

Modification simplifiée n°7 du PLU de POISY

5 - Orientation d'aménagement

Approbation

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

La Présidente,



Frédérique LARDET.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE POISY

Orientations d'aménagement applicables aux zones 1AU(i)

■ La zone 1AUb1 «Les Prés de Clavière»	
■ La zone 1AUbc2 «Les Léchettes»	p4
■ Les zones 1AUhc3 «Couloutte»	p5
■ La zone 1AUh4 «La Pièce Est»	p6
■ La zone 1AUhc5 «Monod»	p7
■ La zone 1AUhc6 «Les Violettes»	p8
■ La zone 1AUhc7 «Brassilly»	p9
■ La zone 1AUc9 «La Caillère»	p10
■ La zone 1AUc10 «Bourguat»	p11
■ La zone 1AUc11 «Lettraz»	p12
■ La zone 1AUhc13 «Le Peuplier»	p13
■ La zone 1AUhc17 «Les Resses d'Aze»	p14
■ La zone Uc «Petit Clos»	p15
■ Les zones Ue et Nmp «Au Quart»	p16
■ La zone Uc de la route des Ecoles à Brassilly	p17
■ La zone 1AUh18 de Gerbassier	p18

La commune de POISY a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement sur des secteurs stratégiques de la commune.

Cette démarche se fonde sur deux objectifs :

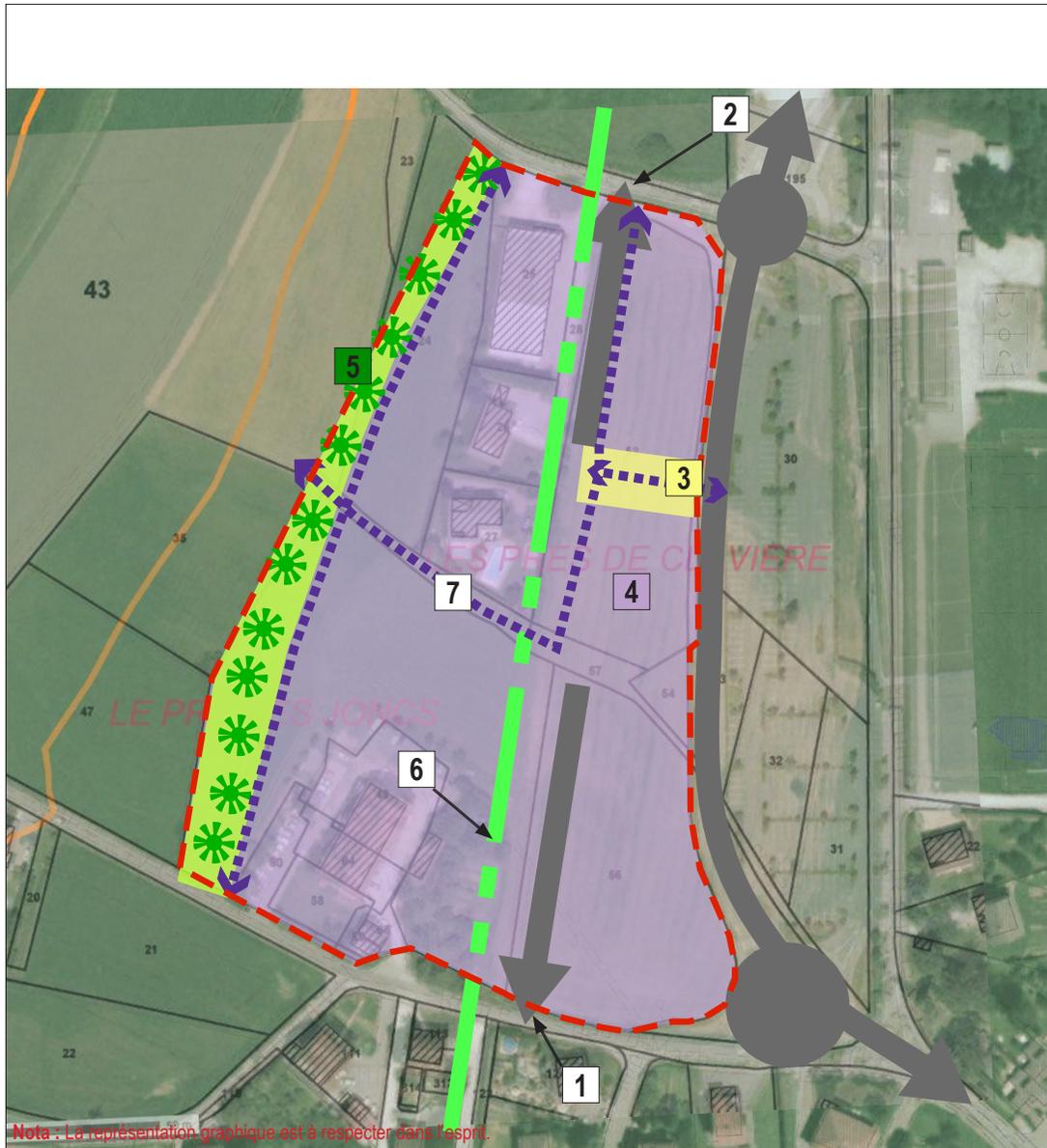
D'une part, elle s'insère dans un souci de cohérence de l'urbanisation et du maillage des voiries, notamment en répondant à l'un des objectifs principaux du PADD : le recentrage de l'urbanisation autour de pôles déjà urbanisés et la prise en compte de la qualité environnementale qui caractérise la commune.

D'autre part, en apportant des Orientations d'Aménagement sur certains secteurs, la commune souhaite :

- Imposer un maillage piéton permettant de faire le lien avec les structures urbaines et touristiques environnantes et traiter de façon qualitative les espaces publics (traitement paysager),
- Imposer des formes urbaines plus denses au chef-lieu, (par la construction de petits collectifs) et assurer la mixité sociale,
- Imposer une organisation du bâti,
- Imposer un réseau d'espaces publics et un maillage routier,

pour garantir le respect du cadre de vie pour les générations futures.

Zone 1Aub1 au lieu dit «Les Prés de Clavière»



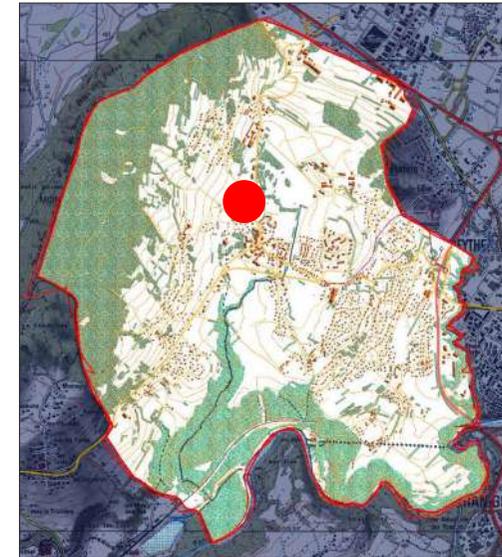
Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Superficie : 36 393 m²

Réglement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Ub.

Localisation : Chef-lieu



Conditions d'ouverture :

- 1 Un seul accès depuis la Route de Marny
- 2 Un seul accès depuis la Route de la Montagne
- 3 Création d'un espace commun
- 4 Le règlement du secteur est celui de la zone Ub
- 5 Constitution d'une bande boisée avec un sentier piéton et d'un espace tampon entre la future voie de contournement et la zone d'habitat
- 6 Rappel : Servitudes liés au passage du pipeline
- 7 Réalisation de cheminements piétonniers

Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur

Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)

Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales

Urbanisation possible de la zone en plusieurs tranches ou en plusieurs phases.

Zone 1AUb/c2 au lieu dit «Les Lechettes»

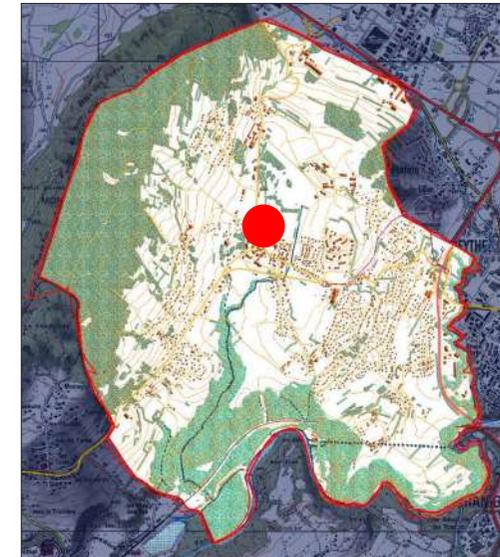


Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Réglement applicable :
La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Ub et de la zone Uc.

