PLU.

La commune de POISY n'est concernée par aucun site **Natura 2000**, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est **soumise à la procédure d'examen au cas par cas permettant de déterminer la nécessité ou non d'une évaluation environnementale complète.**

Par décision n°XXXX en date du XXXX 2019, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, a décidé que la procédure de mise en compatibilité du PLU de POISY dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise / est soumise à évaluation environnementale. À COMPLETER POST CAS PAR CAS

### Périmètre du secteur concerné par la déclaration de projet



Situation des terrains concernés dans la commune

La zone concernée par la déclaration de projet concerne une partie de la zone UC et une partie de la zone 2AU de la route des Ecoles dans le secteur de Brassilly ; ce secteur est situé en continuité de la zone Uc, et se trouve face au groupe scolaire de Brassilly.

L'ensemble du secteur est actuellement occupé par une entreprise de travaux publics qui a pour projet de déplacer ses bâtiments et engins hors des secteurs d'habitat.

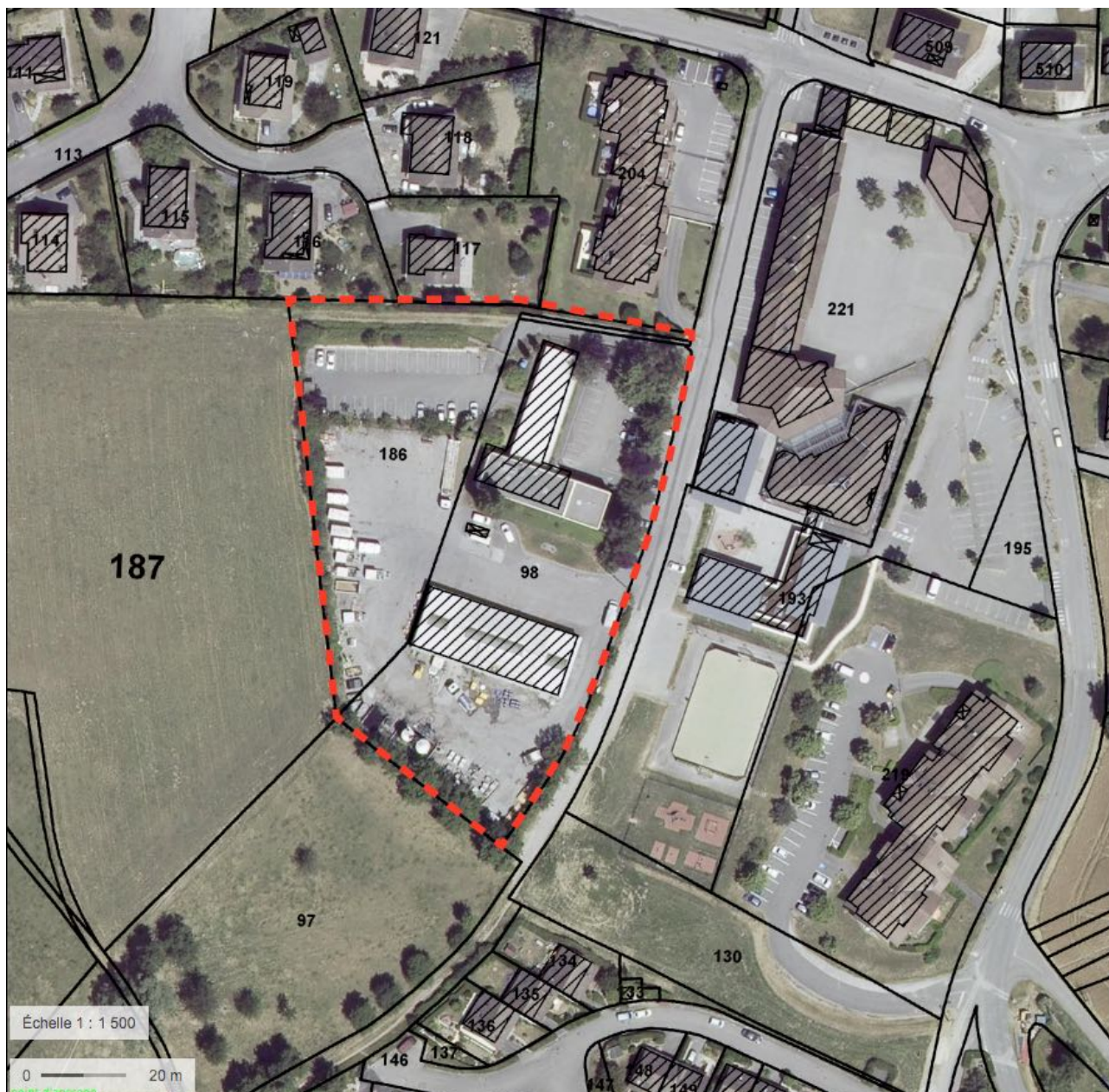
En effet, la société Eurovia dispose d'une agence Eurovia Alpes Poisy sur le terrain de projet. Cette agence est implantée sur le tènement depuis 1975, date à laquelle ont été construits des bureaux, une zone de parking et des stockages sur les parcelles numérotées aujourd'hui 98 et 99. En 1986, les bureaux ont été agrandis sur ces mêmes parcelles.

En 1993, l'entreprise a acquis la parcelle désignée 186.

En 2003, une nouvelle extension a été réalisée sur le même site.

Ainsi à ce jour, l'agence Eurovia Alpes Poisy dispose sur l'ensemble des parcelles citées d'un bâtiment de bureaux, d'un atelier, des zones de parking pour les véhicules d'entreprise et engins de travaux publics et de zones de stockage.

L'agence emploie environ 100 personnes sur ce site, y compris les ouvriers de chantier dont la présence sur le site est occasionnelle. Toutefois cet effectif suppose un trafic d'engins et de véhicules non négligeable.



Zoom sur le secteur concerné par la déclaration de projet

La superficie du secteur concerné par la déclaration de projet est de 0,8 ha environ :

- 0,5 ha classés en Uc
- 0,3 ha classés en 2AU.

### **Les raisons de la mise en compatibilité / caractéristiques importantes du projet**

La commune souhaite permettre la réalisation d'une opération d'urbanisme en renouvellement urbain sur le secteur présenté ci-avant afin de permettre la réalisation de logements dans un secteur propice au développement de l'habitat (secteur face au groupe scolaire de Brassilly). Dans la mesure où une partie du

secteur concerné est classée en 2AU, il convient d'apporter des adaptations au document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

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

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

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

- **Plan de zonage:**
  - Maintien de la parcelle 98 en zone UC
  - Reclassement de la parcelle 186 de zone 2AU en Uc.
  - Mise en place d'une servitude de mixité sociale L151-15 sur le secteur.
  - Mise en place d'une trame matérialisant l'application d'une orientation d'aménagement
- **Ajouter une orientation d'aménagement :**
  - Mise en place d'une orientation d'aménagement sur l'ensemble du secteur concerné par la déclaration de projet.
- **Règlement :**
  - Mise en place d'un périmètre L151-28-2° sur le terrain de projet et ajustement du règlement permettant une majoration des règles de gabarit en cas de réalisation de logements aidés en application de l'article L151-28-2° du code de l'urbanisme

### **Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement**

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité a été conduite pour permettre la réalisation de logements en vue de maintenir et favoriser la mixité sociale dans la commune de Poisy. Ce projet a également pour objectif de permettre une opération de renouvellement urbain : le site est actuellement utilisé par une entreprise de travaux public qui souhaite déplacer ses locaux et ses engins et matériaux dans un site plus adapté à ce type d'activités. La délocalisation de cette entreprise en zone d'activité libère donc un foncier intéressant pour la collectivité puisque les terrains en question se situent dans le secteur de Brassilly sur la commune de Poisy. Les terrains se situent « route des Écoles » ; en effet le groupe scolaire de Brassilly est implanté immédiatement à l'Est du terrain de projet.

Ainsi la réalisation d'une opération de logements dans ce secteur est tout à fait indiquée puisque ce dernier est au contact des équipements de la commune. De plus, ce type d'opération ne consomme aucun foncier agricole et permet de valoriser le site en terme d'intégration paysagère.

La procédure nécessite de reclasser une petite partie de zone 2AU, qui est actuellement utilisée par l'entreprise en zone Uc pour permettre la réalisation de l'ensemble de l'opération.

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, prévues au PLU approuvé en 2007, pour accueillir le développement de la commune.

Lors de l'élaboration du PLU en 2007, ce secteur du cimetière avait été retenu comme un secteur de développement privilégié de Brassilly, à proximité du groupe scolaire, puis classé en 2AU.

Le secteur se situe hors de tout périmètre d'inventaire environnemental, hors de protections environnementales ou paysagères.

Il peut être desservi en eau potable, et les eaux usées sont collectées pour un traitement en station d'épuration.

Le projet en lui-même, est soucieux d'économie de foncier :

- en limitant l'emprise du projet au périmètre de l'actuelle entreprise sans consommation de foncier agricole
- en exigeant la réalisation de 60 logements environ ; soit une densité de l'ordre de 75 logements par hectares.

Le projet n'a pas d'incidences défavorables sur l'environnement.

### **Rappel des textes régissant la procédure**

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

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

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

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

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article R104-8**

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Annulé par [Décision n°400420 du 19 juillet 2017 - art., v. init.](#)

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

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

*NOTA : Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017:400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.*

## PARTIE 1

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

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

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

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

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

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

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

- Permettre le développement urbain tout en respectant la qualité de la vie
- Maîtriser l'urbanisation future en l'organisant
- Maintenir la mixité sociale dans l'habitat
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain
- Poursuivre le développement des équipements et des services
  - ⇒ *La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés*
  - ⇒ *La présente procédure participe à la mise en œuvre de l'orientation relative à la mixité sociale en imposant une servitude de mixité sociale*

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

- Pérenniser l'activité agricole
- Dynamiser les activités industrielles, artisanales et commerciales
- Développer les activités liées «au tourisme vert »
  - ⇒ *La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés*

# **PARTIE 1**

## **COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL**

### 1. Trame paysagère



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

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
Traduire les orientations de la directive paysagère du Salève	<i>La commune de Poisy n'est pas concernée par cette prescription</i>
Améliorer la lisibilité des entrées de villes et de bourgs afin que la transition entre nature et tissu urbain soit de qualité.	<p><i>La présente DP-MEC est soucieuse de l'intégration paysagère du nouveau quartier d'urbanisation.</i></p> <p><i>De plus, le secteur de projet se situe dans les espaces urbanisés, et ne présente pas d'enjeux d'entrée de ville.</i></p> <p><i>L'OAP mise en place oblige à la réalisation d'un parc paysager et de jardins familiaux sur les terrains assurant la transition entre espace rural et secteurs urbanisés.</i></p>
Maintenir les fenêtres paysagères et les espaces ouverts stratégiques de bords de routes localisées sur la carte « Trame paysagère » pour une lisibilité de la diversité des paysages du bassin annécien en bordure des principales routes et le long du lac.	<i>La commune de Poisy n'est pas concernée par cette prescription dans le secteur du projet.</i>
Maintenir ou organiser la qualité de perception des limites des espaces urbanisés, et tout particulièrement celles qui sont sous pression et sont localisées sur la carte « Trame paysagère »	<i>Le secteur de projet n'est pas concerné par cette prescription.</i>
Préserver et valoriser les caractères typiques des petits paysages d'intérêt localisés sur la carte « Trame paysagère »	<i>Cette trame ne concerne pas la commune de Poisy.</i>
Définir des zones de publicité restreinte à l'entrée des communes, notamment autour du Lac.	<i>La commune de Poisy n'est pas concernée par cette prescription</i>

Porter une attention particulière aux coteaux	<p>La commune de Poisy est concernée par cette prescription ; mais le secteur de projet est hors de cette trame « coteau ».</p> <p>Le secteur de projet n'est pas concerné par cette prescription.</p>
---	--

