

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.

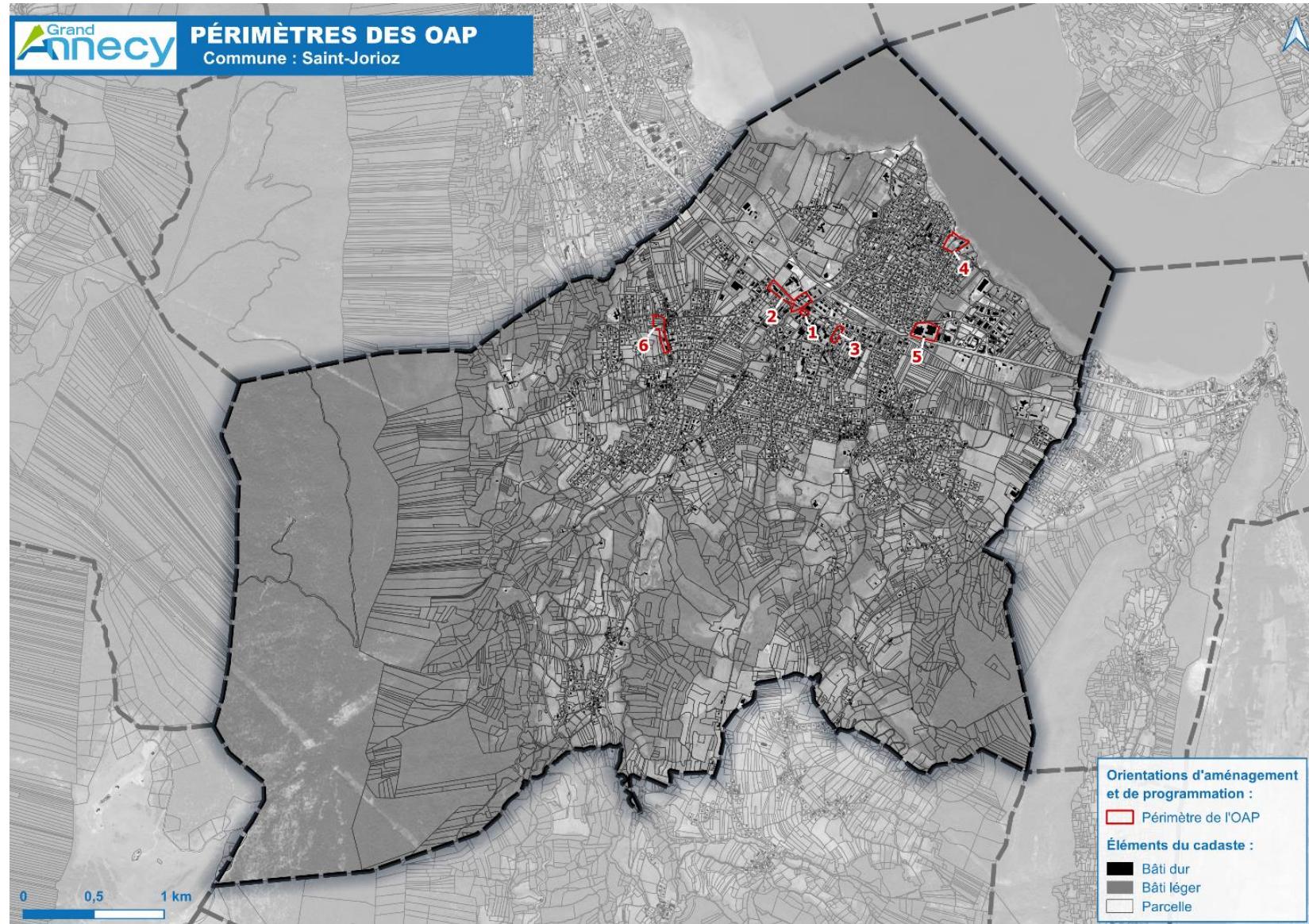
PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. Sectorielles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

COMMUNE DE SAINT-JORIOZ



OAP n°1 – ABORDS MAIRIE

LE SITE

Le secteur de l’OAP s’étend sur 0,21 ha environ à proximité de la Mairie. Il est situé au cœur du bourg, à l’intersection de la RD1508 au Nord et de la route de l’Eglise à l’Est.
Il s’appuie sur la ripisylve du Laudon à l’Ouest.
La structuration urbaine de ce secteur est importante du fait de sa situation en entrée de bourg.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Définir un projet de renouvellement urbain qualitatif s’inscrivant spatialement, architecturalement et socialement, dans l’objectif de confortement du centre de Saint-Jorioz, notamment par :
 - L’optimisation du foncier,
 - La diversification de l’offre de logements, en direction de l’habitat collectif,
 - Le renforcement de l’offre commerciale de proximité,
 - Le développement de l’armature des espaces publics et collectifs,
 - La réorganisation du stationnement.
- L’évolution de ce secteur doit contribuer au renforcement de l’habitat collectif, des commerces et services et contribuer à structurer l’armature urbaine, en entrée de bourg.

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 :

