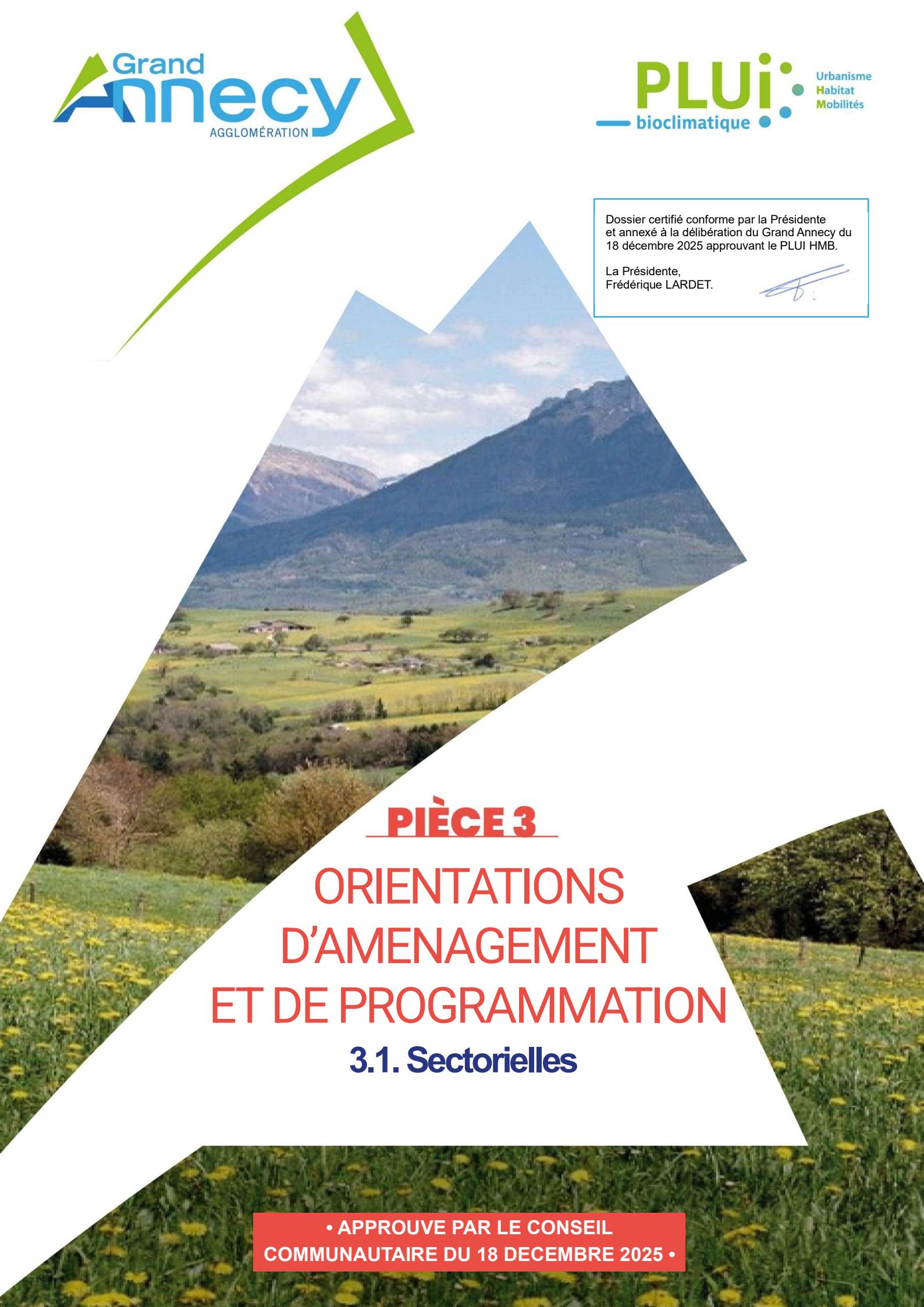


Dossier certifié conforme par la Présidente
et annexé à la délibération du Grand Annecy du
18 décembre 2025 approuvant le PLUi HMB.

La Présidente,
Frédérique LARDET.