Superficie :
18 678 m²

Localisation : Chef-lieu

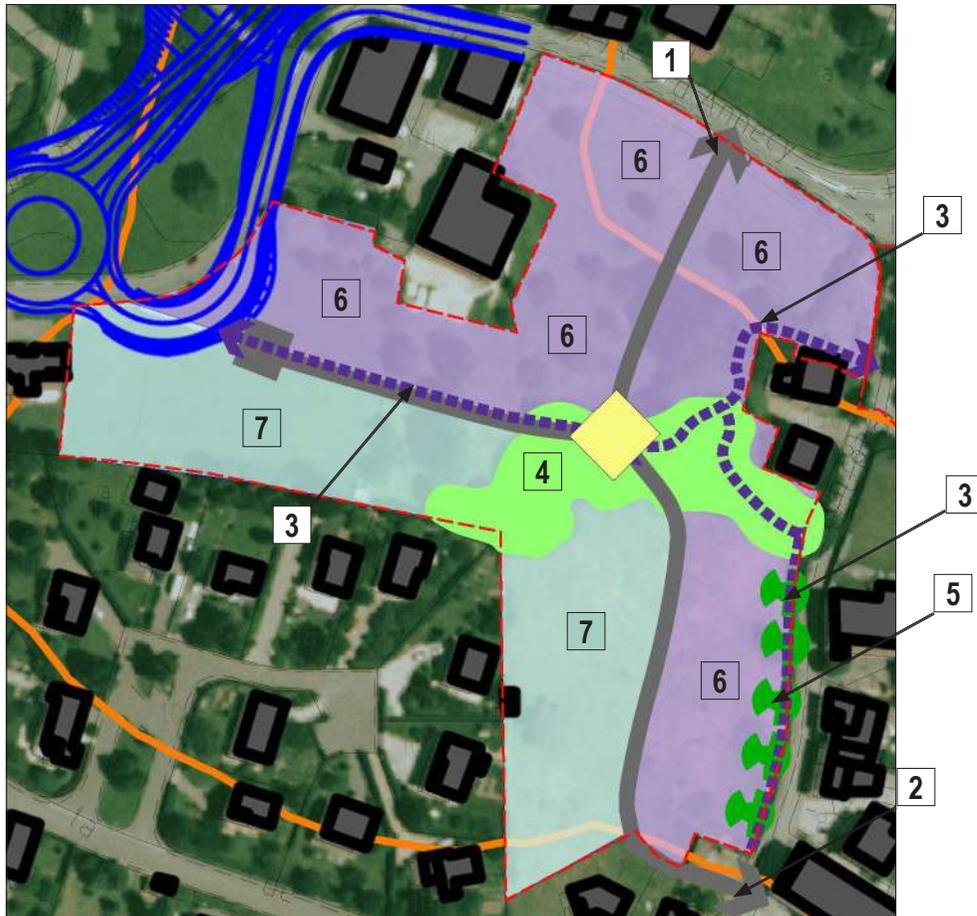


Conditions d'ouverture :

- 1 Un seul accès depuis la Route de Lovagny
- 2 Réalisation d'une voirie jusqu'en limite nord de la zone en vue d'une connexion future sur la Route de Marny
- 3 Création d'un espace public + stationnement
- 4 Le règlement du secteur est celui de la zone Ub
- 5 Le règlement du secteur est celui de la zone Uc
- 6 Préservation des bosquets
- 7 Aménagement d'un chemin piéton de 1,50 m de large minimum accompagnant le bosquet existant

Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur
Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)
Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales.
Urbanisation possible de la zone en plusieurs tranches ou en plusieurs phases.

Zone 1AUhc3 au lieu dit «Couloutte» :



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

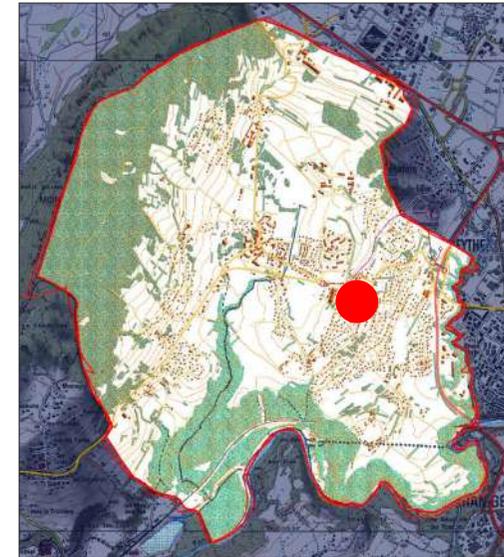
Réglement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uh et de la zone Uc.

Superficie :

21 841 m²

Localisation : Vernod



Conditions d'ouverture :

- 1 Un seul accès depuis la Route d'Anney
 - 2 Un seul accès depuis la Route de Vernod
 - 3 Création de liaisons piétonnes de 1,50 m de large minimum
 - 4 Réalisation d'un espace public arboré conservant les meilleurs sujets existants
 - 5 Alignement d'arbres accompagnant le chemin piéton
 - 6 Le règlement du secteur est celui de la zone Uh
 - 7 Le règlement du secteur est celui de la zone Uc
- Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur
- Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)
- Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales

Zone 1AUh4 au lieu dit «La Pièce Est» :



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

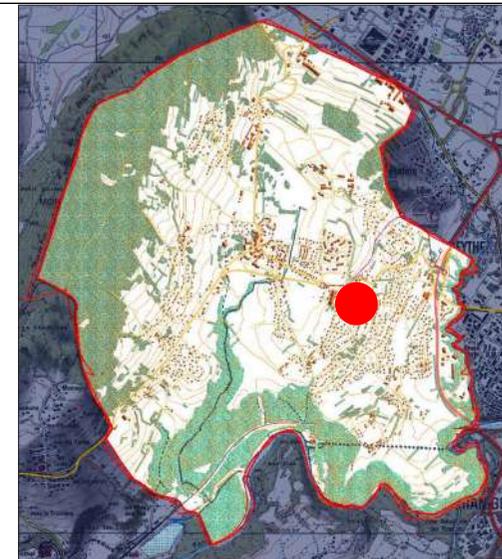
Réglement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uh.

Superficie :

11 795 m²

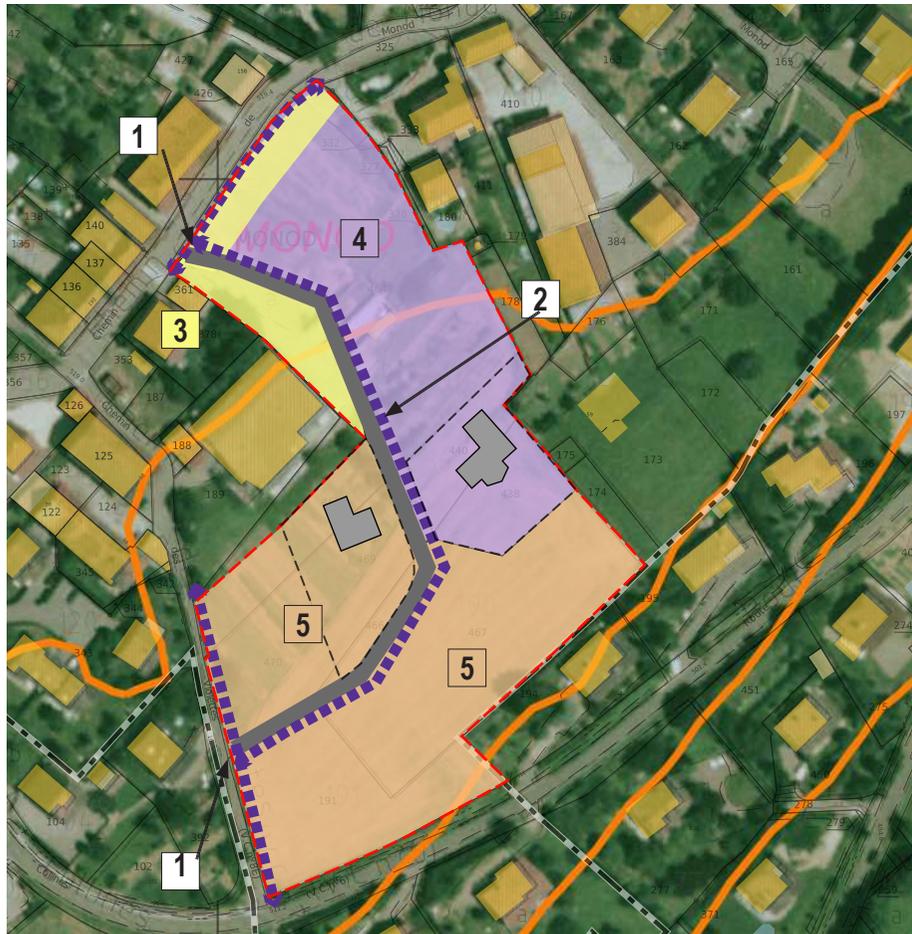
Localisation : Vernod



Conditions d'ouverture :