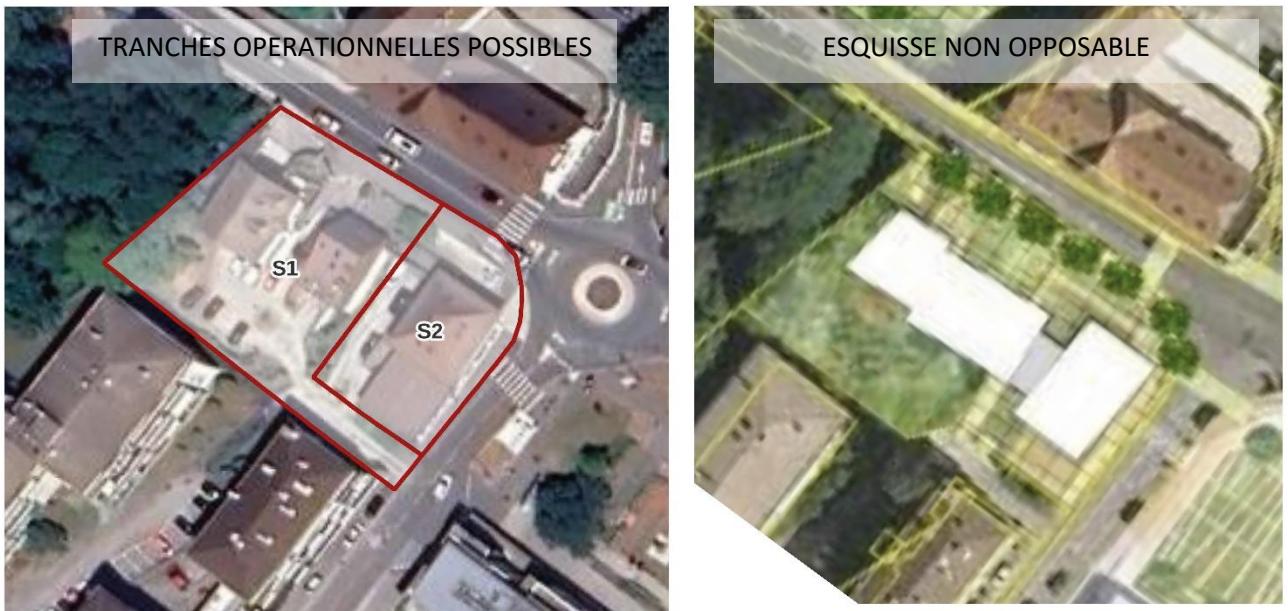
- Le secteur doit permettre la réalisation de 25 logements maximum avec une forte densité, ainsi que la réalisation de commerces et de services au rez-de-chaussée des constructions bordant la RD1508 et la route de l’Eglise.

Mixité sociale :

- L’opération comprend 40% minimum de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS, dont 30% minimum en PLAI. La part de logements sociaux en PLS ne doit pas dépasser 20% et celle en BRS10% maximum.

Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

- Le secteur de l’OAP est urbanisé par une opération d’aménagement d’ensemble pouvant comporter 2 tranches opérationnelles « S1 » et « S2 » telles que représentées sur le schéma ci-après.
- Les bâtiments des tranches « S1 » et « S2 » peuvent être accolés (voir l’esquisse non opposable ci-après).



Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie, hauteur :

- Le tènement présente une densité élevée due à sa localisation en centre-ville.
- Le bâti est implanté en ordonnancement sur la RD1508 et la route de l'Eglise, tel que précisé sur le schéma de l'OAP.
- Les gabarits des constructions n'excèdent pas RDC+3+C ou ATT (attique) par rapport au niveau altimétrique de la chaussée de la RD1508 et de la route de l'église.

Desserte et stationnement

Accès :

- Un accès depuis la route de l'Eglise est à positionner, tel qu'indiqué au schéma de l'OAP.

Stationnements :

- Le stationnement est réalisé en souterrain.

Mobilités douces :

- Un trottoir est aménagé le long de la RD1508 et de la route de l'Eglise.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Un espace végétalisé en pleine terre est aménagé en appui de la ripisylve du Laudon.

Gestion des eaux pluviales :

- L'opération réserve un espace suffisant afin de permettre l'infiltration complète des eaux pluviales sur le terrain.

Biodiversité :

- S’assurer de l’absence d’occupation des bâtis existants actuellement sur l’emprise de l’OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d’aménagement et/ou d’opérations de destruction ou de réhabilitation.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s’assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d’eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d’urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d’eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L’aménageur favorisera l’implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d’accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d’un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d’ouvrage commun.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

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

OAP n°2 – LE LAUDON NORD

LE SITE

Le secteur de l’OAP occupe un site de 2,16 ha en entrée nord-ouest du centre-bourg de part et d’autre de la RD1508, depuis le carrefour récemment réaménagé en giratoire jusqu’au pont sur le Laudon.

La partie au Sud de la voie est comprise entre la RD1508 au Nord, la route de la Tire à l’Ouest et la route des Chapelles au Sud. Elle est occupée par des activités économiques (garage, boulangerie...), séparées par une parcelle vacante.

La partie au Nord de la RD est délimitée à l’Ouest par la route du Laudon et à l’Est par la ripisylve du Laudon. Elle comprend un espace de stationnement, un petit linéaire commercial, ainsi que diverses constructions (villas, entrepôt).

Ce secteur présente actuellement une vitrine peu structurante aux abords de la RD, en entrée de ville. L’éclectisme, la typologie, les implantations des constructions et leur rapport avec l’espace public ne contribuent pas à qualifier l’entrée du bourg de Saint-Jorioz.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Mener une opération de renouvellement urbain, permettant de structurer et de valoriser l’entrée Ouest du centre-bourg de Saint-Jorioz, de part et d’autre de la RD1508.
- Au sud-ouest de la RD1508 :

- Organiser le développement des activités économiques, sous la forme d'un linéaire d'activités commerciales et de services, en mixité possible avec de l'habitat et organiser la desserte de ce secteur.
 - Réaménager le carrefour sur la RD1508 au débouché de la route des Chapelles et requalifier l'espace public.
 - Aménager un espace vert majeur, véritable parc de proximité pour l'habitat dense du centre-ville, aux abords de la ripisylve du Laudon.
- Au nord-est de la RD 1508 :
- Développer un secteur structurant de mixité urbaine :
 - ✓ Optimiser l'usage du sol, diversifier l'offre d'habitat, de commerces, de services et d'équipements en entrée de centre bourg.
 - ✓ Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
 - ✓ Développer des espaces publics et collectifs de qualité, intégrant notamment :
 - L'aménagement des abords de la RD1508,
 - La notion de "nature en ville" par la gestion du rapport avec la ripisylve du Laudon,
 - La gestion des eaux pluviales,
 - Un maillage "modes doux" sécurisé, le long de la RD et entre le secteur d'équipements et le centre-bourg.
 - ✓ Permettre, à proximité immédiate du futur pôle d'échange (parc-relais) des transports collectifs, le développement d'un pôle de services contribuant à son attractivité.



COMMUNE DE SAINT-JORIOZ

OAP 1 - ABORDS MAIRIE

Superficie de l'OAP : 0,21 ha
Nombre de logements : 25
Densité : 117 logements/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du TCSPi
- Principe d'accès viaire depuis la route de l'église
- Principe de cheminement piétons/cycles à créer
- Gestion des stationnements en souterrain

Vocation et composition urbaine

- Zone à vocation mixte (habitat collectif, commerces, services), 40% minimum de logements sociaux pérennes de types PIA/PLUS/PLS/BRS dont 30% minimum en PLAi, 20% maximum en PLS et 10% maximum en BRS

- Ligne d'implantation des constructions sur voirie
- Rez-de-chaussée actifs (commerces, services) à prévoir en bordure de la RD1508 et de la route de l'église
- Hauteur maximale des constructions par rapport au niveau altimétrique de la RD1508 et de la route de l'église

Composition paysagère

- Ripisylve du Laudon à préserver
- Espace de pleine terre végétalisé en appui de la ripisylve du Laudon

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.

Risques

Le site est concerné par des zones rouges classées au PPRn communal (39X).

ORIENTATIONS

Programmation

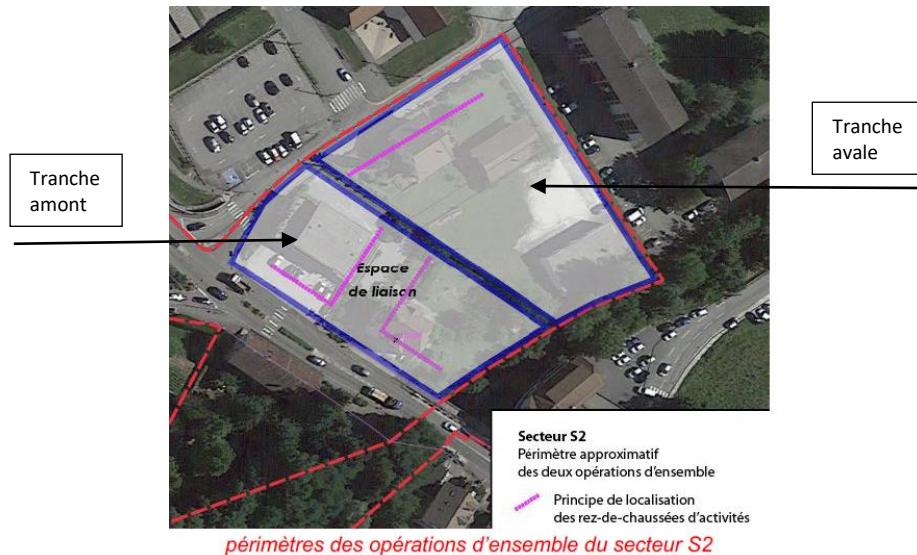
Trois sous-secteurs opérationnels S1-S2-S3



Vocation principale des sous-secteurs opérationnels :

S1 : Activités commerciales et de services aux rez-de-chaussée des bâtiments, en mixité possible avec de l’habitat

S2 : Habitat, commerces, services et équipements en entrée du centre bourg. Environ 70 logements, dont environ 15 en partie sud-ouest en front de la RD1508 et 55 logements environ sur la partie nord-est (voir le schéma ci-après)



S3 : Création d'un espace vert majeur : un parc de proximité pour l'habitat dense du centre-ville, aux abords de la ripisylve du Laudon.

Mixité sociale :

- L'opération comprend 40% minimum de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS, dont 30% minimum en PLAi, 10% maximum en BRS, et 60% en PLS/PLUS.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- **Secteur S2 :** Deux opérations d'aménagement d'ensemble sont prévues, une pour la partie sud-ouest (tranche amont) et une autre pour la partie nord-est (tranche aval) – voir le schéma ci-dessus. Au regard des contraintes d'aménagement (accès aux parkings souterrains depuis la tranche aval), la mise en œuvre de la tranche amont est soit concomitante à la tranche aval, soit postérieure.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie et hauteur :

- **Secteur S1 :** L'implantation des constructions respecte l'ordonnancement sur la RD1508 figurant au schéma opposable de l'OAP, sans obligation de continuité de façade. Les gabarits des constructions n'excèdent pas RDC+2+C.
- **Secteur S2 :** Les constructions sont implantées en priorité en ordonnancement sur la RD1508, sans obligation de continuité de façade, et en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la voie. Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+2+C en bordure de la RD 1508 mesurés par rapport au niveau altimétrique de la chaussée de la RD1508, et RDC+3+ATT par rapport au terrain naturel, en partie Nord-est du secteur.
- **Secteur S3 :** Seules les constructions nouvelles liées à l'animation du parc urbain sont autorisées. Aucune construction d'habitation n'est prévue. De plus, les constructions nouvelles ne peuvent excéder un niveau + combles. Enfin, le bâtiment existant peut être démoliti, reconstruit (avec ou sans majoration de l'emprise au sol) ou réhabilité, en respectant la limite de la hauteur maximale actuelle. Le bâtiment peut accueillir des commerces et/ou des services et/ou de l'habitat.

Desserte et stationnement

Accès et desserte :

- **Secteur S1 :** Desserte des constructions à partir d'un seul accès à positionner sur la RD1508, débouchant sur la route des Chapelles, au niveau du carrefour à réaménager (et faisant l'objet de l'emplacement réservé pour « Sécurisation du carrefour et aménagement d'espace public, route des Chapelles / RD 1508 / route du Laudon »).
- **Secteur S2 :** La desserte du secteur est autorisée à partir de la route du Laudon. Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD1508, hormis des aménagements liés à des stationnements publics ou des accès aux commerces et services et arrêt TC.