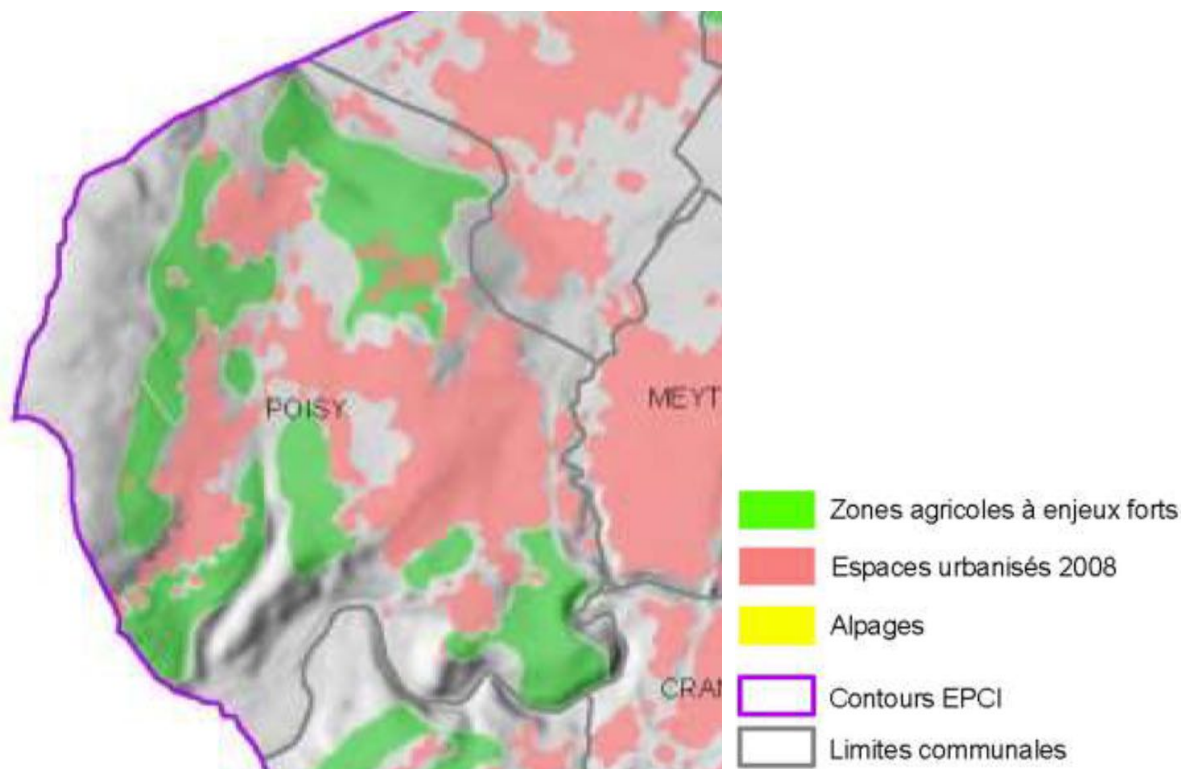
## 2.Trame écologique



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

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques (classe 1A) : interdiction de toute urbanisation.</p> <p>Les espaces naturels d'intérêt écologique (classe 1B) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction d'urbaniser les espaces de liaison</li> <li>- Interdiction d'urbaniser en discontinuité</li> <li>- Possibilité d'urbaniser uniquement si absence d'alternatives</li> </ul> <p>Les espaces complémentaires (classe 2) : éviter d'accroître leur fragmentation.</p>	<p>Le secteur concerné par la déclaration de projet se situe dans les espaces urbanisés. Le projet ne porte pas atteinte aux espaces naturels majeurs ni aux corridors écologiques.</p>
Porter une attention particulière aux principales continuités écologiques	Le secteur de la déclaration de projet n'est pas concerné.

### 3. Les terres agricoles



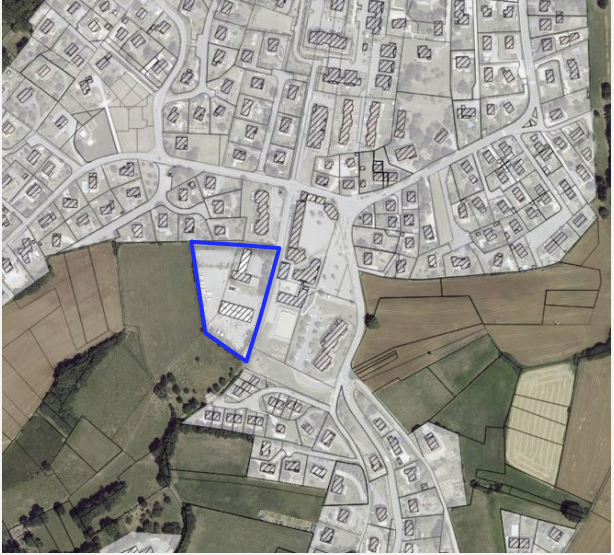
Extrait de la carte des « zones agricoles à enjeux forts » du DOO du SCoT

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Les espaces agricoles à enjeux forts : zonage agricole à vocation stricte</p> <p>Les espaces à enjeux ordinaires à définir au PLU : permettre une urbanisation uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projets indispensables au développement communal</li> <li>- Secteurs en continuité de l'urbanisation existante</li> <li>- Éviter d'enclaver des tènements agricoles</li> </ul>	<p>Le secteur concerné par la déclaration de projet se situe hors des zones agricoles à enjeux forts.</p>

### 4. Foncier

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

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Une superficie de consommation foncière pour l'habitat, intégrant les emprises des constructions (habitation et petits équipements de proximité quand ils sont intégrés à des bâtiments d'habitation), la voirie dédiée, des stationnements, les espaces verts dédiés à l'opération et des espaces aménagés est affectée par groupe de communes de même rang et par EPCI définie dans le tableau ci-après, à compter de la date d'approbation du SCoT :</p>	<p>Le terrain du projet est inclus dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, puisque le tènement accueille actuellement une entreprise.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Respecter la consommation par groupe de communes de même rang et par EPCI = <b>208 ha pour 11 communes de l'ex C2A</b>. <i>Le DOO permet d'utiliser pour le zonage un coefficient de rétention foncière de 1,5.</i></li> <li>Selon leur taille, l'urbanisation des dents creuses est comptabilisée dans les extensions : pour les communes de rang D, un ensemble foncier de 5 000 m2 environ, sera comptabilisé dans les extensions.</li> </ul>	 <p><u>Extrait de la carte de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT</u></p> <p><i>L'urbanisation du site d'Eurovia à des fins d'habitat n'affecte pas le compte foncier qui alloue 29 ha sur 20 ans pour la commune de Poisy.</i></p>
<p>Dans toutes les communes donner la priorité à la densification dans l'enveloppe urbaine existante</p>	<p><i>Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain de l'activité vers l'habitat avec réalisation d'une opération de logements collectifs et intermédiaires.</i></p> <p><i>Le projet intègre parfaitement cette prescription du DOO.</i></p>
<p>La répartition de la consommation foncière entre communes de même rang au sein d'un EPCI sera assurée prioritairement par chaque EPCI. Sinon elle sera proportionnelle à la population des dites communes.</p>	<p><i>S'agissant d'un terrain inclus dans l'enveloppe urbaine, la répartition entre communes du même rang ne se pose pas.</i></p>
<p>Evaluer les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	<p><i>Le projet consiste en la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.</i></p>
<p>La densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT est indiquée dans le tableau ci-dessous :</p> <p>Commune de rang A : 60 logt/ha</p>	<p><i>L'opération envisagée prévoit 60 logements sur 0,8 ha, soit une densité moyenne de 75 logt/ha.</i></p>

## 5.Economie

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

## 6.Equipements

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

## 7.Déplacements

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
Offrir un haut niveau de services d'accès Nord-Sud et Est-Ouest à l'agglomération et au service du cœur d'agglomération	<i>La présente déclaration de projet n'est pas concernée par cette disposition.</i>
Permettre la réalisation des projets de création ou d'amélioration d'infrastructures	<i>La présente déclaration de projet n'est pas concernée par cette disposition.</i>
Assurer une accessibilité modes doux de tous les services et équipements pour le confort et la sécurité de tous les usagers.  Organiser un réseau d'itinéraires cyclistes lisibles et facilement identifiables sur l'ensemble du territoire, interconnectés avec les réseaux des territoires voisins.  De mettre en place des cheminements entre le réseau structurant TC et les équipements scolaires, sportifs et culturels, les pôles d'emplois, les zones résidentielles, les pôles de loisirs et de tourisme.	<p><i>Le secteur de projet est desservi par la ligne complémentaire n°12 du réseau SIBRA (arrêt de bus « Brassilly Ecole » à moins de 300m. La ligne rythmo 1 présente un arrêt à moins d'un km.</i></p> <p><i>Le projet prévoit des maillages doux internes et un trottoir le long de la route des Ecoles.</i></p> <p><i>Le projet se situe face au groupe scolaire de Brassilly, la proximité des équipements est donc immédiate.</i></p>

## 8.Logements

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la DP-MEC
<p>Sur les 20 prochaines années, le SCoT vise une production d'environ 30400 logements.</p> <p>Chaque EPCI à travers ses documents d'urbanisme (PLH, PLU) devra mettre en place les moyens permettant la production de logements indiquée dans le tableau ci-dessous, en mettant l'accent sur le développement d'une offre accessible à tous les revenus (cf. chap logement social).</p>	<p><i>Pour les 11 communes de rang A de l'ex C2A, le SCoT estime le besoin de 20800 logements pour les 20 prochaines années (2014/2034).</i></p> <p><i>Le SCOT a alloué à Poisy, 29 ha utilisables en extension de l'enveloppe urbaine (définie au 14/05/2014) sur les 208 ha affectés cœur d'agglomération.</i></p> <p><i>L'ex C2A n'a pas affecté les 20800 logements en fonction des communes.</i></p> <p><i>Depuis l'opposabilité du SCoT en 2014, ce sont 753 logements autorisés sur la commune de Poisy d'après le suivi réalisé par le service urbanisme sur les années 2014 à fin 2019. Ces 750 logements ont mobilisé 9,6 ha de foncier.</i></p> <p><i>Il convient de distinguer :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>193 logements autorisés dans l'enveloppe urbaine (renouvellement, dents creuses et espaces interstitiels) sur 2,2 ha</i></li> <li>- <i>560 logements sur 7,4 ha en extension de l'enveloppe urbaine (selon méthodologie SCoT)</i></li> </ul> <p><i>7,4 ha ont donc été consommés en extension de l'enveloppe sur les 29 ha alloués à Poisy, dans le cadre du compte foncier.</i></p>

	<i>Le projet envisagé dans le cadre de la présente déclaration de projet prévoit 60 logements et aucune consommation de foncier (renouvellement urbain sur le site d'Eurovia). Ce projet permet de rester dans le principe de la compatibilité avec le SCoT.</i>
Dans le cadre de la stratégie foncière définie à l'échelle de chaque EPCI (cf. chap 2.3) mettre en place un référentiel foncier qui définira les secteurs d'intervention stratégique en extension ou renouvellement urbain et pour chaque secteur, les conditions de mobilisation, de mise sur le marché, ...	<i>La présente procédure n'est pas concernée.</i>
Favoriser la production diversifiée de logements et la compacité de l'habitat dans les quartiers nouveaux et anciens, et développer un maillage inter-quartier optimal et cohérent notamment à travers des OAP (Orientations d'Aménagement et Programmation) ou des servitudes que les PLU définiront.	<i>La présente déclaration de projet doit permettre la réalisation d'une offre de logements diversifiée permettant de tendre vers une plus grande mixité sociale.</i>  <i>Le projet prévoit 60 logements dont 30% de LLS et 10% de logements en BRS. Une servitude de mixité sociale est mise en place dans le règlement afin de garantir cette mixité sociale.</i>  <i>Une orientation d'aménagement est mise en place pour fixer les principes d'aménagement et les maillages doux, notamment.</i>
Accroître l'offre d'accession à la propriété sociale et économique en fixant notamment un objectif à l'accession sociale de production de logements par EPCI et en adaptant les aides dans le cadre des PLH.	<i>Une part de l'offre de logements sera dédiée à des logements en BRS.</i>
Favoriser la politique d'aide à l'accession libre pour les ménages modestes notamment par la densité et une politique foncière volontariste.	<i>La réalisation de logements collectifs en accession privée permet de participer à la mixité sociale de l'opération</i>
Développer l'offre locative privée en développant la mixité dans les opérations d'aménagement et en priorité dans les secteurs déficitaires définis dans les PLH.	<i>La présente déclaration de projet n'a pas de moyen d'agir sur ce levier.</i>
<p>Dans toutes les communes, réduire la part des maisons individuelles pures dans l'ensemble des logements produits pendant la durée du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dans les communes de rang A, cette part ne devra pas dépasser 20%,</li> <li>✓ Dans les autres communes, elle ne devra pas dépasser 35%.</li> </ul>	<i>Le présent projet participe à la diversité des formes de logements et ne prévoit aucune maison individuelle dans le secteur. En effet, du fait de la proximité immédiate du groupe scolaire, il n'est pas opportun d'envisager des formes de logements peu denses.</i>
<p>Les PLH et PLU doivent fixer des objectifs de production de logement social afin de répondre aux besoins et aux exigences réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instaurer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (cf. L123-1-</li> </ul>	<i>Dans le cadre de la DP-Mec, une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 est fixé sur le secteur, exigeant que 30% de la surface de plancher réalisée soient affectés à des logements</i>

<p>5) afin de favoriser le logement social, notamment dans les zones U et AU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instaurer des servitudes de mixité sociale dans des secteurs précisés dans les zones U et AU.</li> </ul> <p>Viser une moyenne de 25% de la surface de plancher pour des logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions de logements collectifs, éventuellement mutualisable dans le cadre des PLH, pour les communes non soumises à la loi SRU.</p>	<p>locatifs sociaux et 10% à des logements en BRS (bail réel solidaire).</p>
---	--

## 9.Commerces

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

## B. Cohérence avec le PLH

*Rappel des objectifs du PLH 2015/2020 :*

### Le scénario démographique décliné par secteur

	Urbain dense			Cœur d'agglomération			Couronne			TOTAL C2A	
	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2020	2030
population	78 900	78 000	78 600	47 600	57 000	69 500	12 200	15 400	15 400	150 300	163 400
variation de la population *		-0,11%	0,07%		1,93%	2,22%		2,61%	0,00%	0,83%	0,87%
taille des ménages	1,95	1,82	1,76	2,27	2,09	2,09	2,47	2,29	2,12		1,96

\* croissance annuelle moyenne entre chaque période : 2010-2020, puis 2020-2030

Ces objectifs démographiques génèrent les besoins suivants de construction moyenne annuelle :

- 350 logements en urbain dense (soit 2 100 sur la durée du PLH),
- 700 logements en cœur d'agglomération (soit 4 200 sur la durée du PLH),
- 150 logements en couronne (soit 900 sur la durée du PLH).

