

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.

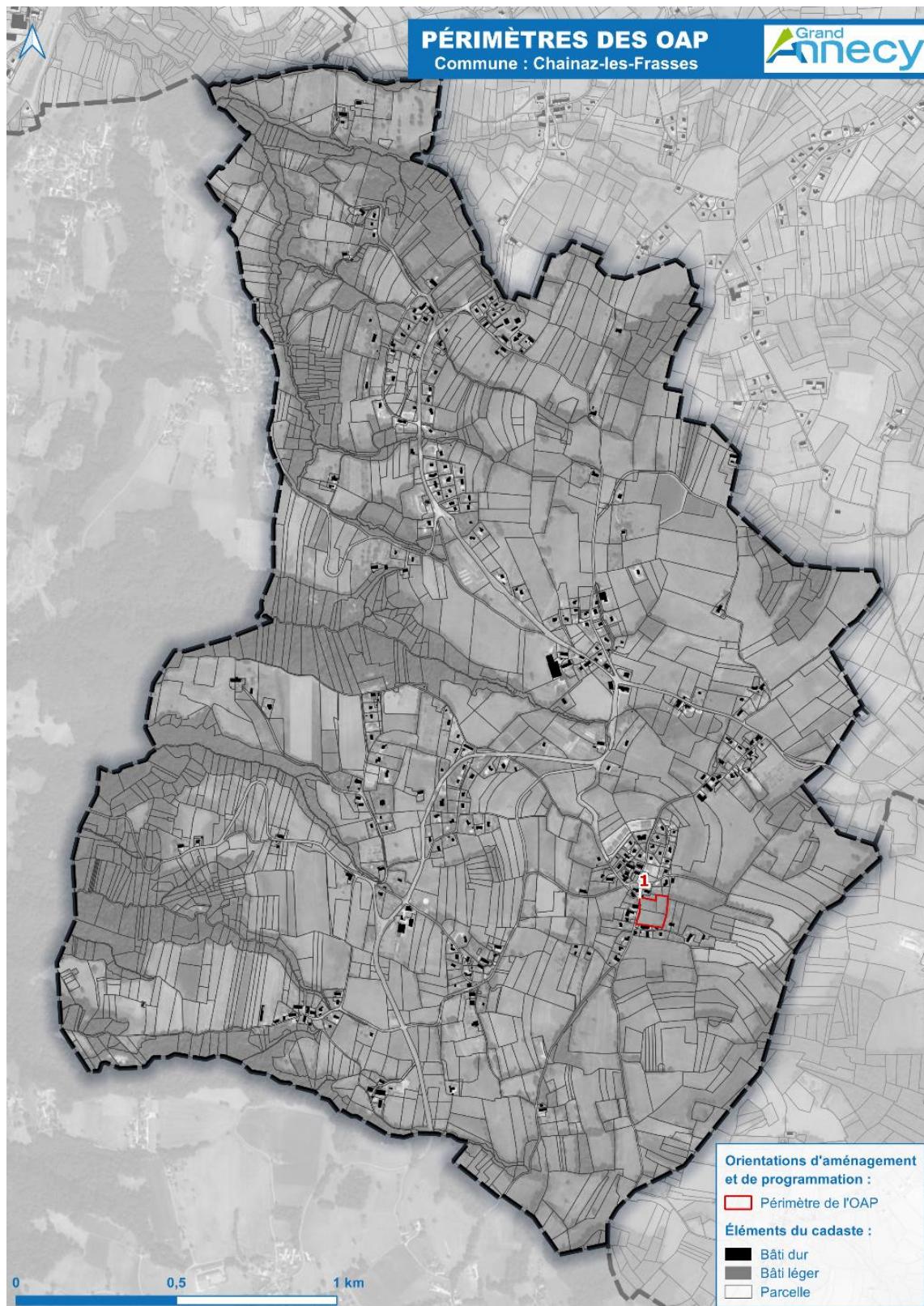
PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. Sectorielles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

COMMUNE DE CHAINAZ-LES-FRASSES



OAP n°1 – LES BIOLLETS

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer ce secteur d’urbanisation en prolongement du cœur du chef-lieu.
- Compléter la façade Est du village en veillant à la bonne intégration de cette nouvelle urbanisation en cohérence avec le tissu bâti traditionnel.
- Assurer une qualité environnementale (couverture des constructions de 50% d’énergies renouvelables, aire de compostage, etc.)

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.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L’aménagement propose la réalisation d’environ 20 logements.

Mixité sociale : Un minimum de 23% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS

Modalités d’ouverture à l’urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité moyenne avec des formes urbaines de type intermédiaire et petits collectifs
- Volumétries simples et harmonieuses
- L’implantation du bâti privilégie globalement une orientation Sud des façades principales et une affirmation des murs pignons côté rue (ER prévu pour élargissement de voie), au regard des constructions traditionnelles voisines. Ces constructions doivent néanmoins respecter un recul par rapport à la rue de 10 mètres.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+1+Combles

Desserte et stationnement

Accès :

- La desserte des constructions se fait depuis les voies existantes, par un principe de cour côté Nord du bâti, permettant de gérer le stationnement. Cette desserte doit être aménagée de manière à maintenir un accès agricole vers les terrains situés à l’Est, et permettre à plus long terme leur ouverture à l’urbanisation.

