

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.

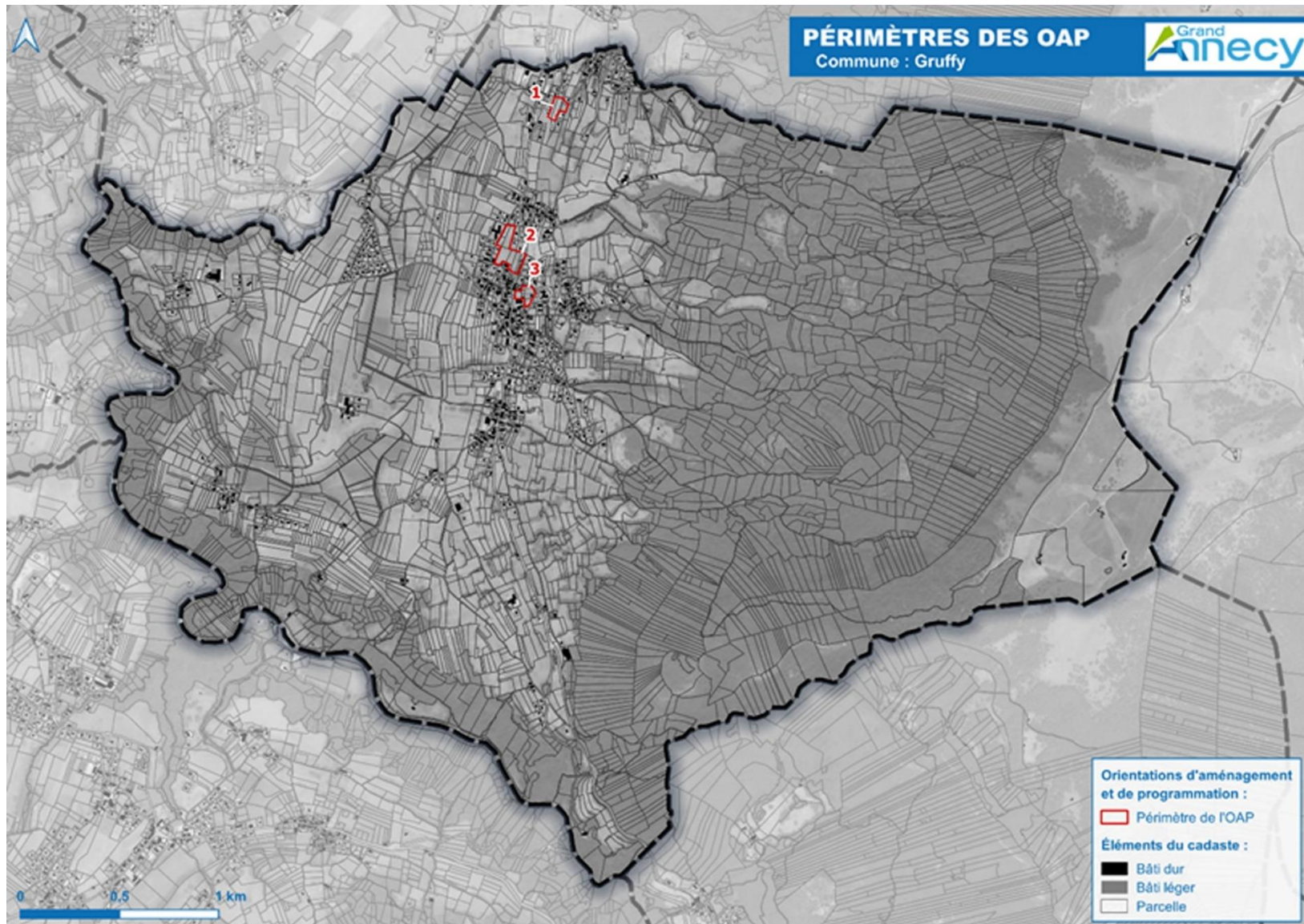


# **PIÈCE 3**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

• APPROUVE PAR LE CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

# COMMUNE DE GRUFFY





## OAP n°1 – LE BUISSON

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'urbanisation du secteur en lien avec les emprises bâties environnantes.
- Renforcer la qualité paysagère en lien avec l'espace remarquable de la coupure verte entre le Buisson au Nord et les Choseaux au Sud.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'entre 8 et 12 logements.

