

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

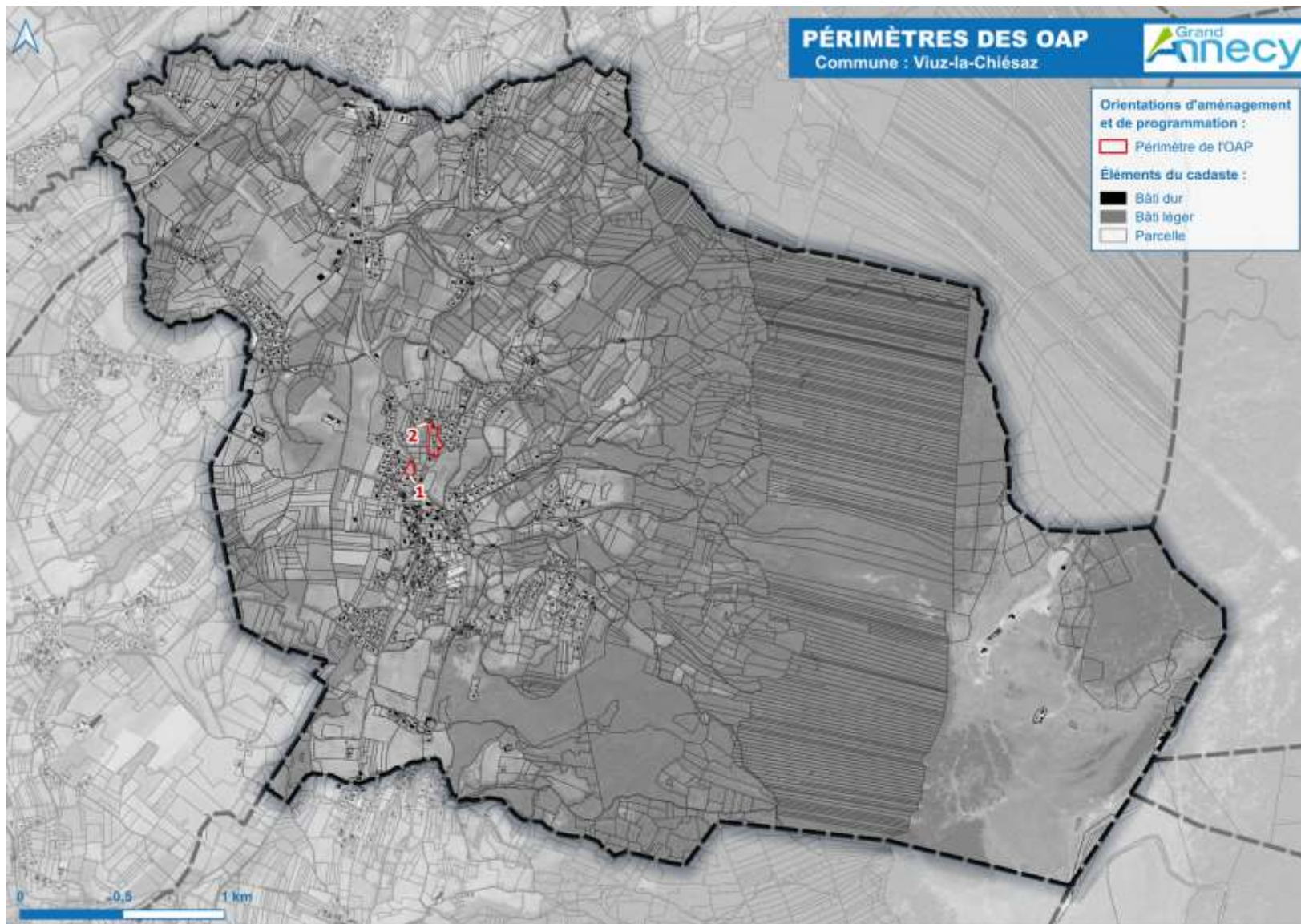
La Présidente,  
Frédérique LARDET.



**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 VIUZ-LA-CHIESAZ



## OAP n°1 – Route d'Annecy

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Sécuriser les accès au secteur par la réorganisation du carrefour  
Permettre l'aménagement d'une transition paysagère avec les habitats existants avec la mise en œuvre d'une transition végétale et d'un espace vert collectif sur la partie Sud
- Limiter les nuisances :
  - o Sur les habitations voisines vis-à-vis d'un petit collectif (ombre portée, vis-à-vis ...)
  - o Vis-à-vis de la départementale à proximité notamment par l'orientation du bâtiment
- Mutualiser l'accès avec les habitations 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 de cinq logements.