- Mise en valeur de la bande boisée et du cours d'eau existant
- Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur
- Adaptation de la hauteur des constructions en interface avec l'habitat individuel existant à l'Est du secteur.
- Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)
- Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales

Zone 1AUhc5 au lieu dit «Monod» :



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

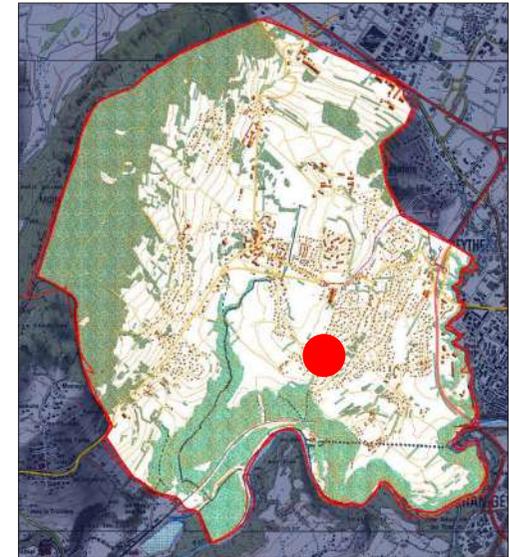
Règlement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uh et de la zone Uc.

Superficie :

13570 m²

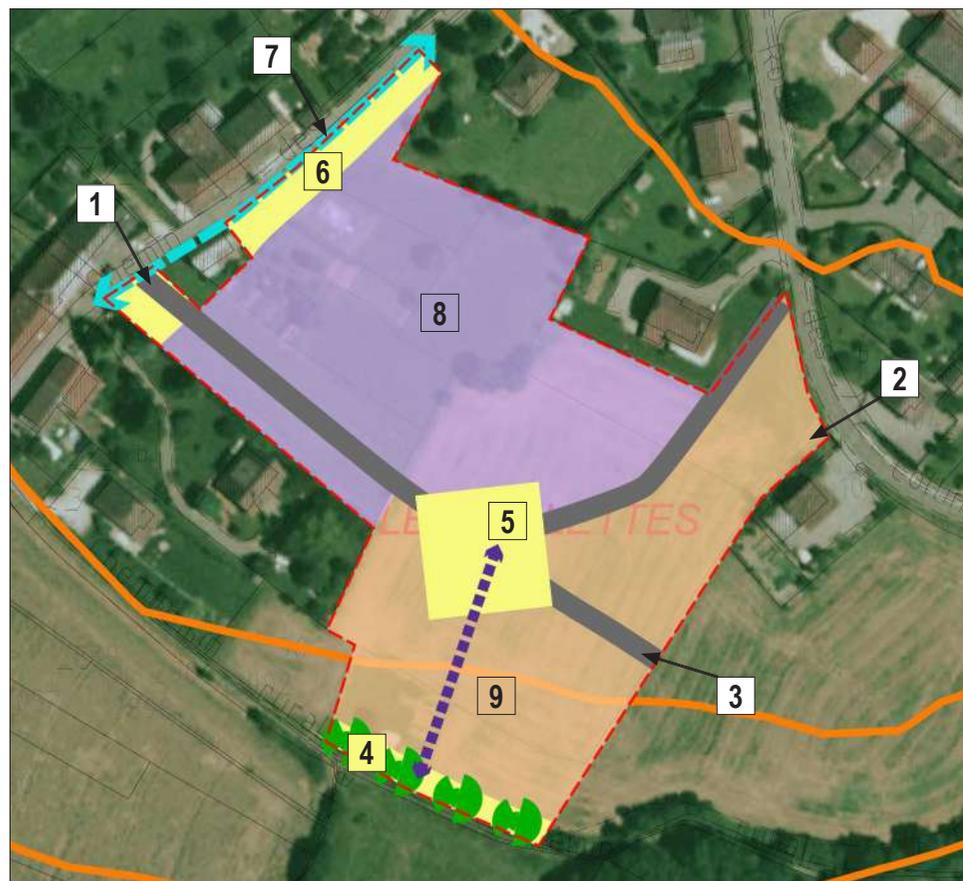
Localisation : Monod



Conditions d'ouverture :

- 1 Deux accès à réaliser
 - 2 Création d'une liaison piétonne de 1,50 m minimum de large
 - 3 Création d'un espace commun avec traitement qualitatif et paysager
 - 4 Le règlement du secteur est celui de la zone Uh
 - 5 Le règlement du secteur est celui de la zone Uc
- Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur
- Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)
- Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales

Zone 1AUhc6 au lieu dit «Les Violettes»:



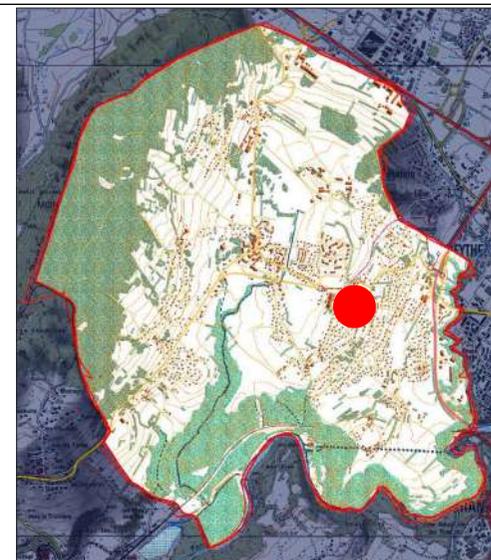
Règlement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uh et de la zone Uc.

Superficie :

17143 m²

Localisation : Monod

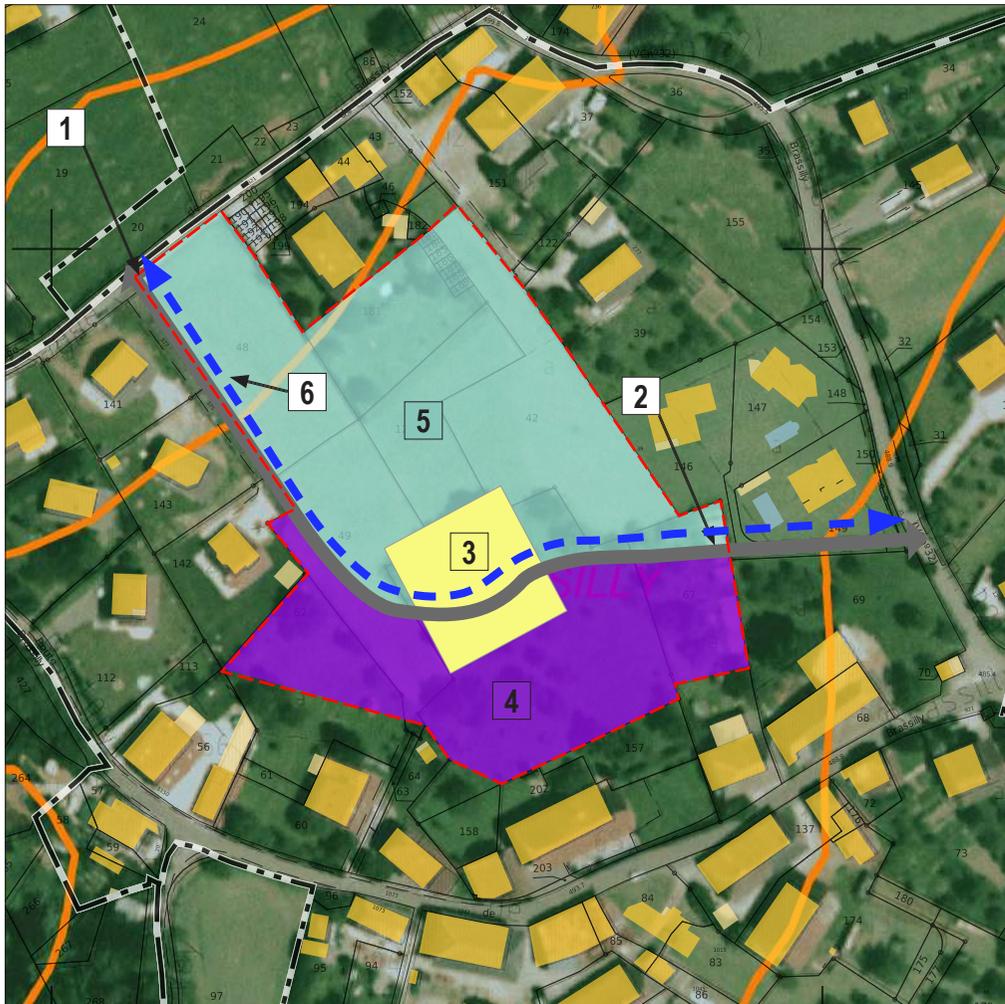


Conditions d'ouverture :

