

Dossier certifié conforme par la Présidente  
et annexé à la délibération du Grand Annecy du  
18 décembre 2025 approuvant le PLUi HMB.

La Présidente,  
Frédérique LARDET.



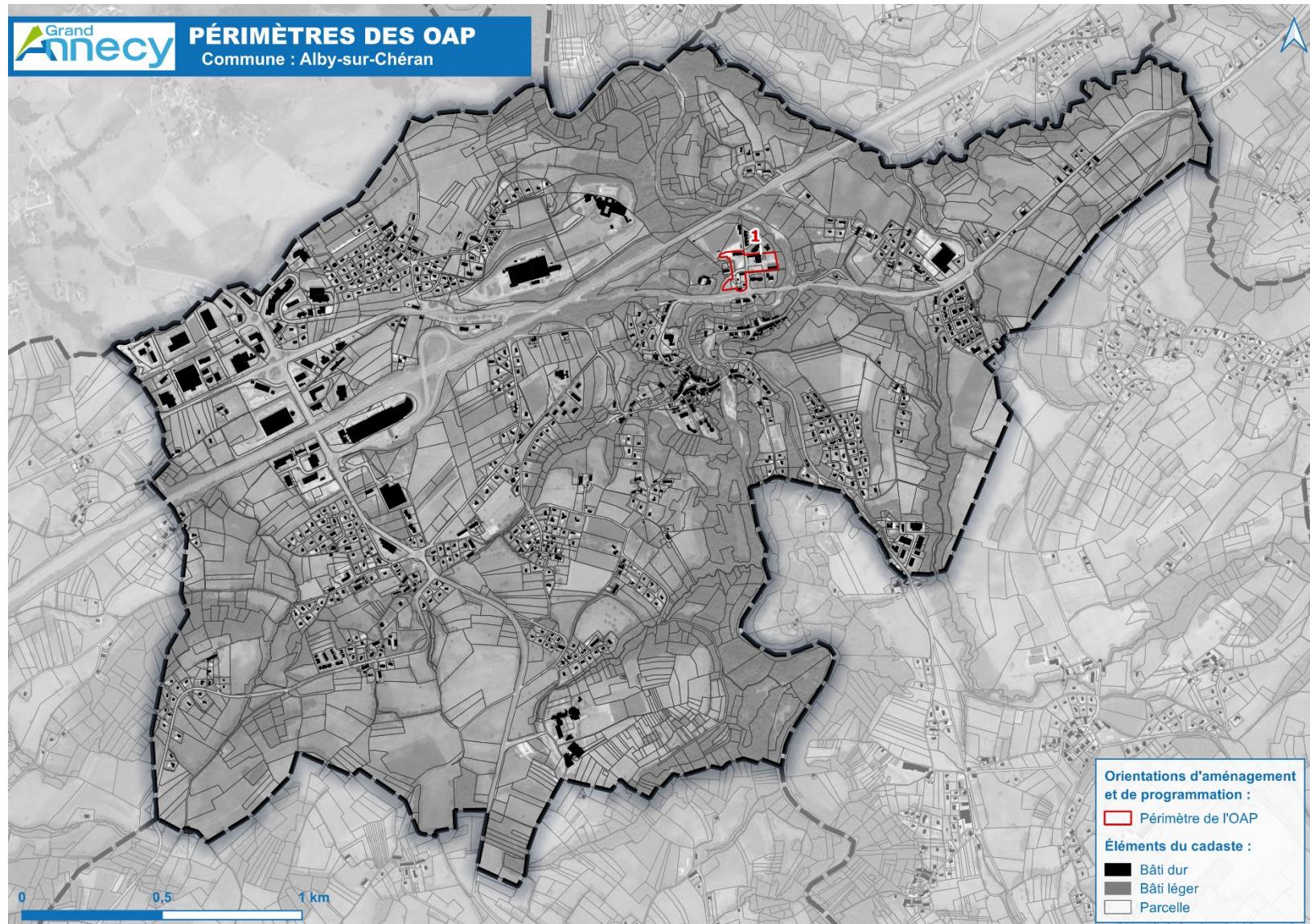
## PIÈCE 3

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 3.1. Sectorielles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

# COMMUNE D'ALBY-SUR-CHERAN



## OAP n°1 – LA COMBE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Faciliter les déplacements en modes actifs du site par sa proximité avec le centre urbain et le parc sportif.
- Densifier le secteur de manière importante de par sa configuration et sans impacter le paysage.
- Aménager des poches de stationnement en conséquence d'une potentielle densification.
- Développer les modes doux dans le centre Ouest du site.
- Renforcer la qualité paysagère du site par des éléments paysagers qualitatifs.

### ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### Participation à la trame verte et bleue

Les aménagements du projet participent à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les espaces de surface en pleine terre et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 70 logements. Des rez-de-chaussée actifs sont à prévoir en façade avec l'espace public central.

La zone à vocation mixte comprend une opération de logements et/ou des locaux d'activités artisanales et de services.

**Mixité sociale** : un minimum de 15% de logements destinés à des logements en accession sociale à la propriété.

#### Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

#### Composition urbaine

##### Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition sera évitée.

- Le bâti doit s’intégrer au tissu environnant.

#### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+3+attique.

#### **Desserte et stationnement**

##### **Accès :**

- La desserte s’effectue par la route de la Combe et l’allée des Sports.

##### **Voirie :**

- Des voies principales existantes sont à conforter.
- Un carrefour giratoire est à aménager entre l’allée des Sports et la route de la Combe.

##### **Stationnement :**

- Des poches de stationnement en surface sont aménagées au Nord-Ouest, au cœur du site et au Sud du périmètre.

##### **Mobilité douce :**

- Un cheminement piéton traverse le cœur du site du Nord vers le Sud.

#### **Composition paysagère et environnementale du projet :**

##### **Insertion paysagère :**

- Des espaces verts de pleine terre arborés en bordure de l’OAP au Sud en interface avec la RD 1201, contribuent à sa bonne intégration dans le paysage et dans son environnement.
- D’autres éléments paysagers tels qu’une haie existante, des espaces verts collectifs ainsi que de nouveaux arbres à planter sont installés sur le site.

##### **Biodiversité :**

- S’assurer de l’absence d’occupation des bâtis existants actuellement sur l’emprise de l’OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d’aménagement et/ou d’opérations de destruction ou de réhabilitation.

#### **Eau et assainissement**

##### **Assainissement - Orientations générales :**

- Il conviendra de s’assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d’eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d’urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d’eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L’aménageur favorisera l’implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d’accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.

- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

**Servitudes du réseau d'eaux usées :**

Une servitude du réseau des eaux usées est présente sur le secteur d'aménagement, voir plan ci-après. Cette servitude induit l'absence de toute construction à moins d'1,5 m à l'axe du réseau, et de plantation d'arbres de haute tige à moins de 2 m du réseau, pour garantir notamment son accès pour les opérations d'entretien.

