

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

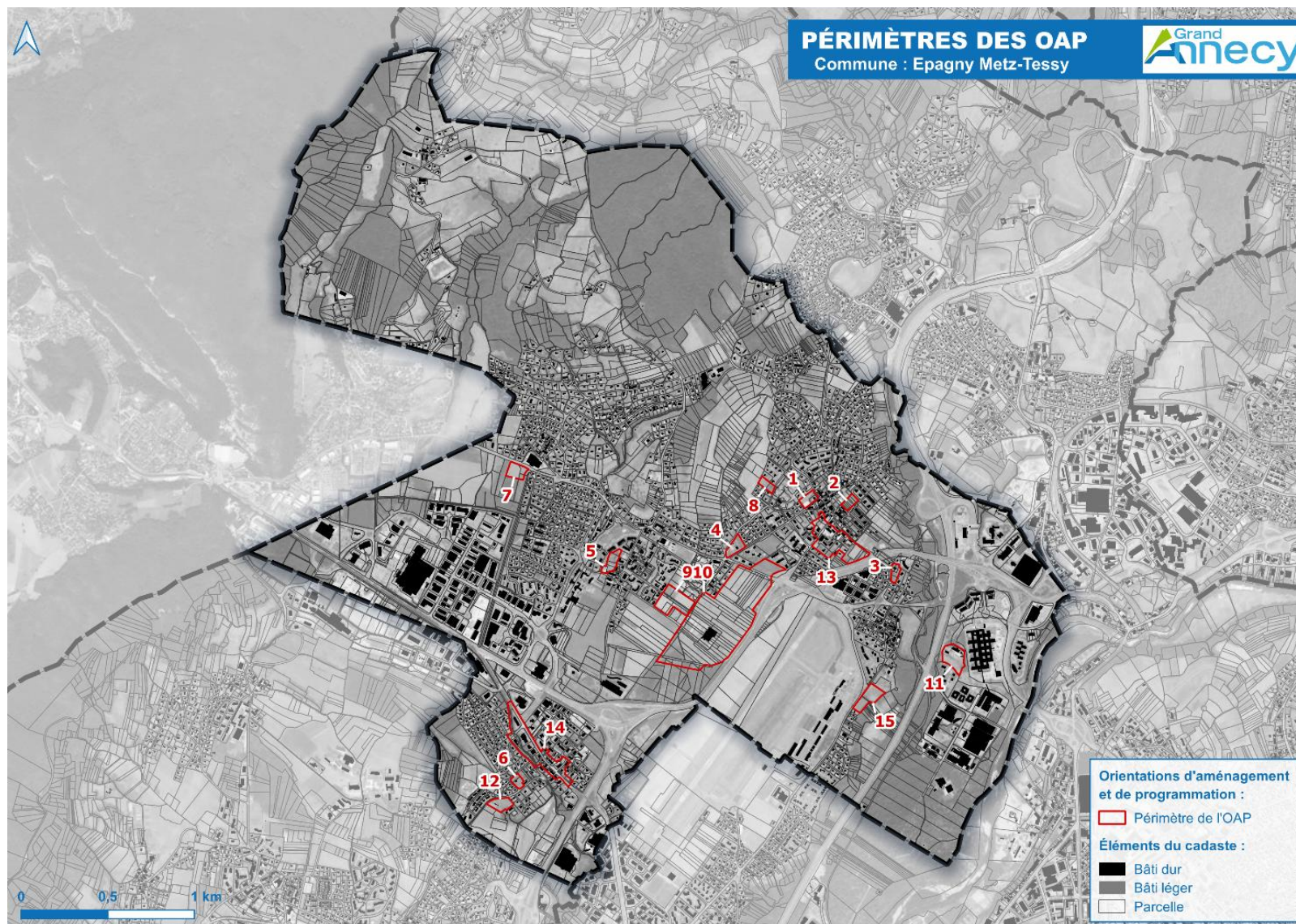
La Présidente,  
Frédérique LARDET.



**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'EPAGNY-METZ-TESSY



## OAP n°1 – AU PRÉ DE LA TOUR

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer un espace public en lien avec les terrasses en face pour créer une petite polarité. Cela pourra s'accompagner de commerces en rez-de-chaussée.
- Créer deux petits collectifs d'environ une douzaine de logements avec stationnement en sous terrain.
- Prévoir une poche de stationnement sur le site et éventuellement quelques stationnements réservés aux commerces.
- Créer une desserte interne à la zone en sens unique (le sens sera à définir lors de l'opération). Créer une liaison douce passant par l'espace public.
- Prévoir un traitement paysager en lien avec les 3 maisons à l'arrière et protéger l'arbre existant.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 25 logements.

**Mixité sociale :** 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

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP. L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Les bâtiments existants sont à démolir et deux nouveaux bâtiments sont reconstruits sur l'emprise du projet : un donnant sur la route de Proméry et le second sur la rue des Grands Champs.
- Le bâtiment sur la Route de Proméry peut accueillir des commerces en rez-de-chaussée donnant sur un nouvel espace public.

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1.

#### Desserte et stationnement

**Accès :**

- Deux accès sont assurés : rue des Grands Champs et route de Proméry.

**Voirie :**

- La voie principale est en sens unique. Le sens unique est déterminé au moment de l'opération.

**Stationnement :**

- Le stationnement est réalisé en souterrain et une aire de stationnement mutualisé est créée sur le secteur.
- L'aire de stationnement sur le site est arborée et végétalisée.

**Mobilité douce :**

- Des sentiers piétons sont aménagés aux abords de l'opération.
- Des espaces de pleine terre végétalisés et arborés sont au cœur de l'opération.
- Un accès piéton est créé sur chacune des rues adjacentes à l'opération.
- Le traitement des cheminements est perméable.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Une transition paysagère de type haie ou alignement d'arbre est à prévoir en lien avec les constructions voisines.
- L'arbre existant Route de Proméry est à conserver.
- D'autres plantations d'arbres sont à prévoir en plus de l'espace de pleine terre végétalisé situé au cœur du site.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie structurante à créer
-  Liaison douce à créer
-  Stationnement à créer
-  Stationnement en souterrain ou en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Espace public à créer
-  Possibilité d'implantation de commerce en rez-de-chaussée
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre
-  Espace vert de pleine terre arboré
-  Arbre existant à conserver
-  Transition paysagère végétale à assurer

## OAP n°2 – LES GENOTTES

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer un espace vert public en lien avec les programmes récents au nord du site.
- Créer un petit collectif d'environ une vingtaine de logements.
- Prévoir une poche de stationnement sur le site.
- Créer une liaison douce entre le nord-est et l'ouest et ainsi mailler le centre-bourg et les programmes récents au nord.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 22 logements.

**Mixité :** 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'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP. L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- 22 logements collectifs en R+2+c.

**Hauteur :**

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

#### Desserte et stationnement

**Accès :**

- L'accès aux véhicules est assuré par l'impasse Barlati, ou la rue des Genottes en cas d'obtention d'un accord avec le privé.

**Voirie :**

- Une voirie principale est créée depuis le Sud du site. Elle est en impasse et dessert les logements.

**Stationnement :**

- Le stationnement se réalise en souterrain ou en surface.

**Mobilité douce :**

- Une liaison douce traverse le secteur du nord-ouest et dessert le nouvel espace public.