- 1 Un seul accès depuis le Chemin des Pacheux
 - 2 Un accès depuis la route des Collines
 - 3 Accès futur à la zone 2AU "Les Violettes"
 - 4 Création d'une liaison piétonne de 1,50 m de large minimum doublée d'arbres de haute tige
 - 5 Création d'un espace public
 - 6 Elargissement de l'espace public et mise en valeur du bâti ancien
 - 7 Aménagement d'une piste cyclable en site propre
 - 8 Le règlement applicable est celui de la zone Uh
 - 9 Le règlement applicable est celui de la zone Uc
Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur.
- Ouverture à l'urbanisation immédiate.*
Urbanisation possible de la zone en plusieurs tranches ou en plusieurs phases.
 Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)
 Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Zone 1AUhc7 au lieu dit «Brassilly» :



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

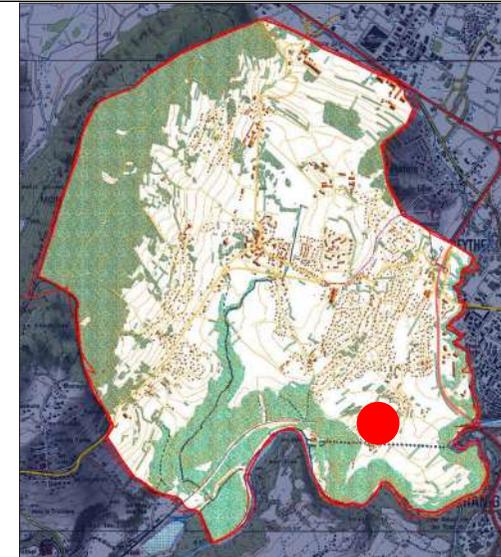
Règlement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uh et de la zone Uc.

Superficie :

13370 m²

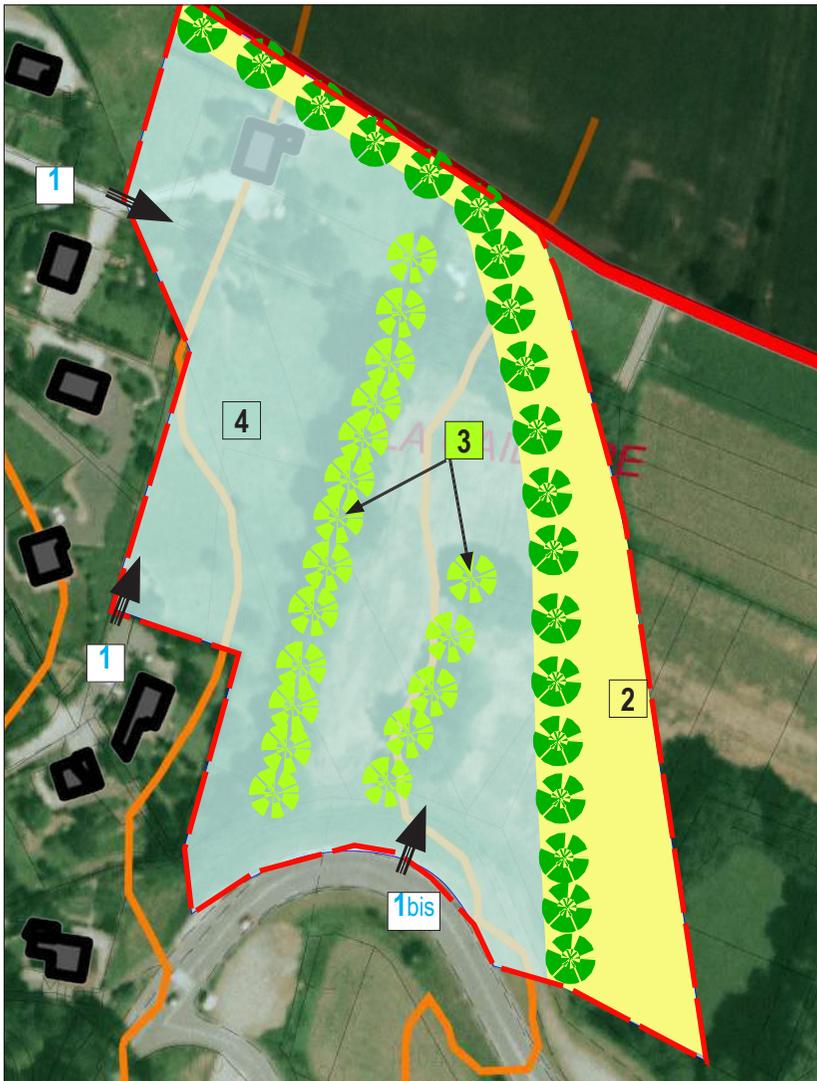
Localisation: Brassilly



Conditions d'ouverture :

- 1** Un seul accès depuis le Passage de Brassilly
- 2** Poursuite de l'accès vers le Passage de Brassilly à l'Est
- 3** Création d'un espace commun paysager
- 4** Le règlement du secteur est celui de la zone Uh
- 5** Le règlement du secteur est celui de la zone Uc
- 6** Création d'un chemin piéton de 1,50 m de large minimum
Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur
Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)
Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales

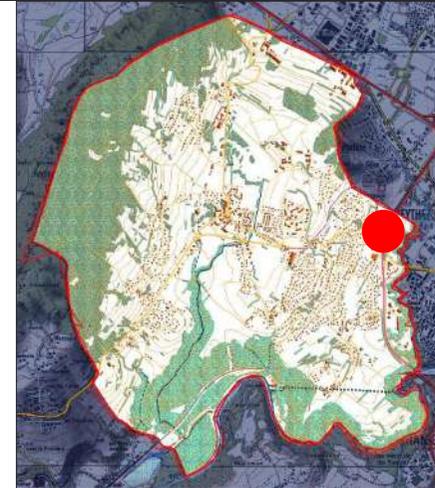
Zone 1AUc9 au lieu dit «La Caillère» :



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Superficie :
24273 m²

Localisation: Charneuse



Réglement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uc.

Conditions d'ouverture :

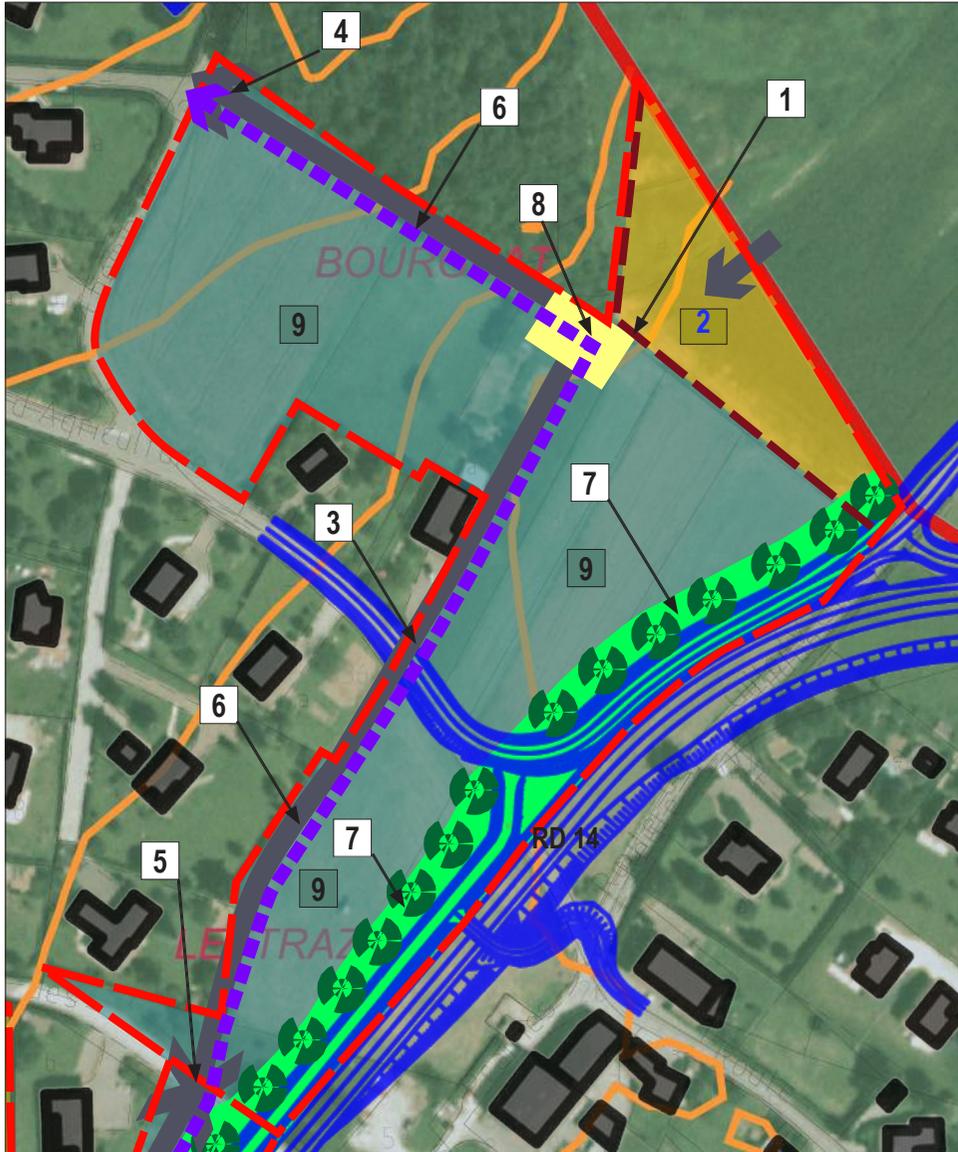
- 1** Accès par le passage du Creux du Mion et/ou par l'accès nord-ouest. Les accès présenteront une largeur minimale de 5 m.
- 1bis** Accès complémentaire possible par l'ancienne route d'Anney après réalisation du contournement. L'accès présentera une largeur minimale de 5 m.
- 2** Réalisation d'un espace planté tampon entre la voie de contournement et la zone d'habitat
Préservation et mise en valeur de la bande boisée existante
- 3** Le règlement du secteur est celui de la zone Uc
- 4** Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur
Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)

