

## MAIRIE DE POISY NOTE TECHNIQUE

## DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

N° PA 074 213 24 X 0004 du 16/12/2024, complété le 09/01/2025, le 03/03/2025 et le 04/03/2025

Création d'un lotissement dénommé « Le Parc Gerbassier » de 3 lots destinés à être bâtis de bâtiments collectifs avec création d'une voie d'accès et de réseaux communs

(Note à joindre à l'arrêté de Permis d'Aménager)

Nom, prénom et adresse des demandeurs : SCCV EQ2022, représentée par Monsieur MACHADO Thomas 46 avenue Gambetta 74000 ANNECY

Situation du terrain: lieu-dit « Gerbassier », 74330 POISY

Section: AP

N° de parcelle(s): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 526

Surface réelle totale du permis d'aménager : 42 588 m²

Terrain situé en zone 1AUh18, soumise à orientations d'aménagement, au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 mars 2007, modifié (n°1) le 29 janvier 2008, modifié (n°2) le 21 septembre 2010 et modifié (n°3) le 21 septembre 2010, la modification simplifiée (n°1) et la révision simplifiée (n°1) approuvées le 23 février 2011, la modification simplifiée (n°2) approuvée le 12 juin 2012, la modification simplifiée (n°3) approuvée le 26 mars 2013, la modification simplifiée (n°4) approuvée le 26 mars 2013, la modification (n°4) approuvée le 25 février 2014, la révision allégée (n°1) approuvée le 29 avril 2014, la modification (n°5) approuvée le 09 juin 2015, la modification simplifiée (n°5) approuvée le 29 novembre 2016, la mise en compatibilité (n°1) approuvée le 18 décembre 2017, la modification (n°6) approuvée le 14 novembre 2019, la mise en compatibilité (n°2) approuvée le 25 mars 2021 et la modification simplifiée (n°6) approuvée le 29 septembre 2022, la mise en compatibilité (n°3) approuvée le 24 octobre 2024 et la modification simplifiée (n°7) approuvée le 14 novembre 2024;

**AVIS FAVORABLE** à la présente demande sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

PA n° 074 213 24 X0004

### 1. DISPOSITIONS GENERALES:

- Les raccordements à la voirie et aux réseaux divers seront réalisés conformément aux règlements et directives des services concernés.
- Toutes les dispositions seront prises pour préserver la voirie et les réseaux existants durant les travaux.
- Permis d'aménager délivré sous réserve du droit des tiers.

### 2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX RESEAUX ET A LA VOIRIE

- A. GENERALITES RESEAUX : Tout raccordement ou extension de réseau, notamment électrique, inhérent à l'opération concernée, sera à la charge du pétitionnaire.
- **B. EAU POTABLE**: les prescriptions du service gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable seront strictement respectées (cf. l'avis du Grand Annecy du 19/02/2025).
- C. EAUX USEES: les prescriptions du Syndicat Intercommunal du Lac d'Annecy seront strictement respectées (cf. l'avis du SILA).
- D. EAUX PLUVIALES : les prescriptions du Service Intercommunal de gestion des eaux pluviales du Grand Annecy Agglomération seront strictement respectées (cf. l'avis du Grand Annecy).

Voir l'avis du Service eau-environnement de la Cellule milieux aquatiques et pêche de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie.

E. ELECTRICITE ET TELEPHONE : Raccordements souterrains selon les accords et les directives des administrations concernées.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le service gestionnire du réseau d'électricité a instruit sa demande sur la base d'une puissance de raccordement globale de 983 kVA triphasé et que le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite des branchements avec des travaux sur le réseau (extension avec création de postes DP).

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau d'alimentation électrique seront strictement respectées (cf. l'avis d'ENEDIS).

Il est à rappeler que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023. Tous les frais d'extension sont donc à la charge du pétitionnaire.

F. ACCES / VOIRIE: L'accès aux lots se fera par la voirie interne du lotissement. Cette voirie débouchera sur la route de Parc'Espaces qui se raccorde, au nord, directement sur la RD14 via le giratoire existant et, au sud, sur la route de Monod.