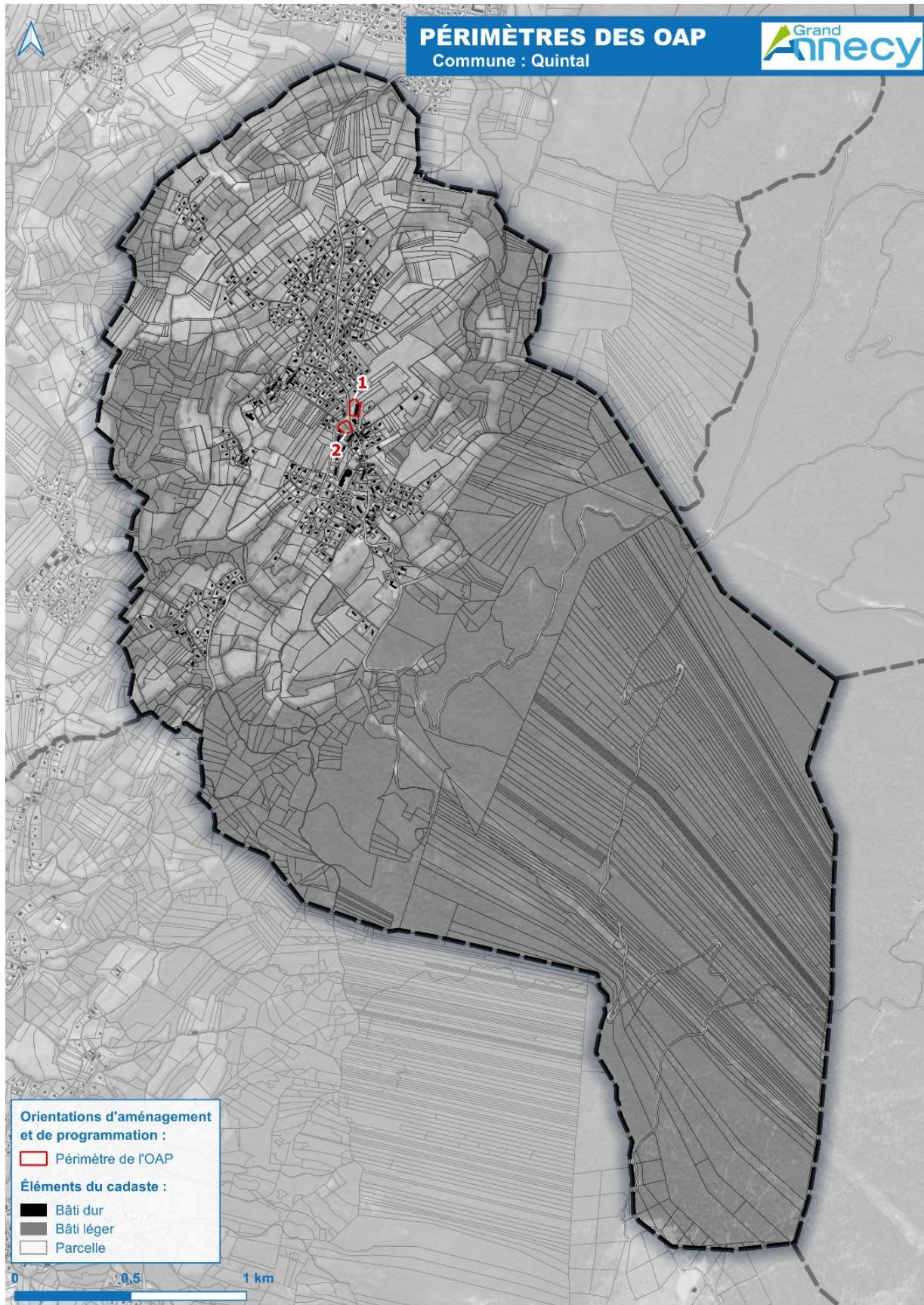
PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. Sectorielles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

COMMUNE DE QUINTAL



OAP n°1 – ROUTE D'ANNECY

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Proposer une offre de logement adapté au secteur.
- Maintenir et assurer les transitions arborées et les haies afin d'affirmer des coupures douces.
- Créer des cheminements doux.

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 15 logements.

Mixité sociale : un minimum de 30% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et en cohérence avec le bâti environnant.
- Les emprises bâties doivent prendre en compte de la pente naturel du terrain.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est en R+1+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès au site se réalise par la route d'Annecy.

Voirie :

- Une voie principale est créée afin d'accéder au bâtiment. La voirie doit prendre en compte la déclivité du terrain.

Stationnement :

- Le stationnement se fait en souterrain de la future emprise bâtie.
- Une poche de stationnement est créée devant le bâtiment.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton longe la nouvelle voie principale et permet d'accéder aux nouveaux bâtiments.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les arbres existants en bordure Est du site doivent être conservés.
- Des éléments paysagers tels que des haies, arbres et arbustes au Nord et à Sud de l'opération doivent être plantés afin de permettre une transition douce entre les bâtis environnants et les terrains agricoles.
- Des espaces verts de pleine terre doivent être plantés ou maintenus au Nord du site et sur le talus à l'Est.