Urbanisation possible de la zone en plusieurs tranches ou en plusieurs phases.

Dans l'attente de la réalisation du contournement, la 1ère tranche sera obligatoirement constituée par la partie haute de la zone.

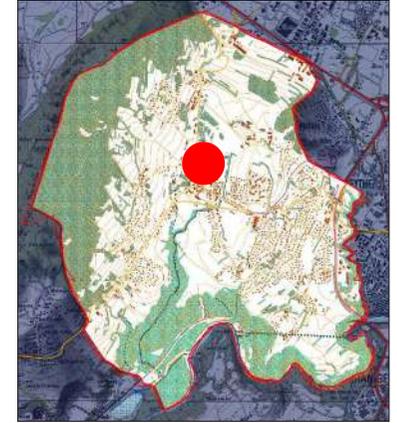
Possibilité d'aménager la partie basse, avec un accès par le haut ; l'accès à la partie basse par la RD14 (noté 1bis) ne pourra s'effectuer qu'après réalisation du contournement de Poisy (ER3).

Zone 1AUc10 au lieu dit «Bourguat» :



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Localisation : Charneuse



Réglement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uc.

Superficie :

24 715 m²

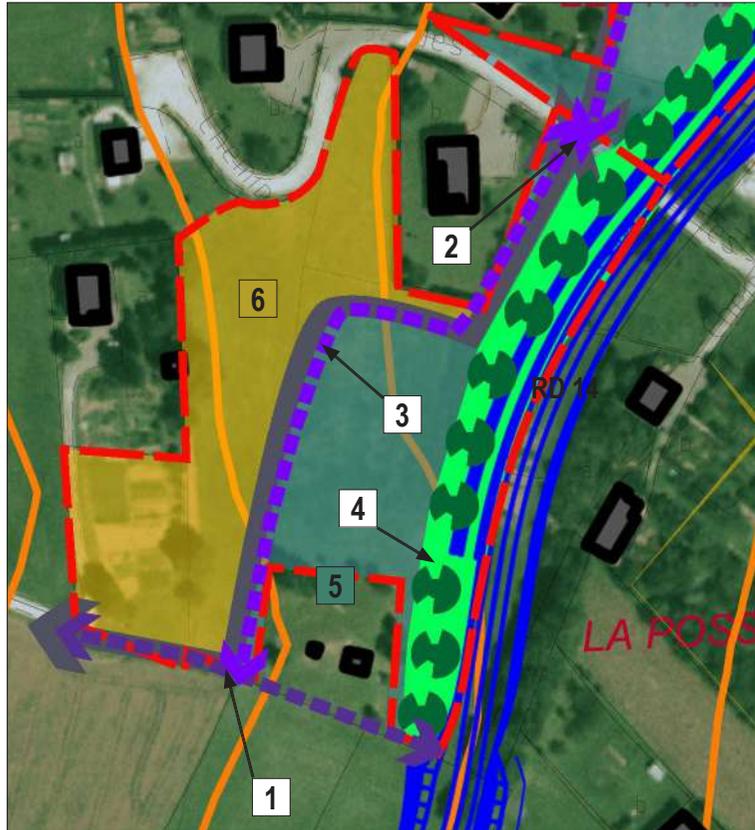
Conditions d'ouverture :

- 1** Rappel : Prendre en compte dans l'aménagement du secteur du passage de la canalisation de gaz
- 2** Secteur peu dense en interface avec la commune riveraine. Urbanisation possible du secteur situé entre la conduite de gaz et Epagny/Metz-Tessy indépendamment du reste de la zone 1AUc10 à condition que sa desserte s'effectue depuis l'opération voisine d'Epagny/Metz-Tessy.
- 3** Un seul accès depuis la route de l'Ecole d'Agriculture
- 4** Un seul accès depuis le chemin de la Cafeta
- 5** Un seul accès depuis le Chemin des Prairies
- 6** Création d'une liaison piétonne de 1,50 m de large minimum
- 7** Réalisation d'un espace vert planté tampon entre la zone d'habitat et la route d'Annecy
- 8** Espace ouvert au public
- 9** Le règlement applicable est celui de la zone Uc. Secteur d'habitat accolé.

Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur. Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires).

Urbanisation possible de la zone en deux tranches sachant que le découpage en tranche doit respecter les secteurs n°9 et 2).

Zone 1AUc11 au lieu dit «Lettraz» :



Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

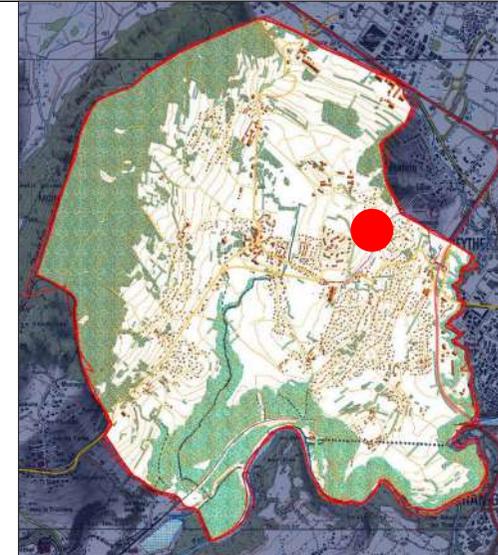
Règlement applicable :

La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uc.

Superficie :

