

**MAIRIE DE POISY**  
**Haute-Savoie**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le **Conseil Municipal de la Commune de Poisy**, dûment convoqué, s'est réuni en séance publique le **11 mars 2025** à 19 heures, sous la présidence de Monsieur Pierre BRUYERE Maire.

Date de Convocation : 25 février 2025

Présents : Tous les Conseillers Municipaux en exercice, sauf M. Perret, M. Bebar, M. Rizzo, Mme Bussat, M. Deglise-Favre excusés

Procuration a été donnée par :

M. Perret à M. Bruyère  
M. Deglise-Favre à M. Pellicier

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice	:	29
Présents	:	24
Votants	:	26

**25-29 – Avis de la commune de Poisy sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUI HMB) du Grand Annecy arrêté le 19 décembre 2024**

Monsieur le Maire indique que le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUI HMB) du Grand Annecy a été arrêté par le conseil communautaire du Grand Annecy le 19 décembre 2024 par délibération n°DEL-2024-307 et qu'en application de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, le projet de PLUI HMB arrêté a été transmis aux différentes communes membres, dont Poisy, en vue de rendre un avis sous un délai de 3 mois.

A titre introductif, il est à préciser que le PLUI se compose de différentes pièces, à savoir :

- **0. Pièces administratives**
- **1. Rapport de présentation**
  - o 1.1 Diagnostic Territorial (synthèse et fiches thématiques)
  - o 1.2 Evaluation environnementale
  - o 1.3 Justifications des choix
  - o 1.4 Loi Barnier
  - o 1.5 UTN
  - o 1.6 Dossier CDNPS
- **2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- **3. Orientations d'aménagement et de programmation**
  - o 3.1 Orientations sectorielles
  - o 3.2 Orientation thématique patrimoine
  - o 3.3 Orientation thématique paysage
  - o 3.4 Orientation thématique bioclimatique

- **4. Règlement**
  - o 4.1 Règlement écrit
  - o 4.2 Règlement graphique (zonage, mixité sociale, hauteurs, aspect des constructions, stationnement, prescriptions graphiques)
- **5. Programmes d'Orientations et d'Actions**
  - o 5.1 POA Habitat
  - o 5.2 POA Mobilités
- **6. Annexes**
  - o 6.1 Servitudes d'utilité publique
  - o 6.2 Annexes sanitaires (Plans assainissement (eaux usées, eaux pluviales), Plans d'adduction en eau potable, Gestion des déchets)
  - o 6.3 Annexes informatives (PEB, RLPI, classement sonore des infrastructures terrestres)

Cela étant exposé, il est à rappeler qu'un débat concernant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUI HMB s'était tenu en séance plénière publique au sein du conseil municipal de Poisy le 18 avril 2023 et que le PADD se compose de 3 grands axes déclinés en 15 orientations énoncées ci-dessous :

- 1. Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques :**
  - Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires
  - Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale
- 2. Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme :**
  - Orientation 3 : Réduire fortement la consommation foncière pour atteindre zéro artificialisation nette à l'horizon 2050
  - Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers
  - Orientation 5 : Préserver et valoriser les trames vertes, bleues et noires dans et hors espaces urbanisés
  - Orientation 6 : Pérenniser la continuité du cycle de l'eau face au dérèglement climatique
  - Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires
  - Orientation 8 : Assurer un développement répondant aux enjeux des transitions énergétique et écologique
  - Orientation 9 : Prendre en compte les risques dans les choix de développement et protéger la population des risques et nuisances
- 3. Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable :**
  - Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois
  - Orientation 11 : Accompagner le parcours résidentiel des entreprises
  - Orientation 12 : Adapter l'offre commerciale à l'évolution des modes de consommation
  - Orientation 13 : Assurer la pérennité du potentiel de production agricole et valoriser la production forestière
  - Orientation 14 : Améliorer les conditions d'accueil d'un tourisme responsable qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire
  - Orientation 15 : Poursuivre le déploiement de l'enseignement supérieur et de la recherche

Le PADD est traduit dans les programmes d'orientations et d'actions (POA) Habitat et mobilités, le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de

programmation (OAP). Dans ce cadre, le projet de PLUI prévoit notamment les dispositions suivantes :

- Le règlement graphique et écrit de chaque plan de secteur précise pour chaque zone les occupations du sol qui peuvent être admises avec :
  - o la délimitation des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Uh, Ue, Ut, Ueq, Ugv, Uf, Uoap) et à urbaniser (AUa, AUe, AUas, AUeqs), qui permettront d'accueillir le développement projeté, pour l'habitat, les services et équipements, le développement économique et touristique, notamment ;
  - o la délimitation des zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), à préserver.
  
- Au sein des zones A et N, la définition de certaines zones indicées spécifiques, qui adaptent ses dispositions au regard de leur caractère ou de leur vocation, avec notamment :
  - o As – Zone agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires au pâturage des laitières
  - o Al – Zone agricole de centre équestre
  - o Ns – Zone naturelle à protéger pour des raisons écologiques
  - o Nsl – Zone naturelle stricte des abords du lac
  - o Npv – Zone naturelle d'installations photovoltaïques
  - o Nct – Zone naturelle dédiée à la gestion et à l'entretien du champ de tir
  - o Nr1 – Zone naturelle de stockage de matériaux inertes
  - o Nr2 – Zone naturelle de stockage de matériaux inertes permettant le développement de photovoltaïque
  - o Nr3 – Zone naturelle de transformation de matériaux
  - o Nr4 – Zone naturelle de transformation de matériaux avec évolution limitée
  - o Nt13 – Zone naturelle touristique d'aménagement du chalet de ski de fond
  - o Nt19 – Zone naturelle touristique d'aménagement du domaine alpin.
  
- Au sein des zones A et N, la définition, à titre exceptionnel, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre certaines occupations sous condition, et l'identification des constructions qui pourront changer de destination.
  
- La définition d'emplacements réservés pour des équipements publics ou d'intérêt général.
  
- L'identification, par des sur-trames, de secteurs à enjeux particuliers qui font l'objet de règles adaptées, avec notamment :
  - o Le patrimoine bâti et les sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
  - o Les réservoirs de biodiversité à protéger,
  - o Les cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager,
  - o Les zones humides inventoriées,
  - o Les espaces boisés classés,
  - o Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol,
  - o Les linéaires de protection des commerces, de l'artisanat et des services,
  - o Les changements de destination,
  - o Les emplacements réservés identifiés.
  
- Les deux POA :

- Habitat
- Mobilités.

- Les OAP qui se composent de :

- 145 OAP sectorielles détaillées de zones à urbaniser et de certaines zones urbaines, à vocation résidentielle, économique ou d'équipements
- OAP thématiques : Bioclimatique, Paysages, Patrimoine.

Il est à rappeler enfin que la commune de Poisy avait débattu en séance publique du 15 octobre 2024 concernant l'opportunité de prévoir une zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques sur le secteur de Brassilly et qu'il avait été acté le refus de ce projet par le conseil municipal et que les terrains pressentis sur Brassilly pour accueillir cette zone d'activités soient maintenus en zone agricole. Il est à préciser que cette décision a été prise en compte dans le cadre du PLUI HMB arrêté.

Cela étant, il est à préciser que la commune de Poisy a fait remonter de nombreuses demandes de modifications du projet de PLUI notamment durant l'année 2024 et que beaucoup d'entre-elles n'ont pas été prises en compte, comme notamment :

**Concernant le règlement écrit :**

- **Concernant les règles de reculs, et afin de ne pas rompre avec l'organisation et les formes urbaines actuelles, la commune avait demandé de :**

- Reprendre les règles actuelles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Poisy avec un principe de recul des constructions par rapport aux emprises et voies publiques (avec un minimum de 4 m) mais également par rapport à l'axe de la voirie (privée ou publique) qui est de 5,5 m, 9 m ou 12,5 m selon les zones, hormis pour les annexes non accolées sous certaines conditions.
- Préciser que pour l'appréciation des règles de reculs, les débords de toit et de balcon jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte.
- Reprendre les règles actuelles des articles 7 de chaque zone (H/2 avec un minimum de 4 m sauf pour les constructions mitoyennes pour les zones accueillant de l'habitat, et H/2 avec un minimum 5 m pour les zones d'activités et agricoles), hormis pour les annexes non accolées sous certaines conditions.
- Prévoir un recul de 8 m minimum entre constructions édifiées sur un même terrain pour toutes les zones pouvant accueillir de l'habitat, sauf pour les annexes non accolées (pas concernées) et les constructions en zone AUa (qui doivent présenter un recul minimum de 20 m).
- Prévoir la possibilité d'implanter les piscines à 3 m minimum des limites de propriétés privées et/ou du domaine public (y compris pour les zones AUa).