Mobilités douces :

- **Secteur S1 :** Liaisonnement "modes doux" (piétons/cycles) à réaliser entre la route des Chapelles et la RD1508, le long de cette dernière, ainsi que le long de la route de la Tire.
- **Secteur S2 :** Assurer une connexion piétonne entre les deux opérations d'ensemble du secteur S2. Un maillage de liaisons "modes doux" (piétons/cycles) permet de relier le secteur au collège, ainsi qu'au futur pôle d'échange, à la RD1508 au Sud et au secteur de la Mairie et des écoles.
- **Secteur S3 :** Au minimum, réaliser un liaisonnement piétonnier le long de la RD1508, depuis le carrefour à réaménager avec la route des Chapelles, jusqu'à la route de l'Eglise (faisant l'objet d'un emplacement réservé pour "Franchissement piéton du Laudon de part et d'autre de la RD 1508 (passerelle) et élargissement de trottoir").

Stationnements :

- **Secteur S2 :** Le stationnement résidentiel est réalisé en souterrain (excepté pour le stationnement « visiteurs » à gérer en façade de la route du Laudon et en partie Est de la tranche aval (Nord-Est)).
L'accès au parking souterrain est prévu depuis l'opération Nord-Est (tranche aval). Le niveau de stationnement en souterrain est donc mis en attente pour être prolongé dans la tranche amont (sud-ouest). Des stationnements publics sont autorisés le long de la RD 1508.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- **Secteurs S1 et S2 :** Les aménagements sur l'ensemble des secteurs poursuivent un objectif renforcé d'intégration de la nature en ville, notamment avec le développement des liaisons "modes doux". La simplicité des aménagements est la règle, les plantations des espaces collectifs sont d'essences locales et sont favorables à la biodiversité (par exemple, les espaces verts peuvent être maintenus en prés).
Les aires de stationnement extérieures sont traitées avec des matériaux perméables et plantées.
Un espace aménagé et planté entre l'ordonnancement des constructions et la RD1508 permet la mise en valeur des rez-de-chaussée des constructions conjointement à la réalisation de places de stationnement.
Le carrefour entre la route des Chapelles et la RD1508 est réaménagé dans un objectif de sécurisation et de valorisation des espaces publics (faisant l'objet d'un emplacement réservé "Sécurisation du carrefour et aménagement d'espace public, route des Chapelles / RD 1508 / route du Laudon").
- **Secteur S2 :** La lisière le long de la ripisylve du Laudon est traitée en pleine terre de type prairie, avec un cheminement piéton.
L'implantation des bâtiments doit permettre de conserver une liaison (piétonne et paysagère) avec la partie aval. Cet espace de liaison est ouvert au public et des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services animent cet espace. Cette orientation ne s'applique qu'à la tranche amont sud-ouest.

- **Secteur S3** : Aménagement d'un espace vert en appui de la ripisylve du Laudon pour contribuer à la pénétration de la "nature en ville".

Gestion des eaux pluviales :

- Les opérations réservent un espace suffisant pour permettre l'infiltration complète des eaux pluviales.

Biodiversité :

- S'assurer de l'absence d'occupation des bâtis existants actuellement sur l'emprise de l'OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d'aménagement et/ou d'opérations de destruction ou de réhabilitation.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

