

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

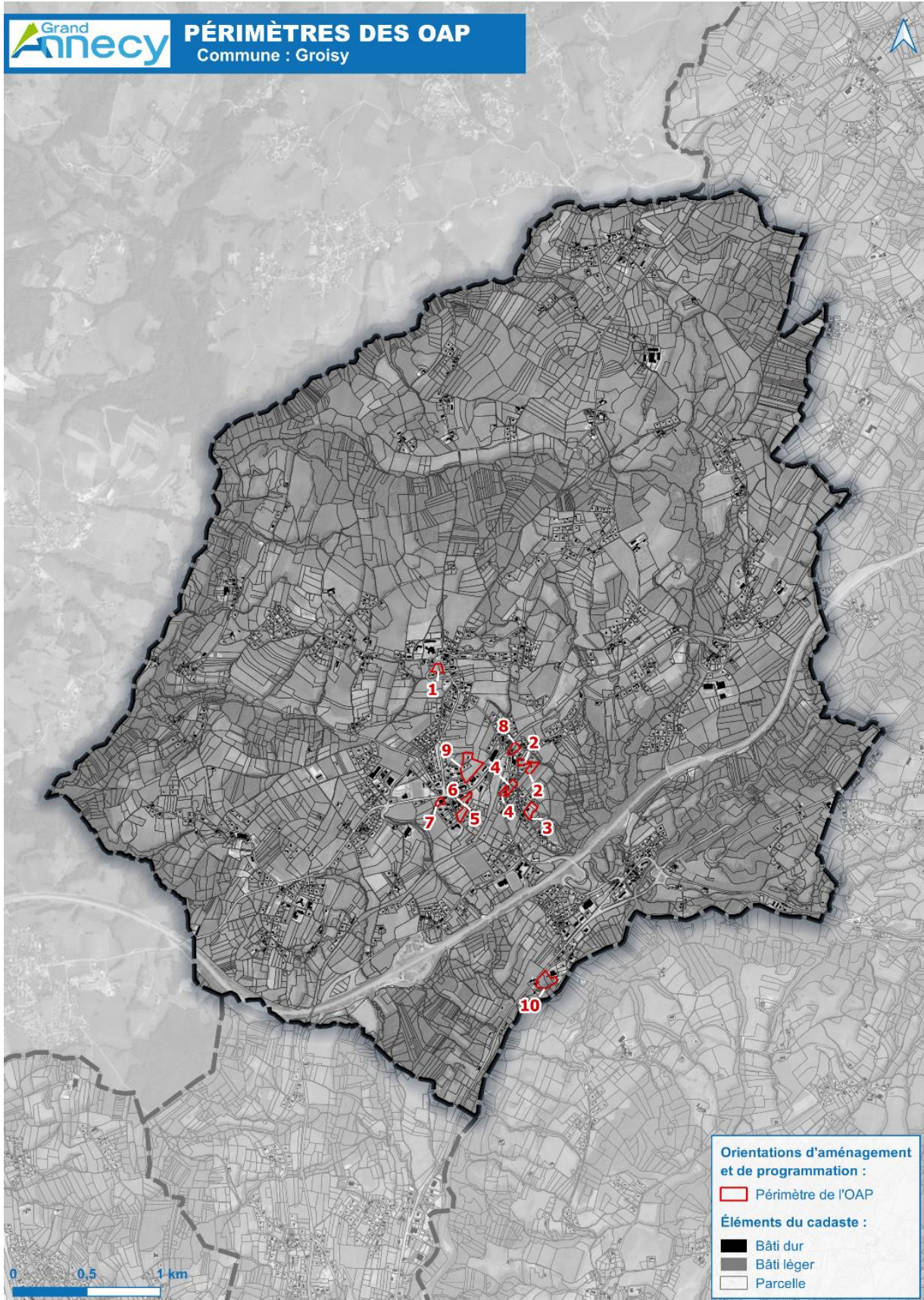
La Présidente,  
Frédérique LARDET.



**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 GROISY



## OAP n°1 – CHEF LIEU

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la desserte du secteur.
- Organiser une densification en cohérence avec le tissu existant.
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes.
- Assurer la connexion douce du secteur au reste du quartier.
- Préserver certains arbres remarquables pour favoriser la nature en ville.

### 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 19 logements.

**Mixité sociale :** Un minimum 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.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Mixité des formes urbaines avec des densités élevées de type collectif au Nord, et de la densité faible type habitat individuel au Sud.
- Un recul des constructions est ménagé en interface avec les constructions au sud comme espace tampon.

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+2+C selon le schéma de principe.

## Desserte et stationnement

### **Accès :**

- Un accès est créé sur la route du Chef-Lieu.

### **Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés en souterrain pour les bâtiments collectifs.

### **Mobilité douce :**

- Une sente piétonne est aménagée en traversée d'opération.
- Un accès piéton est créé sur chacune des rues adjacentes à l'opération.

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- Les arbres existants identifiés sur la carte sont préservés, ils participent à la qualité paysagère du secteur.
- Une transition paysagère végétalisée est ménagée en frange d'opération au Nord-Ouest et au Sud.
- Des espaces végétalisés sont préservés en interface avec les franges. Ils permettent de créer un recul avec les constructions existantes.
- Un espace végétalisé est maintenu sur la parcelle en interface avec la route du Chef-Lieu permettant de créer un espace de respiration.

### **Gestion des eaux pluviales :**

- Une noue paysagère est créée en limite Sud de l'opération. Elle peut être support de végétalisation pour épaissir la frange végétale en limite Sud.