- **Concernant l'aspect extérieur des constructions, et afin de préserver le caractère de Poisy, la commune avait demandé de :**

- Reprendre les règles actuelles du PLU de Poisy à ses articles 11 et concernant notamment les aspects des toitures (pente de toit minimale de 60% sauf pour les annexes, toitures avec un minimum de 2 pans (y compris pour les annexes) sauf dans des cas spécifiques dans lesquels les toits terrasses ou à un pan sont admis et dans une limite de 20 m<sup>2</sup>, toitures en aspect de tuiles de teintes brunes, rouges ou noires (hormis pour les vérandas...)).
- Ne pas introduire la possibilité de faire des toitures terrasses couvrant l'intégralité d'une construction comportant de l'habitat et supprimer les

dispositions suivantes du PLUI : « Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 20% de la surface totale de la toiture, vue en plan et : - qu'elles soient végétalisées, à condition d'avoir un substrat végétal d'une épaisseur minimale de 40 cm et d'assurer la rétention d'eaux pluviales, - ou que des dispositifs de production d'énergie renouvelable soient installés. Pour les constructions de plus de 10 logements et/ou de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, à condition d'avoir un substrat végétal d'une épaisseur minimale de 40 cm et d'assurer la rétention d'eaux pluviales, ou si des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont installés. ».

- Ne pas interdire les menuiseries blanches (il y a en a beaucoup sur Poisy et il n'y a pas d'enjeu à interdire ce type de teinte) et de ne pas rentrer dans des détails de teintes et de nuanciers.
  - Revoir la règle des déblais/remblais qui est trop complexe.
  - Ne pas prévoir de dispositions spécifiques sur les dimensions des ouvertures.
  - Plus globalement de prendre connaissance du règlement du PLU de Poisy concernant son article 11 et de tenter d'en être le plus approchant possible afin de mettre en place une réglementation sur l'aspect des constructions qui soit simple d'application et adapté à son territoire.
- **Concernant les destinations des constructions et les possibilités d'aménagements par zone, et afin de ne pas empêcher le bon développement de la commune, la commune avait demandé de :**
- Permettre, en zone d'activités, de faire un logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et intégré dans le volume de la construction à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
  - Prévoir uniquement 2 types de zones pour les zones d'activités avec des destinations spécifiques pour chaque type de zone, à savoir :
    - Une zone permettant l'accueil de bureau, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de commerce/services (comprenant notamment le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les hôtels et centre de congrès et d'exposition).
    - Une zone permettant l'accueil uniquement de bureau, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt.
  - Revoir la réglementation associée à la zone humide des Léchettes et au corridor et continuum écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme situé entre les Léchettes et Marny afin de permettre notamment la réalisation des projets de liaison entre la route de Lovagny et la route de Marny et de voie de désenclavement du Chef-Lieu passant entre « les Léchettes » et « les Petits Marais ».
  - Revoir les dispositions de chaque zone concernant les plafonds des annexes (ne pas prévoir de plafond de 70 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées pour les annexes, ni un plafond de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise par annexe), et retirer les dispositions sur les pergolas de 12 m<sup>2</sup> (d'autant que pour une telle disposition il faudrait préférer une mention « jusqu'à 12 m<sup>2</sup> » et non pas « de moins de 12 m<sup>2</sup> »).
- **Concernant le stationnement, afin de prévoir des dispositions cohérentes avec la réalité des projets, la commune avait demandé :**

- Que le stationnement soit adapté à l'opération avec un minimum de 1 place par logement pour les opérations de réhabilitation/surélévation.
  - De simplifier la règle pour le stationnement pour les destinations de commerce, d'artisanat, de services, de bureau, de restauration, d'hôtel, d'industrie, en indiquant que les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.
- **Concernant le traitement des espaces libres et la perméabilité des sols, la commune avait demandé de :**
- Ne pas mettre en place un coefficient de biotope de surface et/ou un coefficient de pleine terre qui seront complexes en œuvre mais de mettre en place des règles de surfaces imperméabilisées maximales ou de surfaces perméables minimum et notamment un pourcentage de 30% de surfaces imperméabilisés au maximum en zone Ucs1.

**Concernant le règlement graphique (composé de différents plans : plan de zonage, plan des hauteurs, plan de la mixité sociale, plan des stationnements, ...) :**

- **S'agissant du plan de zonage (A), la commune avait demandé :**
- Le maintien des actuelles zones U au PLU en zones U au PLUI et notamment sur le secteur des Léchettes sur lequel les parcelles cadastrées section AV n°152p, 159p, 241p et 239p seront à reclasser en zone Ubp.
  - La reprise de tous ses actuels emplacements réservés pour les largeurs de plateforme, les aménagements pour les déplacements doux et les sentiers piétons à créer.
  - Le classement en zone Ucp les terrains à Bourguat en interface avec Epagny-Metz-Tessy et cadastrés section AE n°202p et 88p (aucun zonage n'apparaît).
  - La conversion de toutes les zones proposées zones As en zones A, afin de ne pas contraindre inutilement les professionnels du monde agricole dans leur projets de développement et leurs activités.
  - La mise en place de deux types de zonage pour les zones d'activités pour permettre une certaine diversité dans les types d'activités accueillies par zone dans la mesure où aujourd'hui cela correspond à ce qui existe sur Poisy, avec les attendus suivants :
    - un premier zonage permettant l'accueil de bureau, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de commerce/services (comprenant notamment le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les hôtels et centre de congrès et d'exposition). Cela concernerait :
      - ⇒ une partie des terrains de l'ancienne décharge au Parc du Calvi (parcelles cadastrées section AZ n°240, 238, 236, 234, 232, 173, 169, 168, 167, 164, 163, 162, 140, 138, 134, 130, 129, 125, 123, 119 et 117 et qui correspond au dernier grand tènement disponible sur le Parc du Calvi),
      - ⇒ une partie du secteur au chemin de Chantepoulet (parcelles cadastrées section AZ n°98, 97, 101, 102, 103 et 19),
      - ⇒ et toutes les actuelles zones Uxb, Uxbi et Uxbh, Uxbh1 et Uxbh2 du PLU de Poisy qui sont à maintenir en zones d'activités (sauf celle des Champs Beufan qui est reconvertie en zone Ubc pour sa majeure partie au sud et en zone Ueq pour une petite partie au nord)).

- un second zonage pour toutes les actuelles autres zones d'activités au PLU permettant l'accueil uniquement de bureau, d'industrie, d'artisanat d'entrepôt.

Il est à préciser que ce principe de 2 zonages avec les destinations associées évoquées ci-dessous n'a pas été respecté et que la délimitation exacte de la zone sur l'ancienne décharge non plus (il convient d'intégrer les parcelles AZ n°240, 238, 236, 234, 232, 163, 138, 130, 129, 125, 123) et que la commune maintient donc cette demande par cohérence avec ce qui existe actuellement mais qu'il est possible de laisser en l'état les zones Ueai et Uec situées en interface avec Epagny-Metz-Tessy de part et d'autre de la RD3508 au lieu-dit Fin de Closon (parking de Leroy et terrain en face).

- La reprise de la zone d'activités entre la route d'Annecy et le « giratoire ouest de Leroy Merlin » (correspondant à la partie nord de l'actuelle zones Uxt au PLU) avec :
  - une zone Ueq pour le projet de parking SILO (parcelles cadastrées section AH n°245, 247, 1404 et les terrains entre ces parcelles et la route d'Annecy),
  - une zone Ucs1 pour les habitations existantes (parcelles cadastrées section AH n°190, 192, 191, 189, 1554, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 1451, 201p),
  - et une zone d'activités pour les parcelles cadastrées section AH n°99, 204, 1398, 1548, 1550 et 1549.
- **S'agissant du plan des hauteurs (C), afin de ne pas permettre l'édification de constructions trop hautes et/ou en rupture avec les formes urbaines existantes dans chaque secteur concerné, la commune avait demandé :**
  - De prévoir une hauteur de 10 m sur toute la partie du bas de Poisly classée en zone Ucs1 (et non pas 12 m).
  - De prévoir une hauteur de 10 pour la parcelle cadastrée section AI 420 (qui ne présente pas de hauteur).
  - De prévoir une hauteur de 12 m pour l'actuel site d'Eurovia (parcelles cadastrées section AN n°99, 98 et 186) (qui ne présente pas de hauteur).
  - De prévoir une hauteur de 15 m pour toute la zone Uhd de Monod (une partie ne présente pas de hauteur).
  - De reprendre le plan des hauteurs au niveau du secteur entre la route d'Annecy et le « giratoire ouest de Leroy Merlin » (correspondant à la partie nord de l'actuelle zones Uxt au PLU) et de :
    - Prévoir aucune hauteur pour la partie parking SILO à reclasser en zone Ueq (parcelles cadastrées section AH n°245, 247, 1404 et les terrains entre ces parcelles et la route d'Annecy),
    - Prévoir une hauteur de 15 m pour les parcelles cadastrées section AH n°1548, 1398, 1550, 204 et 1549,
    - Prévoir une hauteur de 10 m pour le restant du secteur (y compris la parcelle cadastrée section AH n°99 à classer en zone d'activité).
  - De prévoir une hauteur de 15 m pour la zone Ueai en face du parking de Leroy Merlin.
- **S'agissant du plan des prescriptions graphiques (F), la commune avait demandé de :**
  - Revoir la délimitation de la zone humide des Léchettes et du corridor et continuum écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de

l'urbanisme situé entre les Léchettes et Marny afin de permettre notamment la réalisation des projets de liaison entre la route de Lovagny et la route de Marny et de voie de désenclavement du Chef-Lieu passant entre « les Léchettes » et « les Petits Marais ».

