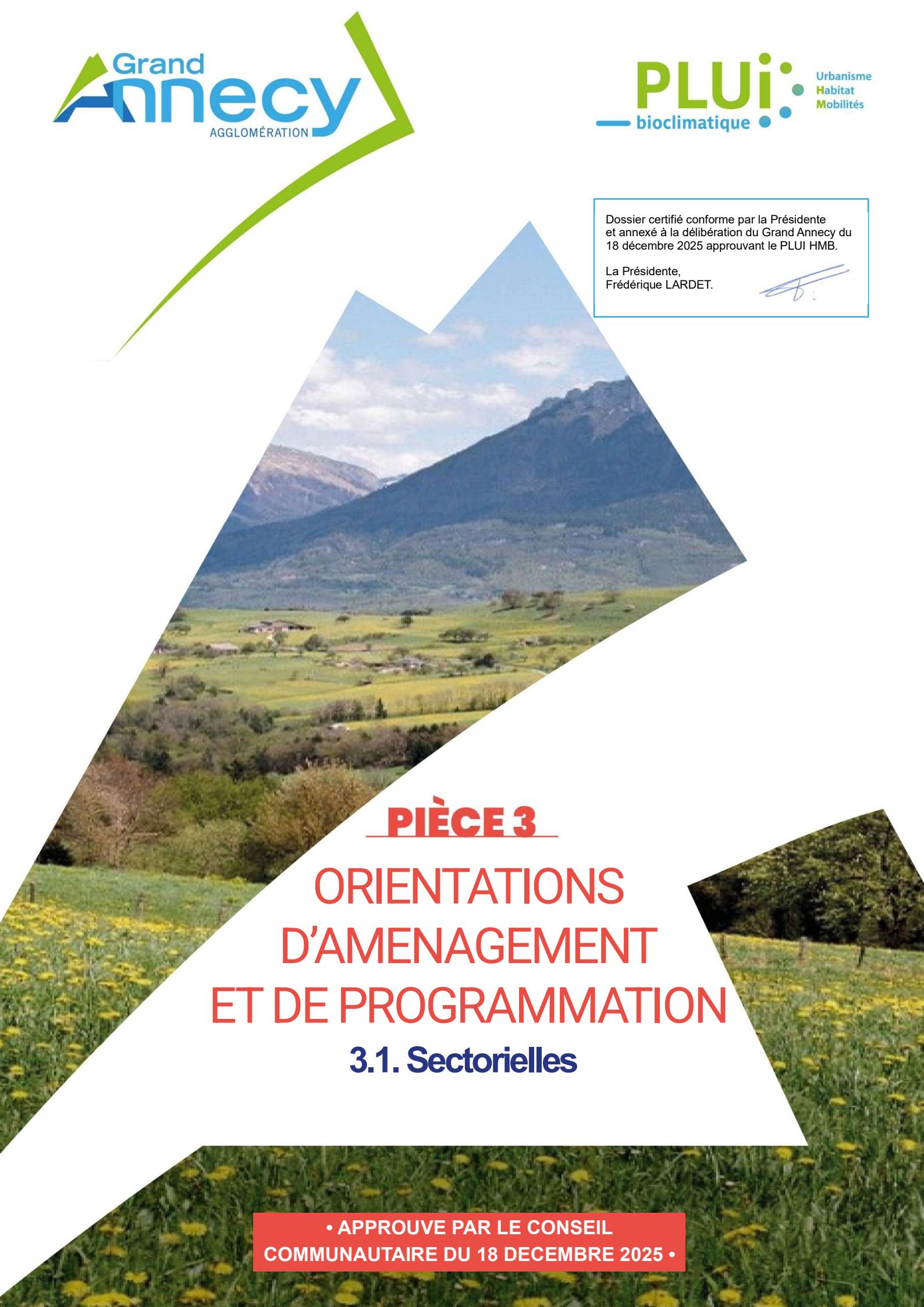


Dossier certifié conforme par la Présidente  
et annexé à la délibération du Grand Annecy du  
18 décembre 2025 approuvant le PLUi HMB.

La Présidente,  
Frédérique LARDET.



