

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

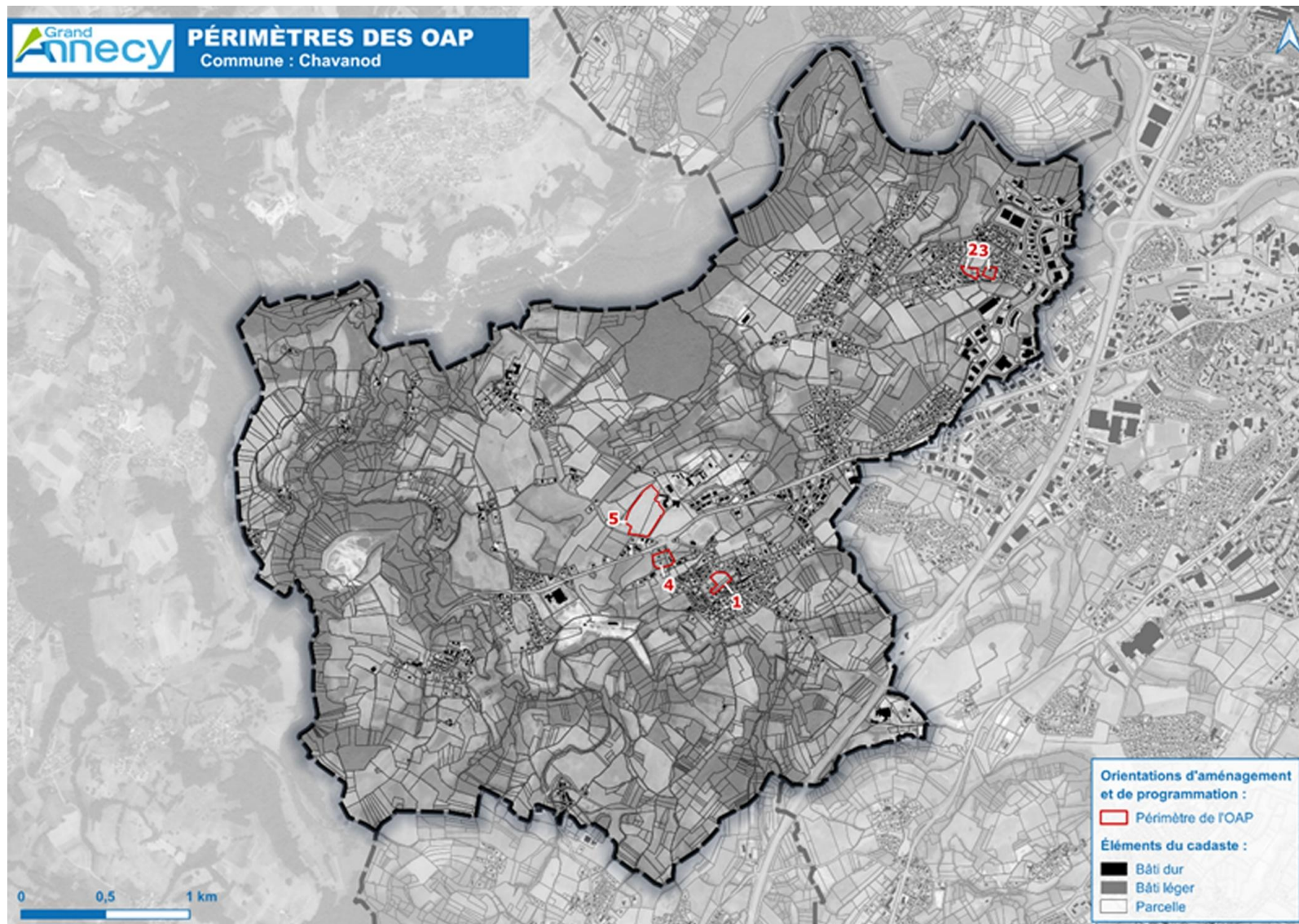
La Présidente,
Frédérique LARDET.



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 CHAVANOD



OAP n°1 – CORBIER

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le tissu urbain en étant cohérence avec le bâti environnant.
- Penser l'orientation des façades vers les voies principales et les voies existantes.
- Favoriser les principes de liaison douce traversantes sur le secteur.
- Aménager l'ensemble du secteur par le biais d'éléments paysagers.