**Gestion des eaux pluviales applicable au projet :**

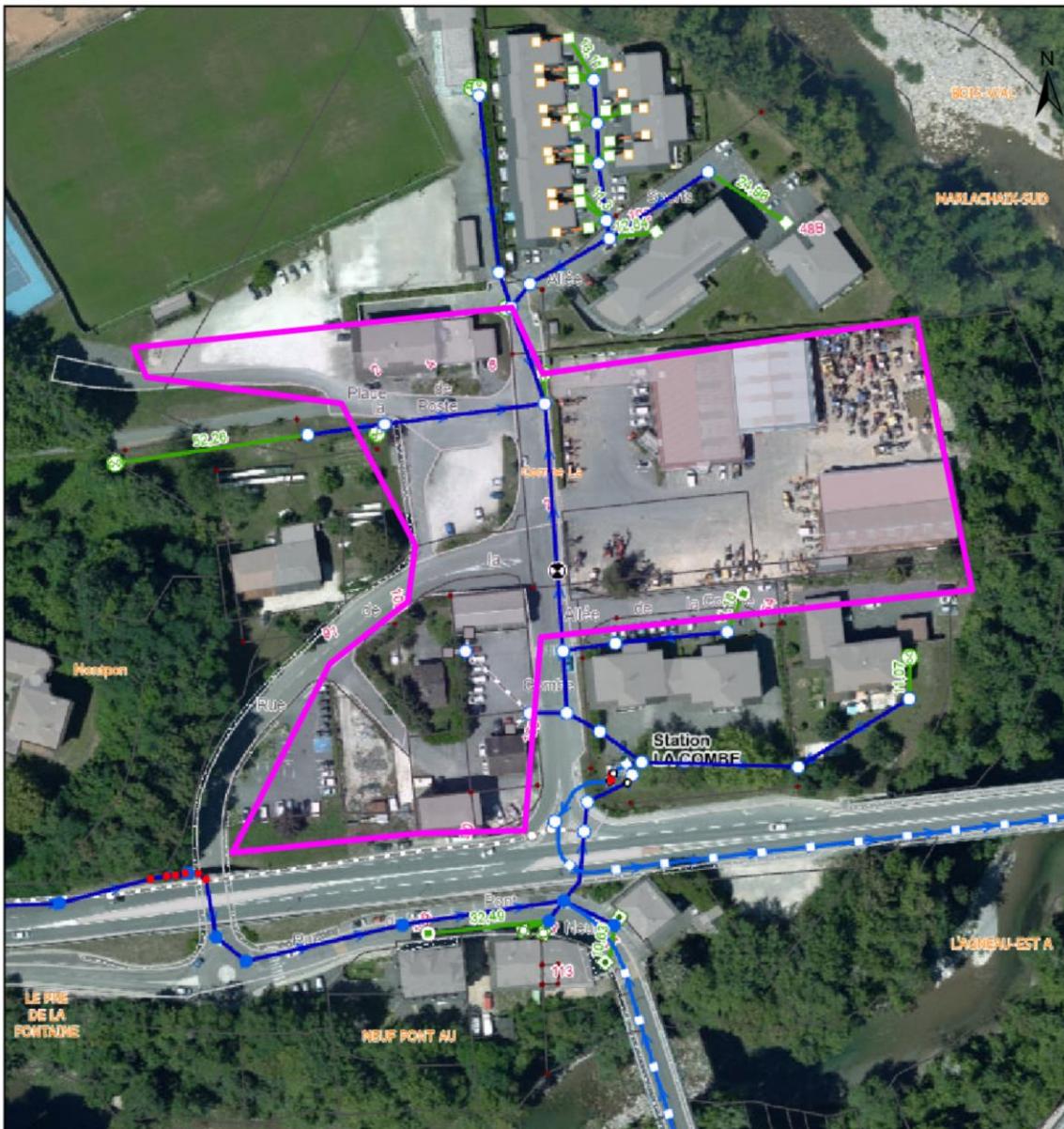
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).



SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY  
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

# PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

**l'oxygène à la source** COMMUNE : ALBY SUR CHERAN  
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°1 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



**Légende**

Collecteurs EU	Affleurets	Réseaux sensibles	Pièces spéciales
Public	Privé	Réseau de chaleur	Station de pompage
Privé	Public *B *C	Réseau électrique	Piqueage
Branchements	Regard de visite	Conduite de refoulement	Coude
Partie publique	Regard siphoné		
Partie privée	Boite de branchement		

\*B Branchement \*C Collecteur

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire. Le tracé et les cotes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374  
Données issues du RIS\_73-...\_Extrait de l'Ortho\_HR IGN\_2015. Licenced n°2013/TCIE/01-21. © IGN Saint-Mandé 2013

A horizontal scale bar with a black segment from 0 to 20 and a white segment from 20 to 40, with 'm' at the left end.

---

Date d'impression  
29/10/2025



**COMMUNE D' Alby-sur-Chéran**  
**OAP 1- LA COMBE**

Superficie de l'OAP : 1,7 ha  
Nombre de logements : 70  
Densité : 41 logements/ha



Périmètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

Principe de voie principale à conforter

Carrefour à organiser

Liaison douce à créer

Stationnement à créer

**Vocation et composition urbaine**

Habitat collectif

Espace public à créer

Implantation de rez-de-chaussée actifs

Zone à vocation mixte

Hauteur

**Composition paysagère**

Espace vert de pleine terre arboré

Haie existante à conserver

