Grand Annecy AGGLOMÉRATION

PLUi bioclimatique
Urbanisme
Habitat
Mobilités

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.



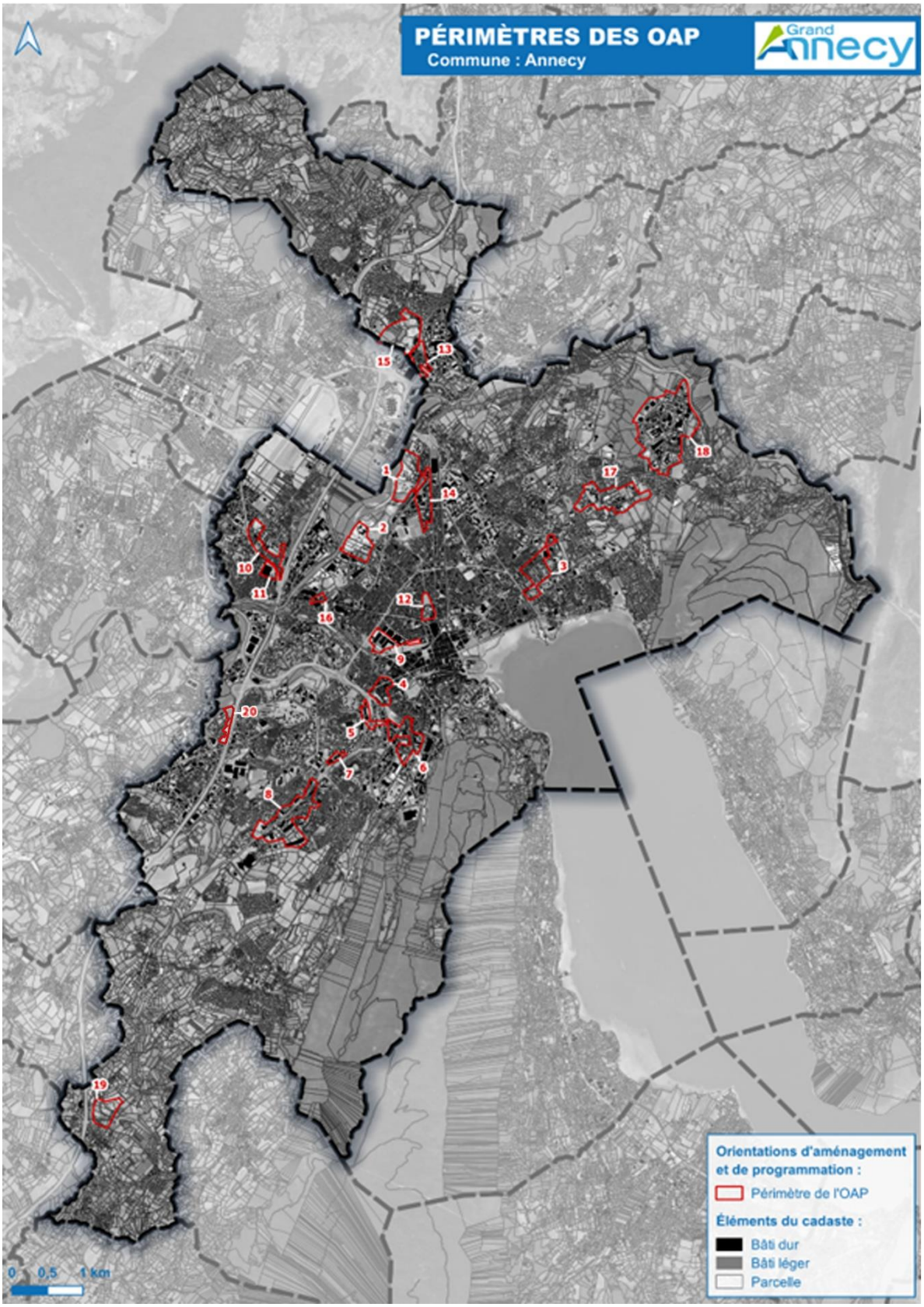
PIÈCE 3

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 D'ANNECY



Commune d'ANNECY 1
OAP n°1 – VALLON DU FIER NORD 4
OAP n°2 – VALLON DU FIER SUD 11
OAP n°3 – LES CARRÉS 19
OAP n°4 – PONT NEUF 27
OAP n°5 – BARRAL OUEST 33
OAP n°6 – FRICHE DES RAILS 40
OAP n°7 – BALCON DU VAL VERT 47
OAP n°8 – AVENUE D'AIX-LES-BAINS 53
OAP n°9 – GARE 62
OAP n°10 – MEYTHET CENTRE-VILLE 70
OAP n°11 – MEYTHET ENTREE DE VILLE 79
OAP n°12 – ROMAINS 85
OAP n°13 – PRINGY CENTRE 92
OAP n°14 – VALLIN-FIER 99
OAP n° 15 – PRÉ-BILLY 112
OAP n° 16 – CAMPUS/ CLUSTER PAPETERIES 118
OAP n° 17 – SACU (Schéma d'Aménagement du Campus Universitaire) 123
OAP n° 18 – GLAISINS 136
OAP n° 19 – LA PILLEUSE 141
OAP n° 20 – PARC ALTAÏS 145

Pour faire face aux mutations de la société et aux défis climatiques et sociaux, apporter un rééquilibrage dans la cité, optimiser les tissus urbains dans le respect et la diversité des formes urbaines existantes, du patrimoine et des paysages, une plus grande qualité dans le logement et dans l'espace public, la Ville d'Annecy a fait le choix d'un développement apaisé et équilibré pour accompagner son attractivité et participer au bien-être commun.

Le projet de la Ville d'Annecy s'appuie sur deux documents cadres :

Annecy 2050 : véritable plan stratégique de la Ville pour les 25 prochaines années, Annecy 2050 est la colonne vertébrale de 3 grandes ambitions :

- Construire et aménager la ville pour un confort climatique ;
- Travailler et produire dans une ville active aux économies innovantes et durables ;
- Habiter et pratiquer une ville des proximités et des choix, solidaires et confortables.

Cette démarche prospective définit deux grands objectifs particuliers sur l'habitat, faire du patrimoine moderne une ressource évolutive, et, renforcer la production de logement, diversifier et rééquilibrer l'offre ; ils permettent ainsi d'encourager la préservation du « déjà-la », d'apaiser les quartiers déjà constitués et de concentrer la nouvelle production de logements dans des secteurs d'aménagements, toujours en privilégiant une offre d'appartements abordables.

Le référentiel Bien Construire Annecy : outil permettant d'avoir une vision au-delà de la parcelle à construire, pour imaginer le projet dans son ensemble et dans son environnement. Des orientations et prescriptions ont été définies pour accompagner les projets de logements, d'activités économiques et d'équipements publics.

Ces ambitions portées par la ville d'Annecy se déclinent dans chaque OAP. Ces secteurs ont vocation à accueillir jusqu'à 80% de l'offre nouvelle de logements à l'échelle de la ville d'Annecy permettant ainsi de ménager le reste du territoire déjà urbanisé.

Cette intensification ciblée de la ville par secteur permet également de stopper l'étalement urbain et le morcellement progressif de la couronne agricole et forestière encore présente aux abords d'Annecy.

Dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et d'évolutions nécessaires d'espaces monofonctionnels, les secteurs d'OAP représentent les laboratoires de la ville de demain. Ils permettent de répondre à la réduction du déséquilibre de l'offre de logements (à la fois en qualité et en quantité) pour une meilleure répartition de la mixité sociale sur le territoire et permettent d'assurer le renforcement de centralités de quartier d'ores et déjà planifiées pour être connectées aux réseaux de transports en commun et de mobilité douce.

OAP n°1 – VALLON DU FIER NORD

CONTEXTE

Le secteur se situe au nord du centre-ville d'Annecy, sur le site du vallon du Fier. Du côté Est, le tissu urbain est à majorité à vocation d'habitat, notamment avec l'écoquartier Vallin-Fier en cours de construction. Du côté ouest, un ensemble d'activités économiques occupe le vallon du Fier avec la zone d'activité des Ilettes. Sur le site, le relief est marqué entre la partie haute côté Est sur le boulevard du Fier tandis que la partie ouest, au sein du vallon du Fier, compte les points les plus bas. Un talus boisé à préserver sépare ces deux espaces.
Le nouveau secteur densifié aura un caractère résidentiel en lien avec les aménités paysagères du site avec des socles actifs.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Reconquérir les berges du Fier et créer un parc sur les anciennes activités de carrières ;
- Préconiser des formes et des typologies de bâtis qui exploitent le potentiel paysager du site et maintiennent la porosité visuelle ;
- Inscrire un nouveau quartier dans un parc habité ;
- Développer des socles actifs dans les bâtiments à caractère résidentiel ;
- Requalifier et créer des traverses publiques afin de faciliter l'accessibilité au vallon ;
- Renaturer et requalifier les anciens terrains d'activités économiques ;
- S'inscrire dans la qualité naturelle du vallon à travers la préservation et le renforcement des espaces boisés existants ;
- Favoriser les continuités vertes actuelles et à venir.
- S'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives aux périmètres de protection rapproché et éloigné du forage des Iles qui recoupent partiellement l'emprise de l'OAP.
-

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

:

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.

Risques :

Le site est concerné par des zones rouges classées au PPRn communal (XAC11, XA15, XAC8, XACF1, XAF3)

Eaux :

Le site est concerné par les périmètres de protection de captage rapproché et éloigné du forage des Iles.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 1100 logements.

Certains bâtiments pourront intégrer des socles actifs (commerces, services, bureaux, équipements).

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logement et en m^2 de surface de plancher, un minimum de 40 % de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les constructions seront harmonieuses et la répétition sera évitée ;
- Les bâtiments collectifs rechercheront une composition de rez-de-chaussée transparents privilégiant des grands halls, du commerce de proximité, des activités sous forme de SOHO ou des activités qui animeront le parc ;
- L'implantation des bâtiments de hauteurs variées permettra de chercher des vues de part et d'autre sur les aménités paysagères ;
- La conception de bâtiments de faible épaisseur permettra d'assurer la traversabilité des logements.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- La hauteur des constructions sera hétéroclite du R+4 au R+11 avec des possibilités d'émergence à R+16.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès est garanti par le chemin du Génie Militaire au nord.

Voirie :

- Une voie structurante d'orientation nord-sud sera créée pour la desserte des constructions.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

La gestion du stationnement sera centralisée autour de quelques poches de stationnement en superstructure et infrastructure (pour les bâtiments situés plus en hauteur) permettant ainsi de privilégier les surfaces de pleine terre à l'échelle de l'OAP. Des locaux vélos seront préférentiellement associés aux halls.

Mobilité douce :

- La voie structurante nord-sud sera accompagnée de voies modes doux ;
- Une voie modes doux sera créée à partir du boulevard du Fier et permettra de rejoindre la voie structurante.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Implantation de nouvelles continuités vertes arborées en lien avec les paysages existants ;
- Préserver les cônes de vue sur le vallon ;
- Assurer les vues vers le talus et le parc par l'implantation des bâtiments de différentes hauteurs ;
- Privilégier les essences adaptées au changement climatique et non invasives ;
- Créer un quartier dans un parc habité ;

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Protection de la ressource en eau potable

- S'assurer de la prise en compte des préconisations relatives aux périmètres de protection rapproché et éloigné inscrites dans la DUP relative au forage des Iles en vigueur ;
- Respecter scrupuleusement les préconisations du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) en termes de rejets au sol ou au sous-sol ;
- Garantir l'étanchéité des réseaux d'évacuation des constructions ;
- S'interdire tout recours à des installations et/ou activités polluantes au sein du périmètre de protection éloigné.
- Respecter l'interdiction d'activités et occupations du sol faite au sein du périmètre rapproché en tout temps : nouvelles constructions, stationnement de nomades, déboisement à blanc, utilisation de désherbants et d'engrais chimiques, stockage de matériaux de travaux publics à moins de 35 m du forage, stockage de produits polluants ou toxiques, déversement de substances susceptibles de contaminer le sol ou le sous-sols, excavations, ouvertures de pistes/chemins/routes, carrière.

Espaces verts :

- Création d'un parc en continuité de l'opération de logements, ouvert sur le Vallon du Fier ;
- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

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.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux peu absorbant par le rayonnement solaire sera recherchée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

1.1.1.a 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 :

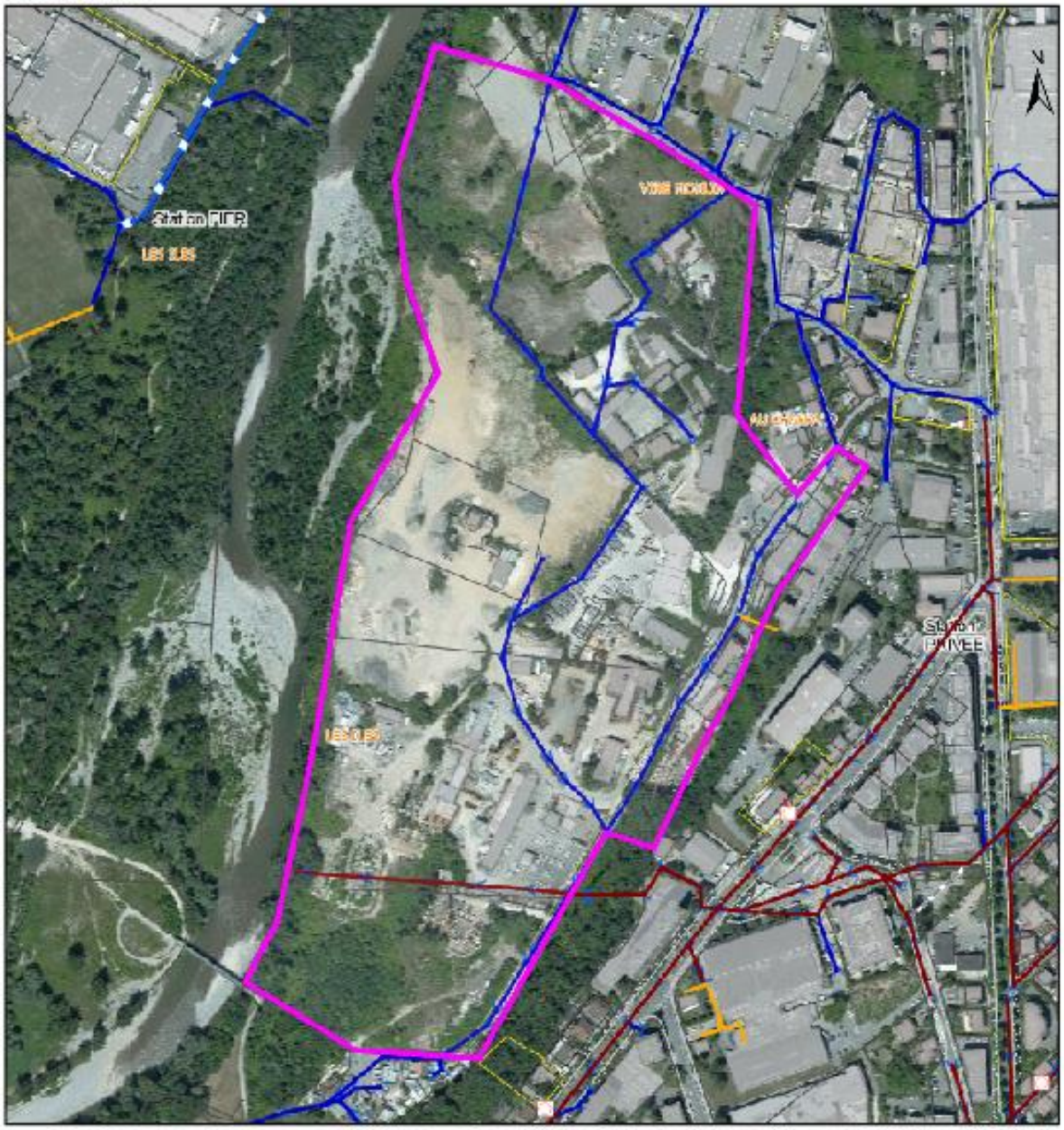
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : ANNECY
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°1 - VALLON DU FIER NORD



Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Données issues du SIG SILA - Fonds raster IGN - BDTOPO
Données issues du SIG SILA - Extrait de l'Orthophotographie IGN 2015 - Licence n°2013 DICILI 21.40 IGN Saint Mandé 2013

m 0 25 50 100

Date d'impression : 14/11/2025

COMMUNE D' **Annecy**

OAP 1 - VALLON DU FIER NORD

Superficie de l'OAP : 18 ha
Nombre de logements : 1100



OAP n°2 – VALLON DU FIER SUD

CONTEXTE

Le secteur se situe en continuité avec le secteur Vallon Nord sur le site du vallon du Fier. Du côté Est, le tissu urbain est à majorité à vocation d'habitat, sous forme d'immeubles collectifs. Du côté ouest, un ensemble d'activités économiques occupe le vallon du Fier avec notamment une carrière et des entreprises de construction. Sur le site, le relief est marqué entre la partie haute, côté Est, tandis que la partie ouest, compte les points les plus bas. Un talus boisé à préserver sépare ces deux espaces.
Ce site accueillera par ailleurs un équipement public à vocation de chaufferie collective.
Le nouveau secteur densifié aura un caractère résidentiel en lien avec les aménités paysagères du site avec des socles actifs en lien avec le parc du vallon.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Reconquérir les berges du Fier et créer un parc sur les anciennes activités de carrières ;
- Augmenter la qualité naturelle du vallon à travers le renforcement des espaces boisés existants ;
- Développer des typologies bâtis qui tirent parti de la géographie physique du site en offrant des vues dégagées de part et d'autre du secteur ;
- Créer des liaisons pour assurer des porosités est ouest facilitant l'accès au Vallon ;
- Favoriser les continuités vertes actuelles et à venir.
- S'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection éloigné du forage des Iles qui recoupe partiellement l'emprise de l'OAP ;
- Adapter les aménagements prévus du fait de la proximité du méthaniseur de la station d'épuration SILOE recensée à l'inventaire départemental du Secteur d'Information sur les Sols (SIS). S'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection éloigné du forage des Iles qui recoupe partiellement l'emprise de l'OAP ;
- Adapter les aménagements prévus du fait de la proximité du méthaniseur de la station d'épuration SILOE recensée à l'inventaire départemental du Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Risques :
Le site est concerné par des zones rouges classées au PPRn communal (XACB3)
Eaux :
Le site est concerné par les périmètres de protection de captage rapproché et éloigné du forage des Iles.

Sols :
Le site jouxte le méthaniseur de l'unité de dépollution SILOE inscrit dans les inventaires des sites et sols pollués.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 800 logements.

Certains bâtiments pourront intégrer des socles actifs (commerces, services, bureaux, équipements).

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logement et en m^2 de surface de plancher, un minimum de 40 % de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes

de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat : L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines variées avec majoritairement des maisons et des bâtiments de type collectif de manière ponctuelle ;
- L'architecture des constructions sera harmonieuse et la répétition sera évitée ;
- Les bâtiments collectifs rechercheront une composition de rez-de-chaussée transparents privilégiant des grands halls, du commerce de proximité, des activités sous forme de SOHO ou des activités qui animeront le parc ;
- L'implantation des bâtiments de hauteurs variées permettra de chercher des vues de part et d'autre sur les aménités paysagères ;
- La conception de bâtiments de faible épaisseur permettra d'assurer la traversabilité des logements.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- La hauteur des constructions sera hétéroclite du R+4 au R+11 avec possibilités d'émergences à R+16.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès sera assuré par la rue de la Digue au nord-est.

Voirie :

- Une voie structurante d'orientation nord-sud à créer pour la desserte des constructions.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

Mobilité douce :

- Un maillage de voies modes doux devra être créé au sein du quartier ;
- Deux voies modes doux seront créées à partir de l'avenue des îles et de la rue de la Crête.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Implantation de nouvelle continuités vertes en lien avec les paysages existants ;
- Assurer les vues vers le talus et le parc par l'implantation des bâtiments de différentes hauteurs.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;

Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Protection de la ressource en eau potable :

- S'assurer de la prise en compte des préconisations relatives au périmètre de protection éloigné inscrites dans la DUP relative au forage des Iles en vigueur ;
- Respecter scrupuleusement les préconisations du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) en termes de rejets au sol ou au sous-sol ;
- Garantir l'étanchéité des réseaux d'évacuation des constructions ;
- S'interdire tout recours à des installations et/ou activités polluantes au sein du périmètre de protection éloigné.

Qualité des sols :

- Mettre en œuvre un diagnostic de pollution des sols préalable à tout développement d'activités et/ou d'opérations d'aménagement.

Espaces verts :

- Création d'un parc en continuité de l'opération de logements, ouvert sur le Vallon du Fier ;
- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols ;
- Réaliser un état des lieux paysager du site et préserver au maximum les arbres existants.

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.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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).

SILA
l'oxygène à la source

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

COMMUNE : CRAN GEVRIER
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°2 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé *B Public *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

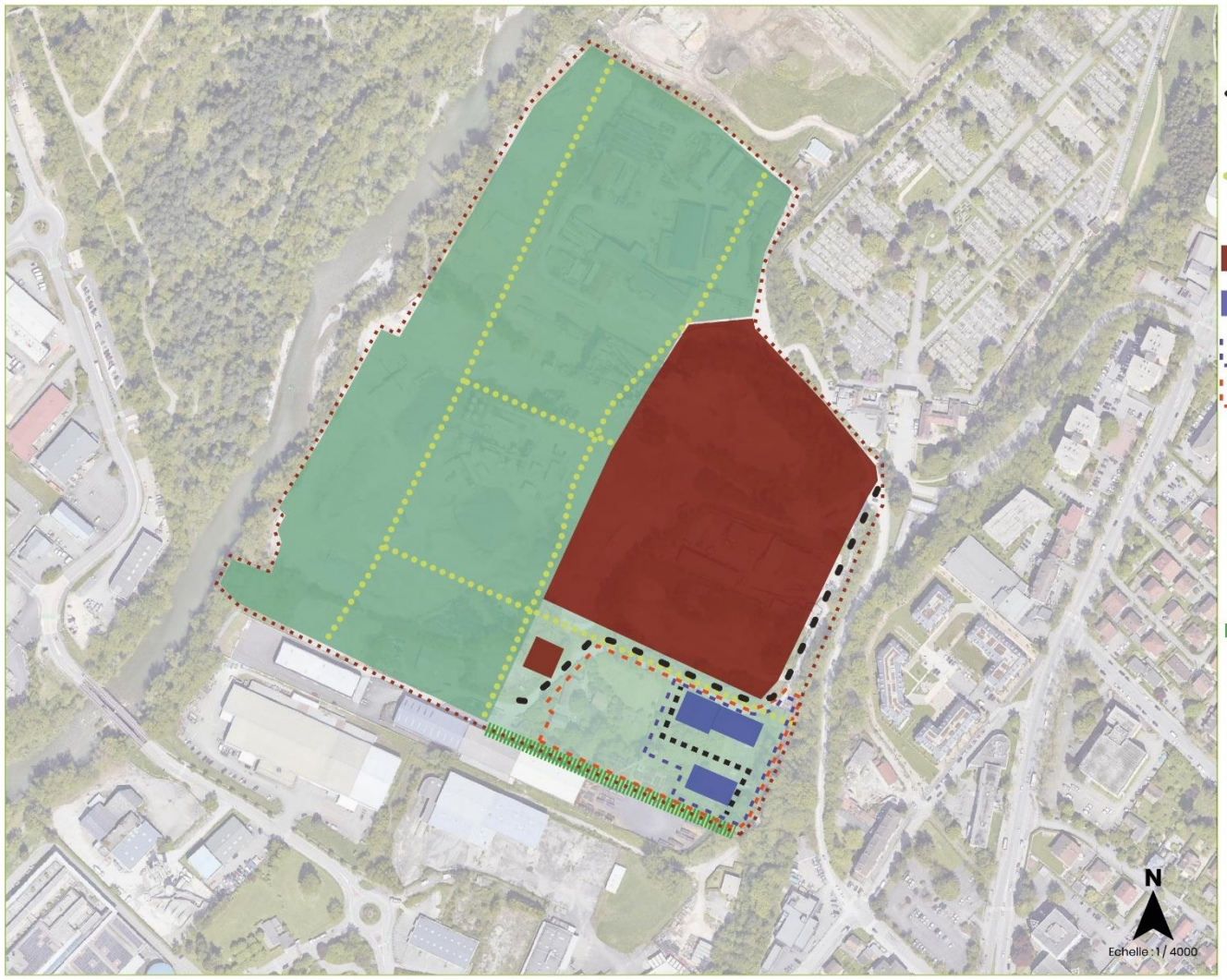
m 0 20 40 80

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D' **Annecy**

OAP 2 - VALLON DU FIER SUD

Superficie de l'OAP : 14,3 ha
Nombre de logements : 800



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voie publique existante

Principe de voie structurante à créer

Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

Habitat intermédiaire et/ou collectif

Equipements à créer

Implantation d'une chaufferie bois

Implantation géothermie

Composition paysagère

Espaces boisés à préserver / renforcer

Nouvelles continuités vertes et arbres à planter

Parc à créer

Transition paysagère existante à assurer

OAP n°3 – LES CARRÉS

CONTEXTE

Le secteur est situé à l'est de la rocade, sur la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux, à proximité du lac. Le secteur est cerné par l'avenue des Carrés au nord et la rue des Pommaries au sud. Le site accueille aujourd'hui des immeubles d'habitat collectif implantés sur des parcelles en lanières permettant de dégager des vues paysagères. Des serres agricoles occupent la partie sud-ouest du site. Plusieurs équipements publics se trouvent en continuité nord-est du site ainsi que le parc Vignières-Pommaries.
Le secteur densifié sera à majorité à vocation d'habitat, dans le respect des caractéristiques du site (parcellaires en lanières et végétation importante).



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer et créer le maillage public interne au sein des sous-ensembles des Carrés ;
- Consolider les polarités vertes existantes, les ouvrir au plus grand nombre et les inscrire plus largement dans le réseau des continuités vertes et paysagères du territoire ;
- Faire du site des Barattes (anciennes serres horticoles) un site pilote pour expérimenter des actions favorisant les activités agricoles ;
- Valoriser le patrimoine bâti moderne et augmenter leurs qualités par des cœurs d'îlots verts à ouvrir au public et des jardins familiaux à multiplier ;
- Renforcer la structure du parcellaire en lanières pour préserver la qualité paysagère. S'assurer de la compatibilité des activités et/ou aménagements prévus avec une pollution résiduelle des sols aux aliphatiques et aromatiques polycycliques liées à un ancien établissement de vente et de réparation d'automobiles recensé à l'inventaire départemental du Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Sols :
Le site est potentiellement concerné par une pollution des sols résiduelle aux aliphatiques et aromatiques polycycliques.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 530 logements.

La répartition des capacités de réalisation de logements est fournie à titre indicatif et peut être modulée en fonction des projets et dans une réflexion cohérente sur l'ensemble du secteur :

- Secteur des Pommaries et de la façade de l'avenue des Carrés : environ 180 logements
- Secteur Grange Couloux : environ 150 logements
- Tènement de la poste : environ 70 logements
- Secteur des Barattes : environ 130 logements

Certains bâtiments intégreront des socles actifs (commerces, services, bureaux, équipements).

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logement et en m^2 de surface de plancher, un minimum de 25 % de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 40 % de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux

pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type collectif ;
- L'architecture des constructions sera harmonieuse et la répétition sera évitée ;
- L'implantation des bâtiments respectera le parcellaire en lanières et permettra la conservation de transparences paysagères dans le quartier des Pommaries ;
- Les collectifs existants dans le cœur du quartier des Pommaries pourront faire l'objet d'une surélévation ; Les démolitions reconstructions seront possibles lorsqu'elles respectent la volumétrie générale et les formes urbaines initiales.
- Des petits collectifs seront créés et seront dans la continuité de l'alignement des venelles traversantes du côté de l'avenue des Carrés ;
- Sur le secteur des Barattes au sud, des constructions peuvent s'implanter sur les franges le long des voiries, en veillant à la protection des espaces agricoles.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur.

Secteur des Pommaries et de la façade de l'avenue des Carrés : R+5+C sur l'avenue des Carrés et R+4+C en retrait de l'avenue.

Secteur Grange Couloux : création d'un bâtiment signal en R+12.

Tènement de la poste : R+2 à R+8

Secteur des Barattes : réalisation d'un épannelage des hauteurs avec des constructions allant du R+2 à R+10.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès sont multiples sur le secteur.

Voirie :

- Aucune voie nouvelle ne sera créée.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

Mobilité douce :

- Un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est en passant par l'îlot Carrés/Pommaries.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les éléments paysagers tels que les arbres existants ainsi que ceux se trouvant dans le quartier des Pommaries seront préservés autant que possible ; Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres venaient à être impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.
- Les transparences paysagères et la forme de structure en lanières dans le quartier des Pommaries et avenue des Carrés sont à préserver et à valoriser pour leur qualité paysagère ;
- Les espaces à vocation agricole avec les serres au sud-ouest sur le secteur des Barattes seront préservés.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité des sols

- Mettre en œuvre un diagnostic de pollution des sols préalable à tout développement d'activités et/ou d'opérations d'aménagement en se référant éventuellement aux conclusions du diagnostic de pollution complémentaire réalisé sur site en 2011.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre

permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant pour le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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 :

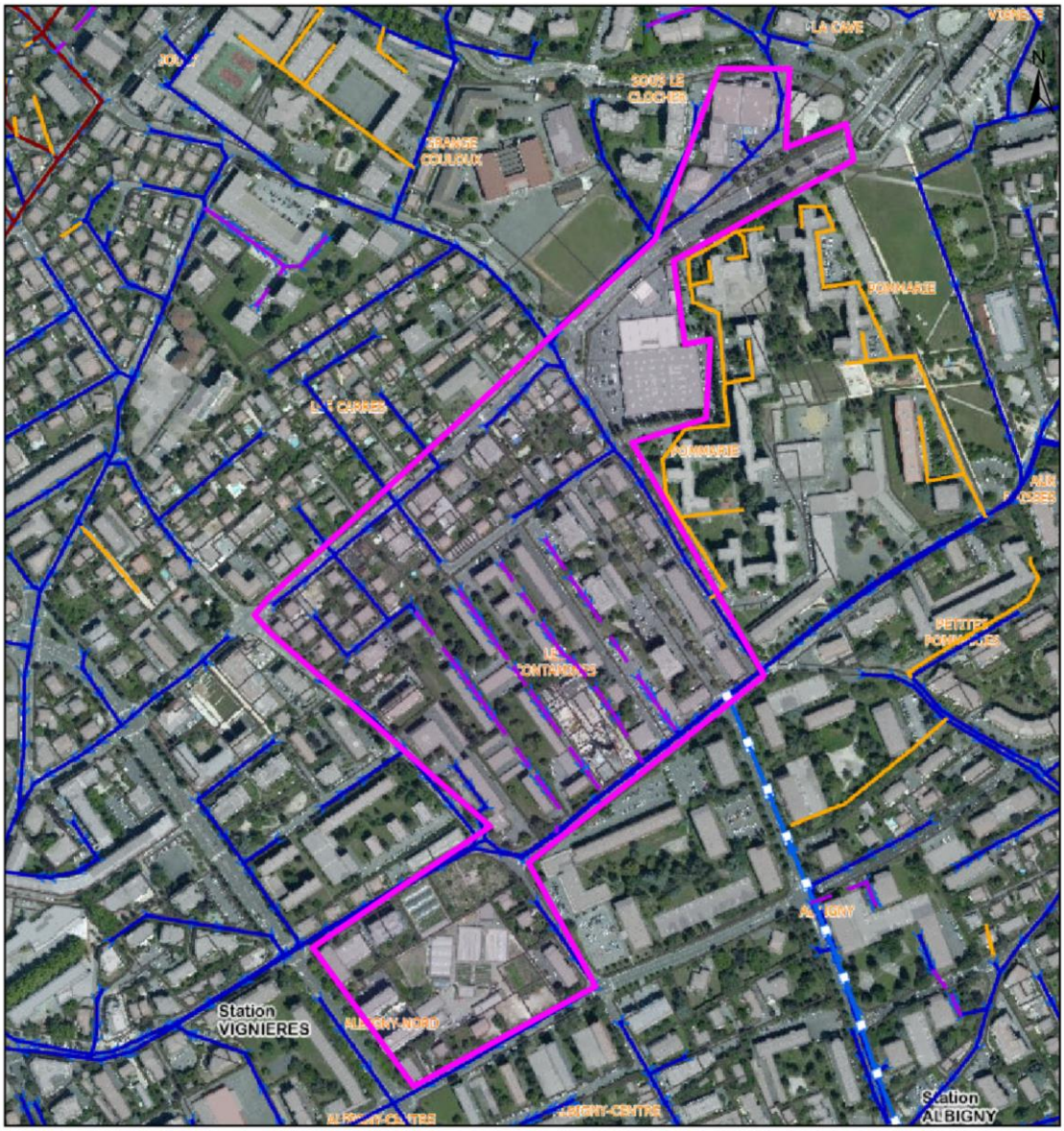
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : ANNECY-LE-VIEUX
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°3 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé *B Public *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