**Mixité sociale :** un minimum de 25% 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 :**

- Les formes urbaines sont de type intermédiaire et individuel-groupé.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- L'implantation des futures emprises bâties doit prendre en compte la pente du terrain.

##### **Hauteur :**

- La hauteur maximale des constructions est de R+1.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- Les accès au site se font depuis la montée du Buisson au Nord.

##### **Mobilité douce :**

- Un cheminement piéton traverse le site du Nord au Sud.

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- Des éléments paysagers tels que des arbustes et espaces verts de pleine terre arboré doivent être plantés.
- Des transitions paysagères doivent être assurées, au Nord et à l'Est du site, de manière à adoucir les vues entre la nouvelle opération et les maisons environnantes.

## 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 :**

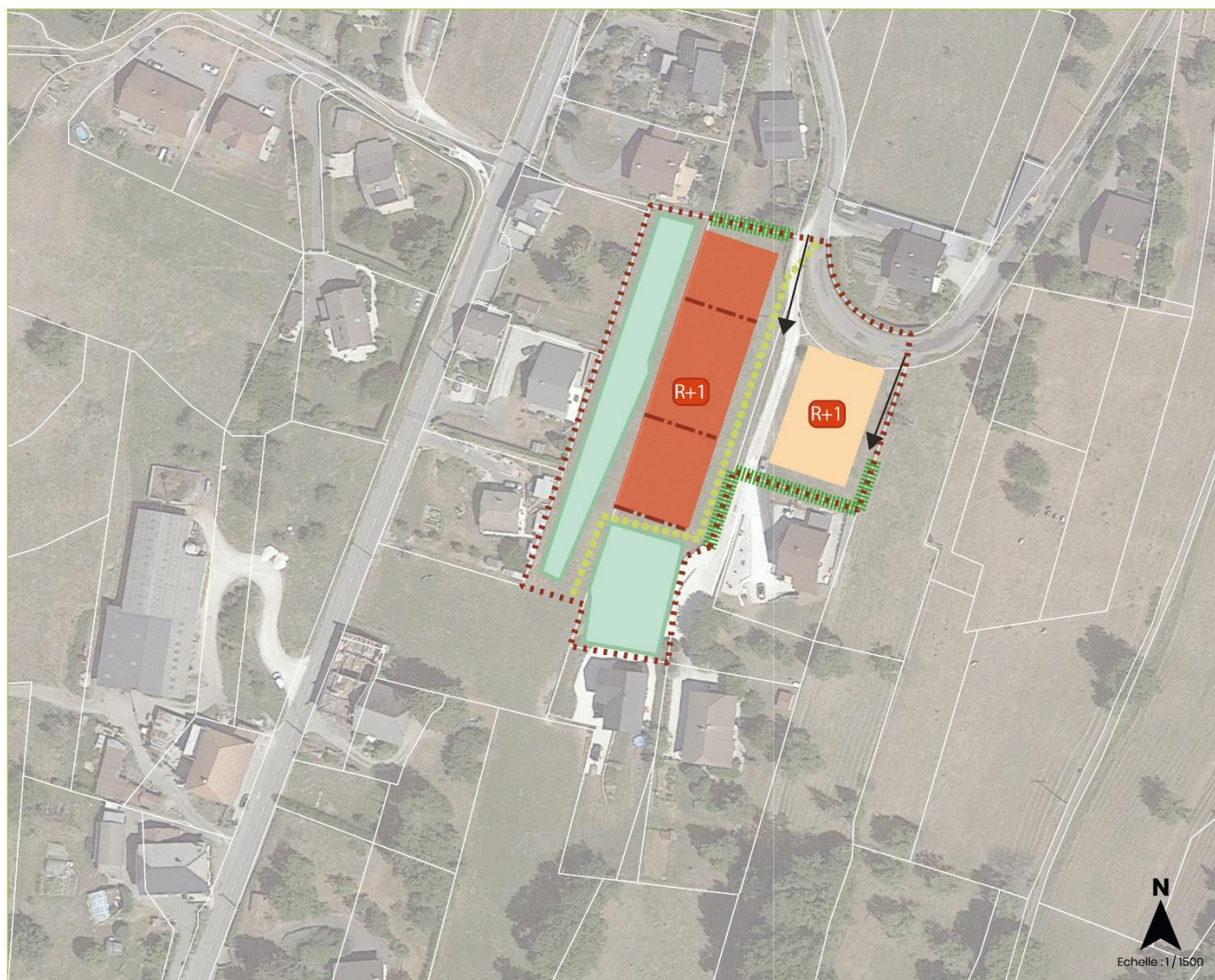
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

