

06/07/2026
10:28:54

Nos/Réf : 3728RHO0626ADS
Terranota / Reynard Rhône

Adresse : Avenue de Ternier
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160)
Ref Cad : BD 167 pour 5457m2
Lots : 3706 (Local commercial)

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU approuvé le 14/06/17 (Der. Rev. All. le 17/04/2019 ; Der. M.A.J. du 01/03/2022; Der. Mod. le 18/12/25)	Uc /Ucp	Droit de préemption urbain SIMPLE Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux

Droit de préemption

- Est soumis au DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- Est soumis au DP fonds de commerces (L214-1 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé*
- *N'est pas situé dans le périmètre de droit de préemption ZAD (L212-1 à L212-5 du CU)*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers - L562-1 et 6 du C. env art 94 du C. minier - est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : Multirisques

Servitudes d'Urbanisme

- Est concerné par un emplacement réservé : Cf. Plan de zone
- Est un élément remarquable du patrimoine bâti et/ou naturel (L151-9 et 23 du CU) : Ensemble bâti d'intérêt patrimonial
- Est concerné par un alignement commercial
- Est situé dans une zone de taille de logements
- *N'est pas concerné par une marge de recul*

Opérations

- Est concerné par une/des Orientation(s) d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique(s)

Environnement

- *N'est pas situé dans un parc naturel régional*
- *N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000*

Observations, prescriptions particulières et autres

06/07/2026
10:28:54



- Est situé dans un périmètre soumis au Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi)
- Est situé dans une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole
- Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- Est situé dans un périmètre archéologique
- Est situé dans une zone de sismicité : Modérée (3)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 (faible)
- A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa moyen
- Est situé dans une zone sensible aux remontées de nappes : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être à court terme : Cette zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*

A Annecy, le lundi 06 juillet 2026

Nos/Réf : 3728RHO0626ADS
Terranota / Reynard Rhône

Vos/Réf : 31302 / 09890ZAGS0626RHO
Adresse : Avenue de Ternier
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160)
Ref Cad : BD 167 pour 5457m2
Lots : 3706 (Local commercial)

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Zone(s)

Uc : La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités. La zone U est composée de plusieurs secteurs qui se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, avec les objectifs du PADD :

- un secteur Uc correspondant au centre-ville historique et actuel de St Julien en Genevois, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

Ucp : Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter. Les zones urbaines comprennent 16 sous-zones dont :

- Zones Ucp = zones urbaines «centre-ville élargi», de forte densité e: de mixité urbaine renforcée présentant un caractère patrimonial.

Droit de préemption

DPUS : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquies un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

DPFDC : Périmètre défini par délibération de la commune qui permet la diversité de l'activité commerciale et artisanale. La déclaration de cession s'applique sur les fonds commerciaux et artisanaux, les baux commerciaux et les terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000m².

Servitudes d'Utilité Publique

PM1 : Résulte de l'approbation des plans de prévention des risques prévisibles (concerne l'ensemble des risques naturels), dont les plans d'exposition aux risques, les plans de surfaces submersibles, les périmètres de risques valant PPRN et les plans de prévention des risques miniers (PPRM).

Servitudes d'Urbanisme

Emplacement Réservé : Marque la volonté de la Collectivité de réaliser un équipement public de type infrastructure (voirie..) ou superstructure (école, gymnase..). Toute nouvelle construction est interdite sur l'emprise de l'ER.

Éléments remarquables : Éléments architecturaux et/ou de paysages à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Il convient de se rapprocher de la mairie avant toute intervention sur le bien.

Alignement (ou linéaire) commercial : Outil qui contraint à conserver la vocation commerciale et/ou artisanale des rez-de-chaussée commerciaux existants.

Taille minimale : Dans ces secteurs, au sein de zones U ou AU, les programmes de logements comportent une proportion de logements présentant la taille minimale fixée par le PLU-H.

Opérations

OAP thématique : Elle instaure des principes d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire de la collectivité.

Environnement

Néant

Observations, prescriptions particulières et autres

Règlement local de publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPI) : Le règlement local de publicité (RLP) permet d'adapter localement certains points de la réglementation nationale applicable aux publicités, enseignes et préenseignes. Il est un document d'urbanisme élaboré à l'échelle communale ou intercommunale et approuvé par le conseil municipal ou le conseil communautaire.

Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée : Dans le cadre du programme d'actions national nitrates, celui-ci définit les mesures à mettre en place pour lutter contre la pollution de l'eau par les nitrates d'origine agricole dans les zones vulnérables françaises. Très solubles dans l'eau, les nitrates constituent une cause majeure de pollution qui contribue à modifier l'équilibre biologique des milieux aquatiques.

Voies Bruyantes : Les infrastructures de transports terrestres peuvent être classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Les normes d'isolement acoustique de façade de toute construction érigée dans le secteur de nuisance sonore varient en fonction de la catégorie.

Archéologie : Les zones de présomption de prescription archéologique ont pour but de préserver le patrimoine archéologique sensible. A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le préfet de région peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive durant un délai d'un mois pouvant être prorogé d'un mois supplémentaire.

Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

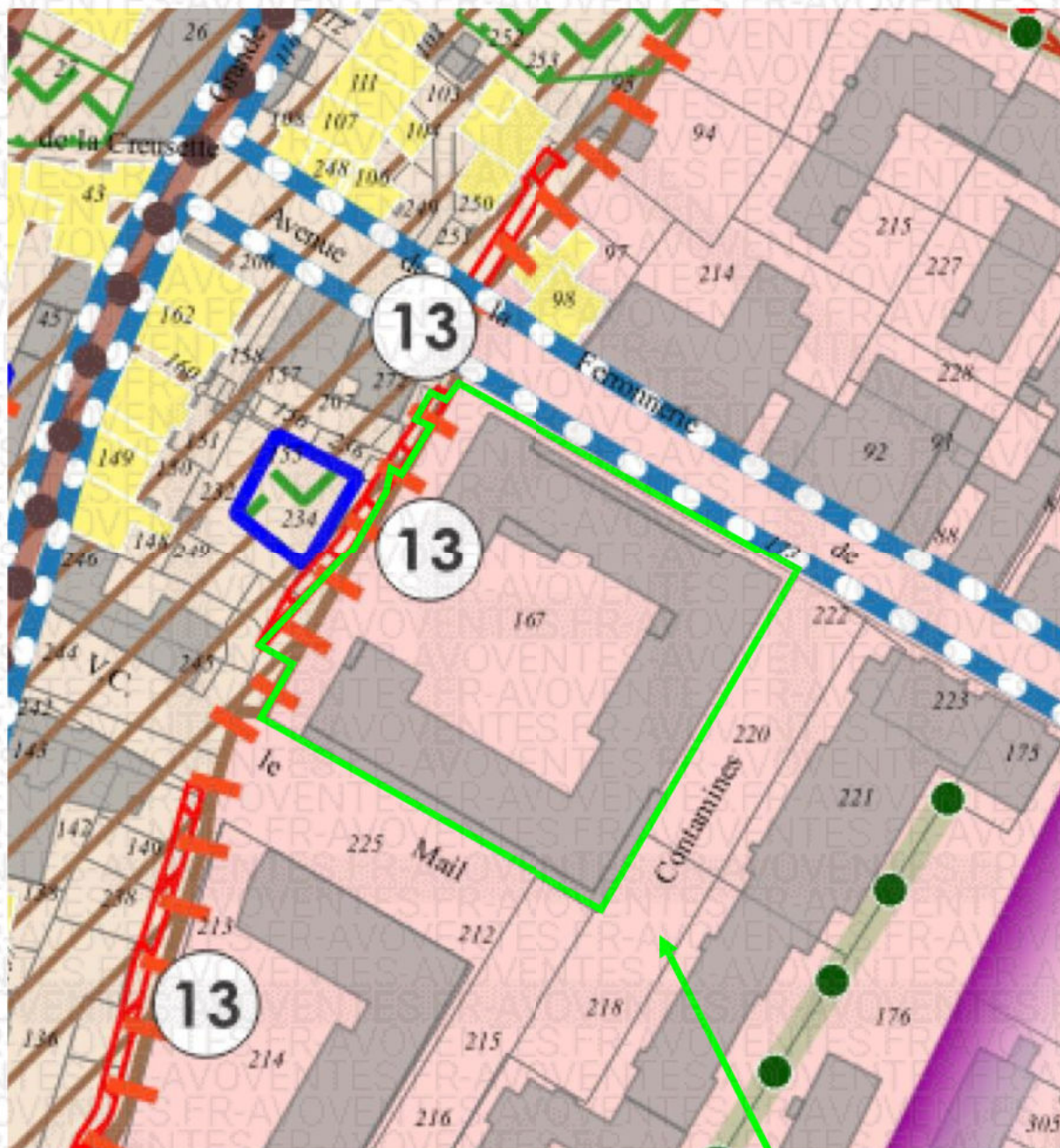
Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

TAB 1529 du CGI : La taxe est applicable lors de la première cession à titre onéreux du terrain, depuis son classement en zone constructible, au cours des 18 dernières années. Il existe différentes exonérations possibles.

Retrait-Gonflement des sols argileux : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

Est situé dans une zone sensible aux remontées de nappes : Il s'agit de zones exposées à un risque d'inondation lié à la remontée de nappes. Ces inondations peuvent se produire soit par l'apparition de l'eau à la surface du sol, soit par l'inondation des sous-sols situés à quelques mètres sous le niveau du sol.