**Composition paysagère et environnementale :**

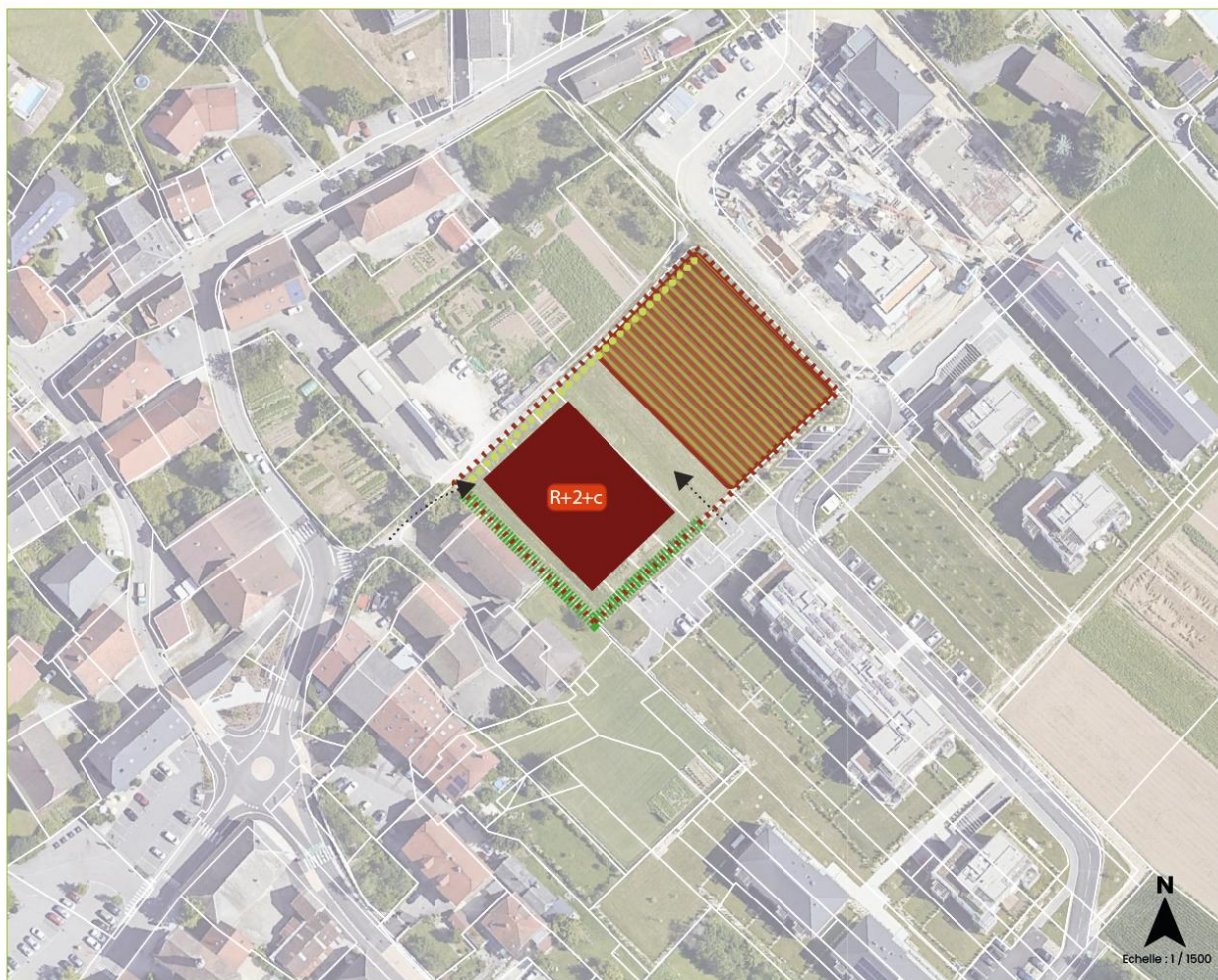
**Insertion paysagère :**

- Espace vert public à créer au nord avec plantations d'arbres.
- Une transition paysagère végétale est implantée au Sud de l'habitat collectif.



**COMMUNE D'Epagny-Metz-Tessy**  
**OAP 2 - LES GENOTTES**

Superficie de l'OAP : 0,45 ha  
Nombre de logements : 22  
Densité : 49 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
  - > Principes préférentiels d'accès
  - Liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
  - Habitat collectif
  - R+X Hauteur
- Composition paysagère**
  - Espace vert de pleine terre
  - Espace vert public ou collectif à aménager
  - Transition paysagère végétale à assurer

## OAP n°3 – ROUTE DES BORNOUS

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Densifier une dent creuse au sud-est du centre de Metz.
- Proposer des formes urbaines et des hauteurs adaptées au tissu urbain alentour.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 10 logements.

**Mixité sociale** : 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'opération pourra être réalisée en plusieurs temps.

L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie** :

- Des formes urbaines de type habitat individuel ou intermédiaire de type maisons groupées ou en bande.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Une dizaine de logements avec des formes urbaines adaptées au tissu urbain.

**Hauteur** :

- Hauteur maximale des constructions en R+1.

#### Desserte et stationnement

**Accès** :

- Des accès sont assurés par la route des Bornous et au Sud du secteur par l'impasse du Chat Blanc.

**Voirie** :

- Création d'une voie principale interne au secteur à partir de la route des Bornous.

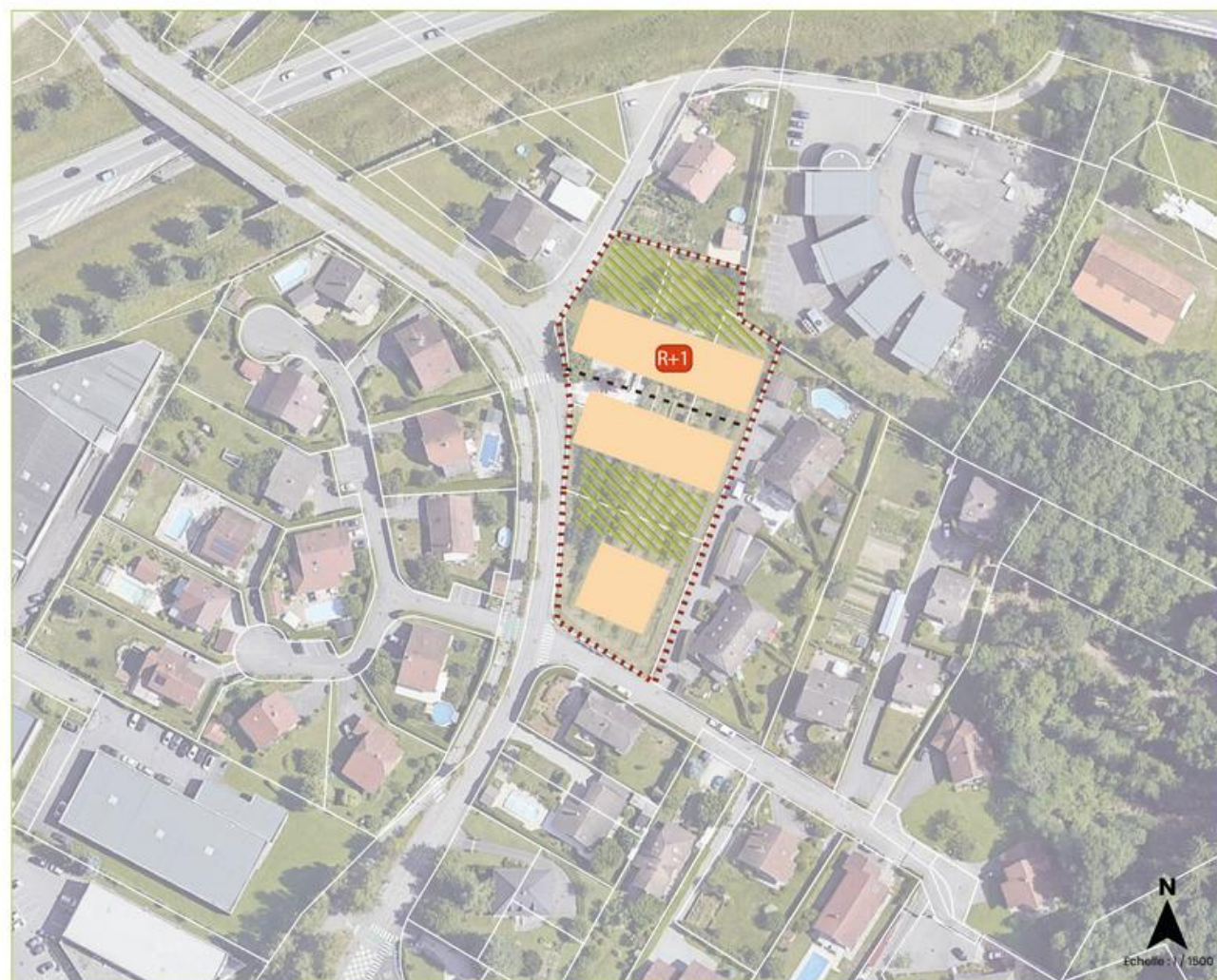
**Stationnement** :