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 :

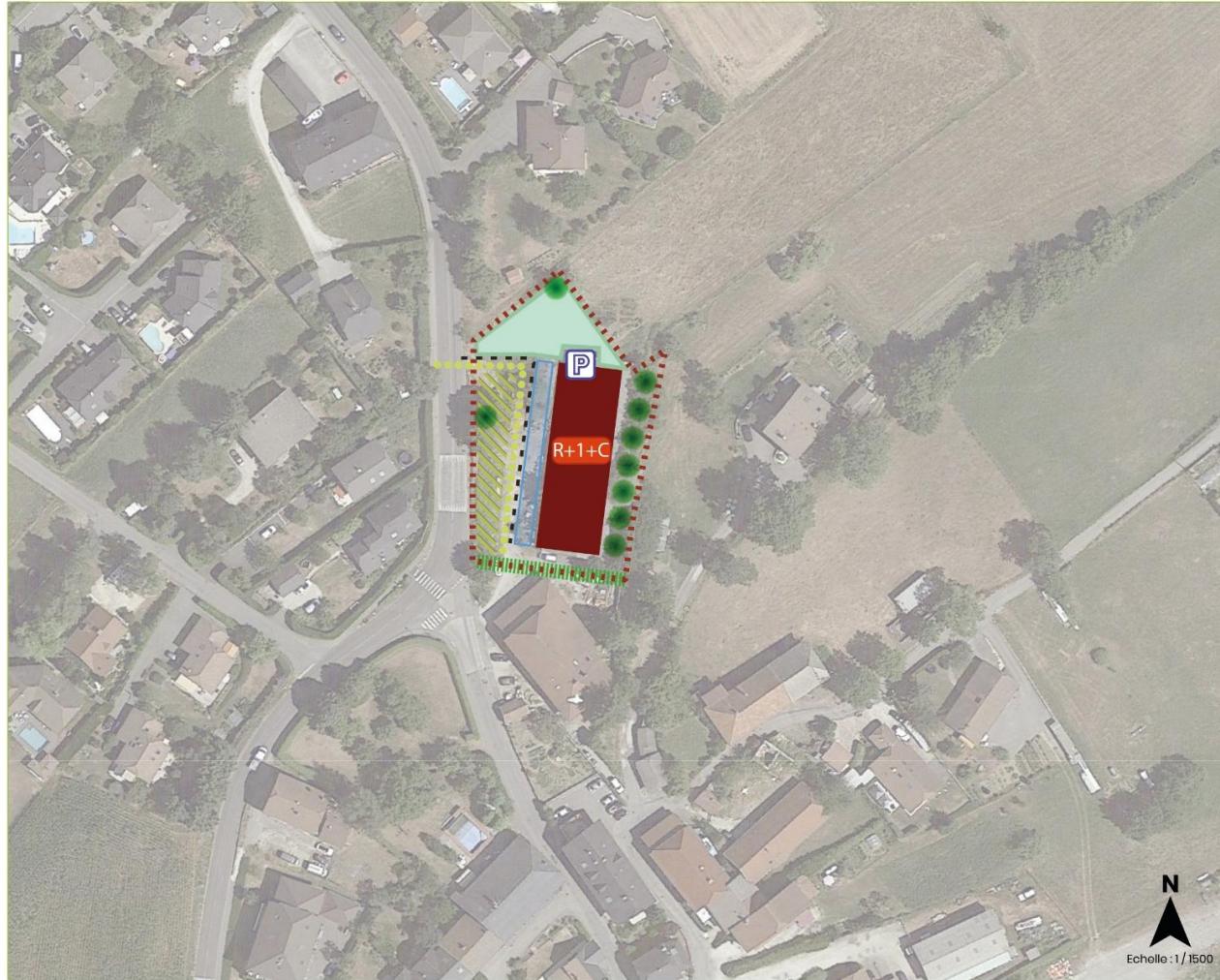
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).



Orientations d'Aménagement et de Programmation
PLUi HMB approuvé par le conseil communautaire du 18 décembre 2025

COMMUNE DE Quintal
OAP1 - ROUTE D'ANNECY

Superficie de l'OAP : 0,42 ha
Nombre de logements : 15
Densité : 35 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie principale à créer
 - Liaison douce à créer
 - Stationnement à créer
 - P Stationnement en souterrain à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat collectif
 - R+X Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace vert de pleine terre
 - Espace vert de pleine terre arboré
 - Arbre existant à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°2 – LA FRUITIERE

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer une offre de logements qui s'intègre dans le centre-bourg.
- Créer des accès aux parkings souterrains via la rue des Prés et la Route de Poisy.
- Renforcer les liaisons douces qui permettent de desservir les équipements du centre-bourg.
- Créer un espace public collectif en cœur de bourg pour les habitants.
- Optimiser un foncier faiblement bâti.

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 12 logements.

Mixité sociale : un minimum de 30% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions sera harmonieuse et la répétition est évitée.
- Un petit collectif d'une dizaine de logements est créé.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est en R+1+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- La desserte véhiculaire est assurée via la route du Semnoz.