La commune de Poisy se situe dans le cœur d'agglomération selon la terminologie du SCoT et du PLH ; le PLH prévoit pour le cœur d'agglomération la production annuelle de 700 logements (à répartir entre les communes du cœur d'agglomération) ; la commune de Poisy doit donc participer à la réalisation de 700 logements par an.

Avec la mise en construction d'environ 750 logements entre 2014 et fin 2019, soit en 6 ans, la commune de Poisy présente un rythme d'environ 125 logements par an. Ainsi, ce projet permettrait de participer à l'atteinte des objectifs du PLH 2015-2020.

En compatibilité avec le PLH, le programme de logements comportera :

- 30% de logements locatifs sociaux
- 10% de logements en bail réel solidaire.

## C. Cohérence avec la loi Montagne

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

## **PARTIE 2**

### **LE SITE D'IMPLANTATION**

## A. Présentation du site et impacts

### 1. Localisation

Le secteur d'étude se situe au Sud du chef-lieu de Poisy, dans le hameau de Brassilly, le long de la route des Ecoles. Le terrain est donc situé face au groupe scolaire de Brassilly, dans un secteur résidentiel, dans lequel se mêlent logements individuels et logements collectifs et intermédiaires.



Localisation du projet dans la commune

## 2. Le secteur et ses franges

### **A. L'occupation du sol**

L'ensemble du secteur de projet est actuellement occupé par une entreprise de travaux publics (Eurovia). L'ensemble du terrain est donc urbanisé et presque entièrement imperméabilisé.

Il subsiste une haie en limite Est, donnant sur la route des Écoles pour masquer les bâtiments et une haie en fond de parcelle, en limite avec les terrains agricoles. En limite Sud, une haie dense assure la transition avec l'espace agricole.

Étant entièrement utilisés par l'entreprise de TP, les terrains ne sont pas exploités par aucun agriculteur.



Occupation du sol



Les bâtiments de bureaux

En limite avec le secteur d'habitation, un accès aux terrains agricoles a été préservé. Il conviendra de le préserver dans le projet.

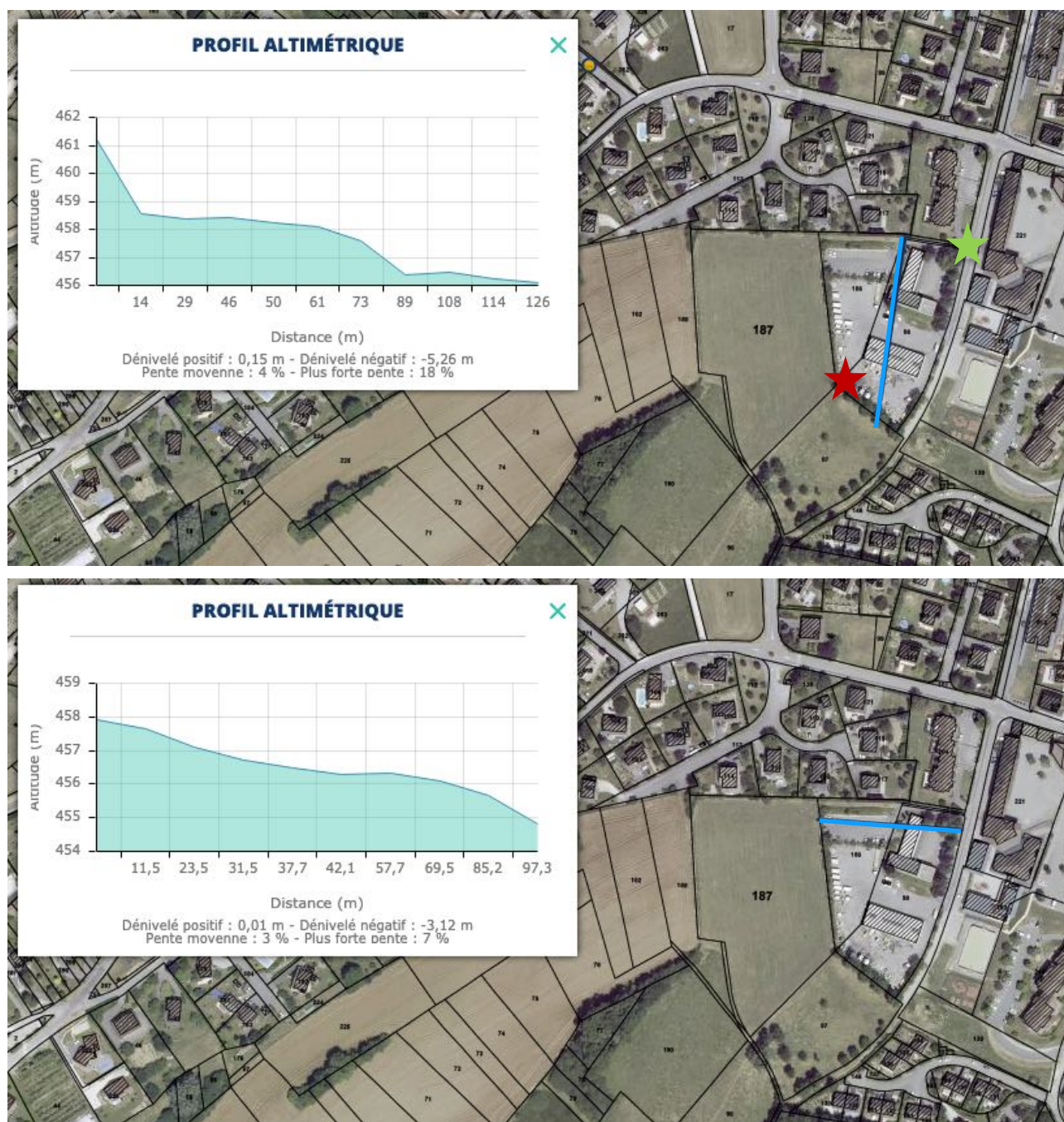


Accès agricole préservé entre le terrain Eurovia et les habitations situées au Nord

## B. La topographie

Le terrain présente une pente orientée Sud-Ouest / Nord-Est, avec un point bas ★ à environ 455 m au coin Nord-Est (au niveau de l'accès à la parcelle AN 186) et un point haut ★ au Sud-ouest à environ 458 m.

La dénivellation totale est d'environ 3 m, ce qui nécessitera une intégration des bâtiments dans la pente.



Source : géoportail

### C. Le paysage

Le terrain d'étude présente un paysage entièrement urbanisé, occupé par des bâtiments, des aires de stationnement et des aires de stockage de matériel et de matériaux.



Source <https://www.google.com/maps>

Dans l'environnement immédiat, le paysage est varié :

- Au nord, un quartier d'habitations, avec des logements de type intermédiaires, en R+1+combles, le long de la route des Écoles et des pavillons en second plan.



*Les logements intermédiaires le long de la route des Écoles*



Les villas

- A l'Est, le groupe scolaire de Brassilly et l'aire de jeux communale située au sud du groupe scolaire



L'aire de jeux et en arrière-plan le groupe scolaire

- Au sud, et à l'ouest, des terrains agricoles, séparés des terrains du projet par une haie, qui est particulièrement dense au sud du secteur.

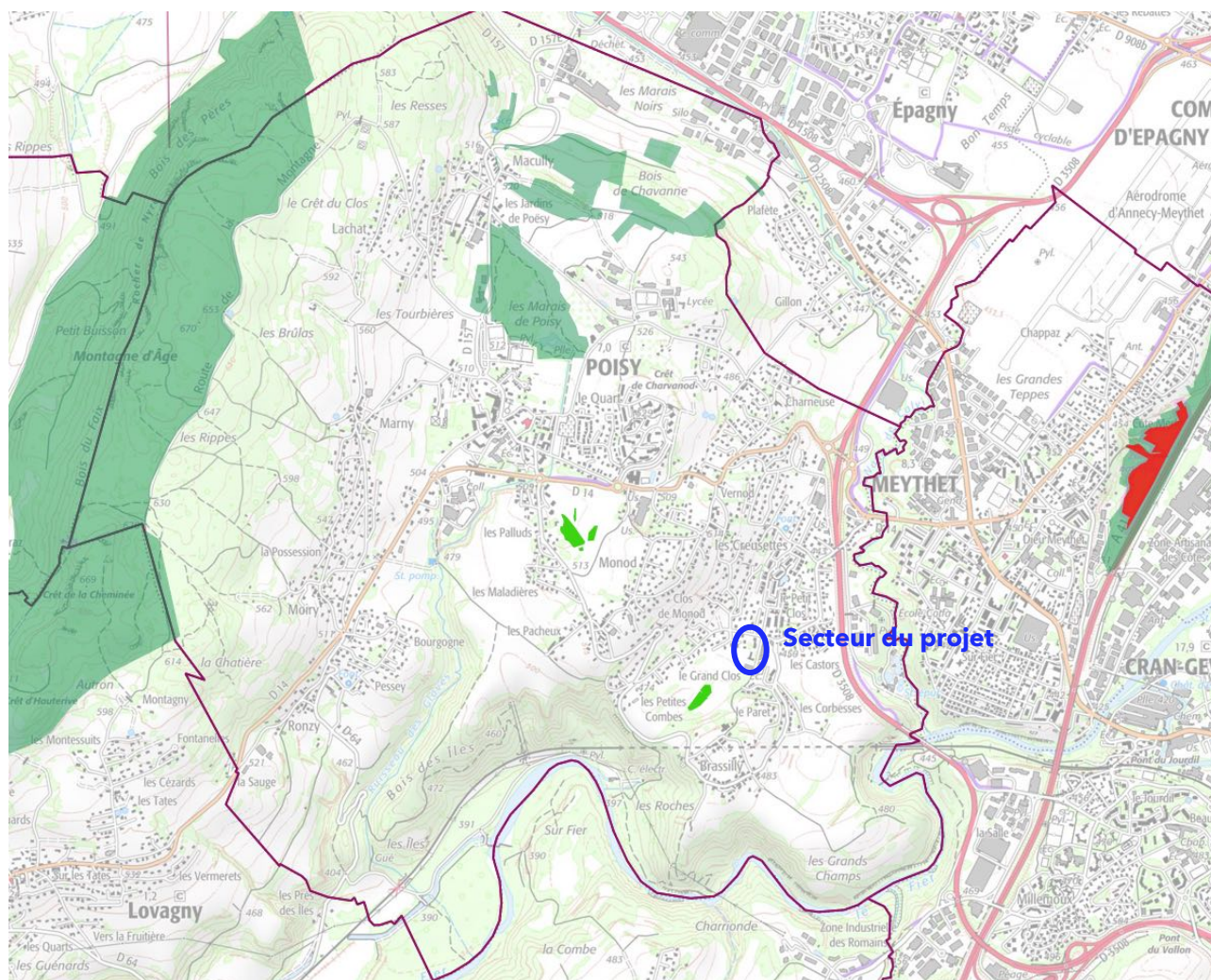


La haie en limite Ouest et les terrains agricoles situés à l'ouest du secteur de projet

## D. Environnement

Le territoire présente des enjeux écologiques mais ces derniers sont éloignés du secteur de projet.