### **Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- **La commune de Poisy a demandé de revoir et surtout de simplifier les OAP thématiques car elles sont trop volumineuses et sont :**
  - o soit des mesures de bon sens et qui n'ont pas nécessairement leur place dans un document de planification (avec des mentions du type « Les plantations en pots, jardinières ou bacs seront évitées car elles demandent un arrosage plus soutenu que dans le cas de plantations en pleine terre, et ne sont pas favorables au bon développement des végétaux (contraints par la dimension des pots). » ou « Privilégier des volumétries et des typologies des bâtiments qui favorisent une double orientation des logements » et « Favoriser une implantation des pièces de vie et de travail sur l'exposition de sud à sud-est »)
  - o soit trop complexes et sources d'insécurité juridique (même si celles-ci n'ont qu'un caractère de « compatibilité » avec les autorisations d'urbanisme) concernant notamment l'emploi d'une fiche technique concernant les espaces de bon fonctionnement des zones humides.
  
- **Concernant les OAP sectorielles, la commune de Poisy en dispose de 4 (Resses du Boucher, Violettes, Brassilly et Eurovia) et il a été demandé de prévoir :**
  - o des distances de 20 m minimum entre bâtiments (cela n'a pas été repris pour les OAP des Resses du Boucher et des Violettes),
  - o aucun délai d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'Eurovia : l'ouverture à l'urbanisation est immédiate, dès l'approbation du PLUI afin de ne pas contraindre la reconversion de ce site en zone d'habitat.

**Par ailleurs, en complément de ces différentes requêtes émises en amont de l'arrêt du PLUI et au regard des éléments arrêtés qui composent ce dernier, la commune de Poisy demande également à ce que soient pris en compte les éléments suivants :**

- **concernant le règlement écrit :**
  - o La commune ne souhaite pas qu'un permis de démolir soit requis en dehors de la démolition des bâtiments repérés patrimoniaux au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.
  - o Concernant les constructions non conformes aux dispositions du PLUI, il convient de prévoir la possibilité d'exécuter des travaux n'aggravant pas la non-conformité d'une construction vis-à-vis des règles méconnues (et ne pas seulement admettre les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard).
  - o Concernant les dispositions générales, il apparaît nécessaire de préciser également comment s'applique la règle de recul entre constructions sur un même terrain et également par rapport aux limites de propriétés voisines (et d'indiquer que les débords de balcons et de toitures ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,2 m comme évoqué précédemment). De plus, il serait souhaitable de préciser explicitement quelles communes sont concernées par les reculs sur les sections de routes départementales hors agglomération et de les faire figurer le cas échéant sur un plan (ou d'indiquer les tronçons concernés).

- Les logements nouveaux autorisés en zone A pourront présenter une surface de plancher maximum de 150 m<sup>2</sup> (et non pas 80 m<sup>2</sup>), afin de ne pas bloquer l'installation ou le développement d'une activité agricole.
- La règle de hauteur n'est pas suffisamment claire et il est demandé de reprendre la règle du PLU de la commune de Poisy qui est la suivante « La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à X m au faîtage. »
- Il n'y a pas lieu de limiter la hauteur des annexes à 3,5 m d'autant que pour des annexes d'une certaines surfaces cela donnera lieu des toitures à très faible pente qui ne s'intégreraient pas dans le paysage.
- Les règles sur les déblais/remblais et les murs de soutènement sont à supprimer pour les remplacer par des dispositions plus générales du type « Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. » et « Les murs de soutènement et de remblaiement 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 0,50 m minimum par un espace végétalisé. »
- Les règles sur les aspects extérieurs des constructions sont beaucoup trop nombreuses (pour toutes les zones du PLUI (D2a, D2b...) concernant Poisy) et n'ont pas de sens ou d'intérêt pour la plupart d'entre elles : pour Poisy, il convient simplement de reprendre les dispositions actuelles à ses articles 11 et il faut supprimer toutes les dispositions superflues et en particulier les dispositions suivantes afin de ne pas venir contraindre inutilement les projets :
  - « Les toitures devront être de composition simple et comporter au minimum 2 pans avec une longueur de faîtage représentant au minimum 70% de la longueur totale de la toiture »,
  - « Les volets en bois devront être conservés. »,
  - « Les souches de cheminées doivent être simples, de la même couleur de la toiture, regroupées le plus possible, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches anciennes seront conservées sauf en cas d'impossibilité technique. »,
  - « Les ouvertures de toiture devront être plus hautes que larges. La totalité des surfaces des ouvertures dans un pan de toiture ne pourra dépasser 10% de la surface du pan de toiture. »,
  - « Les tons des menuiseries devront présenter une unité de couleurs. Le blanc pur est proscrit. »,
  - « Les garde-corps vitrés ne devront pas être transparents et non réfléchissants. »,
  - « Les garde-corps vitrés sont interdits. »,
  - « Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être implantés avec un retrait minimum de 50 cm par rapport au bord de toiture. »,
  - « Les équipements techniques (coffrets techniques, réseaux, câbles, ventilation...) doivent être intégrés dans le volume bâti, sans saillie en façade comme en toiture et invisibles depuis l'espace public. Toutefois, les blocs extérieurs de pompe à chaleur et blocs réfrigérants, dissimulés dans un coffret esthétique et limitant les nuisances sonores, pourront être admis en saillie des façades des bâtiments existants. Ils ne devront pas être situés dans les marges de recul des constructions. »,

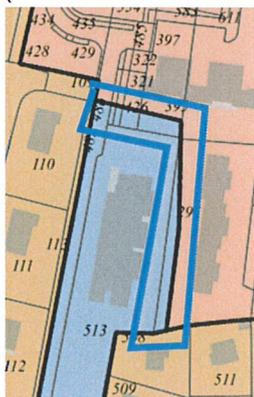
- « La totalité des longueurs des ouvertures dans un pan de toiture ne pourra dépasser le tiers de la longueur de ce pan de toiture. ».
- Les règles sur les clôtures doivent être simplifiées en reprenant les dispositions du règlement du PLU actuel de Poisy (que ce soit pour les zones d'habitat ou d'activités) : il ne faut donc pas prévoir un pourcentage de « claire-voie » et il importe de laisser plus de possibilités pour les zones d'activités concernant la hauteur et l'aspect des clôtures pour que celles-ci soient adaptés aux activités en place.
- Les postes de transformation devront, en zone d'habitat, comporter des toitures à 2 pans en aspect de tuiles brunes, rouges ou noires.
- Concernant les règles de stationnement, il apparaît préférable de mentionner une superficie minimale de 2,5 par 5 m par place (le règlement évoquant un dimensionnement « indicatif »).
- Concernant la plantation des arbres au titre des emplacements de stationnement, il pourrait être utile de préciser si ceux-ci peuvent être comptabilisés par ailleurs avec ceux requis au titre des règles relatives aux espaces libres. De plus, il faudrait préciser ce qui attendu et entendu par « les aires doivent être végétalisées ».
- La disposition « Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération. » apparaît deux fois.
- Il serait plus cohérent de ne maintenir que la première phrase de ces dispositions « Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), nombre de logements ou par capacité d'accueil, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. »
- Pour les règles de stationnement, il serait préférable de parler « de minimum » requis et non pas d'un nombre « absolu » pouvant faire penser qu'un projet avec davantage de places ne respecterait pas le PLUI.
- Il est demandé de reprendre la règle de l'emprise au sol définie au PLU de Poisy en lieu et place de la définition du coefficient d'emprise au sol proposée en page 22 qui est trop complexe et qui comporte des incohérences car :
  - Il ne faut pas prendre en compte les balcons purement et simplement (peu importe qu'ils dépassent ou non les débords de toitures),
  - Il faut prévoir que les terrasses ne soient pas comptées jusqu'à 60 cm par rapport au terrain fini comme indiqué sur le schéma (et pas naturel comme indiqué sur le texte),
  - Il faut développer la définition de l'emprise par rapport aux illustrations (notamment pour le cas des annexes accolées et des parties non enterrées des sous-sols semi-enterrées),
  - Il faut mettre en cohérence la hauteur pour les terrasses (jusqu'à 60 cm dans le texte et strictement inférieure à 60 cm dans l'illustration).
- Les dispositions sur les espaces libres en pages 25 et 26 (règle 1.2.C) du règlement sont à supprimer (il n'y a pas lieu de prévoir la plantation d'arbres de haute tiges par surface d'espaces libres).
- La règle sur les obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions en page 26, à savoir « Pour toutes les constructions neuves consommant de l'énergie, la part d'énergies

renouvelables locales et de récupération dans le bilan énergétique devra représenter à minima 35% de l'énergie primaire consommée. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs concernés par l'OAP patrimoine » est à supprimer.