### **SUP :**

Le secteur est situé à proximité d'une canalisation de gaz. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence d'un projet dans cette zone. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.







-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Accessibilité viaire
-  Liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat individuel-groupé
-  Habitat intermédiaire
-  Principe d'insertion urbaine
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre arboré
-  Transition paysagère végétale à assurer

## OAP n°2 – CENTRE-BOURG LA CRAIE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le secteur du centre-bourg par une continuité urbaine et des équipements majeurs.
- Créer des espaces verts publics paysagers au cœur de l'opération.
- Mettre en place une liaison douce traversante Nord Sud.
- Sécuriser les entrées/ sorties par la mise en place de cour urbaine et d'un îlot central au Sud.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 70 logements.

**Mixité sociale :** Un minimum 50% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS, dont un minimum de 25% de type PLS/PLUS/PLAI. La programmation peut être complétée par une part de logements en accession sociale à la propriété.

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

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

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- Les formes urbaines sont de type collectif et individuel.
- Au Nord-Ouest, au droit de l'EPHAD, un secteur d'équipement pourra permettre la réalisation de son extension et/ou l'accueil d'équipement public, sans bloquer les projets de logement éventuels.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- L'implantation des constructions s'inspire du bâti traditionnel des granges, avec un sens de faîtage perpendiculaire aux courbes de niveau.
- Le bâti doit privilégier une orientation des façades Sud Sud-Ouest.
- Un aménagement qualitatif doit être imposé tout en prenant en compte les différentes formes urbaines présentes.

##### **Hauteur :**

- La hauteur maximale des constructions est de R+1+combles.

## Desserte et stationnement

### **Accès :**

- Les accès au secteur se font par la route des Bauges à l'Est, le chemin des Tours au Sud, la route de la Grive au Nord.

### **Voirie :**

- Les voies d'accès seront préférentiellement aménagées sous forme de cour urbaine ou zone de rencontre qui dessert des stationnements visiteurs répartis le long de chicanes paysagées et obligent les automobilistes à rouler au pas sur une rue sans trottoir, partagée avec les piétons.

### **Stationnement :**

- Le stationnement est possible en souterrain pour les collectifs sur le terrain.
- Une aire de stationnement en surface est créée au sud-est du secteur.

### **Mobilité douce :**

- Une liaison douce traverse le secteur du Nord vers le Sud et structure la composition urbaine et paysagère. Elle permet d'avoir une perspective visuelle à préserver.