**Mixité sociale** : Non concerné.

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

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

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie** :

- Densité modérée avec des formes urbaines de type habitat collectif
- Volumétries simples et harmonieuses
- Les constructions doivent s'implanter de sorte à limiter les vis-à-vis et s'intégrer au contexte environnant.

**Hauteur** :

Habitat sous forme de logements collectifs en R+1+c. Les règles de recul relatives à la RD5 doivent être respectées.

## Desserte et stationnement

### Accès :

- Accès depuis la RD 5 et voirie en impasse à créer

### Voirie :

- Dessert les constructions
- Sécurisation et aménagement du carrefour entre la D5 et la D 151

### Stationnements :

- L'opération doit intégrer le stationnement nécessaire aux usages dans son emprise

### Mobilité douce :

- Principe de liaisons douces à créer dans l'opération existante

## Composition paysagère et environnementale du projet

### Insertion paysagère :

- Les arbres existants identifiés sur la carte sont préservés, ils participent à la qualité paysagère du secteur
- Espace vert collectif à aménager, faisant office de transition avec les constructions bordant le site dans sa partie Nord.
- La transition paysagère et végétale avec les constructions limitrophes peut prendre la forme de haies végétales.

## 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 à mutualiser  
(positionnement indicatif)

□ Flux, carrefour à organiser

**Vocation et composition urbaine**

■ Habitat collectif

R+X Hauteur

**Composition paysagère**

▨ Transition paysagère végétale à assurer.

▨ Espace vert collectif à aménager

● Arbre existant à conserver

## OAP n°2 – Route de Quintal

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Préserver la grande naturalité des parcelles
- Aménager les parcelles en prenant en compte la pente afin de limiter les déformations du terrain naturel
- Assurer les transitions paysagères depuis les routes, notamment via la préservation du petit verger à l'Est
- Limiter la consommation d'espace en faveur de la voiture par la mise en œuvre d'un bouclage Nord/Sud

### 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 de 7 logements.

**Mixité sociale** : Non concerné.

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

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

#### Composition urbaine

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

- Densité modérée avec des formes urbaines de type habitat groupé permettant de préserver la naturalité et l'ambiance paysagère rurale du site.
- La maison individuelle existante doit être conservée
- Volumétries 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.
- Les constructions doivent s'implanter de sorte à :
  - o Limiter les vis-à-vis et s'intégrer au contexte environnant.
  - o S'intégrer dans la pente

## Desserte et stationnement

### Accès :

- L'accès se fait par l'accès privé au Nord et peut faire l'objet d'un Emplacement Réservé (ER)
- La sortie se fait au Sud par la voie carrossable Route du Chainet

### Voirie :

- Une voirie secondaire dessert l'ensemble des bâtiments de l'opération d'aménagement et permet la traversée Nord Sud de l'opération

### 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 visiteurs est privilégiée par deux poches en surface aux entrées de l'opération
- Les stationnements sont traités de manière à être les moins visibles possible depuis la voie publique.

### Mobilité douce :

- Des sentes piétonnes sont aménagées au cœur de l'opération
- Le cheminement doux doit être paysagé et permettre de traverser l'OAP

## Composition paysagère et environnementale du projet

### Insertion paysagère :

- Le verger situé sur la partie Est 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 transition paysagère avec l'existant
  - o Préserver un espace de l'imperméabilisation des sols
- La transition paysagère et végétale avec les constructions limitrophes peut prendre la forme de haies végétales.

### 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 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).

**COMMUNE DE VIUZ-LA-CHIESAZ**  
**OAP 2 - Route de Quintal**

Superficie de l'OAP : 0,74 ha  
Nombre de logements : 7  
Densité : 9 logements/ha



--- Périmètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

→ Accessibilité viaire  
(positionnement indicatif)

--- Principe de voie secondaire à créer

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

P Stationnement en souterrain ou en  
surface à créer

**Vocation et composition urbaine**

Maison individuelle

Habitat groupé (maison en bande ou  
jumelées)

Principe d'insertion

**Composition paysagère**

Espace boisé à préserver