- Le stationnement se réalise en souterrain ou en surface.

#### Composition paysagère et environnementale :

**Insertion paysagère** :

- Maintien d'un espace de pleine terre végétalisé au nord et au sud des maisons en bande.



-  Périimètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie principale à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat individuel ou intermédiaire  
(maisons groupées ou en bande)
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre

## OAP n°4 – CHEMIN DES VIGNES

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Aménager le carrefour au sud.
- Créer trois petits collectifs d'environ une quinzaine de logements.
- Créer des accès à partir de la rue des Grands Champs.
- Créer des liaisons douces le long des voies existantes.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 40 logements.

**Mixité sociale** : 40% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS.

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

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP.  
L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie** :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Extension/ réhabilitation/ démolition des bâtiments existants et création de 2 petits collectifs en R+1 d'une quinzaine de logements chacun.

##### **Hauteur** :

- Hauteur maximale des constructions en R+1+c.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès** :

- L'accès est mutualisé et se fait à partir de la rue des Grands Champs.

##### **Stationnement** :

- Le stationnement se réalise en souterrain ou en surface.

##### **Mobilité douce** :

- Des continuités piétonnes doivent être assurées le long de la rue des Grands Champs et le chemin des Vignes.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Des espaces de pleines terres végétalisés arborés sont à maintenir et à créer.
- La haie existante se trouvant à l'Est est à conserver.



-  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**
-  Maison individuelle à démolir ou à réhabiliter
-  Habitat collectif
-  Espace public à créer (aménagement carrefour)
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Haie existante à conserver

## OAP n°5 – MAIRIE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer un espace vert public au nord en lien avec la mairie et les constructions existantes.
- Créer des petits collectifs d'environ une trentaine de logements.
- Créer des accès aux parkings souterrains via le passage des Jardins au sud et le parking de la rue de la liberté au nord.
- Maintenir les liaisons douces existantes et renforcer le maillage afin de mieux desservir le centre-ville.
- Implanter des commerces/services/bureaux en rez-de-chaussée pour renforcer l'offre commerciale et de services du centre-bourg.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 30 logements.

**Mixité sociale :** 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 du secteur se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme dans le sud de la zone réservée au logement et à plus court terme au nord, pour la zone dédiée à l'équipement.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Création de petits collectifs en R+2 au Sud, les petits collectifs doivent accueillir des activités ouvertes au public en rez-de-chaussée.
- Au centre de l'opération, les emprises bâties en R+1 sont dédiées à l'accueil de commerces, bureaux et activités de services. Les rez-de-chaussée donnent sur l'espace piétonnier central.
- Création d'un espace public central majeur qui est dimensionné de telle façon à constituer un véritable lieu de déambulation pouvant accueillir des manifestations le long de la rue piétonne à créer.

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+2.

#### Desserte et stationnement

**Accès :**

- Deux accès sont assurés par le passage des jardins et le parking de la rue de la Liberté.

**Stationnement :**

- Les aires de stationnement sont en souterrain et en surface, ces dernières sont à paysager.