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- Les voiries et voies modes doux doivent être traitées de manière qualitative et accompagnées d'arbustes et arbres.
- Le mail central est aménagé dans la perspective de l'église et le centre-village et participe à sa préservation et sa mise en valeur. Il est accompagné de différents espaces publics de type placette piétonne, bassin sec avec ponton, jardins partagés, potagers, jeux d'enfants, théâtre de verdure.
- Des espaces verts collectifs et de jardins sont aménagés entre les constructions permettant d'avoir des transparences visuelles régulières Est/ Ouest.
- Une transition paysagère végétale est à assurer à l'Ouest du secteur afin de permettre une transition douce entre le bâti existant et le nouveau.
- Un espace de pleine terre végétalisé est situé sur la partie Est du secteur. Il permet d'avoir une transition douce et d'accompagner le ruisseau présent.
- Un espace paysager qui se situe sur la partie nord-ouest du terrain est à préserver.

## 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).



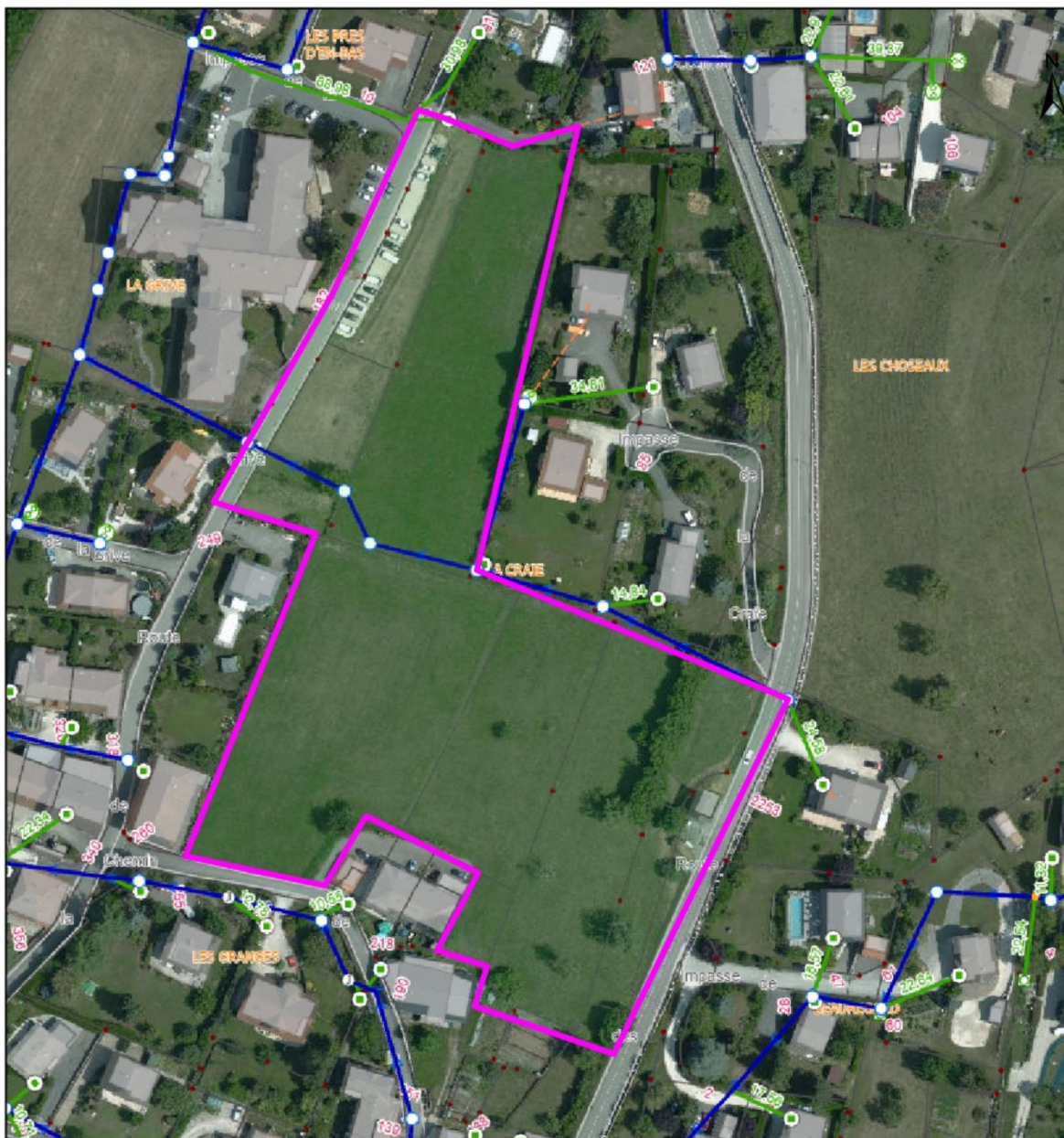
l'oxygène  
à la source

COMMUNE : GRUFFY

LIEU-DIT / SECTION : OAP N°2 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES

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

## PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES



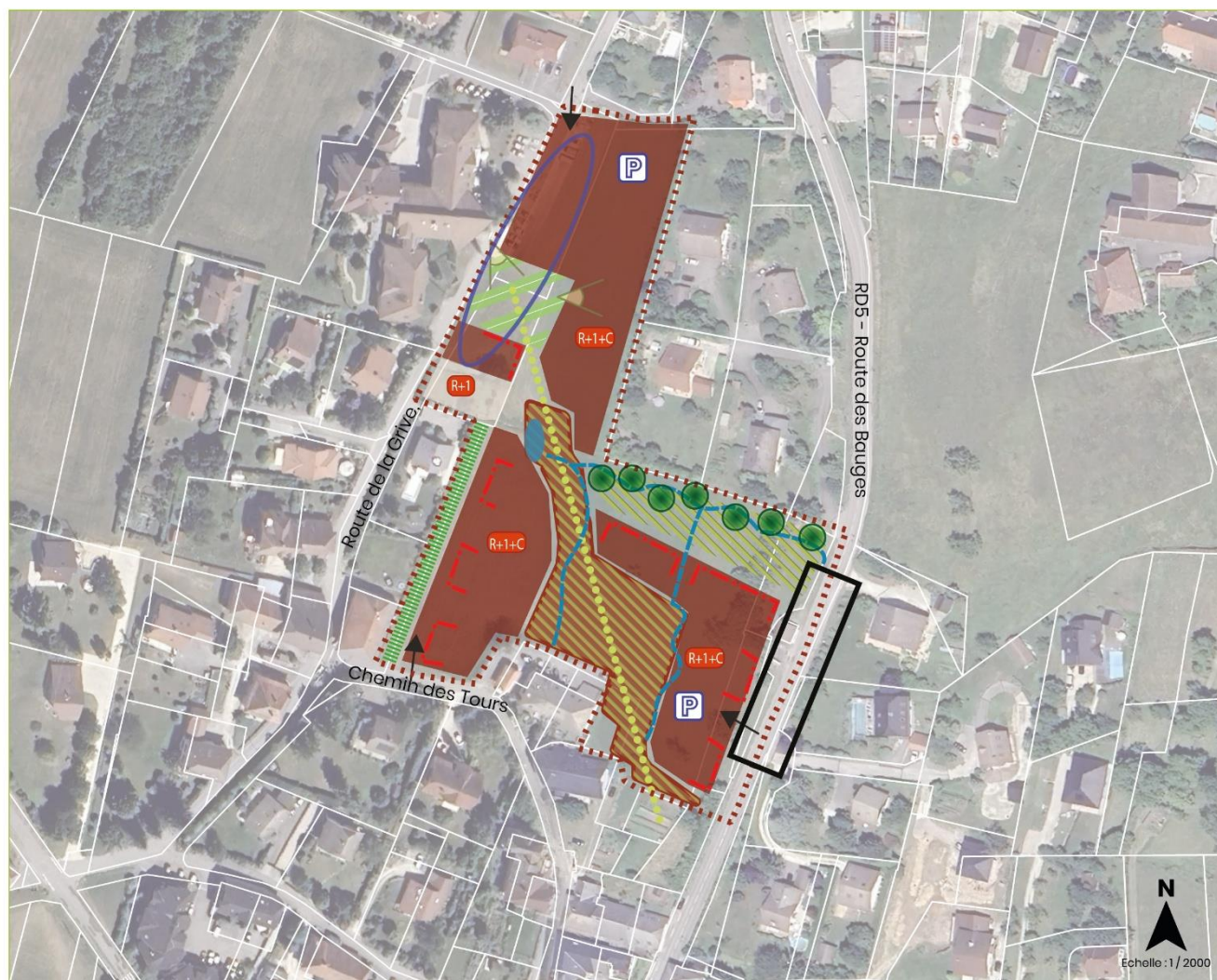
Légende		Affleurants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
<b>Collecteurs EU</b>		Privé	Public				
Public	Projet	*B	*C	Réseau de chaleur		Station de pompage	
Privé	Unitaire			Réseau électrique		Piquage	
<b>Branchements</b>				Conduite de refoulement		Coude	
Partie publique		Regard de visite					
Partie privée		Regard siphon					
		Boîte 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 côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374  
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 10 20 40