12 573 m²

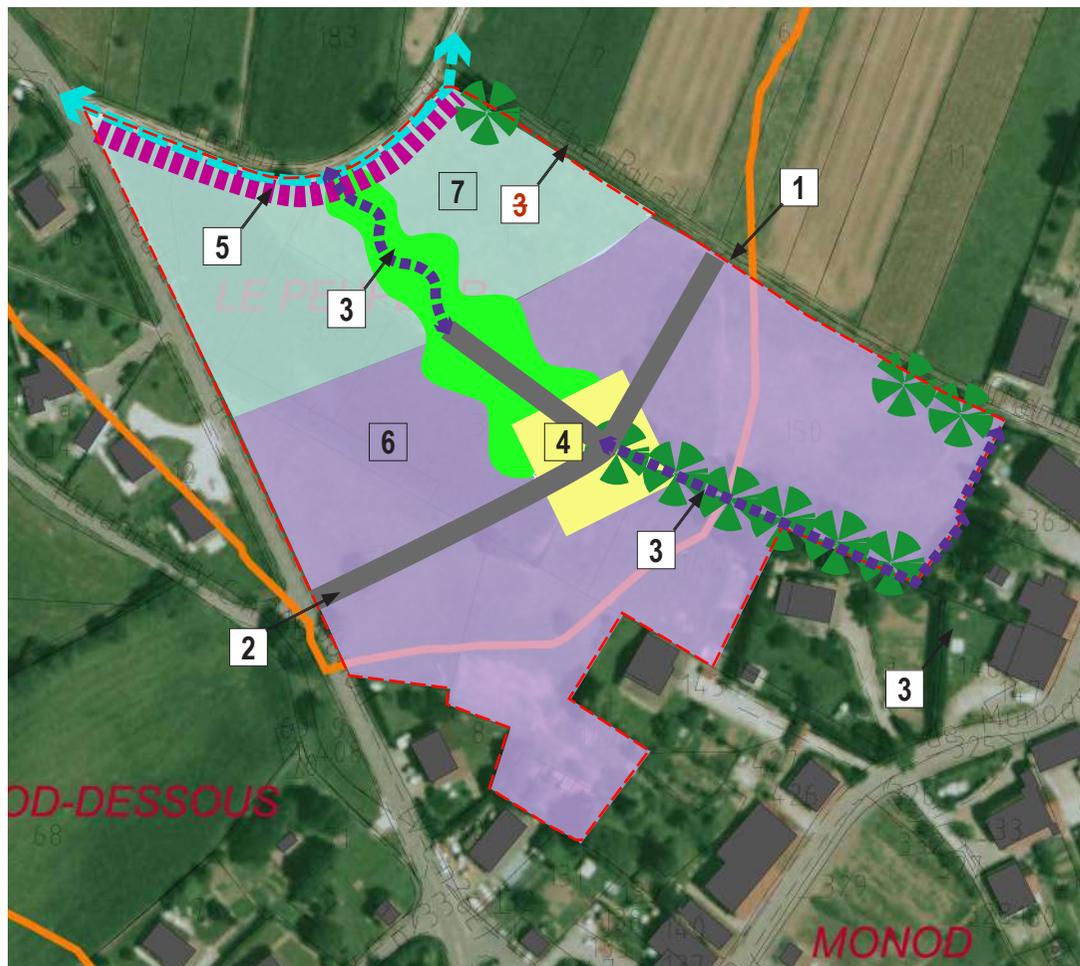
Localisation : Charneuse



Conditions d'ouverture :

- 1** Un seul accès depuis le chemin rural
- 2** Un seul accès depuis le Chemin des Prairies
- 3** Création d'une liaison piétonne de 1,50 m de large minimum
- 4** Réalisation d'un espace vert tampon entre la zone d'habitat et la route d'Annecy
- 5** Le règlement applicable est celui de la zone Uc. Secteur d'habitat accolé.
- 6** Secteur peu dense en interface avec l'habitat existant.
Aménagement paysager des espaces ouvert au public et des entrées/sorties du secteur
Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)

Zone 1AUhc13 au lieu dit «Le Peuplier» :



Réglement applicable :

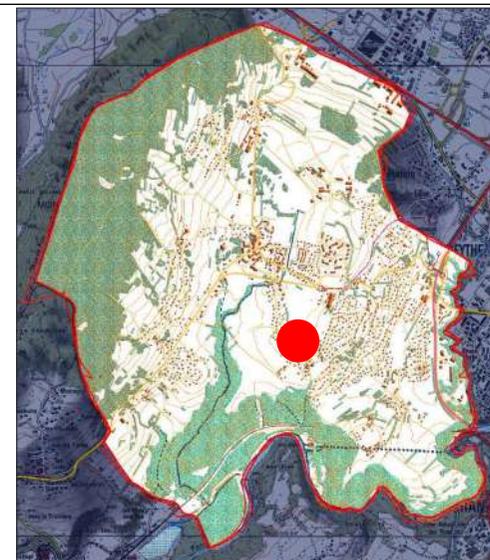
La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uh.

Superficie :

23 568 m²

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

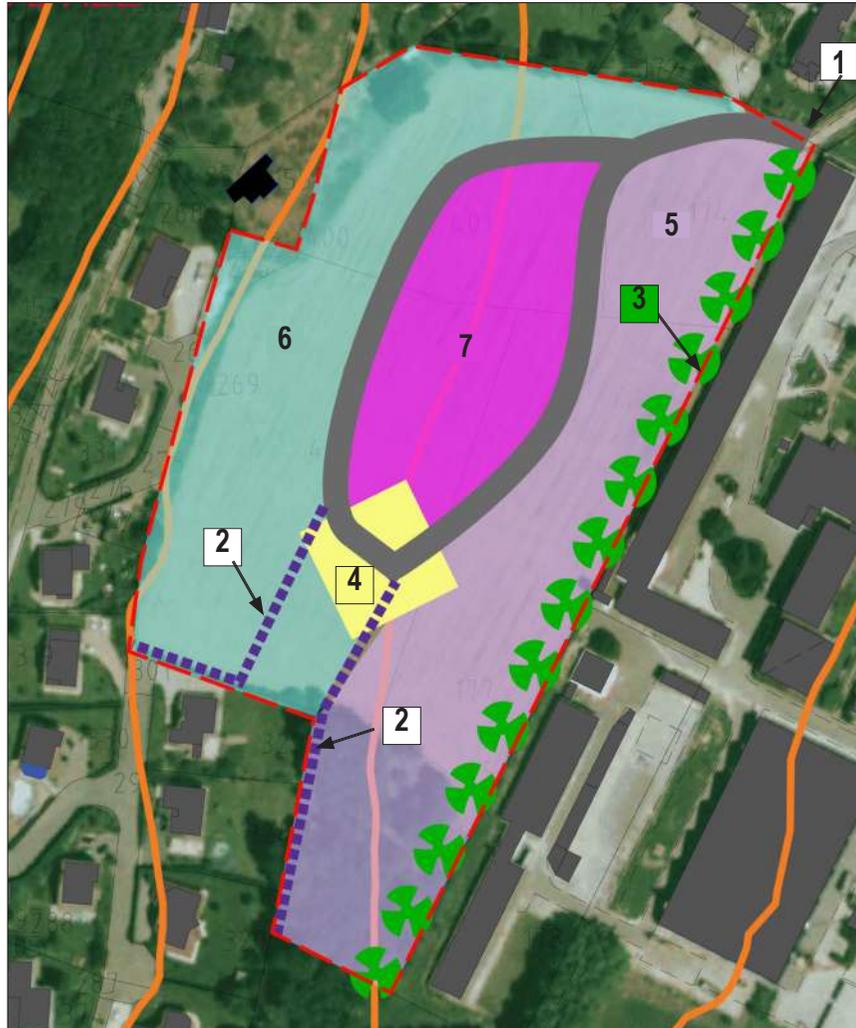
Localisation : Monod



Conditions d'ouverture :

- 1 Un accès depuis le Chemin rural
 - 2 Un accès depuis la route de Monod
 - 3 Création de liaisons piétonnes de 1,50 m de large minimum
 -  Réalisation d'une coulée verte en lien avec la bande boisée existante et la zone humide du Champ des Palluds
 -  Arbres existants conservés
 - 4 Création d'un espace commun ouvert au public
 -  Aménagement d'une piste cyclable en site propre
 - 5 Aménagement d'accompagnement paysager de la piste cyclable
 - 6 Le règlement applicable est celui de la zone Uh
 - 7 Le règlement applicable est celui de la zone Uc
- Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur
- Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)
- Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales)
- Urbanisation possible de la zone en plusieurs tranches ou en plusieurs phases.

Zone 1AUhc17 au lieu dit «Les Resses d'Aze» :

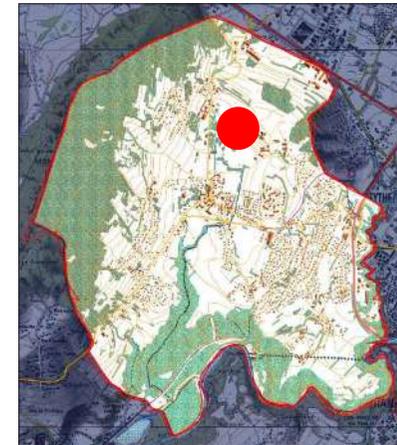


Réglement applicable :
La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uc sous secteur Ucr et de la zone Uh sous secteurs Uhr1 et Uhr2

Superficie :
env. 2,5 ha

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Localisation : Macully



Conditions d'ouverture :

- 1** Un seul accès entrée/sortie depuis la Route de Chaumontet
- 2** Création de liaisons piétonnes de 1,50 m de large minimum
- 3** Constitution d'une bande boisée espacée.
- 4** Création d'un espace public
- 5** Le règlement du secteur est celui de la zone Uh sous-secteur Uhr2
- 6** Le règlement du secteur est celui de la zone Uc sous-secteur Ucr
- 7** Le règlement du secteur est celui de la zone Uh sous-secteur Uhr1

