

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

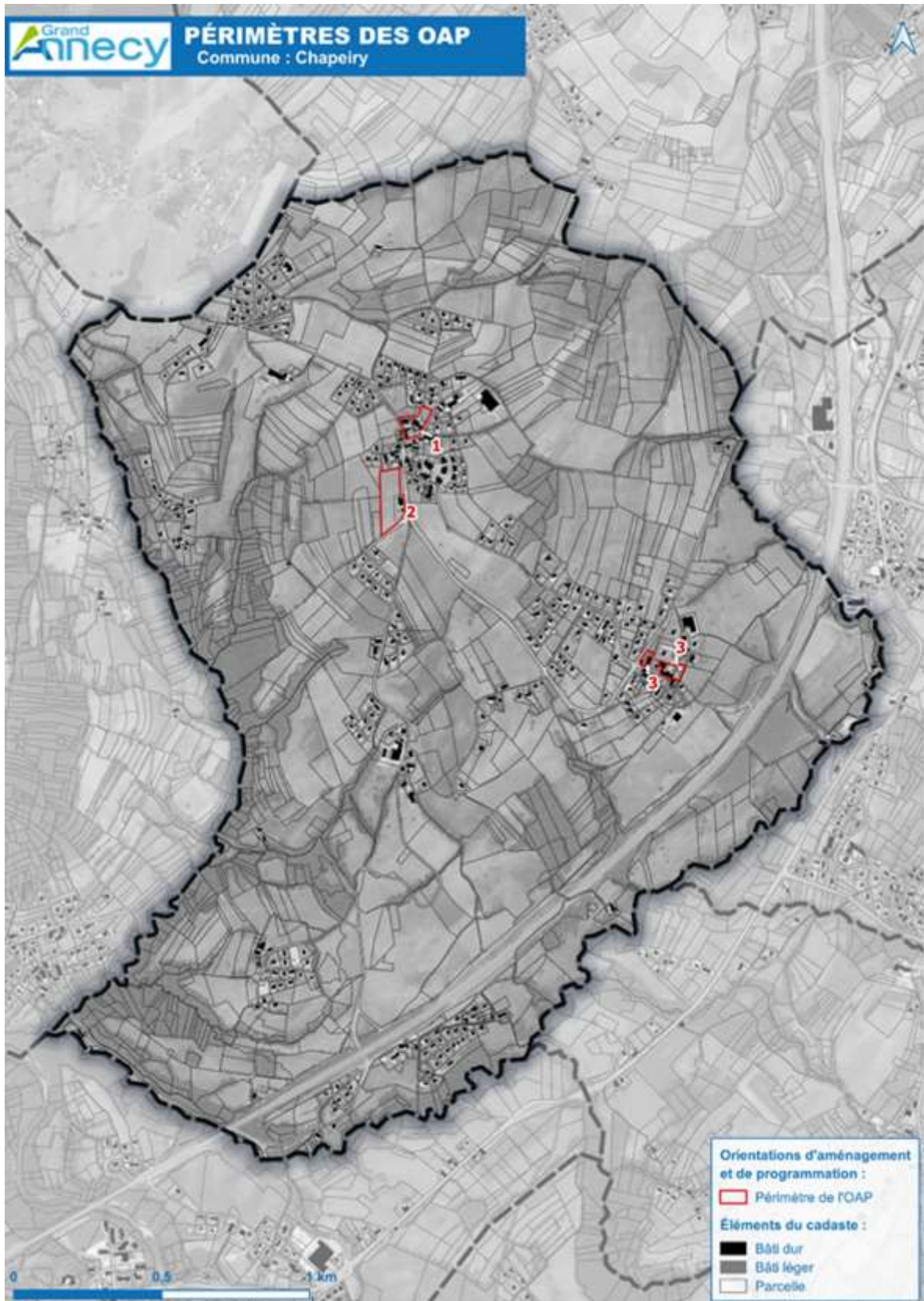
La Présidente,
Frédérique LARDET.