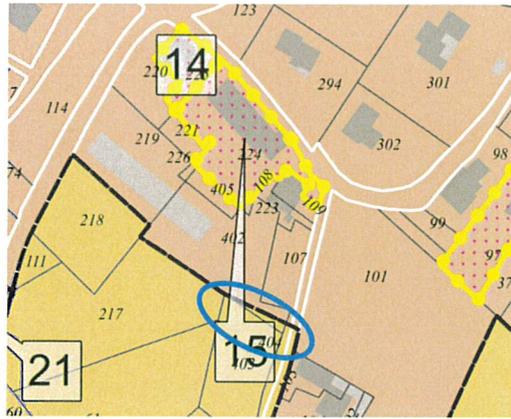
- La règle relative aux dispositions en matière de mixité sociale sera à revoir concernant Poisy (qui est seulement concernée par un secteur B4) car après transposition sur des cas de projets ou d'avant-projets, il apparaît que la règle est trop contraignante et inapplicable économiquement. Aussi, il est demandé de revoir les seuils d'application des 40% de logements sociaux et de les porter à 6 logements et à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La règle serait ainsi la suivante : « Toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat ou de 6 logements et plus comprendra un minimum de 40% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Cette règle s'applique pour toute création de logements, y compris en réhabilitation ».

- **Concernant les plans graphiques :**

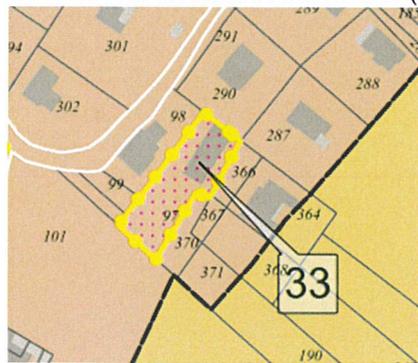
- S'agissant des emplacements réservés, il serait utile de préciser que celui concernant la liaison route de Lovagny-route de Marny via les Léchettes (ER n°24-14) présentera une largeur de plateforme de 8 m (dont 1,5 pour les modes doux) et que celui concernant la liaison entre la route des Vignes et le chemin des Greffons (ER n°24-13) présentera simplement une largeur de 1,5 pour les modes doux).
- Un emplacement réservé supplémentaire devra être institué sur les parcelles cadastrées section BA 42 et 138 pour la création d'un parking.
- Les sentiers PDIPR sur Poisy devront être repérés sur un plan, afin d'appliquer correctement les dispositions contenues en page 34 du règlement écrit.
- Un certain nombre de « réglages/calages » au niveau du plan de zonage sera nécessaire, à savoir :
  - Caler la zone Ueq aux limites est et nord de la parcelle cadastrée section AK n°513 (cf. extrait ci-dessous),



- Revoir la limite de zone Ucs1/A en se calant sur la limite de parcelle à Ronzy (parcelle cadastrée section AS n°402 à mettre totalement en Ucs1) (cf. extrait ci-dessous),



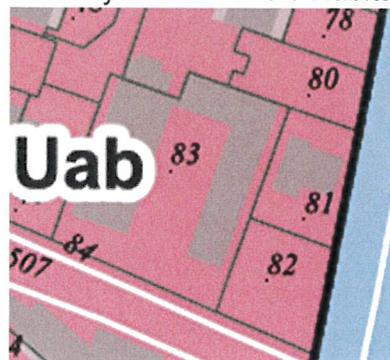
- Retirer le bâtiment patrimonial n°33 (parcelle cadastrée section AS n°97) car le bâtiment a été démoli récemment (cf. extrait ci-dessous),



- Rajouter en bâtiment patrimonial les bâtiments situés sur les parcelles cadastrées section AA n°358 et 361 (chemin de Chenelat) (cf. extrait ci-dessous),



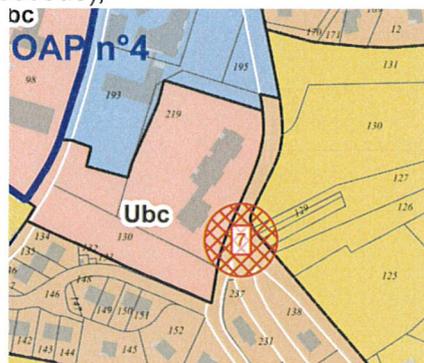
- Rajouter en bâtiment patrimonial le bâti de la parcelle cadastrée section AD n°83 (route d'Annecy/Haute-Savoie Habitat) (cf. extrait ci-dessous),



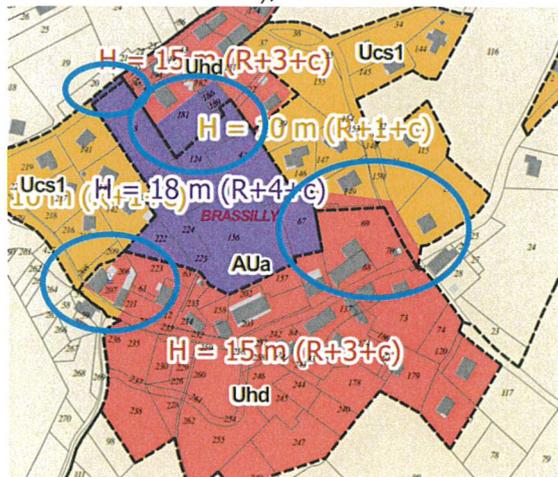
- Rajouter en bâtiment patrimonial les bâtiments sur les parcelles cadastrées section AH n°143, 142, 230 et 232 (chemin de la Caillère) (cf. extrait ci-dessous),



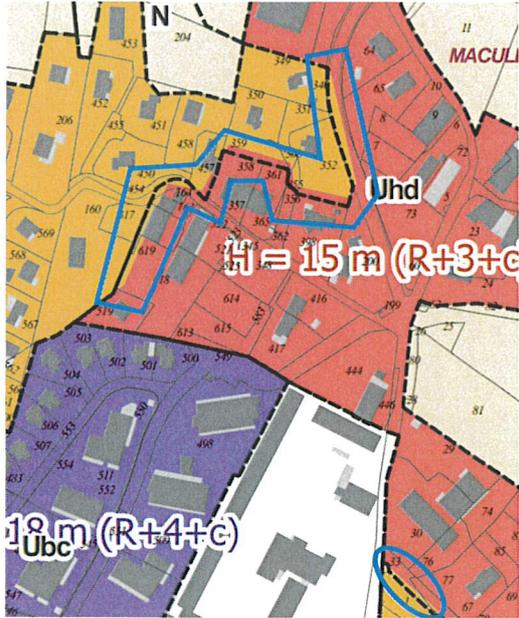
- Reclasser toute la parcelle cadastrée section AN n°219 en zone Ubc (cf. extrait ci-dessous),



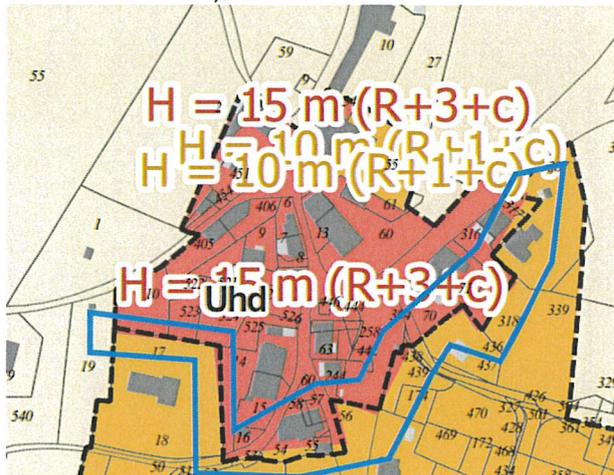
- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Brassilly sur les limites de zonage (cf. extrait ci-dessous),



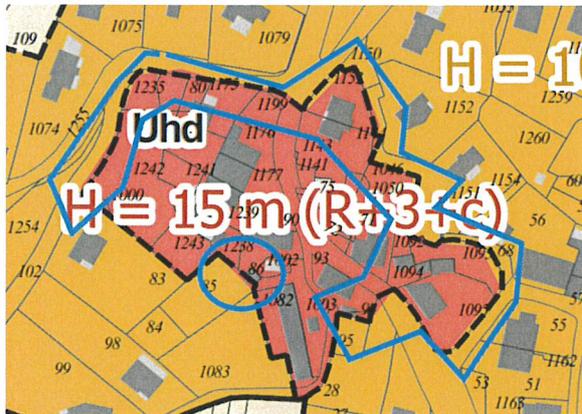
- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Macully sur les limites de zonage (cf. extrait ci-dessous),