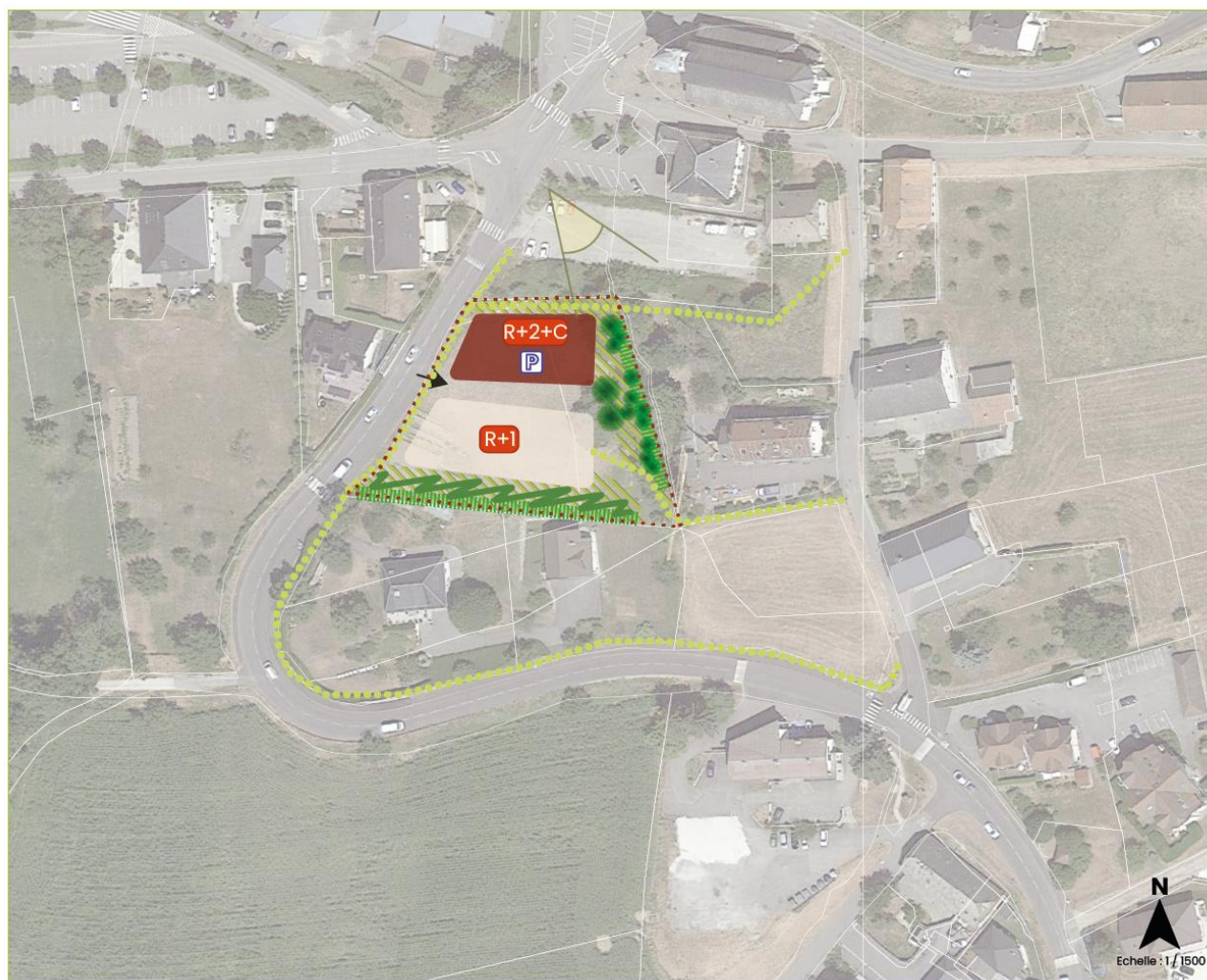
## Eau et assainissement


### **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 liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
  -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
  -  Habitat individuel
  -  Stationnement en souterrain ou en surface à créer
  -  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre
  -  Arbre existant à conserver
  -  Transition paysagère végétale à assurer
  -  Noue paysagère à créer ou conforter

## OAP n°2 – CHEZ CHRISTIN

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser une densification à proximité de la centralité.
- Opérer du renouvellement urbain en cohérence avec le tissu existant.
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes et de la zone agricole à l'Est.
- Préserver certains arbres remarquables pour favoriser la nature en ville.

### 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 40 logements dont 25 sur la partie ouest et 15 sur la partie est.

**Mixité sociale :** Un minimum 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'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur est soumis à deux opérations d'aménagement d'ensemble : secteur Est et secteur Ouest.

#### Composition urbaine

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

- Mixité des formes urbaines sur l'opération avec une densité élevée sur l'ouest du périmètre avec des collectifs, et une densité moyenne sur la partie est de l'opération de type habitat intermédiaire (maison superposée en bande).
- Pour l'habitat intermédiaire, un principe d'insertion urbaine permet d'orienter les façades principales (voir schéma de principe).

##### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+2+C sur la partie ouest.
- Hauteur maximale des constructions en R+1+C sur la partie est.

## Desserte et stationnement

### Accès :

- La partie Ouest est accessible par l'Allée des Prés.
- La partie Est est accessible par le sud, à partir de l'opération en cours de construction.
- Un seul accès par opération est créé.
- L'Allée des Prés est recalibrée et requalifiée afin de supporter les futurs flux.

