

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

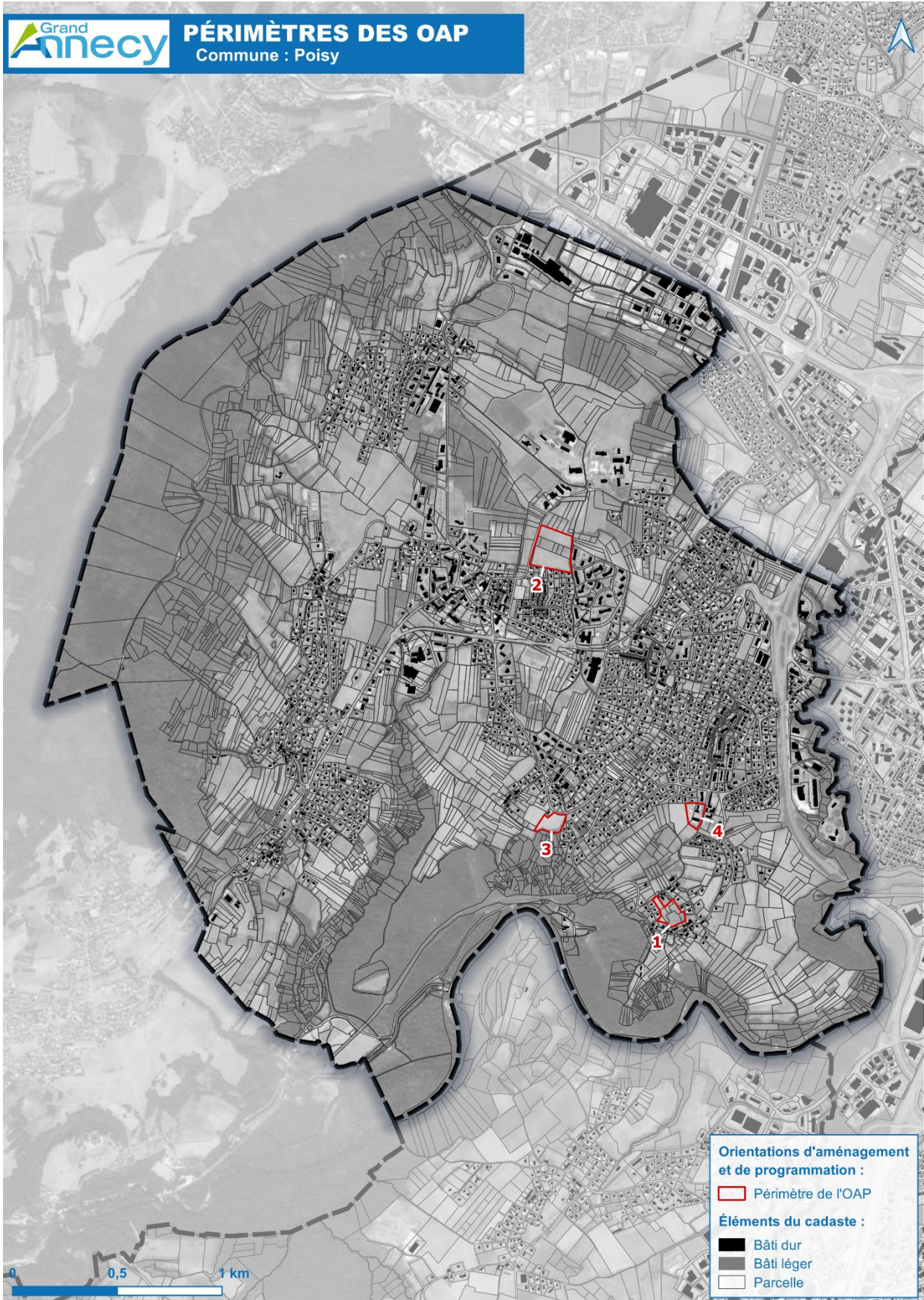
La Présidente,
Frédérique LARDET.