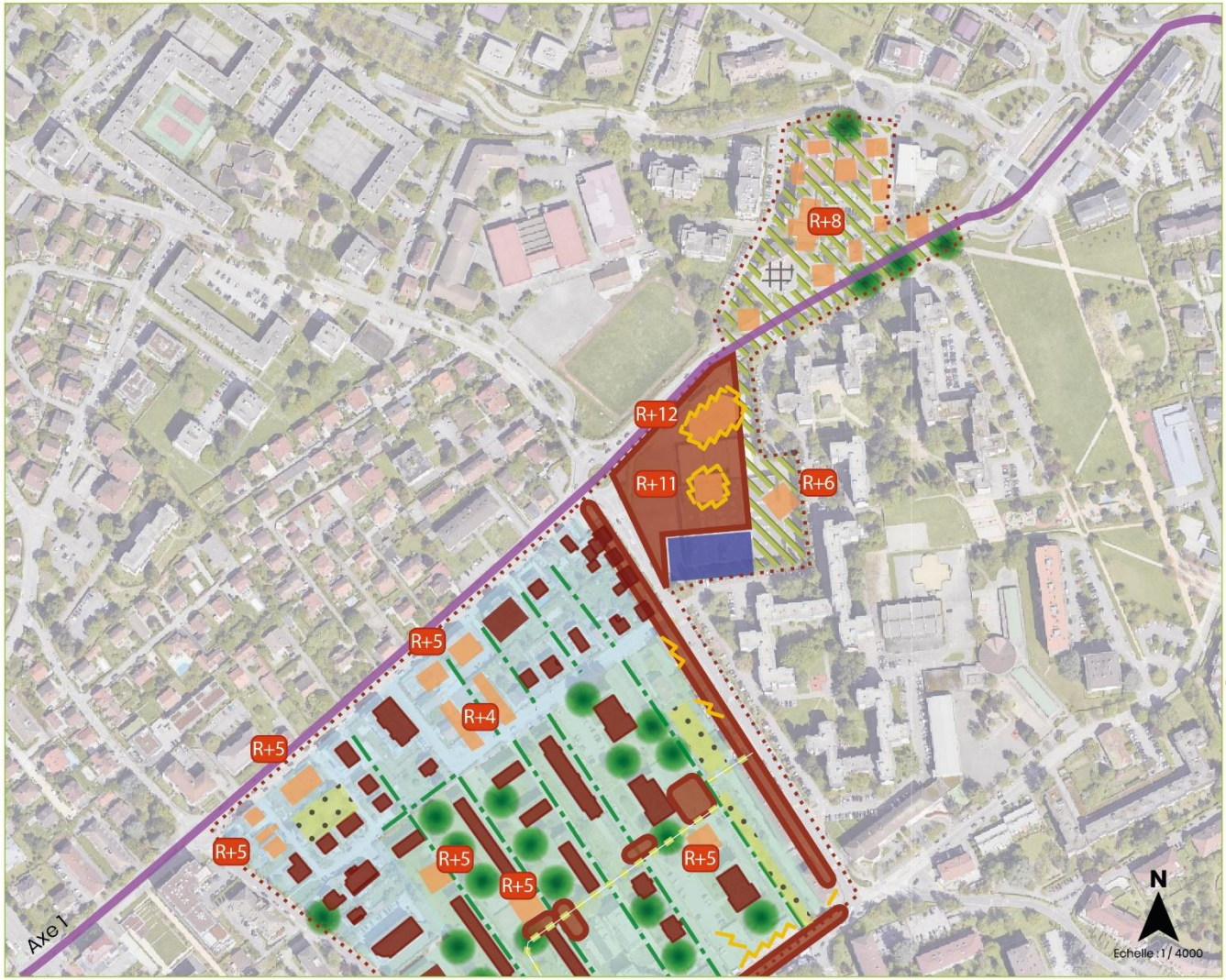
Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 35 70 140

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D'Annecy
OAP 3 – LES CARRÉS
Planche 1/2

Superficie de l'OAP : 16,7 ha
Nombre de logements : 530



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de continuité piétonne à créer

Tracé de principe du TCSPi

Vocation et composition urbaine

Préservation des morphologies bâties existantes / surélévations possibles

Nouvelles emprises bâties

Equipements à créer

Structure en lanières des Pommaries à préserver et à renforcer

Structure en lanières avenue des Carrés à valoriser

Agriculture urbaine à préserver et à renforcer

Espace collectif à aménager

Implantation de socles actifs, commerces et services de proximité à préserver et à renforcer

Bâti à réhabiliter

R+X Hauteur

Composition paysagère

Espace de pleine terre végétalisé

Transparence à préserver / renforcer

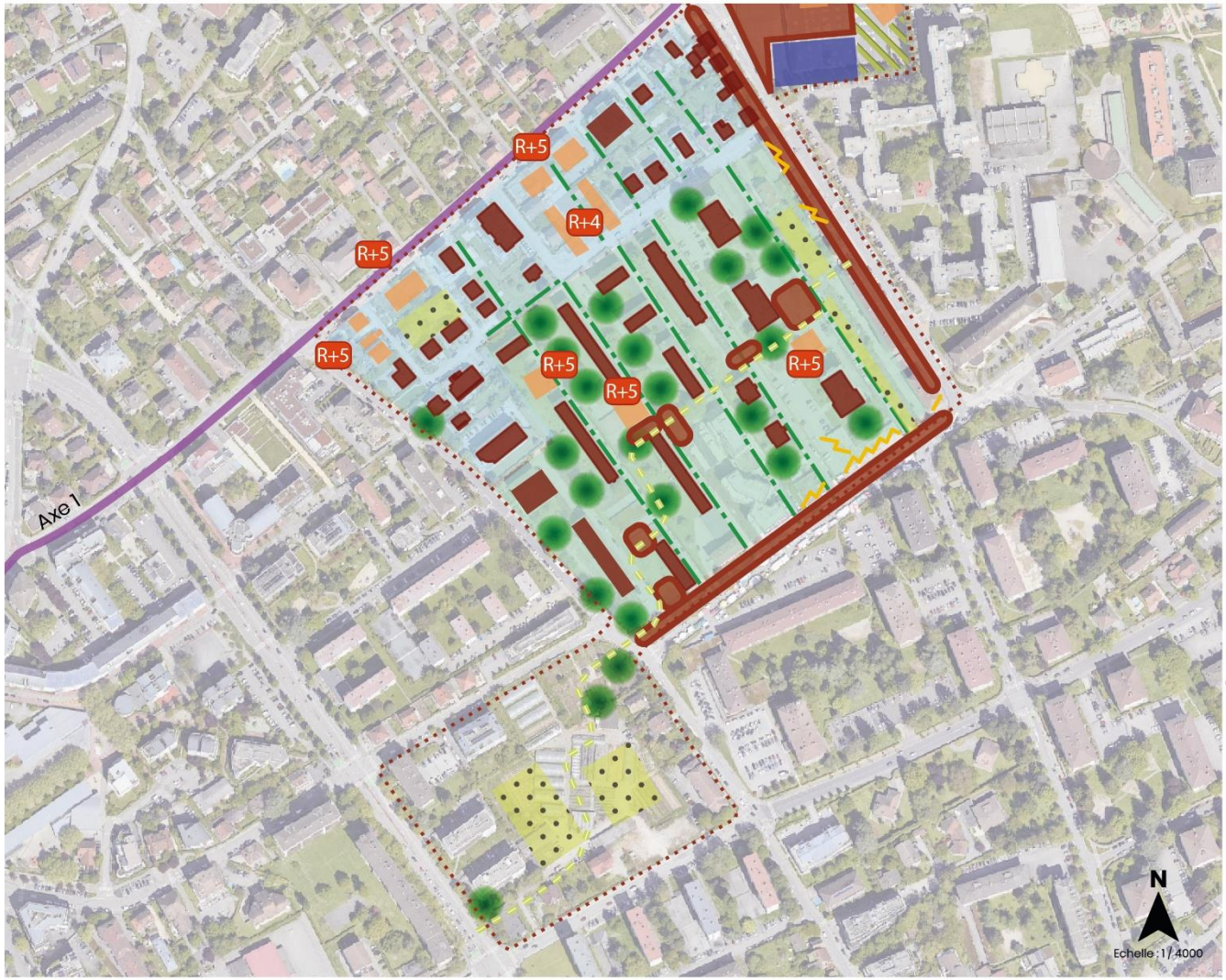
Arbres existants à conserver

Grand Annecy AGGLOMÉRATION

COMMUNE D'Annecy
OAP 3 – LES CARRÉS
Planche 2/2

Superficie de l'OAP : 16,7 ha
Nombre de logements : 530

PLUi bioclimatique — Urbanisme Habitat Mobilités



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de continuité piétonne à créer
- Tracé de principe du TCSPi

Vocation et composition urbaine

- Préservation des morphologies bâties existantes / surélévations possibles
- Nouvelles emprises bâties
- Equipements à créer
- Structure en lanières des Pommaries à préserver et à renforcer
- Structure en lanières avenue des Carrés à valoriser
- Agriculture urbaine à préserver et à renforcer
- Espace collectif à aménager
- Implantation de socles actifs, commerces et services de proximité à préserver et à renforcer
- Bâti à réhabiliter
- R+X Hauteur

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisé
- Transparence à préserver / renforcer
- Arbres existants à conserver

OAP n°4 – PONT NEUF

CONTEXTE

Le secteur de l'OAP se situe à l'ouest du centre-ville d'Annecy, au sud-est de la commune déléguée de Cran-Gevrier, entre le Thiou à l'est et la rocade à l'ouest. L'avenue du Pont Neuf traverse le périmètre au Nord dont la voirie sera empruntée par le futur tracé du TCSPI. Le quartier constitue une polarité locale avec la présence de commerces, d'artisanat et de services le long de l'avenue du Pont Neuf et de la grande rue d'Aléry. L'identité du quartier est majoritairement résidentielle avec pour certains bâtiments des rez-de-chaussée actifs. Au Sud, la présence d'un secteur à dominante économique serait à conforter pour conserver une mixité de fonction.
La densification du secteur permettra de réaffirmer cette polarité avec un renforcement de l'habitat intégrant une mixité fonctionnelle.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Intégrer en lien avec le TCSPi un nouvel espace public structurant au cœur du quartier ;
- Donner une visibilité au quartier par de grandes ouvertures depuis l'avenue du Pont Neuf vers les berges du Thiou ;
- Assurer les traversées piétonnes entre le cœur du quartier et les berges du Thiou ;
- Insuffler une nouvelle centralité de quartier par le biais d'une densité bâtie et des rez-de-chaussée actifs autour de la place située au Sud du périmètre en lien avec le croisement des liaisons de TCSPi ;
- Transformer et reprogrammer la parcelle de transport et de logistique ;
- Mettre en place des continuités publiques vertes notamment par le biais de jardins privatifs à proximité des nouvelles opérations.

S'assurer de la compatibilité des activités et/ou aménagements prévus avec une pollution résiduelle des sols aux hydrocarbures, PCB, chrome et chlorure de méthylène liées à une ancienne activité de récupération de métaux et de déchets recensée à l'inventaire départemental du Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Sols :
Le site est potentiellement concerné par une pollution des sols résiduelle aux hydrocarbures, PCB, chrome et chlorure de méthylène.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 420 logements ainsi que du commerce de proximité.

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logement et en m^2 de surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions sera harmonieuse et en continuité avec l'existant.
- Les nouvelles constructions permettront de structurer les nouveaux axes nord-sud à créer
- De nouvelles centralités de quartier seront créées :
    - Un espace public structurant le long de l'avenue du Pont-Neuf permettant la création d'une place publique au niveau de l'arrêt TCSPI et s'ouvrant sur une sur-largeur le long des commerces (type mail piéton) ;
    - Ouverture et traversabilité de la place de l'église : nouvel espace public structurant au cœur du quartier qui connecte d'est en ouest la parcelle transport et logistique reprogrammée et les berges du Thiou, et du nord au sud le chemin de la Croix Rouge et l'avenue du Pont Neuf, et qui adresse de nouveaux projets ;
    - Transformation et reprogrammation de la parcelle transport et logistique : nouvel espace public qui borde l'ancienne emprise ferroviaire transformée en promenade piétonne et accueillant la nouvelle liaison TCSPi. Il accueillera de nouvelles programmations contribuant à l'atmosphère artisanale, sociale et solidaire du quartier des Trois Fontaines, ainsi qu'un pôle de mobilités situé au croisement des tracés du TCSPi et des infrastructures routières en entrée de ville.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- Le long du chemin de la Croix Rouge : une émergence en R+10 ;
- La hauteur maximale sur le reste du périmètre sera en R+8. Les constructions présenteront une hauteur variée ;
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès sont multiples sur le secteur.

Voirie :

- Aucune voie nouvelle ne sera créée mais des continuités d'espaces publics seront à créer/requalifier.

Stationnement :

- Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone.
- Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

Le stationnement sera mutualisé, dans la mesure du possible, au sein du parking de proximité positionné à l'entrée du quartier.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons et cyclables traverseront le quartier et notamment sur les berges du Thiou, sur une continuité est-ouest au niveau de l'église et nord-sud au niveau de l'ancienne voie ferrée.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Une trame de continuités vertes, à usage commun, sera déployée avec une orientation nord-sud au niveau de l'église ;
- Les berges du Thiou seront préservées et mises en valeur ;
- Un cône de vue et une ouverture paysagère seront maintenus à l'est de l'église.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité des sols :

- Mettre en œuvre un diagnostic de pollution des sols préalable à tout développement d'activités et/ou d'opérations d'aménagement.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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.

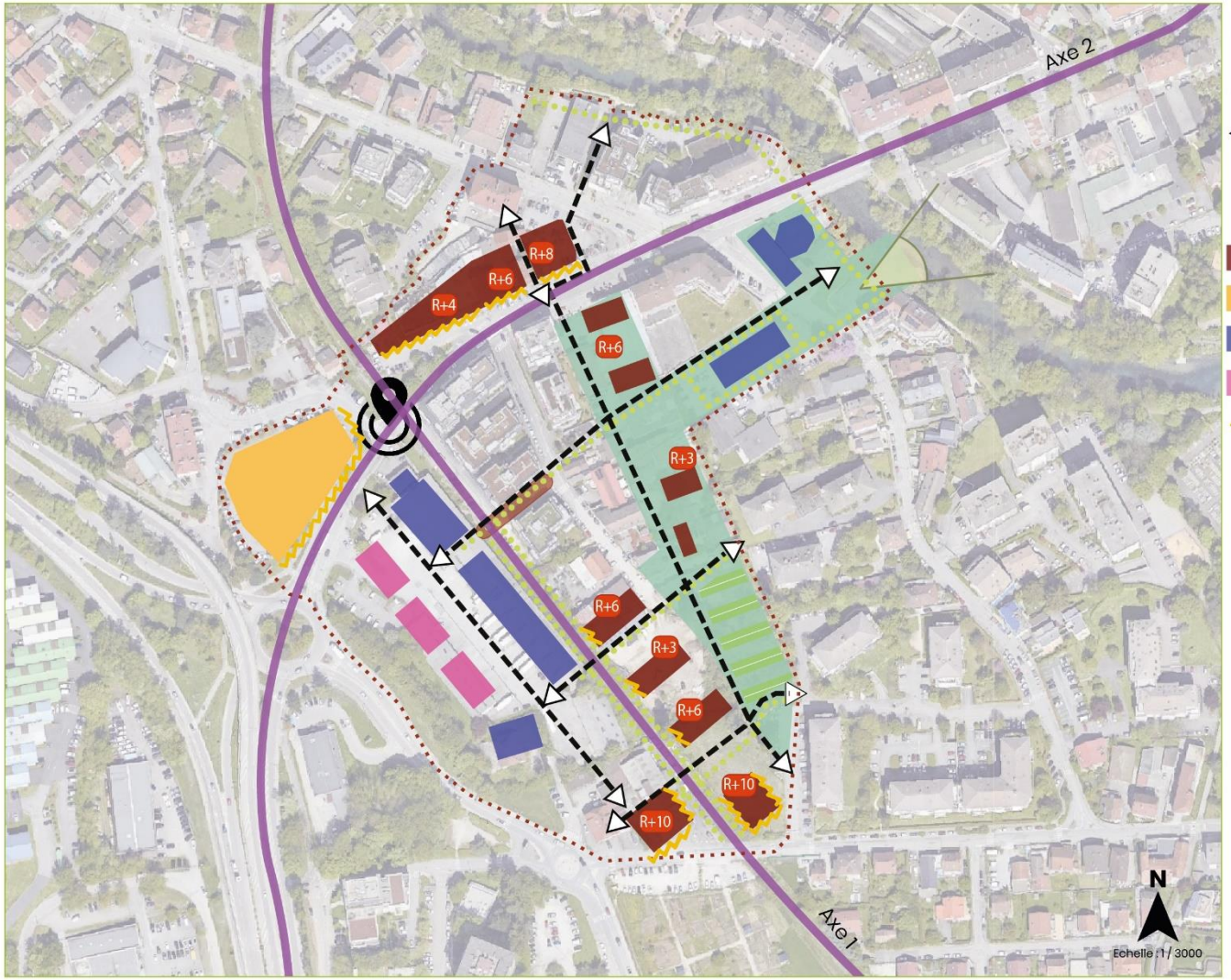
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs…).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau 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'Annecy
OAP 4 – PONT NEUF

Superficie de l'OAP : 8,6 ha
Nombre de logements : 420



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de liaison douce
Principe de continuités publique
Tracé de principe du TCSPi

Vocation et composition urbaine

Petits collectifs
Parking de proximité
Batiments existants
Activités (Artisanat + production)
Implantation de RDC actifs
R+X Hauteur

Composition paysagère

Espace paysager boisé à maintenir
Continuités publiques vertes
Perspective visuelle à créer

OAP n°5 – BARRAL OUEST

CONTEXTE

Le secteur se trouve le long de l'avenue d'Aix-les-Bains, sur la commune déléguée de Seynod. Il est marqué par une identité économique sur des parcelles très minérales qui abritent un centre commercial, des parkings, une salle de sport, des concessionnaires automobiles et de l'industrie. Le site est concerné par le tracé du futur TCSPi.
Le secteur est amené à muter vers une vocation majoritaire d'habitat sur le principe de l'extension des tours Barral profitant ainsi du dénivelé naturel du terrain pour ouvrir les vues lointaines en direction du Semnoz.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Développer des rez-de-chaussée actifs dans les futurs bâtiments à proximité immédiate de l'avenue d'Aix-les-bains et l'avenue Henri Zanaroli ;
- Renforcer le caractère urbain à proximité des services et des lignes de transports en site propre en relocalisant les activités existantes aux abords ;

REQUALIFIER L'AVENUE D'AIX-LES-BAINS EN CREANT DES POLARITES VERTES, PACIFIER LA VOIE, MULTIPLIER LES FRANCHISSEMENTS DE PART ET D'AUTRE ET FAVORISER LES POLARITES AU SEIN DES ILOTS.ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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 proposera la réalisation d'environ 700 logements.

Des rez-de-chaussée actifs peuvent être créés sur les grands axes.

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logement et en m² de surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle)

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m²
- T2 = supérieur ou égal à 43m²
- T3 = supérieur ou égal à 65m²
- T4 = supérieur ou égal à 75 m²
- T5 = supérieur ou égal à 90m²

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type collectif avec un principe d'extension des tours Barral ;
- L'architecture des constructions sera harmonieuse et en continuité avec l'existant des tours Barral.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- La hauteur sur l'ensemble des constructions sera variée entre R+10 et R+15 ;
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se feront par les voies existantes à proximité.

Voirie :

- Aucune voie nouvelle sera créée.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

Possibilité de recréer les places de stationnement existantes en sous-sol des futurs programmes immobiliers qui seront érigés sur ces tènements.

Mobilité douce :

- Des continuités modes doux seront créées, permettant notamment de relier le futur arrêt de TCSPi à l'avenue Henri Zanaroli.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- De nouvelles continuités vertes seront créées le long de l'avenue d'Aix-les-Bains ;
- L'implantation des bâtiments permettra de chercher des vues lointaines vers le Semnoz ;
- Prévoir un véritable projet paysager en privilégiant des arbres de haute tige et de grand développement.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;

- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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 :

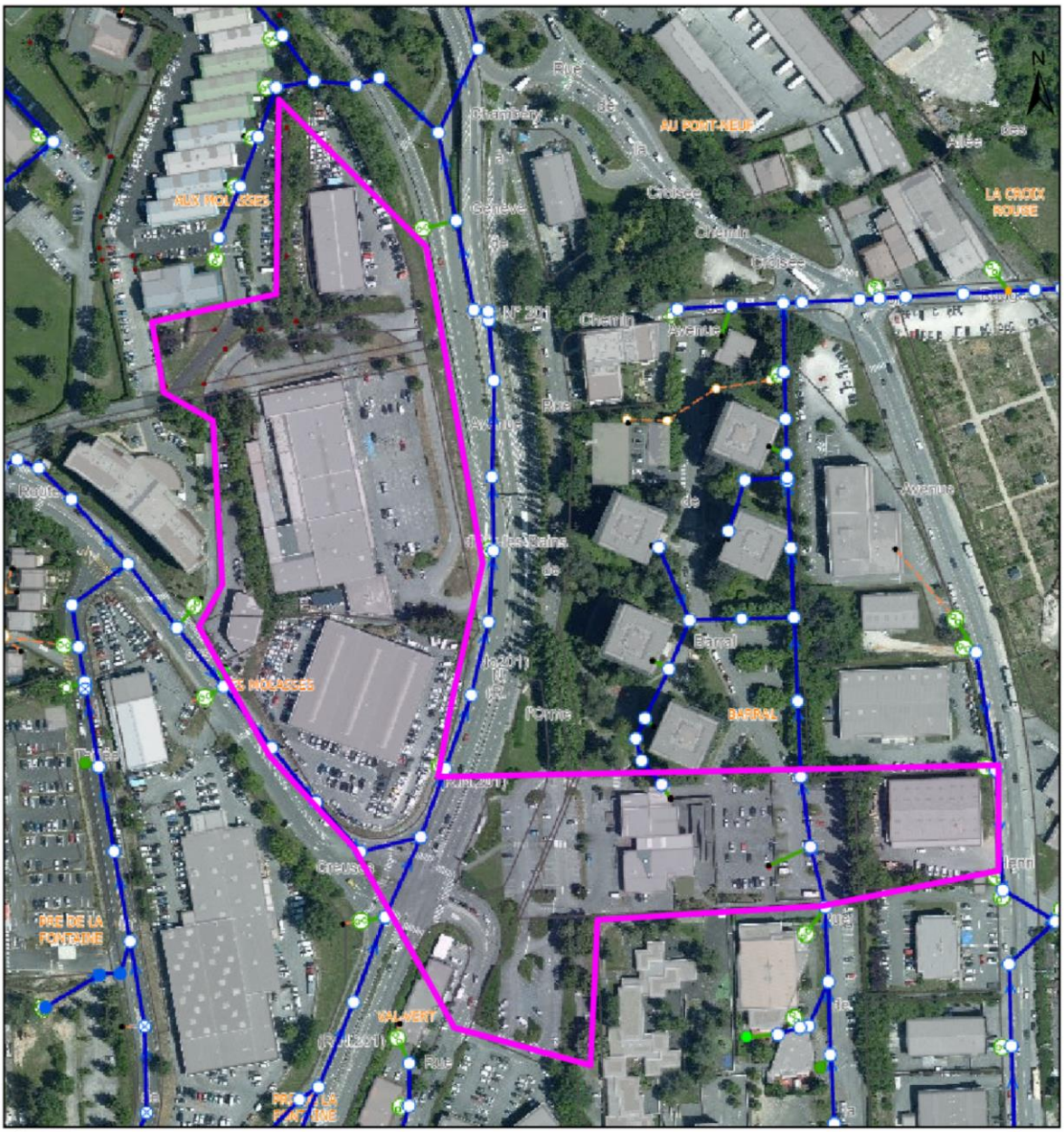
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SILA
l'oxygène à la source

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

COMMUNE : SEYNOD
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°5- SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
- Public
- Privé
- Projet
- Unitaire

Branchements
- Partie publique
- Partie privée

Affleurants (Privé / Public *B *C)
- Regard de visite
- Regard siphoïde
- Boîte de branchement

*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
- Réseau de chaleur
- Réseau électrique
- Conduite de refoulement

Pièces spéciales
- Station de pompage
- Piquage
- Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 15 30 60

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D'Annecy
OAP 5 – BARRAL OUEST

Superficie de l'OAP : 5,1 ha
Nombre de logements : 700



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie publique existante
- Principe de liaison douce
- Tracé de principe du TCSPi
- Variante de tracé du TCSPi en cours d'étude

Vocation et composition urbaine

- Bâtiment collectif

Composition paysagère

- Espace de plein terre végétalisé

OAP n°6 – FRICHE DES RAILS

CONTEXTE

Le secteur se trouve entre le centre-ville de Seynod au sud-ouest et le centre-ville d'Annecy au nord-est. Le secteur dans son ensemble est principalement composé d'activités économiques ainsi que quelques bâtiments à vocation d'habitat. L'ancienne voie ferrée traverse le site du nord au sud. Le secteur fait le lien entre un tissu économique au sud avec la zone d'activités de Vovray et un tissu à vocation majoritaire d'habitat au nord sur l'avenue des 3 fontaines.
Le secteur est amené à muter en faveur de l'habitat tout en conservant la mixité fonctionnelle du quartier.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Densifier le secteur en proposant des opérations de logements liés à des programmations économiques et productives. Diversifier la typologie architecturale dans les opérations de logements ;
- Développer des rez-de-chaussée actifs dans les bâtiments à vocation d'habitat ;
- Développer des bâtiments hybrides mêlant espaces de travail et espaces d'animation ouvert à tous ;
- Renforcer le caractère central du parc de la Friche des Rails avec le développement d'activités culturelles et d'équipements publics ;

- Consolider les principales polarités vertes existantes et à venir tels que le parc de Val Vert et le futur parc sur l'ancienne emprise ferroviaire. S'assurer de la compatibilité des activités et/ou aménagements prévus avec une pollution des sols au dichlorométhane, chrome et trichloroéthylène liée à l'activité d'une ancienne entreprise de préparation de surface et de peinture recensée au fichier de l'IREP connue à proximité immédiate.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Sols :
Le site est potentiellement concerné par une pollution des sols résiduelle aux au dichlorométhane, chrome et trichloroéthylène.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 900 logements.

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logement et en m^2 de surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à $25m^2$
- T2 = supérieur ou égal à $43m^2$
- T3 = supérieur ou égal à $65m^2$
- T4 = supérieur ou égal à $75\ m^2$
- T5 = supérieur ou égal à $90m^2$

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines d'habitat de type collectif ;
- L'architecture des constructions sera harmonieuse tout en évitant la répétition ;
- Une trame viaire est-ouest est à conforter sur les secteurs d'habitat ;
- Des équipements publics et activités culturelles à créer et reprogrammer de part et d'autre de la friche des rails ;
- Des activités économiques sur la pointe sud du secteur.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- La hauteur sur l'ensemble des constructions sera comprise entre du R+2 avec des possibilités d'émergence ponctuelles à R+5 et R+10 ;
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se feront par les voies existantes à proximité.

Voirie :

- Sur les secteurs à vocation d'habitat au nord-ouest et au sud du secteur, s'appuyer sur les voies existantes et prolonger des trames viaires est-ouest.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

Les socles associés aux émergences pourront accueillir grâce à leur épaisseur les besoins en stationnement à l'échelle de l'opération, ainsi que les besoins en termes de locaux vélos.

Mobilité douce :

- Une liaison douce traversera le parc de la Friche des Rails du Nord au Sud.
- Des cheminements piétons seront mis en place au nord-ouest du secteur en lien avec le secteur Barral Ouest.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Le parc de la Friche des Rails sera créé afin d'assurer une continuité verte avec les parcs et jardins existants ; Le tracé du TCSPi est prévu dans le parc de la Friche des Rails.
- Le ruisseau du Loverchy sera mis en valeur ;
- Des nouvelles continuités vertes seront implantées et prendront la forme de venelles traversantes et de jardins sur les secteurs d'habitat.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité des sols :

- Mettre en œuvre un diagnostic de pollution des sols complémentaire préalable à tout développement d'activités et/ou d'opérations d'aménagement.
- S'assurer du maintien de l'intégrité de la couverture imperméable des sols mise en œuvre sur le site de l'ancienne entreprise Pindalp en cas d'interaction directe ou indirecte avec le terrain d'assiette des opérations.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

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.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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 :

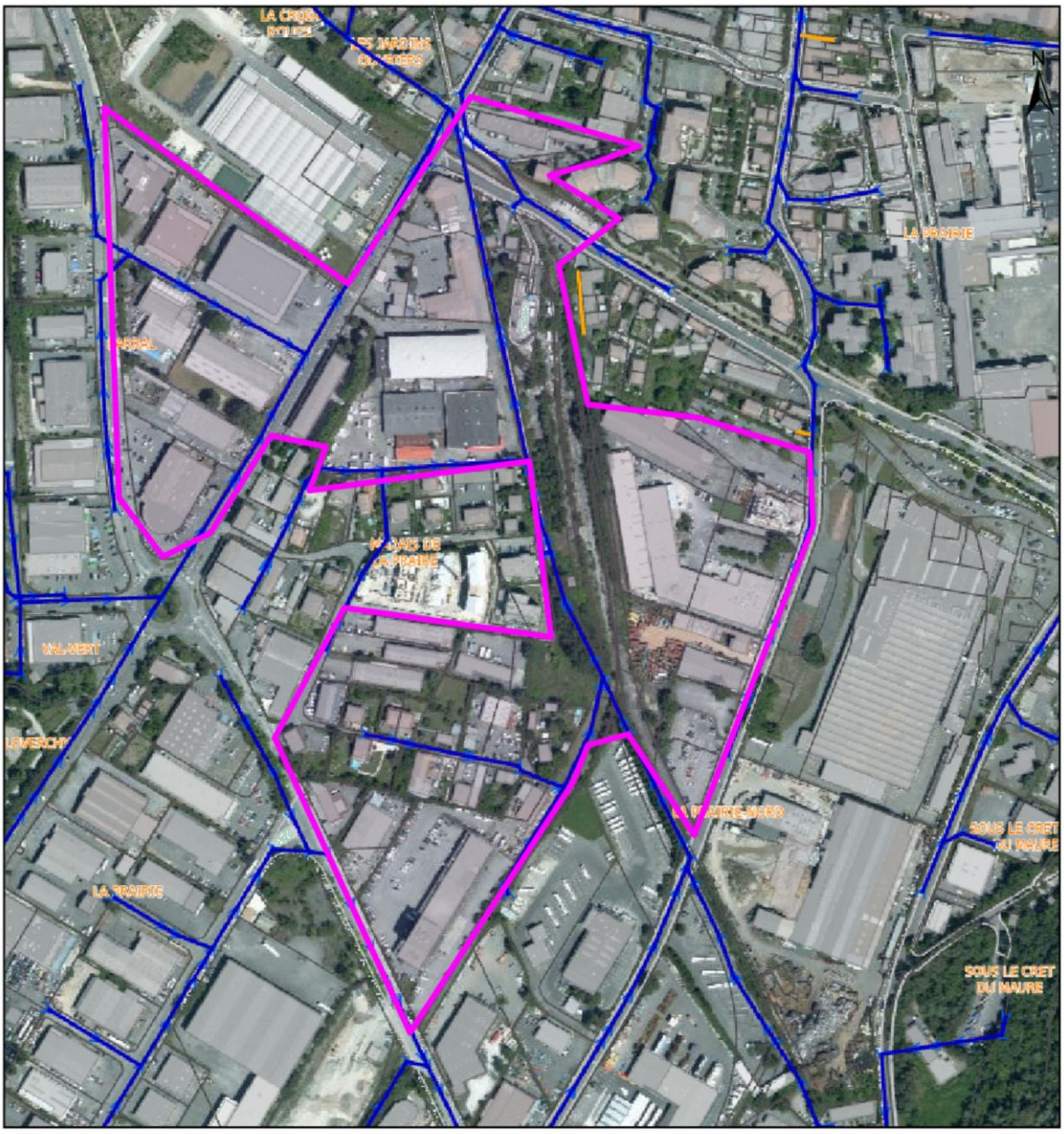
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : SEYNOD
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°6 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
- Public
- Privé
- Projet
- Unitaire

Branchements
- Partie publique
- Partie privée

Affleurants
Privé *B Public *C
- Regard de visite
- Regard siphoïde
- Boîte de branchement

*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
- Réseau de chaleur
- Réseau électrique
- Conduite de refoulement

Pièces spéciales
- Station de pompage
- Piquage
- Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

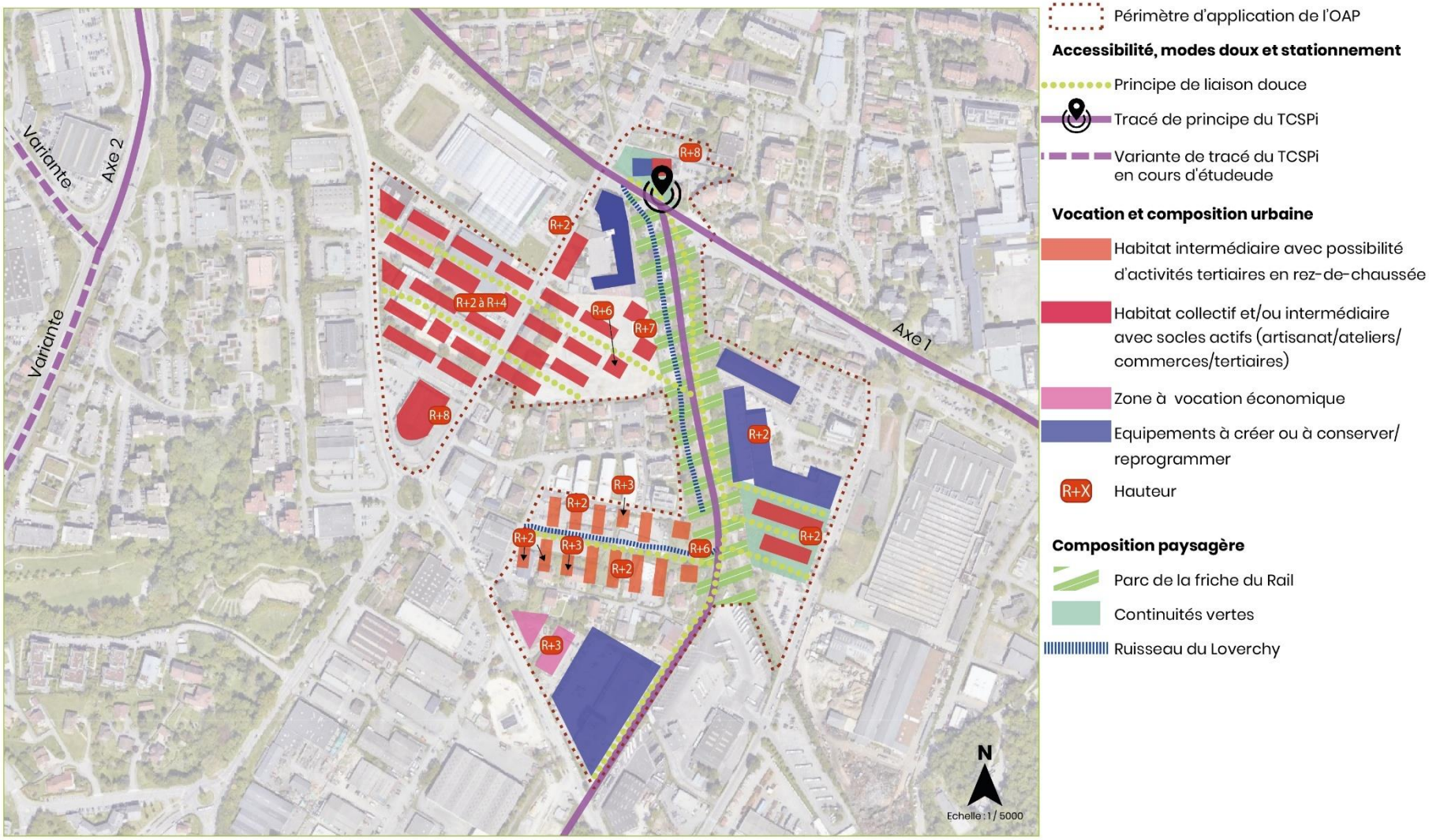
m 0 25 50 100

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D'Annecy
OAP 6 - FRICHE DES RAILS

Superficie de l'OAP : 15,5 ha
Nombre de logements : 900

PLUi bioclimatique — Urbanisme Habitat Mobilités



OAP n°7 – BALCON DU VAL VERT

CONTEXTE

Le secteur se situe en continuité sud du centre-ville de Seynod et au nord de l'avenue d'Aix-les-Bains. Il est aujourd'hui concerné par des activités économiques avec une faible insertion paysagère. Le parc du Val Vert et le ruisseau du Loverchy se trouvent en continuité sud du site.
Le secteur est amené à muter vers une vocation majoritaire d'habitat.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Adoucir l'avenue d'Aix-les-Bains en reconfigurant l'entrée de ville, en lien avec le futur TCSPi ;
- Développer des bâtiments hybrides mêlant rez-de-chaussée actifs et logements ;
- Donner au quartier une atmosphère habitante diversifiée par sa typologie de logements ;
- Favoriser les continuités vertes afin d'être en lien avec le parc du Val Vert.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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 proposera la réalisation d'environ 375 logements.