### Stationnements :

- Pour l'habitat collectif, les stationnements résidentiels sont réalisés en sous-sol.
- Pour l'habitat intermédiaire, la mutualisation des stationnements est encouragée.
- Les stationnements sont traités de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique.

### Mobilités douces :

- Un cheminement doux est aménagé en traversée des deux opérations vers la route de Chez Christin.

## Composition paysagère et environnementale

### Insertion paysagère :

- Un espace vert de pleine terre est aménagé dans l'emprise de l'opération avec de l'habitat collectif. Il crée un espace de vie collectif pour les futurs habitants. Il peut être aménagé avec du mobilier urbain, des espaces récréatifs.
- Les arbres existants identifiés sur la carte sont préservés, ils participent à la qualité paysagère du secteur.
- Le traitement végétal des franges de l'opération est renforcé en fond de parcelle. Les haies existantes sont support de cette frange.

### 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.

### Réseau d'eaux usées :

Le SILA ne prévoit pas d'extension du réseau d'eaux usées sur ce secteur. Des autorisations de passage sur terrain privé sont nécessaires pour assurer le raccordement aux eaux usées d'une partie du secteur. Le cas échéant, le recours à une solution en assainissement non collectif devra être étudié. En l'absence de sa faisabilité, l'aménagement de cette partie de l'OAP sera remis en cause.

**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).



⋯ Périimètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

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

➔ Principe d'accès (positionnement indicatif)

P Stationnement en souterrain à créer

**Vocation et composition urbaine**

■ Habitat collectif

■ Habitat intermédiaire

R+X Hauteur

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

**Composition paysagère**

▨ Espace vert de pleine terre

● Arbre existant à conserver

■ Haie ou ripisylve existante à conserver

▨ Transition paysagère végétale à assurer

▨▨ Principe de recul / espace tampon

## OAP n°3 – PRE MARQUIS

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser une densification en entrée de village sur espace déjà imperméabilisé.
- Assurer l’insertion paysagère de l’opération vis-à-vis des habitations existantes et de la frange agricole.
- Améliorer la qualité de l’entrée de village.

### 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 22 logements.

**Mixité sociale :** Un minimum 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’ouvertures à l’urbanisation

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

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Densité moyenne de type habitat intermédiaire (maison superposée en bande).
- Un recul des constructions est effectué en frange Est de l’opération, en interface avec la zone agricole.

**Hauteur :**

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

#### Desserte et stationnement

**Accès :**

- Un accès unique est créé sur la route de Chez Christin
- Une impasse est aménagée pour la desserte de l’opération

**Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise du projet. Une mutualisation des stationnements est réalisée par poche en entrée d'opération sur la route de Chez Christin.
- Les stationnements sont traités de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Le traitement végétal des franges de l'opération est renforcé par le traitement des franges de l'opération.
- Des espaces végétalisés sont préservés en frange avec l'allée de Pré Marquis permettant d'avoir un espace de respiration sur la rue.
- Un espace tampon est réalisé en frange Est de l'opération, en interface avec la zone agricole permettant le recul des constructions.

**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 secondaire à créer
  -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
  -  Habitat intermédiaire
  -  Stationnement à créer ou à conforter
  -  Hauteur
- Composition paysagère**
  -  Espace vert de pleine terre
  -  Transition paysagère végétale à assurer
  -  Principe de recul / espace tampon

## OAP n°4 – GARE SUD

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser une densification et du renouvellement urbain à proximité de la gare et de la centralité.
- Assurer l'insertion paysagère dans un tissu à dominance pavillonnaire.
- Organiser la desserte en s'appuyant sur les voies existantes.

### 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 40 logements.

**Mixité sociale :** Un minimum 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'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

#### Composition urbaine

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

- Les formes urbaines sont avec une densité élevée de type collectif

##### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions selon un épannelage : du R+1+C à l'Est du secteur, au R+2+C à l'Ouest du secteur.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- Un accès est créé depuis la rue de la Gare pour desservir la partie Ouest de l'opération.
- Une voie nouvelle est aménagée pour desservir la partie Est de l'opération. Les accès aux constructions sont effectués sur cette voie.

- La voie nouvelle est connectée aux voies existantes (rue la Gare et route de Chez Christin).

**Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels peuvent être réalisés dans l'emprise de l'opération. Une mutualisation des stationnements est privilégiée par poche en surface et le stationnement sous-terrain est encouragé.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

**Cheminement doux :**

- Un cheminement doux est aménagé en bordure de la voie nouvelle et est connectée au reste du maillage sur les voies existantes.

**Composition paysagère et environnementale**

**Insertion paysagère :**

- Le traitement végétal des franges de l'opération est renforcé par le traitement des franges de l'opération.
- Des espaces végétalisés sont préservés en interface avec la rue de la Gare permettant d'avoir des espaces de respiration sur la rue et un recul des constructions.
- Un espace vert de convivialité est aménagé au cœur du secteur. Il est support de lieux de sociabilité pour les habitants. Il peut être aménagé avec du mobilier urbain, des éléments récréatifs.