Zonages réglementaires :



### Zonages Nature réglementaires

- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de l'Auvergne-Rhône-Alpes

### Autres zonages Nature

Mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité

- Polygones

### Corridors du SRCE

#### SRCE Rhône-Alpes

- Réservoirs de biodiversité du SRCE de la région Rhône-Alpes

Corridors écologiques surfaciques du SRCE de Rhône-Alpes

- à préserver
- à remettre en bon état

Corridors écologiques linéaires du SRCE de Rhône-Alpes

- à préserver
- à remettre en bon état

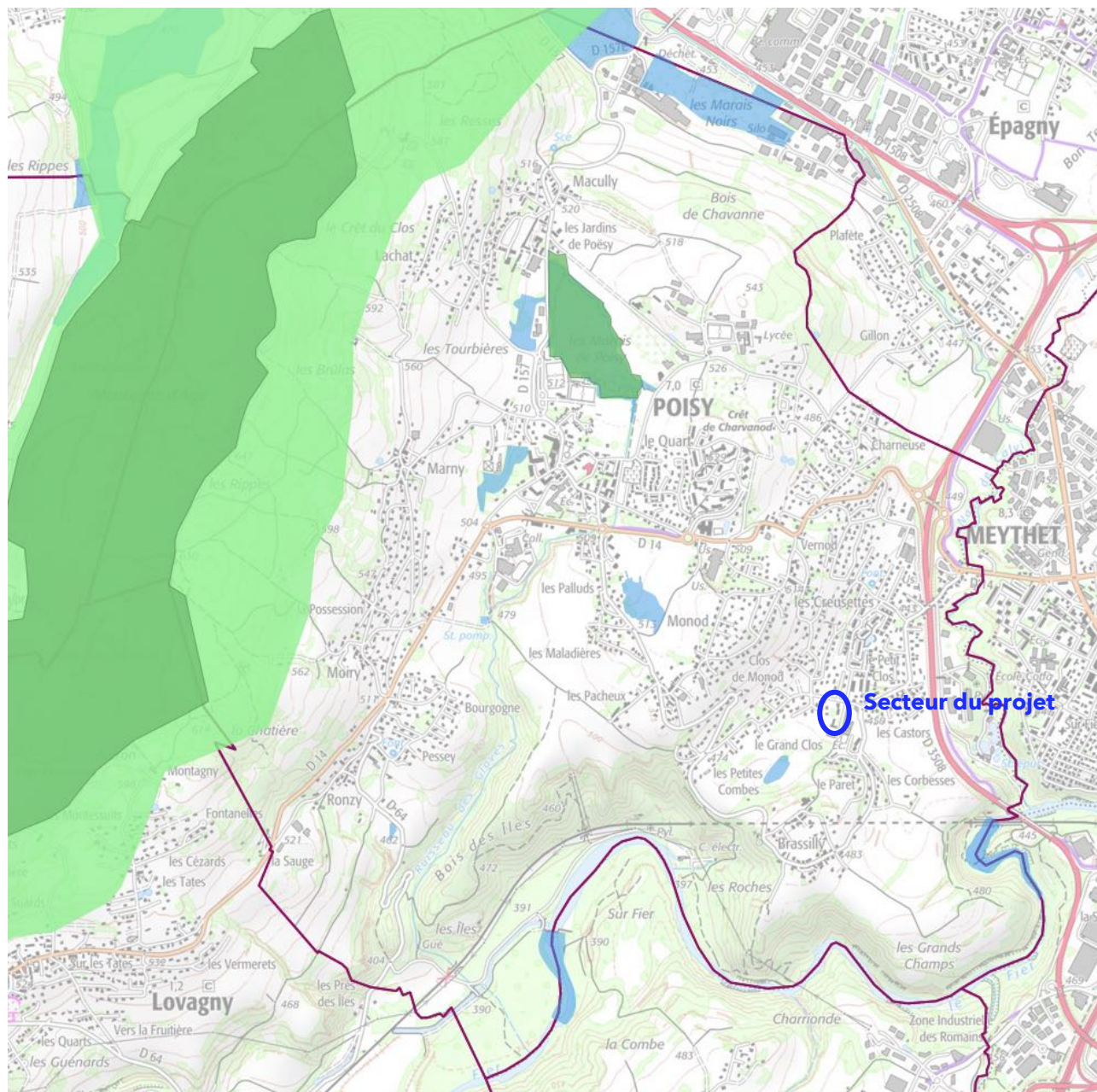
Source : [https://carto.datara.gouv.fr/1/dreal\\_nature\\_paysage\\_r82.map](https://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map)

GRAND ANNECY – Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de POISY

Additif au rapport de présentation – Décembre 2019 // Espaces&Mutations

p 29

## Zonages d'inventaires :



Inventaires Biodiversité-Géodiversité

ZNIEFF et ZICO

■ Znieff de type 1

■ Znieff de type 2

Inventaire des zones humides

■ département de la Haute-Savoie

Source : [https://carto.datara.gouv.fr/1/dreal\\_nature\\_paysage\\_r82.map](https://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map)

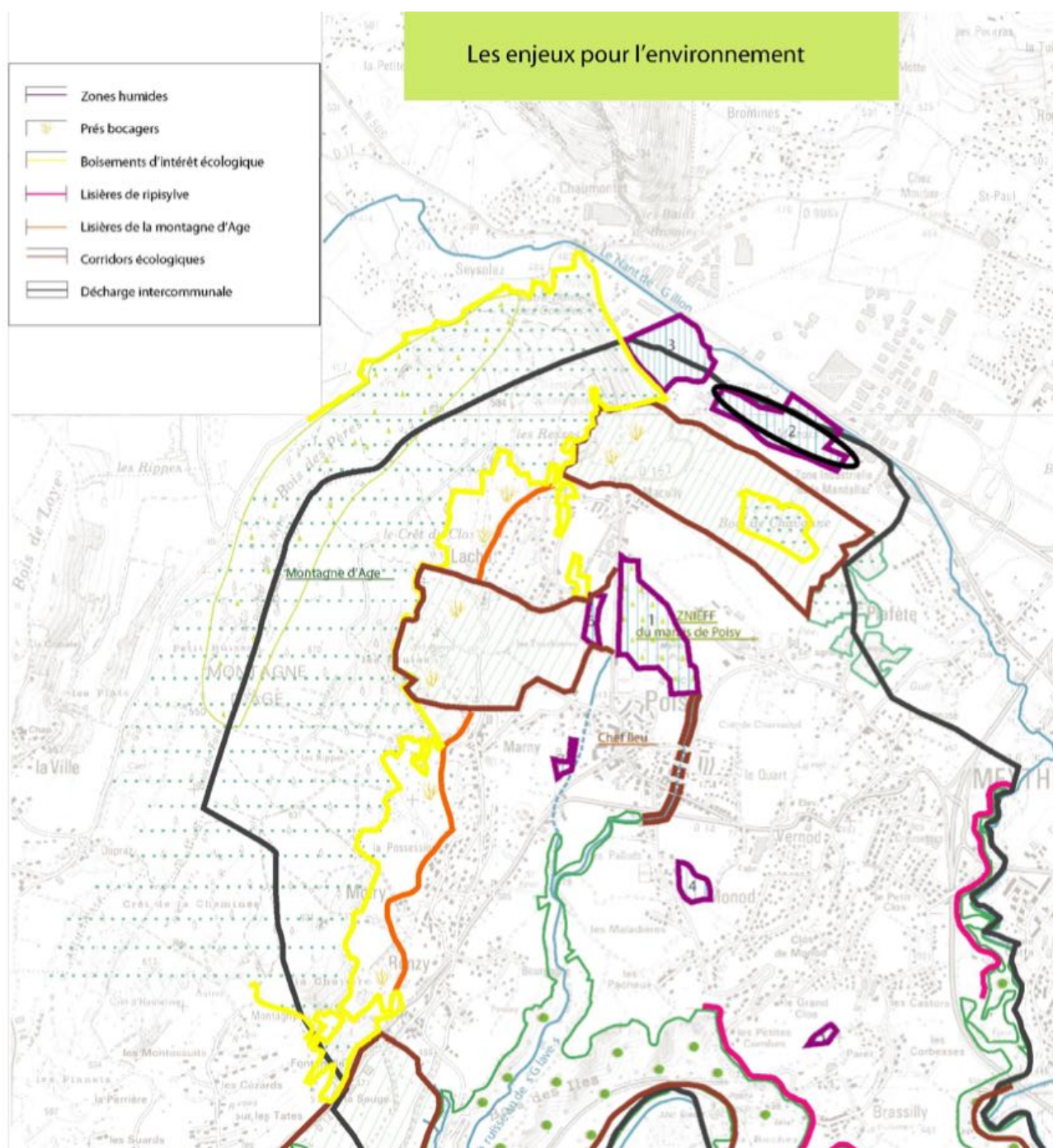
Comme le montrent les cartes précédentes, le secteur de projet n'est concerné directement par aucun enjeu écologique.

Le secteur à enjeux le plus proche est la zone humide « Brassilly Nord / Le Paret Ouest » qui se situe à environ 200 m en amont du secteur de projet. Cette zone humide fait l'objet de travaux de restauration et

de réhabilitation dans le cadre de mesures compensatoire d'un projet de construction d'un programme immobilier sur la route de Lovagny (woodpark).

Les autres zones humides du territoire communal sont toutes éloignées du secteur concerné par le projet.

L'étude environnementale réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU en 2007 n'avait fait apparaître aucun enjeu fort sur cette partie du territoire, hormis la zone humide évoquée ci-avant.



*Carte des enjeux environnementaux établie dans le cadre de la révision du PLU en 2007*

Comme indiqué dans le chapitre relatif à la compatibilité avec le SCoT du Bassin Annécien, le site d'étude se trouve hors des secteurs à enjeux écologiques à l'échelle du bassin annécien.

Le projet n'aura pas d'incidences sur les fonctionnements écologiques de la commune.

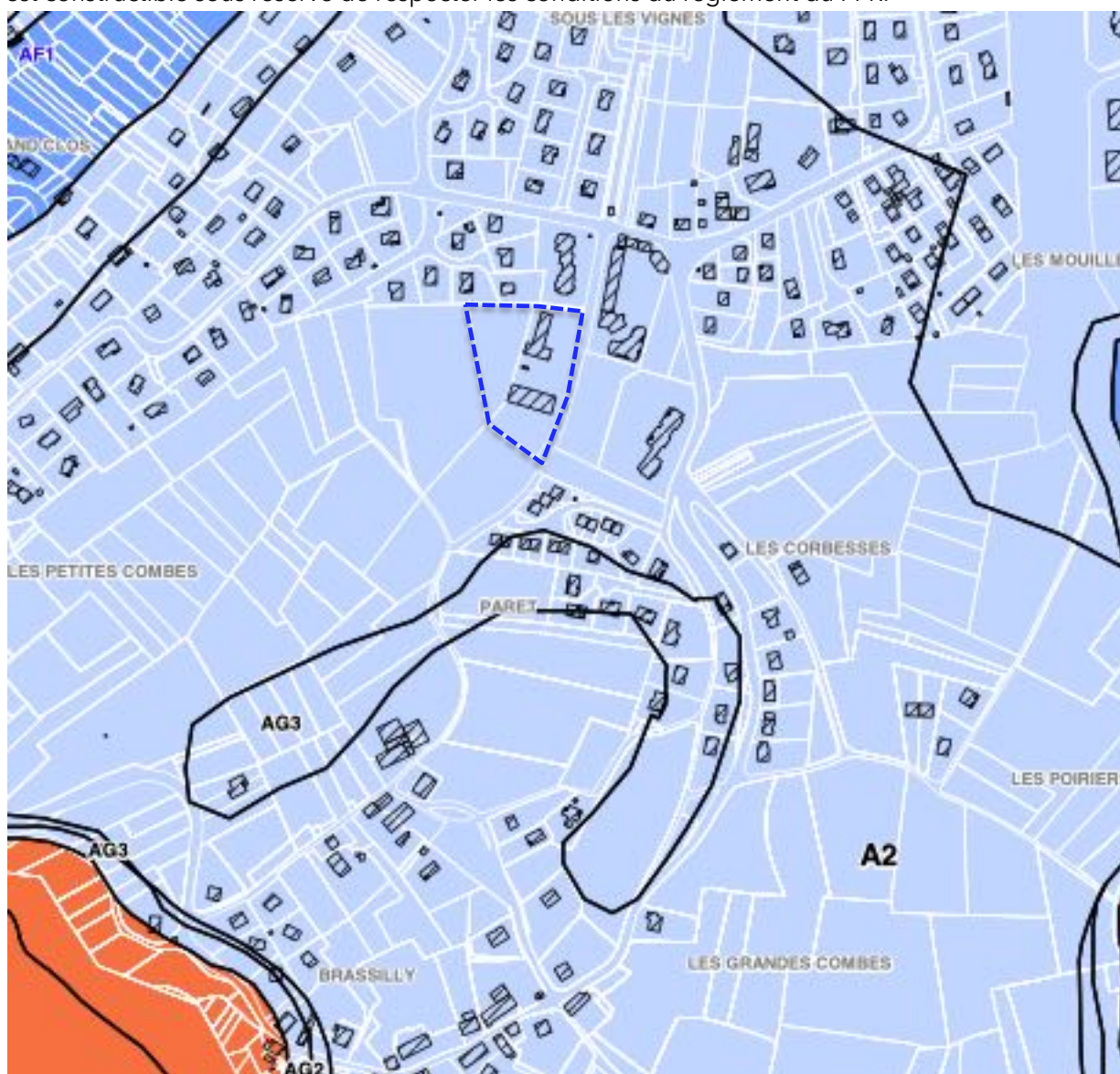
### 3. Les contraintes du site

#### **A. En terme de risques naturels et technologiques**

La commune dispose d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en 2008. Le PPR fait état de nombreux aléas pour le territoire communal.

