

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

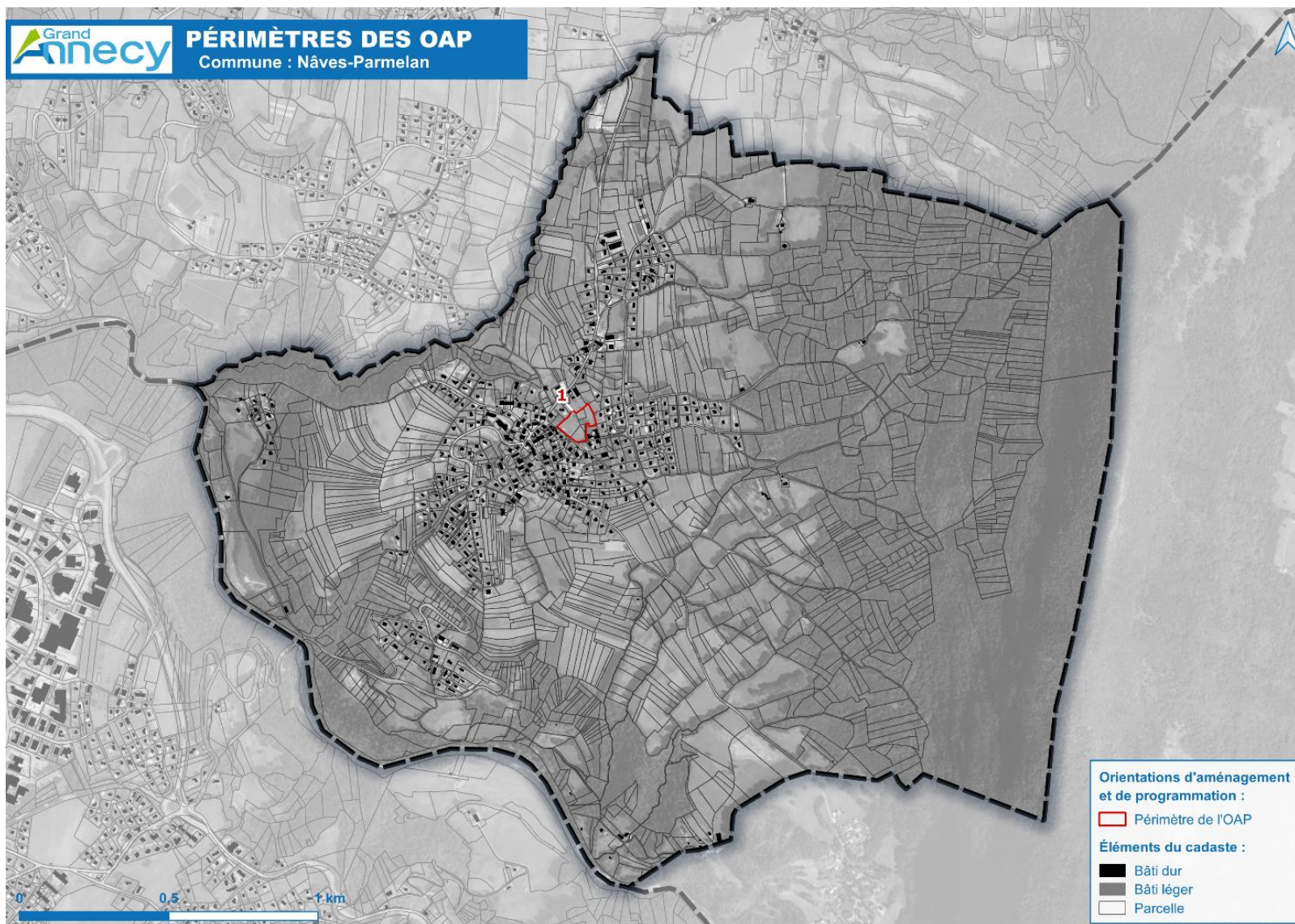
La Présidente,
Frédérique LARDET.



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 NAVES-PARMELAN



OAP n°1 – GROSSES PIERRES

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Participer à la qualité de la nouvelle rue en interface avec la route des Grosses Pierres, par le biais de l'implantation du bâti.
- Relier l'opération au centre-village en la connectant par un cheminement piétonnier.
- Développer une nouvelle continuité verte pour valoriser les paysages 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 50 logements.

Mixité sociale : Un minimum de 48% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Seul 80% maximum de la surface de plancher totale peut être réalisé dans l'attente de l'achèvement de l'aménagement des espaces collectifs.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les formes urbaines sont de type collectif et semi-collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et doit s'intégrer avec les bâtiments alentours.
- Le sens du faîtage est diversifié à l'image des constructions environnantes.
- Le linéaire des façades doit permettre d'avoir des ouvertures paysagères.
- L'implantation des constructions prend en compte le masque solaire entre elles afin d'assurer un « droit au soleil » pour chaque logement.
- Les logements (à partir des T3) recherchent une bi-orientation ou sont traversants (pour la ventilation naturelle et le confort de l'habitat).

- En limite Nord-Est et au Sud-Ouest du site les secteurs sont des secteurs avec une hauteur limitée en R+1+combles. Cependant à l'Est de l'espace vert type prairie, un volume plus important de type collectif en R+2+combles est toutefois autorisé.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de R+2+combles pour l'habitat collectif.
- La hauteur maximale des constructions est de R+1+combles pour les logements semi-collectifs.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès carrossable est assuré depuis la route des Grosses Pierres.
- Il est prévu la possibilité de raccorder l'opération directement à la RD5 ultérieurement.