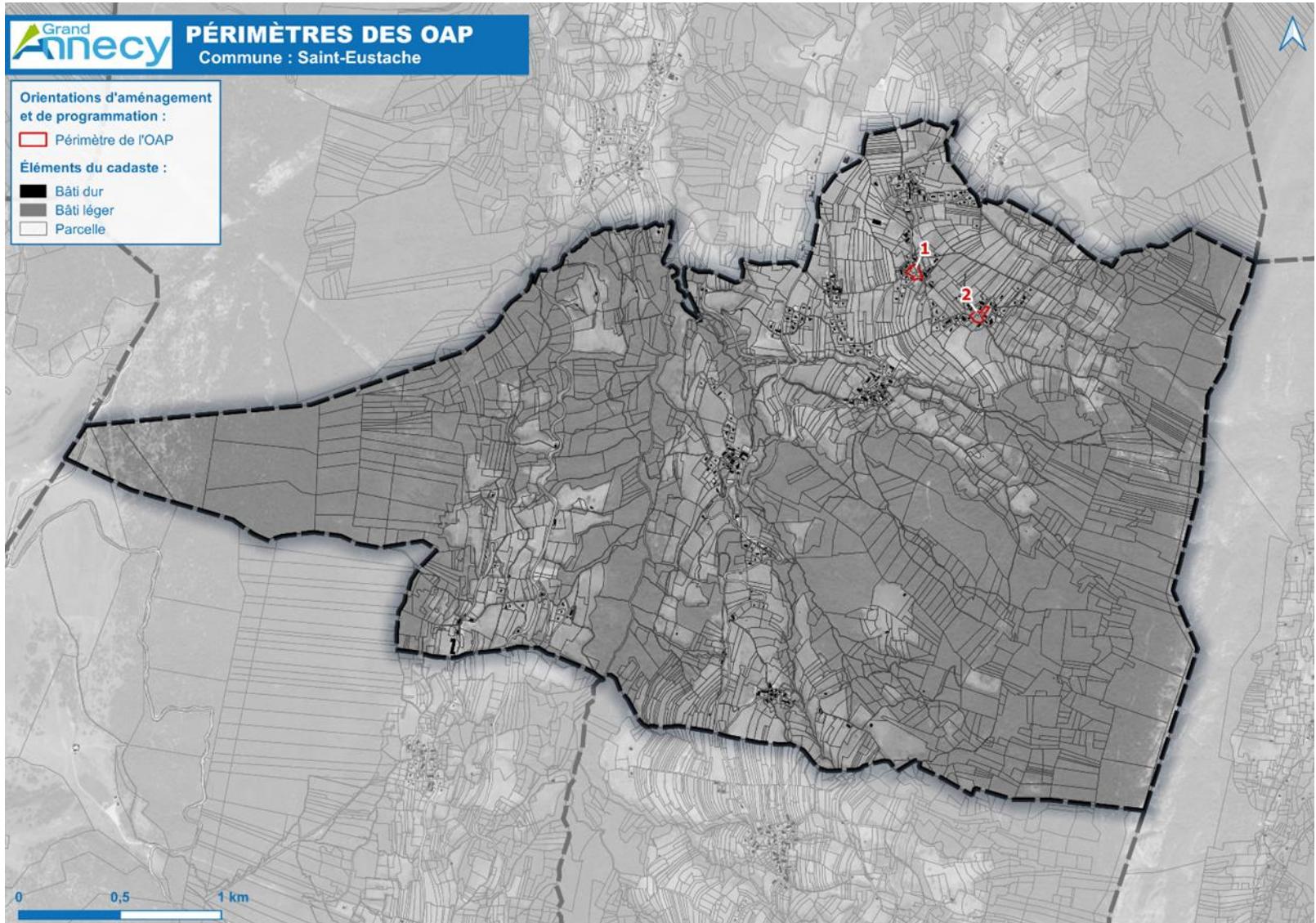
**PIÈCE 3**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.1. Sectorielles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

# COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE



## OAP n°1 – PUGET-OUEST

### LE SITE

Le secteur de l’OAP occupe une dent creuse dans le hameau traditionnel et patrimonial de Puget-ouest.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer l’urbanisation de cette dent creuse afin de préserver le caractère traditionnel montagnard et patrimonial du groupement bâti
- Proposer des formes bâties adaptées aux formes bâties du hameau.