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 DE CHAPEIRY



OAP n°1 – CŒUR DE VILLAGE

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Aménager l'entrée sur le cœur du village.
- Renouveler le bâti à proximité immédiate du cœur de village.
- Organiser l'évolution du bâti existant et de nouvelles constructions associées en fonction de l'évolution de l'activité des exploitations agricoles.
- Renforcer les espaces verts dans l'ensemble de l'opération.
- Mettre en place une liaison douce entre le Nord et le Sud du secteur.

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 25 logements maximum dont une dizaine au Nord, et une quinzaine de logements au Sud en plus des 3 logements existants.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les îlots bâtis existants sont à préserver. En cas de démolition/reconstruction, la logique d'implantation et de gabarit doit être respectée.
- Les formes urbaines sont de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et doit s'intégrer avec les bâtiments alentours.

Hauteur :

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

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font depuis la voie communale à l'Est.
- L'accès à la construction existante au nord doit être conservé.
- L'accès au niveau du marronnier est supprimé.

Mobilité douce :

- Des liaisons douces sont mises en place le long des nouvelles voies de desserte.

Composition paysagère et environnementale :

Insertion paysagère :

- Le secteur de jardin en bordure de la voie communale doit être préservé.

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 de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre arboré
-  Arbre existant à conserver

OAP n°2 – LA FRUITIÈRE

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Augmenter l'offre d'équipements publics structurants sur la commune.
- Densifier le centre-bourg en termes de logements.
- Créer une liaison douce entre le Nord et le Sud.
- Implanter des espaces verts publics paysagers sur l'ensemble de l'opération.

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 50 logements.

Mixité sociale :

Un minimum de 20% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS est attendu sur l'ensemble du secteur.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de la zone se fera via 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.
- Les collectifs sont implantés au Sud du secteur.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de R+3+c pour tenir compte de la pente, avec un objectif de R+2+c vu depuis l'est.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font via la RD 38 à l'Est et la voie communale n°16 au Sud du secteur.

Voirie :

- Une voie principale à créer, accessible par la RD 38 et par la voie communale n°16.

Mobilité douce :

- Des liaisons douces sont mises en place le long des nouvelles voies de desserte ainsi que d'orientation nord-sud pour relier le centre de la zone au nord-ouest.

Composition paysagère et environnementale :

Insertion paysagère :

- Une transition paysagère au Sud est implantée et prend la forme de petits arbustes et de haies.
- Des espaces verts de pleine terre arboré doivent être installés de part et d'autre 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).



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie principale à créer
-  Principe d'accès
-  Liaison douce
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Équipement à créer
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre
-  Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°3 – VESINE

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Réaménager la partie Est du périmètre en matière de logement et d'espaces verts.
- Repenser l'évolution du bâti existant de la partie Ouest.
- Renforcer le secteur par des éléments paysagers tels que des jardins collectifs.

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 18 logements dont 6 logements à l'Ouest et 12 logements à l'Est.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les formes urbaines sont de type collectif pour la partie Est.
- Le bâtiment se trouvant sur la partie Ouest fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et doit s'intégrer avec les bâtiments alentours.

Hauteur :

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

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font via la RD 38 à l'Ouest et la voie communale au Sud.

Stationnement :

- Le stationnement est aménagé au rez-de-chaussée du bâti pour la partie Ouest du secteur.

Composition paysagère et environnementale :

Insertion paysagère :

- Des espaces verts d'agrément sont à aménager sur l'ensemble du secteur.
- Les arbres existants sont à conserver dans la mesure du possible.

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.