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 à 30 logements.

Mixité sociale :

Un minimum de 40% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS. Dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune.

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 groupé.
- Les orientations de façades doivent s'orienter vers les voies secondaires dans le cœur du site et les maisons jumelées en bordure Nord et Est du périmètre doivent s'orienter respectivement vers la route du Crevion et la toute du Champ de l'Ale.
- L'architecture de la construction doit bien s'intégrer et être en cohérence avec le bâti environnant.

Hauteur :

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

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font par la route du Crevion à l'Ouest et au Nord et par la route du Champ de l'Ale à l'Est.

Voirie :

- Les voies principales qui sont créées permettent d'accéder au parking et aux différentes futures emprises bâties.
- Le carrefour au Nord du site doit être à organiser et sécuriser.

Stationnement :

- Les stationnements prennent la forme de parking aérien. Celui-ci est végétalisé et arboré.

Mobilité douce :

- Une voie mode doux traverse le site du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Elle est accessible depuis la route du Crevion vers les maisons déjà existantes au Sud, et vers l'Ouest.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Un espace vert de pleine terre arboré est à aménager le long des voies secondaires.
- Un espace vert public ou collectif est à aménager au Nord du site.
- Des transitions paysagères végétales sont à aménager autour du secteur et entre quelques maisons jumelées à l'Est et à l'Ouest.

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).



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 -  Principe de voie de desserte à créer
 -  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
 -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
 -  Flux, carrefour à organiser
 -  Stationnement à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
 -  Habitat groupé
 -  Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
 -  Hauteur
- Composition paysagère**
 -  Espace vert de pleine terre arboré
 -  Espace vert public ou collectif à aménager
 -  Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°2 – ROUTE DE CRAN-GEVRIER 1

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le tissu urbain en étant cohérence avec le bâti environnant.
- Penser l'orientation des façades vers le Sud.
- Favoriser les principes de liaison douce.
- Aménager l'arrière du secteur par le biais d'éléments paysagers.

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 10 à 12 logements.

Mixité sociale :

Un minimum de 40% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS.
Dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune.

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 ou intermédiaire.
- L'orientation de la façade se fait vers le chemin Ancien de Maclamod à Annecy.
- L'architecture de la construction doit être en cohérence avec le bâti environnant.

Hauteur :

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

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès se fait par la route de Cran-Gevrier.

Voirie :

- Des principes d'accès se font par le Nord du site.

Stationnement :

- Les stationnements prennent la forme de parking aérien à l'Ouest. Il doit être végétalisé et arboré.

Mobilité douce :

- Une voie mode doux est créée à l'Ouest de l'opération et est accessible par la route Cran-Gevrier et le chemin Ancien de Maclamod à Annecy.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Un espace vert de pleine terre arboré est à aménager au Nord-Est du périmètre.
- Une transition paysagère végétale est à assurer autour des futures emprises bâties.

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 en souterrain ou en surface à créer

Vocation et composition urbaine


 Habitat individuel-groupé ou intermédiaire

 Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

 Hauteur

Composition paysagère

 Espace vert de pleine terre arboré

 Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°3 – ROUTE DE CRAN-GEVRIER 2

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le secteur par une opération d'aménagement en lui donnant une vocation résidentielle.
- Conserver la voie existante permettant d'accéder au bâti.
- Préserver le parc arboré à l'arrière du secteur et par le biais d'autres éléments paysagers.

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 15 à 20 logements.

Mixité sociale :

40% des logements sont destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS. Dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune.

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 collectif.
- L'orientation de la façade se fait vers la route de Cran-Gevrier.
- L'architecture de la construction doit être en cohérence avec le bâti environnant.

Hauteur :

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

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès se fait par la route de Cran-Gevrier au Nord du site.

Voirie :

- Une voie principale est créée au Nord-Est du secteur.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Le parc arboré se situant autour du bâti est à protéger.
- Une transition paysagère végétale est à assurer sur la bordure Nord du périmètre.

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.