Pour les services, un accès spécifique sera réalisé pour boucler sur le Chemin des Peupliers.

Voir l'avis du conseil départemental de la Haute-Savoie, gestionnaire de la RD14. Voir l'avis de la Direction de la Mobilité du Grand Annecy.

PA n° 074 213 24 X0004 2/6

Le pétitionnaire est informé que sa propriété est concernée par une cession de terrain et des régularisations foncières au profit de la commune de Poisy au niveau de la route de Parc'Espaces, du chemin situé au sud du tènement (chemin des Peupliers) et le long des chemins situés au nord-est (chemin de Gerbassier) et au nord-ouest du tènement (chemin du Quart), conformément aux emprises repérées en teinte bleue sur le plan de composition.

Le pétitionnaire devra mettre en place au débouché de la voie du projet, sur la route de Parc'Espaces, une signalisation appropriée comprenant la fourniture et la pose d'un panneau STOP réglementaire type AB4 700 (dos teinté RAL 8014) sur support circulaire diamètre 60 mm (teinté RAL 8014) et le marquage au sol correspondant (arrêté municipal n°98.05 du 10/02/1998).

La Commune assurera l'entretien courant ultérieur des panneaux et du marquage au sol.

La pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

En outre, 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).

#### G. ECLAIRAGE DES VOIRIES:

Dans le cas où des points d'éclairage seraient prévus, ils devront être conformes aux équipements prévus dans le plan de stratégie lumière du SYANE :

- ✓ Eclairage led
- ✓ Luminaire Stela Square
- ✓ Hauteur mât 4 à 5 m.

Le cas échéant, il conviendra de se rapprocher des services techniques municipaux pour obtenir les prescriptions indiquées dans une note circulaire relative à l'éclairage extérieur des espaces et voies circulées privés.

#### H. DEFENSE INCENDIE:

Le poteau incendie le plus proche (n°PI P50TER) est situé à 300 ml du lot le plus éloigné du projet.

Un renforcement de la DECI par l'aménagement d'un équipement propre au projet conforme au Règlement Départemental DECI sera nécessaire. L'implantation des poteaux seront définies et validées par la Direction de l'Eau Potable au moment de la réalisation du devis relatif à la desserte en eau potable des constructions. Ces équipements sont financés par le demandeur et rétrocédés gratuitement au Grand Annecy (cf. l'avis du Grand Annecy du 19/02/2025).

Les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours de la Haute-Savoie (pôle opération, planification, prévention – groupement prévention et prévision des risques bâtimentaires) dans son avis du 14 février 2025 seront strictement respectées (cf. l'avis du SDIS).

I. RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE: Les prescriptions émises par le service gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) seront strictement respectées (cf. l'avis de RTE)

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son terrain est concerné par des servitudes relatives au passage de lignes électriques haute-tension enterrées gérées par RTE (cf. l'avis de RTE): pour l'exécution des travaux, le pétitionnaire devra notamment se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles

PA n° 074 213 24 X0004 3/6

- R. 554-1 et suivants du Code de l'Environnement (www.reseaux-etcanalisations.gouv.fr).
- J. PIPELINE MEDITERRANNE RHONE: Les prescriptions émises par la société du pipeline Méditerranée-Rhône seront strictement respectées (cf. l'avis de la SPMR).

## 3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

## A. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - RAPPEL DES REGLES :

Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération de plus de 500 m² 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...).

Au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement. Les bandes de recul des constructions par rapport aux limites d'emprise ou limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (hors accès et stationnement). Les espaces libres reçoivent un traitement paysager, prioritairement végétal adapté au contexte environnant, avec plantations d'arbres et arbustes, regroupés en bosquets. Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, adaptées au réchauffement climatique et économes en eau. Pour les espaces de stationnement en aérien et non couverts, il est demandé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement (article 1AU13 du règlement du plan local d'urbanisme).

Les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine (article 671 du code civil).

## **B. CLOTURE - RAPPEL DES REGLES:**

En cas de réalisation ou modification d'une clôture, celle-ci devra faire l'objet d'une déclaration préalable ou, le cas échéant, du dépôt d'un permis modificatif et devra, en outre, respecter les règles suivantes :

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 du mur bahut est limitée à 0.60 m. 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.

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas nonclos, 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.

# 4. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT, AU BRUIT ET AUX DECHETS

A. CONTENEURS A ORDURES : Les prescriptions du service gestionnaire des déchets seront strictement respectées (cf. l'avis du Grand Annecy – service des déchets).

PA n° 074 213 24 X0004 4/6

- B. SECTEUR DE PRESOMPTION D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE: le terrain du projet est situé dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques (n°13). Il est rappelé que toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles Service régional de l'archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire doivent être mises en œuvre (Article L.531-14 du code du patrimoine).
  - Les prescriptions émises par le service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles seront strictement respectées (cf. l'arrêté n°2025-103 du 24/01/2025 de la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive).
  - La réalisation des travaux sera différée dans l'attente de l'exécution des prescriptions archéologiques édictées par la Préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes dans son arrêté n°2025-103 du 24 janvier 2025 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive (article R.424-6 du code de l'urbanisme et R.523-17 du code du patrimoine).
- C. SERVITUDES AERONAUTIQUES: Les prescriptions du Département Centre et Est du Service national d'Ingénierie aéroportuaire de la Direction Générale de l'Aviation Civile seront strictement respectées (cf. l'avis du SNIA).

## 5. REMARQUES DIVERSES

- A. MIXITE SOCIALE: Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social.
  - Voir l'avis de la Direction Aménagement, Habitat, Politique Agricole du Grand Annecy.
- **B. STATIONNEMENT**: Le règlement du lotissement précise que chaque lot fera ses places de stationnements en fonction de la surface de plancher SDP réalisée.
- C. NUMEROTATION: L'adresse des futurs bâtiments sera définie lors du dépôt des permis de construire.
  - Dans un souci d'homogénéité et d'esthétique, les plaques de numéro de voirie, réalisées en tôle émaillée couleur crème, sont fournies gracieusement par la Commune.
  - Vous pouvez récupérer votre plaque de numéro de voirie auprès de l'accueil de la mairie (tél. 04.50.46.20.11) après demande préalable par téléphone.
  - Pour être le plus visible possible depuis la voirie, les plaques peuvent être posées au choix sur la boîte aux lettres, un pilier ou un mur de clôture, ou bien une façade de bâtiment.
- D. TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE: <u>L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait son projet se situe dans un secteur dans lequel la commune de Poisy a institué un taux de 14,2 % pour la part communale de la taxe d'aménagement (voir la délibération municipale n°16-153 du 29 novembre 2016).</u>

PA n° 074 213 24 X0004 5/6

NOTE BENE : le respect des prescriptions émises dans cet avis, ne dispense pas le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de ses obligations administratives, notamment (liste non exhaustive) :

- Demande de renseignements auprès des gestionnaires de réseaux par le maître de l'ouvrage ou le maître d'œuvre
- Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux auprès des gestionnaires de réseaux par l'entreprise chargée des travaux
- Demande de permission de voirie en cas d'aménagement, de branchement, d'accès sur le Domaine Public
- Demande d'arrêté municipal (sur VC ou RD en agglomération) ou départemental (sur RD hors agglomération) de modification de circulation en cas de travaux, de manœuvre d'engins de chantier ou de stationnement ou arrêt temporaire de véhicules de livraisons sur le domaine public

En outre, le respect des présentes prescriptions ne dispense pas le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de ses obligations relevant du droit privé (obtention des autorisations et servitudes de passage pour réseaux), notamment du Code Civil, du Code Rural (plantations, vues...).

## RESPONSABILITES:

La collectivité décline toute responsabilité dans la conception :

- de l'aménagement paysagé,
- des ouvrages construits en matière de récupération des eaux pluviales, de voirie, de mobilier urbain, de récupération des déchets, d'économie d'énergie qui seraient réalisés par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme auquel il appartient de faire appel aux hommes de l'art et de respecter la réglementation administrative et technique en vigueur.

A Poisy, le 06 mai 2025

Le Maire, Pierre BRUYERE