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logements et en surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'Habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions sera harmonieuse et la répétition sera évitée ;
- Certains bâtiments seront composés d'un socle actif avec commerces, bureaux, artisanat et services de grandes dimension, et seront surmontés d'une émergence ayant pour vocation l'habitat ;
- Les commerces seront orientés vers l'avenue d'Aix-les-Bains, agrémentés de petites placettes plantées en continuité du parc ;
- Les logements seront traversants avec une profondeur maximale de 13 m ;
- Les logements en duplex en rez-de-chaussée avec jardins privés (au moins 5 m de profondeur) au niveau du cœur d'îlot, intégreront une trame verte commune au centre ;
- Création d'une trame urbaine innovante avec la fusion de deux trames organisationnelles du territoire :
    - En quinconce, respectant l'axe historique des logements collectifs
    - Perpendiculaire au parc et à la rue du Champ du Taillé

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- La hauteur sur l'ensemble des constructions sera comprise entre R+2 et R+8 ;
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur.

Desserte et stationnement

Accès :

- Accès aux parkings uniquement depuis la rue du champ de la Taillés (à l'exception du bâtiment isolé au nord de l'OAP donnant sur l'Avenue d'Aix).

Voirie :

- Aucune voie nouvelle sera créée.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone.

Le socle associé aux émergences pourra accueillir grâce à leur épaisseur les besoins en stationnement à l'échelle de l'opération, ainsi que les besoins en termes de locaux vélos

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons d'orientation nord-sud seront créés afin de relier le parc du Val Vert au sud et la rue du Champ de la Taillée au nord.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Des traversées paysagères d'orientation nord-sud seront créées sous la forme d'arbres et arbustes et permettront de créer une continuité avec le parc du Val Vert au sud ;
- Des parvis arborés feront le lien entre les futurs constructions et l'avenue d'Aix-les-Bains au sud.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

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.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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).

Grand Annecy AGGLOMÉRATION

COMMUNE D'Annecy
OAP 7 – BALCON DU VAL VERT

Superficie de l'OAP : 2,5 ha
Nombre de logements : 375

PLUi bioclimatique — Urbanisme Habitat Mobilités



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Principe de liaison douce

Variante de tracé du TCSPi en cours d'étude

Vocation et composition urbaine

Nouvelles emprises baties

Implantation de RDC actifs

Espace collectif à aménager

R+X Hauteur

Composition paysagère

Espaces verts de pleine terre arborés

OAP n°8 – AVENUE D'AIX-LES-BAINS

CONTEXTE

Le périmètre concerné se situe le long de l'avenue d'Aix-les-Bains, sur la commune déléguée de Seynod, et constitue l'entrée sud de la ville. Le secteur est aujourd'hui concerné par de nombreuses activités économiques avec une faible insertion paysagère et quelques secteurs d'habitat collectif. Le tissu urbain est très mixte et peu organisé. L'avenue d'Aix-les-Bains a un caractère de grand axe routier qui traverse le tissu urbain avec peu de lien avec les constructions présentes.
L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à l'avenue d'Aix-les-Bains, notamment en lien avec le futur TCSPI, et de retravailler l'entrée de ville sud.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Donner à l'avenue d'Aix-les-Bains une dimension urbaine apaisé avec l'arrivée du TCSPI ;
- Connecter l'avenue aux différentes centralités telles que Champ Fleuri, Pont-Neuf ou encore Trois Fontaines ;
- Promouvoir une nouvelle offre de logements, services de proximité et équipements sur l'avenue ;
- Anticiper la transformation des typologies commerciales d'entrée de ville ;
- Valoriser le ruisseau du Loverchy par le biais du parc du Val Vert ;
- Requalifier les berges du Loverchy en y intégrant un parc et en faire un espace propice à l'usage des mobilités douces et aux usages récréatifs ;
- Affirmer une dimension paysagère et agricole au sud du secteur.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Risques :
Le site est concerné par des zones rouges classées au PPRn communal (XA14, XA17).

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 2000 logements.

Certains bâtiments pourront intégrer des socles actifs (commerces, services, bureaux, équipements).

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logements et en surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

Les implantations des bâtiments inscrites sur le schéma d'aménagement sont fournies à titre indicatif et peuvent être retravaillées en tenant compte de la configuration des lieux et du projet.

- Des formes urbaines de type collectif avec un variation des hauteurs bâties et de vues ;
- L'architecture des constructions sera harmonieuse et la répétition sera évitée ;
- Restructuration du concessionnaire et prolongement de la rue du Champs de la Vigne :
  - Créer / renforcer la polarité au niveau du pont de Champ Fleuri ;
  - Perméabiliser une partie de la parcelle et renforcer la qualité paysagère de l'avenue ;
  - Structurer la parcelle avec de nouveaux adressages sur la rue du Champs de la Vigne et l'avenue d'Aix-les-Bains. Intégrer du logement en complémentarité avec l'activité commerciale existante.
- Augmenter l'intensité urbaine du carrefour Aix/Malaz :
  - Structurer le carrefour avec de nouveaux adressages en rez-de-chaussée ;
  - Travailler sur une densité et une centralité habitante/commerçante ;
  - Ouvrir cette nouvelle centralité sur le nouveau parc du Loverchy ;
- Avenue d'Aix-les-Bains : donner un caractère urbain à l'avenue, avec un front bâti continu, des rez-de-chaussée actifs et commerçants.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- Les bâtiments auront une hauteur maximale de R+4 le long de l'avenue d'Aix-les-Bains ;
- La hauteur maximale sur l'ensemble des constructions au nord de l'avenue sera comprise entre R+2 et R+7 ;
- La hauteur maximale des constructions au sud sera comprise entre R+4 et R+11 ;
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès se feront par les voies existantes à proximité.

Voirie :

- Aucune voie nouvelle sera créée ;
- L'avenue d'Aix-les-Bains sera requalifiée avec un apaisement de la circulation automobile.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

Les socles associés aux émergences pourront accueillir grâce à leur épaisseur les besoins en stationnement à l'échelle de l'opération, ainsi que les besoins en termes de locaux vélos.

Mobilité douce :

- Un principe de mobilité douce sera mis en place à travers le vallon humide du Loverchy ;
- Des continuités piétonnes seront créées au nord de l'avenue d'Aix-les-Bains ;
- Un maillage du secteur sera organisé, notamment avec plusieurs continuités modes doux nord-sud ;
- Les trottoirs seront élargis sur l'avenue d'Aix-les-Bains.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les talus et prairies existantes seront préservés de l'urbanisation ;
- Une strate arborée conséquente sera mise en place afin de renforcer l'aspect paysager ;
- Le ruisseau du Loverchy sera réouvert au maximum dans le but de lui donner plus d'espace et ainsi de mieux le valoriser ;
- Le carrefour Aix/ Malaz permettra d'ouvrir la centralité sur le nouveau parc du Loverchy ;
- L'avenue d'Aix-les-Bains sera densément végétalisée par le biais d'éléments paysagers tels que des arbres et des espaces de pleine terre végétalisés ;
- La dimension paysagère et agricole devra être plus affirmée au niveau de l'entrée de ville à l'ouest du périmètre afin d'y insuffler un caractère moins minéralisé.

Gestion des eaux pluviales :

- Un vallon humide linéaire le long du ruisseau du Loverchy sera mis en place afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales et la qualité des eaux ;
- Des trames régénératrices végétales ainsi que des noues paysagères permettront une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

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.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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.

Situation en zonage d'assainissement non collectif :

Une partie du secteur est située en zonage d'assainissement non collectif.
Le raccordement au réseau des eaux usées sera étudié lors de l'aménagement du secteur. Toutefois, en cas de contraintes techniques et financières importantes, le recours à une solution d'assainissement non collectif sera nécessaire sous réserve de sa faisabilité.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

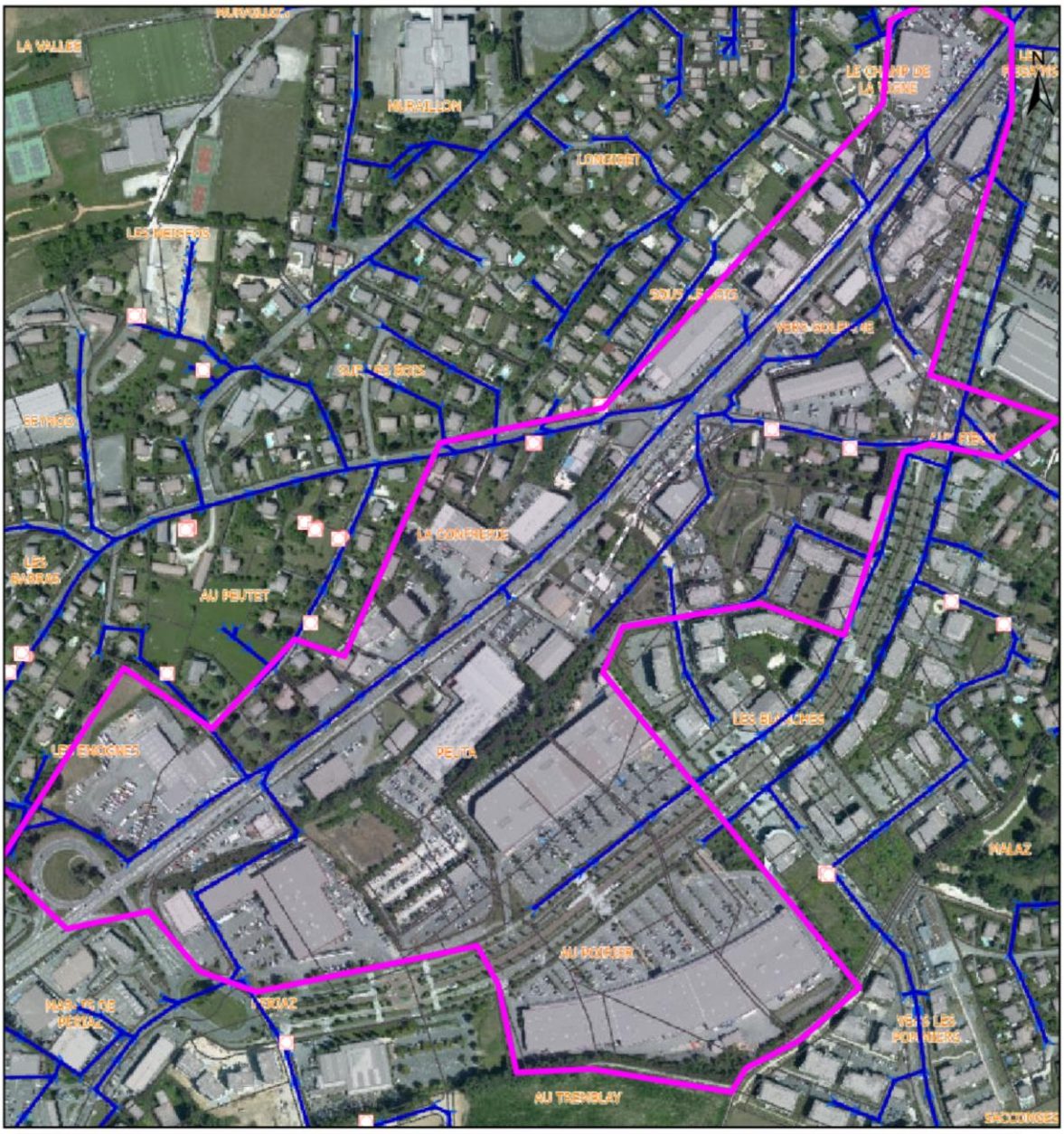
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SILA
l'oxygène à la source

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

COMMUNE : SEYNOD
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°8 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé *B Public *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

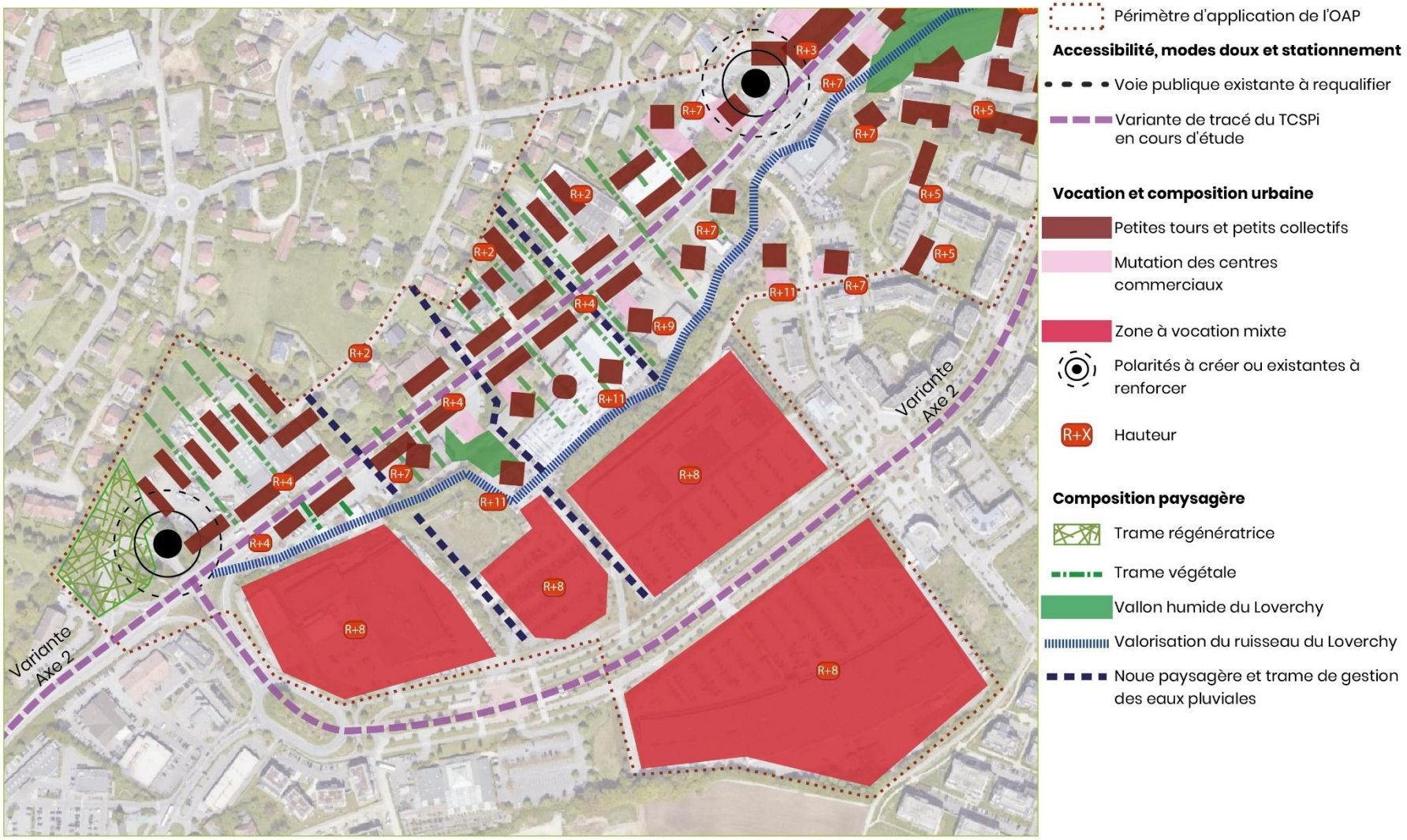
Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 35 70 140

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D'Annecy
OAP 8 - AVENUE D'AIX-LES-BAINS
Planche 1/2

Superficie de l'OAP : 34.5 ha
Nombre de logements : 2000



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie publique existante à requalifier
- Variante de tracé du TCSPi en cours d'étude

Vocation et composition urbaine

- Petites tours et petits collectifs
- Mutation des centres commerciaux
- Zone à vocation mixte
- Polarités à créer ou existantes à renforcer
- R+X Hauteur

Composition paysagère

- Trame régénératrice
- Trame végétale
- Vallon humide du Loverchy
- Valorisation du ruisseau du Loverchy
- Noue paysagère et trame de gestion des eaux pluviales

COMMUNE D'Annecy
OAP 8 - AVENUE D'AIX-LES-BAINS
Planche 2/2

Superficie de l'OAP : 34.5 ha
Nombre de logements : 2000



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie publique existante à requalifier
- Variante de tracé du TCSPi en cours d'étude

Vocation et composition urbaine

- Petites tours et petits collectifs
- Mutation des centres commerciaux
- Zone à vocation mixte
- Polarités à créer ou existantes à renforcer
- R+X Hauteur

Composition paysagère

- Trame régénératrice
- Trame végétale
- Vallon humide du Loverchy
- Valorisation du ruisseau du Loverchy
- Noue paysagère et trame de gestion des eaux pluviales

OAP n°9 – GARE

CONTEXTE

Le secteur de NTN/SNR se situe à l'ouest du centre-ville d'Annecy, au nord de la gare. Il correspond à une zone très majoritairement industrielle, délimitée au sud par le faisceau de voies ferrées, à l'ouest par l'Avenue du Rhône et le boulevard de la Rocade, et au nord-est par l'Avenue des Hirondelles. Une dizaine de maisons individuelles sont également intégrées au secteur à l'extrémité nord, à l'angle de l'Avenue des Hirondelles et du boulevard de la Rocade. La zone est aujourd'hui desservie par la rue des Usines. Le secteur jouit d'une situation et d'une accessibilité idéale, entre entrée de ville et pôle d'échange multimodal. La partie nord-est de la zone longeant l'avenue des Hirondelles fait déjà l'objet d'une mutation avec une opération de logements en cours de réalisation. La partie nord-est de la zone fait l'objet d'une opération de logements en dehors du périmètre de la présente OAP.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la mutation d'un site en position centrale participant au projet de gare double entrée (sud et nord) ;
- Définir une programmation mixte qui amène d'une part à traverser la voie ferrée pour étendre le centre-ville et d'autre part qui réponde aux besoins du quartier émergent : logements, commerces, activités de services, bureaux, équipements publics ;
- Conserver des emplois sur ce secteur directement desservi par la gare avec l'accueil d'activités artisanales et le maintien d'activités industrielles et tertiaires sur une partie du périmètre de projet ;
- Offrir un espace de parc urbain structurant à l'échelle du quartier ;
- Assurer le maillage du quartier par des continuités vertes et douces en accroche à l'existant et aux projets.
- S'assurer de la compatibilité des activités et/ou aménagements prévus avec une potentielle pollution des sols liée à l'activité d'une ancienne usine de fabrication d'engrenages et d'organes mécaniques recensée au fichier de l'IREP.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Sols :
Le site est potentiellement concerné par une potentielle pollution des sols suite à l'arrêt récent du fonctionnement de l'usine d'engrenage.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Mixte

Mixité fonctionnelle :

Ce secteur stratégique du centre-ville en lien avec la gare recherchera une mixité de fonctions et d'usages :

- La réalisation d'environ 150 logements (représentant environ 11 000m^2 de SDP) ;
- Des socles actifs au niveau de certains rez-de-chaussée de logements ou bureaux proposant des commerces et services en lien avec la proximité de la gare côté sud ;
- Des activités artisanales en socle commun à des immeubles de bureaux (rez-de-chaussée et premier étage), à hauteur de 4100 m^2 de SDP ;
- Des bureaux à hauteur de 9800 m^2 de SDP (+ 4250 m^2 de SDP possible en cas de surélévation du siège SNR).
- Des activités industrielles et tertiaires maintenues sur une partie de l'emprise NTN/SNR ;
- Un programme de bureaux à hauteur de 13 000 m^2 de SDP en totem à l'angle de la rue des Usines et de l'avenue du Rhône, au-dessus du parking en ouvrage ;

- Un équipement d'une emprise de 3100m² faisant face à la gare au nord des voies ferrées.

Mixité sociale : L'opération propose, en nombre de logement et en m² de surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m²
- T2 = supérieur ou égal à 43m²
- T3 = supérieur ou égal à 65m²
- T4 = supérieur ou égal à 75 m²
- T5 = supérieur ou égal à 90m²

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif ;
- Secteur pavillonnaire nord à caractère patrimonial à conserver ;
- Bâtisse patrimoniale existante le long de l'avenue des Hirondelles, face au boulevard Jacques Replat à préserver.

Implantations :

- Les constructions sont organisées autour d'un parc constituant la nouvelle centralité structurante à l'échelle du quartier, et constituant un espace « rotule » avec l'opération immobilière COGEDIM au nord ;
- Le projet prévoira une gestion qualitative de l'interface avec le site de l'entreprise NTN Europe à l'ouest du secteur ;
- Aucun alignement ni front bâti n'est imposé pour les bâtiments au nord de la rue des Usines. La composition architecturale est à affiner dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (schéma des formes urbaines de l'OAP précisé à titre indicatif) ;
- Au sud côté voie ferrée, l'implantation des bâtiments structurera la rue des Usines par un alignement des façades ;
- Au sud-ouest, l'aménagement prévoira la mise en place d'un bâtiment « totem » respectant un alignement sur l'avenue du Rhône. Ce point d'appel visuel se composera d'un ouvrage de stationnement et d'une émergence de grande hauteur (R+12) à vocation d'équipement..

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- Hauteur maximale des constructions indiquées spatialement sur le schéma de l'OAP :
  - → Bâtiments de logements en R+6 à R+12 avec bâtiment le plus haut au plus proche de la rue des Usines (effet d'appel depuis la gare) ;
  - → Socles artisanaux en R+1 et émergences dédiées aux bureaux en R+6 à R+7 ;
  - → Bâtiments d'activités industrielles et tertiaires à 15m limitant leur visibilité en arrière-plan ;
  - → Programme d'équipement niveaux R+12 pour un effet totem d'entrée de ville ;
  - → Equipements à niveaux R+3 au sud de la rue des Usines.
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur maximale des constructions.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès principal à l'ilot se fait par la rue des Usines qui desservira une voirie nouvelle ;
- L'accès au parking à niveaux s'effectue également par la rue des Usines.

Voirie :

- Une voie structurante en double sens est créée en parallèle à l'avenue des Hirondelles, longeant l'opération immobilière COGEDIM et desservant les logements de part et d'autre.

Stationnements :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

Le stationnement sera de préférence mutualisé dans un ouvrage permettant de réaliser du foisonnement (habitations, activités et éventuellement stationnement d'entrée de ville), de libérer du foncier et des espaces de pleine terre, notamment en pieds de bâtis. En cas d'impossibilité de répondre à l'ensemble des besoins sur cet ouvrage, il sera réalisé en partie en infrastructure au droit des nouveaux bâtiments

Mobilité douce :

- Des connexions modes doux permettront de liaisonner l'avenue des Hirondelles et la rue des Usines, et d'assurer les continuités piétonnes et végétales entres les nouvelles opérations d'Est en Ouest ;
- La rue des Usines est élargie pour intégrer la création d'une piste cyclable ;
- Des passerelles peuvent être créées au-dessus des voies ferrées pour relier la rue des Usines et la rue Gidre et/ou entre l'avenue de Hirondelles et l'actuelle gare routière.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Le projet s'appuie sur les potentiels paysagers existants. Les continuités végétales du tissu alentour seront prolongées au sein du projet. Le parc linéaire de la rue des Hirondelles infuse à travers le projet, jusqu'à la voie ferrée en traversant la rue des Usines ;

- L'opération sera envisagée comme le pendant végétal du quartier sud de la gare avec une végétalisation massive créant un ilot de fraicheur, et notamment un parc public central qui fédère les différentes opérations.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité environnementale

Qualité des sols :

- Mettre en œuvre un diagnostic de pollution des sols préalable à tout développement d'activités et/ou d'opérations d'aménagement.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols ;

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.

Acoustique :

- L'exposition au bruit (route, voies ferrées) des façades des bâtiments de logements sera limitée au maximum ;

Matériaux :

Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

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 :

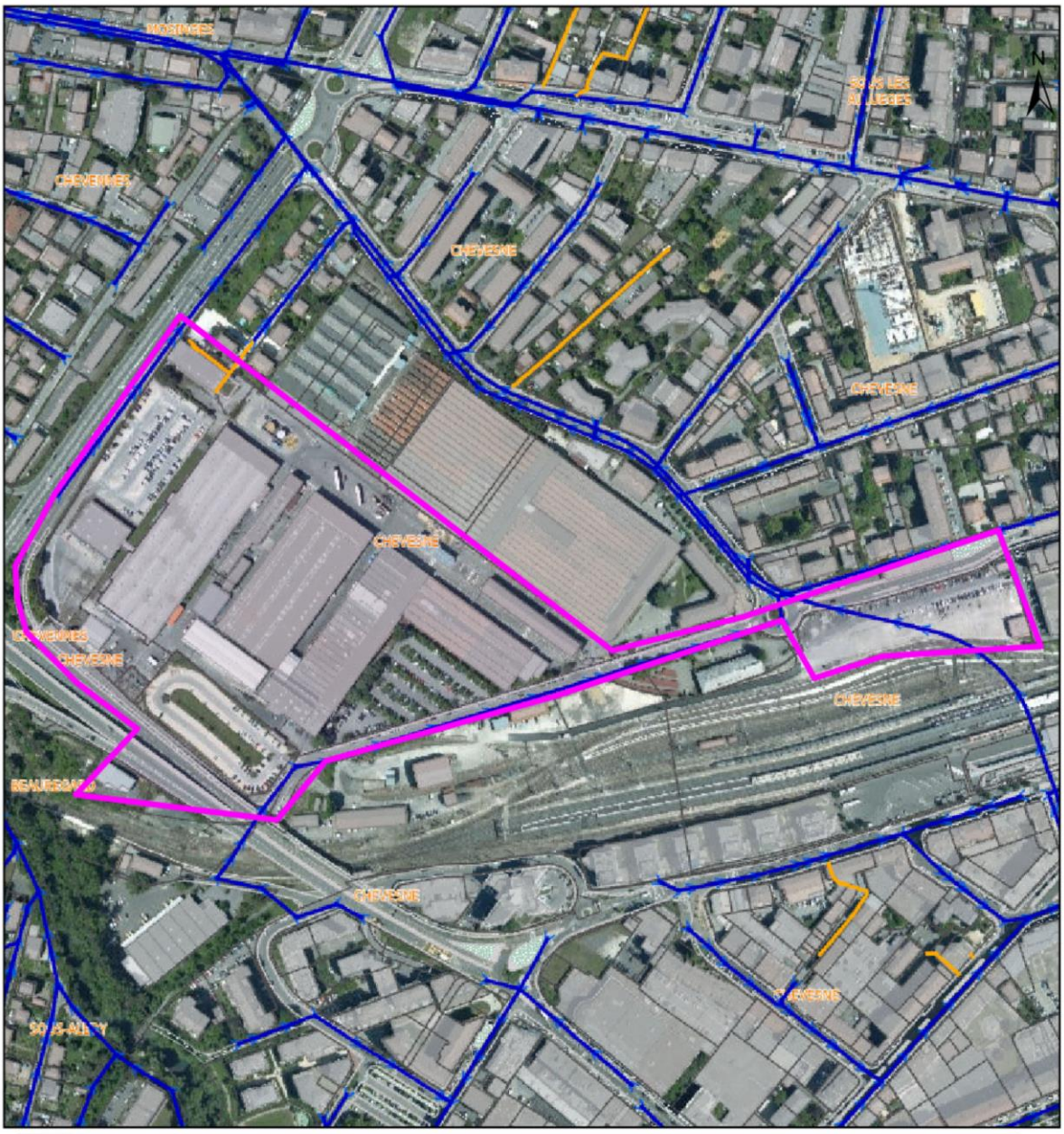
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : ANNECY
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°9 - SERVITUDE RÉSEAU EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
- Public
- Privé
- Projet
- Unitaire

Branchements
- Partie publique
- Partie privée

Affleurants (Privé / Public *B *C)
- Regard de visite
- Regard siphoïde
- Boîte de branchement

*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
- Réseau de chaleur
- Réseau électrique
- Conduite de refoulement

Pièces spéciales
- Station de pompage
- Piquage
- Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 25 50 100

Date d'impression 29/10/2025

Grand Annecy AGGLOMÉRATION

COMMUNE DE ANNECY
OAP 9 - GARE

Superficie de l'OAP : 9 ha
Nombre de logements : 150

PLUi bioclimatique — Urbanisme Habitat Mobilités



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du TCSPi
- Voie publique existante à requalifier
- Principe de voie structurante à créer
- Flux, carrefour à organiser
- Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Stationnement en niveaux à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles…) à créer

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif à construire
- Socles d'activités artisanales à créer
- Bâtiments de bureaux à implanter
- Zone à vocation industrielle et tertiaire
- Equipement à créer
- Implantation de RDC actifs
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- R+X Hauteur

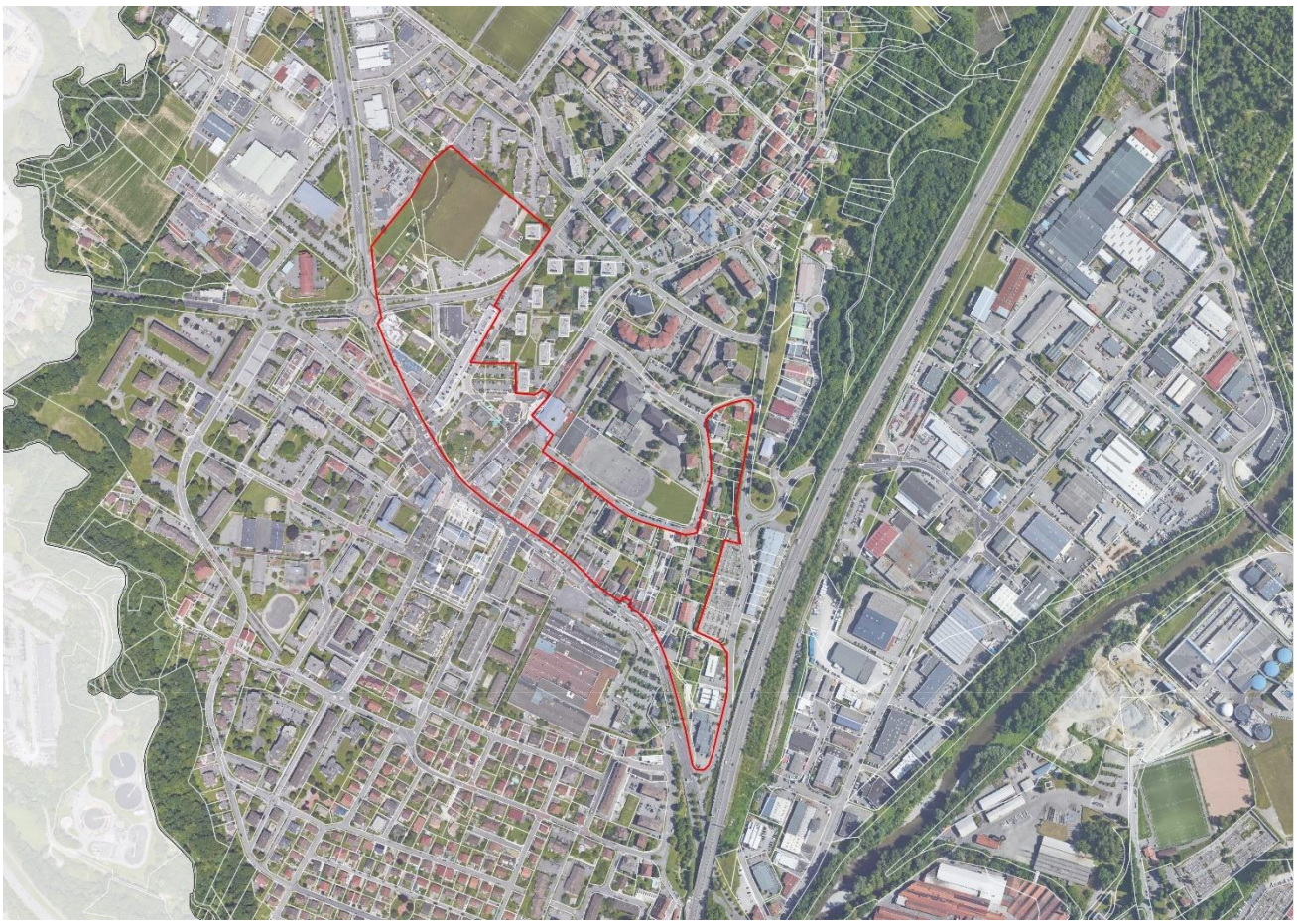
Composition paysagère

- Espace public à créer
- Espace vert public ou collectif à aménager
- Espace vert de pleine terre
- Transition paysagère végétale à assurer
- Patrimoine bâti à préserver
- Secteur à caractère patrimonial à conserver

OAP n°10 – MEYTHET CENTRE-VILLE

CONTEXTE

Le secteur d'OAP de Meythet Centre-Ville correspond à l'ensemble du tissu urbain situé au nord de la Route de Frangy, depuis l'entrée de ville au sortir du passage sous l'A41 jusqu'au secteur de la mairie et des Toriolets au nord de l'avenue du Stade. La zone présente une forte hétérogénéité en termes de composantes urbaines, entre tissu résidentiel en mutation, immeubles collectifs récents et plus anciens et équipements publics. Le secteur est déjà, en partie, en mutation, notamment en front de la route de Frangy.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer la transformation et le renouvellement du centre-ville de Meythet au regard de l'arrivée du TCSPi ;
- Conforter la centralité et permettre la ville du quart d'heure en offrant une alternance de nouveaux logements, de socles d'activités commerciales et tertiaires et d'espaces publics qualitatifs, liaisonnés par des espaces apaisés ;
- Permettre l'accueil d'activités tertiaires mais aussi productives le long de l'autoroute ;
- Hiérarchiser les différents axes et proposer des itinéraires aux qualités d'ambiances variées ;
- Préserver les vues sur le grand paysage au sud du secteur et au nord sur la montagne de la Mandallaz ;
- Garder l'esprit des lieux en protégeant les bâtiments patrimoniaux.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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 et activités économiques

L'aménagement propose la réalisation d'environ 440 logements sur la totalité du périmètre de l'OAP

La répartition des capacités de réalisation de logements est fournie à titre indicatif et peut être modulée en fonction des projets et dans une réflexion cohérente sur l'ensemble du secteur :

Secteur Nord Mairie : Environ 200 logements

Secteur Sud Mairie : Environ 240 logements

Mixité fonctionnelle :

Ce secteur recherchera une mixité de fonctions et d'usages : Socles actifs avec des émergences dédiées aux logements le long de la route de Frangy et de la rue aimé Césaire, activités et commerces à l'extrémité sud au niveau de la zone économique existante.