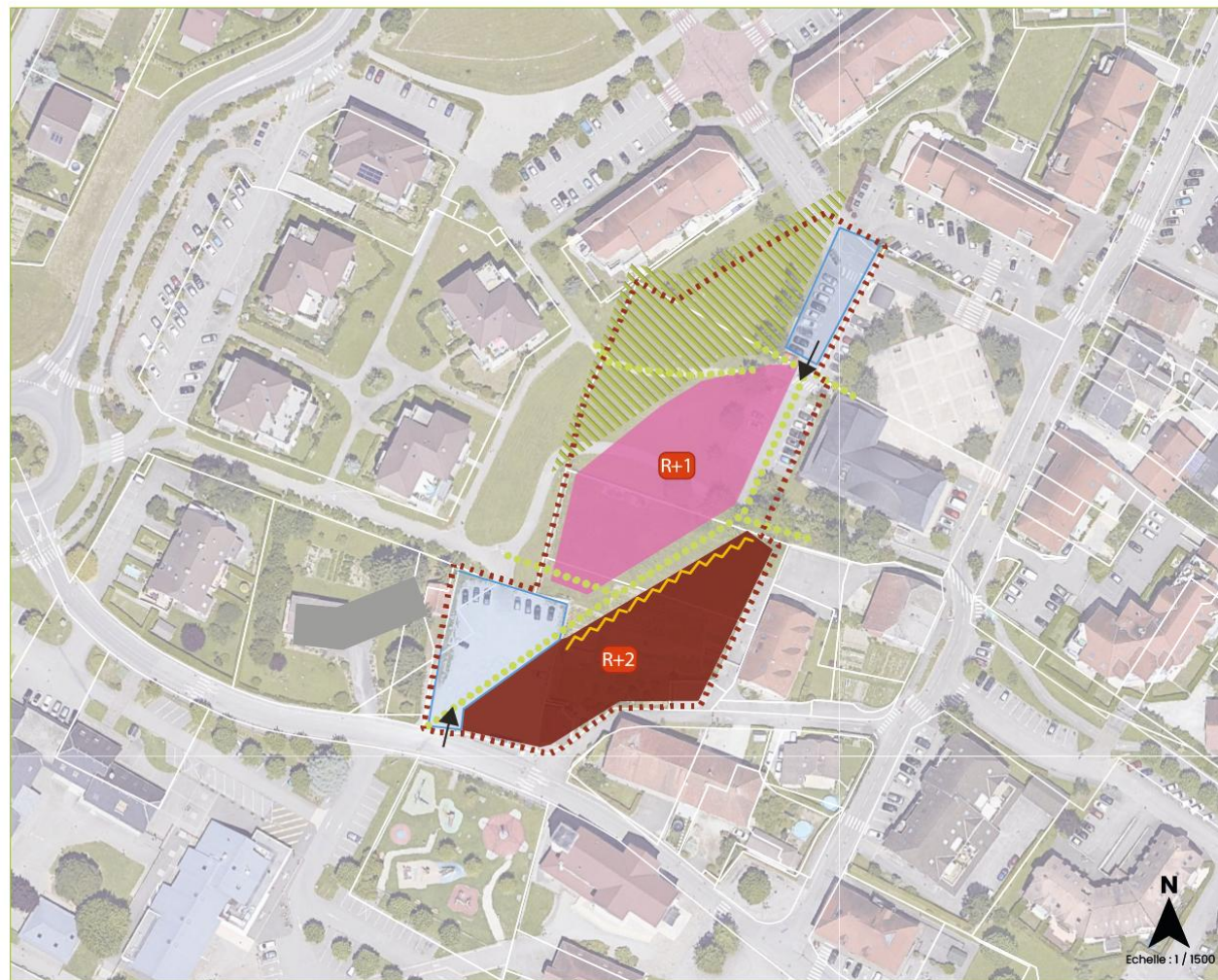
**Mobilité douce :**

- Création d'une rue piétonne centrale avec cheminement cyclable.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Création d'un espace vert collectif au nord du site en lien avec les espaces publics existants dans l'objectif de créer un véritable cœur de ville apaisé et destiné aux modes actifs.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe d'accès (positionnement indicatif)
-  Principe de liaison douce à créer
-  Stationnement à créer ou à conserver
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Implantation d'activités ouvertes au public en rez-de-chaussée à prévoir
-  Zone à vocation économique
-  Hauteur
-  Bâti existant
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre

## OAP n°6 – ROUTE DE POISY NORD

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer deux petits collectifs d'environ une quinzaine de logements avec stationnement en souterrain.
- Créer un accès au secteur à partir de la route de Poisy.
- Renforcer les liaisons douces.
- Prendre en compte la topographie du site et l'intégration paysagère des constructions.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 27 logements.

**Mixité sociale :** 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

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP. L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- Des formes urbaines de type habitat intermédiaire ou maison en bande.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Création de deux petits collectifs en R+1+c.

##### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1+c.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- Un accès est assuré par la route de Poisy.

##### **Stationnement :**

- Le stationnement se réalise en souterrain.

##### **Mobilité douce :**

- Des sentiers piétons sont aménagés aux abords à l'Est de l'opération.
- Un accès piéton est créé sur chacune des rues adjacentes à l'opération avec une traversée nord-sud.
- Le traitement des cheminements est perméable.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Des espaces de pleine terre végétalisés sont créés à l'est de l'opération.
- Une transition paysagère de type haie ou alignement d'arbre est à prévoir en lien avec les constructions voisines.
- Ordonnement des façades vers l'est et valorisation des percées visuelles existantes.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie desserte à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Stationnement en sous terrain à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat intermédiaire ou maisons en bande
-  Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
-  R+X Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace de pleine terre arboré
-  Arbre existant à conserver
-  Perspective visuelle à préserver/valoriser
-  Transition paysagère végétale à assurer

## OAP n°7 – CANAL DE LA MONNAIE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'urbanisation du secteur en lien avec les emprises bâties environnantes.
- Gérer les transitions paysagères avec les espaces agricoles.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 60 logements.

**Mixité sociale** : 50% 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

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP. L'ouverture de la zone est prévue pour le moyen terme.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie** :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Le bâti doit s'intégrer au tissu environnant.

**Hauteur** :

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

#### Desserte et stationnement

**Accès** :

- L'accès au périmètre se fait par la route de Sillingy au nord.

**Voirie** :

- Une voirie est créée en impasse afin de permettre l'accès aux nouveaux bâtiments.

**Stationnement** :

- Les stationnements sont en souterrain ou en surface.

**Mobilité douce** :

- La voirie créée comporte des aménagements réservés aux modes doux.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Des espaces de pleine terre sont implantés au Sud et à l'Est du secteur afin d'assurer une transition paysagère en lien avec les zones humides et le canal.
- Des espaces de transition paysagère végétale sont assurés au Nord, à l'Ouest et à l'Est du site afin de créer des coupures douces avec le tissu urbain environnant et les espaces agricoles.
- Tenir compte des enjeux écologiques identifiés sur le secteur : adapter le projet en cohérence avec la démarche Eviter/Réduire/Compenser.



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

## OAP n°8 – LES CRETS

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Compléter l'urbanisation existante.
- Aménager un espace vert collectif au nord afin de gérer la transition avec les espaces agricoles.
- Proposer des formes urbaines en cohérence avec le bâti alentour.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :** Habitat

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

**Mixité sociale :** 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

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP. L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- Des formes urbaines de type habitat groupé.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et doit être en cohérence avec le tissu urbain existant.

##### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- L'accès se fait via l'impasse du Clos de Tessy.

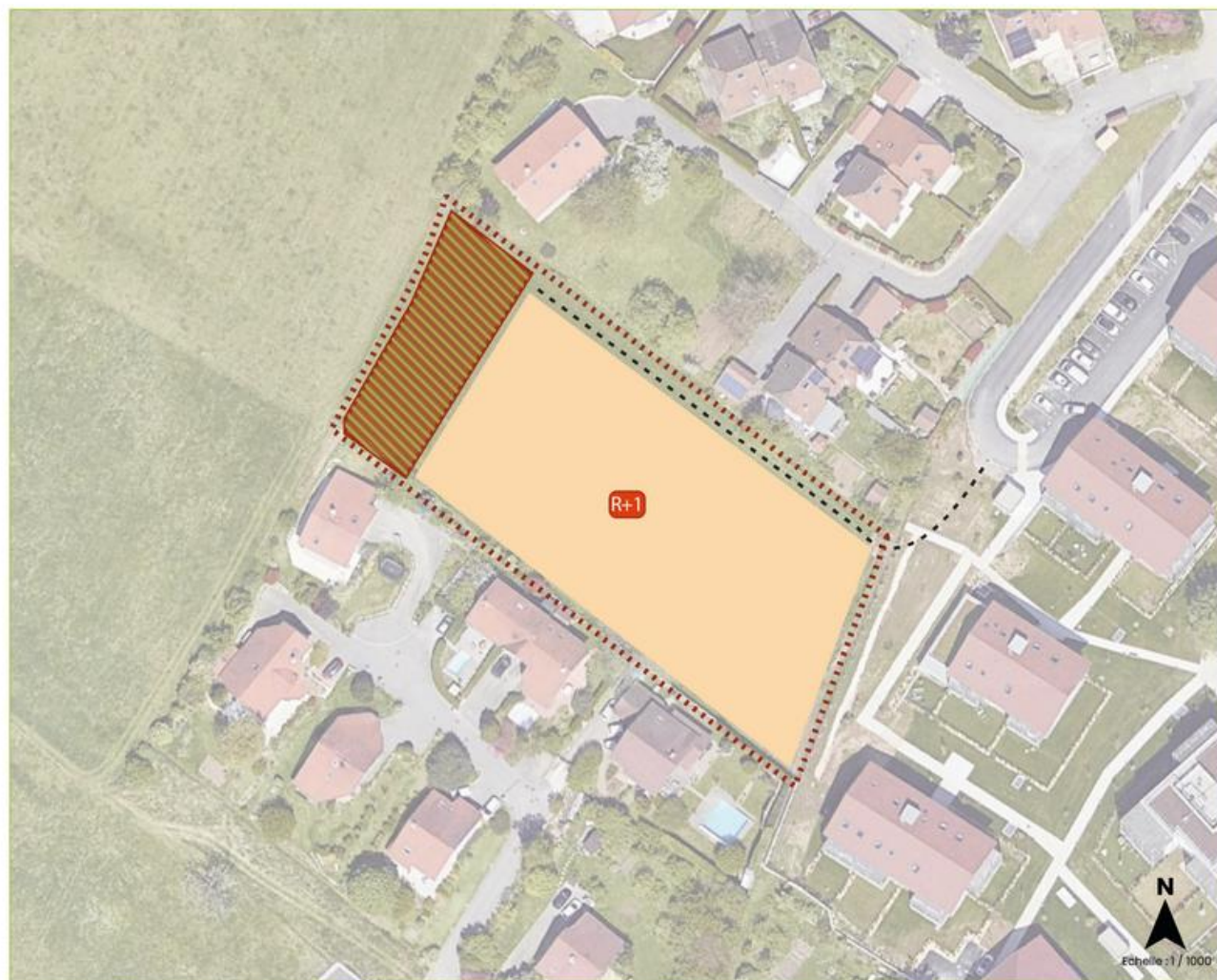
##### **Voirie :**






- Une seule voirie est mise en place pour desservir l'ensemble des logements. Elle se termine en impasse.

#### Composition paysagère et environnementale :

##### **Insertion paysagère :**

- Un espace collectif paysager est réalisé en interface avec la zone agricole. Il a pour fonction d'être un espace de vie commun pour les habitants du secteur.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie principale à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat groupé
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert collectif à aménager

## OAP n°9 – LE VILLAGE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Aménager le périmètre par des emprises bâties cohérentes et adaptées.
- Travailler les cœurs d'îlot dans les formes urbaines.
- Conforter et mettre en place des cheminements doux sur l'ensemble du site.
- Protéger et mettre en valeur les espaces d'intérêt paysager.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 93 logements.

**Mixité sociale** : 50% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS est imposé sur la partie centrale du secteur. 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 exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP. L'ouverture de la zone est prévue pour le court terme.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie** :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et doit être en cohérence avec le tissu urbain existant.
- Un travail d'îlot est recherché.

##### **Hauteur** :

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

#### Desserte et stationnement

##### **Accès** :

- L'accès se fait à partir de la route des Rebattes à l'Est du site.

##### **Voirie** :

- Une voie principale est autorisée, se terminant en impasse. Des continuités piétonnes sont obligatoires.
- Les accès directs aux lots constructibles sont assurés depuis la voie principale.

##### **Stationnement** :

- Des aires de stationnement mutualisées et arborées doivent être réalisées.

**Mobilité douce :**

- Des principes d'aménagement modes doux sont à réaliser.
- La voie cyclable Est/ Ouest existante doit être maintenue. Aucune voie carrossable ne peut l'interrompre.
- Un aménagement pour les piétons et les cycles est mis en place le long de la route des Rebattes.
- Des principes de cheminements pour piétons et cycles sont à réaliser dans le secteur d'interface paysagère.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Le secteur d'interface paysagère est inconstructible avec une largeur minimum de 60 mètres. Dans un objectif de protection et de mise en valeur, cet espace peut être aménagé à des fins récréatives (aires de jeux, parc ouvert au public, ...). En cas de jardins potagers, ceux-ci doivent respecter un recul d'au moins 30 mètres vis-à-vis des constructions.
- L'interface avec le cimetière est conservée en espace ouvert.



-  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
-  Stationnement en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Secteur de mixité sociale renforcée
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre
-  Arbre existant à conserver

## OAP n°10 – SOUS LETTRAZ

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Urbaniser le secteur de Sous Lettraz avec une vocation mixte d'habitat, d'équipements et d'activités.
- Organiser le site en fonction du tracé du futur TCSPI.
- Conforter le pôle d'équipements existant et accueillir des équipements intercommunaux.
- Générer une mixité fonctionnelle entre habitat, activités et services.
- Proposer une offre de logements diversifiés.
- Proposer des formes urbaines diversifiées et une densité différenciée.
- Créer des espaces publics qualitatifs.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Mixte habitat, équipements et activités économiques

L'aménagement propose la réalisation d'environ 330 logements.

**Mixité sociale** : 40% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS sur les deux secteurs d'habitat du site. 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 plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant exclusivement sur le périmètre de l'OAP, concernant les secteurs d'habitat et d'activités économiques.

L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie** :

- Les formes urbaines sont de type collectif.  
Des formes urbaines plus traditionnelles sont créées à proximité du centre-bourg.
- Des activités artisanales s'implantent sur la partie Est du site.
- Des équipements intercommunaux polyvalents culturel et sportif doivent être créés au Sud du secteur.
- Des équipements publics communaux doivent être réalisés au nord du site.
- Les secteurs à vocation agricoles sont à préserver.

##### **Hauteur** :

- Hauteur maximale des constructions en R+2 au nord du secteur d'habitat.
- Hauteur maximale des constructions en R+3 au sud du secteur d'habitat.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès** :

- L'accès au secteur se fait par la RD 908b au Nord et la route des Rebattes à l'Ouest.

**Voirie :**

- Un axe principal qui accueille le futur tracé du TCSPI est à mettre en place.
- L'axe principal se connecte au rond-point au nord-est
- Une voirie principale qui permet d'accéder aux collectifs depuis l'Ouest est à aménager.

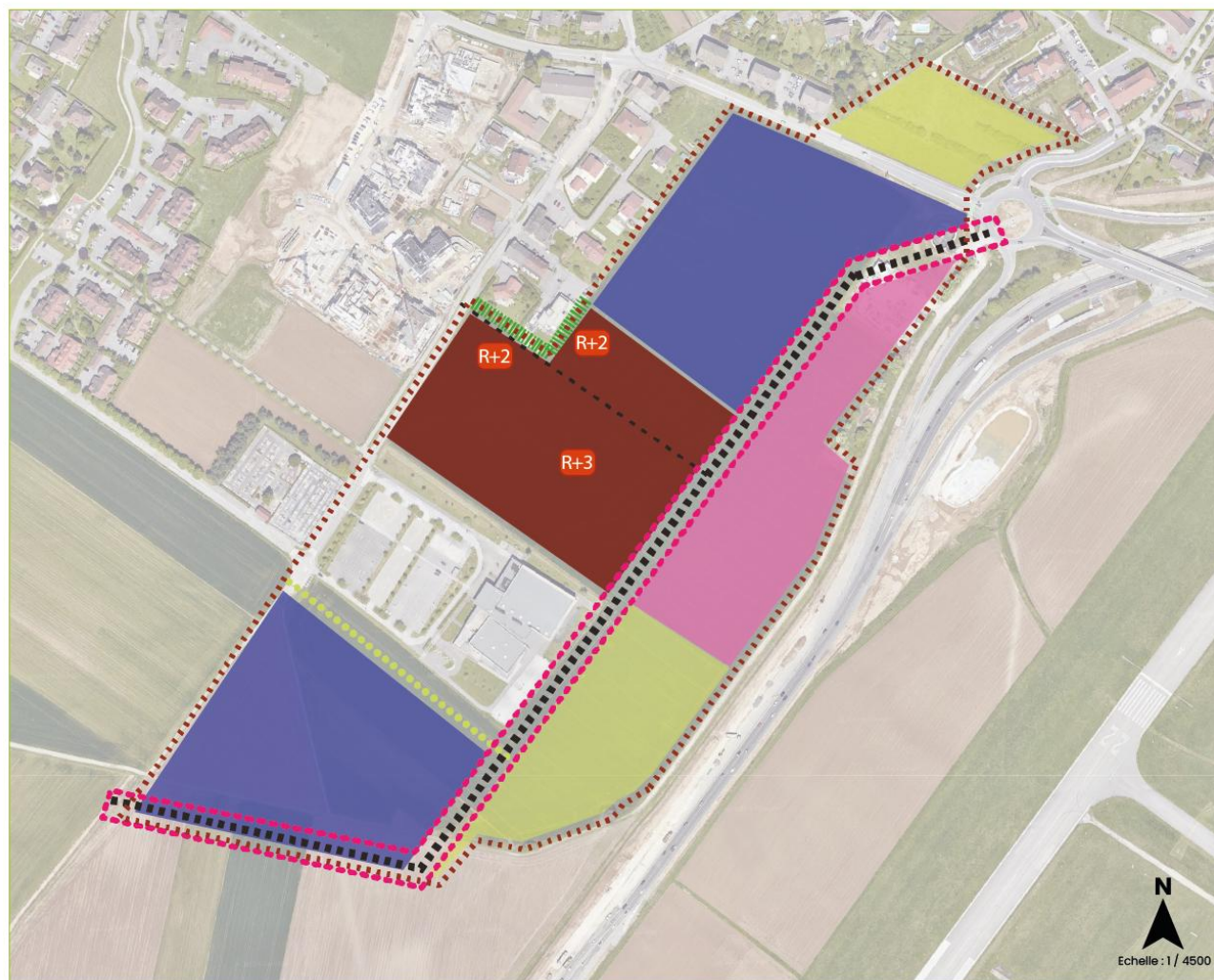
**Mobilité douce :**


- L'axe central doit accueillir des voies modes doux en lien avec le TCSPI.
- La voie à aménager depuis l'ouest du site doit également comporter des aménagements modes doux.
- Une voie modes doux doit être aménagée au sud du site en le cimetière et les secteurs agricoles au sud.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Une transition paysagère végétale est implantée au Nord des emprises bâties.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de voie secondaire à créer
-  Parcours TCSPi à prévoir
-  Liaison douce
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Secteur à vocation paysagère
-  Équipements à créer et à conforter
-  Zone à vocation artisanale
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Transition paysagère végétale à assurer



## OAP n°11 – LA BOUVARDE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Répondre au besoin d'un développement en termes d'équipements publics et économique.
- Développer une liaison pour les modes doux au nord-est du secteur.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Activités économiques et de services

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

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

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie** :

- Le secteur a pour vocation à accueillir principalement le centre de formation de soins infirmiers. Il est toutefois autorisé les résidences hôtelières, mais de manière accessoire.
- Le bâti existant est conservé. Les volumes actuels doivent être pris en compte. Les volumétries existantes des toitures sont à maintenir et à respecter dans l'esprit. Les extensions volumétriques sont autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur à la sablière du volume initial et d'être traitées en toiture-terrasse. Ces extensions doivent se distinguer du volume initial par leur aspect architectural et par des décrochements.
- Les façades hors toiture des volumes existants sont à maintenir et à mettre en valeur. Les teintes hors menuiseries doivent se rapprocher de celles préconisées dans le reste de la zone. Les ouvertures supplémentaires sont autorisées mais doivent être similaires à l'existant et dans le même rythme.

##### **Hauteur** :

- Hauteur maximale des constructions en R+3.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès** :

- L'accès au site se fait par l'impasse du Château de la Comtesse.

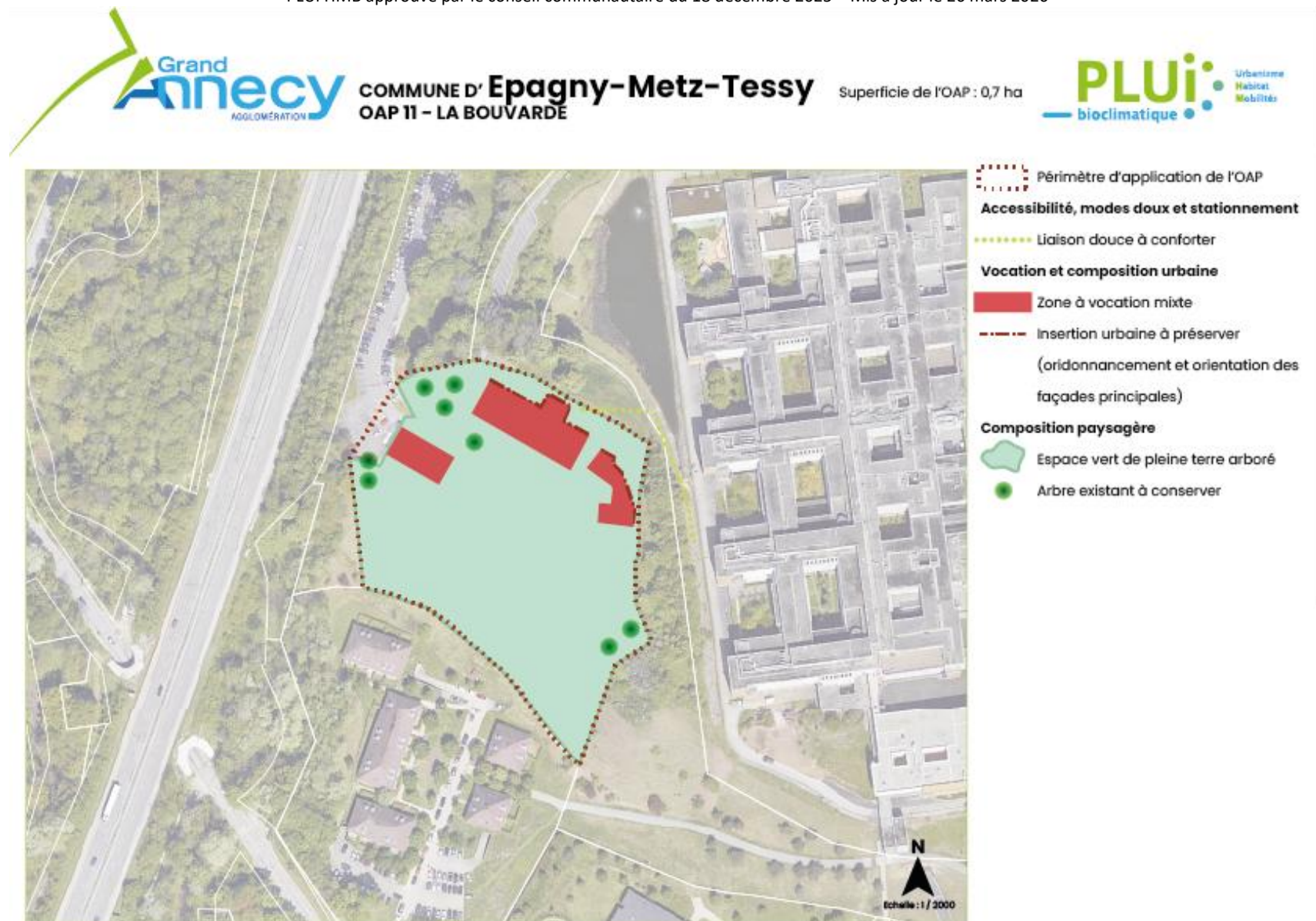
##### **Mobilité douce** :

- Une continuité piétonne est à réaliser entre la zone constructible et la piste cyclable existante à l'aval.

#### Composition paysagère et environnementale :

##### **Insertion paysagère** :

- Les arbres les plus intéressants sont à préserver.
- Les murs et murets traditionnels existants sont à conserver et à mettre en valeur.



## OAP n°12 – ROUTE DE POISY SUD

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre l'urbanisation sur ce site, en lien les opérations récentes au nord-ouest.
- Travailler sur l'intégration paysagère des constructions.
- Conforter et mettre en place des cheminements doux sur l'ensemble du site.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 57 logements.

**Mixité sociale :** 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

Le secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble exclusivement à l'intérieur du périmètre de l'OAP. L'ouverture de la zone est prévue pour le moyen terme.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- Des formes urbaines de type habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et en cohérence avec le tissu environnant.
- Prévoir un espace commun à l'échelle du projet

##### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- L'accès au site se fait à l'ouest par la route de Poisy.

##### **Voirie :**

- Une voie principale unique est réalisée. Cette voie est en impasse pour les véhicules avec un seul accès entrée/sortie sur la route de Poisy.

##### **Mobilité douce :**

- Un principe de cheminement piétonnier est réalisé. Il doit assurer une continuité entre la voie principale interne et la route de Poisy au nord-est.

#### Composition paysagère et environnementale :

##### **Insertion paysagère :**

- Une transition paysagère végétale est à assurer au nord et au sud en lien avec les espaces agricoles.



COMMUNE D' **Epagny-Metz-Tesy**  
OAP 12 – ROUTE DE POISY SUD

Superficie de l'OAP : 0,82 ha  
Nombre de logements : 57  
Densité : 69 logements/ha



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie principale à créer
-  Intersection à organiser
-  Liaison douce à créer
-  Stationnement en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Transition paysagère végétale à assurer

## OAP n°13 – CENTRE TESSY

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le centre-bourg de Tessa.
- Renforcer le tissu existant par le biais d'emprises bâties à réhabiliter et par des nouvelles constructions.
- Conforter et mettre en place des cheminements doux sur l'ensemble du site.
- Aménager des espaces publics afin de développer des lieux de rencontre.
- Mettre en place des espaces verts par le biais d'éléments paysagers.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 100 à 130 logements.

**Mixité sociale** : 40% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS à l'exception des bâtiments au sud-ouest du secteur dont un minimum de 50% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS est demandé. Dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune.

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

L'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.  
L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie** :

- Des formes urbaines de type habitat collectif, qui peut inclure des résidences seniors.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- La typologie des emprises bâties doit être en cohérence avec le tissu bâti existant.
- Un bâtiment au nord-ouest du périmètre est à réhabiliter.

**Hauteur** :

- Hauteur maximale des constructions en majorité en R+1 sur la partie Sud du secteur.
- Hauteur maximale des constructions en R+2 sur la partie Nord.

#### Desserte et stationnement

**Accès** :

- Les accès au secteur sont multiples.

**Voirie** :

- La desserte de certains secteurs doit être améliorée par la création de voies, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

**Stationnement :**

- Des places de stationnement en souterrain sont créés dans deux bâtiments collectifs au nord-ouest du périmètre, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.
- Pour les autres constructions, le stationnement peut être réalisé en surface ou en souterrain.
- Une aire de stationnement mutualisée et fortement arborée doit être créée au sud. La majorité de cette aire de stationnement doit être semi-perméable.

**Mobilité douce :**

- Des cheminements piétons sont réalisés sur l'ensemble du site, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, permettant un maillage complet du quartier.

**Composition paysagère et environnementale :**

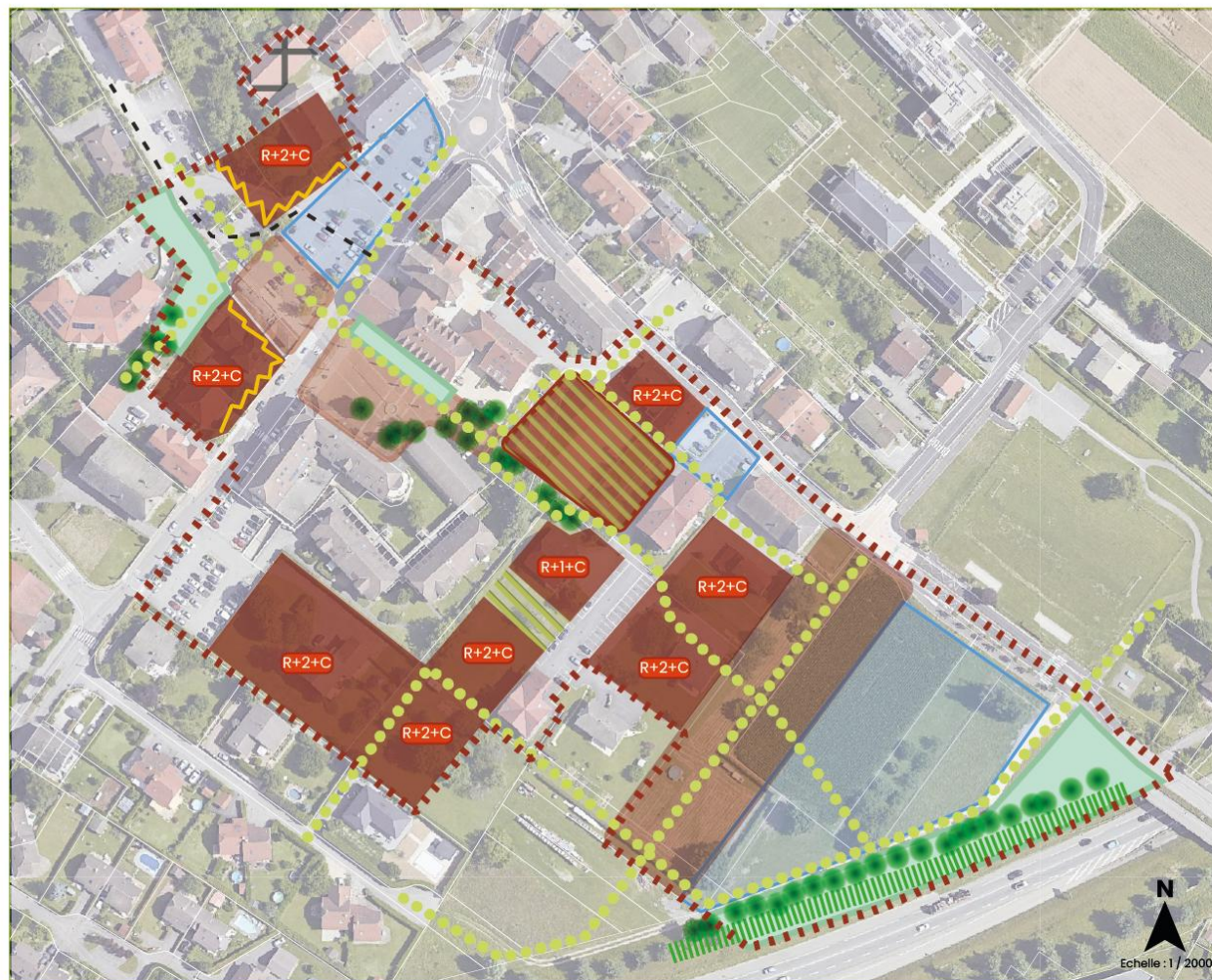
**Insertion paysagère :**

- De nombreux éléments paysagers doivent structurer le paysage tels que des espaces verts de pleine terre, le maintien d'arbres existants et des espaces verts de pleine terre arboré, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.
- Une transition paysagère végétale est à assurer. Celle-ci permet de faire une coupure douce entre le tissu bâti et la RD 3508.
- Un espace vert public est aménagé au centre du site.