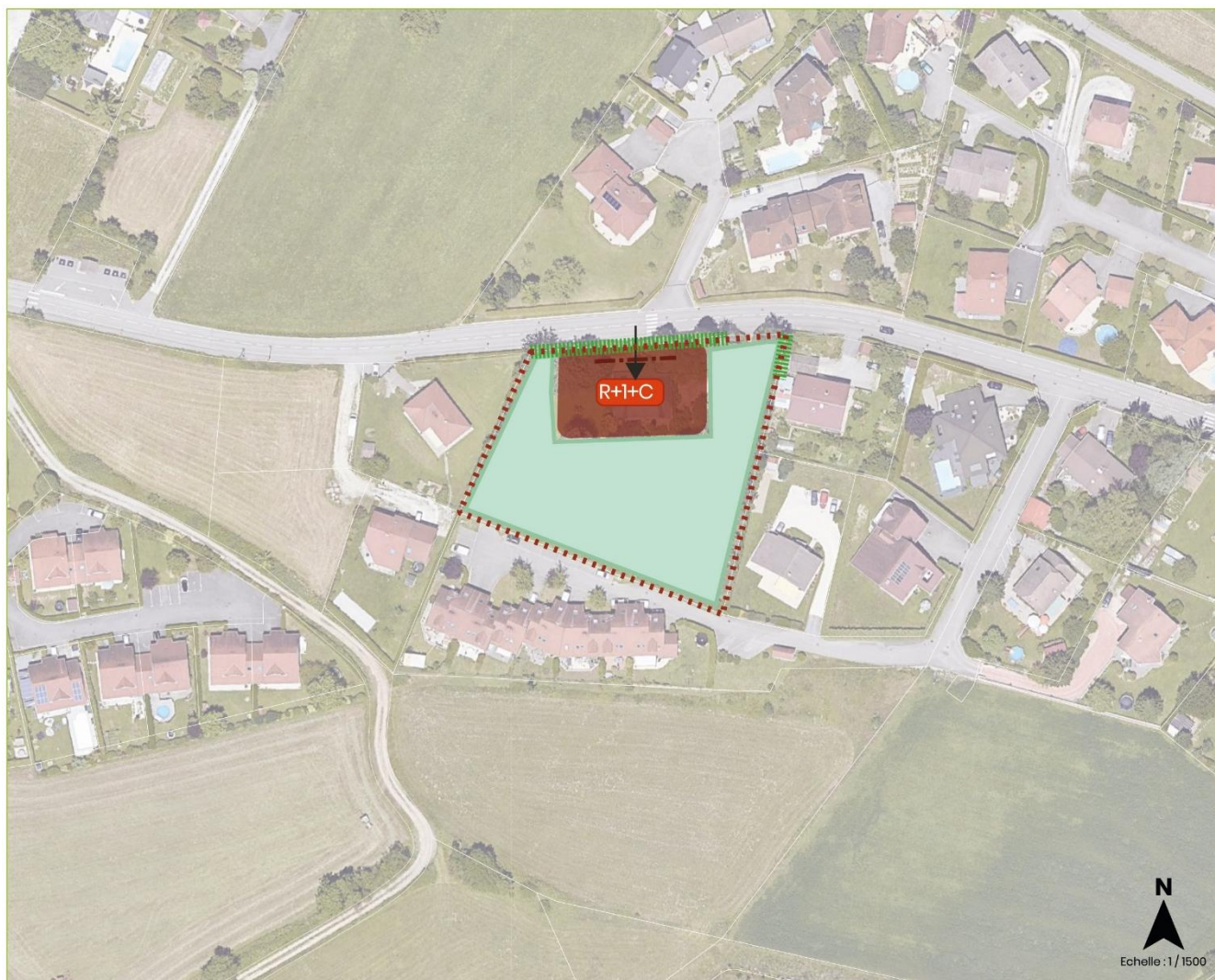
Eau et assainissement

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
 -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
 -  Habitat collectif ou intermédiaire
 -  Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
 -  Hauteur
- Composition paysagère**
 -  Espace vert de pleine terre arboré
 -  Espace vert public ou collectif à aménager
 -  Transition paysagère végétale à assurer

OAP n°4 – FORNEYRA

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Préserver et valoriser le cône de vue portant sur l'église de la Nativité de Marie
- Redynamiser le bourg historique de Chavanod par l'encadrement de la densification
- Créer une offre de logement abordable
- Apaiser les mobilités par la mise en œuvre d'une voie partagée afin de créer un lieu de rencontre
- Encadrer la densification dans un secteur de développement stratégique

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'un programme d'habitat collectif, comprenant 40 à 50 logements.