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 POISY



OAP n°1 – BRASSILLY

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser une densification par rapport au tissu existant.
- Assurer l'insertion et le traitement des trames paysagères de l'opération vis-à-vis des constructions existantes.
- Assurer la connexion douce à l'entrée du secteur.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Encourager le développement de la biodiversité
- Le site participe aux continuités écologiques locales grâce à la présence de haies arborées d'intérêt.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 82 logements.

Mixité sociale :

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

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fait en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
L'ouverture de la zone est prévue après 2030.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif.
- Volumétries simples et harmonieuses et la répétition est à éviter.
- Insérer le bâti par rapport aux constructions environnantes.
- Les nouveaux bâtiments doivent être distants les uns des autres de 20 mètres, cela ne prend pas en compte les annexes.

Hauteur :

- La hauteur des constructions est de maximum R+3+C (combles).
- L'altimétrie des faîtes des constructions avoisinantes est à prendre en compte.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès est garanti par le passage de Brassilly côté Nord-ouest avec un bouclage à réaliser sur le passage de Brassilly côté Est.

Voirie :

- La voie d'entrée au secteur est à requalifier pour permettre un accès optimal au secteur.
- Une voie secondaire est à créer au sein du secteur pour permettre l'accès aux habitations.

Stationnement :

- Les stationnements résidentiels doivent 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 sauf pour les places réservées aux PMR.

Mobilité douce :

- La voirie centrale est accompagnée de cheminements modes doux.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Implantation de nouvelles continuités vertes arborées en lien avec les paysages existants et permettre l'intégration des nouvelles constructions.
- Un espace de pleine terre est à préserver. Il peut être traité sous la forme d'un mail paysagé.

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).



COMMUNE DE **POISY**
OAP 1 - BRASSILLY

Superficie de l'OAP : 1,17 ha
Nombre de logements : 82
Densité : 70 logements/ha



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
 -  Principe de voie secondaire à créer
- Vocation et composition urbaine**
 -  Habitat collectif
- Composition paysagère**
 -  Haie ou ripisylve existante à conserver
 -  Transition paysagère végétale à assurer



OAP n°2 – RESSES DU BOUCHER

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'extension du secteur par rapport au tissu existant.
- Assurer l'insertion et le traitement des trames paysagères de l'opération vis-à-vis des constructions existantes.
- Assurer la connexion douce à l'entrée du secteur.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Encourager le développement de la biodiversité
- Le site participe aux continuités écologiques locales grâce à la présence de haies arborées d'intérêt.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 275 logements.

Mixité sociale :

Un minimum 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 se fait en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture de la zone est prévue après 2030.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif. Une distance d'environ 20m est attendue entre les bâtiments, cela ne prend pas en compte les annexes
- Volumétries simples et harmonieuses et la répétition est à éviter
- Insérer le bâti par rapport aux constructions environnantes

Hauteur :

- La hauteur des constructions est de minimum R+1+C à maximum R+3+C (combles).
- L'altimétrie des façades des constructions avoisinantes est à prendre en compte.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès est garanti depuis la route de l'École d'Agriculture avec liaison à prévoir avec le Crêt de Charvanod au niveau de la rue des Genevriers.

Voirie :

- Une voie secondaire est à créer au sein du secteur pour permettre l'accès aux habitations et la liaison avec le Crêt de Charvanod.

Stationnement :

- Les stationnements résidentiels doivent 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 sauf pour les places réservées aux PMR.

Mobilité douce :

- La voirie centrale est accompagnée de cheminements modes doux.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Implantation de nouvelles continuités vertes arborées en lien avec les paysages existants et permettre l'intégration des nouvelles constructions.
- Préserver les haies 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).



COMMUNE DE POISY
OAP 2 - RESSES DU BOUCHER

Superficie de l'OAP : 3,3 ha
Nombre de logements : 275
Densité : 83 logements/ha



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
 -  Principe de voie secondaire à créer
- Vocation et composition urbaine**
 -  Habitat collectif

OAP n°3 – LES VIOLETTES

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'extension du secteur par rapport au tissu existant.
- Assurer l'insertion et le traitement des trames paysagères de l'opération vis-à-vis des constructions existantes.
- Assurer la connexion douce à l'entrée du secteur.
- Préserver les haies existantes.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Encourager le développement de la biodiversité
- Le site participe aux continuités écologiques locales grâce à la présence de haies arborées d'intérêt.