**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 secondaire à créer
  -  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
  -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
  -  Habitat collectif
  -  Hauteur
- Composition paysagère**
  -  Espace vert de pleine terre
  -  Espace vert public ou collectif à aménager
  -  Transition paysagère végétale à assurer

## OAP n°5 – Château 1

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Préserver le cône de vue sur le château
- Assurer une insertion architecturale des nouveaux bâtiments vit à vis du bâti ancien à proximité (château, fermes ...)
- Créer une offre de logement abordable et des typologies variables permettant d'assurer le parcours résidentiel des ménages
- Assurer une continuité douce vers la place du Château

### 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 8 logements.

**Mixité sociale :** Un minimum 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.

#### Composition urbaine

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

- Densité progressive permettant de réaliser une couture urbaine avec l'existant avec :
  - o A l'Est un bâtiment de type petit collectif ou semi-collectif
  - o A l'Ouest des maisons jumelées en lien avec le tissu observé aux alentours
- L'orientation des faitages doit reprendre les orientations des formes bâties originelles environnantes (ferme, château ...)
- La partie inconstructible à l'est de la parcelle en lien avec la préservation du cône paysager doit faire l'objet d'un espace vert privatif paysager

##### **Hauteur :**

- L'OAP vise des gabarits uniquement pour les bâtiments collectifs de l'ordre de R+1+C

## Desserte et stationnement

### **Accès & voiries :**

- L'accès carrossable depuis le domaine public est assuré au Nord-Est de l'opération au niveau de la Rue de Boisy
- La voirie dessert l'ensemble des constructions et fait l'objet d'une aire de retournement conjointe à l'espace de stationnement. Dans le cas d'un aménagement en tranche, la partie de la voie principale réalisée peut comporter une aire de retournement provisoire dans l'attente de la réalisation des tranches futures.

### **Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération et sont intégrés aux constructions, en aérien et/ ou en souterrain.
- Une mutualisation des stationnements est privilégiée par une poche en surface. Les stationnements dédiés aux commerces viennent conforter le parc existant.
- Les stationnements sont traités de manière à être les moins visibles possible depuis la voie publique.
- L'aire de retournement prévue au centre de l'OAP doit être optimisée et prévoir des stationnements visiteurs

### **Mobilité douce :**

- Des sentes piétonnes sont aménagées au cœur de l'opération
- Les cheminements doux traversent l'OAP

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- L'ensemble des haies se trouvant en limite Nord et Sud de l'opération doivent être conservées afin de favoriser les filtres végétaux paysagers
- A l'Ouest de l'OAP une transition paysagère végétale est à créer afin d'assurer la transition entre la nouvelle opération et le château de Groisy
- Un cône de vue vers le château depuis la RD2 a été identifié. Aussi, au sein de l'emprise dudit cône de vue aucun bâtiment principal ne peut s'implanter pour ne pas venir réduire les perspectives existantes.

## 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 rétrocedées.

- 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 secondaire à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles ...) à créer ou à conforter
-  Stationnement en souterrain ou en surface à créer

**Vocation et composition urbaine**

-  Habitat collectif
-  Habitat groupé (maisons en bande ou jumelées)
-  Principe d'implantation des bâtiments
-  Hauteur
-  Orientation du faitage proche de celles des bâtiments traditionnels situés à proximité (château, corps de ferme ...)

**Composition paysagère**

-  Point d'appel visuel remarquable
-  Cône de vue sur le Château : aucun bâtiment principal ne pourra s'implanter sur cet axe pour ne pas réduire les perspectives
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Haie existante à conserver
-  Espace de pleine terre végétalisé
-  Perspective visuelle à préserver

Echelle : 1 / 1 000°

## OAP n°6 – Château 2

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Préserver le cône de vue sur le château
- Assurer une insertion architecturale des nouveaux bâtiments vit à vis du bâti ancien à proximité (château, fermes ...)
- Créer une offre de logement abordable et des typologies variables permettant d'assurer le parcours résidentiel des ménages

### 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 12 logements.

**Mixité fonctionnelle :** Non concerné.

**Mixité sociale :** Un minimum 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'ouvertures à l'urbanisation

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

#### Composition urbaine

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

- Densité progressive permettant de réaliser une couture urbaine avec l'existant avec :
  - o A l'Ouest un bâtiment de type petit collectif ou semi-collectif
  - o A l'Est des maisons jumelées en lien avec le tissu observé aux alentours
- L'orientation des faitages doit reprendre les orientations des formes bâties originelles environnantes (ferme, château ...)
- Un cœur d'ilot végétalisé doit être préservé entre les bâtiments collectifs afin :
  - o De créer un espace d'échange vecteur de lien social sur le secteur
  - o De préserver des espaces de fraîcheur dans l'enveloppe urbaine

### **Hauteur :**

- L'OAP vise des gabarits uniquement pour les bâtiments collectifs ou semi-collectifs de l'ordre de R+1+C

### **Desserte et stationnement**

#### **Accès & voiries :**

- L'accès carrossable depuis le domaine public est assuré à l'Ouest de l'opération au niveau de la Rue du Château
- La voirie dessert l'ensemble des constructions et fait l'objet d'une aire de retournement conjointe à l'espace de stationnement visiteur en aérien. Dans le cas d'un aménagement en tranche, la partie de la voie principale réalisée peut comporter une aire de retournement provisoire dans l'attente de la réalisation des tranches futures.

#### **Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération et sont intégrés aux constructions, en aérien et/ ou en souterrain.
- Une mutualisation des stationnements est privilégiée par poche en surface. Les stationnements dédiés aux commerces viennent conforter le parc existant.
- Les stationnements sont traités de manière à être les moins visibles possible depuis la voie publique.
- L'aire de retournement prévue au centre de l'OAP doit être optimisée et prévoir des stationnements visiteurs

#### **Mobilité douce :**

- Des sentes piétonnes sont aménagées au cœur de l'opération
- Les cheminements doux traversent l'OAP
- Le cheminement doux doit être paysagé puisque ce dernier intervient dans le cône de vue identifié vers le château

### **Composition paysagère et environnementale**

#### **Insertion paysagère :**

- La haie se trouvant en limite Est de l'opération doit être conservée afin de favoriser les filtres végétaux paysagers
- Au Nord et au Sud de l'OAP une transition paysagère végétale est à créer afin d'assurer la transition entre la nouvelle opération et les habitations existantes
- Un cône de vue vers le château depuis l'allée du Château a été identifié. Aussi, au sein de l'emprise dudit cône de vue aucun bâtiment principal ne peut s'implanter pour ne pas venir réduire les perspectives existantes.