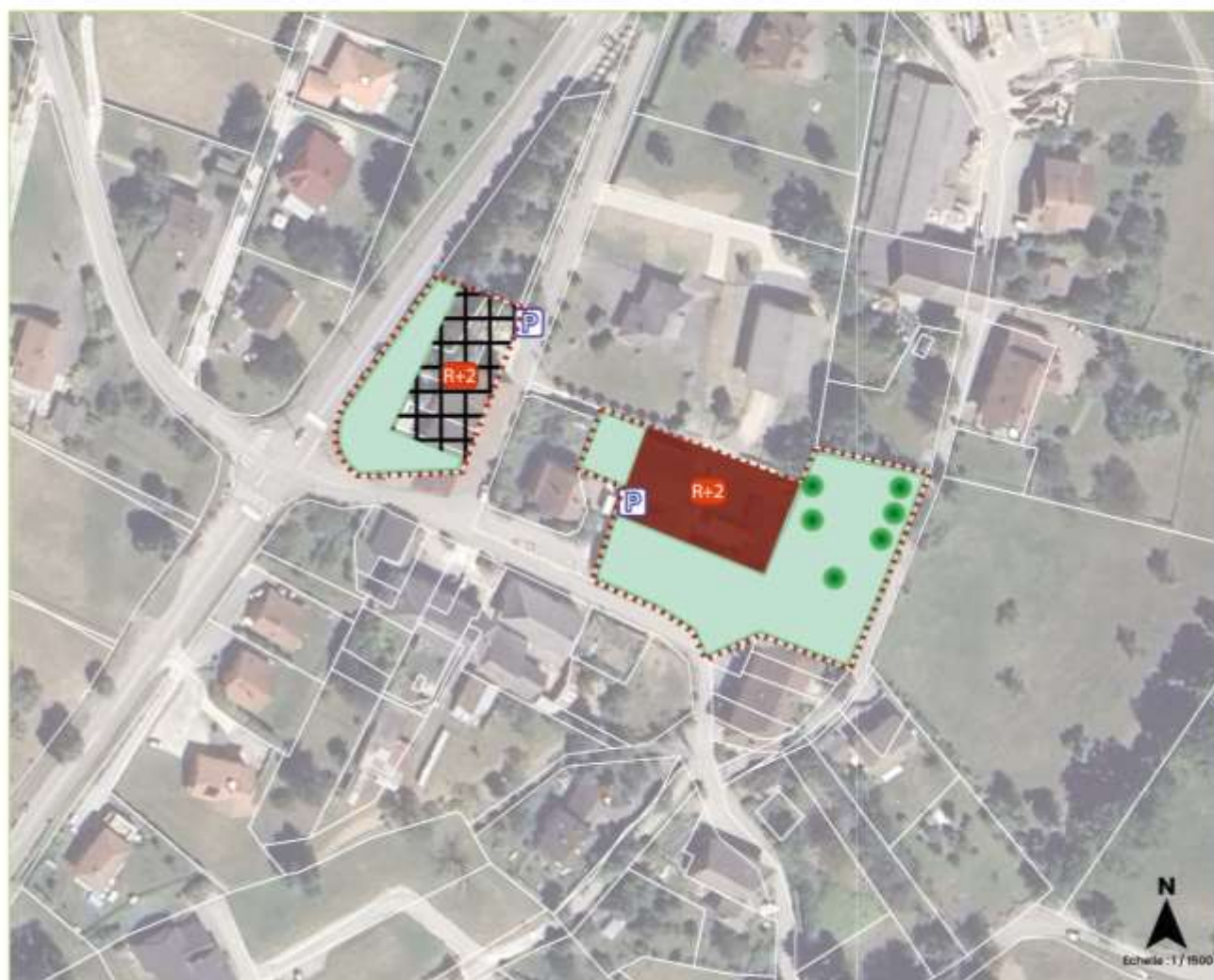
Eau et assainissement

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**
 - P Stationnement en souterrain ou en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat collectif
 - Bâti à réhabiliter ou à démolir
 - R+X Hauteur
- Composition paysagère**
 - Espace vert de pleine terre arboré
 - Arbre existant à conserver