### 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’OAP prévoit la réalisation d’environ 5 logements.

#### Modalités d’ouverture à l’urbanisation

Le secteur est en zone urbaine ; il est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l’OAP.

#### Composition urbaine

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

- L’OAP matérialise la zone d’implantation des constructions en partie nord-nord-est du tènement desservi par la route de la cochette.
- Les volumétries des futures constructions s’inspireront des constructions traditionnelles du hameau : deux grosses maisons traditionnelles accueilleront sous un même toit, 3 et 2 logements.

##### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1+C

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- L'accès viaire aux constructions se fera par la route de la cochette

#### **Stationnements :**

- Un espace de stationnement non clos sera aménagé devant chaque construction

#### **Mobilité douce :**

- Le chemin piétonnier en partie sud du tènement de l'OAP sera conforté et agrandi.

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

- Les espaces libres de construction, d'accès viaire et de stationnement seront gérés en espaces de pleine terre végétalisés. Les jardins seront non clos aménagés de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l'image de ceux du hameau.
- Les abords des constructions seront traités avec des revêtements perméables.
- Les arbres existants matérialisés sur le schéma de l'OAP seront conservés.
- Le muret en pierre bordant le tènement à l'ouest, le long de la route de la croix blanche, sera conservé.
- Les vues intérieures du tènement (sur le verger) depuis la route de la croix blanche, devront être préservées.
- Le petit patrimoine (bassin fontaine) présent dans le hameau sera mis en valeur.

### **Gestion des eaux usées**

- En zone d'assainissement non collectif, le raccordement au réseau des eaux usées sera étudié lors de l'aménagement de l'OAP. En cas de contraintes techniques et financières importantes, le recours à une solution d'assainissement non collectif sera nécessaire sous réserve de sa faisabilité.

#### **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.

#### **Situation en zonage d'assainissement non collectif :**

Le secteur est situé en zonage d'assainissement non collectif.

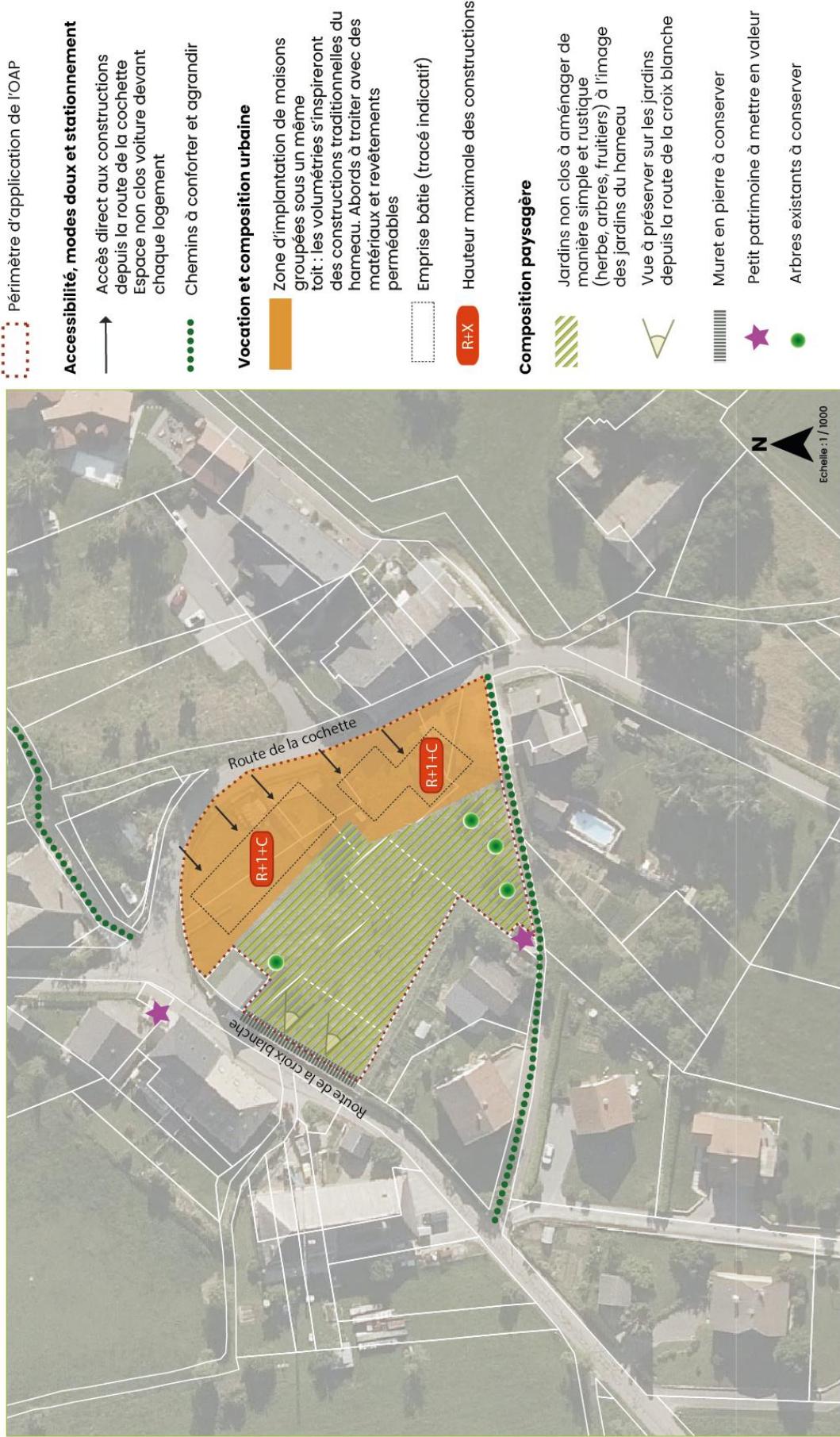
Le raccordement au réseau des eaux usées sera étudié lors de l'aménagement du secteur. Toutefois, en cas de contraintes techniques et financières importantes, le recours à une solution d'assainissement non collectif sera nécessaire sous réserve de sa faisabilité.