### **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 secondaire à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles ...) à créer ou conforter
-  Stationnement en souterrain ou en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Maisons individuelles
-  Principe d'implantation des bâtiments
-  Orientation du faitage proche des bâtiments traditionnels situés à proximité (château, corps de ferme ...)
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Perspective visuelle à préserver/valoriser
-  Point d'appel visuel remarquable
-  Cône de vue sur le Château : aucun bâtiment principal ne pourra s'implanter sur cet axe pour ne pas réduire les perspectives
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Haie existante à conserver
-  Espace vert de pleine terre arboré

## OAP n° 7 – Boisy

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Requalifier l'entrée de ville de Groisy
- Redynamiser l'entrée de ville et indirectement le secteur de la gare
- Sécuriser les accès et prendre en compte le projet de contournement de bourg s'insérant à proximité
- Mise en valeur et préservation des continuités écologiques (cours d'eau sur la partie Ouest de l'OAP)
- Dimensionner le stationnement pour répondre aux besoins multiples du secteur (commerce, service et habitat) afin d'éviter le report sur l'espace public
- Valoriser une gestion économe du foncier par le emploi des bâtiments existants

### 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 24 logements.

**Mixité fonctionnelle :** Un rez-de-chaussée actif est à aménager dans le bâtiment existant sur la façade donnant sur la Rue de Boisy.

**Mixité sociale :** Un minimum 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'ouvertures à l'urbanisation

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

#### Composition urbaine

##### Formes urbaines, volumétrie :

- Démolition des bâtiments existants (Vival et garage premier)
- Construction d'un petit collectif avec un gabarit de l'ordre de R+1+C
- Le nouveau bâtiment doit permettre la mixité fonctionnelle avec :
  - o Un rez-de-chaussée actif dont la façade donne sur la RD2
  - o 24 logements répartis sur les étages supérieurs

- Volumétrie simples et harmonieuses, les bâtiments doivent s'intégrer dans le tissu urbain existant et opter pour un style architectural en adéquation avec le cadre bâti et paysager.
- L'orientation des faitages doit reprendre les orientations des formes bâties originelles environnantes (ferme, château ...)

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1+C

**Desserte et stationnement**

**Accès & voiries :**

- L'accès carrossable depuis le domaine public est assuré au Nord de l'opération au niveau de la Rue de Boisy (RD2)
- Afin de sécuriser l'ensemble des entrées/sorties sur la route départementale et limiter le caractère accidentogène de la voirie : un carrefour est aménagé sur la RD2 et intègre le tracé du futur contournement routier du bourg
- Pas de voirie interne, il s'agit de gérer les flux entrants et sortants sur la poche de stationnement mixte en front bâti

**Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération et sont intégrés aux constructions, en aérien et/ ou en souterrain.
- Une mutualisation des stationnements est privilégiée par poche en surface.
- La poche de stationnement mixte en front de parcelle répondra à un double usage : habitat, commerce et service. Aussi il convient que/qu' :
  - o Le dimensionnement du parking réponde à ces usages
  - o Un traitement différencié entre les stationnements à usage commercial ou de service et ceux dédiés à l'habitat

**Mobilité douce :**

- Des sentes piétonnes sont aménagées au cœur de l'opération
- Un cheminement doux doit assurer la continuité piétonne vers le Château de Groisy

**Composition paysagère et environnementale**

**Insertion paysagère :**

- Le verger situé sur la partie Ouest du site constitue un espace paysager de pleine terre visant à :
  - o Préserver les continuités écologiques en lien avec le passage d'un cours d'eau. Aussi, les arbres existants doivent être préservés.
  - o Assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville Ouest de la ville de Groisy
  - o Désimperméabiliser une partie du parking existant et identifier un nouvel espace au sein de la trame des espaces publics.
  - o Gérer la future bande de recul de 15 m générée par la voie de contournement
- Les limites Sud et Est doivent faire l'objet d'une transition paysagère végétale avec l'espace bâti et l'espace agricole

**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 liaison douce (piétons, cycles) à créer ou conforter
-  Stationnement en souterrain ou en surface à créer
-  Flux, carrefour à organiser
- Vocation et composition urbaine**
-  Principe d'implantation des bâtiments
-  Habitat collectif
-  Hauteur
-  Implantation de rez-de-chaussée actifs
-  Orientation du faitage proche de celles des bâtiments traditionnels situés en amont de la route du Château (Château, ancien corps de ferme).
-  Bâtiment à démolir dans le cadre d'un projet d'ensemble
- Composition paysagère**
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Espace boisé public ou collectif à aménager
-  Espace vert de pleine terre

## OAP n° 8 – Gare Nord

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Proposer une opération en continuité de la tranche A de l'OAP qui a déjà fait l'objet d'un aménagement au Nord
- Limiter les nuisances issues de la voie ferrée
- Préserver et valoriser les continuités écologiques (cours d'eau au Nord)
- Proposer des espaces collectifs privatifs pour favoriser une vie de quartier dynamique
- Redynamiser le secteur de la gare qui est une polarité importante sur la Commune de Groisy
- Valoriser et végétaliser la continuité piétonne vers la gare
- Créer une offre de logement abordable et mixte