COMMUNE D'  
**Epagny-Metz-Tessy**  
 OAP 13 – CENTRE TESSY

Superficie de l'OAP : 5.1 ha  
 Nombre de logements : 100 à 130  
 Densité : 25 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie principale à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Stationnement à créer ou à conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat collectif
- Bâties à réhabiliter
- Espace public à créer ou requalifier
- Implantation de commerce en rez-de-chaussée à prévoir
- Equipement à créer ou conforter
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace vert de pleine terre
- Espace vert de pleine terre arboré
- Espace vert public ou collectif à aménager
- Arbre existant à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer

## OAP n°14 – GILLON

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Densifier de manière cohérente le hameau historique de Gillon.
- Requalifier la route de Bellegarde et ses alentours, en lien avec l'arrivée du TCSPi.
- Aménager des espaces publics afin de développer des lieux de rencontre.
- Mettre en place des cheminements doux sur l'ensemble du site.
- Développer la qualité paysagère du site par le biais d'éléments paysagers.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale :** Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 170 à 210 logements.

**Mixité sociale :** 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 du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

##### Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type habitat collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition est évitée.
- Des commerces en rez-de-chaussée sont implantés dans des collectifs au centre et au sud-est du site, en lien avec la route de Bellegarde.
- Un espace public ou collectif est aménagé au Sud du site.
- Des pontons donnant sur le Nant sont créés

##### Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+3 avec une variation de hauteur comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

#### Desserte et stationnement

##### Accès :

- Les accès au secteur sont multiples.

##### Voirie :

- La route de Bellegarde est requalifiée pour accueillir le parcours du futur TCSPi qui est à prévoir.
- Le carrefour se situant au sud du site doit être réorganisé.

**Stationnement :**

- Des aires de stationnement végétalisées doivent être créés en lien avec l'implantation des résidences et des commerces.
- Pour les autres constructions, le stationnement peut être réalisé en surface ou en souterrain.

**Mobilité douce :**

- Des cheminements piétons perméables sont réalisés sur l'ensemble du site, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, permettant un maillage complet du quartier.
- Un pont mode doux traversant le Nant est créé

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Une large trame d'espaces verts de pleine terre arborés et de haies doit être confortée sur la partie Ouest du site.
- Les éléments patrimoniaux bâtis se trouvant au Sud du périmètre de l'OAP sont à préserver.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Voie existante à requalifier
-  Principe de voie secondaire à créer
-  Parcours TCSPi à prévoir
-  Flux carrefour à organiser
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
-  Stationnement à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Espace public à créer ou requalifier
-  Implantation de commerce en rez-de-chaussée à prévoir
-  Hauteur (m)
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre arboré
-  Haie ou ripisylve existante à conserver
-  Patrimoine bâti à préserver

## OAP n°15 – ROUTE DE CÔTE MERLE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Répondre au besoin d'un développement économique en lien avec la présence de l'aéroport et en couture urbaine avec les habitations situées à proximité
- Préserver les éléments végétaux existants afin de renforcer la qualité paysagère du secteur.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale** : Activités

Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités hôtelières et un centre d'affaire.

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

L'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'ouverture de la zone est prévue pour le long terme.

#### Composition urbaine

##### **Hauteur** :

- Hauteur maximale des constructions en R+3.

#### Desserte et stationnement

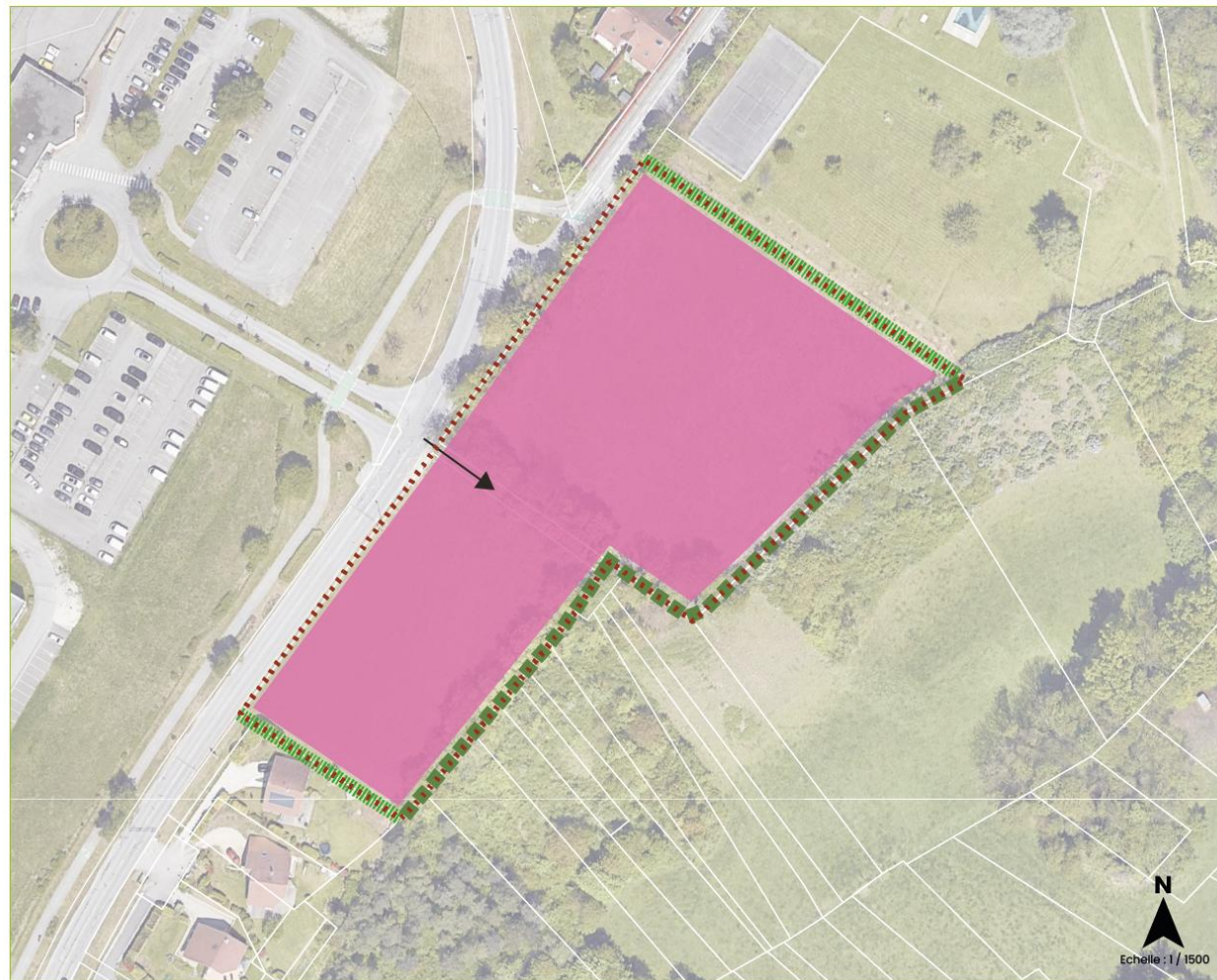
##### **Accès** :






- L'accès au site se fait par la route de Côte Merle. Les accès se font au Nord du secteur depuis le portail existant et au Sud de la haie existante depuis la route.

#### Composition paysagère et environnementale :

##### **Insertion paysagère** :

- Les haies existantes en périphérie sont à conserver et à préserver au maximum.
- Des transitions paysagères végétales sont à assurer en limites Nord et Sud du site d'opération. Elles permettent de faire une frange douce avec les tènements avoisinantes.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
  -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
  -  Zone à vocation économique
- Composition paysagère**
  -  Haie existante à conserver
  -  Transition paysagère végétale à assurer