Plan de Zone



TERRANOTA

— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

Zonage

-  1AUx - Zone d'urbanisation future à court terme à vocation économique
-  2AUe - Zone d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation d'équipement publics
-  2AUh - Zone d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation d'habitat
-  2AUx - Zone d'urbanisation future à moyen et long terme à vocation économique
-  A - Zone agricole
-  Ag - Zone agricole dédiée à l'implantation d'ISDI
-  N - Zone naturelle
-  U1 - Zone urbaine à vocation d'habitat de forte densité en périphérie immédiate de la zone centre
-  U2 - Zone urbaine à vocation d'habitat de moyenne densité
-  U3 - Zone urbaine à vocation d'habitat de faible densité
-  U4 - Zone urbaine à vocation d'habitat à densité maîtrisée
-  Uc - Zone urbaine "centre-ville élargi", de forte densité et de mixité urbaine renforcée
-  Uca - Zone urbaine "centre-ville élargi" de forte densité et de mixité urbaine renforcée et à vocation résidence sociale
-  Ucg - Zone urbaine "centre ville élargi" - quartier gare
-  UCh - Zone urbaine "centre-ville élargi" - entrée de ville
-  Ucp - Zone urbaine "centre-ville élargi", de forte densité et de mixité urbaine renforcée et à vocation patrimoniale
-  UE - Zone urbaine à vocation d'équipements publics
-  UEr - Zone urbaine spécialisée réservée au domaine autoroutier
-  Uv - Zone urbaine dédiée aux espaces verts et paysagers
-  UXa - Zone urbaine économique à dominante artisanale et industrielle
-  UXac - Zone urbaine économique à dominante artisanale et commerciale
-  UXb - Zone urbaine économique à dominante tertiaire et haute technologie
-  UXc - Zone urbaine économique à dominante commerciale

Fond de plan

-  Limite communale
-  Parcelles
-  Bâti

TERRANOTA

06/07/2026
10:24:16

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Sources : PLU de Saint-Julien-En-Genevois

EURL KEVIN JURIEDIEU – AU CAPITAL DE 2000€ – SIRET : 818 151 987 00026 RCS D'ANNECY – APE : 8299Z

Prescriptions ponctuelles

- Arbre ponctuel remarquable

Prescriptions linéaires

- Haies protégées
- Itinéraires piédestres à conserver
- Lignes de protection de la diversité commerciale
- Marge de reculement 25 m

Prescriptions surfaciques

- Bâtiment d'exploitation agricole
- Changement de destination autorisé pour le bâtiment agricole
- Construction à caractère patrimonial au titre de l'article L 151-19
- Corridor écologique
- Ensemble bâti d'intérêt patrimonial
- Emplacements réservés
- Espace boisé classé
- Espace vert protégé
- Secteur OAP
- Secteur d'intérêt écologique
- Secteur d'intérêt paysager
- Secteur de mixité sociale LS1
- Secteur de mixité sociale LS2
- Secteur de mixité sociale LS3
- Servitude Taille de logements 1
- Servitude Taille de logements 2
- STECAL
- Zone humide protégée

Numéro de l'ER	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²
01	Aménagement de la voirie de la route de Norcier (VC3)	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	466,20
02	Aménagement de la voirie du chemin des Vignerons	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	513,54
03	Aménagement de la voirie de l'impasse du Peutet	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	197,62
04	Aménagement d'un cheminement piéton le long de l'Aire	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	2347,43
05	Aménagement d'un chemin de 3,5 mètre entre la rue des Sardes et la rue de Savoie	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	588,76
06	Renaturation du lit de l'Aire et aménagement de ses abords	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	20634,30
07	Aménagement de cheminements piétons et protection des berges - Rive gauche	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	8751,64
08	Aménagement de cheminements piétons et protection des berges - Rive droite	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	7047,92
09	Aménagement du carrefour rue des Sardes pour les cycles	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	143,34
10	Aménagement et sécurisation de la route de Lyon	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	698,56
11	Aménagement de l'entrée Sud de Saint-Julien	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	390,47
12	Redressement de la rue des Contamines	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	772,17
13	Aménagement d'un cheminement piéton le long de l'Arande	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	536,24
14	Élargissement et sécurisation de la rue de la Platière	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	111,07
15	Aménagement d'un espace public et de stationnement	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	309,96
16	Aménagement de la rue de la Fontaine des Frères	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	154,85
17	Aménagement et sécurisation du chemin du Crêt Millet	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	101,73
18	Aménagement de la voie reliant Crêt Millet au chemin des Sources	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	226,12
19	Cheminement piéton Chemin du Loup / parking de Chabloux	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	1546,76
20	Aménagement du chemin du Loup et d'un carrefour chemin du Loup / rue des Chênes	Commune de Saint-Julien-en-Genevois	1879,76

06/07/2026
10:24:15

Nos/Réf : 3728RH00626ADS
Terranota / Reynard Rhône
Vos/Réf : 31302 / 09890ZAGS0626RHO
Adresse : Avenue de Ternier
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160)
Ref Cad : BD 167 pour 5457m2

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE



Nos/Réf : 372BRHO0626ADS
Terranota / Reynard Rhône
Vos/Réf : 31302 / 09890ZAGS0626RHO
Adresse : Avenue de Ternier
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160)
Ref Cad : BD 167 pour 5457m2

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE



Parcelles

Avenue de Ternier 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
74243		BD	167	5457	