Concernant le secteur de projet :

- Il est hors secteur d'aléa inondation et crues torrentielles
- Il est hors secteur d'aléa mouvement de terrain
- Il est en secteur Z1 pour l'aléa sismique local
- Il se situe en secteur de contrainte faible dans la carte réglementaire du PPR : secteur A2. Le secteur est constructible sous réserve de respecter les conditions du règlement du PPR.



*Extrait de la carte réglementaire du PPR*

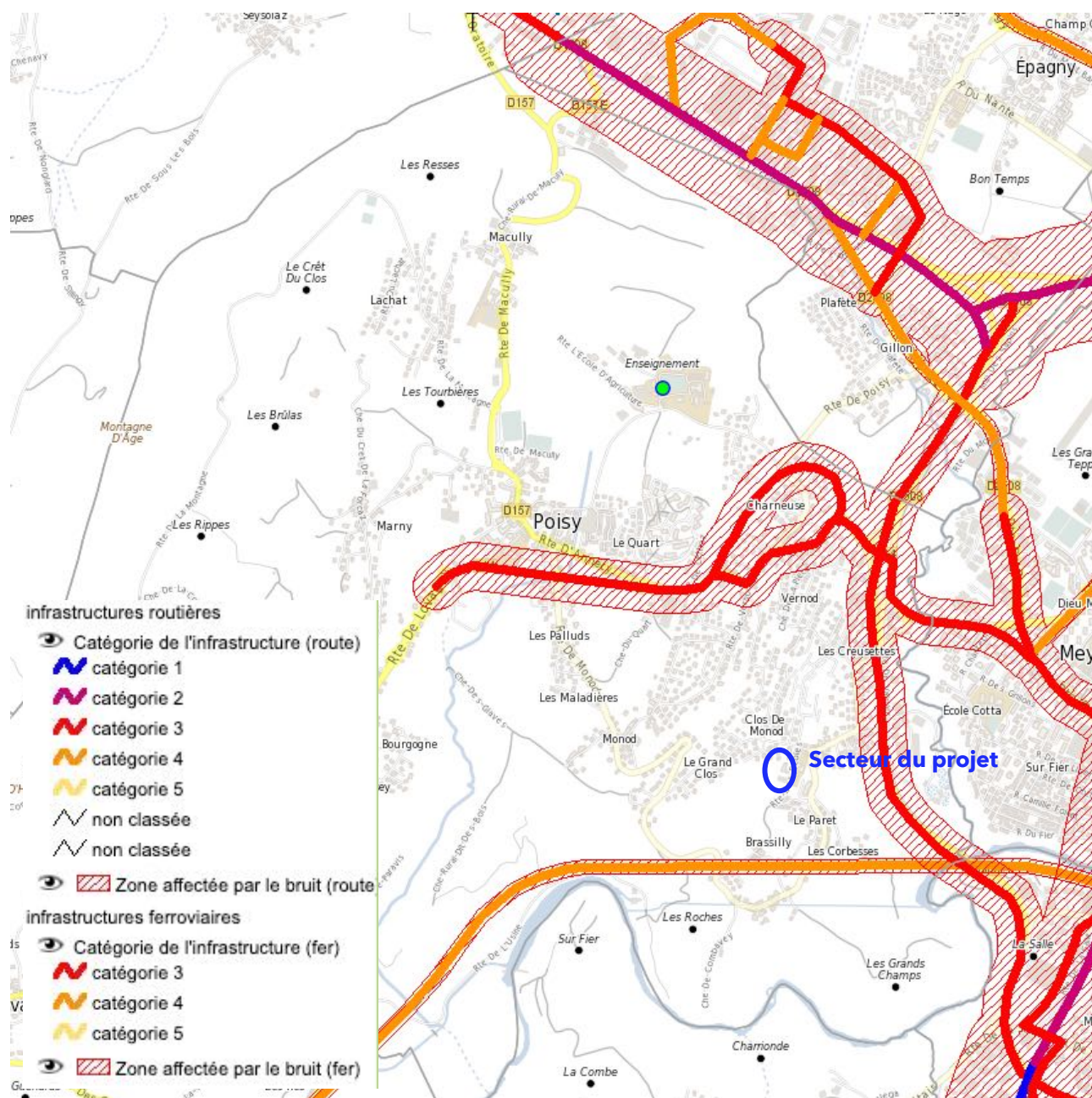
## B. En terme de nuisances sonores

La commune est concernée par des **voies bruyantes** :

- **RD3508**, catégorie 3, tissu ouvert, 100 m
- **RD14**, catégorie 3, tissu ouvert, 100 m
- **RD14-projet de déviation**, catégorie 3, tissu ouvert, 100 m
- **Voie ferrée**, catégorie 4, tissu ouvert, 30 m

De plus, la RD1508 (catégorie 2, tissu ouvert, 250 m) traverse le territoire d'Epagny mais la zone de bruit affecte le territoire de Poisy.

Aux abords de ces voies, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustiques définies par arrêté préfectoral.



Le secteur de projet n'est pas affecté par les voies bruyantes du territoire.

Aucune entreprise ou installation à proximité n'est considérée comme génératrice de nuisances sonores.

### **C. En terme de servitudes d'utilités publiques**

D'une manière générale, la commune est concernée par les servitudes d'utilités publiques suivantes :

- interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
- prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses
- construction et exploitation de pipeline d'hydrocarbures
- canalisation de distribution et transport de gaz
- occupation et submersion relative à l'utilisation de l'énergie de cours d'eau
- lignes électriques
- plan de prévention des risques naturels
- liaison hertzienne
- réseau de télécommunication (câble)
- voies ferrées
- servitudes aéronautiques
- périmètre de protection de captage

Le secteur étudié n'est concerné par aucune de ces servitudes.

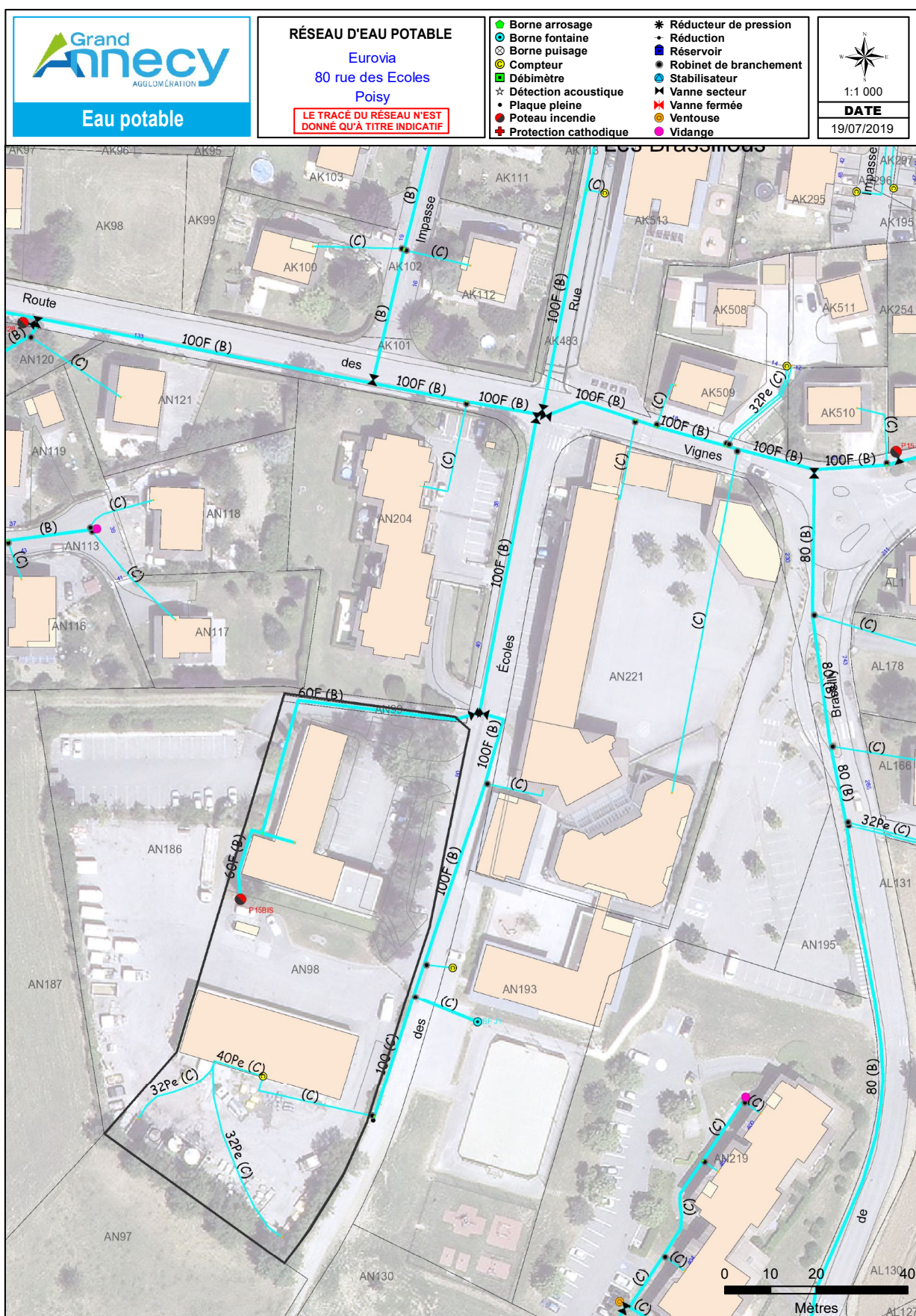
## **4.La desserte par les réseaux**

### **A. Eau potable**

Le réseau d'Eau Potable est géré par le Grand Annecy ; le service gestionnaire a été contacté en juillet 2019. Le service de l'eau du Grand Annecy indique qu'actuellement, il y a 2 poteaux incendie atteignant 60 m<sup>3</sup>/h, le P15 à 145 ml au nord-est de la parcelle et le P28 à 180 ml au nord-ouest (cf plan ci-dessous).

La couverture est à priori bonne, sauf dans le cas de colonnes sèches. Mais dans ce cas, une conduite publique passe au droit de la parcelle, en DN100mm, donc susceptible d'accueillir un poteau incendie supplémentaire. (la colonne sèche n'est requise qu'en cas de immeuble en R+7 ce qui ne sera pas le cas).

Le réseau d'eau Ø60mm, poteau incendie privé (P15bis) et branchements existants sur la parcelle seront supprimés dans le cadre du permis.



## B. Eaux usées

La compétence Eaux Usées relève du SILA, qui exploite également les réseaux. Le service gestionnaire a été contacté en juillet 2019 ; ce dernier indique que la capacité du réseau est suffisante pour le projet sur le site d'Eurovia. Une canalisation  $\varnothing 200$  mm dessert la route des Ecoles.