**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 SAINT-EUSTACHE OAP 1 - PUGET-OUEST

Superficie de l'OAP : 0,33 ha  
Nombre de logements : 5  
Densité : 15 logements/ha



## OAP n°2 – LA MAGNE

### LE SITE

Le secteur de l’OAP occupe une dent creuse dans le hameau traditionnel et patrimonial de La Magne.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer l’urbanisation de cette dent creuse afin de préserver le caractère traditionnel montagnard et patrimonial du groupement bâti
- Proposer des formes bâties adaptées aux formes bâties du hameau.

### 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’OAP prévoit la réalisation d’environ 5 logements.

#### Modalités d’ouverture à l’urbanisation

Le secteur est en zone urbaine ; il est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l’OAP.

#### Composition urbaine

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

- L’OAP matérialise trois zones d’implantation des constructions à respecter
- Les volumétries des futures constructions s’inspireront des constructions traditionnelles du hameau : on privilégiera de grosses maisons, accueillant entre 1 et 3 logements sous un même toit

##### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions : R+1+C

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- L'accès viaire aux constructions se fera à partir des chemins existants tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP

#### **Stationnements :**

- Le stationnement sera réalisé dans l'emprise de chaque opération.

Les aires extérieures de stationnement seront gérées avec des matériaux et revêtements perméables

#### **Mobilité douce :**

- Le chemin piétonnier existant en partie nord de l'OAP sera conforté.
- Un cheminement en partie sud, joignant la route de la cochette à l'impasse des Egargues, devra être aménagé

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

#### **Insertion paysagère :**

- Les espaces libres de construction, d'accès viaire et de stationnement, seront gérés en espaces de pleine terre végétalisés.
- Les jardins seront aménagés de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l'image de ceux du hameau.
- Les abords des constructions seront traités avec des revêtements perméables.
- Les arbres existants matérialisés sur le schéma de l'OAP seront conservés.