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

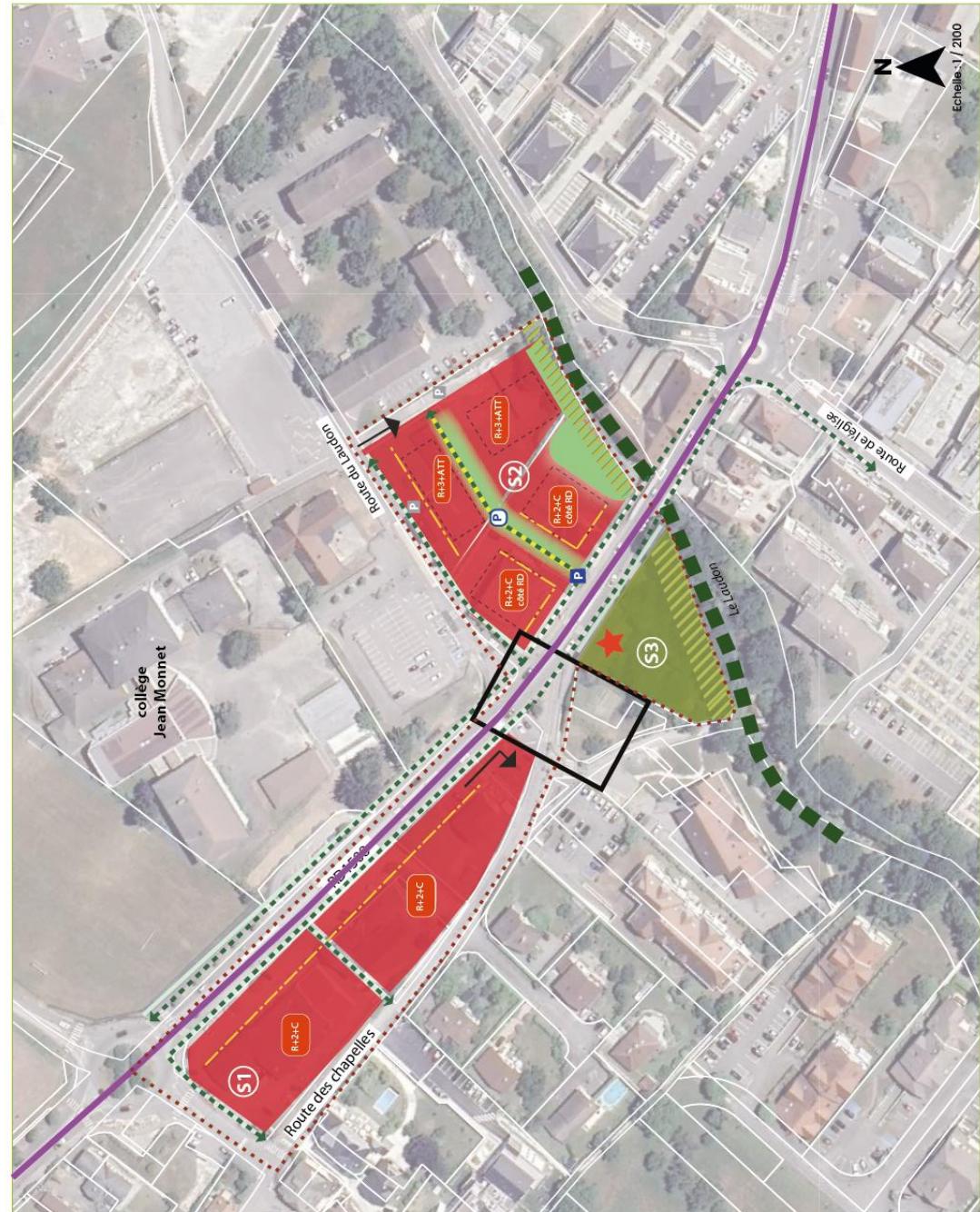


COMMUNE DE SAINT-JORIOZ OAP 2 - LE LAUDON NORD

Superficie de l'OAP : 2,16 ha
Nombre de logements : 70
Densité : 33 logements/ha



Urbanisme
Habitat
Mobilités



Accessibilité, modes doux et stationnement

- Tracé de principe du PC SPI
- Principe d'accessibilité viaire
- Carrefour à aménager, sécuriser
- Principe de cheminement piétons/cycles à créer
- Principe de liaison piétonne
- Stationnement des logements à gérer en souterrain
- Aménagement des stationnements publics le long de la RD1508
- Stationnements visiteurs

Vocation et composition urbaine

- S1**: Zone à vocation mixte (commerces, services, voire habitat)
- S2**: Zone à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements publics) : 70 logements.
- Au moins 40% de logements sociaux pérennes de type PL5/PLUS/PLA/BRS, dont 30% minimum en PLA et 10% maximum en BRS
- Hauteur maximale des constructions

- Parc public de proximité à aménager
- bât d'animation du parc autorisé
- bâtiment existant : réhabilitation, démolition-reconstruction autorisée, sans dépasser sa hauteur existante
- Ligne d'implantation des constructions. Rez-de-chaussée actifs

Composition paysagère

- Ripisylve du Laudon à préserver
- Espace de pleine terre végétalisé en appui de la ripisylve du Laudon
- Espaces verts

Echelle 1/2000

OAP n°3 – ROUTE DU VILLARD

LE SITE

Le secteur de l’OAP d’une surface de 5103 m² est situé à l’est de la Route du Villard et au sud de la Route de Tavan. Ce quartier pavillonnaire est bordé d’immeubles collectifs.

Il est situé :

- A deux pas des équipements publics centraux de Saint-Jorioz : la Mairie, l’Ecole de Musique, l’Office du Tourisme, le Parc Vagnard, l’aire de jeux pour les enfants, le musée de Pays, la Police municipale et l’Ecole maternelle, la crèche, le RAM, la bibliothèque
- A proximité des commerces du centre-ville, de la pharmacie de la Tournette et du marché hebdomadaire de Saint-Jorioz qui s’installe Route de Tavan.

Cette localisation est extrêmement favorable à l’implantation des programmes denses de logements collectifs.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Anticiper et accompagner la mutation urbaine potentielle de ce quartier en cas de vente des terrains bâtis.
- Maîtriser la production de logements avec une densification acceptable pour la Ville.
- Mieux relier par modes doux ce quartier, aux équipements publics centraux et au Parc Vagnard.
- Prévoir l’aménagement d’une piste cyclable le long de la Route du Villard en direction de la Voie Verte.

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 :

- Secteur à vocation d’habitat, avec rez-de-chaussée actifs à l’angle nord-est du secteur
- L’opération ne dépassera pas 34 logements.

Mixité sociale :

- L’opération comprend 40% minimum de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS, dont 30% minimum en PLAI, 20 % maximum en PLS et 10% maximum en BRS.

Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

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

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le projet comprend des volumétries simples et cohérentes avec les formes bâties du centre-ville
- Les constructions respectent les lignes d’implantation des constructions portées sur le schéma de l’OAP le long des routes du Villard, de Tavan.
- Les constructions dessinent des fronts bâties discontinus permettant de créer des perméabilités visuelles en direction des coeurs d’îlots

auteur :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+C.

Desserte et stationnement

Accès :

- Un seul accès autorisé depuis la Route de Tavan.

Mobilités douces :

- Le secteur est desservi à l’ouest par une sente piétons-cycles existante permettant de rejoindre les équipements publics de Saint-Jorioz (mairie, école, école de musique, office du tourisme, Maison de pays, ...) et le Parc Vagnard.
- Il est localisé en bordure d’une future piste cyclable Route du Villard permettant de relier la voie verte au nord de la RD 1508.

Stationnements :

- Le stationnement résidentiel est géré en souterrain.
- Le stationnement commercial est géré par une aire de surface, à localiser le long de la Route de Tavan.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les espaces non bâties sont végétalisés.

Gestion des eaux pluviales :

- L’opération doit réserver un espace suffisant pour permettre l’infiltration complète des eaux pluviales.

Biodiversité :

- S’assurer de l’absence d’occupation des bâties existants actuellement sur l’emprise de l’OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d’aménagement et/ou d’opérations de destruction ou de réhabilitation.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s’assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d’eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.

- Dans le cas d’urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d’eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L’aménageur favorisera l’implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d’accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d’un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d’ouvrage commun.

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



OAP n°4 – LA VIEILLE EGLISE

LE SITE

Le tènement d'une surface d'environ 1,36 ha est situé en bordure du lac. Il est délimité au Sud par la route de la Vieille Eglise, à l'Est par la route de la Tuilerie, et au Nord par la promenade du bord du lac. Bordé par de l'habitat pavillonnaire, le site de l'OAP est un secteur déjà bâti, comprenant :

- En partie Ouest, la base de voile avec le bâtiment du club, un hangar à bateaux et des aménagements liés, dont un parking,
- En partie Est, un ancien centre d'hébergement touristique social, comportant 3 bâtiments, dont un avec une volumétrie importante (environ 15 m de hauteur sur 500m² d'emprise au sol), ayant un fort impact dans le paysage des rives du lac. Ce centre n'est désormais plus en activité, et peu entretenu, induisant une image dégradée du secteur en rive du lac.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Valoriser sur le plan paysager l'ensemble de ce site riverain du lac.
- Permettre en partie Ouest, un développement limité et encadré des équipements nécessaires au club de voile.
- Sous réserve de la démolition des trois bâtiments existants de l'ancien centre d'hébergement touristique, reconstruire un complexe d'hébergement touristique, en retrait du lac et mettant en valeur le paysage et le caractère naturel des rives du lac.
- S'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection éloigné du pompage de Saint-Jorioz qui recoupe entièrement 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.