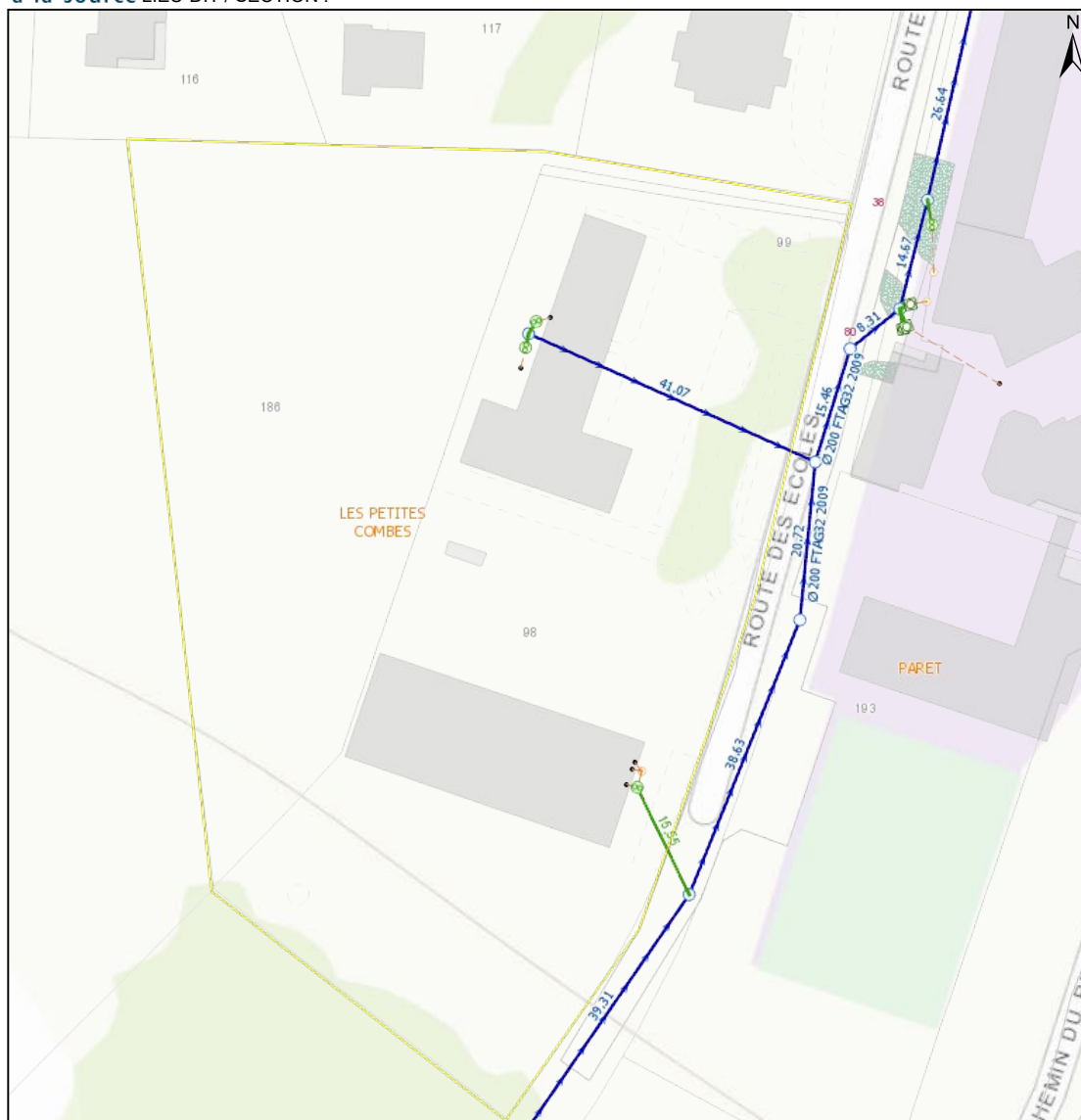
Les eaux usées sont traitées dans l'unité de dépollution des Poiriers à Poisy. Cette usine dimensionnée pour 35000 EH et 8200 m<sup>3</sup>/jour traite en 2017 (dernière donnée disponible) un débit moyen de 5023 m<sup>3</sup>/jour. La station d'épuration a donc la capacité de traiter les effluents du projet de construction d'une soixantaine de logements.



### SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES



l'oxygène COMMUNE :  
à la source LIEU-DIT / SECTION :



Légende		Ouvrages d'assainissement existants	Ouvrages d'assainissement projetés
<b>Collecteurs EU</b>		<b>Affleurants</b>	
Public		Privé	Collecteur public
Privé		Public	Branchement partie publique
Unitaire		*B	Branchement partie privée
<b>Branchements</b>		*C	Regard de visite
Partie publique		Regard de visite	Boîte de branchement
Partie privée		Regard siphonide	
		Boîte de branchement	
			Servitude de passage de canalisation(s) publique(s)
			Parcelle(s) concernée(s) par l'obtention d'une autorisation de passage au profit du SILA

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire. km 0 0,01 0,01 0,03 Date d'impression 31/07/2019  
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374  
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

### C. Eaux pluviales

Actuellement les eaux pluviales de la parcelle urbanisées sont dirigées vers le réseau d'eaux pluviales. Une canalisation  $\varnothing 400$  mm se trouve au droit du tènement.

Dans le cadre du projet, les eaux pluviales devront être collectées et faire l'objet d'une rétention préalable au rejet dans le réseau collectif.



### D. Déchets

Le Grand Annecy est compétent en matière de collecte et traitement des déchets.

Le service gestionnaire a été contacté en juillet 2019. Les informations suivantes ont été recueillies.

Sur la commune de Poisy, la collecte se fait comme suit :

- Ordures ménagères : en bacs roulants
- Déchets recyclables (tri sélectif) : en points d'apport volontaire (PAV)

Pour le projet d'une soixantaine de logements, le Grand Annecy demande :

#### Pour les ordures ménagères :

- Prévoir les emplacements et surfaces nécessaires pour stocker 13 bacs de 360 litres (locaux pour stockage) et espace pour présentation des bacs lors de la collecte en bordure de voirie publique
- Les bacs doivent être stockés dans des locaux clos, toiturés, aérés, avec une arrivée d'eau et un siphon au sol pour faciliter l'entretien. Les locaux doivent être suffisamment grands pour contenir la future dotation.
- Vu l'emplacement du projet de logements, le Grand Annecy demande une aire de retournement, pour que le camion puisse effectuer sa rotation sans marche arrière.

#### Déchets recyclables :

- Intégrer un point de tri complet, soit 4 conteneurs enterrés à intégrer sur site : 2 conteneurs emballages, 1 conteneur papier, et 1 conteneur verre.

#### Zone de compostage :

- Deux zones de compostage partagé réparties sur l'ensemble du programme (une zone de compostage partagé pour 25 à 30 logements). Chaque zone de compostage partagé :
  - est dimensionnée comme suit : 2 x 5 m sur une surface perméable (type herbeuse)
  - est composée de 3 composteurs

### 5. Les conditions d'accès au site

Le secteur du projet est bordé par la route des Écoles en limite Est. Les bâtiments actuellement implantés sur la parcelle sont desservis par cette voie. Le projet peut prévoir un accès par cette route des Écoles, qui est suffisamment dimensionnée pour desservir une soixantaine de logements.



Dans le cadre de l'aménagement, il conviendra de préserver la desserte du tènement agricole qui prend accès depuis la route des Écoles.

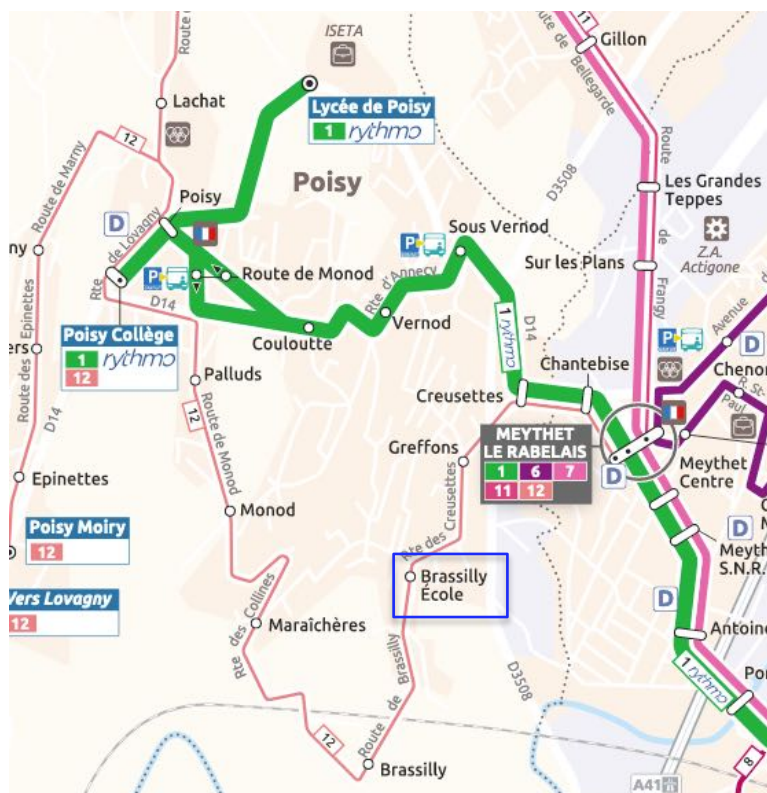


*Rue des Ecoles, au droit des logements intermédiaires situés au Nord du terrain de projet*

## **6. Les transports en commun**

Il existe à proximité du site de projet un arrêt de bus du réseau de bus urbain de la SIBRA ; il s'agit de l'arrêt Brassilly école, qui est desservi par la ligne de proximité n°12. Cette ligne n°12 permet de gagner le chef-lieu de Poisy ou de relier l'arrêt des Creusettes qui est desservi par la ligne n°1 (arrêt situé à moins d'un km du site de projet).

La ligne 1 présente un cadencement fort avec un bus toutes les 5 à 15 min selon l'heure entre 5h30 et 01h00 ; la ligne 12 présente 13 passages en direction de Poisy-centre et autant de passage en direction de Meythet entre 07h00 et 20h00.



*Extrait du plan général du réseau SIBRA valable à compter du 02/09/2019.*

## **7.Les équipements scolaires**

La commune de Poisy dispose de deux groupes scolaires, l'un au chef-lieu et le second à Brassilly en face du terrain de projet. Un 3<sup>ème</sup> groupe scolaire est en cours de construction (livraison prévue 2020) dans la zone du Quart.

### **Estimation du nombre d'enfants à scolariser dans le nouveau quartier**

Potentiellement pour l'ensemble du projet : 60 logements

#### Pour école maternelle :

1 logement correspond à 0,12 enfant

Opération projetée : 60 logements x 0,12 enfants = 7 enfants en maternelle

#### Pour école élémentaire :

1 logement correspond à 0,20 enfant

Opération projetée : 60 logements x 0,20 enfants = 12 enfants en élémentaire

=> Au total, le projet implique environ 19 enfants supplémentaires (maternelle + élémentaire) dans les établissements de la commune. Avec la construction du 3<sup>ème</sup> groupe scolaire, la commune n'aura aucune difficulté pour l'accueil de ces nouveaux élèves.

## B. Présentation générale du programme

---

Le projet de réalisation de logements sur le site d'Eurovia s'inscrit pleinement dans la logique d'aménagement de la commune et de l'agglomération :

- Limiter la consommation de foncier agricole, par la réalisation d'une opération de renouvellement urbain
- Densifier l'habitat par la réalisation de petits collectifs et logements intermédiaires dans un secteur à dominante pavillonnaire
- Développer l'habitat dans l'enveloppe urbaine, à proximité des équipements et des transports en commun.

Le projet prévoit la réalisation d'une soixantaine de logements, de tailles variées, répartis en logement intermédiaires R+1+combles et collectifs R+2+Combles.

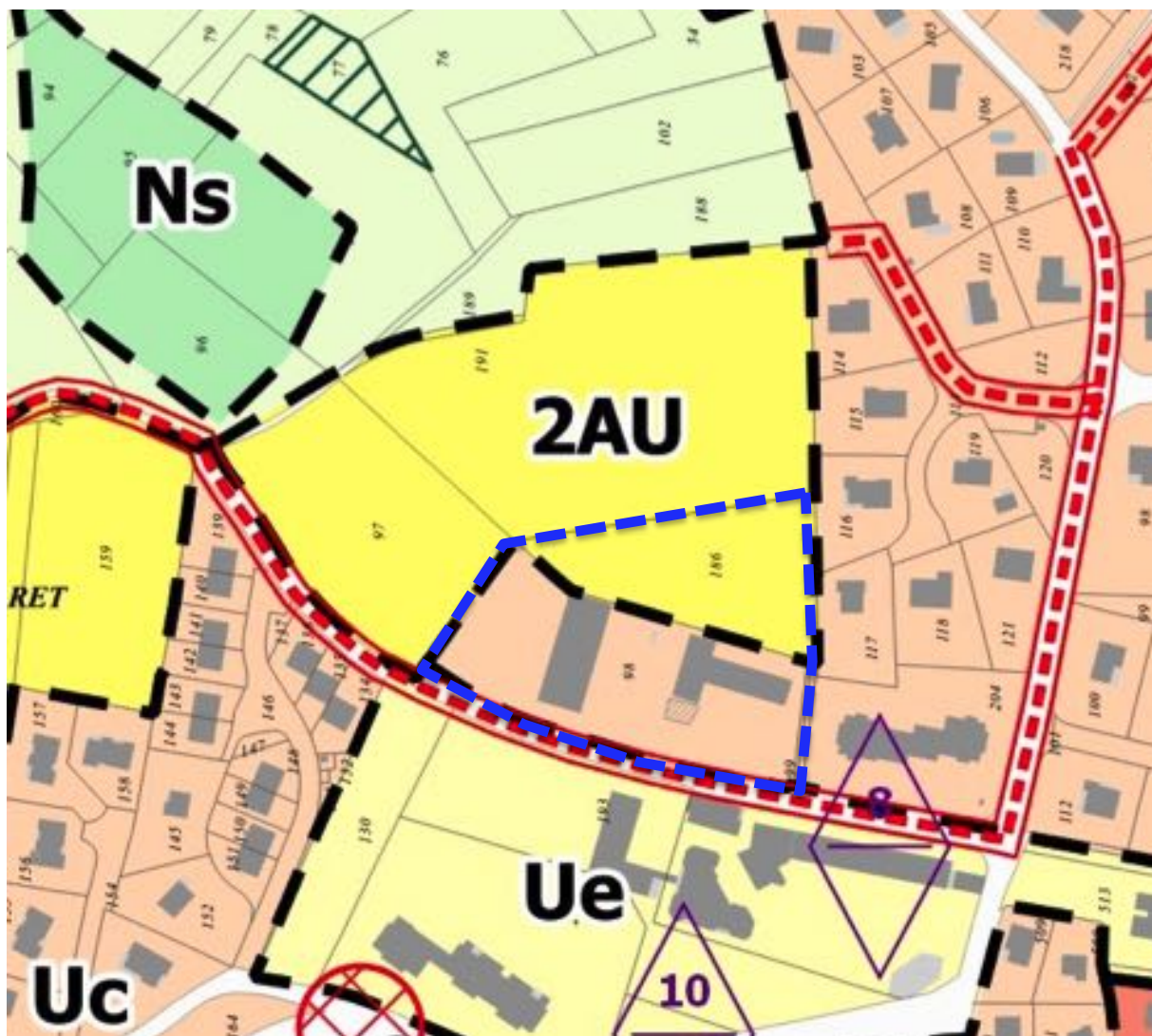
Le programme de logements comportera des logements aidés (minimum 30% de la surface de plancher totale) et des logements en bail réel solidaire (minimum 10% de la surface de plancher totale).