### **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.

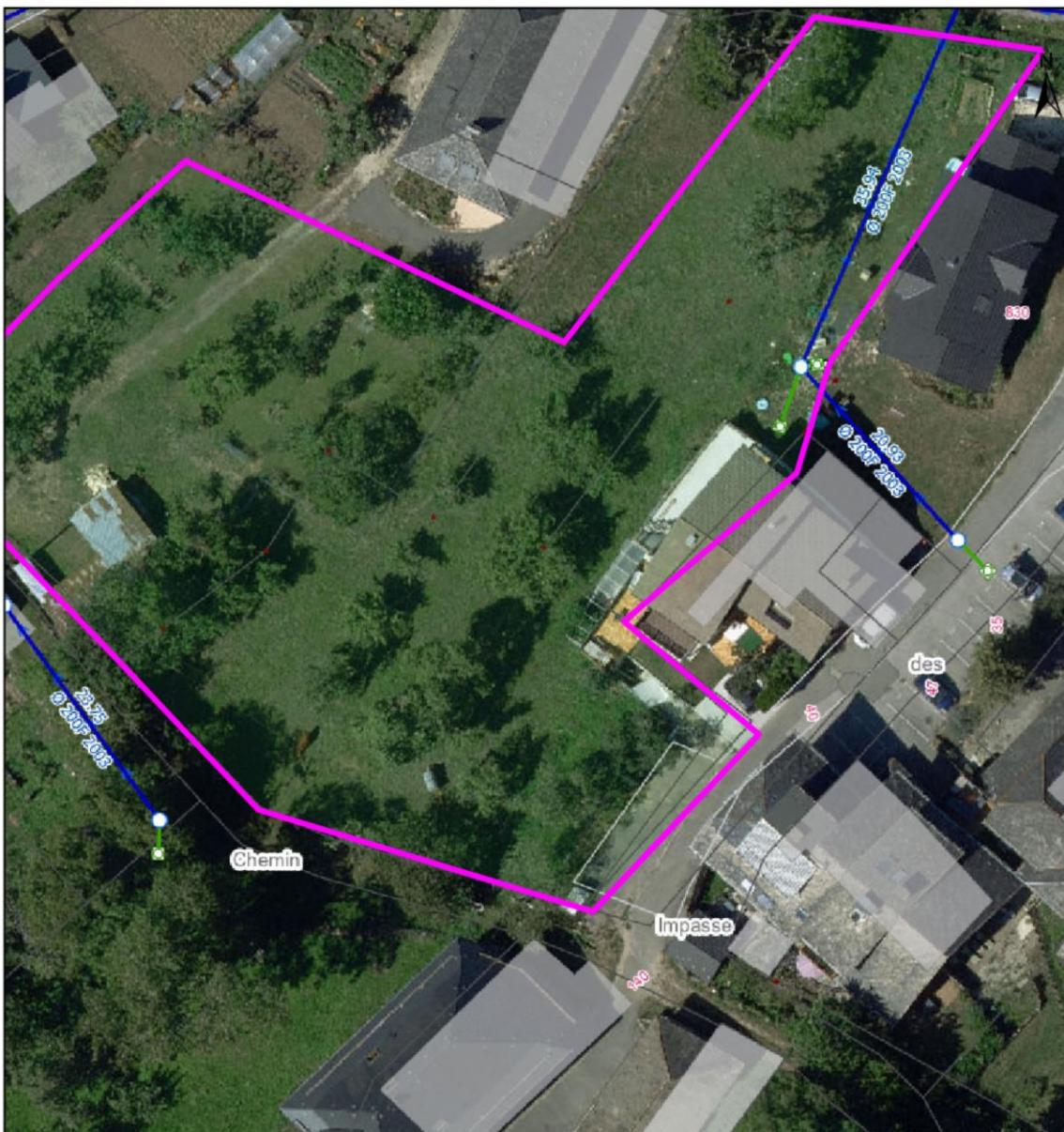
#### **Gestion des eaux pluviales applicable au projet :**

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



Légende		Affleurements		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
Collecteurs EU							
Public	Projet	Prive	Public	Réseau de chaleur		Station de pompage	
Privé			*B *C			Piquage	
Branchements							Coude
Partie publique							
Partie privée							
*B Branchements *C Collecteur		Regard de visite		Réseau électrique		Conduite de refoulement	
		Regard siphonique					
		Boîte de branchemet					

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 3,75 7,5 15 Date d'impression  
 30/10/2025

## COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE OAP 2 - LA MAGNE

Superficie de l'OAP : 0,32 ha  
Nombre de logements : 5  
Densité : 15 logements/ha

