

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 CHARVONNEX



OAP n°1 – CŒUR DU CHEF-LIEU

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Réaliser une opération de renouvellement urbain favorable à l'attractivité de la centralité.
- Dynamiser la centralité par des nouveaux commerces et des services.
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis du tissu urbain existant.
- Ménager des espaces de respiration en bordure d'opération (voie ferrée notamment).

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 et commerce

L'aménagement propose la réalisation d'environ 17 logements.

Mixité sociale :

Un minimum de 30% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Pour les constructions nouvelles, les formes urbaines sont de type collectif.
- La construction identifiée sur le schéma sera à réhabiliter dans son enveloppe existante.
- Des commerces et/ou des services peuvent être implantés sur la façade de la nouvelle construction côté route de l'Eglise.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+2 pour les constructions nouvelles.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'opération peut être accessible depuis l'impasse des Prés et la route de l'Eglise.

Stationnements :

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération nouvelle. Ils sont effectués en sous-terrain.
- Une poche de stationnement de surface est réalisée en entrée d'impasse des Prés. Elle permet le stationnement résidentiel de la construction réhabilitée par exemple.
- Les stationnements sont traités de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en traversée d'opération côté route de l'Eglise.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Des espaces végétalisés sont préservés en limite des constructions nouvelles pour créer un recul vis-à-vis de la voie ferrée à l'Ouest et de la construction existante à l'Est.
- Le traitement végétal des franges de l'opération est renforcé en limite Nord, Sud et Ouest.
- Une perspective paysagère depuis le Sud de l'opération est à préserver.

