

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

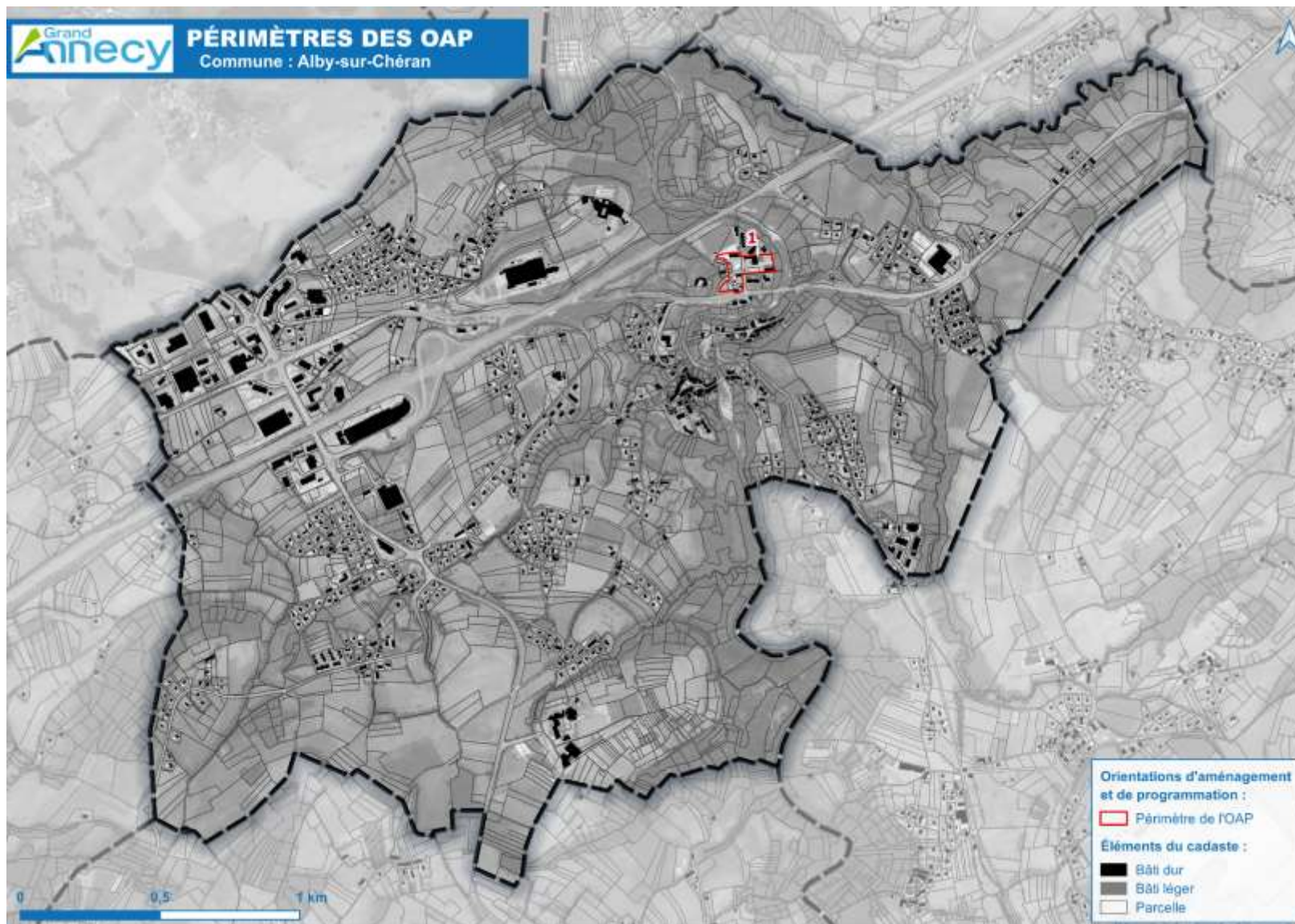
La Présidente,
Frédérique LARDET.



PIÈCE 3
**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
3.1. Sectorielles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •
MIS A JOUR LE 26 MARS 2026

COMMUNE D'ALBY-SUR-CHÉLAN



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



Collecteurs EU		Affectants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
Public	Projet	Privé	Public	Réseau de chaleur	Station de pompage		
Privé	Unitaire	*B	*C	Réseau électrique	Piquage		
Branchements		Regard de visite		Conduite de retoulement	Coude		
Partie publique		Regard siphonide					
Partie privée		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. m 0 10 20 40 Date d'impression 29/10/2025.
 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



-  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