La surface de plancher des activités représente au total environ 9200m^2 sera préférentiellement répartie comme suit :

- Sur la zone d'activité le long de l'autoroute : 1800m^2 de SDP en commerces et 3100m^2 de SDP en bureaux ;
- En RDC de logements : 4300m^2 de SDP en commerces, les cellules commerciales ne pouvant excéder 1 000 m^2 de surface de vente.

Mixité sociale : L'opération propose, en nombre de logements et en surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectue en plusieurs opérations.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Formes urbaines de type collectif et intermédiaire ;
- Au Nord de l'OAP : logements en peigne sur la rue de Frangy avec un angle marqué à l'extrémité sud. Proposer des formes urbaines, des volumétries et des reculs cohérents avec les bâtiments existants, notamment au regard du bâtiment linéaire situé entre l'impasse des Toriolets et l'avenue du Stade ;
- Opérations traversantes à privilégier.

Implantations :

- De manière générale, implantation sur rue privilégiée pour dégager des cœurs d'ilot quand cela est possible. Dans le cas contraire, implantation en frange ;
- Dans le secteur Nord, l'implantation des futurs bâtiments doit permettre de maximiser l'orientation au sud des façades, en veillant à limiter les effets d'ombrage des bâtiments les uns envers les autres.

→ **Reculs :**
- Route de Frangy : Alignement sur front des autres constructions (recul minimum de 5m à partir de l'emprise publique).
- Rue Aimé Césaire : Alignement sur retrait de 9m au nord et de 5m au sud par rapport à l'emprise publique actuelle.
- Rue Emile Tyrode : Alignement sur existant (recul mini 5m sur emprise publique)
- Rue Abbé Pierre : Alignement sur retrait de 2m.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

→ **Secteur nord :** Hauteur maximale des constructions : R+5+A.
- Emergences dédiées aux logements au-dessus des RDC actifs en niveaux R+3+A à R+5+A.

→ **Secteur sud :** Hauteur maximale des constructions : R+4+A.
- Sur la rue des Vignes, logements à niveaux R+3+A pour maintenir des vues sur le grand paysage.
- Sur la rue Emile Tyrode, logements à niveaux R+3+A.
- Sur la route de Frangy, logements à niveaux R+4+A.
- Sur la rue Abbé Pierre, logements à niveaux R+2 pour faire une transition avec l'habitat patrimonial côté sud, et permettre un épannelage.

→ **Secteur d'activités et commerces :** Hauteur maximale des constructions : 12m

Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur maximale des constructions.

Desserte et stationnement

Accès :

- Secteur Nord : accès depuis la rue Aimé Césaire, suppression de la voie « Impasse des Toriolets » ;
- Secteur Sud : accès depuis la rue Emile Tyrode et la rue des Vignes.

Les accès aux différents secteurs proposeront des aménagements sécurisés et adaptés à la future implantation du TCSPi.

Stationnements :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

→ **Véhicules motorisés :**
- Le stationnement lié aux constructions nouvelles sera réalisé en infrastructure.

Mobilité douce :

- Une continuité des modes doux permettra des liaisons sécurisées du nord au sud de l'OAP. L'aménagement assurera, via la rue Emile Tyrode apaisée notamment, le maillage des espaces publics entre le Nord et le Sud de l'OAP (espaces publics du parc des Toriolets et aire de jeux de la mairie, square Jean Chamey). Une césure dans le bâtiment linéaire situé le long de l'avenue du Stade est à prévoir pour faciliter cette continuité ;
- Des connexions piétonnes végétalisées feront le lien entre les ilots habités et la route de Frangy accueillant le TCSPi.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les espaces paysagers existants seront préservés et valorisés ;
- Les cœurs d'îlot seront conçus comme des oasis urbaines, refuges potentiels des habitants en période de grosse chaleur : ombrage, végétation, sols perméables ;
- Les éléments vivriers de qualité présents de type potagers/vergers seront privilégiés ;
- Les espaces de pleine terre en cœur d'ilots sont conservés pour ménager des jardins arborés ;
- Au niveau des espaces publics, les bouquets d'arbres et les arbres isolés existants seront maintenus ;
- L'arrivée du TCSPi sur la route de Frangy sera mise à profit pour végétaliser massivement les abords de l'axe avec des alignements d'arbres de haute tige structurants ;
- La végétalisation des espaces publics de proximité existants comme le square Jean Chamey, les aires de jeux, etc. sera renforcée ;
- Le caractère apaisé de la rue Emile Tyrode sera affirmé grâce à un accompagnement végétal de qualité.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité environnementale

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

→ **Secteur sud :**

- Le principe de la présence végétale diffuse telle qu'elle existe aujourd'hui sera préservé en renforcement la Trame Verte et Bleue pour favoriser le développement de la biodiversité ;
- Une canopée végétale sera développée au niveau des espaces extérieurs, pourvoyeuse d'ombrage et de fraicheur ;
- Les vues sur le grand paysage seront maintenues de manière à ce que les habitant puissent profiter au maximum du cadre de vie qualitatif offert.

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.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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.

Situation en bassin versant identifié « sous tension » par le SILA

Compte tenu de la situation en bassin versant identifié « sous tension » par le SILA, la typologie des nouvelles activités industrielles et commerciales accueillies sur le secteur pourrait être limitée en fonction des capacités des systèmes d'assainissement et des milieux récepteurs à recevoir des effluents industriels.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

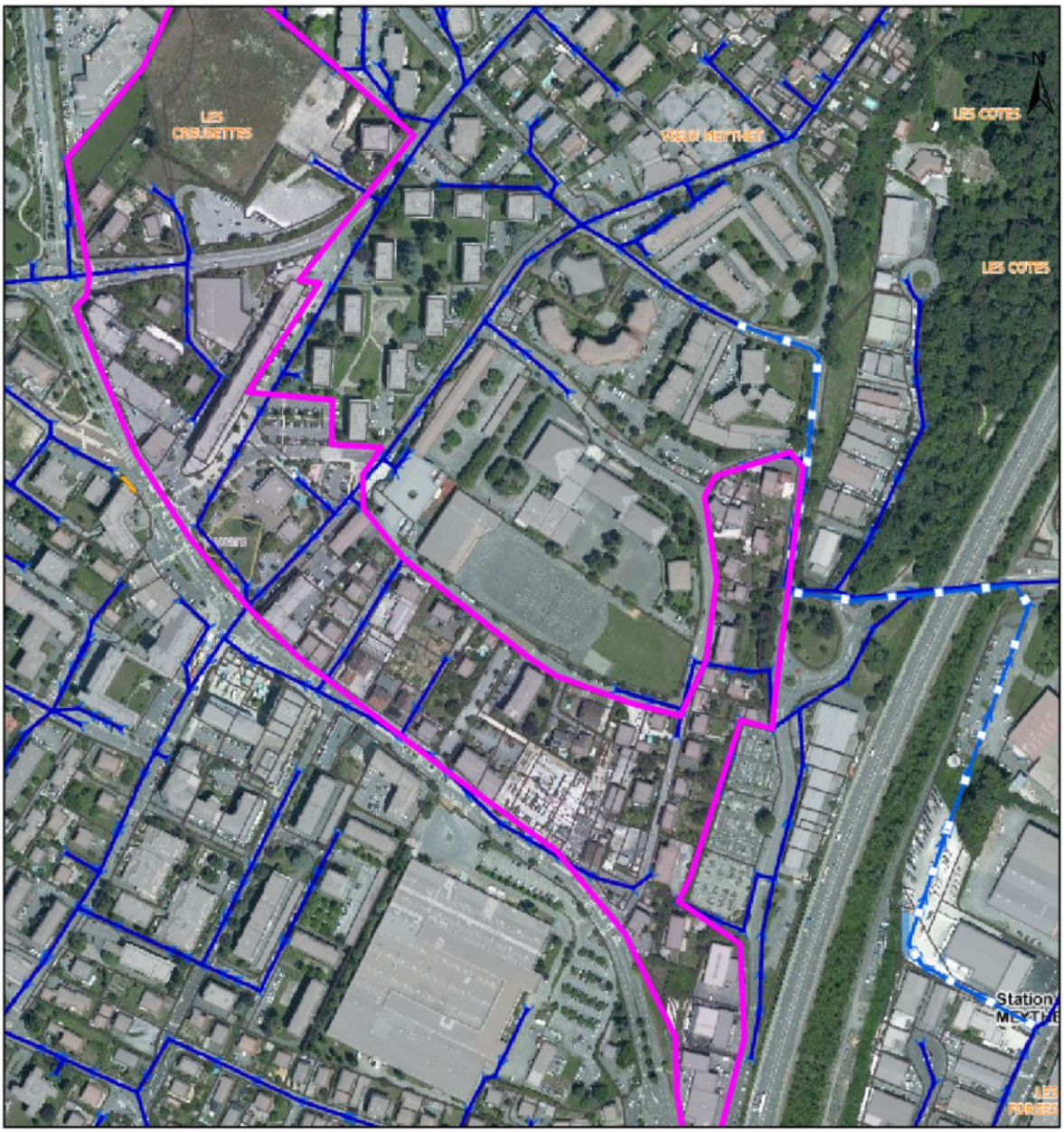
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : MEYTHET
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°10 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé Public *B *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

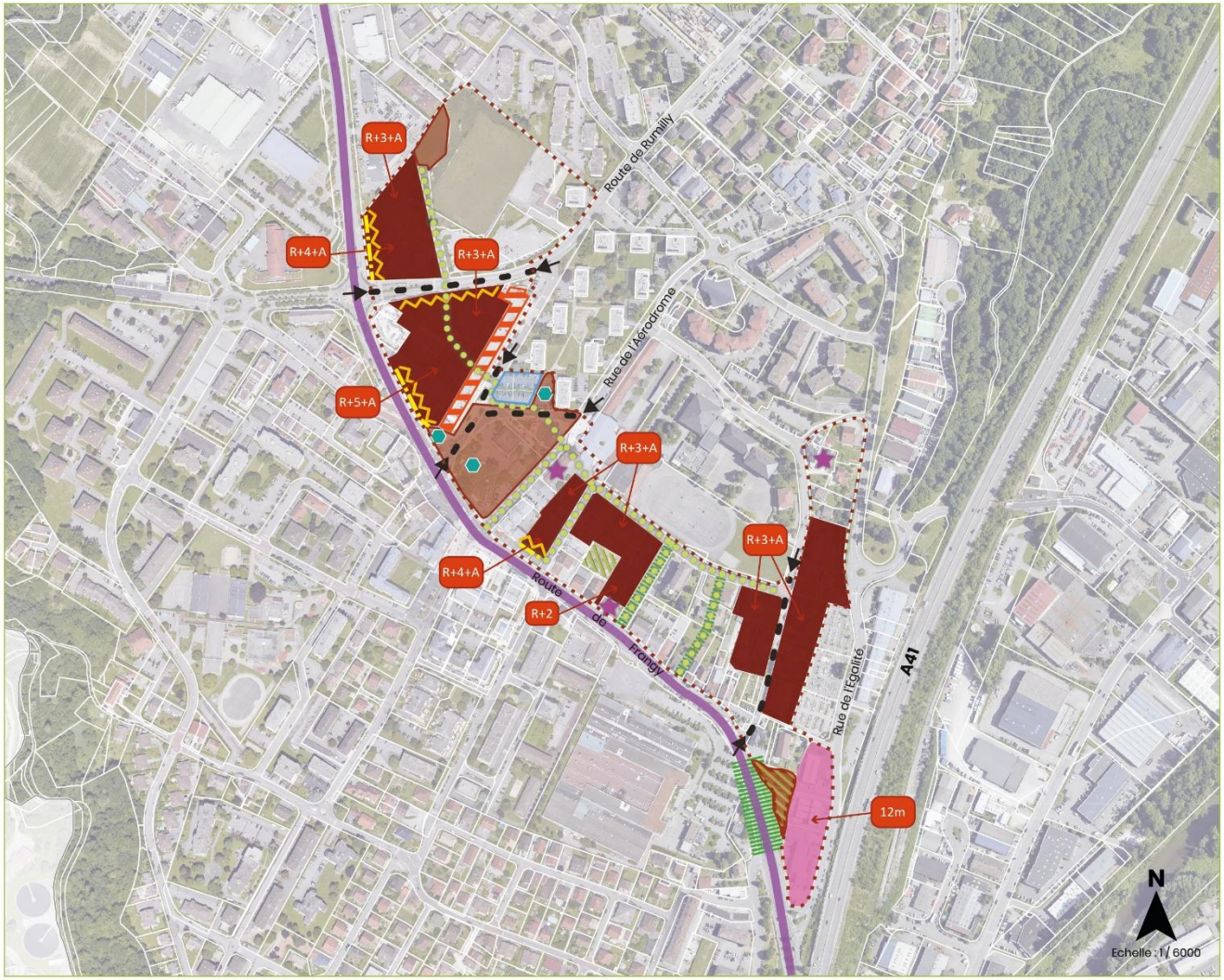
Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 25 50 100

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE DE ANNECY
OAP 10 - MEYTHET CENTRE-VILLE

Superficie de l'OAP : 12,8 ha
Nombre de logements : 440



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du TCSPi
- Voie publique existante à requalifier
- Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Stationnement à conserver
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif à construire
- Zone à vocation économique à requalifier
- Implantation de RDC actifs
- Bâtiment à réhabiliter et surélever
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- R+X Hauteur

Composition paysagère

- Espace public structurant à requalifier
- Transition paysagère végétale à assurer
- Espace vert de pleine terre à maintenir
- Espace vert public à aménager
- Lieu de rafraîchissement à créer
- Patrimoine bâti à préserver

OAP n°11 – MEYTHET ENTREE DE VILLE

CONTEXTE

Le secteur Meythet Entrée de ville correspond aujourd'hui au site industriel NTN Europe ainsi qu'à son espace de stationnement végétalisé. Le secteur est situé en entrée de ville de Meythet, en bordure sud de la Route de Frangy. Il jouxte un tissu pavillonnaire au sud desservi par la Rue de la Carrière et à l'Ouest l'ensemble collectif des Papillons. Cinq maisons individuelles ainsi qu'un petit bâtiment d'activité industrielle sont intégrées au secteur sur la partie sud.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la mutation du foncier SNR pour offrir un nouveau quartier en accroche direct avec le projet de TCSPi, confortant la centralité (programmation de logements avec RDC actifs sur l'avenue de Frangy) tout en gérant l'interface avec l'urbanisation périphérique (zone pavillonnaire au sud notamment) ;
- Reconvertir un site industriel et profiter de la mutation foncière pour marquer et qualifier l'entrée de ville, désimperméabiliser et offrir un large espace paysager à l'échelle de la centralité de Meythet ;
- Ouvrir et qualifier les vues sur le grand paysage par la création d'un parc habité en centre-ville au travers notamment d'une importante végétalisation, de la mise en valeur d'un belvédère en amont de la route de Frangy et au travers des aménagements d'espaces publics.
- S'assurer de la compatibilité des activités et/ou aménagements prévus avec une potentielle pollution des sols liée à l'activité d'une usine de fabrication d'engrenages et d'organes mécaniques recensée au fichier de l'IREP.

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.

Sols :
Le site est potentiellement concerné par une potentielle pollution des sols suite à l'arrêt récent du fonctionnement de l'usine d'engrenage.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 370 logements.

Mixité fonctionnelle : Socles actifs le long de la route de Frangy (en priorité à destination commerciale).

Les RDC des constructions en retrait de la route de Frangy peuvent accueillir des activités de service, d'équipements et de bureaux compatibles avec l'habitat.

Mixité sociale : L'opération propose, en nombre de logements et en surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle). Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Construction d'un nouveau quartier avec des formes urbaines variées et de qualité de type collectif côté route de Frangy et intermédiaire côté tissu pavillonnaire pour favoriser une transition douce avec le bâti existant ;
- L'architecture des constructions devra être harmonieuse et la répétition sera à éviter ;
- Les bâtiments collectifs rechercheront une composition de rez-de-chaussée transparents privilégiant des grands halls avec des ouvertures sur le grand paysage. Ces rez-de-chaussée peuvent proposer une hauteur plus élevée que les standards proposés par la construction classique.

Implantations :

- Composition architecturale à affiner dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (schéma des formes urbaines de l'OAP précisé à titre indicatif) ;
- Démolition des maisons individuelles, à l'exception de la maison à caractère patrimonial identifiée sur le plan de l'OAP, ainsi que du local artisanal/industriel au sud de l'opération, rue de la Carrière.
- Création d'une esplanade végétalisée en entrée de ville, le long de la route de Frangy, comme lieu de vie faisant transition entre le nouveau quartier d'habitation et le futur TCSPi.
- L'implantation des futurs bâtiments permettra de :
    - Offrir des vues vers le grand paysage ;
    - Maximiser l'orientation sud des façades, en veillant à limiter les effets d'ombrage des bâtiments les uns sur les autres ;
    - Ne pas créer d'ombres sur les bâtiments existants.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- Favoriser un épannelage progressif des hauteurs partant du plus haut (R+7+A) en front de la route de Frangy vers le plus bas-côté rue Ambroise Coisat (R+2).

Desserte et stationnement

Accès :

- Privilégier un accès par le sud rue de la Carrière et rue Antoine Berthod.

Stationnements :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

→ **Véhicules motorisés :**

- Le stationnement devra être privilégié en superstructure sur l'opération (ou en infrastructure au droit des nouveaux bâtiments), permettant de réaliser du foisonnement, de libérer du foncier et des espaces de pleine terre.

Mobilité douce :

- L'aménagement cherchera à garantir une entrée de ville apaisée et sécurisée grâce à un traitement végétal d'ensemble de part et d'autre de la route de Frangy, en cohérence avec l'OAP Meythet centre ;
- Une large trame piétonne paysagère sera réalisée le long de la route de Frangy en lien avec le passage futur du TCSPi ;

- Des connexions seront créées entre l'opération nouvelle et le tissu pavillonnaire au sud et collectif à l'ouest ;

Les circulations au sein du quartier seront en très grande majorité douces.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les arbres existants seront préservés dans la mesure du possible, ils participent à la qualité paysagère du secteur ;
- S'appuyer sur les potentiels paysagers existants : mail de platane, bouquets d'arbres existants... Prolonger les continuités végétales du tissu alentour au sein du projet. Proposer un aménagement de place publique en belvédère, en surlargeur de la route de Frangy, préserver les vues sur le grand paysage.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité environnementale

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraicheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Qualité des sols :

- Mettre en œuvre un diagnostic de pollution des sols préalable à tout développement d'activités et/ou d'opérations d'aménagement.

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.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.

- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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.

Situation en bassin versant identifié « sous tension » par le SILA

Compte tenu de la situation en bassin versant identifié « sous tension » par le SILA, la typologie des nouvelles activités industrielles et commerciales accueillies sur le secteur pourrait être limitée en fonction des capacités des systèmes d'assainissement et des milieux récepteurs à recevoir des effluents industriels.

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 ANNECY
OAP 11 - MEYTHET ENTRÉE DE VILLE

Superficie de l'OAP : 3,8 ha
Nombre de logements : 370
Densité : 97 logements/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du TCSPi
- Voie publique existante à requalifier
- Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles…) à créer
- Stationnement silo à créer

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif à construire
- Habitat intermédiaire à construire
- Bâti à démolir
- Implantation de RDC actifs
- R+X Hauteur

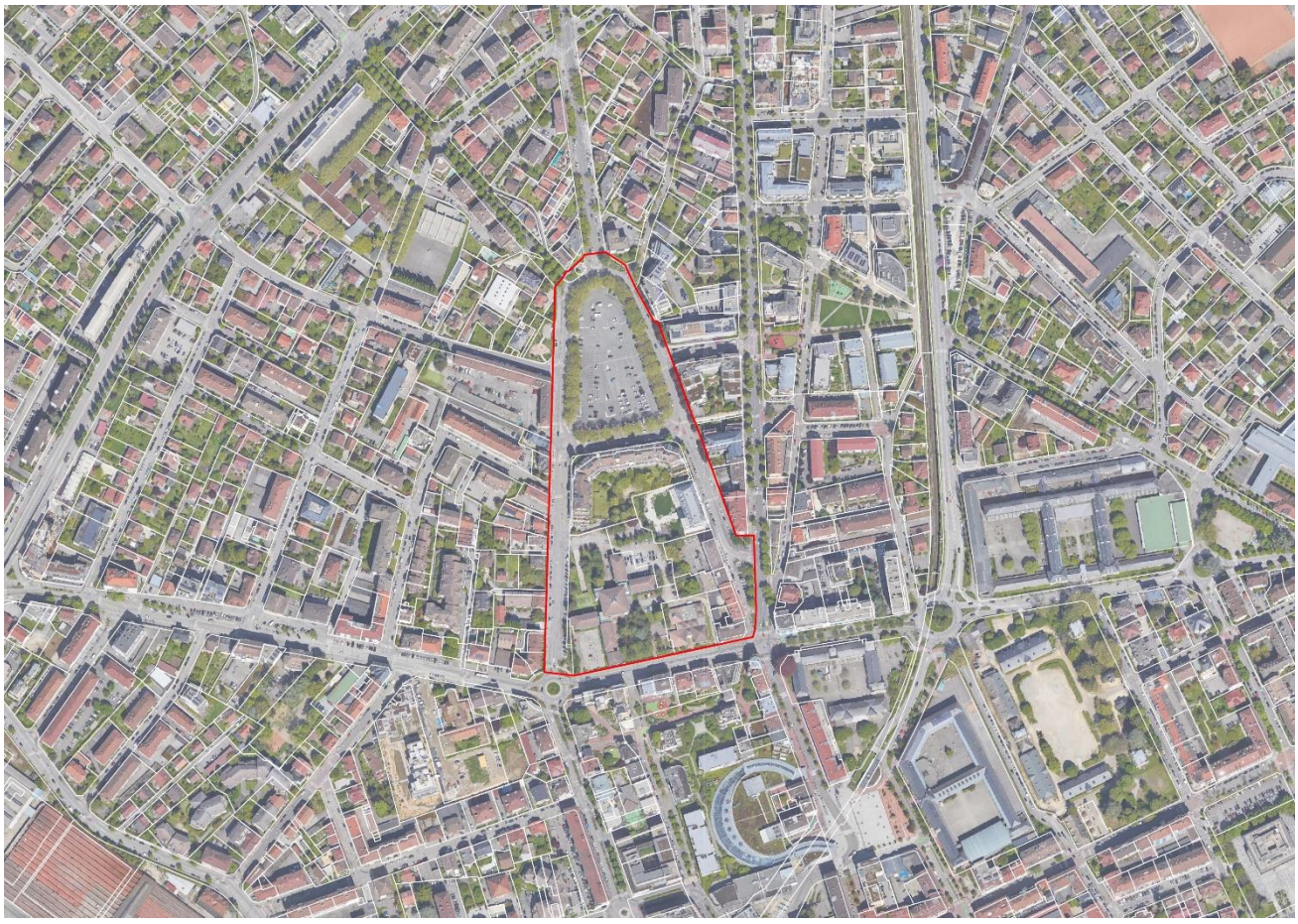
Composition paysagère

- Arbre existant à conserver
- Espace vert de pleine terre à réaliser
- Espace vert collectif à aménager
- Transition paysagère végétale à assurer
- Perspective visuelle à préserver/valoriser
- Patrimoine bâti à préserver

OAP n°12 – ROMAINS

CONTEXTE

L'OAP des Romains comprend le triangle formé par le Boulevard Decouz au sud et les Avenues du Stand à l'ouest et des Romains à l'est. Le secteur est aujourd'hui occupé à environ 60% par de l'habitat, des équipements (Mairie annexe, GRDF…) et des commerces en RDC, et à 40% par le parking des Romains. Ce dernier, très fréquenté, accueille un marché tous les mardis de l'année de 7h à 19h et diverses manifestations au cours de l'année. Cet espace de stationnement se caractérise par un alignement de platanes remarquables qui délimite son pourtour.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Privilégier la transformation de l'existant dans une approche de frugalité et de moindre impact sur l'environnement et le climat ;
- Accompagner la transformation et la densification du déjà-là au sud de l'OAP tout en conservant des transparences visuelles sur un cœur d'ilot végétalisé ;
- Protéger la qualité patrimoniale et végétale afin de retrouver des espaces ombragés, un sol perméable et créer une ville poreuse ;
- Conforter l'importance de cette centralité en qualifiant la vocation de la place des Romains ;
- Susciter de nouveaux usages dans l'espace public, expérimenter des programmations innovantes et tester des aménagements légers ;
- Donner la priorité au piéton dans les traversées est/ouest et nord/sud.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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 250 logements.

La préservation des bâtiments d'ENGIE est à privilégier.

Mixité fonctionnelle : Conforter le tissu commercial existant et valoriser l'animation commerciale en lien avec la place des Romains

Mixité sociale : L'opération propose, en nombre de logements et en surface de plancher, un minimum de 40% de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'urbanisation peut s'effectuer en une ou plusieurs opérations.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le renouvellement est privilégié par réhabilitation et surélévation des bâtiments identifiés sur le plan de l'OAP ;
- Les angles donnant sur le boulevard Decouz au sud sont marqués, en cohérence avec les ilots bâtis.

Implantations :

- Un alignement des façades est à tenir pour les nouveaux bâtiments le long de l'avenue du Stand à l'ouest, dégageant un vaste cœur d'ilot végétalisé, poumon vert en centre-ville ;
- Un alignement des façades est également prévu sur le boulevard Decouz afin de créer un front bâti sur le passage du TCSPi.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- Hauteur maximale des constructions en R+6+A ;
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur maximale des constructions.

Desserte et stationnement

Accès :

L'accès des opérations ne peut pas s'effectuer par le boulevard Decouz et la rue Cécile Vogt Munier.

Voiries :

La circulation motorisée est supprimée sur la rue Cécile Vogt Mugnier rendue aux modes doux.

Stationnements :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

→ **Véhicules motorisés :**

- Le stationnement lié aux constructions nouvelles est réalisé en infrastructure.

Mobilités douces :

- Les traversées nord/sud seront favorisées par une césure du bâtiment sur la parcelle DW 69 pour permettre une liaison plus aisée entre la place des Romains et le centre-ville d'Annecy, ainsi que le TCSPi qui desservira le boulevard Decouz ;
- Les connexions est/ouest sont apaisées en redonnant la priorité aux piétons (suppression de la circulation motorisée sur la rue Cécile Vogt Mugnier) et offriront un maillage liaisonné avec les espaces publics alentours (square de la place des Romains, parc des archives municipales, participant ainsi à la formation d'un réseau d'espaces publics et de mobilité douce.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

→ **Sur la place des Romains :**

- L'ensemble des arbres existants sera maintenu pour favoriser la création d'un îlot de fraîcheur ;
- L'opération permettra la réalisation d'un aménagement mixte avec mise en valeur éventuelle des vestiges romains et maintien de l'espace de stationnement/place du marché tout en assurant une requalification paysagère intégrant désimperméabilisation et végétalisation.

→ **Sur l'îlot situé au Sud de la place des Romains :**

- L'opération s'appuiera sur le potentiel arboré du cœur végétalisé actuel, désimperméabiliser et intensifier le caractère végétal pour recomposer un véritable ilot de fraicheur ;

- Au sein du cœur d'ilot : les traversées nord-sud et les perméabilités en direction de l'est et de l'ouest seront facilitées, dans la continuité des perméabilités du tissu urbain proche.

En cas de dangerosité, de sécurité sanitaire ou d'âge avancé du sujet, les arbres existants pourront être renouvelés avec une essence identique ou similaire. Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres venaient à être impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;

Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité environnementale

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.

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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 :

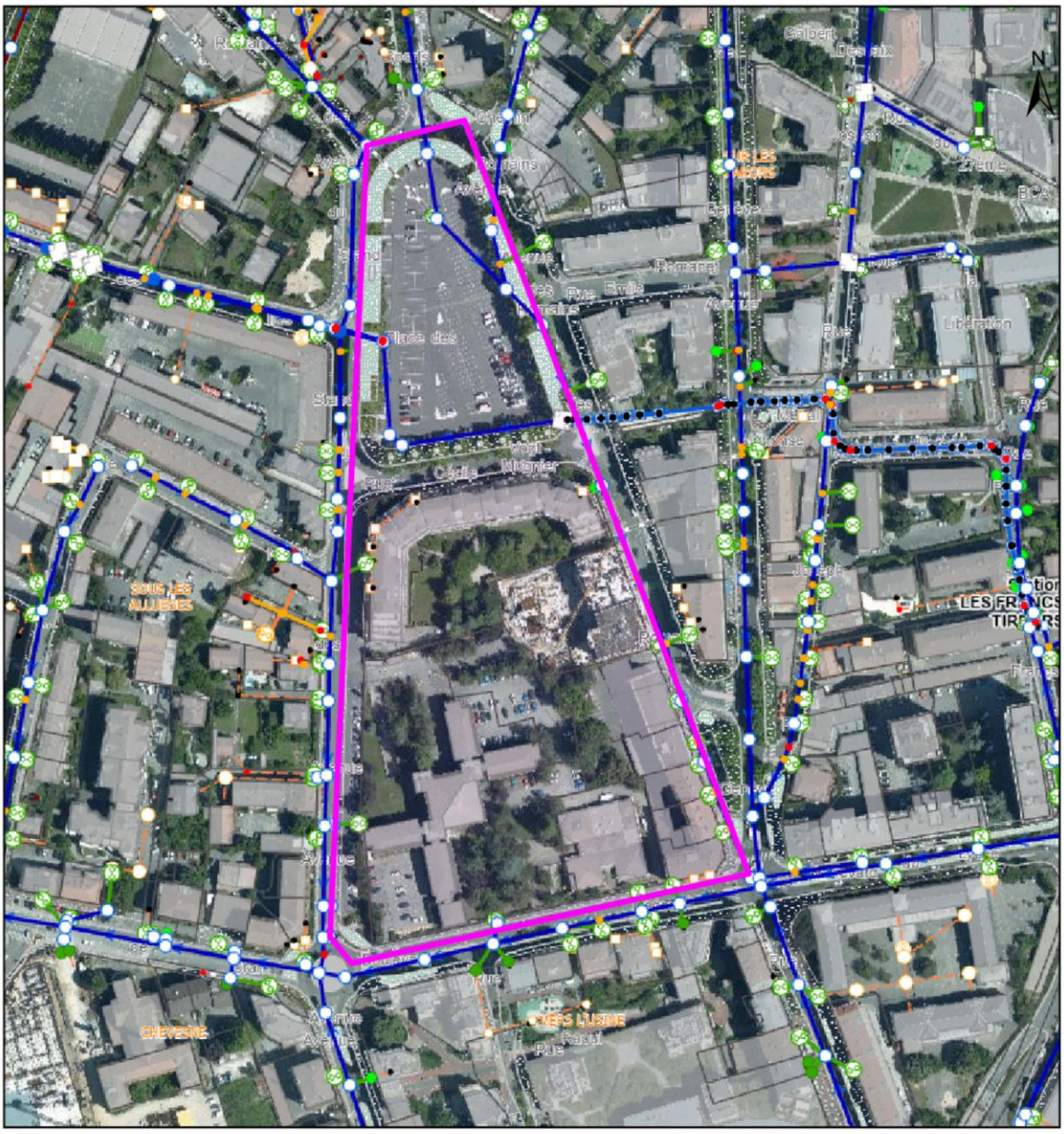
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SILA
l'oxygène à la source

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

COMMUNE : ANNECY
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°12 - SERVITUDE RÉSEAU EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé *B Public *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 15 30 60

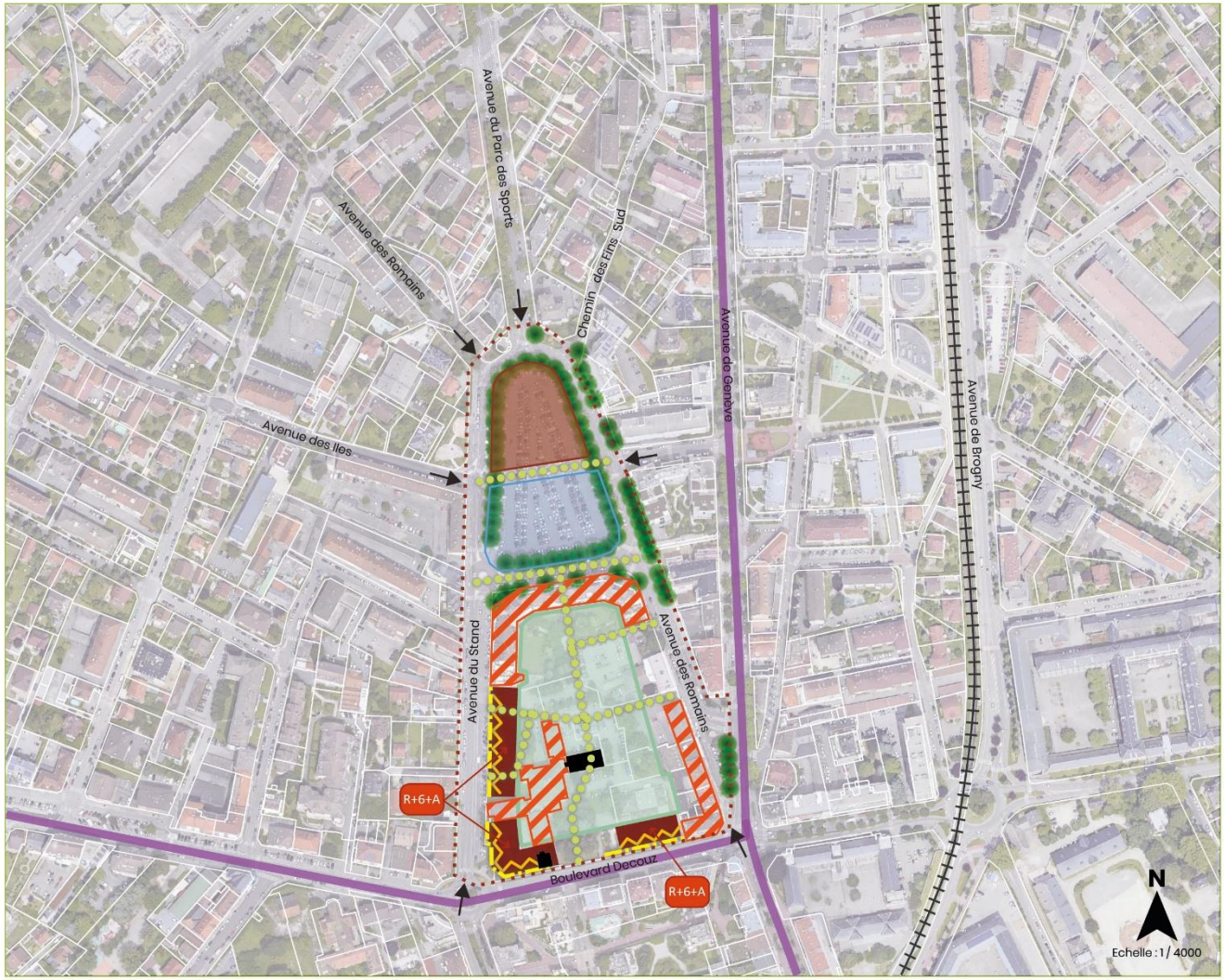
Date d'impression 29/10/2025

Grand Annecy AGGLOMÉRATION

COMMUNE DE ANNECY
OAP 12 - ROMAINS

Superficie de l'OAP : 5,3 ha
Nombre de logements : 250

PLUi bioclimatique — Urbanisme Habitat Mobilités



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du TCSPi
- Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Stationnement / Place du marché
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif à construire
- Implantation de RDC actifs
- Bâti à réhabiliter et surélever
- Bâti à démolir
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- R+X Hauteur

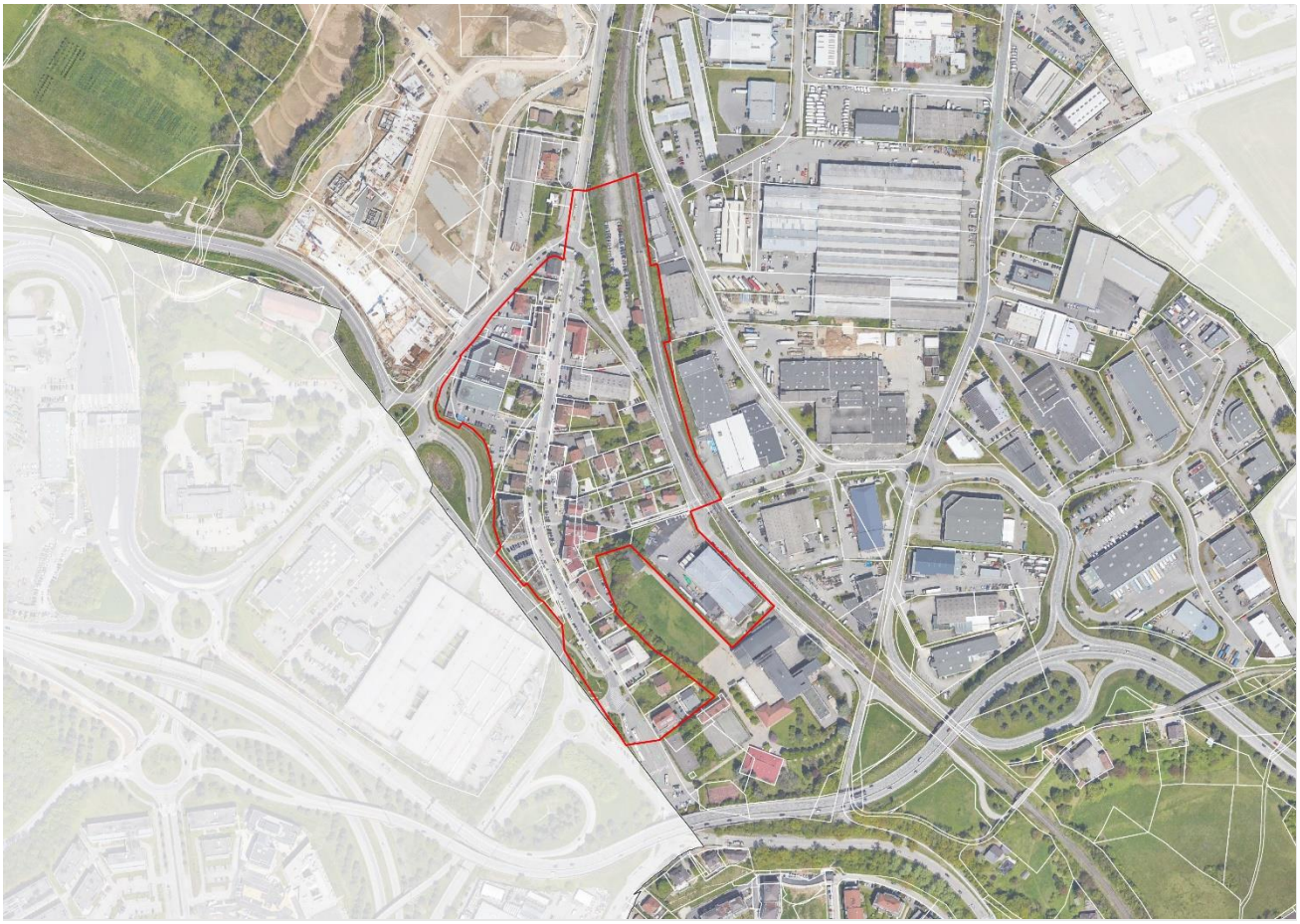
Composition paysagère

- Espace public fédérateur à créer
- Arbre existant à conserver
- Espace vert de pleine terre arboré à végétaliser en complément du maintien des arbres existants et à désimperméabiliser

OAP n°13 – PRINGY CENTRE

CONTEXTE

Le secteur de Pringy Centre est situé en extrémité nord de la ville d'Annecy, à proximité immédiate de la Gare de Pringy. Le secteur est traversé par les liaisons Nord-Sud de la Route d'Annecy et de la voie ferrée. Il jouxte l'éco-quartier de Pré-Billy, qui représentera à terme un potentiel de plusieurs centaines logements, des bureaux, des services ainsi que des équipements.



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Améliorer les qualités d'usage du quartier ;
- Assurer une gradation des constructions et une couture urbaine entre les différentes opérations (Pré-Billy, habitat individuel…) ;
- Conforter Pringy en tant que polarité commerciale ainsi qu'en tant que pôle multimodal par des aménagements adaptés aux ambitions de centralité ;
- Valoriser et intensifier le patrimoine végétal ;
- Permettre l'accueil d'un équipement public répondant à l'arrivée des nouvelles populations et connecté à la centralité.

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 300 logements.

Mixité fonctionnelle :

- Surélévation du supermarché pour accueillir des logements en conservant un RDC commercial ;
- Intégration d'un foncier voué à un équipement public en réponse aux besoins de la population nouvelle ;
- Maintien et renforcement de l'armature commerciale.

Mixité sociale : L'opération propose, en nombre de logements et en surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle). Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectue en plusieurs opérations.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Formes urbaines de type collectif confortant le caractère de centralité du quartier. Gradation des hauteurs de bâti de l'est vers l'ouest (R+2 à R+4) pour faire un lien cohérent et progressif entre l'urbanisation pavillonnaire aérée à préserver et le quartier de Pré-Billy ;
- Démolition des bâtiments situés à la pointe des routes de la Ravoire et d'Annecy pour accueillir des logements nouveaux structurant le carrefour, tout en assurant une transition entre le quartier de Pré-Billy et le parvis de la gare avec une hauteur limitée à R+2.

Implantations :

- Implantation sur rue des bâtiments collectifs le long de la route d'Annecy pour conforter la centralité autour de cette artère.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- Hauteur maximale des constructions en R+4 ;
- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur maximale des constructions.

Desserte et stationnement

Accès :

Concernant le futur TCSPI, des études sont en cours. En fonction du résultat de celles-ci, il est possible que le secteur soit concerné par le passage du TCSPi.

L'organisation de la circulation s'effectuera en fonction du tracé du futur TCSPi, le cas échéant.

Stationnements :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

→ **Véhicules motorisés :**

- Une zone de stationnement dédiée au futur pôle multimodal de Pringy est créée sous la forme d'un parking relais, afin de desservir la gare, désengorger le centre-ville et privilégier les transports en commun (passage du TCSPi) et modes doux sur la route d'Annecy ;
- Une traversée sécurisée permet de relier la gare de Pringy à la zone d'activités à l'Est de la voie ferrée.

Mobilité douce :

- Les porosités est-ouest sont renforcées pour les modes doux afin de faciliter les liaisons entre l'écoquartier de Pré-Billy, l'artère commerçante de la route d'Annecy, la gare de Pringy et la zone d'activités.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- La polarité de Pringy est renforcée à l'interface du quartier de Pré-Billy, de la route d'Annecy et de la gare par la création d'un parvis qualitatif, végétalisé et apaisé, marquant également l'entrée sur la commune nouvelle ;
- Les venelles existantes sont préservées et valorisées en augmentant leur qualité paysagère ;
- La trame arborée est maintenue.

- En cas de dangerosité, de sécurité sanitaire ou d'âge avancé du sujet, les arbres existants pourront être renouvelés avec une essence identique ou similaire. Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres venaient à être impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers ;
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.

Qualité environnementale

Espaces verts :

- Les aménagements chercheront à créer des îlots de fraicheur urbains par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.
- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain…) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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 :

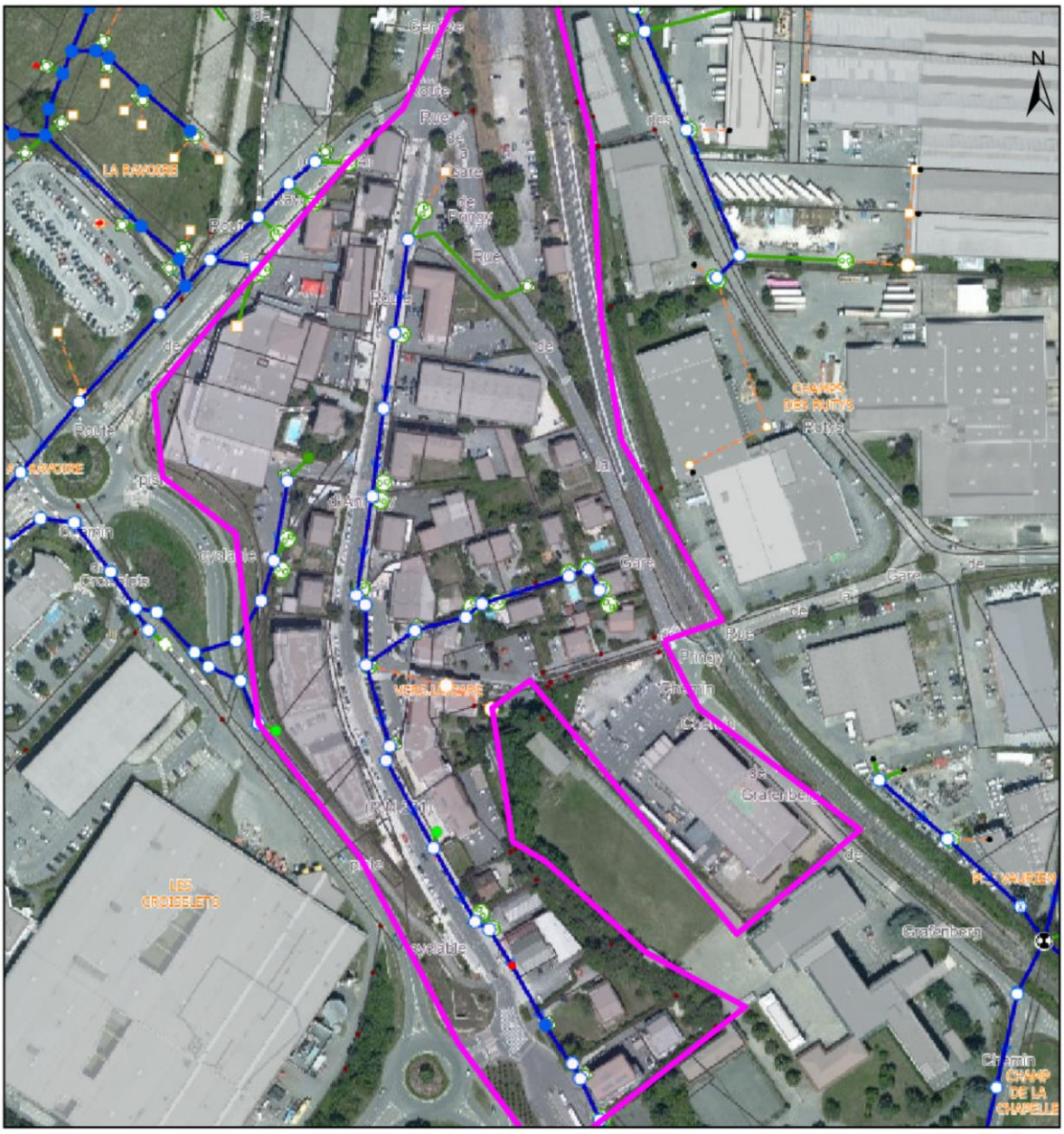
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : PRINGY
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°13 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
- Public
- Privé
- Projet
- Unitaire

Branchements
- Partie publique
- Partie privée

Affleurants (Privé / Public *B *C)
- Regard de visite
- Regard siphoïde
- Boîte de branchement

*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
- Réseau de chaleur
- Réseau électrique
- Conduite de refoulement

Pièces spéciales
- Station de pompage
- Piquage
- Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 15 30 60

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE DE ANNECY
OAP 13 - PRINGY CENTRE

Superficie de l'OAP : 7,3 ha
Nombre de logements : 300



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie publique existante à requalifier
- Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Stationnement en niveaux à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif à construire
- Equipement public à créer
- Implantation de RDC actifs
- Bâti à réhabiliter et surélever
- Bâti à démolir
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- R+X Hauteur

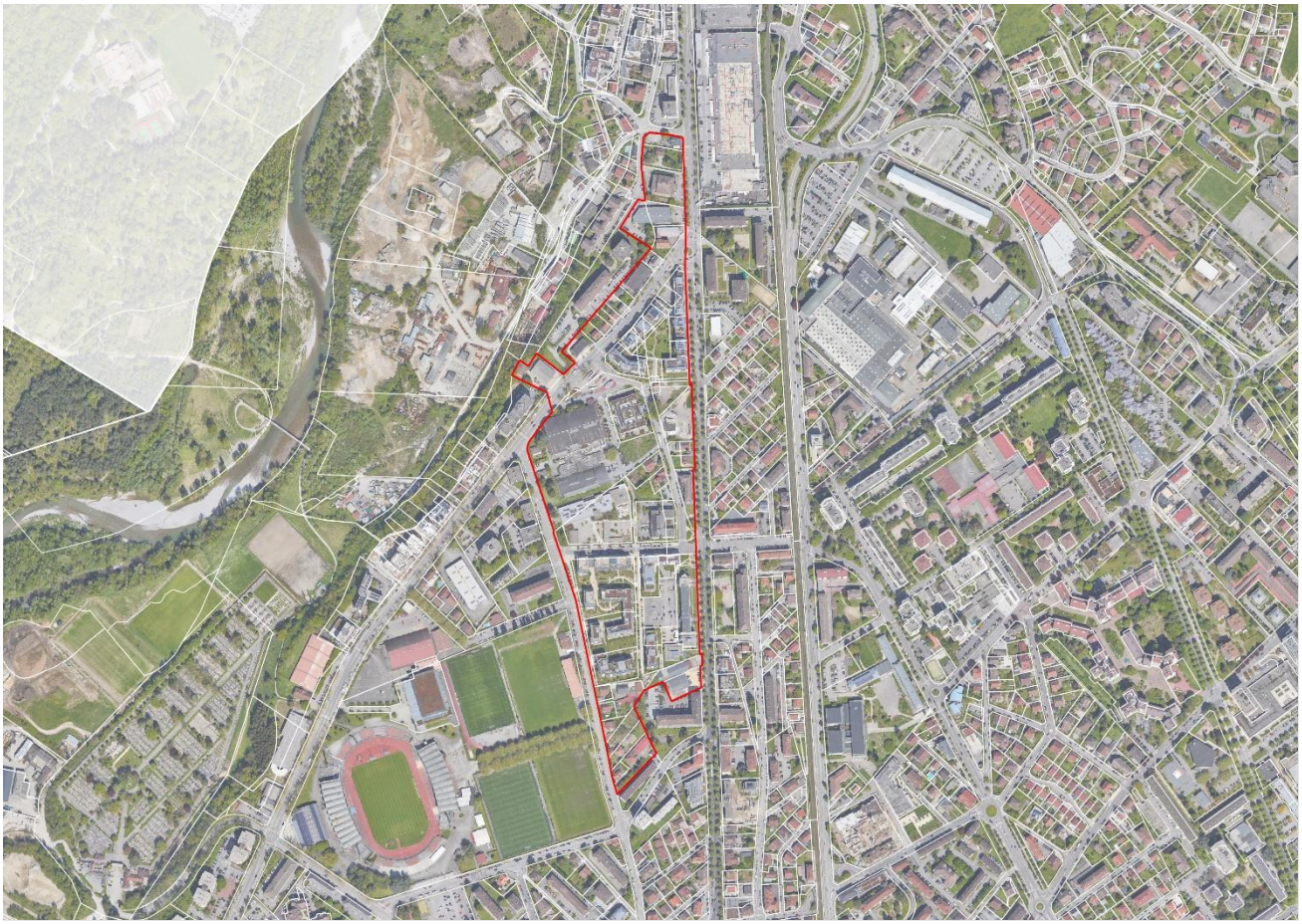
Composition paysagère

- Espace public à créer ou requalifier
- Arbre existant à conserver
- Patrimoine bâti à préserver
- Secteur à caractère patrimonial à conserver

OAP n°14 – VALLIN-FIER

CONTEXTE

Le secteur Vallin Fier est situé en entrée Nord de la ville d'Annecy. Le site est délimité à l'Est par l'Avenue de Genève, au Nord par le chemin des Carrières et par la limite de la commune déléguée d'Annecy, à l'Ouest par le passage des Carrières et le chemin des Fins Nord, et au Sud par la rue Léo Lagrange. Le secteur est aujourd'hui occupé par des habitations individuelles, un garage automobile, un restaurant ainsi que quelques bâtiments de services (Assurance, formation…). Il est donc constitué en partie de terrains privés, mais aussi de propriétés publiques (anciens terrains Gillette, piscine patinoire, EHPAD).



ENJEUX ET OBJECTIFS

Le secteur Vallin Fier est aujourd'hui en pleine mutation et présente un grand potentiel d'évolution.

Marqué par la délocalisation des usines Gillette au début des années 90 et la démolition du patrimoine industriel, dont il subsiste toutefois un bâtiment remarquable, il est actuellement partiellement occupé et en partie maîtrisé par la collectivité.

Ce site de 12,2 ha environ constitue un secteur d'intervention prioritaire, dont la vocation principale est d'accueillir de l'habitat auquel viendront s'adjoindre des commerces et services de proximité (notamment sur la façade en bordure de l'Avenue de Genève) pour favoriser une vie de quartier, animer les parcours piétons et limiter l'usage de la voiture.

L'aménagement opérationnel de ce quartier a démarré en 2013. Plus de la moitié de l'opération est ainsi déjà réalisée.

Afin de donner une cohérence à ces évolutions et une identité plus forte au quartier, la ville d'Annecy a décidé la réalisation d'un écoquartier, avec les objectifs suivants :

- Accompagner et encadrer la qualité des mutations foncières de ce secteur central, proche du futur TCSPi et donc soumis à une forte pression foncière ;
- Tisser des liens entre le site et son environnement, et participer à la requalification globale du secteur.
- Proposer une nouvelle offre de logements, comprenant une part importante de logements sociaux et des logements destinés à l'accession à prix maîtrisés ;
- Optimiser la consommation d'espace et garantir la pérennité de cet écoquartier, par un travail sur les densités et les typologies, tout en assurant la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines nécessaires à l'équilibre et à la dynamique du site et du quartier ;
- Proposer une architecture innovante (forme, matériaux utilisés, intégration des nouvelles technologies en particulier celles tournées vers le développement durable…), et réaliser des bâtiments vertueux en matière énergétique ;
- Prendre en compte la gestion raisonnée des eaux pluviales, de la biodiversité et des usages des espaces publics.
- Participer à la réduction de la place de la voiture en ville ;
- Répondre aux besoins en stationnement pour les opérations et les équipements ;
- Permettre des liaisonnements modes doux entre les points d'intérêt du quartier.

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

Sur l'ensemble de l'OAP, 420 logements restent à créer sur les lots 6 à 11 et B à F.

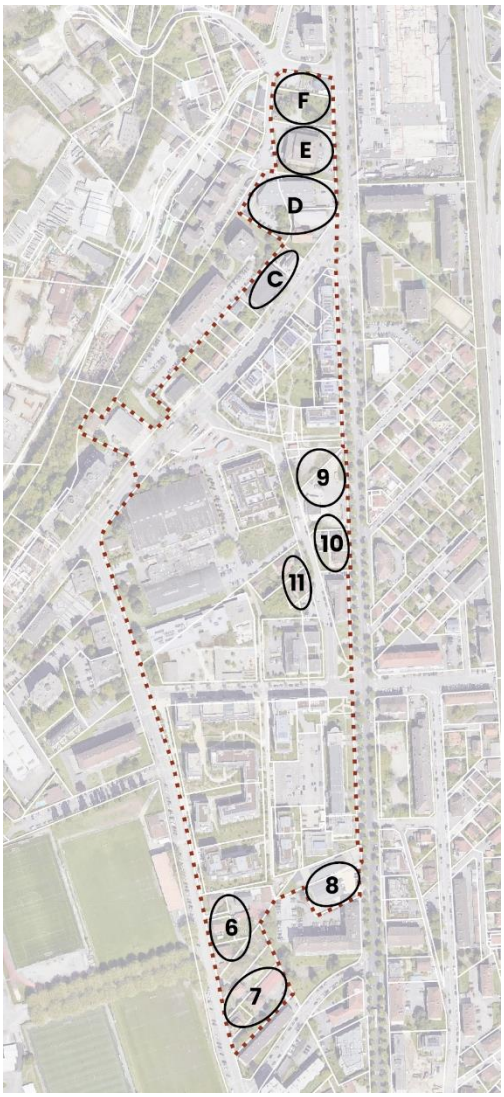
Mixité fonctionnelle :

Une mixité fonctionnelle sera recherchée : Des rez-de-chaussée actifs implantés préférentiellement le long de l'avenue de Genève et des activités de service ou de bureaux accompagneront l'urbanisation pour offrir leurs activités au plus près des habitants et assurer une ambiance de quartier. La surface de plancher des activités représentera environ 4 700m^2.

Mixité sociale :

L'opération globale propose, en nombre de logements et en surface de plancher, un minimum de 33 % de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes et 27% de logements encadrés pérennes, dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat.

Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.



Localisation des ilots de l'OAP Vallin-Fier

La répartition des logements restant à produire à l'échelle de chaque îlot a été fixée de la manière suivante :

	Pourcentage de logements concernés		
Îlots	Locatif social	Accession encadrée	Accession libre
6	50% (PLUS / PLAI)	50% (BRS)	
7	36% (PLUS/PLAI)	38% (BRS)	26%
8		100% (BRS)	
9	43% (PLUS/PLAI)	33% (Accession maîtrisée)	24%
10	41% (PLUS/PLAI)	32% (BRS)	27%
11		100% (BRS)	
B	33% (PLUS/PLAI)	27% (PLS/BRS)	40%
C	33% (PLUS/PLAI)	27% (PLS/BRS)	40%
E	33% (PLUS/PLAI)	27% (PLS/BRS)	40%
F	33% (PLUS/PLAI)	27% (PLS/BRS)	40%

Surélévation : la règle de mixité sociale s'impose pour la création de 10 logements et plus en surélévation.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2
- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le développement des lots 6 à 11 s'effectue dans le cadre d'une opération d'aménagement publique gérée par la ville d'Annecy en tant qu'aménageur.
L'urbanisation des autres lots s'effectue en plusieurs opérations.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif.

→ **Rapports avec les espaces publics environnants :**

Les immeubles dialogueront avec les espaces périphériques, afin de participer à leur animation et à les habiter pleinement. En particulier, des entrées d'immeubles, des logements, et des locaux d'activités, selon les secteurs, doivent occuper les rez-de-chaussée sur les allées piétonnes.

Les rapports entre les logements, les espaces privés et communs de la parcelle, et les espaces publics, seront particulièrement étudiés, ainsi que l'intimité des logements en RDC.

Toutes les façades seront conçues comme des façades principales ; elles ne pourront être aveugles ou ne comporter que des ouvertures de service, quelle que soit leur orientation.

→ **Typologies des constructions et des logements :**

Les façades seront largement vitrées, avec une gestion fine des vues et de l'ensoleillement, les protections solaires seront particulièrement étudiées.

Les hauteurs sous plafond des logements et des locaux d'activité seront maximisées, en association avec un travail sur l'épaisseur des façades et des balcons, pour permettre une entrée de lumière maximale en hiver et une protection solaire naturelle en été.

La hauteur des rez-de-chaussée accueillant des activités sera supérieure à 3m30. La hauteur de niveau considérée est la différence d'altitude mesurée verticalement, entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Les sous-sols seront totalement enterrés et réalisés sous les constructions afin de maximiser les surfaces de pleine terre, aucune dalle ne pouvant être émergente ni créer un effet de socle. Ils recevront sur les zones plantées une épaisseur de terre végétale permettant de planter des arbustes. Cette épaisseur ne pourra être inférieure à 50 cm.

Les postes de transformation électrique, les locaux à ordure ménagère, les locaux vélos seront totalement intégrés aux volumes des bâtiments, les volumes en excroissance seront évités.

Implantations :

- Avenue de Genève : alignement sur front des autres constructions ;
- Boulevard du Fier : alignement sur l'existant ;
- Les activités commerciales de proximité s'implanteront de préférence au niveau des rez-de-chaussée sur l'avenue de Genève et la rue Lucie Aubrac ;
- Des bureaux peuvent prendre place en étage sur l'avenue de Genève, la rue Lucie Aubrac ainsi que sur la pointe Sud de l'écoquartier ;
- L'implantation des futurs bâtiments permettra de maximiser l'orientation au sud des façades, en veillant à limiter les effets d'ombrage des bâtiments les uns envers les autres.

Hauteur :

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent déroger aux règles de hauteur afin d'éviter une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

- Hauteur maximale des constructions sur l'Avenue de Genève (lot D) : R+4+A ;
- Hauteur maximale des constructions sur l'Avenue de Genève (lots E/F) : R+7+A ;
- Hauteur maximale des constructions sur le boulevard du Fier (lot B) : R+5+A au sud-ouest du lot, avec une gradation jusqu'à R+3+A au nord-est ;
- Hauteur maximale des constructions sur le boulevard du Fier (lot C) : R+7 au nord-est du lot, avec une gradation depuis R+3 au sud-ouest ;
- Hauteur maximale des constructions sur le reste de l'OAP : R+5+A ;

- Les surélévations peuvent déroger aux règles de hauteur maximale des constructions.

Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments participeront à l'expression d'un cadre de vie confortable, moderne et lumineux, ouvert sur le site et le paysage.

Le style architectural souhaité pour le quartier est celui d'une architecture contemporaine sereine et élégante, offrant une harmonie et une homogénéité d'ensemble.

→ **Façades :**

Les constructeurs sont très attentifs à la qualité et la pérennité des matériaux, ainsi qu'au calepinage des éléments de façade.

Les matériaux sont, si possible, laissés dans leur teinte naturelle. Sinon, ils sont revêtus de teintes claires.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les bétons laissés apparents sont de ciment blanc ou texturés, leur granulométrie et leur composition sont particulièrement étudiées.

Le rez-de-chaussée est traité comme un étage noble, avec des matériaux et des modénatures particulièrement qualitatifs et pérennes. Les revêtements par panneaux, type stratifiés, fibrociment ou métalliques y sont proscrits.

Les applications décoratives de teintes ou matériaux, en bandeaux, aplats, ... sans rapport avec la composition structurelle de l'immeuble sont interdites.

Les matériaux réfléchissants, les matières plastiques, les verres de parement devant des maçonneries, sont interdits.

Les menuiseries sont de teintes sombres, ou peuvent être laissées d'aspect naturel si elles sont en bois. Le PVC est interdit pour toutes les menuiseries.

Des brise-soleils orientables serviront d'occultation pour les menuiseries implantées sur les façades exposées.

Les structures, persiennes, ou autres dispositifs fixes ou mobiles, disposés en façade à l'avant des balcons ou loggias, sont interdits, la recherche de luminosité à l'intérieur des logements étant prioritaire. Peuvent être autorisés ceux qui peuvent s'effacer et se rabattre entièrement sur les éléments pleins de la façade.

Les modénatures de façade doivent intégrer des dispositifs de protection contre les salissures dues au ruissellement des eaux de pluie (gouttes d'eau, couvertines, bavettes, ...)

Les descentes d'eaux pluviales et les éléments éventuels liés aux systèmes de ventilation doivent être parfaitement intégrés à la composition des façades.

Le PVC apparent est interdit.

Les appareils de chauffage, de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse" sont interdits en façade.

→ **Toitures :**

Le plan de toiture est conçu et réalisé comme une cinquième façade.

Les toitures terrasses non accessibles sont végétalisées à 40 % minimum.

Si une partie des rez-de-chaussée accueillant de l'activité/commerce forme une avancée par rapport à la façade de l'immeuble, les terrasses ainsi créées doivent être plantées ou accessibles, et ne peuvent accueillir aucun équipement technique.

Les toitures ou éléments de toiture à pente sont réalisées en tuiles, zinc ou cuivre. Les pentes sont inférieures ou égales à 40°.

Ouvertures en toiture admises : verrières, ou lucarnes de 1m20 de large hors tout, ou éventuellement fenêtres de toit à condition qu'elles soient totalement encastrés dans le plan de toiture.

Les lucarnes rentrantes ou tropéziennes sont interdites.

La totalité des surfaces des ouvertures dans un pan de toiture ne pourra dépasser 15 % de la surface de ce pan de toiture. Dans le cas de verrières parfaitement intégrées à la composition architecturale, un pourcentage supérieur pourra être admis.

→ **Intégration des éléments techniques :**

Les éléments techniques de ventilation sont intégrés au volume des immeubles.

Aucun massif émergeant de ventilation des sous-sols ne doit être directement visible depuis le domaine public.

Les cheminées s'intégreront dans la composition architecturale. En cas de toiture en pente, elles se situeront obligatoirement près du faîtage. Sinon, elles doivent se tenir à deux mètres minimums en retrait du nu de façade du dernier étage.

Un emplacement pour antenne parabolique collective est prévu, afin d'en assurer une intégration harmonieuse dans le plan de toitures. Il est situé le plus en retrait du nu des façades. Il en est de même des antennes de téléphonie mobile, si elles sont autorisées au cas par cas.

Les transformateurs électriques sont totalement intégrés au volume du bâtiment.

Tous les coffrets techniques doivent être intégrés aux façades ou aux murets de clôture.

→ **Façades des locaux d'activités et des commerces situés en rez-de-chaussée :**

Les façades de ces locaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les orientations suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à la structure et à la composition de façade de l'immeuble concerné ;
- Les menuiseries sont en bois ou métal peint. L'aluminium brillant ou brossé est interdit, ainsi que le PVC. Le blanc est interdit ;
- Les habillages rapportés sur les façades ou les vitrines existantes sont interdits ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, ceux-ci doivent être ajourés. Les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne présenter aucune saillie en façade ;
- Les vitrines doivent rester transparentes : les adhésifs et vitrophanies qui opacifient la vitrine ou la transforment en support de communication publicitaire, sont interdits ;
- Les éventuels appareils de refroidissement liés à l'activité ne sont pas visibles de l'extérieur et ne présenteront aucune saillie sur les vitrines ;
- Les stores bannes de protection solaire sont de forme simple sans coffrets extérieurs, et de teinte unie. Ils ne dépassent pas la largeur de chaque vitrine. Ils sont uniquement plans, sans joues ni bas-flancs fixes ou amovibles. La retombée de lambrequin doit être droite, sans découpe ni feston, et mesurer moins de 30 cm.

Desserte et stationnement

Stationnements :

Les règles en matière de stationnement sont précisées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

→ **Véhicules motorisés :**

- La pénétration des stationnements liés aux équipements publics est évitée, au profit d'un parking public en ouvrage projeté en entrée de l'écoquartier.
- Les stationnements automobiles liés aux constructions réalisées se feront en sous-sol (exception faite d'une place de stationnement spécifique en rez-de-chaussée sur le lot 7).

Normes de stationnement selon la destination :

La rampe d'accès au sous-sol sera entièrement incluse dans le volume du bâtiment. Uniquement sur le chemin des Fins Nord, la pente pourra commencer dans la bande de recul, à condition de ne pas être fermée ni couverte.

L'extension ou le réaménagement éventuel d'aires de stationnement extérieures existantes sera accompagné de plantation à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées.

Mobilité douce :

- L'aménagement favorise les déplacements doux nord-sud sécurisés internes au quartier et reliant les différents espaces publics/végétalisés ;
- Les liaisons douces entre la rue de Genève, les logements et les équipements sportifs et de loisirs sont accentués en vue du passage futur du TCSPi ;
- La desserte en transports collectifs est facilitée et le recours à la voiture individuelle limité. Au cœur de l'écoquartier, la présence de l'automobile est volontairement restreinte pour créer une zone apaisée.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- L'aménagement doit composer un jardin entre les ilots B et C pour ouvrir les vues et s'inscrire en continuité du paysage du vallon du Fier ;
- La trame arborée existante est maintenue tant que possible.
- En cas de dangerosité, de sécurité sanitaire ou d'âge avancé du sujet, les arbres existants pourront être renouvelés avec une essence identique ou similaire. Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres venaient à être impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.

→ **Traitement des limites**

Les limites, qu'elles soient séparatives ou avec le domaine public, peuvent être matérialisées au moyen de clôtures implantées en périphérie du lot ou dans l'alignement des façades. Le cas échéant, le dessin de ces clôtures est particulièrement soigné, afin de valoriser le dialogue entre les espaces paysagers publics et privés et respectera les principes suivants :

- Définitions préalables

Murets : les murets sont maçonnés, constitués de pierre ou de béton architectonique bouchardé ou sablé, avec couvertine obligatoire en pierre / béton poli. L'utilisation de murets préfabriqués industriels est interdite.

Clôtures métalliques ou parties métalliques des clôtures : Ces éléments en serrurerie sont constitués de barreaudages métalliques fins à dominante verticale, présentant une transparence de 75 % minimum.

Le bois, l'aluminium et le plastique sont interdits, ainsi que les grillages et treillis soudés, et les tôles découpées ou perforées.

Les teintes sont neutres ou foncées, le blanc et les teintes vives sont interdits.

La serrurerie des portails et portillons est similaire à celle des clôtures.

- Mise en œuvre

La hauteur des clôtures est comprise entre 1m20 et 1m60. Les clôtures sont constituées d'un muret maçonné de 40 à 60 cm de haut surmonté d'une grille en serrurerie, et doublées de haies libres au droit des espaces privatifs des logements.

Le contrôle d'accès des véhicules se fait par un portail et non une barrière relevable.

Les éventuels clôtures de jardins privatifs sont réalisées en ganivelles renforcées et sont plantées de part et d'autre des limites.

Qualité environnementale

Espaces verts :

- Les espaces libres en pleine terre sont définis ici comme les espaces ne supportant aucune construction, y compris en sous-sol. Les espaces en pleine terre sont dimensionnés de manière à représenter, a minima, 30 % de la surface du lot. Ils accueilleront des sujets de moyen et grand développement contribuant au paysagement du site ainsi qu'au confort d'été ;
- Le couvert végétal en pleine terre sera maximisé dans les espaces extérieurs pour proposer des îlots de fraicheur aux résidents, en connexion avec la trame verte existante le long du boulevard du Fier. Un arbre à grand développement est imposé pour 100 m^2 de surface de pleine terre, à condition de pouvoir être planté à une distance minimum de quatre mètres de toute façade, et sous réserve du respect du code civil ;
- Les espaces verts de chaque îlot seront conçus comme des jardins privés essentiellement communs, qui offrent un environnement paysager aux logements de l'îlot, et participent à la trame verte de l'écoquartier, sur lequel ils sont visuellement largement ouverts. A ce titre, les mouvements de terrain ou les massifs végétaux destinés à rendre ces espaces privés communs invisibles depuis le domaine public sont proscrits. Toutefois, les cheminements internes à chaque parcelle, le traitement des limites entre espaces communs et espaces privatifs des logements, ainsi que les accès des immeubles, doivent assurer l'intimité des logements ;
- L'épaisseur minimale de terre végétale des espaces plantés sur dalle ne peut être inférieure à 50 cm, et est de 1m20 minimum pour planter des arbres ;
- La plantation de gazon est interdite. Au sol, le couvert végétal privilégiera le type prairie fleurie afin de favoriser l'implantation d'une faune entomogame. Le traitement paysager des aménagements extérieurs diversifiera les types de plantation (herbacées, arbustes, arbres) ;
- En cohérence avec les objectifs de qualité de l'air extérieur, le choix des essences d'arbres et d'arbustes doit prendre en compte leurs propriétés de phyto-remédiation aérienne et leur implantation adéquate sur les espaces libres doit permettre de participer à la réduction, localement, des concentrations de polluants dans l'air extérieur.

Biodiversité et espaces naturels :

- Le choix des espèces constitutives des différents éléments de végétation privilégiera l'implantation d'espèces autochtones, à faible potentiel invasif et présentant un potentiel allergisant réduit. La palette végétale sera le plus possible diversifiée pour réduire les pics allergènes. Les plantations monospécifiques sont interdites.
- Les espèces végétales captant les polluants atmosphériques (COV, métaux lourds, particules, etc.) sont également privilégiées.
- Les surfaces plantées doivent respecter la répartition suivante :
  - 60 % minimum d'espèces régionales ;
  - 20 % maximum d'espèces métropolitaines non régionales ;
  - 20 % maximum d'espèces non métropolitaines.
- 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.

Éco-construction :

→ **Confort sanitaire et acoustique**

De manière générale, doivent être privilégiés :

- Les matériaux à faible impact sanitaire ;
- Les matériaux à faible contenu énergétique et à faible impact environnemental ;
- Les matériaux recyclables et renouvelables ;
- Les ressources locales permettant le développement de l'industrie locale.

→ **Intégration des systèmes d'énergie renouvelable :**

- Ces systèmes doivent être parfaitement intégrés aux volumes construits et aux compositions des façades. Ils sont clairement identifiés comme des éléments de vocabulaire architectural à part entière ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés aux pentes de toiture ou posés à plat sur toitures terrasses. Aucune structure apparente destinée à porter ou incliner les panneaux n'est admise ;
- Des capteurs solaires peuvent être posés en façade à condition de constituer des éléments architecturaux parfaitement intégrés à la composition de façade ;
- Les éoliennes domestiques sont soumises à autorisation, au cas par cas : elles doivent être d'un modèle discret, et non visibles depuis le domaine public.

Gestion des eaux pluviales :

Principes et objectifs de résultats :

- La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du lot, aucun rejet vers les espaces publics n'est possible ;
- Jusqu'à l'occurrence tricennale, aucun rejet d'eau pluviale au réseau d'assainissement unitaire ne peut avoir lieu. L'infiltration des eaux pluviales dans les espaces libres est à privilégier. Des dispositifs de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs doivent être intégrés dès la conception des bâtiments ;
- Dans un objectif de maîtrise des pollutions, sont collectées dans des ouvrages distincts : les eaux provenant des voiries et espaces circulés par des véhicules à moteur, et les eaux provenant des toitures, espaces verts et cheminements piétons/cycles ;

- Le débordement des ouvrages et l'inondation ponctuelle de la parcelle jusqu'à l'occurrence centennale avec des degrés de maîtrise des impacts progressifs doit être prévu. En particulier, des espaces ponctuellement inondables sont prévus en cas d'événement pluvieux supérieur aux hypothèses de dimensionnement des ouvrages ;
- L'imperméabilisation sera limitée grâce à l'aménagement d'espaces végétalisés de façon à retenir et infiltrer les eaux sur la parcelle ;
- Les cheminements et accès piétons/vélos seront autant que possible réalisés en revêtements poreux ou raccordés à des ouvrages/espaces permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Un minimum de 40 % des surfaces de toitures terrasses non accessibles seront végétalisées.

Gestion de la ressource en eau potable :

- Chaque bâtiment peut être équipé d'un système de récupération des eaux pluviales, utilisées pour l'arrosage des espaces verts.
- Les récupérateurs d'eau pour les usages extérieurs seront intégrés à la structure du bâti, avec un point de puisage extérieur disposant d'un aplomb de 2 mètres pour un fonctionnement essentiellement gravitaire.

1.1.1.b 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 :

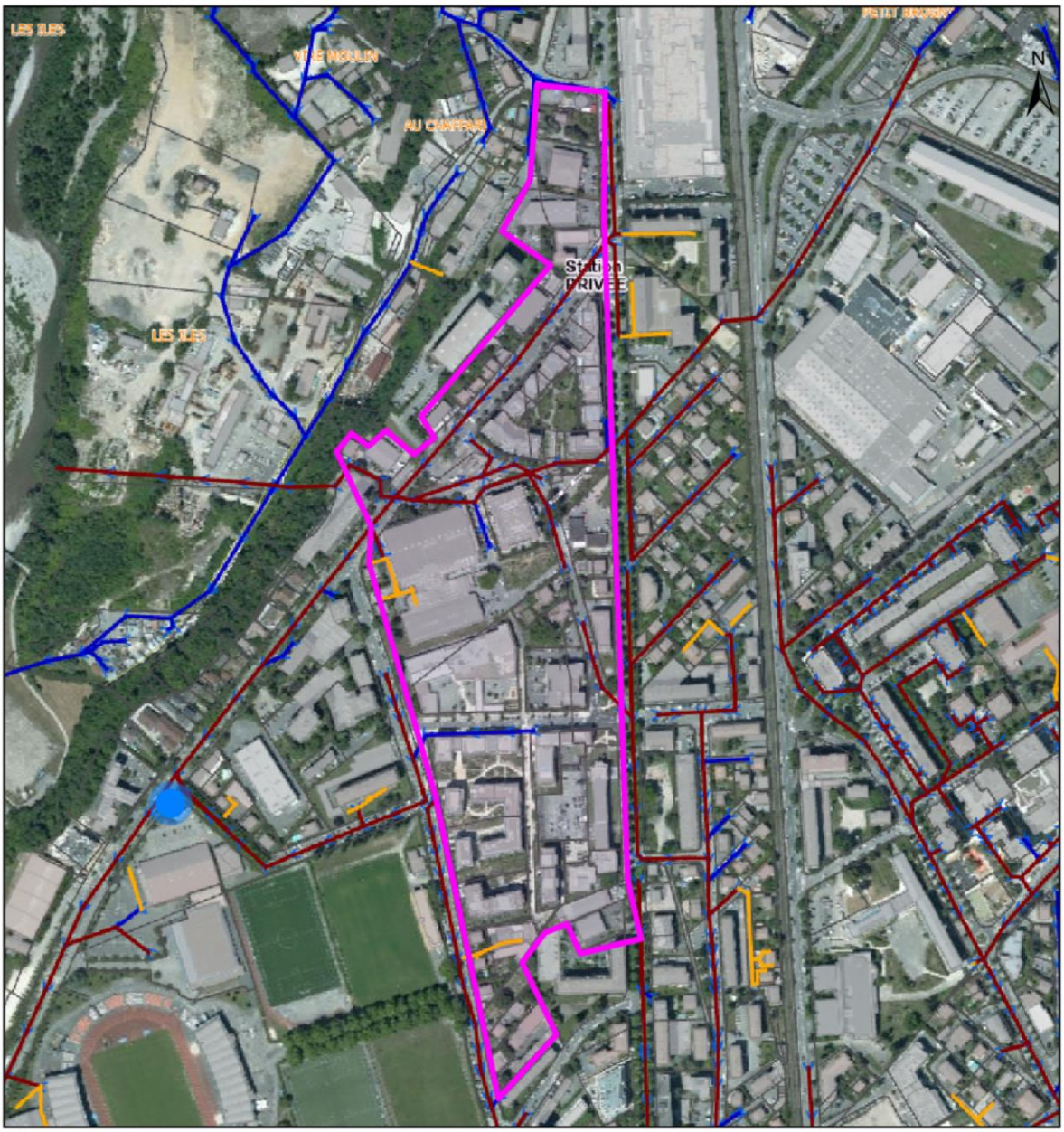
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : ANNECY
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°14 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé *B Public *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 35 70 140

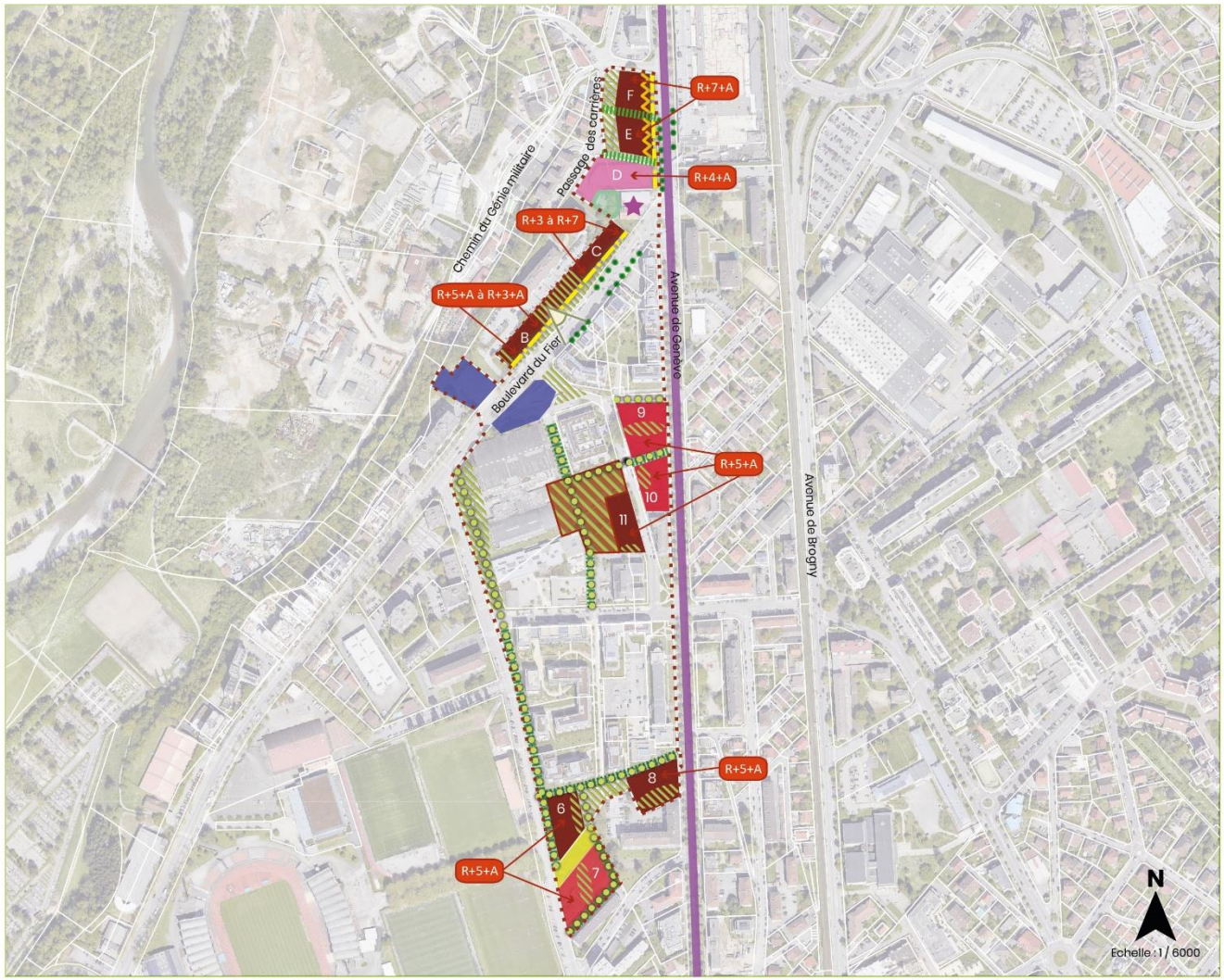
Date d'impression 29/10/2025

Grand Annecy AGGLOMÉRATION

COMMUNE DE ANNECY
OAP 14 - VALLIN FIER

Superficie de l'OAP : 12,2 ha
Nombre de logements : 420

PLUi bioclimatique — Urbanisme Habitat Mobilités



Périmètre d'application de l'OAP

Dénomination des ilots

Accessibilité, modes doux et stationnement

Tracé de principe du TCSPi

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

Vocation et composition urbaine

Habitat collectif à construire

Zone à vocation économique à maintenir

Equipement à créer ou à conforter

Zone à vocation mixte à développer

Implantation de RDC actifs

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

R+X Hauteur

Composition paysagère

Arbre existant à conserver

Jardins familiaux existants à conserver

Espace vert de pleine terre à réaliser

Espace vert de pleine terre arboré à créer

Espace vert public à aménager

Perspective visuelle à préserver/valoriser

Transition paysagère végétale à assurer

Patrimoine bâti à préserver

OAP n° 15 – PRÉ-BILLY

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Développer un parc d'habitat varié en modes et en types de logements afin de favoriser une mixité sociale.
- Programmer/ développer un pôle d'équipements d'échelle communale et/ou intercommunale dans la continuité Est du pôle sportif existant à Champ Pequyan/Le Plateau.
- Promouvoir une qualité environnementale des opérations.
- Développer une trame paysagère s'appuyant sur la qualité paysagère du site.
- Préserver les zones humides existantes sur le tènement.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Risques :
Le site est concerné par des zones rouges classées au PPRn communal (XAC9, XAC3).

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 530 logements pour cette tranche 2.

Mixité sociale :

L'opération propose, en nombre de logement et en m^2 de surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition suivante : 30% minimum de PLAI et 25% maximum de PLS. Les logements PLS (25%) sont inclus dans les 1/3 de logements sociaux pérennes.

Qualité de l'habitat :

L'opération propose une typologie équilibrée à savoir : 1/3 de logements T1-T2, 1/3 de logements T3 et 1/3 de logements T4 et plus.

La mono-orientation des logements du nord-ouest au nord-est sera évitée.

Les logements à partir du T3 rechercheront au moins deux orientations (traversant ou orientation d'angle).

Afin de garantir une qualité d'habiter, les logements familiaux pourraient proposer les surfaces cibles suivantes :

- T1 = supérieur ou égal à 25m^2
- T2 = supérieur ou égal à 43m^2

- T3 = supérieur ou égal à 65m^2
- T4 = supérieur ou égal à 75 m^2
- T5 = supérieur ou égal à 90m^2

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à deux tranches d'opérations d'aménagement d'ensemble, selon le schéma de l'OAP. La première tranche du projet, dite rive gauche du ruisseau du Goléron, est en cours de réalisation.
Le secteur est concerné par une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les formes urbaines sont variées avec de l'habitat collectif, individuels-groupés, maisons de ville.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition sera évitée.
- Les constructions s'implanteront en cohérence avec le bâti et le paysage environnant. Une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus sera ménagée pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Hauteur :

- Permettre des gabarits variés avec :
    - Des secteurs à vocation dominante d'habitat dont le gabarit des constructions ne doit pas excéder RDC ou RDCS+5
    - Des secteurs de confortement des polarités interquartiers dont le gabarit des constructions ne doit pas excéder RDC ou RDCS+6
    - Des secteurs ponctuels d'intensification de l'habitat dont le gabarit des constructions ne doit pas excéder RDC ou RDCS+6
    - Un secteur à vocation tertiaire dont le gabarit des constructions ne doit pas excéder RDC ou RDCS+5+C ou attique.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès au site se font par la route du Plateau au Nord, la RD 1201 à l'Est et la RD 15 au Sud.
- Un accès au Pôle d'Echange Multimodal pourra être réalisé par la RD1201.

Voirie :

- La route du Plateau au Nord du périmètre est requalifiée de manière à pouvoir relier l'Est et l'Ouest du site.

Stationnement :

Les règles en matière de stationnement sont règlementées au sein du règlement de chaque zone. Le schéma des OAP précise des implantations géographiques souhaitées.

→ **Véhicules motorisés :**

- Une zone de stationnement dédiée au futur pôle d'échanges multimodal est créée le long de la voie de contournement de Pringy sous la forme d'un parking en superstructure.

Mobilité douce :

- Un linéaire au profit des mobilités douces est mis en place passant au centre de l'opération du Nord vers le Sud.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Une trouée verte reliant les abords de la RD 172 et le ruisseau du Goléron est à créer.
- Les abords du ruisseau du Goléron au Sud du secteur sont à valoriser du mieux possible.
- Les espaces naturels présents sur le périmètre à l'Ouest et suivant les abords du Goléron sont à préserver autant que possible et à valoriser.
- Des espaces de pleine terre végétalisé sont implantés et une clairière est à créer.
- Des haies sont à planter et sont des éléments pour compensation.

Gestion des eaux pluviales :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une intégration soignée au sein des espaces paysagers.
- Le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et le recours à des revêtements végétalisés ou poreux permettront de faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales et d'éviter la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- La qualité des eaux pluviales générées par les activités et/ou aménagements doit être compatible avec une alimentation de la zone humide présente sur le tènement le cas échéant.

Alimentation des zones humides :

- Les opérations et/ou aménagements projetés ne doivent pas engendrer de rupture d'alimentation en eau de la zone humide présentes sur le tènement, y compris celles déjà insérées dans le tissu urbain existant.

Qualité environnementale

Espaces verts :

- L'aménagement cherchera à créer un îlot de fraîcheur urbain par le recours massif à l'ombrage dans les espaces extérieurs (végétation ou autre) et la désimperméabilisation des sols.

Matériaux :

- Les matériaux apparents en façade et en toiture, de même que les dispositifs de végétalisation, destinés à assurer le confort thermique, d'économie, de récupération et de production d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, seront préférentiellement choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Tout projet recherchera l'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, garantiront la salubrité et la pérennité des constructions. Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant.

- Les constructions nouvelles seront étudiées en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur, réseau de chaleur urbain...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Acoustique :

- Le bâti (forme, implantation) sera optimisé pour protéger le cœur d'îlot des nuisances émanant du trafic routier.

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 :

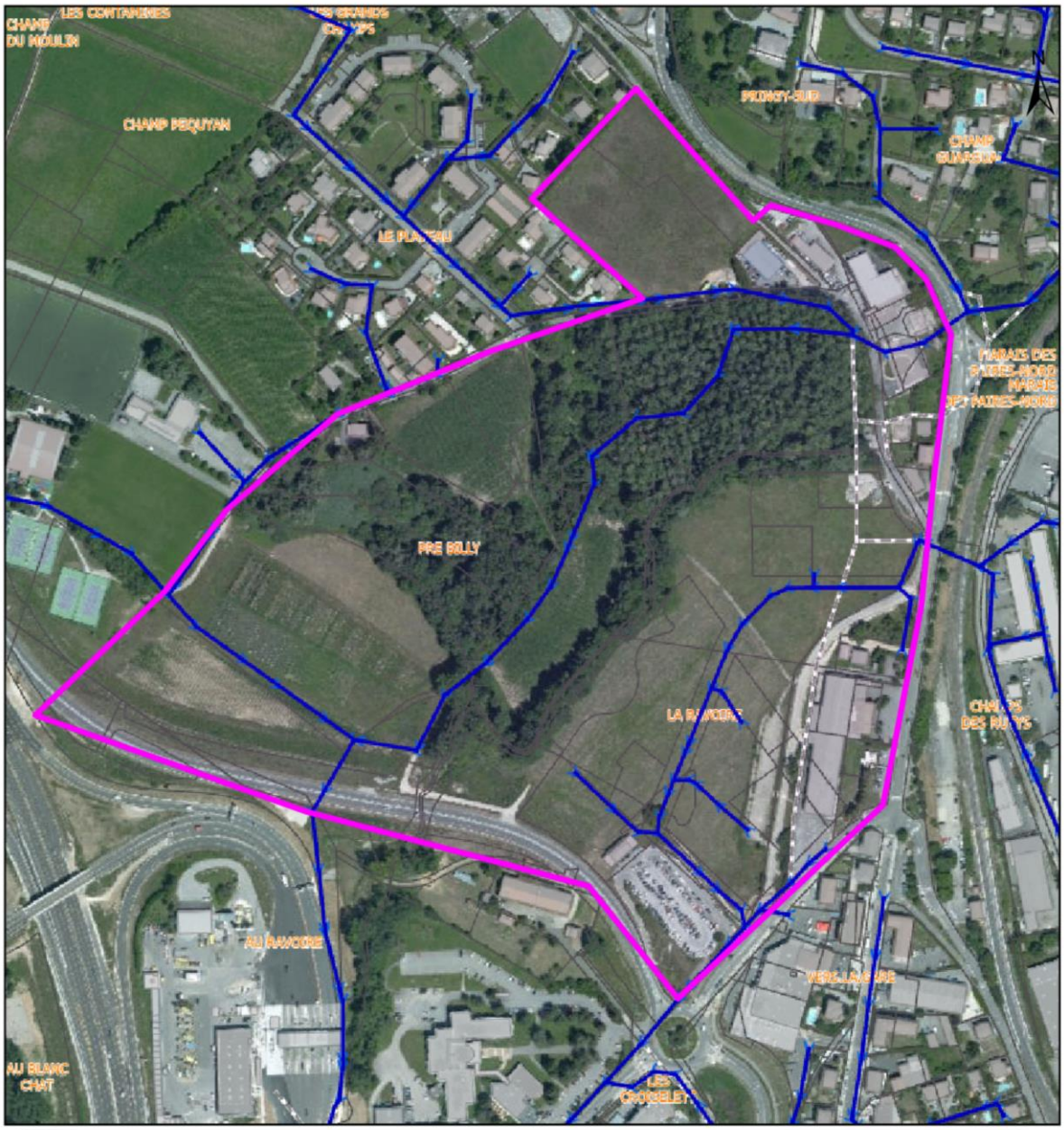
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : PRINGY
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°15 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé / Public *B / *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

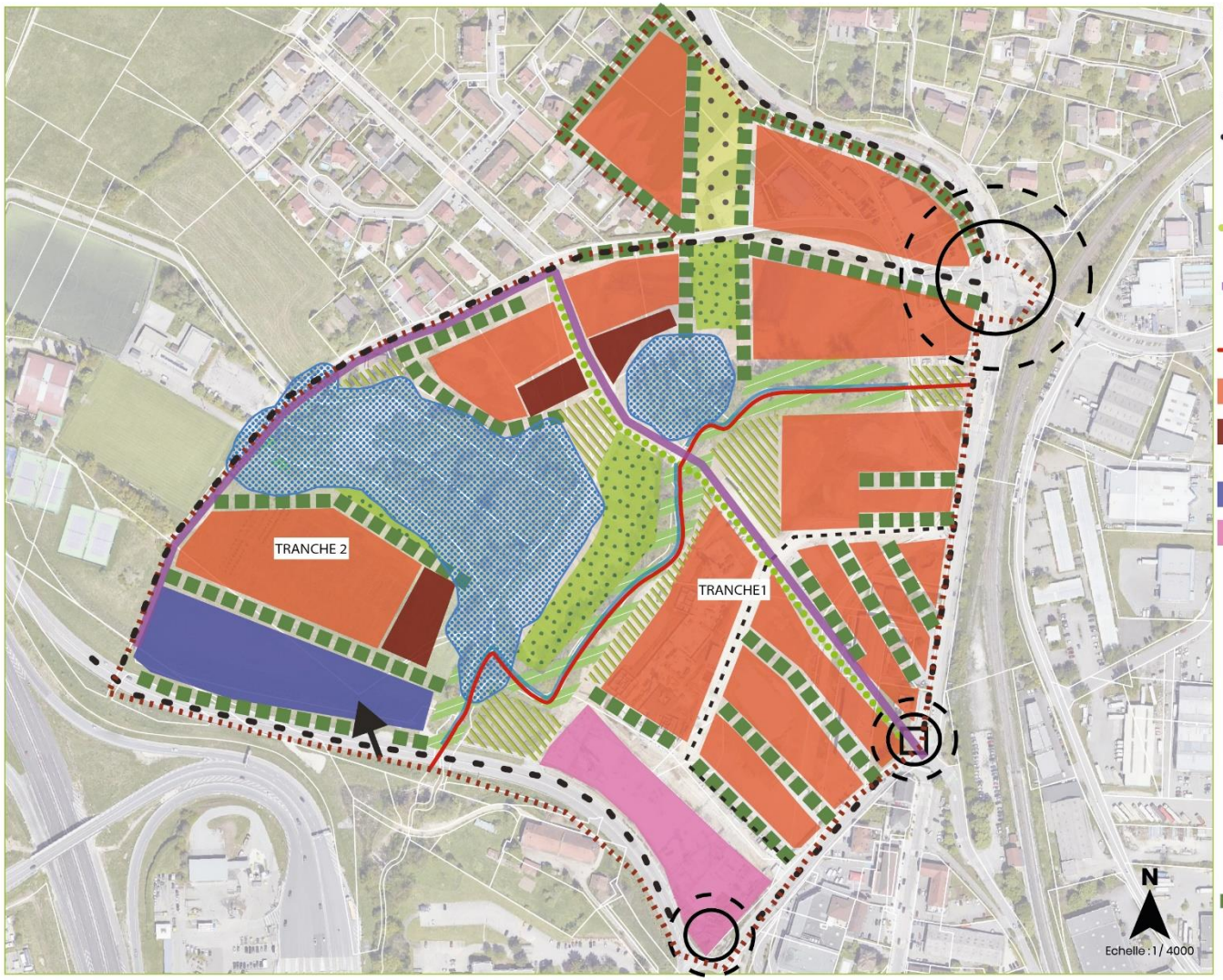
Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 25 50 100

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D'Annecy
OAP 15 - PRE-BILLY

Superficie de l'OAP : 21,5 ha
Nombre de logements : 530 (tranche 2)
Densité résidentielle brute de l'ensemble de l'opération : 45 logements /ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Voie existante à requalifier
- Accès avec le projet de Pôle d'Echange Multimodal (PEM)
- Principe de liaison douce (desserte TC et axe principal modes doux) à créer
- Tracé de principe du TCSPi

Vocation et composition urbaine

- Tranches des opérations d'aménagements
- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Secteur ponctuel d'intensification de l'habitat
- Équipement à créer ou à conforter
- Zone à vocation économique, tertiaire
- Polarité interquartier à conforter
- Articulation avec pôles gare et commerces

Composition paysagère

- Espace naturel et boisé à préserver et valoriser
- Espace vert de pleine terre
- Secteur à vocation agricole : Verger
- Prairie
- Haie à implanter
- Zone humide à préserver

OAP n° 16 – CAMPUS/ CLUSTER PAPETERIES

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la mutation d'un secteur de friche industrielle en un pôle dit « Campus Cluster Papeteries » accueillant une mixité de produits programmatiques en lien et en complémentarité des Papeteries Images Factory.
- Développer dans un secteur aux atouts nombreux, avec la présence d'un coteau boisé, la vue dégagée sur le Grand Paysage et les berges du Fier, aujourd'hui non aménagée, un projet urbain avec une réelle diversification des fonctions.
- Développer un pôle économique d'excellence présentant une programmation mixte complétée par des équipements spécifiques.
- Réaliser une véritable opération d'ensemble, support d'espaces publics de qualité intégrant notamment des cheminements « modes doux », des espaces paysagers et des espaces fédérateurs en lien avec les avoisinants.
- Intégrer au besoin les conditions du passage du TCSP-i Transport en Commun en Site Propre par des aménagements spécifiques.
- S'assurer de la compatibilité des activités et/ou aménagements prévus avec une pollution résiduelle des sols aux métaux, hydrocarbures totaux, HAP, PCB et solvants chlorés liées à une ancienne papeterie recensée à l'inventaire BASOL.