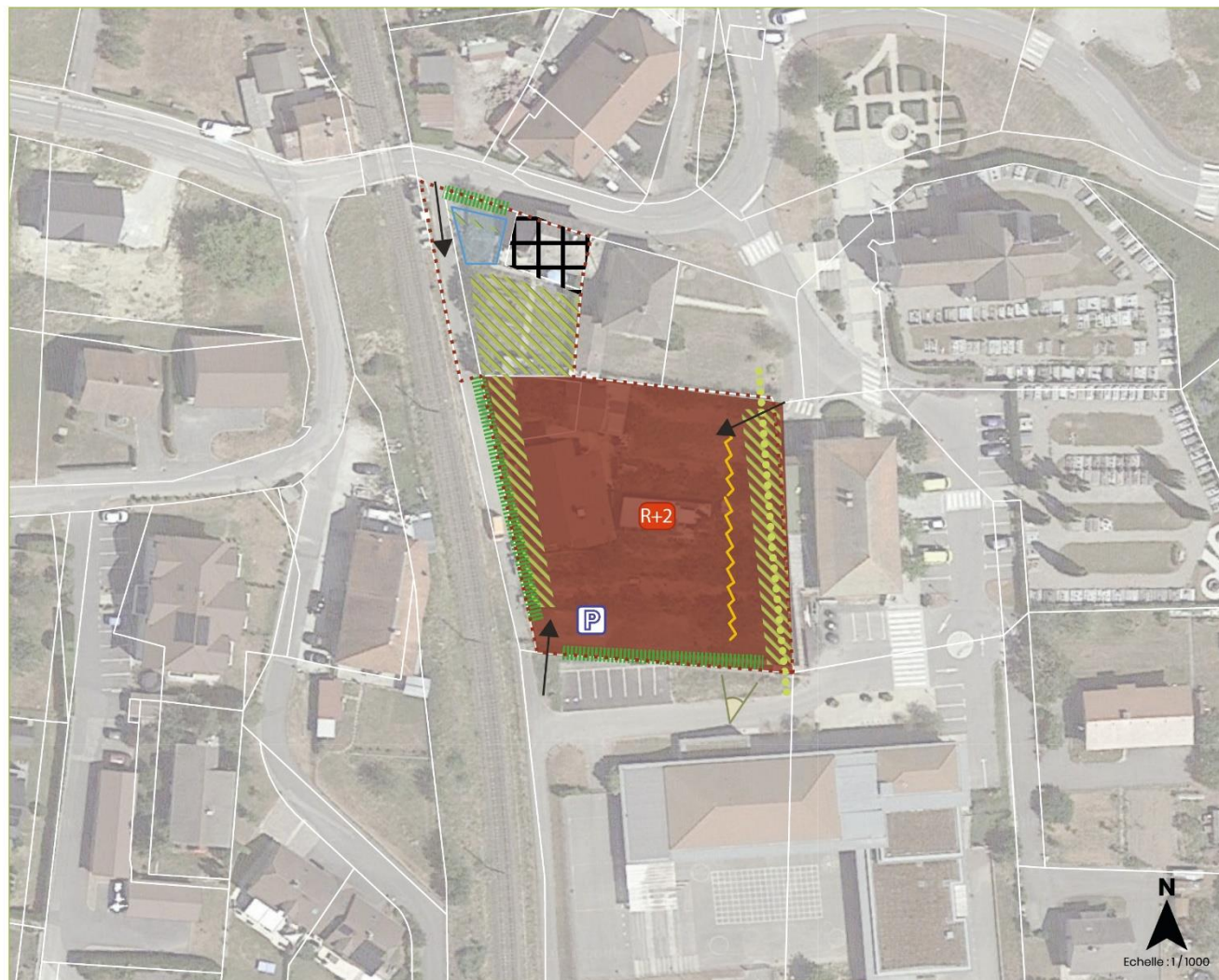
Eau et assainissement


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 d'accès (positionnement indicatif)


 Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

 Stationnement à créer ou conforter

 Stationnement en sous terrain à créer ou à conforter

Vocation et composition urbaine

 Habitat collectif

 Bâti à réhabiliter


 Implantation de rez-de-chaussée actifs

 Hauteur

Composition paysagère

 Perspective visuelle à préserver / valoriser

 Transition paysagère végétale à assurer

 Espace vert de pleine terre


Echelle : 1 / 1000

OAP n°2 – VERS LA CULAZ

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la densification et le renouvellement urbain en cohérence avec le tissu existant.
- Organiser la desserte de l’opération.
- Assurer l’insertion paysagère de l’opération vis-à-vis des habitations existantes et traiter la frange Sud.
- S’appuyer sur les motifs paysagers existants en particulier les arbres.

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 20 logements.

Mixité sociale :

Un minimum de 40% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

Le secteur est soumis à une opération d’aménagement d’ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La densité est moyenne avec de l’habitat intermédiaire de type maison superposée en bande.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+1.

Desserte et stationnement

Accès :

- Deux accès sont créés sur la route de l’Eglise de part et d’autre de l’opération.

Stationnements :

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l’emprise de l’opération. Une mutualisation des stationnements est encouragée par poche.

- Les stationnements sont traités de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé en traversée d'opération Nord-Ouest/ Est pour connecter la route de l'Eglise.

Composition paysagère et environnementale :

Insertion paysagère :

- Les arbres existants identifiés sur la carte sont préservés, ils participent à la qualité paysagère du secteur. Ils sont support d'un espace végétalisé.
- Le traitement végétal de la frange Sud de l'opération est renforcé.
- Des espaces végétalisés sont préservés en frange Sud ferrée permettant d'avoir un recul des constructions.

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 :