Date d'impression  
30/10/2025





Périmètre d'application de l'OAP

#### Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accessibilité viaire
- Carrefour à organiser
- Liaison douce à créer
- Stationnement à créer

#### Vocation et composition urbaine

- Principe d'insertion urbaine
- Habitat individuel
- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur d'implantation possible d'un équipement au Nord-Ouest en lien avec l'EPHAD

Hauteur

#### Composition paysagère

- Espace paysager à préserver
- Espace vert de pleine terre végétalisée
- Perspective visuelle à préserver
- Espace vert collectif à aménager
- Transition paysagère végétale à assurer
- Arbre à planter



## OAP n°3 – PARC PARENT

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Densifier le périmètre par des emprises bâties cohérentes et adaptées.
- Faire du cœur d'îlot un lieu de rencontres.
- Conforter la qualité paysagère par le biais d'espace vert collectif arboré.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :** Habitat

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

**Mixité sociale :** Un minimum 50% 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 opération d'aménagement d'ensemble.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- Les formes urbaines sont de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Un espace public est à aménager, propice à un lieu de rencontre.

##### **Hauteur :**

- La hauteur maximale des constructions est de R+1+combles.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- Les accès se font via la montée des Écoles, la route des Bauges ainsi que l'impasse de l'Église.

##### **Voirie :**

- Des voiries sont créées afin de faciliter l'accès aux différentes emprises bâties. Ainsi la voie principale au Sud passant à proximité de l'église est en impasse. Une autre voie de desserte est créée au Nord.
- Le carrefour au Sud du site doit être réorganiser en lien avec l'impasse de l'Église qui est réaménagé en voie à sens unique.

##### **Mobilité douce :**

- Des cheminements piétons sont mis en place du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest.

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- La haie existante en extrémité Nord doit être conservée.
- Un espace vert collectif doit être implanté au cœur de l'opération permettant d'apporter une qualité paysagère dans cet îlot.
- Des arbres sont à planter dans l'espace paysager permettant d'amener à celui-ci un caractère plus arboré.
- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.
- La noue paysagère à l'Ouest du secteur est à conforter.

### **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.

### **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).



--- Périmètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

--- Principe de voie principale à créer

□ Carrefour à réorganiser

..... Liaison douce

**Vocation et composition urbaine**

■ Habitat collectif

■ Espace public à créer

R+X Hauteur

**Composition paysagère**

■ Espace vert de pleine terre arboré

● Arbre existant à conserver

■ Haie existante à conserver

~ Noue paysagère à conforter