Mixité sociale :

40% des logements sont destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS. Dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les bâtiments collectifs offrent un espace de vie extérieur privatif à chaque logement (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) et cherchant à limiter les vis-à-vis
- Pour les habitats groupés l'orientation des faitages reprend les orientations environnantes
- Les constructions doivent :
 - S'implanter de sorte à limiter les vis-à-vis et s'intégrer au contexte environnant
 - Observer des volumétries simples et harmonieuses
- La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum
- La partie inconstructible traversant le tènement est en lien avec la préservation du cône paysager et doit faire d'une voie de mobilité douce paysagère

Hauteur :

Pour les habitats sous forme de logements collectifs le gabarit est R+2+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- Accès en sens unique Côte de l'église – Route de Forneyra

Voirie :

- La voirie dessert l'ensemble des constructions
- La route de Forneyra au Sud peut intégrer les principes d'une voirie partagée afin de dynamiser le secteur et améliorer le cadre de vie des habitants

Stationnements :

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération et sont intégrés aux constructions, en aérien.
- Les stationnements sont traités de manière à être les moins visibles possible depuis la voie publique

Mobilité douce :

- Principe de liaisons douces paysagère permettant un bouclage viaire et s'intégrant dans le cône de vue permettant une mise en perspective des vues sur l'église

Composition paysagère et environnementale :

Insertion paysagère :

- Espace vert collectif à aménager, faisant office de transition avec les constructions bordant le site dans sa partie Nord.
- La transition paysagère et végétale avec les constructions limitrophes peut prendre la forme de haies végétales.
- La transition entre l'OAP et l'école privé au Nord sera traité par la mise en œuvre d'un espace vert de pleine terre arboré

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.