Voirie :

- Une voie principale est créée sur la frange Nord du site.

Stationnement :

- Une aire de stationnement non couverte d'environ 30 places est prévue sur la partie Nord du site en interface avec la zone agricole et une autre à proximité des bâtiments implantés sur la frange ouest du site.

Mobilité douce :

- Une continuité piétonne ouverte au public est à réaliser. Elle se situe le long de la route des Grosses Pierres et permet ainsi de connecter l'opération au centre-village. La continuité douce passe également sur l'espace vert, connectant ainsi la partie Nord du projet avec la route des Grosses Pierres.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Un espace vert de pleine terre de type « prairie collective », est prévu au cœur du projet et directement accessible depuis la route des Grosses Pierres avec un cheminement piétonnier ouvert au public. Cet espace n'est pas clôturé, les immeubles sont conçus avec des rez-de-chaussée surélevés en contact direct avec la prairie collective. Des emmarchements ou des murets de faible hauteur, comme dans le bourg, peuvent en définir la limite.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, il est recherché environ 30% d'espaces verts de pleine terre.
- Les bassins existants sont conservés et mis en valeur.
- Afin de diminuer l'impact de la voiture dans le paysage, les places de stationnements prévues au Nord du site sont agrémentées d'arbres de type fruitiers d'ornement, qui s'inscrivent bien dans la proximité des vergers alentours. Des haies basses en limite d'opération sont aussi proposées.

Eau et assainissement

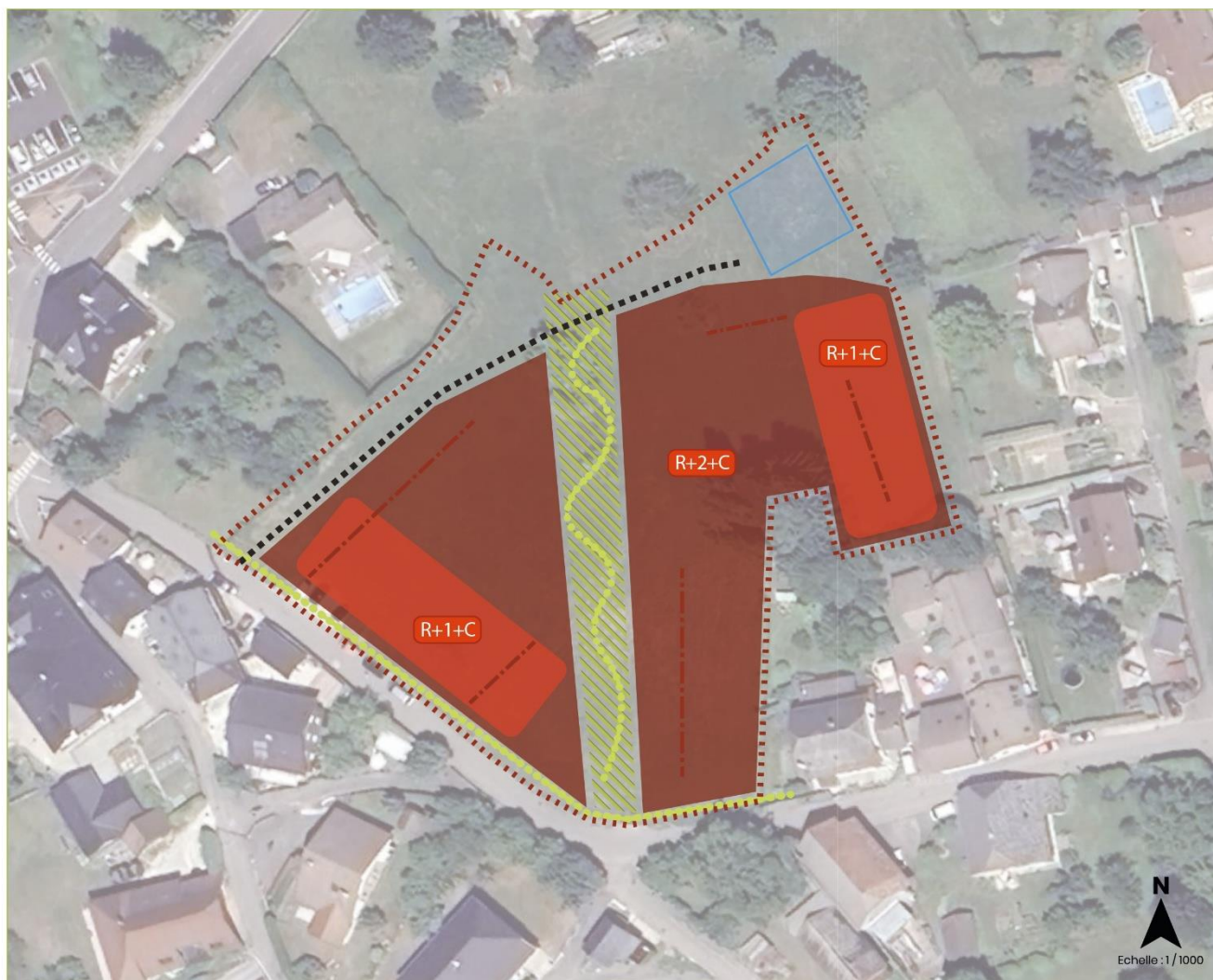
Assainissement - Orientations générales :










- 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 structurante à créer
-  Principe de liaison douce à réaliser
-  Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat intermédiaire
-  Habitat collectif
-  Principe d'insertion urbaine
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre