

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.

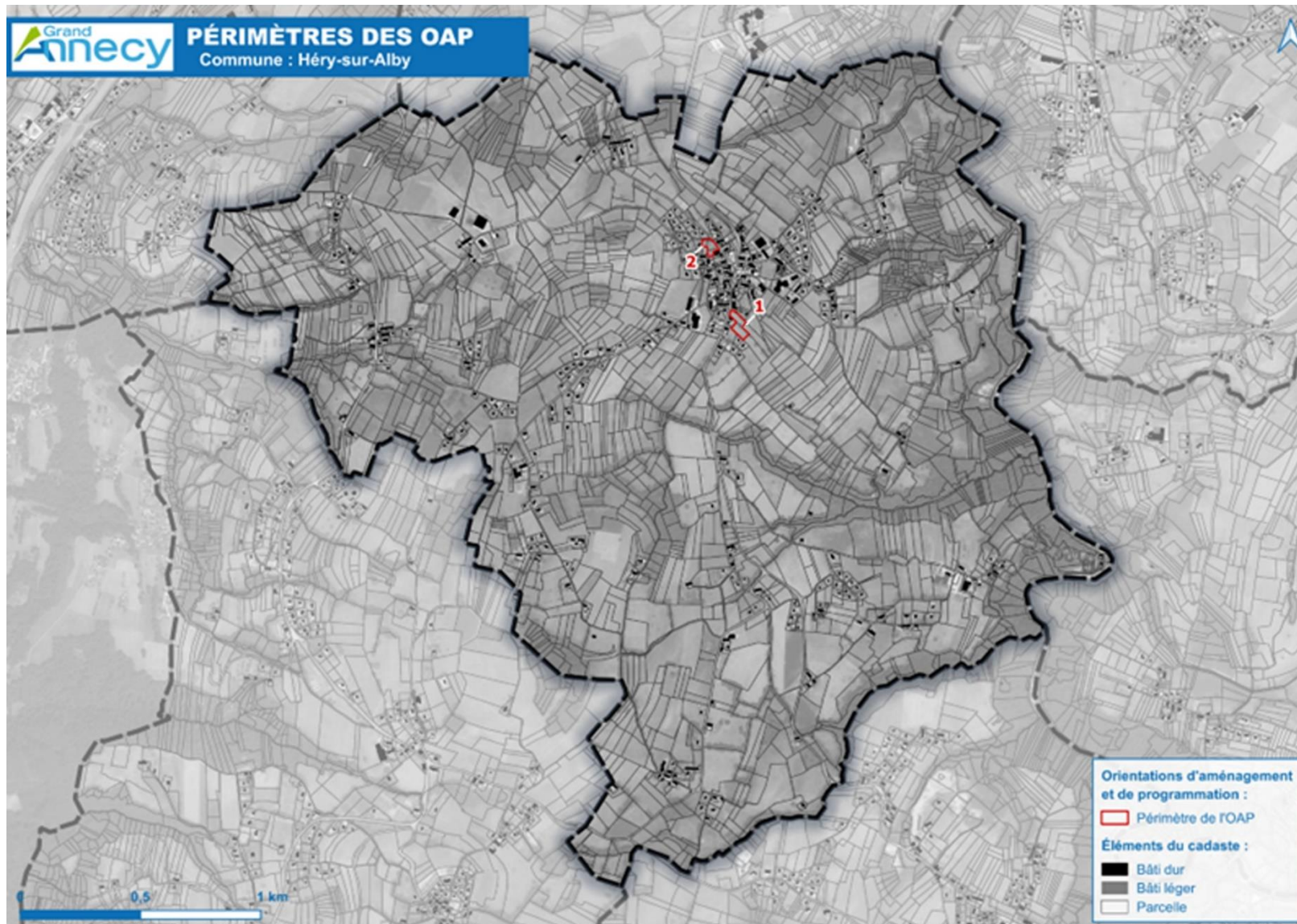


PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

COMMUNE D'HÉRY-SUR-ALBY



OAP n°1 – Pré de la Tour

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Créer un accès sécurisé depuis la RD 3 / Aménager une surélévation de voirie
- Préserver le cône de vue sur le grand paysage en direction du sud-est / Possibilité d'aménager un espace de type belvédère
- Permettre la réalisation de jusqu'à 12 logements intégrés à leur environnement

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.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat, l'aménagement propose la réalisation de jusqu'à 12 logements

Mixité sociale : un minimum de 15% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type BRS (2 à 4 logements).

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Habitat de type intermédiaire.
- Les volumes doivent respecter et reprendre les gabarits présents historiquement sur le village avec des formes longitudinales, compactes, forme des toitures...

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+1+C

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès carrossable depuis le domaine public est assuré sur la RD3 (au travers d'un aménagement de surélévation). Les dessertes pour les logements sont réservées à des usages occasionnels.

Stationnements :

- Les stationnements sont groupés pour la totalité de l'opération, ils doivent limiter leur impact sur le milieu en proposant une poche unique, des matériaux perméables et une végétalisation des talus.

Mobilité douce :

- Chaque logement doit pouvoir accéder à la poche de stationnement par un mode doux, le projet intègre la connexion avec le chemin communal qui est créé entre la RD et le secteur d'équipement

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les arbres qualitatifs se trouvant sur le secteur doivent être conservés autant que faire se peut en raison de leur qualités paysagères et écologiques. Une attention particulière est portée envers les haies d'arbres remarquables présents sur le secteur.
- Des espaces tampons plantés doivent être réalisés sur les franges bâties à proximité.
- Préservation et mise en valeur de l'ouverture paysagère vers l'Est.

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 D' Héry-sur-Alby
OAP 1 – PRÉ DE LA TOUR

Superficie de l'OAP : 0,52 ha
 Nombre de logements : 12
 Densité : 23 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie structurante à créer
- Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Carrefour à organiser
- Principe de liaison douce
- Stationnements perméables à créer ou à conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat intermédiaire
- Hauteur
- Composition paysagère**
- Espace vert de pleine terre
- Perspective visuelle à préserver/valoriser
- Arbre existant à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer

OAP n° 2 – ROUTE DES GAIMES

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Limiter l'étalement urbain et densifier l'urbanisation dans le centre village en particulier les dents creuses.

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 7 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Habitat de type semi-collectif ou petit collectif sur la totalité du site.
- L'implantation du bâti privilégie globalement une orientation Sud des façades principales et une affirmation des murs pignon côté route des Gaimes, à l'instar de la construction traditionnelle voisine.

Hauteur

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

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se font directement depuis les voies existantes, route des Gaimes et chemin des Petavins. Le principe de cour permet de gérer le stationnement en préservant des espaces privatifs ou semi-privatifs.
- Sur la route des Gaimes, si l'accès au Nord du bâtiment artisanal existant peut être mutualisé, alors un second accès ne doit pas être créé.
- Le stationnement est maintenu à proximité de l'entrée de chacun des accès. Le secteur de Point d'Apport Volontaire est réaménagé.

Stationnements :

- Le revêtement des stationnements doit assurer une perméabilité

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Une bande de jardins s'organise côté Sud des constructions, maintenant une transparence visuelle depuis la rue. La végétation existante sur la bordure Ouest de la zone est conservée pour traiter la limite avec les propriétés voisines et sur la partie Sud du terrain, un espace vert collectif de type vergers ou secteur de jardins associés arborés aux logements est aménagé.
- La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions présentent une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.
- La zone peut prévoir une aire de compostage de proximité.

Gestion des eaux pluviales

- La trame des espaces verts est le support d'une gestion collective des eaux pluviales et fait partie prenante de la mise en valeur paysagère.

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.