### 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 32 logements.

**Mixité fonctionnelle :** Le rez-de-chaussée actif donnant sur la rue de la Gare est maintenu et préservé

**Mixité sociale :** Un minimum 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'ouvertures à l'urbanisation

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

#### Composition urbaine

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

- Densité élevée de l'opération avec des bâtiments de type petit collectif.
- Démolition d'un bâtiment existant
- Réhabilitation du bâtiment commercial au sud vers un bâtiment mixte avec du logement et le maintien d'un Rez-de-chaussée actif
- L'orientation des faitages doit reprendre les orientations des formes bâties originelles environnantes (ferme, château ...)

- L'ensemble des bâtiments d'habitation doit observer vis-à-vis de la voie ferrée un recul maximal afin de limiter les nuisances sonores

#### **Hauteur :**

- Hauteur maximale des nouveaux logements collectifs en R+2+c ou R+2+attique.
- Le bâtiment faisant l'objet d'une réhabilitation sur la partie Sud de l'OAP (bar/tabac du Chemin de fer) conservera :
  - o Le même gabarit soit R+1+C
  - o Les détails architecturaux de la façade du bâtiment actuel

### **Desserte et stationnement**

#### **Accès & voirie**

- Un seul accès est à créer depuis la route des Aires (cet accès doit être le plus éloigné possible du carrefour entre la RD2 et la RD102)
- La voirie dessert la poche de stationnement et fait l'objet d'une aire de retournement conjointe à l'espace de stationnement. Dans le cas d'un aménagement en tranche, la partie de la voie principale réalisée peut comporter une aire de retournement provisoire dans l'attente de la réalisation des tranches futures.
- La voirie structurante de l'opération sera en double sens et s'achèvera par une aire de retournement. Elle desservira l'ensemble des constructions

#### **Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés quand les contraintes techniques le permettent dans l'emprise de l'opération. Une mutualisation des stationnements est à privilégier par poche.
- Les stationnements sont traités de manière à être les moins visibles possible depuis la voie publique.
- Les stationnements en aérien sont localisés le long de la voie ferrée pour opérer une zone tampon entre la voie ferrée et les espaces d'habitat

#### **Mobilités douces :**

- Une liaison douce dessert la totalité du site et permet la connexion à la place de la gare
- Il convient de connecter l'opération aux voiries de mobilité douce dans le cadre de l'aménagement de la tranche A au Sud

### **Composition paysagère et environnementale**

#### **Insertion paysagère :**

- Afin d'assurer la tranquillité des espaces de vie vis-à-vis de la voie ferrée, de nombreux aménagements ont été identifiés sur la partie Ouest de l'OAP :
  - o Le traitement paysager de l'interface entre l'opération et la voie ferrée dans observer une logique de réduction des nuisances sonores (talus, arbres hauts-tiges ...)
  - o La mise en œuvre d'espace de stationnement permettant de préserver un espace tampon vis-à-vis de la voie ferrée
- La préservation d'un front végétal sur la partie Nord de la parcelle permettant :
  - o La préservation du bon fonctionnement du cours d'eau et des continuités écologiques sur le territoire
  - o Un espace de transition paysager entre la tranche A déjà construite et la tranche B faisant l'objet de la présente OAP

- Un espace vert collectif permettant d'initier un lieu d'échange vecteur de lien social et permettant une amélioration du cadre de vie associée à l'opération

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


 Stationnement ou souterrain ou en surface à créer

#### Vocation et composition urbaine

 Habitat collectif

 Hauteur

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


 Bâtiment à démolir dans le cadre d'un projet d'ensemble

 Implantation de rez de chaussée actifs

 Principe d'implantation des bâtiments

#### Composition paysagère

 Espace vert de pleine terre

 Transition paysagère végétale à assurer

 Espace vert collectif à aménager

## OAP n°9 – BOISY LACHAT

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la desserte du secteur par la création d'une voie secondaire.
- Organiser une densification 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.

### 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 114 logements de type habitat collectif.

Tranche A : 75 logements

Tranche B : 23 logements

Tranche C : 16 logements

**Mixité sociale :** Un minimum 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 trois opérations d'aménagements d'ensemble selon les tranches indiquées sur le schéma.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Densité élevée avec de l'habitat collectif sur les tranches A et B, ainsi que du collectif et/ou intermédiaire sur la tranche C.
- Volumétries simples, harmonieuses et la répétition est évitée.

**Hauteur :**

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

## Desserte et stationnement

### **Accès & voiries :**

- Deux accès sont créés : le premier depuis l'allée de Lachat et le deuxième depuis la route du Chef-lieu.
- Une voie de desserte nouvelle est aménagée à l'intérieur du secteur.

### **Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération et sont intégrés aux constructions, en aérien et/ ou en souterrain.
- Une mutualisation des stationnements est privilégiée par une poche en surface. Les stationnements dédiés aux commerces viennent conforter le parc existant.
- Les stationnements sont traités de manière à être les moins visibles possible depuis la voie publique.

### **Mobilité douce :**

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

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- Les arbres existants sont préservés, ils participent à la qualité paysagère du secteur.
- Le traitement végétal des franges de l'opération est renforcé en fond de parcelles.