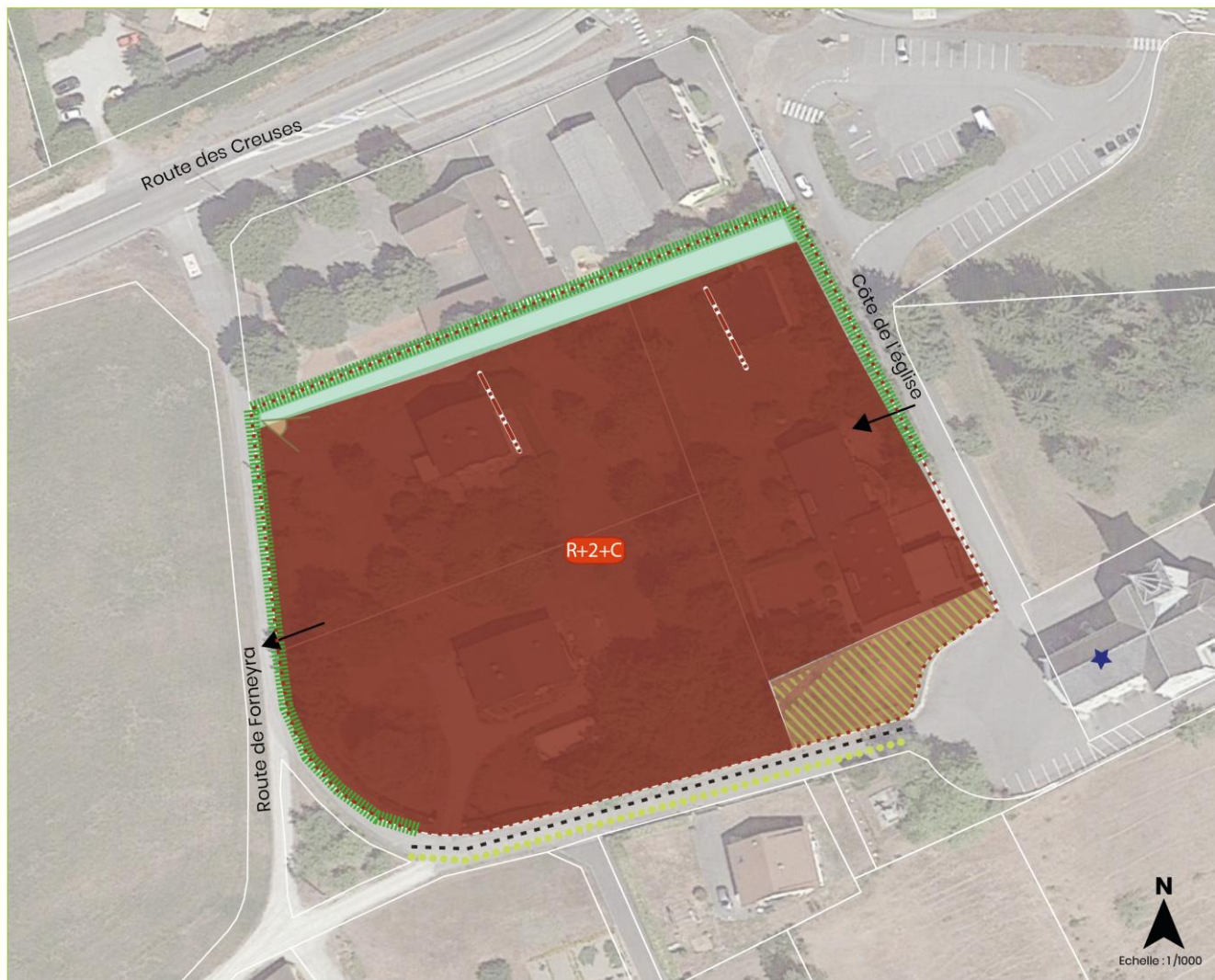
Eau et assainissement

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 d'accès (positionnement indicatif)

Principe de voie de secondaire à créer

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

Voie partagée et apaisée

Vocation et composition urbaine

Habitat collectif

Espace vert public à aménager

Orientation du faitage proche de celle de l'église N/S et orientation des pièces de vie E/O

Hauteur

Composition paysagère

Point d'appel visuel remarquable

Perspective visuelle à préserver

Cône de vue sur l'église : aucun bâtiment principal ne pourra s'implanter sur cet axe pour ne pas réduire les perspectives

Transition paysagère végétale à assurer

Espace vert de pleine terre arboré

OAP n°5 – CRÊT D'ESTY

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre l'urbanisation du secteur du Crêt d'Esty, permettant de conforter la centralité de Chavanod.
- Favoriser et développer les principes de liaison douce.
- Gérer la transition paysagère avec le pôle d'équipements publics au nord.

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 180 à 200 logements.

Mixité sociale :

Un minimum de 50% des logements sont destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS. Dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation est programmée à très court terme, puis pourra être déployée sur la durée du PLUi.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type habitat collectif et/ou intermédiaire.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Les constructions doivent être en cohérence avec le bâti environnant.
- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans la pente.
- Les constructions ne pourront pas s'implanter sur les limites séparatives.
- Un secteur d'équipement au Nord, en lien avec les équipements existants.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de R+3+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font depuis les deux voies qui bordent le site à l'est et à l'ouest.

Voirie :

- Une nouvelle voie de desserte d'orientation est/ouest est créée.

Mobilité douce :

- Une nouvelle voie modes doux accompagne la voie de desserte d'orientation est/ouest.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Un espace vert de pleine terre est à aménager au Sud du secteur, permettant d'avoir un recul des constructions le long de la route des Gorges du Fier.
- Un espace vert public ou collectif, est à aménager au nord, en lien avec les équipements publics
- Des transitions paysagères végétales sont à composer à l'Ouest et au Nord (contact équipement existant et à créer). Elles pourront prendre la forme de haies végétales, d'arbustes et d'arbres.

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 (positionnement indicatif)
 -  Principe de liaison douce à créer
 -  Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
 -  Habitat collectif et/ou intermédiaire
 -  Équipement à créer
 -  Hauteur
- Composition paysagère**
 -  Espace vert de pleine terre
 -  Espace vert public ou collectif à aménager
 -  Transition paysagère végétale à assurer