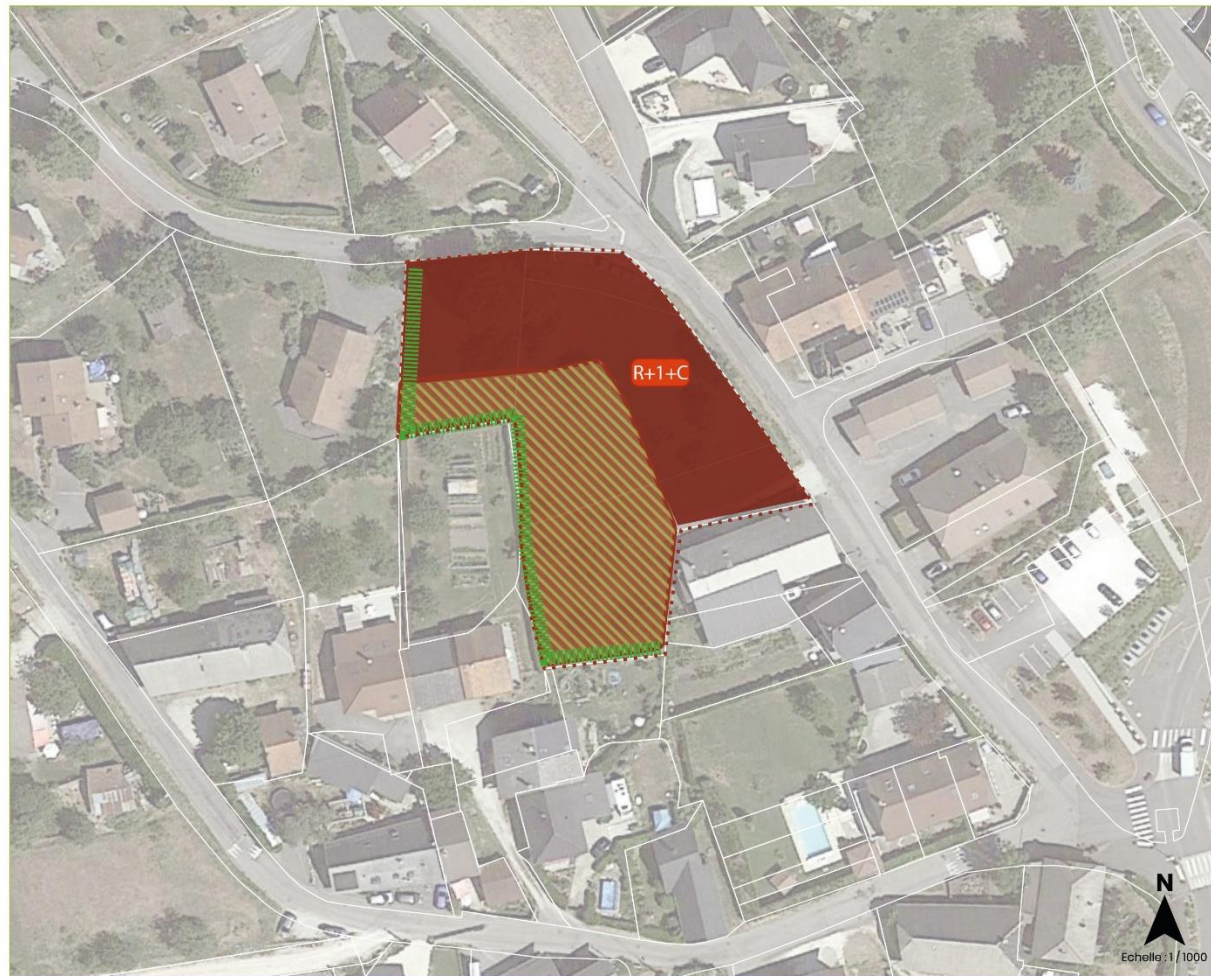
Gestion des eaux pluviales applicable au projet :






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 D' Héry-sur-Alby
OAP 2 – ROUTE DES GAÏMES

Superficie de l'OAP : 0,29 ha
Nombre de logements : 7
Densité : 24 logements/ha



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert collectif à aménager et à arborer
-  Haie paysagère arborée à assurer