Voirie :

- La desserte se fait via la route du Semnoz et donne accès au petit collectif ainsi qu'au parking en surface.

Stationnement :

- Le stationnement est réalisé en surface, arboré et végétalisé.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les éléments paysagers tels que les haies et les arbres sont préservés autant que possible.
- D'autres plantations d'arbre sont à prévoir en plus de l'espace vert de pleine terre situé au cœur du site.

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.

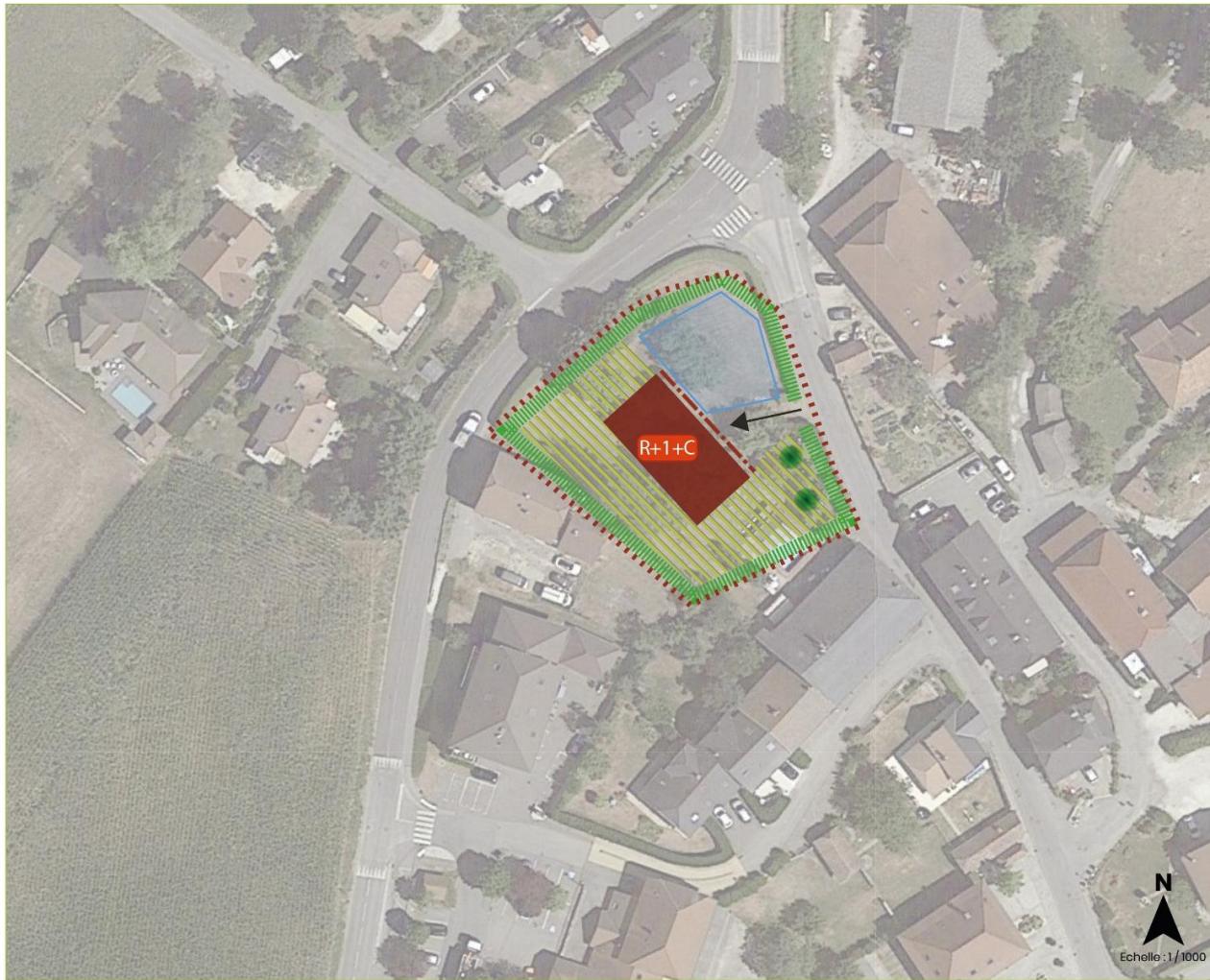
Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

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 Quintal
OAP 2 - LA FRUITIERE

Superficie de l'OAP : 0.21 ha
Nombre de logements : 12
Densité : 57 logements/ha

Urbanisme
Habitat
Mobilités



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

→ Principe d'accès (indicatif)

Stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

Habitat collectif

Hauteur

Principe d'insertion urbaine
(ordonnancement et orientation
des façades principales)

Composition paysagère

Espace vert de pleine terre

Transition paysagère végétale à assurer

Arbre existant à conserver