Hors application d'une éventuelle majoration de droit à bâtir au titre des articles L.127.1 et L.128.1
La surface de plancher autorisée est de 9 500 m² pour les secteurs 5 et 7
La surface de plancher autorisée est de 2 250 m² pour le secteur 6

- Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur**
- Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires)**
- Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales**
- Les constructions devront contribuer à économiser la ressource énergétique**
- Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sera libre**

Zone Uc au lieu dit «Petit Clos» :



Règlement applicable :

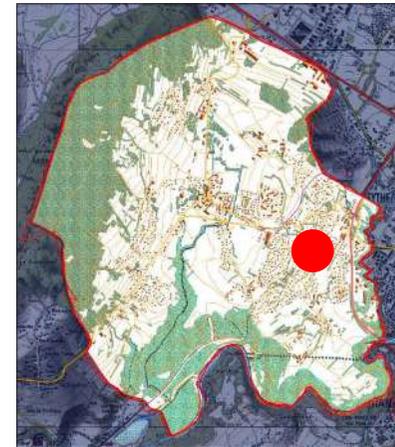
La réglementation applicable à la zone est celle de la zone Uc

Superficie :

env. 0,7 ha

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Localisation : Vernod



Conditions d'ouverture :

- 1** Accès entrée/sortie depuis le chemin des Greffons et/ou depuis la voie privée au sud. Voie traversante possible.
- 2** Création de liaisons piétonnes de 1,50 m de large minimum, traversant la zone et liant obligatoirement le chemin des Greffons à la voie privée au sud.
- 3** Préservation, autant que possible, des éléments boisés ;
Création d'un espace commun ouvert au public.
- 4** Le règlement du secteur est celui de la zone Uc .

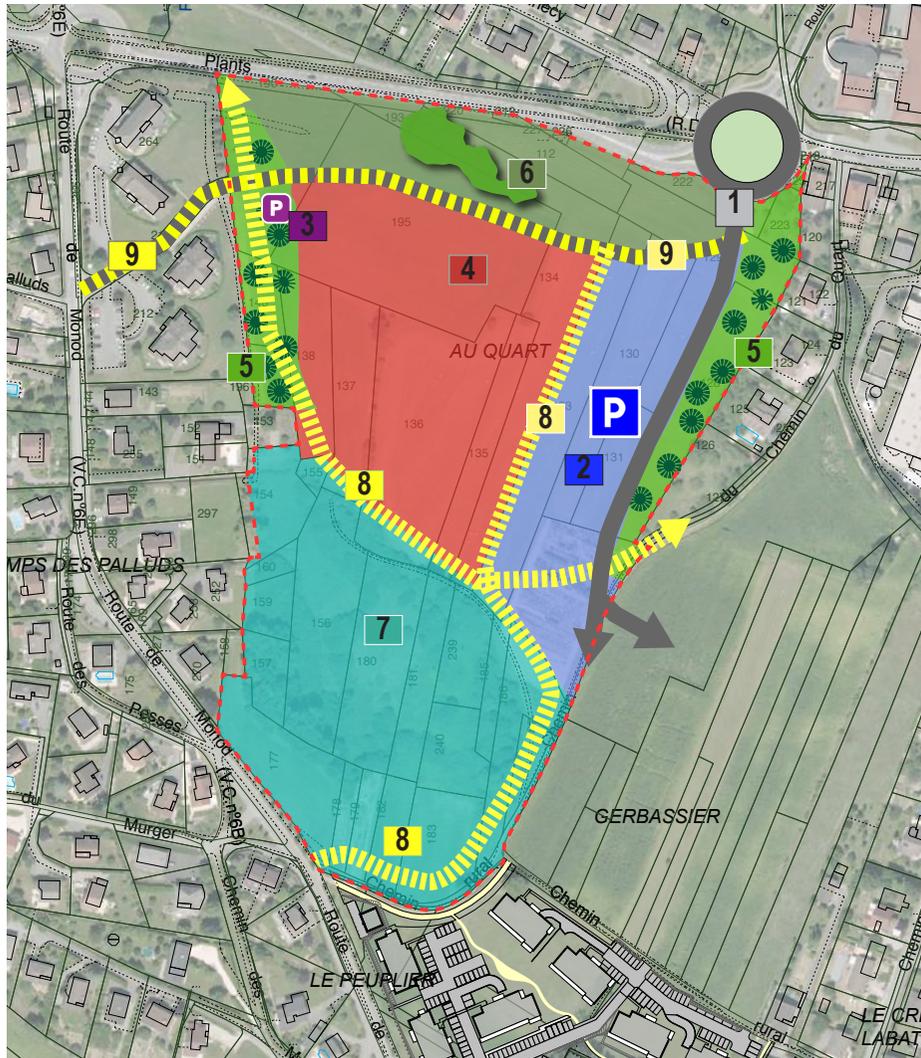
Aménagement paysager des espaces ouverts au public et des entrées/sorties du secteur.
Réalisation des réseaux et plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales (voir annexes sanitaires).

Aménagement des accès livraisons et accueil clients en cas de réalisation d'activités artisanales ou commerciales.

Les constructions devront contribuer à économiser la ressource énergétique.

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sera libre.

Zone Ue et Nmp au lieu dit «Au Quart» :



Règlement applicable :

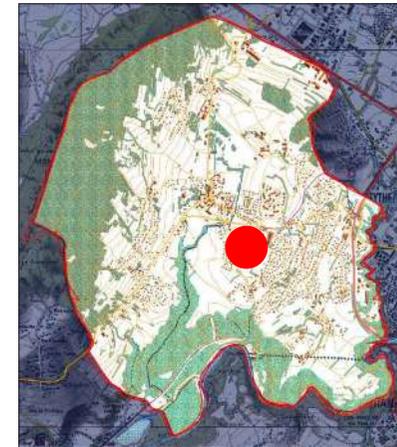
La réglementation applicable au secteur est celle de la zone Ue d'une part et celle de la zone Nmp d'autre part / se reporter au plan de zonage..

Superficie :

env. 9,5 ha

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Localisation : Au Quart



Conditions d'urbanisation :

- 1** Accès entrée/sortie depuis le giratoire d'entrée Est du Chef-lieu. Desserte de la zone de Gerbassier et des Peupliers.
- 2** Création d'un parking paysager pour la salle des fêtes et le fonctionnement du groupe scolaire.
- 3** Création d'un parking de service.
- 4** Secteur d'implantation des équipements et aménagement d'espaces publics.
- 5** Préservation d'un filtre paysager planté le long des habitations riveraines.
- 6** Maintien d'une zone tampon paysagère entre la RD et les équipements futurs. Maintien du bosquet d'arbres.
- 7** Protection de la zone humide et valorisation/ aménagement des abords de la zone humide.
- 8** Création de liaisons douces (piétons et cycles) de 1,50 m de large minimum, traversant la zone en connexion avec le chef-lieu, les équipements publics et les milieux naturels.
- 9** Mode doux et accès possible à la zone (notamment accès de service et d'urgence). Raccordement possible sur la route de Monod.

Les constructions devront contribuer à économiser la ressource énergétique.

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sera libre.

Zone Uc de la route des Ecoles à Brassilly :

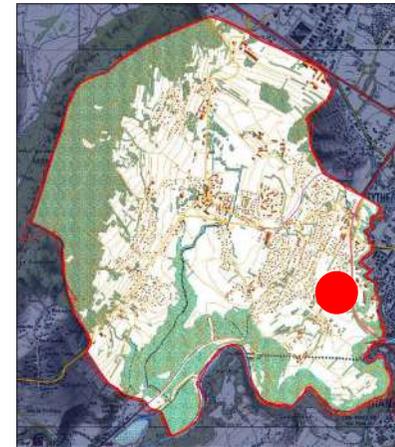


Règlement applicable :
 La réglementation applicable au secteur est celle de la zone Uc + servitude de mixité sociale + majoration de CES et de hauteur en cas de réalisation de logements locatifs sociaux.

Superficie :
 env. 0,8 ha

60 logements environ
 dont 30% de SP en logements locatifs sociaux et 10 % de SP en BRS

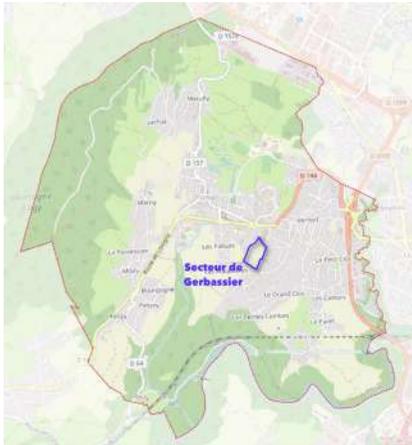
Localisation : Brassilly



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 faitage 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 faitage 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.
 Les constructions devront contribuer à économiser la ressource énergétique.
 Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sera libre.
- 11** Préservation de l'accès au terrain agricole

Localisation du secteur



Constats :

Emprise : 4,4 ha environ.
 Le site se trouve dans le secteur de Gerbassier en continuité du vaste Parc'Espaces qui accueille le groupe scolaire du Quart, la salle polyvalente et culturelle « Le Podium » et une zone humide réhabilitée et aménagée à des fins pédagogiques. Le secteur est à quelques pas du chef-lieu et de ses commerces et est facilement desservi par les transports en commun du Grand Annecy.