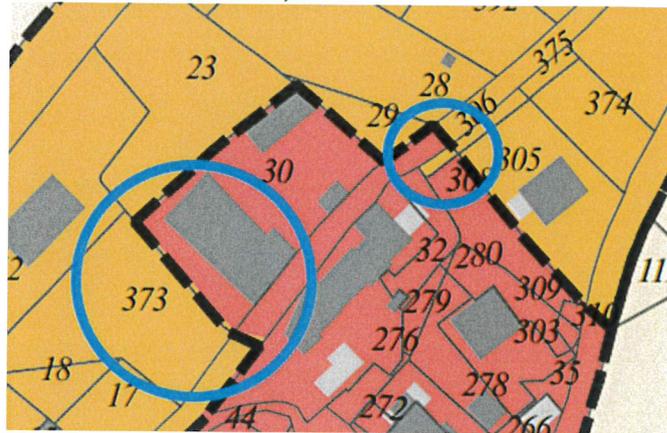
- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Marny sur les limites de zonage (cf. extrait ci-dessous),



- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Moiry sur les limites de zonage : (cf. extrait ci-dessous),



- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Ronzy sur les limites de zonage : (cf. extrait ci-dessous),



- Concernant le plan des prescriptions graphiques (F) :
  - il conviendra de réduire le boisement situé au sud de l'AFPA (route de Macully) côté Est et côté Sud (ceux-ci étant davantage de la broussaille qu'un réel boisement présentant un intérêt environnemental et cela pourrait venir limiter un projet de maraichage/potager sur ce secteur),
  - et l'ensemble des zones d'exploitation de carrière devra être retiré du plan.
- Par rapport aux différentes demandes formulées ci-dessus, des ajustements seront à apporter également au niveau du plan de mixité sociale et des hauteurs (notamment pour la modification du zonage à proximité de la zone des Léchettes ou pour les ajustements de zonage précités pour se caler sur les limites parcellaires).
- **Concernant les OAP :**
  - Il est demandé la mise en place d'une OAP sectorielle supplémentaire sur le secteur de Monod au niveau des parcelles cadastrées section AO n°161, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 384 et 410. Celle-ci devra uniquement prévoir :
    - un principe d'accès sur le chemin de Monod au niveau de la parcelle cadastrée section AO n°410.
    - Une ouverture à l'urbanisation après 2035.
    - Un phasage libre de l'opération.

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2121-29 ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-15 et L 153-16, R153-5 ;

**VU** la délibération n° 2018/341 du 28 juin 2018 définissant les modalités de collaboration entre le Grand Anancy et ses communes membres, dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'Habitat et plan de déplacements urbains (PLUI HD) ;

**VU** la délibération n° 2018 / 342 du 28 juin 2018 du Conseil communautaire du Grand Annecy prescrivant l'élaboration du PLUI HD du Grand Annecy ;

**VU** la délibération n° DEL-2021-59 du 25 mars 2021 complétant la délibération du 28 juin 2018 de prescription du PLUI HMB ;

**VU** la délibération n° DEL-2024-27 du 15 février 2024 complétant les modalités de collaboration entre le Grand Annecy et ses commune membres pour l'élaboration du PLUI HMB ;

**VU** la délibération n°DEL-2023-170 du 29 juin 2023 du Conseil communautaire du Grand Annecy relative au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUI HMB ;

**VU** les délibérations des conseils municipaux des communes membres relatives au débat sur le PADD en 2023, et notamment la délibération du conseil municipal de Poisy n°23-51 du 18 avril 2023 ;

**VU** la délibération n°24-149 du conseil municipal de Poisy du 15 octobre 2024 actant de la tenue d'un débat sur l'opportunité de créer une zone d'activités sur le secteur de Brassilly et du refus de ce projet ;

**VU** la délibération n° DEL-2024-306 du 19 décembre 2024 du Conseil communautaire du Grand Annecy relative à la prise en compte des destinations et sous-destinations modifiées par décret et arrêté du 22 mars 2023 ;

**VU** la délibération n° DEL-2024-306 du 19 décembre 2024 du Conseil communautaire du Grand Annecy arrêtant le bilan de la concertation sur le projet avant arrêt ;

**VU** la délibération n° DEL-2024-307 du 19 décembre 2024 du Conseil communautaire du Grand Annecy arrêtant le projet de PLUI HMB ;

**VU** le projet arrêté du PLUI HMB avec les différentes pièces le composant, notamment le rapport de présentation, le PADD, les règlements écrits et graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles, les programmes d'orientations et d'actions (POA) pour l'Habitat et les mobilités et les annexes ;

**VU** les courriers et leurs pièces jointes adressés par la commune de Poisy au Grand Annecy et notamment ceux en dates du 07/02/2024, du 09/02/2024, du 23/02/2024, du 24/04/2024, du 14/06/2024, du 09/07/2024, du 22/07/2024, du 12/08/2024, du 09/10/2024 et du 08/11/2024 faisant état des remarques et attentes de la commune sur le projet de PLUI ;

**CONSIDERANT** la non prise en compte de nombreuses demandes de la commune de Poisy formalisées notamment dans le cadre des courriers susvisés et adressés au Grand Annecy au cours de l'élaboration du PLUI ;

**CONSIDERANT** que les communes membres doivent transmettre leur avis dans un délai de 3 mois après la transmission du projet arrêté du PLUI HMB ;

**CONSIDERANT** que cet avis porte sur l'ensemble du projet du PLUI-HMB ;

## Le Conseil Municipal,

Après avoir délibéré, à 23 voix pour émettre un avis favorable avec réserves et 3 voix contre (M. Pellicier, Mme Brando et M. Ballard émettant un avis défavorable sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal Habitat mobilités bioclimatique (PLUI HMB) arrêté par le Grand Anancy le 19 décembre 2024)

- **Emet un avis favorable avec les réserves exposées ci-dessus et reprises en annexe**, sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal Habitat mobilités bioclimatique (PLUI HMB) arrêté par le Grand Anancy le 19 décembre 2024.
- **Demande que les réserves et remarques exposées ci-dessus et reprises en annexe, soient prises en compte dans le cadre du PLUI HMB lors de son approbation.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme

Le Maire  
Pierre BRUYERE

Le secrétaire de séance  
Moufida TENANI



Acte certifié exécutoire

Télétransmis le 13.03.2025

Publié sur le site internet de la commune le 13.03.2025

Pour le Maire, et par délégation,  
Le Directeur Général des Services,  
Virginie BOGEY-MERZOUGUI



**Annexe 1 à la délibération 25-29 du 11 mars 2025 relative à l'avis de la commune de Poisy sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUI HMB) du Grand Anancy arrêté le 19 décembre 2024**

**Les réserves de la commune de Poisy concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUI HMB) du Grand Anancy arrêté en date du 19 décembre 2024 devront être prises en compte en vue de son approbation et sont les suivantes :**

**Concernant le règlement écrit :**

- **Concernant les règles de reculs :**
  - Reprendre les règles actuelles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Poisy avec un principe de recul des constructions par rapport aux emprises et voies publiques (avec un minimum de 4 m) mais également par rapport à l'axe de la voirie (privée ou publique) qui est de 5,5 m, 9 m ou 12,5 m selon les zones, hormis pour les annexes non accolées sous certaines conditions.
  - Préciser que pour l'appréciation des règles de reculs, les débords de toit et de balcon jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte.
  - Reprendre les règles actuelles des articles 7 de chaque zone (H/2 avec un minimum de 4 m sauf pour les constructions mitoyennes pour les zones accueillant de l'habitat, et H/2 avec un minimum 5 m pour les zones d'activités et agricoles), hormis pour les annexes non accolées sous certaines conditions.
  - Prévoir un recul de 8 m minimum entre constructions édifiées sur un même terrain pour toutes les zones pouvant accueillir de l'habitat, sauf pour les annexes non accolées (pas concernées) et les constructions en zone AUa (qui doivent présenter un recul minimum de 20 m).
  - Prévoir la possibilité d'implanter les piscines à 3 m minimum des limites de propriétés privées et/ou du domaine public (y compris pour les zones AUa).
  
- **Concernant l'aspect extérieur des constructions :**
  - Reprendre les règles actuelles du PLU de Poisy à ses articles 11 et concernant notamment les aspects des toitures (pente de toit minimale de 60% sauf pour les annexes, toitures avec un minimum de 2 pans (y compris pour les annexes) sauf dans des cas spécifiques dans lesquels les toits terrasses ou à un pan sont admis et dans une limite de 20 m<sup>2</sup>, toitures en aspect de tuiles de teintes brunes, rouges ou noires (hormis pour les vérandas...)).
  - Ne pas introduire la possibilité de faire des toitures terrasses couvrant l'intégralité d'une construction comportant de l'habitat et supprimer les dispositions suivantes du PLUI : « Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 20% de la surface totale de la toiture, vue en plan et : - qu'elles soient végétalisées, à condition d'avoir un substrat végétal d'une épaisseur minimale de 40 cm et d'assurer la rétention d'eaux pluviales, - ou que des dispositifs de production d'énergie renouvelable soient installés. Pour les constructions de plus de 10 logements et/ou de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, à condition d'avoir un substrat végétal d'une épaisseur minimale de 40 cm et d'assurer la rétention d'eaux pluviales, ou si des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont installés. ».
  - Ne pas interdire les menuiseries blanches et de ne pas rentrer dans des détails de teintes et de nuanciers.

- Revoir la règle des déblais/remblais qui est trop complexe.
- Ne pas prévoir de dispositions spécifiques sur les dimensions des ouvertures.
- Prendre connaissance du règlement du PLU de Poisy concernant son article 11 et tenter d'en être le plus approchant possible afin de mettre en place une réglementation sur l'aspect des constructions qui soit simple d'application et adapté à son territoire.

- **Concernant les destinations des constructions et les possibilités d'aménagements par zone :**

- Permettre, en zone d'activités, de faire un logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et intégré dans le volume de la construction à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- Prévoir uniquement 2 types de zones pour les zones d'activités avec des destinations spécifiques pour chaque type de zone, à savoir :
  - Une zone permettant l'accueil de bureau, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de commerce/services (comprenant notamment le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les hôtels et centre de congrès et d'exposition).
  - Une zone permettant l'accueil uniquement de bureau, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt.
- Revoir la réglementation associée à la zone humide des Léchettes et au corridor et continuum écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme situé entre les Léchettes et Marny afin de permettre notamment la réalisation des projets de liaison entre la route de Lovagny et la route de Marny et de voie de désenclavement du Chef-Lieu passant entre « les Léchettes » et « les Petits Marais ».
- Revoir les dispositions de chaque zone concernant les plafonds des annexes (ne pas prévoir de plafond de 70 m<sup>2</sup> d'emprises cumulées pour les annexes, ni un plafond de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise par annexe), et retirer les dispositions sur les pergolas de 12 m<sup>2</sup> (d'autant que pour une telle disposition il faudrait préférer une mention « jusqu'à 12 m<sup>2</sup> » et non pas « de moins de 12 m<sup>2</sup> »).

- **Concernant le stationnement :**

- Modifier la règle et prévoir que le stationnement devra être adapté à l'opération avec un minimum de 1 place par logement pour les opérations de réhabilitation/surélévation.
- Modifier la règle et prévoir pour les destinations de commerce, d'artisanat, de services, de bureau, de restauration, d'hôtel, d'industrie, que les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.

- **Concernant le traitement des espaces libres et la perméabilité des sols :**

- Ne pas mettre en place un coefficient de biotope de surface et/ou un coefficient de pleine terre qui seront complexes en œuvre mais de mettre en place des règles de surfaces imperméabilisées maximales ou de surfaces perméables minimum et notamment un pourcentage de 30% de surfaces imperméabilisées au maximum en zone Ucs1.

**Concernant le règlement écrit, il est également demandé de revoir les points suivants :**

- La commune ne souhaite pas qu'un permis de démolir soit requis en dehors de la démolition des bâtiments repérés patrimoniaux au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.
- Concernant les constructions non conformes aux dispositions du PLUI, il convient de prévoir la possibilité d'exécuter des travaux n'aggravant pas la non-conformité d'une construction vis-à-vis des règles méconnues (et ne pas seulement admettre les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard).
- Concernant les dispositions générales, il apparaît nécessaire de préciser également comment s'applique la règle de recul entre constructions sur un même terrain et également par rapport aux limites de propriétés voisines (et d'indiquer que les débords de balcons et de toitures ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,2 m comme évoqué précédemment). De plus, il serait souhaitable de préciser explicitement quelles communes sont concernées par les reculs sur les sections de routes départementales hors agglomération et de les faire figurer le cas échéant sur un plan (ou d'indiquer les tronçons concernés).
- Les logements nouveaux autorisés en zone A devront présenter une surface de plancher maximum de 150 m<sup>2</sup> (et non pas 80 m<sup>2</sup>), afin de ne pas bloquer l'installation ou le développement d'une activité agricole.
- La règle de hauteur n'est pas suffisamment claire et il est demandé de reprendre la règle du PLU de la commune de Poisy qui est la suivante « La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, est limitée à X m au faitage. »
- Il n'y a pas lieu de limiter la hauteur des annexes à 3,5 m d'autant que pour des annexes d'une certaines surfaces cela donnera lieu des toitures à très faible pente qui ne s'intégreraient pas dans le paysage.
- Les règles sur les déblais/remblais et les murs de soutènement sont à supprimer pour les remplacer par des dispositions plus générales du type « Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. » et « Les murs de soutènement et de remblaiement 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 0,50 m minimum par un espace végétalisé. »
- Les règles sur les aspects extérieurs des constructions sont beaucoup trop nombreuses (pour toutes les zones du PLUI (D2a, D2b...) concernant Poisy) et n'ont pas de sens ou d'intérêt pour la plupart d'entre elles : pour Poisy, il convient simplement de reprendre les dispositions actuelles à ses articles 11 et il faut supprimer toutes les dispositions superflues et en particulier les dispositions suivantes afin de ne pas venir contraindre inutilement les projets :
  - « Les toitures devront être de composition simple et comporter au minimum 2 pans avec une longueur de faitage représentant au minimum 70% de la longueur totale de la toiture »,
  - « Les volets en bois devront être conservés. »,
  - « Les souches de cheminées doivent être simples, de la même couleur de la toiture, regroupées le plus possible, implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches anciennes seront conservées sauf en cas d'impossibilité technique. »,

- « Les ouvertures de toiture devront être plus hautes que larges. La totalité des surfaces des ouvertures dans un pan de toiture ne pourra dépasser 10% de la surface du pan de toiture. »,
- « Les tons des menuiseries devront présenter une unité de couleurs. Le blanc pur est proscrit. »,
- « Les garde-corps vitrés ne devront pas être transparents et non réfléchissants. »,
- « Les garde-corps vitrés sont interdits. »,
- « Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être implantés avec un retrait minimum de 50 cm par rapport au bord de toiture. »,
- « Les équipements techniques (coffrets techniques, réseaux, câbles, ventilation...) doivent être intégrés dans le volume bâti, sans saillie en façade comme en toiture et invisibles depuis l'espace public. Toutefois, les blocs extérieurs de pompe à chaleur et blocs réfrigérants, dissimulés dans un coffret esthétique et limitant les nuisances sonores, pourront être admis en saillie des façades des bâtiments existants. Ils ne devront pas être situés dans les marges de recul des constructions. »,
- « La totalité des longueurs des ouvertures dans un pan de toiture ne pourra dépasser le tiers de la longueur de ce pan de toiture. ».
- Les règles sur les clôtures doivent être simplifiées en reprenant les dispositions du règlement du PLU actuel de Poisy (que ce soit pour les zones d'habitat ou d'activités) : il ne faut donc pas prévoir un pourcentage de « claire-voie » et il importe de laisser plus de possibilités pour les zones d'activités concernant la hauteur et l'aspect des clôtures pour que celles-ci soient adaptés aux activités en place.
- Les postes de transformation devront, en zone d'habitat, comporter des toitures à 2 pans en aspect de tuiles brunes, rouges ou noires.
- Concernant les règles de stationnement, il apparaît préférable de mentionner une superficie minimale de 2,5 par 5 m par place (le règlement évoquant un dimensionnement « indicatif »).
- Concernant la plantation des arbres au titre des emplacements de stationnement, il pourrait être utile de préciser si ceux-ci peuvent être comptabilisés par ailleurs avec ceux requis au titre des règles relatives aux espaces libres. De plus, il faudrait préciser ce qui attendu et entendu par « les aires doivent être végétalisées ».
- La disposition « Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération. » apparaît deux fois.
- Il serait plus cohérent de ne maintenir que la première phrase de ces dispositions « Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), nombre de logements ou par capacité d'accueil, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. »
- Pour les règles de stationnement, il serait préférable de parler « de minimum » requis et non pas d'un nombre « absolu » pouvant faire penser qu'un projet avec davantage de places ne respecterait pas le PLUI.

- Il est demandé de reprendre la règle de l'emprise au sol définie au PLU de Poisy en lieu et place de la définition du coefficient d'emprise au sol proposée en page 22 qui est trop complexe et qui comporte des incohérences car :
  - Il ne faut pas prendre en compte les balcons purement et simplement (peu importe qu'ils dépassent ou non les débords de toitures),
  - Il faut prévoir que les terrasses ne soient pas comptées jusqu'à 60 cm par rapport au terrain fini comme indiqué sur le schéma (et pas naturel comme indiqué sur le texte),
  - Il faut développer la définition de l'emprise par rapport aux illustrations (notamment pour le cas des annexes accolées et des parties non enterrées des sous-sols semi-enterrées),
  - Il faut mettre en cohérence la hauteur pour les terrasses (jusqu'à 60 cm dans le texte et strictement inférieure à 60 cm dans l'illustration).
- Les dispositions sur les espaces libres en pages 25 et 26 (règle 1.2.C) du règlement sont à supprimer (il n'y a pas lieu de prévoir la plantation d'arbres de haute tiges par surface d'espaces libres).
- La règle sur les obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions en page 26, à savoir « Pour toutes les constructions neuves consommant de l'énergie, la part d'énergies renouvelables locales et de récupération dans le bilan énergétique devra représenter à minima 35% de l'énergie primaire consommée. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs concernés par l'OAP patrimoine » est à supprimer.
- La règle relative aux dispositions en matière de mixité sociale sera à revoir concernant Poisy et devra être la suivante : « Toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat ou de 6 logements et plus comprendra un minimum de 40% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Cette règle s'applique pour toute création de logements, y compris en réhabilitation ».

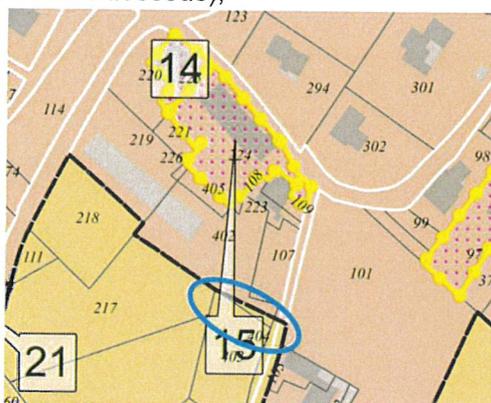
### **Concernant le règlement graphique :**

- **S'agissant du plan de zonage (A), il est demandé :**
  - Le maintien des actuelles zones U au PLU en zones U au PLUI et notamment sur le secteur des Léchettes sur lequel les parcelles cadastrées section AV n°152p, 159p, 241p et 239p seront à reclasser en zone Ubp.
  - La reprise de tous ses actuels emplacements réservés pour les largeurs de plateforme, les aménagements pour les déplacements doux et les sentiers piétons à créer.
  - Le classement en zone Ucp les terrains à Bourguat en interface avec Epagny-Metz-Tessy et cadastrés section AE n°202p et 88p (aucun zonage n'apparaît).
  - La conversion de toutes les zones proposées zones As en zones A, afin de ne pas contraindre inutilement les professionnels du monde agricole dans leur projets de développement et leurs activités.  
La mise en place de deux types de zonage pour les zones d'activités pour permettre une certaine diversité dans les types d'activités accueillies par zone dans la mesure où aujourd'hui cela correspond à ce qui existe sur Poisy, avec les attendus suivants (sauf pour les zones Ueai et Uec situées en interface avec Epagny-Metz-Tessy de part et d'autre de la RD3508 au lieu-dit Fin de Closos (parking de Leroy et terrain en face) qui pourront rester en l'état) :

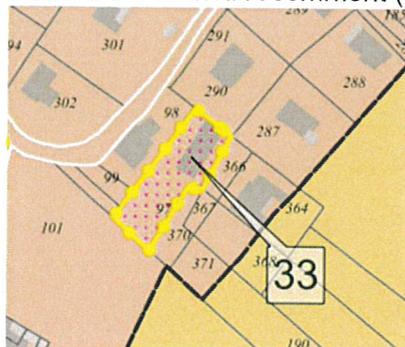
- un premier zonage permettant l'accueil de bureau, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de commerce/services (comprenant notamment le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les hôtels et centre de congrès et d'exposition). Cela concernerait :
  - ⇒ une partie des terrains de l'ancienne décharge au Parc du Calvi (parcelles cadastrées section AZ n°240, 238, 236, 234, 232, 173, 169, 168, 167, 164, 163, 162, 140, 138, 134, 130, 129, 125, 123, 119 et 117 et qui correspond au dernier grand tènement disponible sur le Parc du Calvi),
  - ⇒ une partie du secteur au chemin de Chantepoulet (parcelles cadastrées section AZ n°98, 97, 101, 102, 103 et 19),
  - ⇒ et toutes les actuelles zones Uxb, Uxbi et Uxbh, Uxbh1 et Uxbh2 du PLU de Poisy qui sont à maintenir en zones d'activités (sauf celle des Champs Beufan qui est reconvertie en zone Ubc pour sa majeure partie au sud et en zone Ueq pour une petite partie au nord)).
- un second zonage pour toutes les actuelles autres zones d'activités au PLU permettant l'accueil uniquement de bureau, d'industrie, d'artisanat d'entrepôt.
- La reprise de la zone d'activités entre la route d'Annecy et le « giratoire ouest de Leroy Merlin » (correspondant à la partie nord de l'actuelle zones Uxt au PLU) avec :
  - une zone Ueq pour le projet de parking SILO (parcelles cadastrées section AH n°245, 247, 1404 et les terrains entre ces parcelles et la route d'Annecy),
  - une zone Ucs1 pour les habitations existantes (parcelles cadastrées section AH n°190, 192, 191, 189, 1554, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 1451, 201p),
  - et une zone d'activités pour les parcelles cadastrées section AH n°99, 204, 1398, 1548, 1550 et 1549.
- De préciser, s'agissant des emplacements réservés, que celui concernant la liaison route de Lovagny-route de Marny via les Léchettes (ER n°24-14) présentera une largeur de plateforme de 8 m (dont 1,5 pour les modes doux) et que celui concernant la liaison entre la route des Vignes et le chemin des Greffons (ER n°24-14) présentera simplement une largeur de 1,5 pour les modes doux).
- D'ajouter un emplacement réservé (au profit de la commune) sur les parcelles cadastrées section BA 42 et 138 pour la création d'un parking.
- D'opérer un certain nombre de « réglages/calages » au niveau du plan de zonage, à savoir :
  - Caler la zone Ueq aux limites est et nord de la parcelle cadastrée section AK n°513 (cf. extrait ci-dessous),

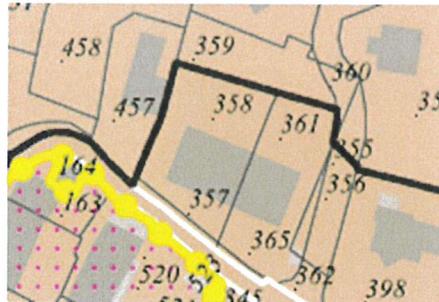


- Revoir la limite de zone Ucs1/A en se calant sur la limite de parcelle à Ronzy (parcelle cadastrée section AS n°402 à mettre totalement en Ucs1) (cf. extrait ci-dessous),

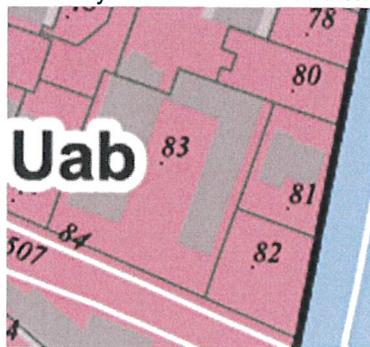


- Retirer le bâtiment patrimonial n°33 (parcelle cadastrée section AS n°97) car le bâtiment a été démoli récemment (cf. extrait ci-dessous),

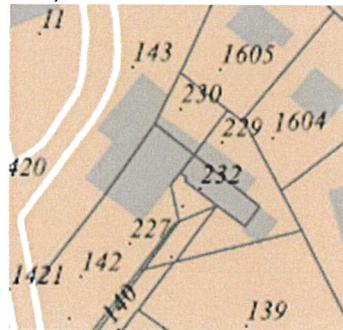




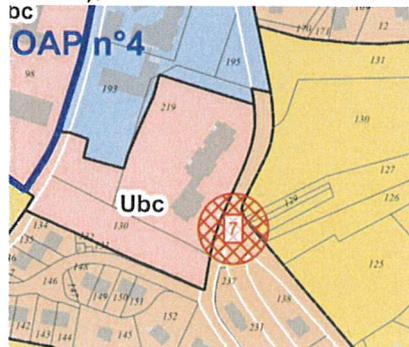
- Rajouter en bâtiment patrimonial le bâti de la parcelle cadastrée section AD n°83 (route d'Annecy/Haute-Savoie Habitat) (cf. extrait ci-dessous),



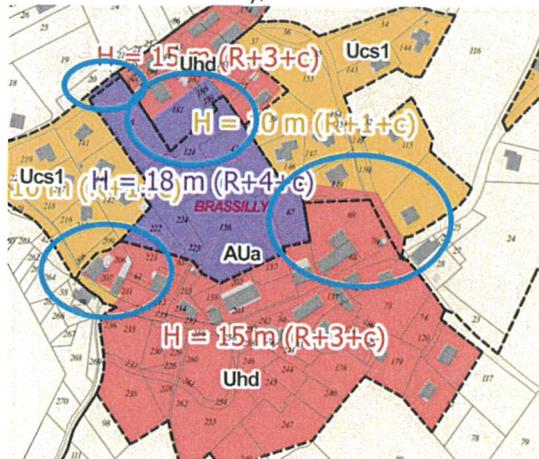
- Rajouter en bâtiment patrimonial les bâtiments sur les parcelles cadastrées section AH n°143, 142, 230 et 232 (chemin de la Caillère) (cf. extrait ci-dessous),



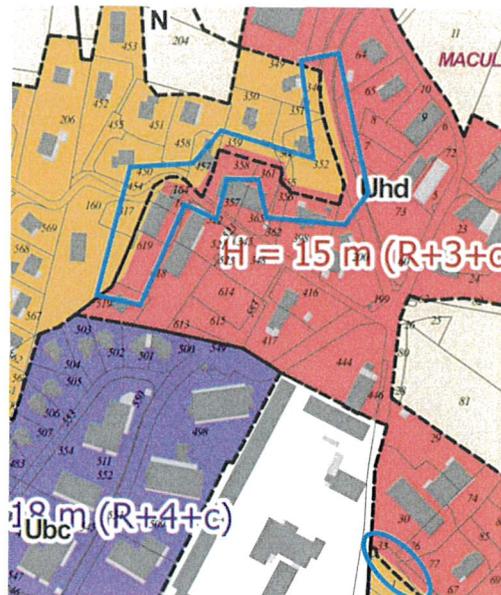
- Reclasser toute la parcelle cadastrée section AN n°219 en zone Ubc (cf. extrait ci-dessous),



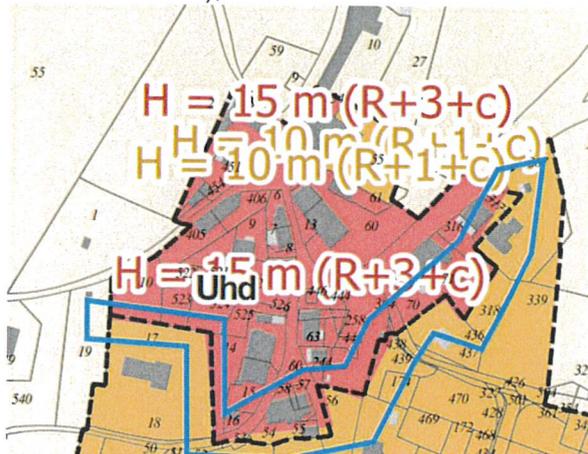
- **S'agissant du plan des hauteurs (C), il est demandé :**
  - o De prévoir une hauteur de 10 m sur toute la partie du bas de Poisy classée en zone Ucs1 (et non pas 12 m).
  - o De prévoir une hauteur de 10 pour la parcelle cadastrée section AI 420 (qui ne présente pas de hauteur).
  - o De prévoir une hauteur de 12 m pour l'actuel site d'Eurovia (parcelles cadastrées section AN n°99, 98 et 186) (qui ne présente pas de hauteur).
  - o De prévoir une hauteur de 15 m pour toute la zone Uhd de Monod (une partie ne présente pas de hauteur).
  - o De reprendre le plan des hauteurs au niveau du secteur entre la route d'Annecy et le « giratoire ouest de Leroy Merlin » (correspondant à la partie nord de l'actuelle zones Uxt au PLU) et de :
    - Prévoir aucune hauteur pour la partie parking SILO à reclasser en zone Ueq (parcelles cadastrées section AH n°245, 247, 1404 et les terrains entre ces parcelles et la route d'Annecy),
    - Prévoir une hauteur de 15 m pour les parcelles cadastrées section AH n°1548, 1398, 1550, 204 et 1549,
    - Prévoir une hauteur de 10 m pour le restant du secteur (y compris la parcelle cadastrée section AH n°99 à classer en zone d'activité).
  - o De prévoir une hauteur de 15 m pour la zone Ueai en face du parking de Leroy Merlin.
  - o D'opérer un certain nombre de « réglages/calages » au niveau du plan des hauteurs, à savoir :
    - Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Brassilly sur les limites de zonage (cf. extrait ci-dessous),



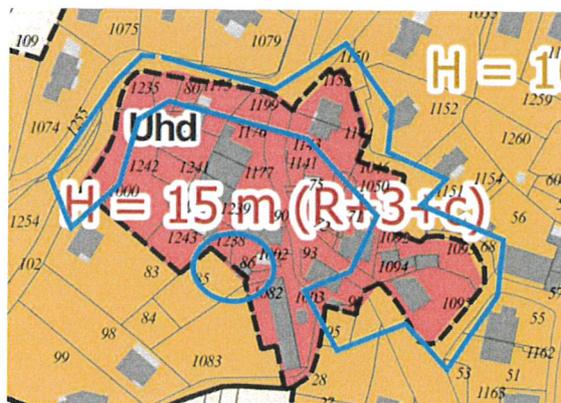
- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Macully sur les limites de zonage (cf. extrait ci-dessous),



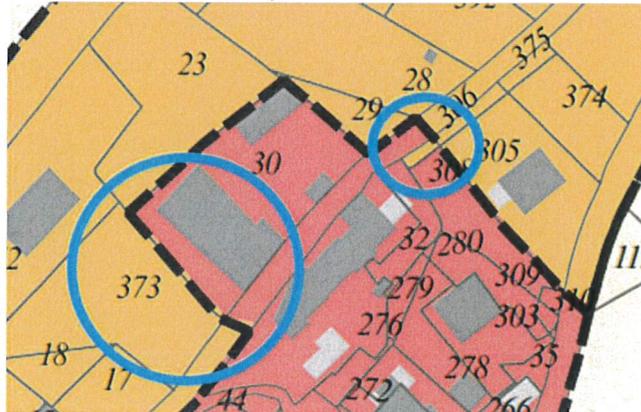
- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Marny sur les limites de zonage (cf. extrait ci-dessous),



- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Moiry sur les limites de zonage : (cf. extrait ci-dessous),



- Caler les règles de hauteurs sur le secteur de Ronzy sur les limites de zonage : (cf. extrait ci-dessous),



- **S'agissant du plan des prescriptions graphiques (F), il est demandé de :**
  - Revoir la délimitation de la zone humide des Léchettes et du corridor et continuum écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme situé entre les Léchettes et Marny afin de permettre notamment la réalisation des projets de liaison entre la route de Lovagny et la route de Marny et de voie de désenclavement du Chef-Lieu passant entre « les Léchettes » et « les Petits Marais ».
  - Les sentiers PDIPR sur Poisy devront être repérés sur un plan, afin d'appliquer correctement les dispositions contenues en page 34 du règlement écrit.
  - Réduire le boisement situé au sud de l'AFPA (route de Macully) côté Est et côté Sud (ceux-ci étant davantage de la broussaille qu'un réel boisement présentant un intérêt environnemental et cela pourrait venir limiter un projet de maraichage/potager sur ce secteur).
  - Retirer du plan l'ensemble des zones d'exploitation de carrière.

Par rapport aux différentes demandes formulées ci-dessus, des ajustements seront à apporter également au niveau du plan de mixité sociale et des hauteurs (notamment pour la modification du zonage à proximité de la zone des Léchettes ou pour les ajustements de zonage précités pour se caler sur les limites parcellaires).

#### **Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- **La commune de Poisy demande de revoir et surtout de simplifier les OAP thématiques car elles sont trop volumineuses et sont soit inappropriées dans un document de planification, soit trop complexe et sources d'insécurité juridique.**
- **Concernant les OAP sectorielles, il est demandé de prévoir :**
  - des distances de 20 m minimum entre bâtiments pour les OAP des Resses du Boucher et des Violettes,



- aucun délai d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'Eurovia : l'ouverture à l'urbanisation est immédiate, dès l'approbation du PLUI afin de ne pas contraindre la reconversion de ce site en zone d'habitat.
- la mise en place d'une OAP sectorielle supplémentaire sur le secteur de Monod au niveau des parcelles cadastrées section AO n°161, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 384 et 410. Celle-ci devra uniquement prévoir :
  - un principe d'accès sur le chemin de Monod au niveau de la parcelle cadastrée section AO n°410.
  - Une ouverture à l'urbanisation après 2035.
  - Un phasage libre de l'opération.