L'ensemble de ce projet devra répondre aux exigences communales d'intégration paysagère.

## C. Le document d'urbanisme actuel

Les terrains concernés par le projet sont classés :

- en grande partie en zone Uc, **secteur d'habitat résidentiel, pour environ 0,5 ha**
- et partie en zone 2AU non ouverte à l'urbanisation, pour environ 0,3 ha



*Extrait du PLU actuellement opposable issu de la DUP-MEC n°1 approuvé en 2017*

Une évolution du zonage est donc nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la partie de terrain classée en zone 2AU. La loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à une modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU de plus de 9 ans (le PLU de Poisy a été approuvé en 2007). Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est requise.

## **PARTIE 3**

### **LE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

## Le Projet et son intérêt général

Le programme de logements prévoit, sur le tènement, **environ 60 logements** répartis comme suit :

- 30% de la surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux,
- 10% de la surface de plancher affectée à des logements en BRS,
- Le solde en accession privée, répartis en plusieurs bâtiments.



*Esquisse du projet en mai 2019*

Le projet prévoit :

- deux zones d'espaces communs, l'une à l'Ouest du terrain et l'autre au Sud.
- des cheminements doux qui maillent l'ensemble du tènement
- une majorité de stationnements en sous-sol et des places visiteurs en surface.

- La réalisation des logements avec un gradient de hauteur pour tenir compte de la pente du terrain : R+2+C le long de la route des Écoles et R+1+C en 2<sup>nde</sup> épaisseur, afin de permettre une intégration paysagère et urbaine soignée

La réalisation de cette opération va permettre de valoriser un site actuellement voué à une activité économique. Ainsi la commune ne verra pas se développer une friche d'activité, sur un terrain stratégique, qui jouxte le groupe scolaire de Brassilly.

De plus, la transformation d'un site d'activité en un quartier d'habitat permettra de valoriser le paysage du secteur. En effet, un soin sera apporté à la qualité architecturale des bâtiments et à la qualité des espaces extérieurs. La perception paysagère du site sera ainsi améliorée.

Enfin l'opération de renouvellement aura un impact positif sur la circulation. A ce jour, la présence d'une entreprise de travaux publics implique un trafic de poids lourds et camions sur la route des Ecoles, à proximité du groupe scolaire, ajouté au trafic des véhicules légers des employés du site. Le déplacement de cette activité et la réutilisation du site à des fins d'habitat auront pour effet d'apaiser la circulation, en limitant la circulation à celle générée par l'opération d'habitat.

En résumé, ce projet est de fait l'élément permettant de poursuivre l'aménagement du secteur de Brassilly du point de vue urbanistique et donnera par sa densification une pérennité au service public (groupe scolaire) et amènera également une véritable mixité sociale grâce à la production de logements aidés et de logements en bail réel solidaire.

Il est indéniable que cette opération présente un intérêt général pour la commune de Poisy.

## **PARTIE 4**

### **LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ - ÉVOLUTION du PLU**

## A. Modifications apportées au plan de zonage

### 1. Evolution du plan

Les évolutions suivantes sont apportées au document graphique du PLU :

- **Reclassement en zone Uc de la parcelle AN186 anciennement classée en 2AU concernées par le projet**

Les bâtiments de l'entreprise Eurovia sont actuellement classés en zone Uc, secteur d'habitat résidentiel du PLU de POISY. Afin de permettre la mutation de ce site d'activité en secteur d'habitat, il est nécessaire de définir un secteur Uc qui englobe la totalité du tènement occupé actuellement par l'entreprise. On constate sur la comparaison de photographies aérienne ci-dessous que l'occupation du sol du secteur est inchangée entre la photo de 2015 (à gauche) et la photo de 2002 (photo qui est donc antérieure à l'approbation de la dernière révision générale du PLU en 2007). Ainsi ce reclassement en zone Uc de la parcelle AN186 n'est pas liée à une occupation à posteriori des terrains.



Site en 2015



Site en 2002

(source : <https://remonterletemps.ign.fr>)

- **Mise en place d'une trame pour Orientation d'aménagement**

Une orientation d'aménagement est mise en place sur la totalité du tènement pour garantir que le projet qui sera réalisé sera cohérent avec le projet qui a conduit à la présente déclaration de projet.

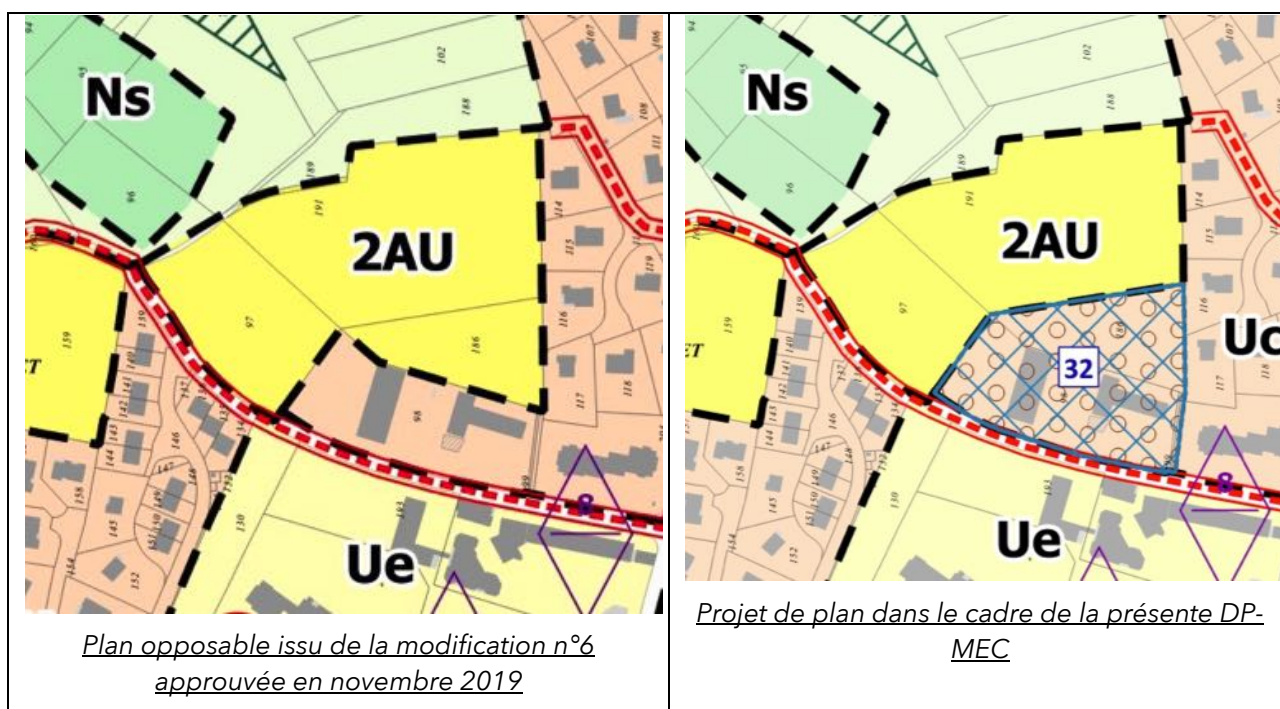
- **Mise en place d'une trame indiquant une servitude de mixité sociale**

La base de la réflexion de ce projet est la nécessité de favoriser la mixité sociale dans la commune de Poisy. Le PLU doit donc mettre en place une servitude de mixité sociale en application de l'article L151-15. Le règlement détermine les modalités de cette servitude.

- **Mise en place d'un périmètre au titre de l'article L151-28-2° pour majoration des règles de gabarit en cas de réalisation de logements aidés**

Afin de favoriser la réalisation des logements aidés et de permettre une densification du secteur qui se trouve en continuité immédiate du groupe scolaire de Brassilly, le PLU offre la possibilité de majorer

le CES du projet et la hauteur des constructions. Ce périmètre sera disposé dans le règlement écrit en cohérence avec les autres secteurs déterminés au titre de l'article L151-28-2° dans la commune.



## 2.Évolution du tableau des surfaces

Le tableau des surfaces de zone varie comme suit :

- **zone 2AU : - 0,31 ha**
- **zone Uc : +0,31 ha**

## B. Modifications apportées au règlement

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

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

Analyse du règlement et proposition d'évolution :

Article	Règle	Évolution
<b>1 - occupations et utilisations du sol interdites</b>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les industries,</li> <li>- L'artisanat,</li> <li>- Les commerces,</li> <li>- Les hébergements hôteliers,</li> <li>- Les restaurants,</li> <li>- Les exploitations agricoles ou forestières,</li> <li>- Les entrepôts.</li> </ul>	<b>Aucune évolution de l'article n'est requise.</b>

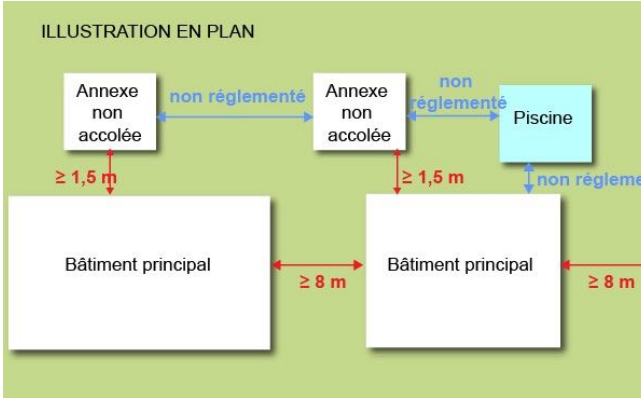

	<p><u>Sont également interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,</li><li>- l'ouverture et l'exploitation de carrière,</li><li>- les terrains de camping,</li><li>- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,</li><li>- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,</li><li>- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,</li><li>- l'aménagement de parc d'attractions,</li><li>- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,</li><li>- l'aménagement d'un golf,</li><li>- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,</li><li>- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li><li>- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>					
<p><b>2 - occupations et utilisations soumises à conditions</b></p>	<p><b>- Dans le secteur de mixité sociale</b> (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.</p> <table><tr><td>32</td><td>Sur l'ensemble du secteur :<ul style="list-style-type: none"><li>- 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI</li><li>- 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS</li></ul></td><td>8383 m<sup>2</sup></td><td>Les Petites Combes</td></tr></table> <p>- Les annexes des constructions admises, limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.</p> <p>- 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.</p> <p>- Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'exploitation.</p> <p>- 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</p>	32	Sur l'ensemble du secteur : <ul style="list-style-type: none"><li>- 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI</li><li>- 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS</li></ul>	8383 m <sup>2</sup>	Les Petites Combes	<p><b>Il convient d'ajouter :</b></p> <p><b>1/ une servitude de mixité sociale exigeant qu'au moins 30% de la surface de plancher soit affectée à des logements locatifs sociaux et qu'au moins 10% de cette SP soit dédiée aux logements en bail réel solidaire. Cette disposition permettra de respecter le PLH et de poursuivre l'effort de production de logements aidés sur la commune.</b></p> <p><b>2/ le règlement précise également que le secteur est soumis au respect d'une orientation d'aménagement</b></p>
32	Sur l'ensemble du secteur : <ul style="list-style-type: none"><li>- 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI</li><li>- 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS</li></ul>	8383 m <sup>2</sup>	Les Petites Combes			