Stationnements :

- Les stationnements résidentiels sont réalisés à proximité des bâtiments en extérieur
- Les stationnements sont perméables et végétalisés

Mobilité douce :

- Le cheminement piéton se fait le long du chemin de la Croix.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Un espace public de type placette est aménagé sur le chemin de la Croix.
- Des espaces verts ou secteurs de jardins se développent au Sud des constructions et offrent des transparences visuelles en direction de l’Est. La végétation existante sur la bordure au Nord de la zone est conservée pour traiter la limite avec la propriété située en amont. La haie d’arbres située en limite Est de la zone est à préserver.

Gestion des eaux pluviales :

- La trame des espaces verts est le support d’une gestion collective des eaux pluviales et fait partie prenante de la mise en valeur paysagère.

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.

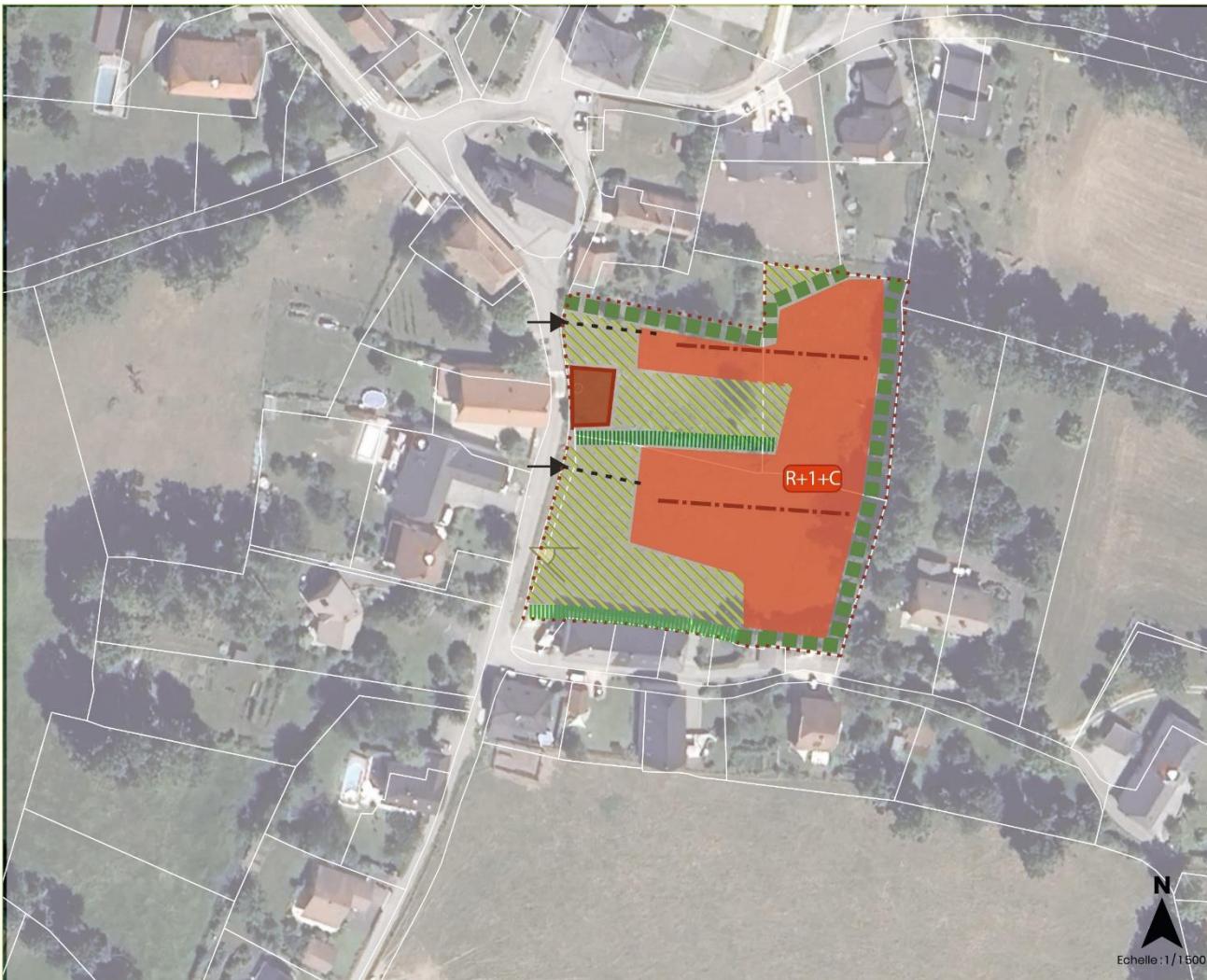
Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

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).



COMMUNE DE **CHAINAZ-LES-FRASSES**
OAP 1- LES BOLLETS

Superficie de l'OAP : 0,76 ha
Nombre de logements : 20
Densité : 26 logements/ha



Urbanisme
Habitat
Mobilités

Périmètre d’application de l’OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie secondaire à créer
- Principe d'accès (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

- Habitat intermédiaire
- R+X Hauteur
- Espace public à créer ou requalifier
- Principe d'insertion urbaine
(ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

- Espace vert de pleine terre
- Transition paysagère végétale à assurer
- Haie ou ripisylve existante à conserver
- Perspective visuelle à préserver / valoriser