### **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.

### **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)
-  Voie existante à conforter/requalifier
-  Principe de voie secondaire à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter
-  Stationnement à créer ou à conforter
- Vocation et composition urbaine**
-  Tranches des opérations d’aménagements
-  Habitat collectif et /ou intermédiaire
-  Habitat collectif
-  Implantation de rez-de-chaussée actifs
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Arbre existant à conserver

## OAP n°10 – LONGCHAMP

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la desserte du secteur par la création d’une voie secondaire.
- Organiser une densification en cohérence avec le tissu existant et les nouvelles opérations à proximité.
- Préserver les équipements existants.
- Préserver les éléments de nature existants et certains arbres pour favoriser la nature en ville.
- S’assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection éloigné du puits du Fier qui recoupe entièrement l’emprise de l’OAP.

### ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Encourager le développement de la biodiversité
- Le site comprend une zone humide inscrite à l’inventaire départemental incluse au sein de l’emprise.
- Les aménagements du projet participent à la préservation et la mise en valeur de ces espaces.
- Amélioration du cycle de l’eau
- Le site est concerné par le périmètre de protection éloigné du puits du Fier.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale :** Activités économiques de type activités artisanales et industrielles

#### Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

L’urbanisation est faite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

#### Composition urbaine

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

- Les volumétries sont simples et harmonieuses.

##### **Hauteur :**

- Hauteur des constructions allant du rez-de-chaussée au R+1 au maximum.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès & voiries :**

- Un accès est créé depuis le chemin de Fleurette.
- Une voie de desserte nouvelle est aménagée à l’intérieur du secteur.

##### **Stationnements :**

- Les stationnements peuvent être réalisés dans l’emprise de l’opération.

**Mobilité douce :**

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

**Composition paysagère et environnementale**

**Insertion paysagère :**

- Les arbres existants sont préservés, ils participent à la qualité paysagère du secteur.
- Les espaces boisés et les haies existantes sont maintenus, particulièrement au sud du secteur.
- Un espace situé en interface avec la route d'Annecy est concerné par une zone humide à préserver.

**Gestion des eaux pluviales :**

- La qualité des eaux pluviales générées par les activités et/ou aménagements doit être compatible avec une alimentation de la zone humide présente sur le tènement le cas échéant.

**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.

**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.

**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.

**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 :**

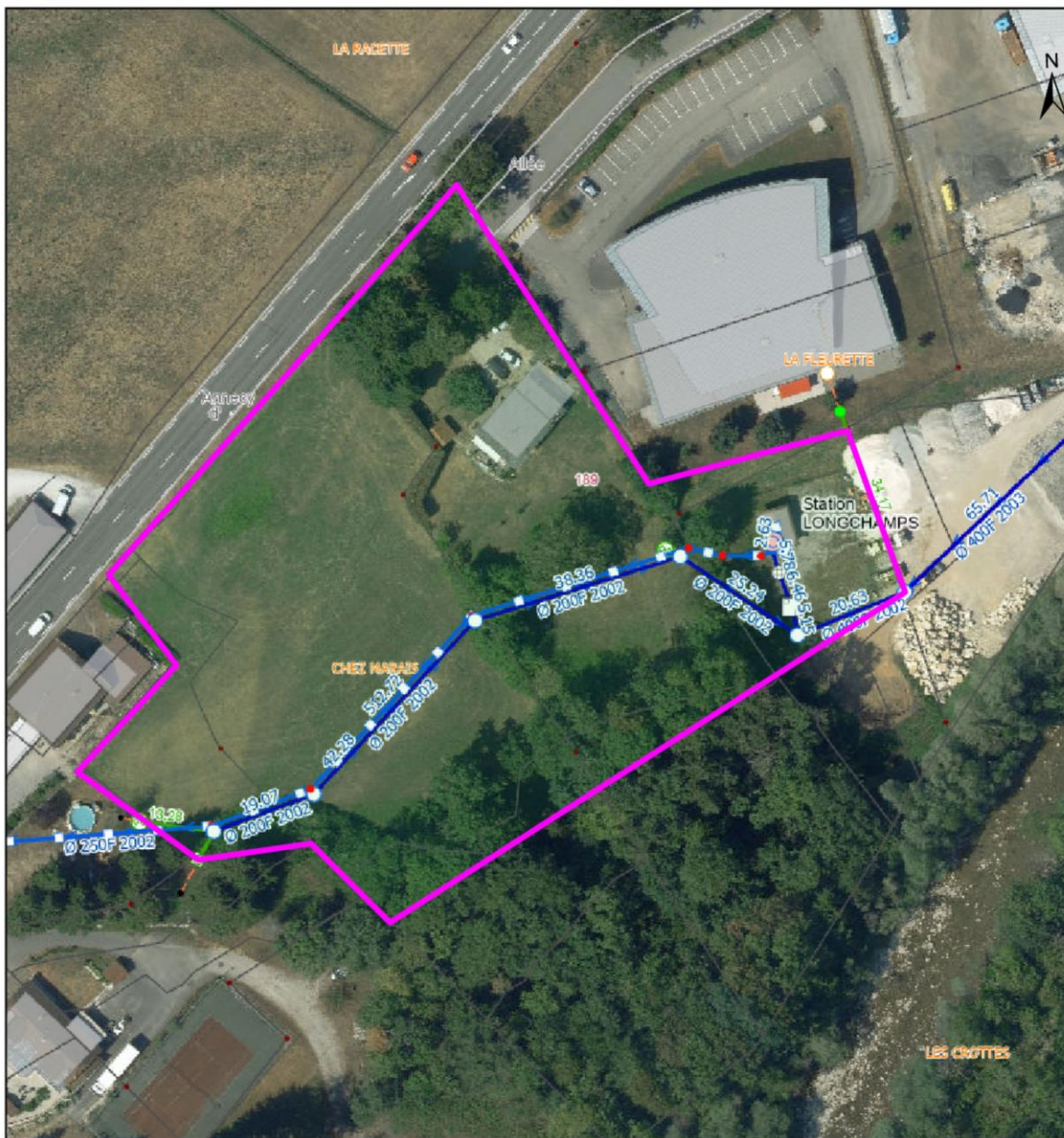
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales.