Risques

Le site est concerné par des zones rouges classées au PPRn communal (XA7, XA10).

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale :

Un minimum 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 se fait en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture de la zone est prévue après 2030.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif. Une distance d'environ 20m est attendue entre les bâtiments, cela ne prend pas en compte les annexes
- Volumétries simples et harmonieuses et la répétition est à éviter.
- Insérer le bâti par rapport aux constructions environnantes.

Hauteur :

- La hauteur des constructions est de maximum R+3+c (combles).
- L'altimétrie des faîtages des constructions avoisinantes est à prendre en compte.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès est garanti depuis un accès qui sera réalisé à l'ouest du secteur avec un bouclage sur la route des Collines.

Voirie :

- Une voie secondaire est à créer au sein du secteur pour permettre l'accès aux habitations et la liaison avec la route des Collines.

Stationnement :

- Les stationnements résidentiels doivent 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 sauf pour les places réservées aux PMR.

Mobilité douce :

- La voirie centrale est accompagnée de cheminements modes doux.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Implantation de nouvelles continuités vertes arborées en lien avec les paysages existants et permettre l'intégration des nouvelles constructions.
- Préserver les haies existantes au sud et à l'est du site.

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
- Vocation et composition urbaine**
 -  Habitat collectif
- Composition paysagère**
 -  Haie ou ripisylve existante à conserver



OAP n°4 – ROUTE DES ECOLES A BRASSILLY

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Réorganiser le secteur en le densifiant par rapport au tissu existant.
- Assurer l'insertion et le traitement des trames paysagères de l'opération vis-à-vis des constructions existantes.
- Assurer la connexion douce sur l'ensemble du secteur.
- Assurer par le biais de franges douces les liens entre l'espace agricole et les espaces urbanisés.
- Préserver les haies et les arbres 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 60 logements.

Mixité sociale :

Un minimum 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 se fait en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture de la zone est immédiate.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif.
- Volumétries simples et harmonieuses et la répétition est à éviter.
- Insérer le bâti par rapport aux constructions environnantes.
- Le bâti existant est démolit avec une dépollution du site est réalisée si nécessaire.

Hauteur :

- La hauteur des constructions est de maximum R+2+c (combles).
- L'altimétrie des façades des constructions avoisinantes est à prendre en compte.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès est garanti par la route des Écoles à l'Est du secteur. Il s'agit de la desserte unique de la zone qui sert d'entrée/sortie.
- Le chemin agricole situé au Nord, permettant l'accès au terrain à l'ouest du site, est à préserver.

Stationnement :

- Une poche de stationnement est à créer à l'Est du secteur. Elle permet de servir de parking visiteur aérien attenant aux emprises bâties.
- La majorité des stationnements est réalisée en sous-sol des constructions.

Mobilité douce :

- Des liaisons douces de 1,50 m de large minimum traversent la zone et permettent une connexion avec le groupe scolaire. Un trottoir est aménagé le long de la route des Écoles.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Deux secteurs d'implantation d'espaces verts collectifs et d'aires de jeux sont aménagés au Sud et au Nord-ouest du secteur.
- La préservation d'un filtre paysager telle qu'une haie est plantée le long des habitations riveraines au Nord du site.
- Une zone tampon paysagère entre les bâtiments et l'espace agricole est à maintenir. Elle peut être le support de liaisons douces.
- Les arbres existant au Sud de l'opération sont à maintenir.

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 agricole à préserver
-  Principe d'accès (positionnement indicatif)
-  Principe de liaison douce à créer
-  Stationnement en surface à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
- Composition paysagère**
-  Espace vert collectif à aménager
-  Arbre existant à conserver
-  Transition végétale avec l'espace agricole
-  Transition paysagère végétale à assurer