Conditions d'urbanisation :

L'urbanisation du secteur doit s'effectuer par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble du secteur. L'urbanisation effective pourra s'effectuer par tranche.

Servitude de mixité sociale : au moins 35 % de la surface de plancher du projet doit être dédiée à des logements sociaux répartis entre logements locatifs sociaux et logements en bail réel solidaire ; de plus le programme de logements devra comporter au moins 40% de logements sociaux pérennes (de type PLS/PLUS/PLAI/BRS) en nombre de logements.

Programmation / formes bâties / densités

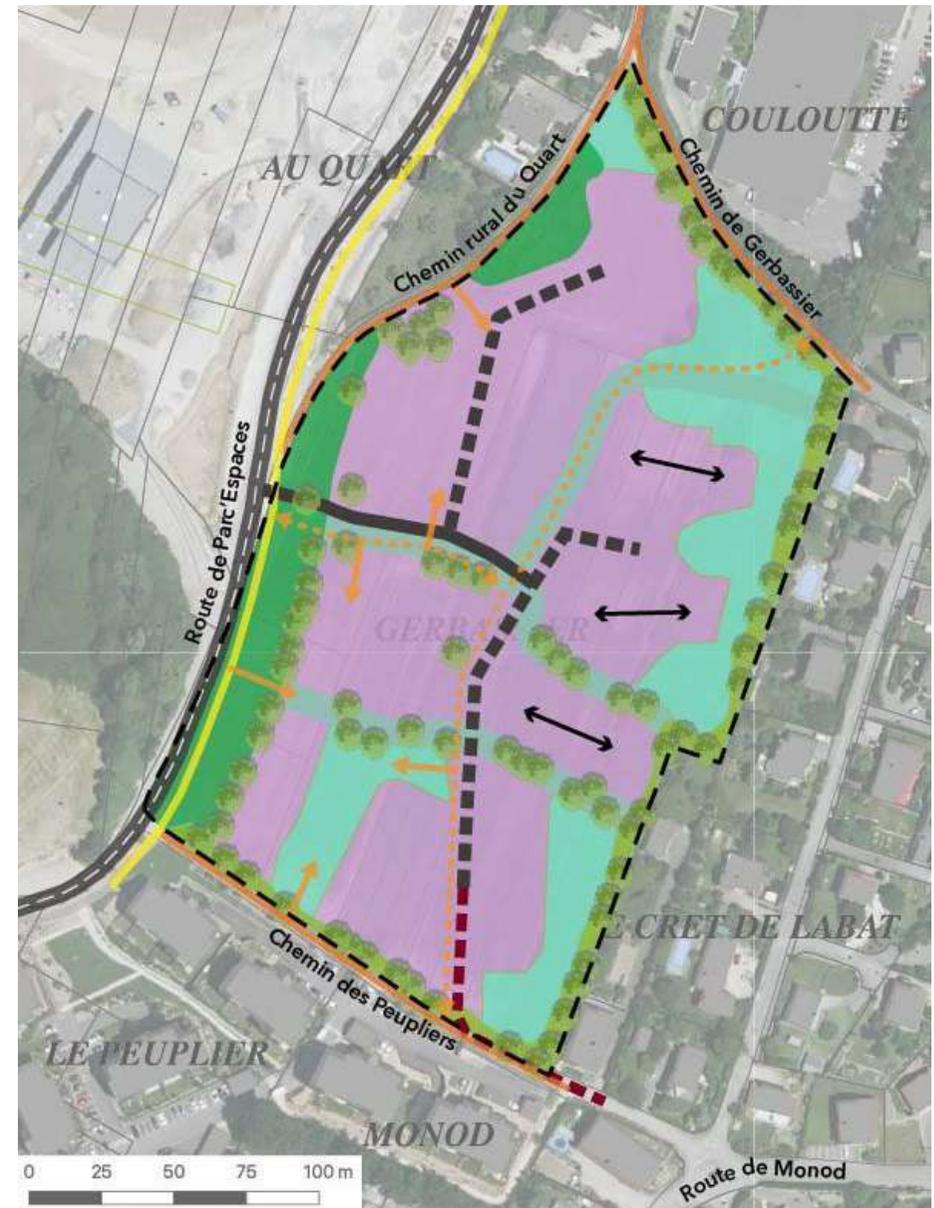
Environ 340 à 350 logements (soit une densité de l'ordre de 80 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du secteur OAP) dont 35% minimum de la surface de plancher du projet doit être dédiée des logements sociaux (accession abordable, accession sociale et locatif social) représentant 40% du nombre de logements.

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

Phasage d'ouverture à l'urbanisation :

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

Schéma des principes d'aménagement



Principes de gestion des mobilités

-  Un seul accès à la zone de Gerbassier depuis la route de Parc'Espaces.
-  Principe de desserte secondaire dans l'opération (à titre indicatif); les voies secondaires ne doivent pas créer de bouclage.
-  Accès possible à la zone depuis le chemin des Peupliers uniquement pour les pompiers et les services collectifs.
-  Mode doux en site propre existant.
-  Liaisons piétonnes inter-quartier existantes sur lesquels les maillages doux du quartier doivent se greffer.
-  Liaisons piétonnes et cycles à créer
-  Points de liaisons avec le chemin de Gerbassier et le chemin du Quart, diffusion de « sentes » à l'intérieur de lots.

L'aménagement du secteur prévoira des parcours en mode doux à l'intérieur du secteur. Ces parcours devront permettre un bouclage avec le chemin des Peupliers au Sud, avec le chemin de Gerbassier au Nord, avec le chemin rural du quart au Nord-Ouest et avec le mode doux en site propre le long de la route de Parc'Espaces à l'Ouest. Ces bouclages en mode doux permettront de rejoindre facilement les arrêts de bus.

Les accès aux stationnements souterrains seront positionnés de sorte à limiter la diffusion des voitures dans les espaces collectifs du secteur.

Les places de stationnement affectées aux logements seront réalisées en sous-sols.

Seules les places « visiteurs » sont admises en surface. Au moins la moitié de ces places doivent être réalisées avec des matériaux perméables (exceptés les places PMR).

Energie renouvelable

Le projet doit baser a minima 50% de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables.

Principes de composition bâtie

-  Bâtiment collectif avec un épannelage allant du R+1+C au R+3+C. De plus, la côte du faîtage des constructions ne devra pas excéder 539 m NGF.
-  Les bâtiments situés en amont du terrain devront être implantés de manière à préserver des ouvertures paysagères pour les villas voisines. Il sera donc privilégié une orientation Est/Ouest des bâtiments.

Principes de composition paysagère et environnementale

-  Une lisière paysagère plantée d'essences locales sera aménagée sur les limites Nord, Est et Sud du projet pour permettre une bonne intégration vis-à-vis des constructions existantes.

-  Espace paysager de gestion des eaux pluviales et de ruissellement : La gestion des eaux pluviales devra préserver l'alimentation en eau du marais du Quart. Pour cela, il est prévu de conserver un large espace vert en limite Ouest du secteur. Cet espace devra être traité en prairie inondable. L'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par le projet sera donc collecté pour être restitué au marais. Les eaux pluviales seront dirigées vers l'espace paysager de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. L'exutoire de cet espace reste la zone humide du Quart après passage par le filtre planté de roseaux.

Des noues paysagères, dans la mesure du possible et selon leur utilité, accompagneront les voiries, pour participer de la gestion des eaux pluviales.

-  Le projet consacrera une large part aux espaces verts. Les espaces verts collectif seront traités en prairies fleuries ou en verger sur prairie fleurie pour favoriser la biodiversité et limiter l'entretien.

Les espaces verts collectifs du projet comporteront des jardins partagés avec zone de compost de déchets verts et des espaces dédiés pour les jeux de ballons ou de type aire de jeux pour enfant, placette.

-  Les parcours en mode actifs (liaisons piétonnes et cycles, les sentes en intérieur de lots) devront s'inscrire dans une trame de coulée verte parcourant le secteur, participant à la qualité paysagère du secteur et à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur. Ils devront être accompagnés de plantations pour assurer un ombrage et être revêtus par des matériaux à faible albédo.