ADAPTATION ET TRANSITION ENERGETIQUES 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.

Sols :
Le site est concerné par une potentielle pollution des sols aux métaux, hydrocarbures totaux, HAP, PCB et solvants chlorés.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Économie, équipements et habitat spécifique

Le secteur doit permettre l'accueil d'une opération d'ensemble à vocation mixte à dominante économique (tertiaire, formation, activité, équipements, commerce dédié, logement étudiant ou jeunes actifs).

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de la zone se fera via une opération d'aménagement d'ensemble, sans imposer un seul et même permis,

, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le découpage des lots se fera en cohérence avec le plan d'ensemble et en lien avec les usages et les caractéristiques des programmes. Les bâtiments s'implanteront principalement en peigne et viennent s'intégrer dans la pente de manière à respecter la topographie initiale.
- Pour l'adaptation au terrains naturels des constructions, les exhaussements du sol doivent être limités, et si des soutènements s'avèrent nécessaires, ils doivent être réalisés par des murs en accompagnement du « socle » de la construction concernée.
- Le projet tiendra compte des enjeux de pollution et le lien avec les usages projetés.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès au site se fait depuis les voies existantes.
- Les accès aux futures constructions doivent respecter les principes indiqués sur le schéma d'aménagement.

Voirie :

- Au besoin, des voies de dessertes sont à créer ou à requalifier.
- Des aménagements spécifiques pour le TCSPI sont à créer au Sud-ouest afin de développer l'accès en transport en commun sur le secteur.

Stationnement :

- Les stationnements doivent être en priorité réalisés dans l'emprise des lots. Une mutualisation des stationnements est privilégiée notamment en surface et le stationnement souterrain est encouragé.
- Les aires des stationnements en surface seront perméables et végétalisées.

Mobilité douce :

- Les circulations « modes doux » permettront un maillage au sein du secteur et en lien avec les secteurs avoisinants. Ils doivent être sécurisés et participer à la création d'un véritable schéma de fonctionnement.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Le projet favorisera l'implantation de nouvelles continuités vertes arborées en lien avec les paysages existants.
- La définition du plan d'aménagement préservera au maximum les haies et arbres existants en fonction de leur état de conservation.
- Le projet de pôle économique sera accompagné d'espaces publics de qualité, parmi lesquels un espace vert public ou collectif est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments peut être accompagnée d'un alignement structurant d'arbres et d'espaces de pleine terre de taille conséquente.
- En cas de dangerosité, de sécurité sanitaire ou d'âge avancé du sujet, les arbres existants pourront être renouvelés avec une essence identique ou similaire. Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres venaient à être impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.

Qualité des sols :

- Mettre en œuvre un diagnostic de pollution des sols préalable à tout développement d'activités et/ou d'opérations d'aménagement.

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.

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 :

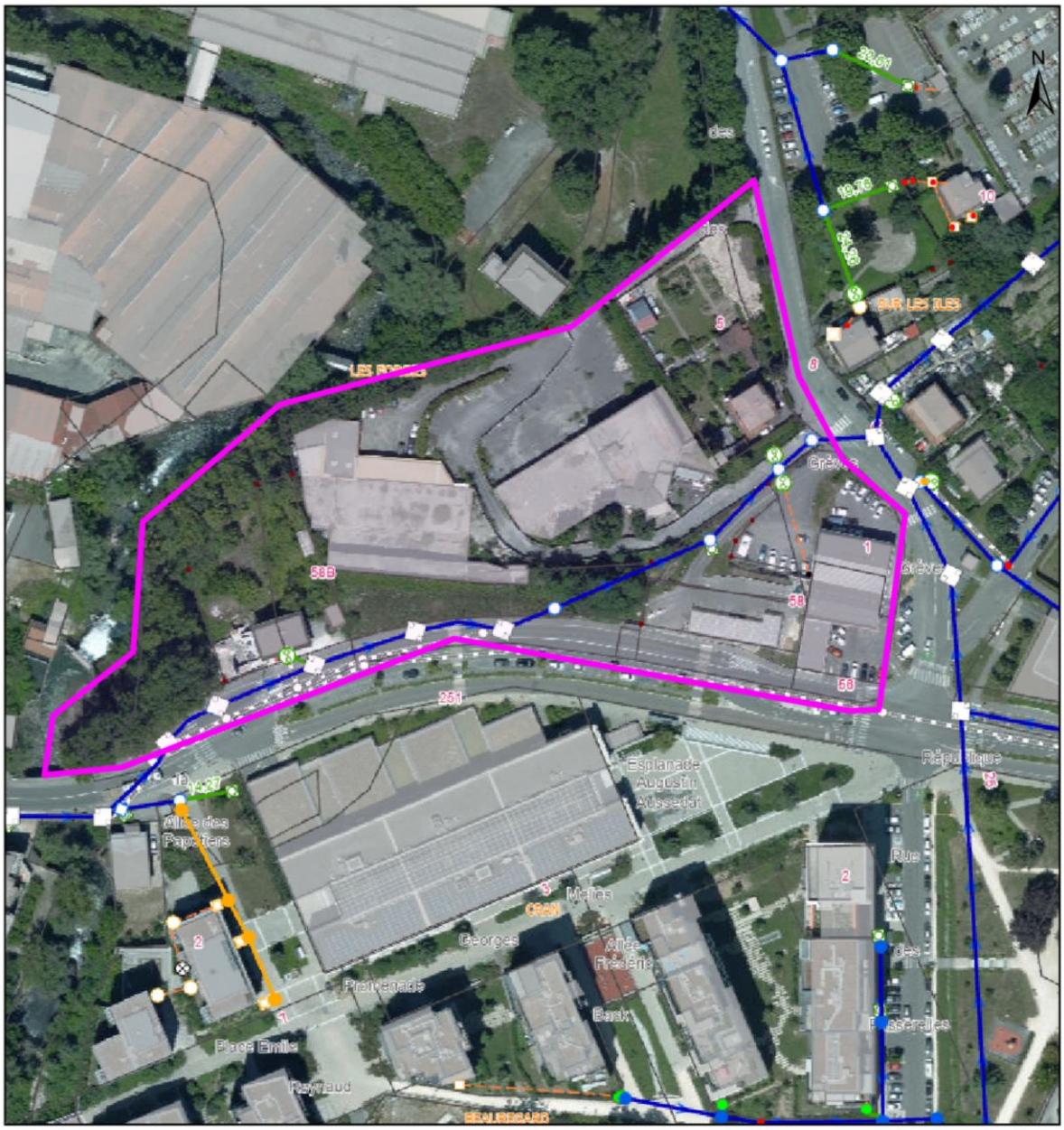
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SILA
l'oxygène à la source

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

COMMUNE : CRAN GEVRIER
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°16 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé / Public *B *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 10 20 40

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D' ANNECY
OAP 16 - CAMPUS/ CLUSTER PAPETERIES

Superficie de l'OAP : 1.7 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe d'accès (positionnement indicatif)

Tracé de principe du TCSPi

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

Vocation et composition urbaine

Zone à vocation mixte

Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

R+X Hauteur

Composition paysagère

Espace public à créer ou requalifier

Espace vert de pleine terre arboré

Alignement d'arbres à privilégier

Ripisylve existante à conserver

OAP n° 17 – SACU (Schéma d'Aménagement du Campus Universitaire)

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Répondre aux besoins de logements étudiants dans la création de logements collectifs en renouvellement urbain et en densification.
- Développer le campus par la création d'équipements complémentaires.
- Permettre l'accès au secteur au nord, au sud et l'ouest du secteur.
- Permettre des liaisons « modes doux » du secteur avec son environnement bâti.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol dans un cadre environnemental et paysager valorisé.
- Traiter de manière qualitative les franges paysagères.
- Développer le Transport en Commun en Site Propre Intégré par la création d'une voie dédiée.

Permettre la création d'un projet de chaufferie collective.

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.

PROGRAMMATION ET OUVERTURE A L'URBANISATION

Programmation

Vocation principale : Habitat, économie et équipements et/ou établissements dédiés à l'enseignement supérieur.

L'aménagement propose la réalisation de logements pour l'enseignement ou pour les étudiants, et éventuellement du stationnement.

La réhabilitation de la ferme du Bray permet notamment l'accueil de commerces et de services liés au campus et activités universitaires (brasserie, épicerie…).

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Implantation dans la pente du bâti (le cas échéant)

L'organisation des lots privés devra nécessairement veiller à :

- Implanter les bâtiments selon les courbes de niveaux
- Adapter le volume architectural aux contraintes de pentes
- Limiter les déblais/remblais

- Favoriser l'utilisation de talus végétal, limiter la hauteur des murs de soutènement à 1,2 m. Les terrasses successives sont autorisées.
- Favoriser autant que faire se peut l'utilisation d'au moins une façade comme soutènement

Traitement des façades

Les façades orientées sur les espaces publics joueront un rôle de représentation qu'il conviendra d'assurer en évitant l'apposition d'édicules techniques (locaux déchets, systèmes de ventilation ou de climatisation, transformateurs, ...), qui seront organisé sur les façades « fonctionnelles » tournées sur les cours de services.

Toutefois, lorsque le bâti, compte-tenu de son positionnement et de la topographie, pourrait avoir plusieurs façades principales, les façades fonctionnelles seront prévues principalement sur les façades ne donnant pas directement sur les espaces publics.

Les matériaux utilisés seront préférentiellement durables et d'entretien simple afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage. Les matériaux choisis devront à minima respecter les conditions suivantes :

- Présenter un faible risque de contenu et/ou d'émission de polluants, et plus largement d'impact sur la santé ;
- Être majoritairement constitués de matières renouvelables ou recyclées ;
- Être majoritairement issus de filières locales ;

Les surfaces vitrées pourront être plus ou moins favorisées selon les orientations, le cadrage des vues sur grand paysage, la protection des vis-à -vis liés au voisinage, et selon les activités projetées dans ces espaces de vie.

Toutefois, à minima toutes les pièces seront éclairées naturellement, sauf impératifs techniques. Les apports d'énergie solaire pourront contribuer de façon significative à la couverture des besoins en chauffage. De manière générale, de grandes ouvertures seront à privilégier pour les façades présentant un bon ensoleillement (l'indice d'ouverture du bâtiment sera compris entre 0,20 et 0,25), sauf impératifs techniques.

Éléments bâtis techniques

Tous les éléments techniques (local de comptage, pour transformateur EDF, etc.) devront être dissimulés et intégrés dans la volumétrie des constructions (pas de constructions annexes).

PRINCIPES URBANISTIQUES

Distance entre les bâtiments

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont implantés sur un même lot, une distance de 6 m minimum sera demandée entre ceux-ci.

Hauteur des bâtiments

La hauteur n'est pas règlementée.

Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Un retrait de 4 m minimum sera réalisé vis-à-vis des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le bâtiment se situe sur un tènement foncier aux franges du site, la distance vis-à-vis des limites concernées ne pourra être inférieure à 6 m et D=H/2.

Implantation des bâtiments par rapport aux voiries

Il sera exigé un retrait de 4m minimum vis-à-vis des voiries, excepté le long de du chemin de Bellevue, où aucun retrait n'est imposé.

L'évolution du bâti existant

Le bâti existant pourra faire l'objet d'extensions. Notamment, les extensions pourront être conditionnées à la réalisation des parkings en ouvrage et/ou la mise en place du TCSPI.

Pour rappel, une extension est une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement (par une surélévation, excavation) de la construction, ou encore dans le volume existant. L'extension présente des dimensions inférieures à la construction existante et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.

La desserte par les transports en commun

Le site sera desservi par 6 lignes de bus, cependant seulement 3 offrent aujourd'hui un cadencement suffisant pour un potentiel de report modal : les lignes 1, 4 et 5 du réseau Sibra.

Le chemin de Bellevue a vocation à accueillir un futur Transport en Commune en Site Propre Intégral (TCSPI). Deux cas de figure se présentent :

- L'esplanade centrale, véritable espace public dédié aux piétons, permettra la circulation du futur TCSPI. Le parcours de ce dernier sera matérialisé au sol avec un espace dédié où il reste prioritaire par rapport au piéton.
- Le chemin de Bellevue présentera un profil entre 14 et 15 m de large hors besoin de largeur supplémentaire pour les arrêts, pour l'insertion du TCSPI sur la voirie

L'accessibilité cycles

Des aménagements cycles seront prévus et matérialisés :

- Dans les perméabilités paysagères
- Sur le chemin de Bellevue
- Sur les voies secondaires

Il n'est pas prévu de matérialisation sur l'esplanade centrale, cet espace étant dédié essentiellement aux modes actifs.

Complémentairement aux exigences en stationnement cycles propres à chaque lot, des aires de stationnements cycles sécurisés seront prévus à minima sur l'esplanade centrale, ainsi que sur les deux portes d'entrées du campus.

La desserte par les voiries et réseaux

Le schéma de desserte est précisé comme suit :

- Les différents tènements bâtis seront accessibles en voiture depuis l'entrée Est du campus, par la voie partagée du chemin de Bellevue jusqu'au giratoire chemin de Bellevue/ allée du Champ de Maïs.
- Depuis ce giratoire, des voiries permettront l'accès règlementé aux usagers autorisés. Ces voies sont en partie existantes.
- Bien que située dans l'esplanade centrale, La connexion carrossable entre la rue de l'Arc en Ciel et l'allée de Broglie est maintenue, mais uniquement pour les flux liés au fonctionnement des unités pédagogiques et au gymnase du Bray, afin de conserver le caractère piéton de l'esplanade centrale.

Concernant la sécurité des accès :

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
Il pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le chemin de Bellevue (hors esplanade centrale)

Le chemin de Bellevue présentera un profil d'environ 15 m de large, hors besoin de largeur supplémentaire pour les arrêts, pour l'insertion du TCSPI sur la voirie.

Les voies secondaires

Profil des voiries secondaires :

La largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public ne doit pas être inférieure à 5 m dont un trottoir ou un espace piétonnier matérialisé et sécurisé de 2,20 m (+accompagnement paysager obligatoire). La circulation des vélos sera matérialisée sur la chaussée.
Ces voies seront en impasse et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Traitement des voiries secondaires :

Celles-ci présenteront un revêtement perméable (enrobés poreux par exemple).

Un accompagnement paysager sera obligatoire, avec une bande plantée composée de bosquets d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Ces bosquets devront être plantés de manière aléatoire. Ce traitement permettra de conforter la trame verte du site.

Lorsque la gestion des eaux pluviales nécessite une noue, celle-ci sera aussi plantée.

Les besoins en stationnement véhicules

Si des stationnements sont créés, ils seront préférentiellement réalisés en ouvrage.

Les parkings en ouvrage aux entrées du site viseront une capacité d'environ 400/500 places minimum. Ils seront aménagés en élévation et éventuellement en souterrain. Des places dédiées au covoiturage seront prévues dans ces ouvrages.
Le parking de la bibliothèque universitaire sera maintenu.

À l'échelle de chaque opération il sera demandé de :

- Répondre aux besoins règlementaires en stationnement PMR
- Prévoir à minima deux emplacements pour le stationnement des véhicules de livraisons ou transports exceptionnels (déménagement par exemple)
- Répondre aux besoins en stationnement du personnel (technique et le cas échéant enseignant).

À noter la présence de plusieurs parkings souterrains existants en sous-sol (IAE, ...).

Les parkings en ouvrage

L'objectif de plafonnement de l'offre de stationnement passera par la possible mise en place d'ouvrages de stationnement mutualisés si une offre à distance raisonnable du campus ne peut être proposée et dans la plupart des cas, par l'interdiction de réaliser des places de stationnement en pied et sous les bâtiments (excepté places PMR et techniques).

Les parkings en ouvrage présenteront une capacité totale de l'ordre de 1000 places, ce qui permettra de maintenir approximativement le niveau actuel du stationnement, la montée en puissance du report modal permettant d'assumer l'augmentation de la fréquentation du site dans les prochaines années.

Ces parkings en ouvrage présenteront à minima 2 niveaux en aérien. Pour limiter l'impact visuel, notamment sur l'entrée Est, un niveau en sous-sol pourra être prévu.

Les besoins en stationnement cycles

Pour toute nouvelle construction il est exigé un ou plusieurs espaces de stationnement pour cycles, dont 2/3 couverts et sécurisés. Il sera demandé au minimum une place pour 5 usagers (sont comptabilisés les étudiants ainsi que le personnel technique et enseignant).

Il sera exigé au minimum 1,5 m^2/emplacement.

PRINCIPES PAYSAGERS

Les arbres existants indiqués sur le schéma seront conservés.

En cas de dangerosité, de sécurité sanitaire ou d'âge avancé du sujet, les arbres existants pourront être renouvelés avec une essence identique ou similaire. Dans le cadre du projet de TCSPi, si des arbres venaient à être impactés, ils pourront être abattus et devront être compensés.

L'esplanade centrale

Il sera prévu la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m^2 d'espaces libres.

À l'inverse des voies secondaires, l'esplanade centrale ne présentera pas de cheminements piétons ou vélos matérialisés. À l'inverse, les axes ouverts à la circulation des transports en commun (voire des véhicules légers) seront matérialisés et sécurisés.

Les espaces verts des lots constructibles

A l'échelle de chaque opération, un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre sera maintenu.
Une surface est considérée de pleine terre lorsqu'elle ne supporte aucune construction (que ce soit au sol ou en sous-sol) et aucun revêtement/couverture (voirie, terrasse, accès, ...). Cette surface doit permettre la libre infiltration des eaux pluviales et être aménagée en espaces verts.
Toutefois, dans le cas d'un projet sur du foncier déjà bâti, les végétaux en toiture pourront venir en déduction des espaces de pleine terre exigés. La surface déductible correspond à la surface de toiture concernée en appliquant une minoration de 50%.
Les chemins piétons et les aires de détente réalisées en matériaux perméables sont inclus dans les espaces de pleine terre exigés.
Ces espaces verts seront traités préférentiellement en prairie fleurie. La plantation d'arbres haute tige sera aussi obligatoire, avec pour ratio minimum un arbre par tranche de 200 m^2 d'espaces verts de pleine terre (toute tranche commencée est due).

La gestion des bandes de recul dans les lots constructibles

En dehors des bandes de recul donnant sur voiries et accès, les limites séparatives seront traitées sous forme de perméabilité paysagère, donc ouverte. Une strate arbustive et herbacée sera recherchée via des massifs d'arbustes disséminés et de prairies d'herbacées. La plantation d'arbres de haute tige sera aussi autorisée.
Une noue sera réalisée si nécessaire en fonction de l'écoulement des eaux pluviales. La profondeur de la noue ne devra pas excéder 40 cm le cas échéant.
Toutefois, dans le cas d'impératifs liés à la sécurité, les clôtures pourront être autorisées en limite séparative, sous réserve d'être à claire voie. Ces clôtures n'exonèrent pas un traitement paysager des abords dans l'esprit de la prescription générale.

La gestion des talus

Les talus seront obligatoirement végétalisés. La proportion de pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.
Les talus seront uniquement plantés de cépées de petites tailles et seront recouverts soit par une prairie fleurie soit par des plantes couvre-sol. Si nécessaire un petit fossé d'un mètre de large sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.

Les perméabilités paysagères identifiées au schéma d'aménagement

Une perméabilité paysagère (environ 15m d'épaisseur) sera prévue dans diverses parties du site, en compatibilité avec le schéma d'aménagement. Elle est assimilable aux espaces verts de pleine terre exigés dans le règlement écrit. Cette perméabilité sera plantée, non clôturée et proposera des continuités piétonnes voire aussi cycles, réalisés en matériaux et procédés perméables.

La gestion des abords des cheminements piétons devra conserver une distance de 4 m minimum entre deux arbres de haute tige (nécessaires pour l'entretien). Des mobiliers d'accompagnement seront aussi à prévoir.

Un travail sur la présence de l'eau sera à mener. Des aménagements type à « jardins de pluie » seront envisagés.

Le jardin de pluie se présente sous la forme d'une dépression plus ou moins profonde dotée d'un aménagement paysager. Son rôle principal est de récupérer les eaux de pluie excédentaires qui s'assèchent en principe au bout de quelques jours, évitant par conséquent les inondations.

Ce type de jardins d'eau de pluie, exclusivement alimenté par les eaux pluviales, présente de nombreux avantages : il est utile et performant ; simple (inspiré de la nature), économique (coût de construction et d'entretien réduit), esthétique (évite les bassins avec des bâches) et participe à la biodiversité dans le projet (valorisation de l'eau, diversité de la faune et de la flore sur site).

Des aménagements récréatifs à destination des étudiants ou du public sera aussi autorisé.

PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX

Volet Empreinte carbone/ économie d'énergie/ résilience

1. L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité et de compacité
2. La sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables et de récupération (EnRR)

Volet adaptation au changement climatique/ confort de vie

3. Les constructions durables
4. La ressource en eau
5. L'éco-aménagement des espaces libres

Volet Biodiversité en milieu urbain

6. Le maintien de la biodiversité

L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité et de compacité

Un équilibre est à trouver entre densification et préservation des sols non artificialisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au rafraichissement, à la mise en valeur du paysage, de l'eau, la végétation, au stockage de carbone dans les sols et à la biodiversité.

Actions à mener :

- Rechercher une compacité du bâti

Définition : la compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface du tènement. Plus ce rapport est faible, plus la compacité du bâtiment est importante.

- Proposer des locaux mutualisant certains équipements
- Limiter le recours à la démolition-reconstruction : étudier en préalable les possibilités d'évolution du bâti existant (extensions, réhabilitations, ...).
- En cas de démolition-reconstructions, privilégier des procédés de construction limitant la consommation de ressources et de matières premières ; et/ou réutiliser sur site ou sur un chantier à proximité les matériaux de démolition et/ou la terre végétale déblayée (en s'assurant de leur qualité) ; et/ou utiliser des matériaux de récupération provenant d'un autre chantier à proximité ;

La sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables et de récupération (EnRR)

Le raccordement au réseau de chaleur de la Ville d'Annecy sera obligatoire. Les projets devront donc privilégier :

- Une orientation favorable aux apports solaires (éclairage naturel, pose de panneaux solaires, chauffage naturel en hiver ...)
- Une implantation favorable aux installations de productions d'énergies renouvelables dans les projets, tout en veillant à une insertion qualitative.

- Un plan de masse maîtrisant les ombres portées entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition mobilisant la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire. Prioriser la gestion des masques sur la trajectoire des rayons solaires aux périodes les plus déficitaires (21 décembre).

Lorsqu'un potentiel de végétalisation des toitures est identifié, celle-ci sera obligatoirement mise en œuvre pour les bâtiments principaux. Dans le cadre d'un nouveau bâtiment projeté sur du foncier non bâti, ce potentiel sera à étudier et à mettre en œuvre le cas échéant.

Les terrasses et toitures végétalisées permettent de se rapprocher du cycle naturel de l'eau en limitant les impacts du ruissellement et en favorisant la rétention des eaux pluviales. Elles jouent aussi un rôle non négligeable dans la réduction des effets d'îlots de chaleur et participent au développement de la biodiversité© en ville (faune et flore). Les plantes et la couche drainante stockent l'eau puis la rejettent ensuite avec un débit limité et par évapotranspiration.
Plusieurs types de toitures végétalisées peuvent être mis en place :

- La toiture extensive sur laquelle le substrat est de faible épaisseur (de 4 à 15 cm environ) avec une végétation basse, demandant peu d'entretien. Grâce à son faible poids (de 60 kg/m2 à 180 kg/m2), elle peut être installée sur de nombreux bâtiments
- La toiture semi-intensive (12 à 30 cm de substrat). On peut y installer des sedums, des bulbes, des graminées et des couvre-sols
- La toiture intensive avec un substrat de plus de 30 cm, permettant la plantation de nombreuses espèces vivaces, d'arbustes, voire de petits arbres. Elle peut s'apparenter à de véritables jardins suspendus.
  La structure porteuse doit être prévue pour supporter le surpoids du substrat et de la végétation. Un arrosage intégré est souvent nécessaire pour assurer la pérennité d'un écosystème complexe.

Afin de de favoriser l'efficacité énergétique et réduire les effets néfastes de la pollution lumineuse sur la biodiversité, privilégier un éclairage vers le bas pour éclairages extérieurs.

Deux cas de figure se présentent pour l'application des dispositions ci-dessus :

- Pour un projet sur du foncier non bâti : végétalisation des toitures ou mobilisé pour le photovoltaïque (hors surfaces mobilisées pour les équipements et installation techniques).
- Pour un projet sur du foncier déjà bâti : mobiliser les toitures utiles pour le photovoltaïque (hors surfaces mobilisées pour les équipements et installation techniques).

Assurer le confort des locaux

- Favoriser l'éclairage naturel
  - Trouver un compromis entre confort lumineux, gestion des apports solaires thermiques et protections solaires, rapport à l'environnement proche (entre ouverture et protection)
- Favoriser les protections solaires externes côté sud pour éviter les hausses de températures lors des épisodes de fortes chaleurs (avant toit, volets, brises soleil orientables, etc.)
- Favoriser la ventilation naturelle des locaux
  - Une double orientation sera recherchée
- La gestion des ambiances doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été
  - Par exemple, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver pour les locaux

Limiter la pression sur la ressource en eau

Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures inaccessibles au public peuvent être mis en place, selon les conditions prévues et encadrées par les arrêtés en vigueur, soit sous forme d'une citerne enterrée ou de récupérateurs d'eau de pluie, raccordés aux gouttières du bâtiment. À titre informatif, la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non potables est possible pour :

- Les usages extérieurs : arrosage des jardins et des espaces verts, robinet extérieur pour lavage des sols, des voitures, des engins, le nettoyage des terrasses ...
- Les usages intérieurs sous conditions : alimentation des toilettes (chasses d'eau) ou le lavage (lave-linge, sols)

L'éco-aménagement des espaces libres

- Gérer l'eau au plus près de là où elle tombe pour être infiltrée permet de lutter contre les risques d'inondations
- L'aménagement de noues ou de tranchées drainantes avec des matériaux perméables doit être privilégié dans tous les projets
  - ➢ Fossés peu profonds, larges et végétalisés, ces ouvrages permettent une gestion des flux hydrauliques de façon intégrée : rétention, acheminement et infiltration des eaux pluviales. Les noues sont dimensionnées en fonction du projet (plus ou moins larges et profondes selon la quantité d'eau à gérer), en fonction du relief du terrain d'assiette (pente ou non) et de la nature des sols (plus ou moins infiltrants).
- Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement en aérien
  - ➢ Les aires de stationnement autres que les parkings en ouvrage sont aménagés avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.
- Prévoir des revêtements perméables pour tous les espaces liés à la circulation des modes actifs
  - ➢ Les aires de stationnement autres que les parkings en ouvrage sont aménagés avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.

Le maintien de la biodiversité

<u>Maintenir autant que possible les milieux naturels d'intérêt communautaire.</u>

Une pelouse semi-sèche à brome érigée est présente à proximité de la limite Est d'emprise entre la route de Bellevue et le bois de la Barallaz. Il s'agit d'un habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de sites Natura 2000 au niveau national et européen. Les équipements à créer et les espaces verts public ou collectifs à aménager dans ce secteur veilleront ainsi à maintenir autant que possible l'intégrité de ces milieux remarquables en tout temps.

<u>Une haie participe activement au maintien de /a biodiversité en milieu urbain :</u>

- Essences favorables aux espèces (abris, lieu de reproduction, source de nourriture)
- Des limites poreuses pour la faune
- Maintien des réseaux hydrographiques naturels

<u>Penser la composition des haies végétales</u>

- Les haies monospécifiques et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives sont proscrites
- La plantation de haies paysagères en limites séparatives devra être privilégiée. Elles seront composées d'association d'espèces végétales indigènes avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes, semi persistantes et persistantes L'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison, sera recherchée
- Les plantations d'espèces exotiques devront rester exceptionnelles et ponctuelles
- La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible, la haie sur deux rangs étant plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité ...

Adapter ces orientations aux petits tènements

- Pour les petits jardins où il est difficile de planter des haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue, est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (Hedera helix), la vigne vierge (Parthenocissus tricuspidata) ou encore certains chèvrefeuilles.

Proscrire les plantes envahissantes

- Certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes (renouée du Japon, ...)

Lutter contre l'Ambroisie

- L'ambroisie est une plante invasive dont le pollen est particulièrement allergisant. Pour empêcher l'apparition de cette plante et éviter la dispersion de ses graines, les déplacements de terres doivent être limités et un couvert végétal sur les terrains nus ou en friche doit être mis en place.

En cas de clôtures

- Afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune, les clôtures doivent être perméables.
- Ainsi, sont préconisées les clôtures constituées d'une haie végétale ou d'un grillage à maille souple (sur lequel peuvent être installées des plantes grimpantes), plutôt que des murs.
- Les soubassements pleins sur l'intégralité de la clôture sont donc interdits.
- Des passages d'une dizaine de cm de hauteur pour la petite faune sont exigés au ras du sol
  Plusieurs possibilités :
  - Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm2 tous les 15 m. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Sur un grillage à maille souple, la mise en place de cadre en fer au niveau des trouées renforce le dispositif sur le temps long.