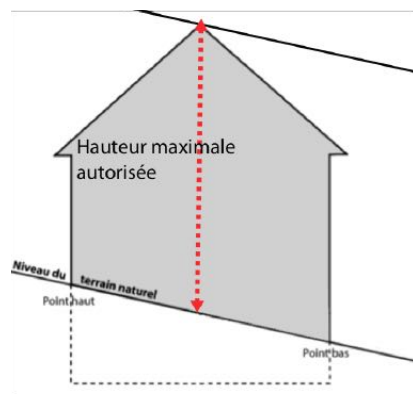
	<p>objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.</li> <li>- Pour les arbres et secteurs 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.</li> <li>- <u>Pour la zone Uc du Petit Clos</u> : l'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement.</li> <li>- <u>Pour la zone Uc de la Route des Écoles à Brassilly</u> : l'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement.</li> </ul>	
<p><b>3 -</b></p> <p><b>Accès et voiries</b></p>	<p><b><u>1.Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier</u></b></p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.</p> <p><b><u>2.Accès</u></b></p> <p>Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.</p> <p>Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.</p> <p><b><u>3.Voiries</u></b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.</p> <p>La largeur d'emprise des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.</p> <p>Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.</p> <p><u>En sous-secteur Ucr</u> : 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.</p>	<p><b><i>Aucune évolution de l'article n'est requise.</i></b></p>

<p><b>4 -</b></p> <p><b>Desserte par les réseaux</b></p>	<p><b><u>Eau potable :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.</p> <p><b><u>Eaux usées :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.</p> <p>En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m<sup>3</sup> et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m<sup>3</sup> stockés.</p> <p>La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.</p> <p><b><u>Energies et télécommunications :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.</p> <p><b><u>Télédiffusion :</u></b></p> <p>Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée, et elle doit être dissimulée par tout moyen adapté.</p> <p><b><u>Ordures ménagères :</u></b></p> <p><i>Collecte</i> : La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Entreposage</i> : L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer sur la propriété.</p>	<p><b><i>Aucune évolution de l'article n'est requise.</i></b></p>
<p><b>5 - Caractère des terrains</b></p>	<p>Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)</p>	<p>La disposition du Code de l'urbanisme permettant de fixer des superficies minimales de parcelle a été supprimée par la loi ALUR. Cette article ne peut plus être réglementé.</p>
<p><b>6 -</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux emprises</b></p>	<p><b><u>4.Généralités</u></b></p> <p>Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).</p>	<p><b><i>Aucune évolution de l'article n'est requise.</i></b></p>

<p><b>publiques et voies publiques</b></p>	<p>Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).</p> <p><b>5.Implantation</b></p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.</p> <p>Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,</li> <li>• de 4 m du domaine public,</li> </ul> <p>Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir (respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m<sup>2</sup> (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique <b>et</b> en limite séparative),</li> <li>- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;</li> <li>- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.</li> <li>- et sous réserve que leur implantation ne représente pas un risque pour la sécurité.</li> </ul> <p>Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.</p> <p>Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).</p> <p><u>En sous-secteur Ucr :</u></p> <p>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.</p> <p>Les autres constructions doivent être implantées avec les règles de recul minimum suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale à la voie publique ne devra pas être inférieure à 6 m.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées jusqu'en en bordure de la voie publique sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que leur hauteur ne dépasse pas 4 m</li> <li>• que leur surface totale ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup></li> <li>• que leur longueur ne dépasse pas 6 m</li> </ul>	
--	--	--

	<p>Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.</p>	
<p><b>7 -</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux limites des propriétés voisines</b></p>	<p><u><b>1.Généralités</b></u></p> <p>Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.</p> <p>Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)</p> <p><u><b>2.Implantation</b></u></p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).</p> <p>Les garages et annexes seront, dans la mesure du possible, intégrés à la construction.</p> <p>Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).</p> <p>Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m<sup>2</sup> (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique et en limite séparative),</li> <li>- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;</li> <li>- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.</li> </ul> <p>Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.</p> <p>(...)</p> <p>Les eaux de toiture ne devront, en aucune manière, être rejetées sur les fonds voisins.</p> <p>Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.</p> <p>Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).</p>	<p><b>Aucune évolution de l'article n'est requise.</b></p>
<p><b>8 -</b></p> <p><b>Implantation sur une même propriété</b></p>	<p>Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.</p> <p>La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.</p> <p>Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.</p> <p>(...)</p> <p>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</p>	<p><b>Aucune évolution de l'article n'est requise.</b></p>

	<p>+ 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</p> <p>ILLUSTRATION EN PLAN</p> 	
<p><b>9 - Emprise au sol</b></p>	<p>Pour la zone Uc et le secteur Ucr, le CES est limité à 0,20.  Pour le secteur Ucc, le CES est limité à 0,15.  De plus, un secteur est défini au titre de l'article L151-28-2°, sur le périmètre de la servitude de mixité sociale n°32 ; dans ce secteur une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, le CES pourra être majoré de 30%.</p>  <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment</li> <li>• en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.</li> </ul> <p>Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Le PLU introduit la possibilité d'une majoration du CES sur le secteur de projet afin de faciliter la réalisation des logements aidés. Le taux de LLS exigés étant de 30%, la majoration de CES ne pourra pas excéder 30%.</p>
<p><b>10 - Hauteur</b></p>	<p>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.</p> <p>La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel avant toute opération de déblai ou remblai, ne devra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les terrains plats : 9 m au faîtage et à l'acrotère pour les toitures terrasses,</li> <li>• pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure ou égale à 10% : 10 m au faîtage et à l'acrotère pour les toitures terrasses.</li> </ul>	<p>Le PLU introduit la possibilité d'une majoration de hauteur sur le secteur de projet afin de faciliter la réalisation des logements aidés. Le taux de LLS exigés étant de 30%, la majoration de hauteur ne pourra pas excéder 30%.</p>



De plus, un secteur est défini au titre de l'article L151-28-2°, sur le périmètre de la servitude de mixité sociale n°32 ; dans ce secteur une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 30%.



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

## 11 - Aspects extérieurs

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.

### 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.

### 4.11.2 - Dispositions particulières

#### **E. 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.

#### **F. 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.

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

	<p>Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.</p> <p><b>G. 11.2.3-Toitures :</b></p> <p>La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.</p> <p>Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou à un seul pan ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- annexe accolée au bâtiment principal</li> <li>- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation</li> <li>- éléments restreints de liaison</li> </ul> <p>et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m<sup>2</sup> de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.</li> <li>- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.</li> </ul> <p><u>En sous-secteurs Ucr :</u> la règle ci-dessus est étendue aux annexes non accolées.</p> <p>Pour toutes opérations de plus de cinq logements, 5% de la toiture peuvent être réalisés en terrasse. En tout état de cause la toiture terrasse ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>En sous-secteur Ucr :</u> 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 et leur surface maximale ne pourra être supérieure à 30 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.</p> <p>Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.</p> <p>Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.</p> <p>Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.</p> <p>Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.</p> <p>Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.</p> <p><b>H. 11.2.4- Clôtures :</b></p> <p>Les clôtures, d'une hauteur de 1,60 m 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</p>	
--	---	--

	<p>RD157/route de la Montagne à la limite communale. Dans ce cas, les clôtures doivent présenter un aspect mur maçonné enduit ou bois.</p> <p>Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).</p> <p><b>I. 11.2.5- Divers :</b></p> <p>Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.</p>	
<p><b>12</b></p> <p><b>stationnement</b></p>	<p><b><u>1.Généralités</u></b></p> <p><u>Caractéristiques générales des places de stationnement :</u></p> <p>Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.</p> <p><u>Modalités de réalisation :</u></p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes 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.</p> <p><b><u>2.Dispositions particulières</u></b></p> <p>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.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>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, <b>au minimum :</b></p>	<p><b><i>Aucune évolution de l'article n'est requise.</i></b></p>

	<table><tr><td><b>HABITAT (constructions neuves)</b></td><td>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.</td></tr><tr><td><b>Pour toute opération de plus de 5 logements</b></td><td>20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).</td></tr><tr><td><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>  <b>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées*</b></td><td>Article L151-35 :  1 place de stationnement par logement  <small>* Etablissements 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</small></td></tr><tr><td><b>HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)</b></td><td>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :  à 2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.  de Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</td></tr><tr><td><b>ACTIVITES  Bureaux - services</b></td><td>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.</td></tr><tr><td><b>EQUIPEMENTS Equipements publics</b></td><td>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</td></tr><tr><td><b>DEUX ROUES (VELO)</b></td><td>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.</td></tr></table>	<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).	<b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>  <b>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées*</b>	Article L151-35 :  1 place de stationnement par logement  <small>* Etablissements 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</small>	<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 :  à 2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.  de Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.	<b>ACTIVITES  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>EQUIPEMENTS Equipements publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.	<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>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).															
<b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>  <b>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées*</b>	Article L151-35 :  1 place de stationnement par logement  <small>* Etablissements 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</small>															
<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 :  à 2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.  de Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.															
<b>ACTIVITES  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>EQUIPEMENTS Equipements publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.															
<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>13- Espaces libres et plantations</b>	Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.  Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée du présent règlement.	<b>Aucune évolution de l'article n'est requise.</b>														

	<p>Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 % minimum de la surface totale du tènement doit être réalisé en espaces collectifs (non compris les parkings). Cet espace libre commun doit être aménagé et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire, de jeux, jardin, espace vert...).</p> <p>Pour chaque construction/opération, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30% de la surface totale du tènement. (Cette disposition ne s'applique pas pour les zones 1AUc).</p> <p>Les toitures végétalisées, les piscines et les aires de stationnement vertes ne sont pas incluses dans les surfaces imperméabilisées.</p>	
<b>14 - COS</b>	Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)	La disposition du Code de l'urbanisme permettant de fixer des COS a été supprimée par la loi ALUR. Il n'est désormais plus légal de fixer un COS.

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

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

- De liaisons en mode doux, et notamment un trottoir le long de la route des Écoles
- Des espaces verts et le maintien de lisières paysagères, pour la qualité paysagère du projet.
- De la réalisation d'espaces collectifs / aires de jeux, pour la qualité urbaine du projet
- De diversité des typologie bâties : logements collectifs R+2+combles et logements collectifs horizontaux R+1+combles
- Du respect d'un gradient de hauteur des constructions tenant compte de la pente du terrain : les bâtiments en R+2+C le long de la route des Écoles et les bâtiments en R+1+C en second plan pour permettre une intégration dans la pente
- De la prescription de réalisation d'une soixantaine de logements soit une densité de 75 logements par hectare
- De la prescription de servitudes de mixité sociales : 30% de logements locatifs aidés et 10% de logements en bail réel solidaire

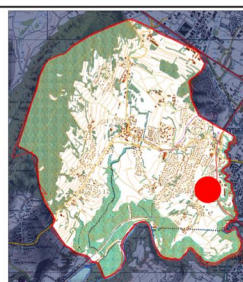
### Zone Uc de la route des Ecoles à Brassilly :



**Règlement applicable :**  
La réglementation applicable au secteur est celle de la zone Uc + servitude de mixité sociale + majoration de CES et de hauteur en cas de réalisation de logements locatifs sociaux.

**Superficie :**  
env. 0,8 ha  
**60 logements environ**  
dont 30% de SP en logements locatifs sociaux et 10 % de SP en BRS

### Localisation : Brassilly



#### **Conditions d'urbanisation :**

- 1 Accès entrée/sortie depuis la route des Écoles. Une desserte unique de la zone.
  - 2 Création d'un parking visiteur aérien. La majorité des stationnements devra être réalisée en sous-sol.
  - 3 Démolition des constructions existantes, et dépollution du site le cas échéant.
  - 4 Réalisation de logements de type collectifs, hauteur R+2+comble. La ligne de faîtage doit être en cohérence avec celles du voisinage. Obligation de réaliser des caves en sous-sol.
  - 5 Réalisation de logements de type collectifs, hauteur R+1+comble. La ligne de faîtage doit être en cohérence avec celles du voisinage. Obligation de réaliser des caves en sous-sol.
  - 6 Création de liaisons douces (piétons et cycles) de 1,50 m de large minimum, traversant la zone et permettant une connexion avec le groupe scolaire. Un trottoir sera aménagé le long de la route des Écoles.
  - 7 Deux secteurs d'implantation d'espaces verts collectifs et d'aires de jeux.
  - 8 Préservation d'un filtre paysager planté le long des habitations riveraines.
  - 9 Maintien d'une zone tampon paysagère entre les bâtiments et l'espace agricole, qui peut être le support de liaisons douces.
  - 10 Maintien du bosquet d'arbres.
  - 11 Préservation de l'accès au terrain agricole
- Les constructions devront contribuer à économiser la ressource énergétique.  
Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sera libre.

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

## Conclusion

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

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du plan de zonage après la mise en compatibilité (extrait pour le cas par cas, l'examen conjoint et l'enquête publique ; le plan complet sera fourni à l'approbation)
- Du règlement modifié du PLU pour la zone Uc
- D'un extrait des orientations d'aménagement avec la nouvelle orientation d'aménagement de la zone Uc de Brassilly - route des Ecoles.