

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

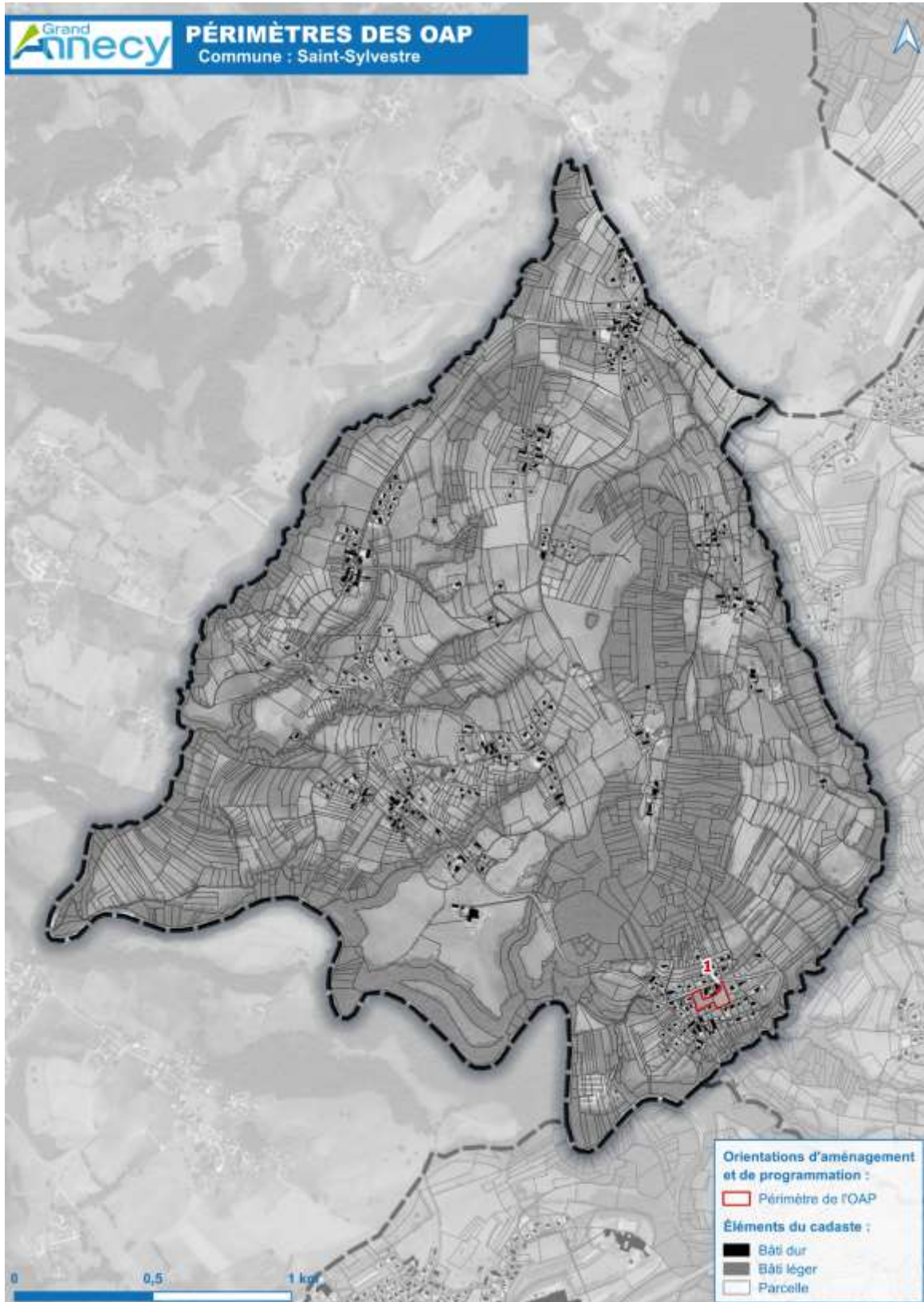
La Présidente,
Frédérique LARDET.



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 SAINT-SYLVESTRE



OAP n°1 – PISSIEUX

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser l'urbanisation du secteur en lien avec les emprises bâties environnantes.
- Mettre en place une liaison douce allant du Nord vers le Sud.
- Conforter et renforcer la qualité paysagère par le biais d'espace vert arboré et de transition paysagère végétale.

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 15 logements.

Mixité sociale : un minimum de 35% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type habitat individuel-groupé.
- L'architecture de la construction doit bien s'intégrer et être en cohérence avec le bâti environnant.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de R+1.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font via la route de Saint-Sylvestre au Nord et par le chemin rural dit du Pissieux à l'Ouest.

Voirie :

- Deux voiries principales sont créées depuis la route de Saint-Sylvestre au Nord et par le chemin rural dit du Pissieux à l'Ouest. Elles desservent les logements et sont en impasse pour éviter les chemins de dérivation.

Mobilité douce :

- Une voie mode doux est créée du Nord vers le Sud du secteur.

Stationnement :

- Une poche de stationnements de surface est réalisée au niveau de l'entrée Nord-Est du site.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Des transitions paysagères existantes sont à assurer sur les franges Sud et au Nord du périmètre.

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).



COMMUNE DE Saint-Sylvestre
OAP 1 - PISSIEUX

Superficie de l'OAP : 0,58 ha
Nombre de logements : 15
Densité : 26 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie structurante à créer
- Liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Maisons individuelles et jumelées
- Stationnement à créer ou conforter
- R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
- Transition paysagère végétale à assurer