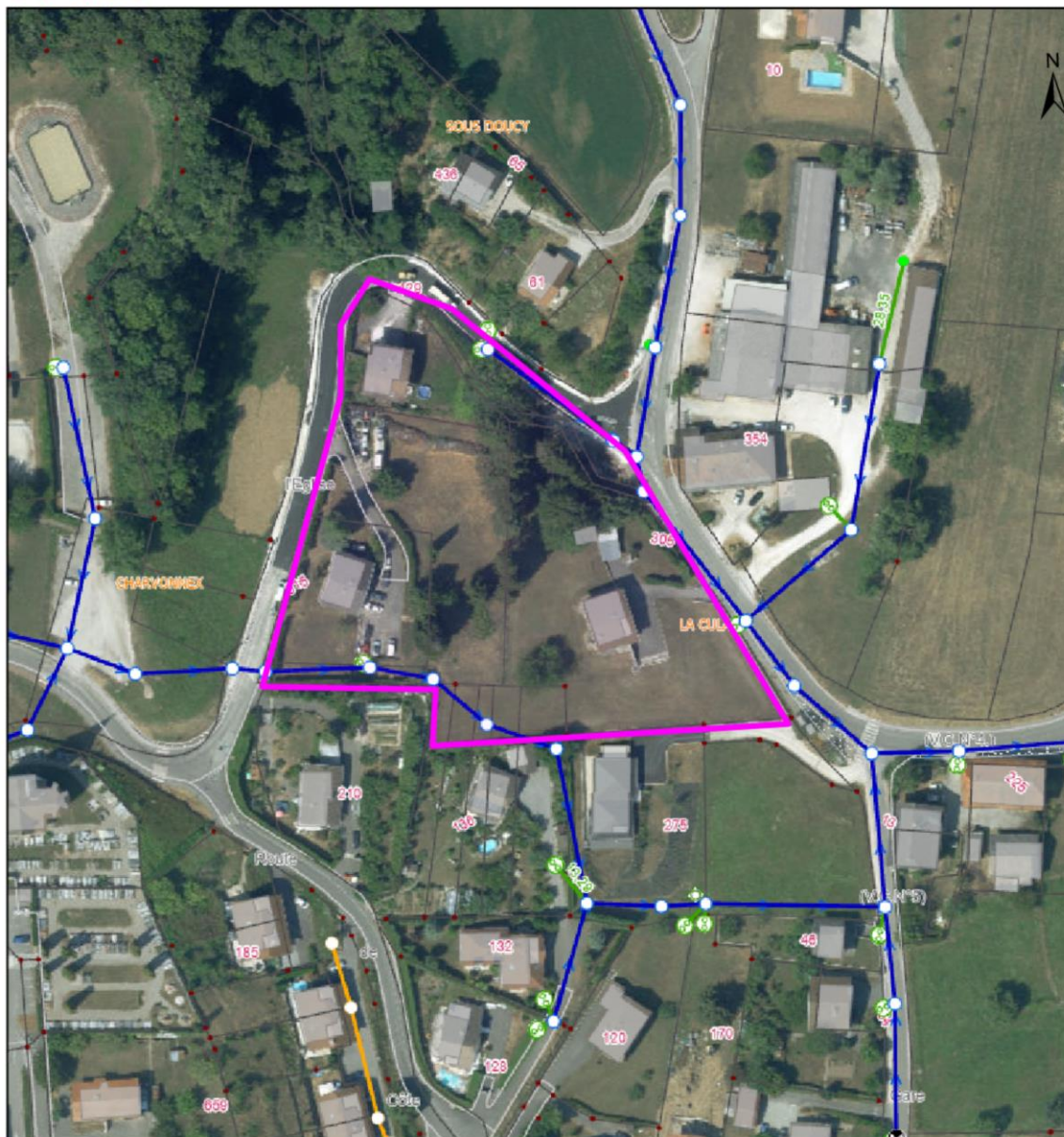
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).



SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNEY
 DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

**l'oxygène
à la source**

COMMUNE : CHARVONNEX
 LIEU-DIT / SECTION : OAPN°2 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES

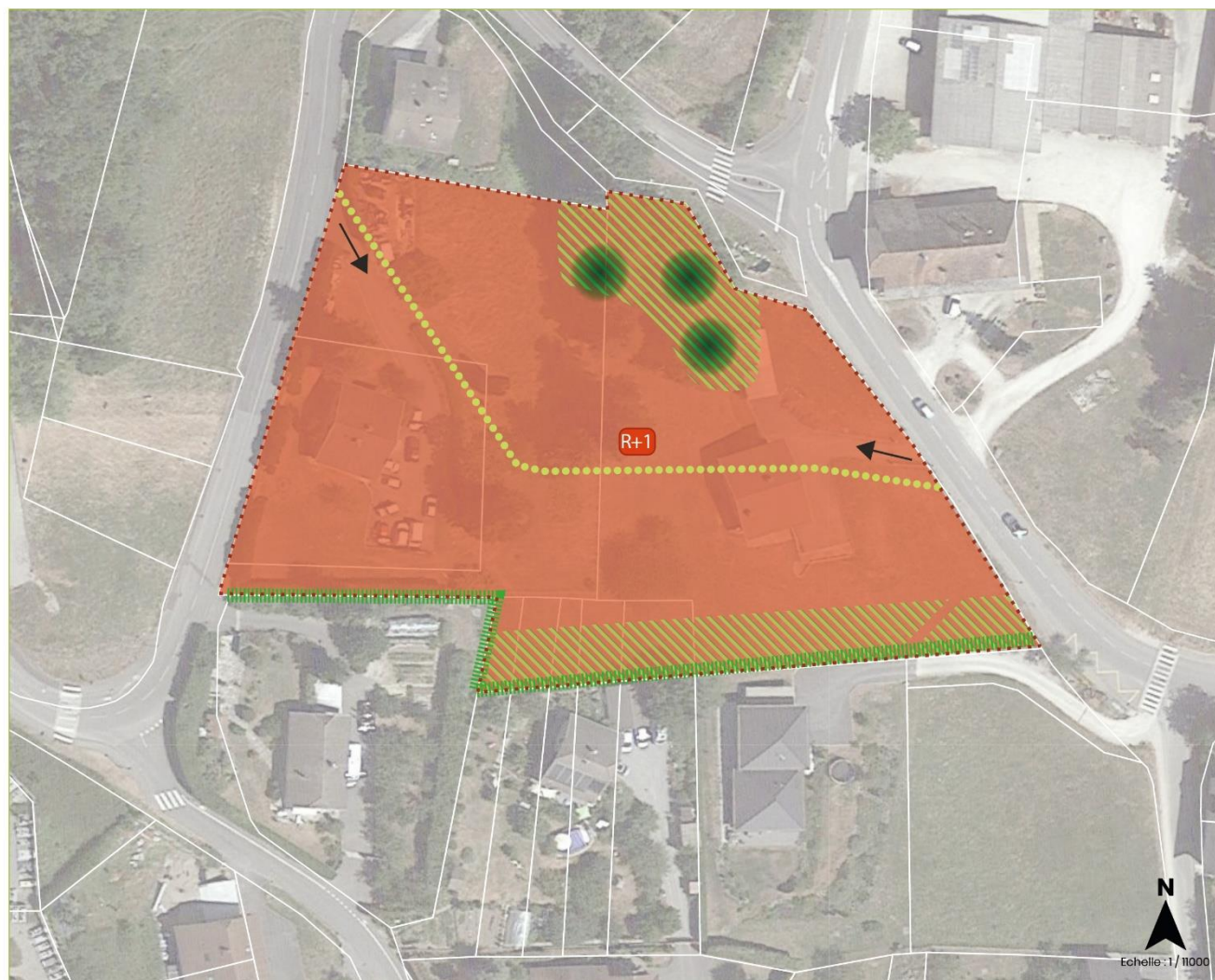



Collecteurs EU		Affluents		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
Public	Proiet	Privé	Public	Réseau de chaleur	Station de pompage	Piquage	Coude
Privé	Unitaire	*B	*C	Réseau électrique	Conduite de refoulement		
Branchements		Regard de visite	Regard siphoidé				
Partie publique		Boîte de branchement					
Partie privée							
		*B Branchement *C Collecteur					

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




Date d'impression
29/10/2025



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe d'accès (positionnement indicatif)

 Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter


Vocation et composition urbaine


 Habitat intermédiaire

 Hauteur

Composition paysagère

 Arbre existant à préserver

 Transition paysagère végétale à assurer

 Espace vert de pleine terre

OAP n°3 – VERS LA FILLIÈRE

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la densification du site en cohérence avec le tissu existant.
- Mettre en place des cheminements doux et assurer une continuité verte vers la Fillière à l'est.
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes.
- S'appuyer sur les motifs paysagers existants en particulier les arbres.
- **S'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection éloigné du puits du Fier qui recoupe partiellement l'emprise de l'OAP.**

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Amélioration du cycle de l'eau

Le site est concerné par le périmètre de protection éloigné du puits du Fier.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat et commerce

L'aménagement propose la réalisation d'environ 20 logements.

Mixité sociale :

Un minimum de 50% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type petits collectifs et/ou intermédiaires avec rez-de-chaussée actifs.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+2.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès se fait via la route d'Annecy au nord-ouest du site.
- Un accès à la construction existante au sud doit être maintenu.

Stationnements :

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération. Il doit être prévu du stationnement en ouvrage.

Mobilité douce :

- Un cheminement doux est aménagé le long de la route départementale ainsi qu'en direction de la Fillière.

Composition paysagère et environnementale :

Insertion paysagère :

- Les arbres existants identifiés sont préservés, ils participent à la qualité paysagère du secteur. Ils sont le support d'un espace végétalisé.
- Un espace boisé se situant au Nord du secteur est à préserver. Il constitue une partie de la masse boisée à l'Est du site.
- Un espace vert de pleine terre arboré est à planter au Sud du terrain d'opération.
- Une transition paysagère végétale composée d'arbre et d'arbustes est à assurer en limites Est et Sud du secteur.
- Le site d'opération doit limiter au maximum l'imperméabilisation.

Protection de la ressource en eau potable :

- S'assurer de la prise en compte des préconisations relatives au périmètre de protection éloigné inscrites dans la DUP relative au captage du puits du Fier en vigueur
- Respecter scrupuleusement les préconisations du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) en termes de rejets d'effluents non traités ou mal traités.

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.

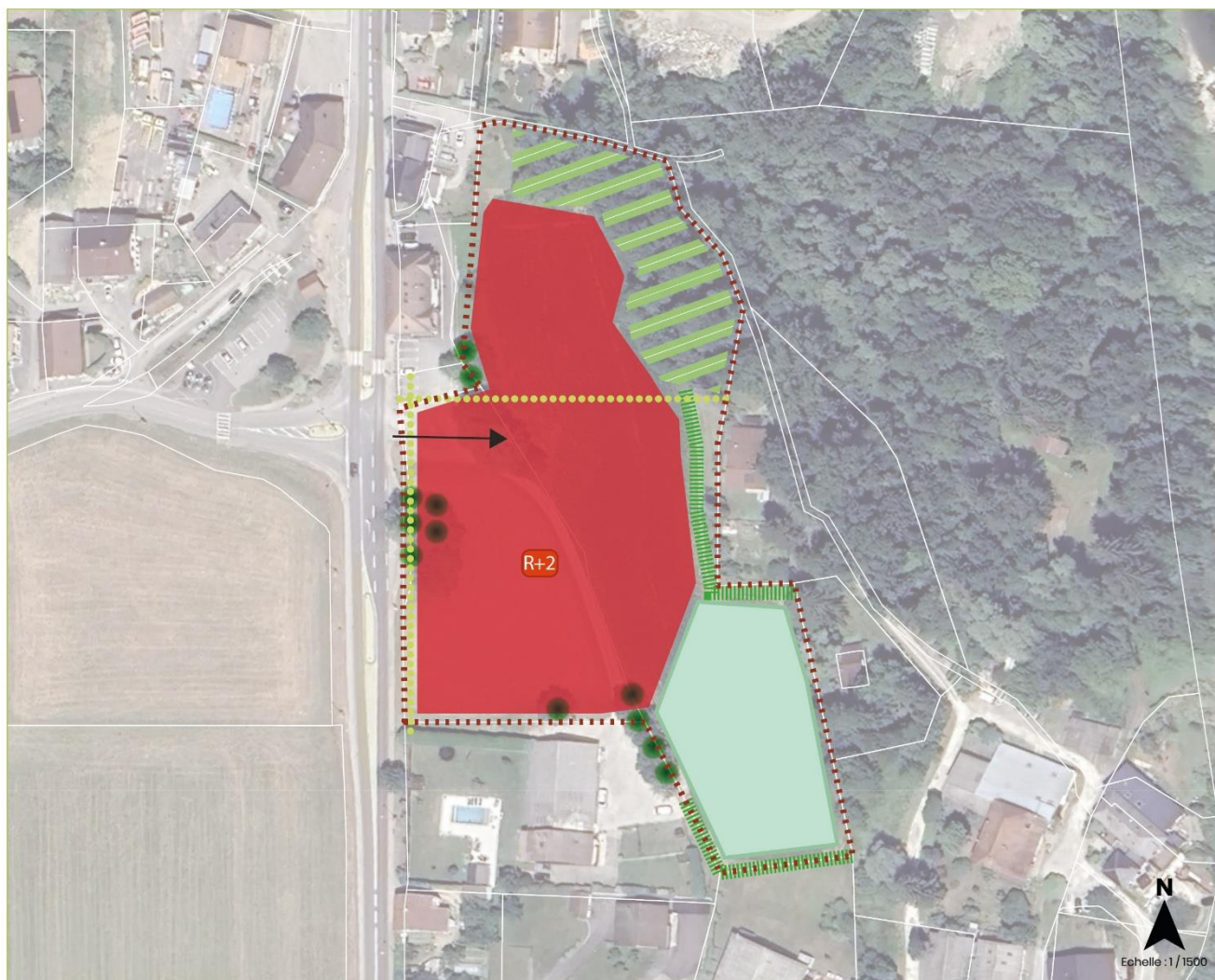
Situation en zonage d'assainissement non collectif :

Une partie du secteur est située 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).



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
 -  Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 -  Zone à vocation mixte
 -  Hauteur
- Composition paysagère**
 -  Espace boisé à préserver
 -  Espace vert de pleine terre arboré
 -  Arbre existant à conserver
 -  Transition paysagère végétale à assurer