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 :

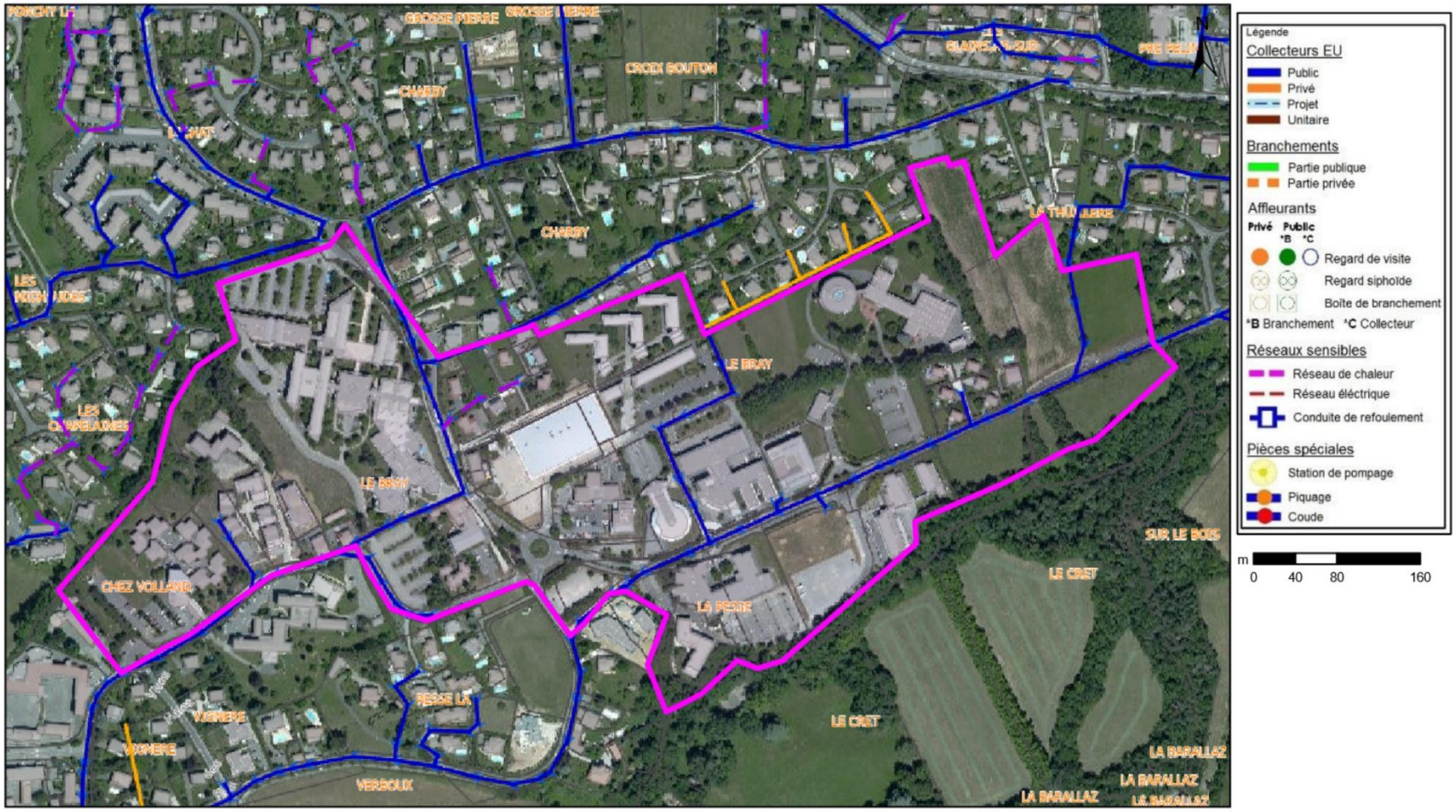
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SILA
l'oxygène à la source

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

COMMUNE : ANNECY LE VX
LIEU-DIT / SECTION : OAP 17

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

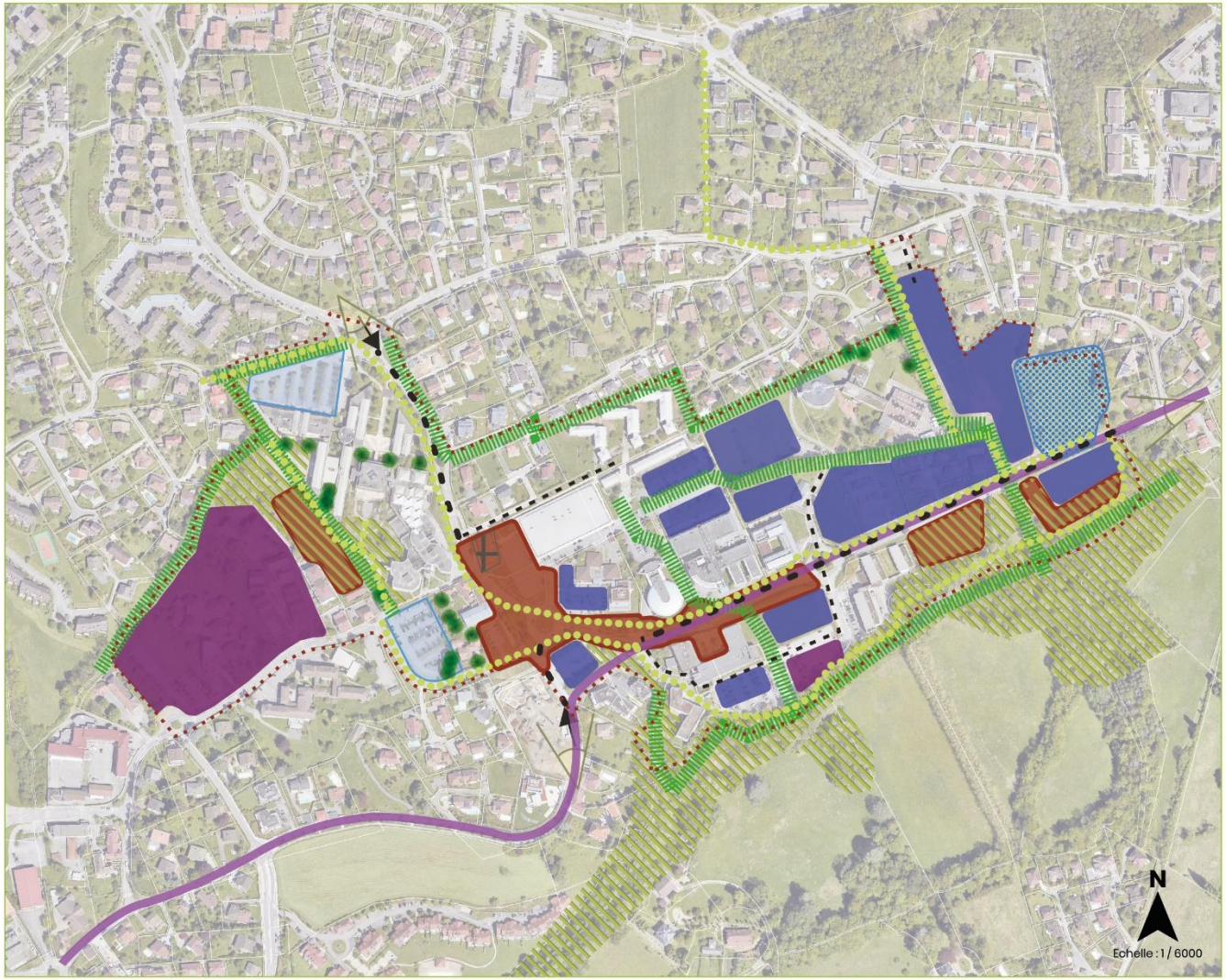


Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire. Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE DE ANNECY
OAP 17 - SACU

Superficie de l'OAP : 30 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe d'accès (positionnement indicatif)
- Voie publique existante à requalifier
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Tracé de principe du TCSPi

Vocation et composition urbaine

- Bâtis à réhabiliter
- Habitats collectifs (logements étudiants)
- Équipement à créer
- Stationnement à créer ou conforter
- Espace public à créer ou requalifier
- Espace vert public ou collectif à aménager

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisé
- Arbre existant à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer
- Perspective visuelle à valoriser
- Zone humide à préserver

OAP n° 18 – GLAISINS

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la densification des activités économiques à l'ouest du secteur, et une extension de la zone à l'est.
- Requalifier l'ensemble des voies de desserte actuelle en désimperméabilisant, en facilitant les modes doux et des espaces publics de proximité.
- Permettre la création d'un restaurant inter-entreprise.
- Permettre des liaisons « modes doux » du secteur avec son environnement bâti ainsi qu'avec les bois des Glaisins.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol dans un cadre environnemental et paysager valorisé.
- Traiter de manière qualitative les franges paysagères.
- Développer le Transport en Commun en Site Propre Intégré par la création d'une voie propre.
- Promouvoir différents types de mobilité par la création de pôles d'échanges multimodaux.
- Sécuriser la desserte routière de la zone par la réalisation d'un giratoire.
- Préserver les zones humides.

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 : Économie et équipements.

Les commerces sont interdits. Seuls les services accompagnant les pôles d'échanges multimodaux sont permis, s'ils sont dédiés à leurs usagers.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Pour l'extension de la zone d'activités, le découpage des lots doit se réaliser à partir des voies de desserte créées.

- Pour l'adaptation aux terrains naturels des constructions, les exhaussements du sol doivent être limités, et si des soutènements s'avèrent nécessaires, ils doivent être réalisés par des murs en accompagnement du « socle » de la construction concernée.
- Les rez-de-chaussée des bâtiments sont réservés aux activités de production et d'artisanat. Ces RDC proposeront une hauteur minimum adaptée à ce type d'activité. Les étages peuvent être dédiés à des bureaux liés à l'activité productive.

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès au site est multiple et se fait par les accès actuels.
- Les accès aux futures constructions doivent respecter les principes indiqués sur le schéma d'aménagement.

Voirie :

- Des voies de desserte sont à créer.
- Une voie pour le TCSPI est à créer au sud-ouest afin de développer l'accès en transport en commun sur le secteur.
- Les flux et carrefours sont à organiser au nord-est du site.

Stationnement :

- Les stationnements seront réalisés dans l'emprise de l'opération.
- Pour la zone d'activités existante, la mutualisation des stationnements est privilégiée par poche en surface et le stationnement souterrain est encouragé.
- Dans le cadre d'extension de la zone d'activités, la mutualisation du stationnement est prévue au niveau du pôle d'échange multimodal avec du stationnement en ouvrage.
- Les stationnements en surface sont perméables et végétalisés.

Mobilité douce :

- Faciliter, densifier et rendre plus lisibles les mobilités modes actifs internes au PAE.

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 notamment en gérant la densité et les hauteurs pour l'extension de la zone à l'est pour les constructions en lien avec les constructions existantes.
- Préserver les haies et arbres existants.
- L'aménagement d'un espace vert public ou collectif est à privilégier.
- Les espaces de pleine terre végétalisés sont à préserver.
- Des principes d'alignements d'arbres peuvent être créés.
- Préserver les zones humides.

Gestion des eaux pluviales :

- La qualité des eaux pluviales générées par les activités et/ou aménagements doit être compatible avec une alimentation des zones humides présentes sur le tènement le cas échéant.

Alimentation des zones humides :

- Les opérations et/ou aménagements projetés ne doivent pas engendrer de rupture d'alimentation en eau des zones humides présentes sur le tènement, y compris celles déjà insérées dans le tissu urbain existant.

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 :

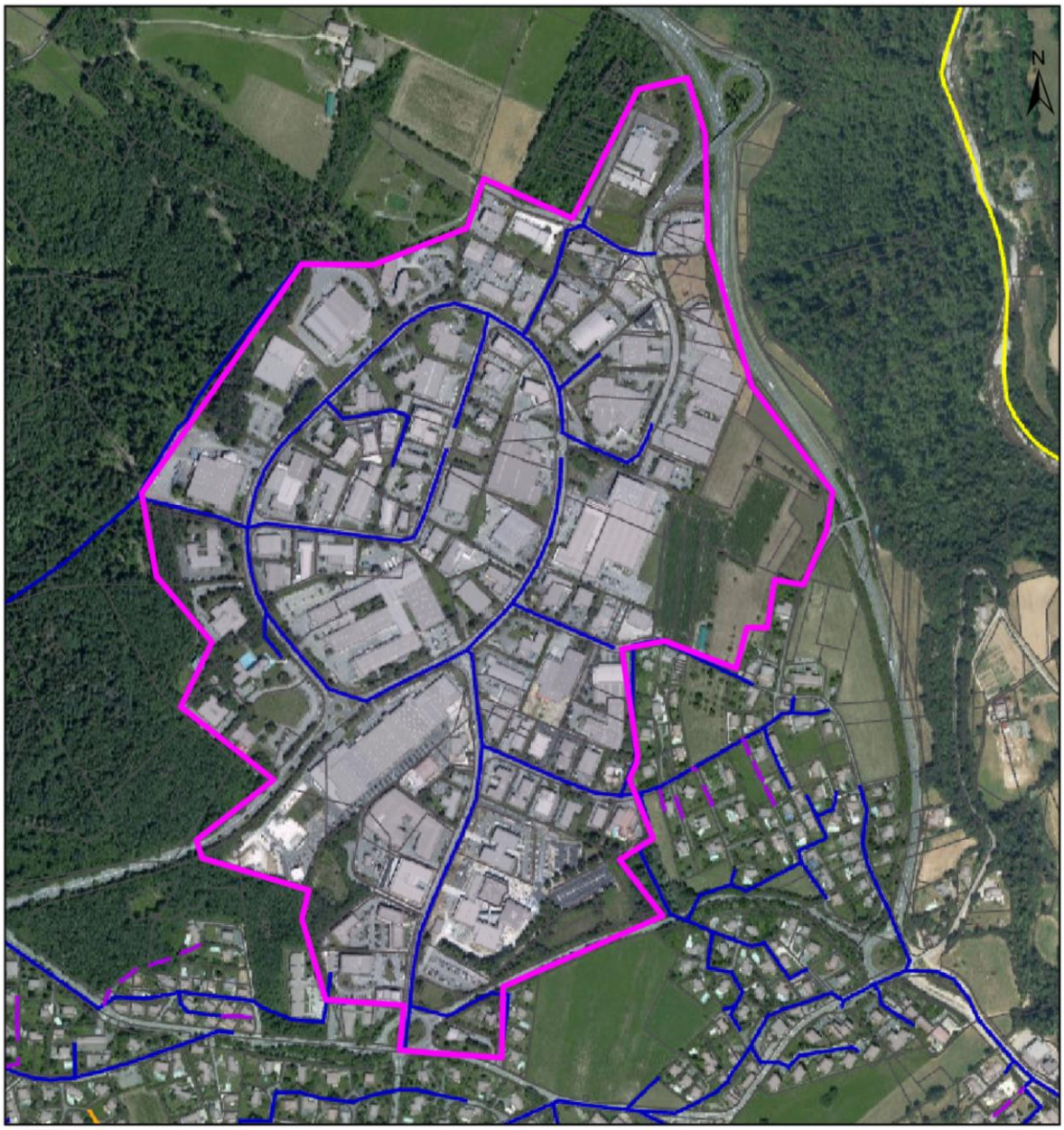
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

l'oxygène à la source

COMMUNE : ANNECY-LE-VIEUX
LIEU-DIT / SECTION : OAP N°18 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende

Collecteurs EU
Public
Privé
Projet
Unitaire

Branchements
Partie publique
Partie privée

Affleurants
Privé *B Public *C
Regard de visite
Regard siphoïde
Boîte de branchement
*B Branchement *C Collecteur

Réseaux sensibles
Réseau de chaleur
Réseau électrique
Conduite de refoulement

Pièces spéciales
Station de pompage
Piquage
Coude

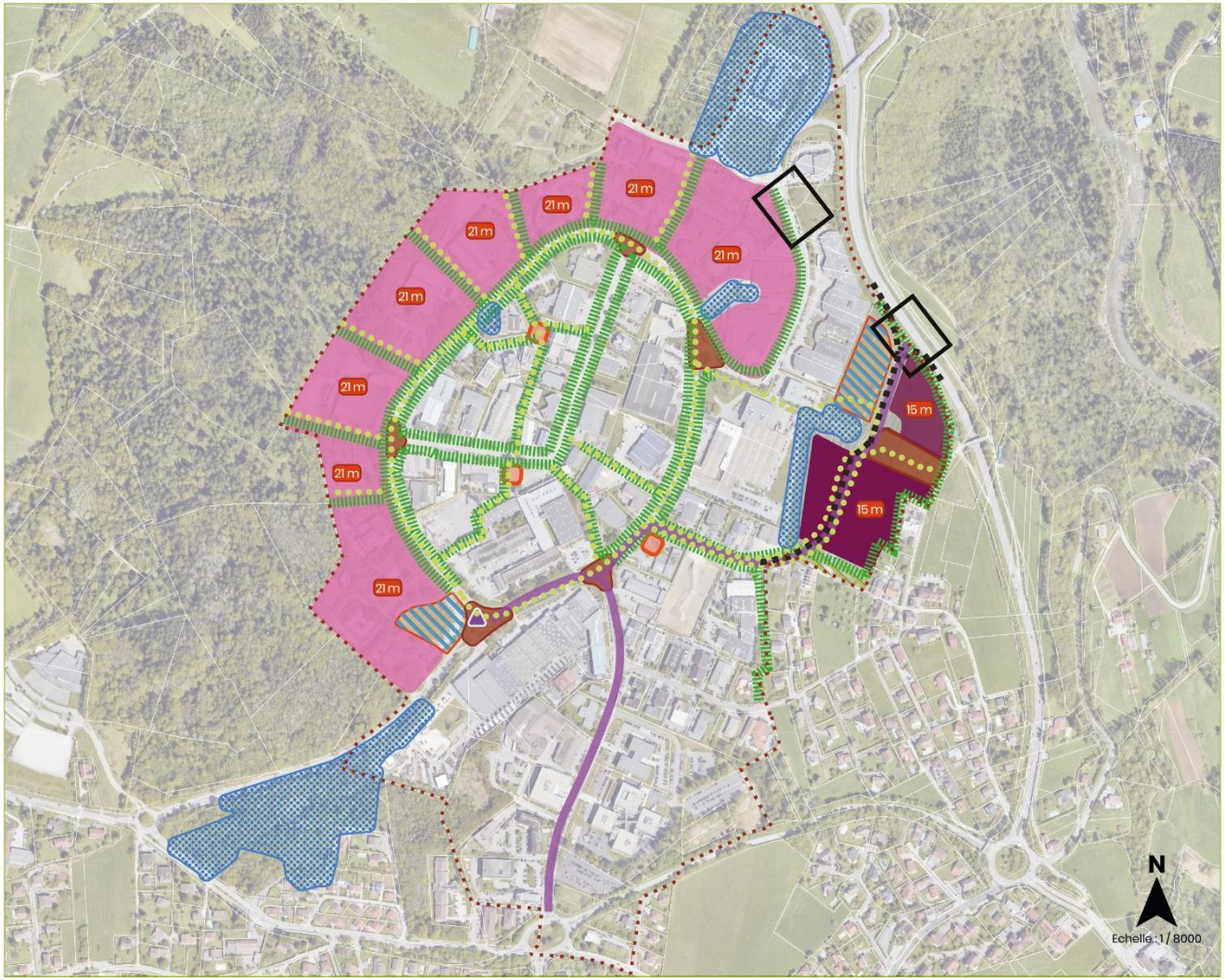
Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
Le tracé et les côtes ne sont donnés qu'à titre indicatif. // Origine SIG SILA - Droits réservés IGN - RGD 7374
Données issues du RIS 73-74 - Extrait de l'Ortho HR IGN 2015 - Licence n°2013-DICE/1-21, © IGN Saint-Mandé 2013

m 0 55 110 220

Date d'impression 29/10/2025

COMMUNE D' ANNECY
OAP 18 - GLAISINS

Superficie de l'OAP : 71,25 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Tracé de principe du TCSPi
- Flux, carrefour à organiser
- Terminus du Transport Collectif en Site Propre Intégral

Vocation et composition urbaine

- Zone à vocation économique à densifier
- Zone à vocation économique en extension
- Pôle d'échanges multimodal et stationnement à créer
- Espace public à créer ou requalifier
- Espace ouvert au public à créer
- Xm Hauteur

Composition paysagère

- Zone humide à préserver
- Transition paysagère végétale à assurer

OAP n° 19 – LA PILLEUSE

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Répondre aux besoins d'un développement économique maîtrisé du Grand Annecy et de la commune.
- Sécuriser la desserte routière de la zone par la réalisation d'un giratoire.
- Permettre des liaisons « modes doux » du secteur avec son environnement bâti.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol dans un cadre environnemental et paysager valorisé.
- Traiter de manière qualitative cette entrée de ville, mais aussi de l'agglomération du Grand Annecy.S'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection éloigné du captage des Motteux qui recoupe partiellement l'emprise de l'OAP.

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.

Eaux :
Le site est concerné par le périmètre de protection éloigné du captage des Motteux.

SUP
Le secteur est situé à proximité d'une canalisation de gaz. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence d'un projet dans cette zone. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Économique et équipements

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le découpage des lots sera réalisé à partir de la voie de desserte créée et du dévoiement de la route de Vieugy selon plusieurs secteurs opérationnels.
- Pour l'adaptation au terrain naturel des constructions, les exhaussements du sol doivent être limités, et si des soutènements s'avèrent nécessaires, ils seront réalisés par des murs en accompagnement du « socle » de la construction concernée.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de 15 m.

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès au site sont multiples.
- Les accès aux futures constructions doivent respecter les principes indiqués sur le schéma d'aménagement.

Voirie :

- Une voie principale est à positionner pour innerver la partie Nord du secteur.
- Des accès sont à créer par la RD 1201 à sens unique et par la RD 5 en entrée/ sortie. La desserte du PEM ne devra pas créer de mouvements de tourne-à-gauche pour accéder au PEM depuis la RD5, ni pour en sortir en direction de Vieugy.

Stationnement :

- Les stationnements seront réalisés dans l'emprise de l'opération. Une mutualisation des stationnements est privilégiée par poche en surface et le stationnement souterrain est encouragé.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

Mobilité douce :

- Les circulations « modes doux » doivent être assurées le long des voies de desserte.
- Le tracé de la véloroute Via 5 lacs se situe le long de la RD1201, à l'Ouest du secteur.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Sur l'ensemble de la zone, l'armature des espaces verts est conçue avec des mailles de boisement dense. Leur positionnement a comme objectif d'atténuer l'impact des constructions et d'assurer le lien avec les structures forestières environnantes. La simplicité des aménagements doit en être la règle et les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.
- L'architecture des constructions permettra d'assurer la bonne insertion des bâtiments dans le paysage lointain. Une recherche architecturale de qualité doit permettre la diminution des impacts depuis les différents points de vue, notamment à travers des toitures adaptées, voire végétalisées.

Gestion des eaux pluviales :

- Les abords de la RD 1201 seront aménagés en espaces verts dans un esprit de « naturation », sur une profondeur minimale de 20 m, supports potentiels d'une gestion douce des eaux pluviales et conçus de manière à garantir une interface paysagère de qualité entre la RD 1201 et le premier plan des futures constructions.

- « L'émissaire » (le ruisseau) en partie centrale du site sera préservé et aménagé au bénéfice d'une gestion douce des eaux pluviales et d'une végétalisation du site par le renforcement des plantations à ses abords sur une profondeur moyenne de 5 m de part et d'autre de ce dernier. Cet aménagement permettra les ouvrages de franchissement.

Protection de la ressource en eau potable :

- S'assurer de la prise en compte des préconisations relatives au périmètre de protection éloigné inscrites dans la DUP relative au forage des Iles en vigueur ;
- Respecter scrupuleusement les préconisations du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) en termes de rejets au sol ou au sous-sol.

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.

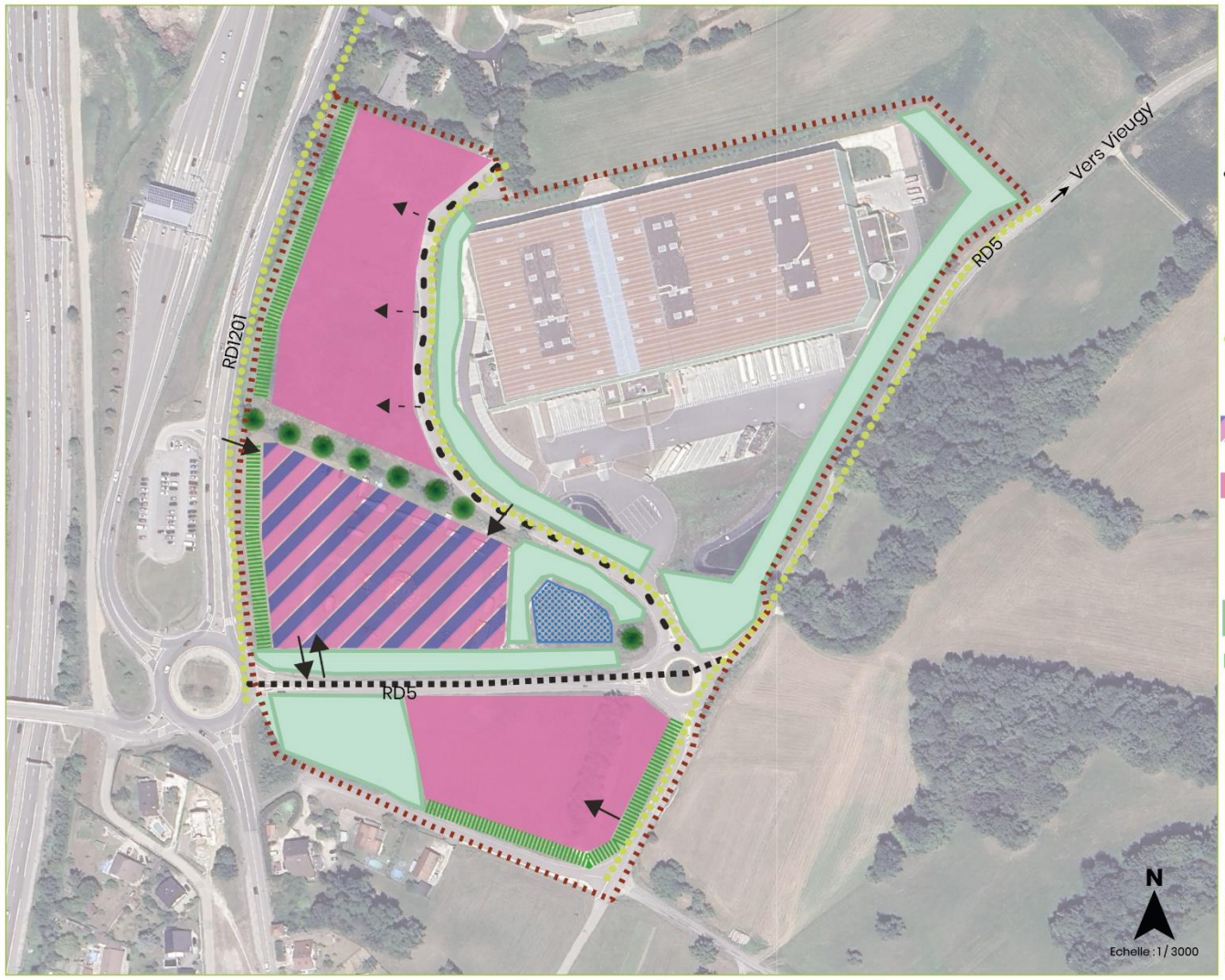
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau 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'Annecy
OAP 19 - LA PILLEUSE

Superficie de l'OAP : 11 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie de desserte externe à réaliser
- Principe de voie d'accès potentielle
- Positionnement de voie de desserte
- Principe d'accès de voie de desserte secondaire
- Principe d'accès*
- Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

- Zone à vocation d'équipement public (PEM) et/ou économique
- Zone à vocation économique

Composition paysagère

- Arbre à préserver
- Espace vert de pleine terre arboré
- Transition paysagère végétale à créer
- Zone humide à préserver

*Desserte du PEM, sous réserve de ne pas créer de mouvements de tourne-à-gauche pour accéder au PEM depuis la RD5, ni pour en sortir en direction de Vieugy.

1.2 OAP n° 20 – PARC ALTAÏS

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre le développement du Parc Altaïs (créé en 2002 et conçu pour accueillir activités de production et de services B to B).
- Accueillir des activités de toute nature, à l'exception du commerce, de l'artisanat et de la logistique.
- Intégrer le réseau viaire de la zone au maillage défini à l'échelle du Parc avec un système de voies de desserte se connectant à la voie principale
- Intégrer des liaisons « modes doux »
- Respecter la valeur paysagère des lieux et développer un urbanisme soucieux de son intégration dans l'environnement (volumétrie, aspect, alignement, intégration dans la pente…)
- Permettre une optimisation de l'usage du sol dans un cadre environnemental et paysager valorisé. Structurer l'espace et les lots constructibles au travers d'une trame paysagère tirant parti des atouts du site.
- Promouvoir une architecture de qualité tenant compte de la situation particulière et de la topographie du site
- Structurer cette portion urbaine de l'A41 en marquant le caractère paysager du Parc Altaïs et en assurant une transition de qualité avec le hameau du Levray

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 : Économie (activités tertiaires et industrielles)

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires s'implanteront dans la partie centrale du secteur, compte tenu de sa proximité immédiate avec les habitations du hameau du Levray
- Les parties Sud et Nord du secteur pourront accueillir également des activités industrielles.
- Les bâtiments de bureaux présenteront leur plus petit linéaire de façade parallèlement et en interface avec l'A41. La plus grande longueur des constructions à vocation tertiaire sera orientée Est-Ouest.
- Les constructions à vocation industrielle s'orienteront Est-Ouest ou Nord-Sud.

- Les constructions de bureaux ou industrielles présenteront côté A41 une façade qualitative (mur végétalisé notamment) afin de promouvoir un effet d'identification et d'attractivité valorisant son image et sa composition paysagère depuis l'autoroute.
- Chaque façade parallèle à l'A41 s'implantera à une distance d'au moins 25m par rapport à la façade de la construction voisine, afin de rythmer l'implantation des volumes visibles depuis l'autoroute.
- Par ailleurs chacune des façades des constructions tertiaires sur l'A41 ne dépassera pas 20m de large afin de garantir des ouvertures visuelles et contribuer à l'image souhaitée depuis l'autoroute.
- Pour l'adaptation au terrain naturel des constructions, les exhaussements du sol doivent être limités, et si des soutènements s'avèrent nécessaires, ils doivent être réalisés par des murs en accompagnement du « socle » de la construction concernée.

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est de 11m pour la façade parallèle à l'A41 et 15 m côté Ouest si la topographie le permet et essentiellement pour accueillir du stationnement en RDC.

Desserte et stationnement

Accès :

- La rue de la Lyre (voie de desserte principale) desservira les secteurs constructibles en partie Nord.
- La section Sud de la rue du Levray, depuis la route des Creuses, desservira la partie Sud du secteur
- Les accès aux futures constructions doivent respecter les principes indiqués sur le schéma d'aménagement.

Voirie :

- Une voie de desserte sera créée à partir du carrefour rue de la Lyre/rue du Levray afin de desservir la partie centrale du secteur
- Les parties Sud et Nord du secteur ne seront pas reliées par une voie de desserte interne, afin de limiter les nuisances vis-à-vis du hameau du Levray. Une continuité piétonne sera en revanche aménagée.
- La rue du Levray conserve son caractère résidentiel et n'a pas vocation à accueillir le trafic lié au Parc Altaïs.

Stationnement :

- Les stationnements doivent être réalisés dans l'emprise de l'opération. Une mutualisation des stationnements est privilégiée par poche en surface.
- En cas d'aménagement de stationnements à proximité de la canalisation gaz, les reculs nécessaires (5m) seront pris en compte.
- A proximité du hameau du Levray, les stationnements seront implantés en interface afin de conserver un recul important entre les habitations et les activités et limiter les vis-à-vis.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

Mobilité douce :

- Les circulations « modes doux » seront assurées le long des voies de desserte.
- Une continuité piétonne permettra la liaison entre la partie Sud du secteur et le reste de l'opération.
- Des aménagements pour le stationnement des cycles seront prévus.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Sur l'ensemble de la zone, l'armature des espaces verts est conçue avec des plantations multi strates, des espaces de présentation (strate herbacée et arbustive dominante) et des masses arborées. Ces espaces verts constituent des lieux de respiration et d'interface. Leur positionnement a comme objectif

d'atténuer l'impact des constructions et d'assurer le lien avec les espaces environnants. La simplicité des aménagements doit en être la règle et les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.

- Les terrains soumis aux servitudes de GRT gaz ou ceux situés à proximité immédiate des lignes haute tension accueilleront préférentiellement des espaces paysagers. Cependant, et compte-tenu de la configuration des terrains, ces espaces pourront accueillir si besoin des voies de desserte interne, des chemins piétons et du stationnement sous réserve d'un traitement paysager qualitatif (sols perméables, plantations multi strate, accompagnement végétal des aménagements…)
- L'implantation préférentielle des stationnements en partie Ouest permettra la présence d'espaces verts en interface directe avec l'A41.
- Les stationnements seront paysagers (perméables et densément plantés, végétation multistrate) et participeront à la trame paysagère du secteur.
- L'architecture des constructions doit permettre d'assurer la bonne insertion des bâtiments dans le paysage proche comme lointain. Une recherche architecturale de qualité doit permettre la diminution des impacts depuis les différents points de vue, notamment à travers des toitures adaptées, voire végétalisées. Les façades donnant sur l'A41 seront végétalisées (grimpantes par exemple)
- Une bande de transition végétalisée sera ménagée à l'interface avec le Hameau du Levray.

Gestion des eaux pluviales :

- Les abords de l'A41 doivent être aménagés en espaces verts dans un esprit de « naturation », supports potentiels d'une gestion douce des eaux pluviales et conçus de manière à garantir une interface paysagère de qualité entre l'A41 et le premier plan des futures constructions.
- La mise en œuvre de techniques alternatives de recueil des eaux pluviales s'intégrera dans les futurs projets de construction. L'infiltration sur l'unité foncière sera la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales, en particulier pour les eaux pluviales non polluées (toitures, espaces libres et chemins piétons)

Gestion des risques et nuisances :

- La présence de canalisations de gaz (catégorie A et catégorie B) et de lignes aériennes de haute tension devra être prise en compte par les porteurs de projet.

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 ANNECY
OAP 20 - ALTAIS

Superficie de l'OAP : 3,4 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie structurante principale
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles…) à créer
- Maintien du caractère résidentiel de la rue du Levray
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Stationnement

Vocation et composition urbaine

- Recul minimal de 95 m par rapport à la canalisation gaz de catégorie A
- Respect des règles de prospect imposées par GRT gaz le long de la canalisation de catégorie B pour les constructions, fondations, parkings, stockage de matériaux
- Ligne haute tension
- Zone à vocation économique, activités tertiaires et industrielles
- Zone à vocation économique, activités tertiaires
- R+X Hauteur

Composition paysagère

- Espace paysager qualitatif pouvant toutefois accueillir si besoin des voies de desserte interne, des chemins piétons et du stationnement (sous réserve d'accord des concessionnaires)
- Espace de pleine terre végetalisé
- Transition paysagère végétale à assurer
- Arbre à planter

PL