Amélioration du cycle de l'eau

Le site est concerné par le périmètre de protection éloigné du pompage de Saint-Jorioz.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale :

- Secteur Ouest réservé au Club de voile et à ses équipements nautiques
- Secteur Est réservé à de l'hébergement touristique, sachant que le programme d'hébergement touristique ne pourra excéder la surface de plancher des trois bâtiments d'hébergement touristique préexistants, à démolir.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie, hauteur :

- Pour la base de voile : une extension limitée vers le Sud (du côté opposé au lac) du hangar à bateaux est autorisée, qui ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, soit RDC+C.
- Pour l'hébergement touristique : l'implantation des nouvelles constructions se fait en retrait des rives du lac dans la zone d'implantation matérialisée dans le schéma de l'OAP, et après démolition des trois constructions existantes.

Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+1+C. L'expression architecturale, ainsi que les implantations, doivent privilégier un objectif d'intégration paysagère et s'inspirer d'une architecture "lacustre"

Desserte et stationnement

Accès :

- Les accès automobiles se font à partir des accès existants situés route de la Vieille Eglise. Les espaces de circulation des véhicules au sein de l'opération sont limités aux manœuvres techniques et aux secours.
- Les liaisons piétonnières existantes, reliant la route de la Vieille Eglise et la rive du lac, ainsi que la promenade du lac, telles que figurant au document graphique de l'OAP, doivent être maintenues.

Stationnements :

- L'aire publique de stationnement dans la partie Ouest du tènement, est conservée.
- Le stationnement du centre d'hébergement touristique est traité en aire naturelle avec des matériaux perméables et plantée.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les aménagements doivent valoriser les paysages et le caractère naturel lacustre des rives :
 - La simplicité des aménagements est la règle (les espaces verts peuvent être maintenus en prés).
 - Les plantations des espaces verts doivent être d'essences locales, et favorables à la biodiversité.
 - Les plantations doivent contribuer à l'intégration paysagère des constructions et préserver les perspectives visuelles existantes sur le paysage lointain depuis la route de la Vieille Eglise.
 - Les espaces situés entre le secteur d'implantation du centre d'hébergement touristique et les rives du lac, doivent être renaturés et traités en pleine terre végétalisée

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont gérées par infiltration dans le sol.

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 pompage de Saint-Jorioz en vigueur.
- Respecter scrupuleusement la demande d'autorisation à formuler auprès des autorités compétentes pour tout dépôt, stockage, rejet, épandage, prélèvement et excavations liées directement ou indirectement aux aménagements et activités projetés.

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).

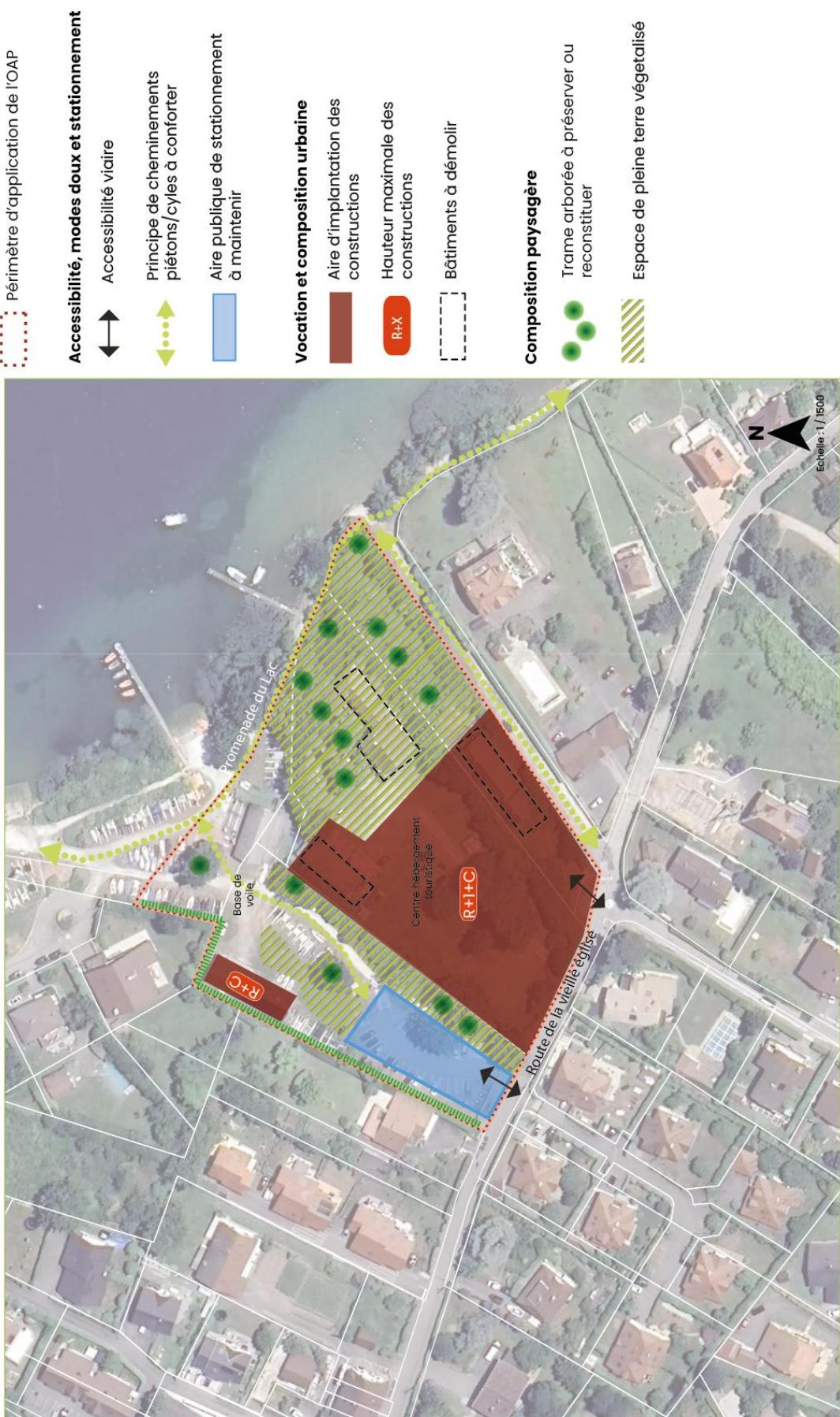


COMMUNE DE SAINT-JORIOZ
OAP 4 - LA VIEILLE ÉGLISE

Superficie de l'OAP : 136 ha
 Nombre de logements :
 Densité :



Superficie de l'OAP : 136 ha
 Nombre de logements :
 Densité :



OAP n°5 – La Tuilerie

LE SITE

Le tènement d'une surface d'environ 1,88 ha est situé en bordure de la RD1508 dans la zone d'activités de la Tuilerie. Il occupe des parcelles bâties situées au nord-est du rond-point de la RD avec les routes du Berlet et de la Tuilerie.

Ce tènement était autrefois occupé par la SA Savoie Métal spécialisée dans les activités de commerce de gros de minerais et métaux, en activité durant 46 ans à SAINT-JORIOZ. La société a cessé ses activités en 2006. Le site est répertorié dans la base de données BASIAS des anciens sites industriels et activités de services ayant pu accueillir des activités polluantes ou potentiellement polluantes, n'ayant pas fait l'objet d'une action de la part de l'administration.

Le tènement est actuellement occupé par les bâtiments de l'établissement AD Nautic, magasin d'équipements et accessoires nautiques.

Il s'agit d'un tènement stratégique en bordure de la 1508 à moins de 15 minutes à pied du centre-ville de Saint-Jorioz, des transports collectifs et du projet de TCSP (transports collectifs en site propre) et de la voie verte du Tour du Lac d'Annecy.

La commune ne souhaite pas maintenir ces parcelles en zone d'activités économiques, mais les affecter à terme, dans le prolongement des opérations réalisées ces dernières années à Saint-Jorioz dans le centre-ville, à une opération d'aménagement d'ensemble et de renouvellement urbain à vocation d'habitat collectif et de surfaces commerciales.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser une opération de renouvellement urbain du tènement industriel, à dédier à une opération d'ensemble à vocation d'habitat comportant des rez-de-chaussée actifs en façade de la RD1508 et de la rue de la Tuilerie.
- Répondre aux besoins de logements, d'habitat social et de nouvelles surfaces actives (commerces, services, bureaux) dans l'espace de la ville du ¼ d'heure.
- Proposer une opération urbaine qualitative sur les plans paysager, environnemental et des mobilités actives, très bien desservie par les transports collectifs et reliée à la voie verte du Tour du Lac.
- Qualifier la façade de la RD1508 en entrée sud de Saint-Jorioz.
- Prendre en compte le projet de TCSP (transports collectifs en site propre).
- S'assurer de la compatibilité des aménagements prévus avec les prescriptions relatives au périmètre de protection rapproché du pompage de Saint-Jorioz qui recoupe entièrement 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.

Amélioration du cycle de l'eau

Le site est concerné par le périmètre de protection rapproché du pompage de Saint-Jorioz.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat et surfaces actives en façade de la RD1508 et de la rue de la Tuilerie.

Mixité sociale : Le projet prévoit la création de +/- 80 logements dont au moins 50% de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAi et BRS, sans dépasser 10% en BRS.

Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

- Le secteur fait l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie, hauteur :

- La densité de l’opération est de +/- 40 logements par hectare.
- Le projet consiste à réaliser 7 immeubles d’habitat collectif n’excédant pas le RDC+1+ Combles ou Attique, ordonnancés le long de la RD1508 et des futures sentes et mails piétons-cycles.
- Les rez-de-chaussée en façade de la RD1508 et à l’angle de la rue de La Tuilerie accueillent des surfaces commerciales avec des logements en étages. L’immeuble à l’angle de la « Rue de la Tuilerie – RD 1508 » offre une surface commerciale plus importante.
- Chaque logement comporte, soit un rez-de-jardin, un balcon ou une terrasse pour répondre aux besoins d’espaces extérieurs des habitants.

Desserte et stationnement

Accès :

- L’accès à l’opération se fait depuis la route de la Tuilerie à partir de l’une des branches du rond-point et d’une voie nouvelle de desserte de l’opération créée parallèlement à la RD 1508 et au projet de TCSP. Elle rejoint la contre-allée existante en partie sud-est du tènement.
- D’autres accès aux entrées des parkings souterrains de l’opération sont autorisés depuis la route de La Tuilerie, la route du Lanfonnet et la voie nouvelle de desserte en façade de la RD1508.
- L’opération offre un maillage d’espaces publics et/ou communs généreux dédiés uniquement aux piétons et aux cycles, sauf exception (secours, emménagement, déménagement...). Aussi le cœur du quartier est piétonnier et cyclable.
- Les liaisons douces quadrillant le quartier sont reliées à la voie verte du Tour du Lac située au sud du futur quartier.

