

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'ALLÈVES



## OAP n°1 – MAISON NORE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Valoriser l'emplacement par une opération de réhabilitation ou de renouvellement.
- Repenser l'évolution du bâti existant en lui donnant une vocation principalement résidentielle.
- Aménager l'arrière du secteur par le biais d'éléments paysagers.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 6 logements.

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

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

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie** :

- Le bâtiment à réhabiliter prend la forme d'un petit collectif.
- L'architecture de la construction doit être en cohérence avec le bâti environnant.

**Hauteur** :

- La hauteur maximale des constructions est de R+2.

#### Desserte et stationnement

**Accès** :

- L'accès se fait par la route de Banges.

**Voirie** :

- La voie principale qui est créée à l'Est du secteur permet d'accéder au parking à l'arrière du bâtiment.

**Stationnement** :

- Les stationnements sont à l'arrière du bâtiment et non visibles depuis la route pour les logements.

**Mobilité douce** :

- Une voie mode doux est créée à l'Est de l'opération et est accessible depuis la route de Banges vers les espaces verts collectif au Sud.

## Composition paysagère et environnementale :

### Insertion paysagère :

- Un espace vert de pleine terre arboré est à aménager au Sud du périmètre.
- Des éléments paysagers tels que des arbres, arbustes ou encore des espaces verts de pleine terre permettent d'aménager l'arrière du site.
- Les arbres existants sont à conserver autant que possible.

## 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 D' Allèves**  
**OAP1- MAISON NORE**

Superficie de l'OAP : 0,11 ha  
Nombre de logements : 6  
Densité : 54 logements/ha



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie principale à créer
-  Liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Bâti à réhabiliter
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre
-  Arbre existant à conserver
-  Espace vert de pleine terre arboré

## OAP n°2 – CHEMIN DU CHENET

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter l'ouest de l'enveloppe bâtie
- Proposer un principe d'aménagement qui tire parti des contraintes topographiques
- Assurer une bonne intégration du bâti dans la pente

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation de 1 à 3 logements.

#### 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 habitat individuel groupé
- Les bâtiments s'implantent en fond de parcelle de manière à gérer l'intégration dans la pente, dégager des espaces ouverts au Sud et privilégier globalement cette orientation pour les façades principales.
- L'architecture de la construction doit être en cohérence avec le bâti environnant.

**Hauteur** :

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

#### Desserte et stationnement

**Accès** :

- L'accès existant au niveau de la route à Boffe est réutilisé pour la desserte du secteur.
- L'accès agricole vers les terrains situés à l'Ouest est préservé.

**Voirie** :

- La voie principale est mutualisée et irrigue la zone en se maintenant sur la partie aval.

**Stationnement** :

- Les stationnements sont organisés à proximité de l'accès et dans les bâtiments intégrés à la pente.

### Composition paysagère et environnementale :

#### Insertion paysagère :

- La végétation existante sur la bordure au Nord de la parcelle est conservée pour traiter la limite avec la propriété située en amont.
- Les arbres existants au Sud sont à conserver autant que possible.
- Le traitement paysager de l'interface avec les espaces agricoles qui se développent vers l'Ouest fera l'objet d'un soin particulier avec la recomposition de haies fruitières ou bocagères.

### 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
  -  Principe d'accès
- Vocation et composition urbaine**
  -  Habitat individuel groupé
  -  Principe d'implantation (ordonnancement et orientation des façades principales)
  -  Hauteur
- Composition paysagère**
  -  Espace vert de pleine terre
  -  Espace paysager
  -  Arbre existant à conserver
  -  Transition paysagère végétale à créer
  -  Perspective visuelle à préserver / valoriser
  -  Mur existant à préserver