

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

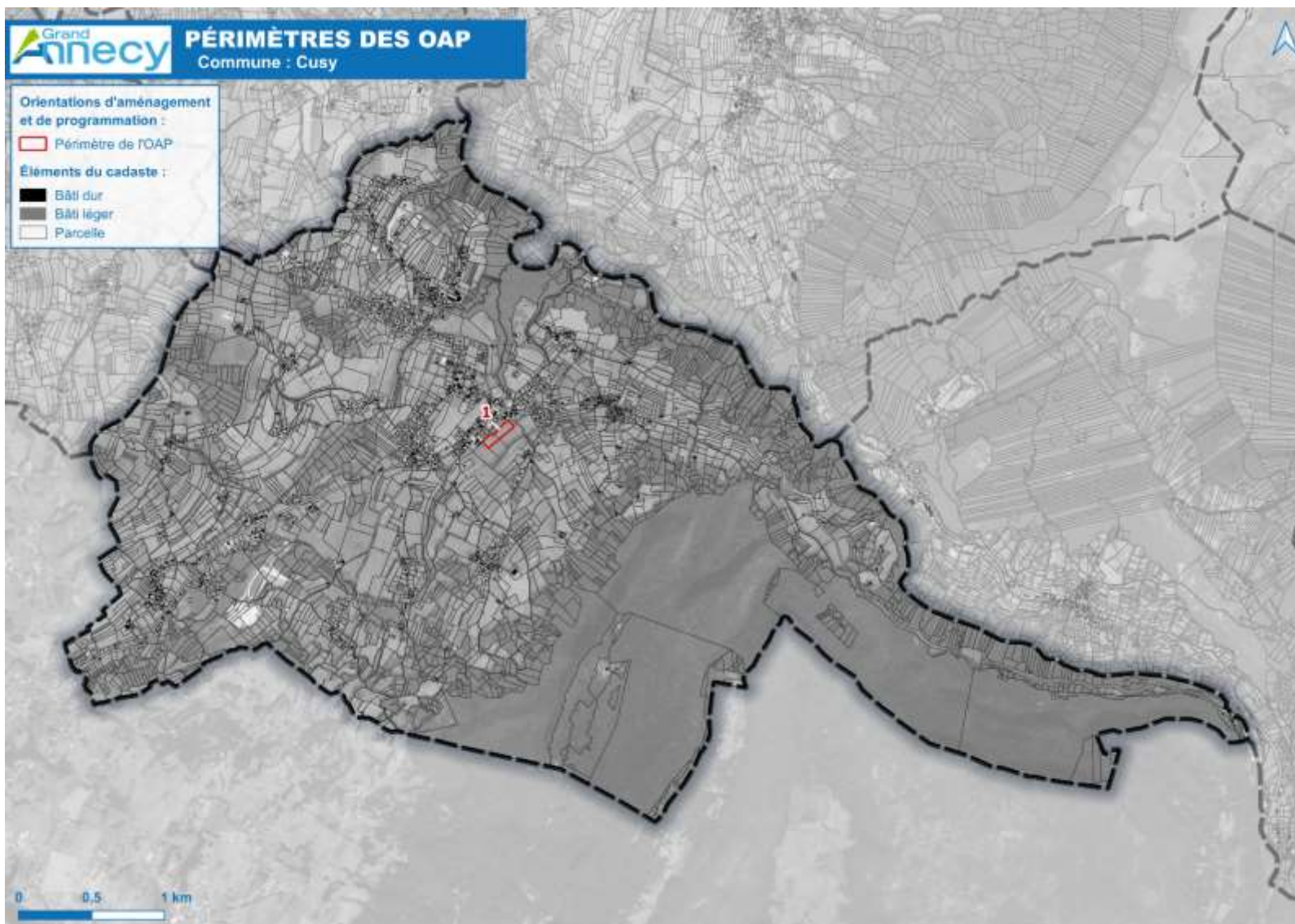
La Présidente,
Frédérique LARDET.



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 CUSY



OAP n°1 – LES BRUCHETS

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la desserte du secteur par la création d'une voie secondaire.
- Organiser une extension en cohérence avec le tissu existant et les nouvelles opérations à proximité.
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes et traiter les franges.
- Préserver les perspectives visuelles.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat.

L'aménagement propose la réalisation d'environ 53 logements de type habitat intermédiaire.

Mixité sociale :

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

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité moyenne avec de l'habitat intermédiaire.
- Volumétries simples.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+2+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- Deux accès sont créés et connectés à la RD911.

Voirie :

- Une voie de desserte nouvelle est aménagée pour desservir le secteur, elle est reliée aux voies de l'OAP des Bruchets.

Stationnements :

- Les stationnements résidentiels peuvent être réalisés dans l'emprise de l'opération.
- La réalisation des stationnements sera étudiée au regard de la nature des sols. Ils pourront éventuellement être réalisés en souterrain notamment si une étude hydraulique démontre l'absence d'impact sur la ZH et une amélioration de la gestion de l'aléa inondation en aval.

Mobilité douce :

- La création d'une voie douce à l'intérieur du secteur.

Composition paysagère et environnementale :

Insertion paysagère :

- Le traitement végétal des franges de l'opération est renforcé en fond de parcelle.
- Des espaces sont maintenus en pleine terre qui assurent l'ouverture visuelle sur le coteau.

Alimentation de la zone humide :

- Les opérations et/ou aménagements projetés ne doivent pas engendrer de rupture d'alimentation en eau de la zone humide présente sur le tènement.

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.

Contraintes identifiées pour le raccordement :

Les contraintes identifiées pour le raccordement (présence d'une zone humide à traverser) ne permettent pas de s'assurer de la raccordable des parcelles concernées. La faisabilité d'une solution en assainissement non collectif sur ce secteur devra être étudiée. En l'absence de sa faisabilité, l'aménagement de ce secteur sera remis en cause.

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).

SUP :

Le secteur est situé à proximité d’une canalisation de gaz. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l’émergence d’un projet dans cette zone. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d’aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
 -  Principe de voie secondaire à créer
 -  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter
 -  Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
 -  Habitat intermédiaire
 -  Hauteur
- Composition paysagère**
 -  Espace vert de pleine terre
 -  Transition paysagère végétale à assurer
 -  Perspective visuelle à préserver / valoriser