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

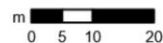
l'oxygène  
à la source

COMMUNE : GROISY  
 LIEU-DIT / SECTION : OAP N°10 - SERVITUDE DU RESEAU DES EAUX USEES

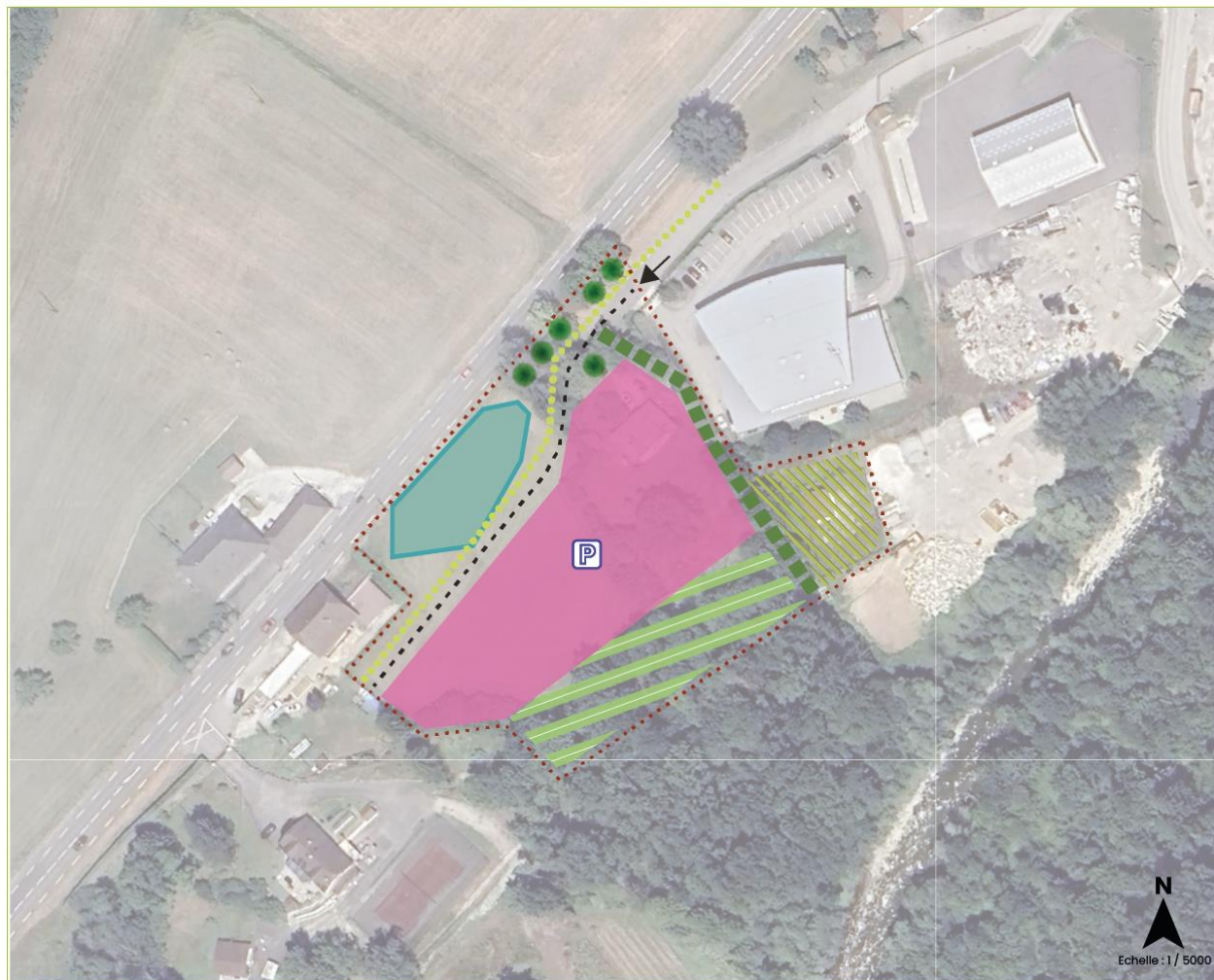


Légende		Affleurants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
<b>Collecteurs EU</b>		<b>Privé</b>	<b>Public</b>	<b>Réseau de chaleur</b>		<b>Station de pompage</b>	
Public	Projet	Regard de visite	Regard de visite	Réseau électrique		Piquage	
Privé	Unitaire	Regard siphonide	Regard siphonide	Conduite de refoulement		Coude	
<b>Branchements</b>		Boîte de branchement	Boîte de branchement				
Partie publique		*B Branchement	*C Collecteur				
Partie privée							

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  
30/10/2025



-  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 en souterrain ou en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Activités artisanales et industrielles
- Composition paysagère**
-  Espace boisé à préserver
-  Espace vert de pleine terre
-  Haie ou ripisylve existante à conserver
-  Arbre existant à conserver
-  Espace concerné par une zone humide