Stationnements :

- Des poches de stationnement de surface sont aménagées de part et d’autre de la nouvelle voie de desserte en façade de la RD1508 et du projet de TCSP.
- D’autres poches sont autorisées ponctuellement en entrées nord du quartier depuis la route du Lanfonnet. Elles sont traitées avec des matériaux perméables et plantées.
- En dehors de ces poches de stationnement de surface, le stationnement est géré en souterrain.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Le quartier sur plan orthogonal offre un large mail planté d’orientation Nord-Sud et des allées d’orientation Nord-Sud et Est-Ouest, qui les connectent aux quartiers riverains, à la voie verte et au projet de transports collectifs en site propre intégral (TCSPI).
- Le mail et les allées piétons-cycles sont traités avec des matériaux perméables. Ils constitueront les espaces communs de respiration et de déambulation du quartier.
- Le mail piétons-cycles et la nouvelle voie de desserte en façade de la RD1508 sont plantés d’arbres de haute tige d’essences locales apportant de l’ombrage en été. Les plantations doivent contribuer à la qualité paysagère du quartier et au confort d’été du quartier.
- Les espaces plantés d’arbres de haute tige, ainsi que les espaces non bâtis, non dédiés aux mobilités et au stationnement sont aménagés de manière simple, en espace de pleine terre.
- La façade Est du tènement au contact de la ZI de la Tuilerie est traitée sur le plan paysager et végétalisée.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont gérées par infiltration dans le sol.

Protection de la ressource en eau potable :

- S’assurer de la prise en compte des préconisations relatives au périmètre de protection rapproché inscrites dans la DUP relative au pompage de Saint-Jorioz en vigueur.
- Respecter scrupuleusement la demande d’autorisation à formuler auprès des autorités compétentes pour tout dépôt, stockage, rejet, épandage, prélèvement et excavations liées directement ou indirectement aux aménagements et activités projetés.

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 :

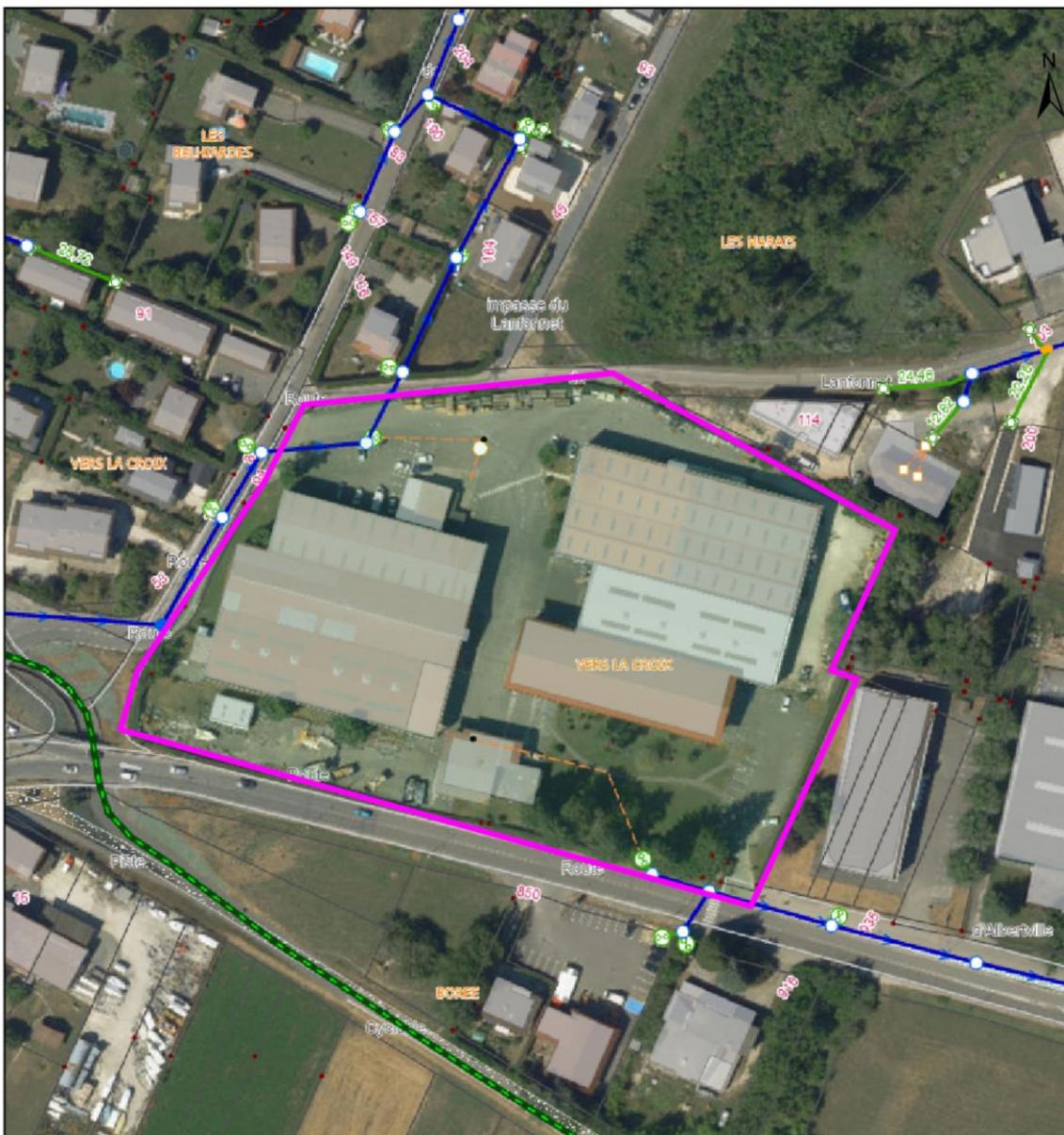
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).



**L'oxygène
à la source**

SYNDICAT MIXTE DU LAC D'ANNECY
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
PLAN DES RESEAUX D'EAUX USEES

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



Légende		Affleurants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
Collecteurs EU							
Public	—	Projet					
Privé	—		Unitaire				
Branchements							
Partie publique	—						
Partie privée	—						
Affleurants							
Prive	●	Public	●				
	*B		*C				
Regard de visite	●		Regard siphoné				
Regard siphoné	○		Boite de branchemet				
Branchemet	□						
Boite de branchemet	□						
*B Branchemet *C Collecteur							

Classe de précision des ouvrages représentés : B ou C sauf mention contraire. Réseau non sensible, sauf mention contraire.
 Le tracé et les cotes 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

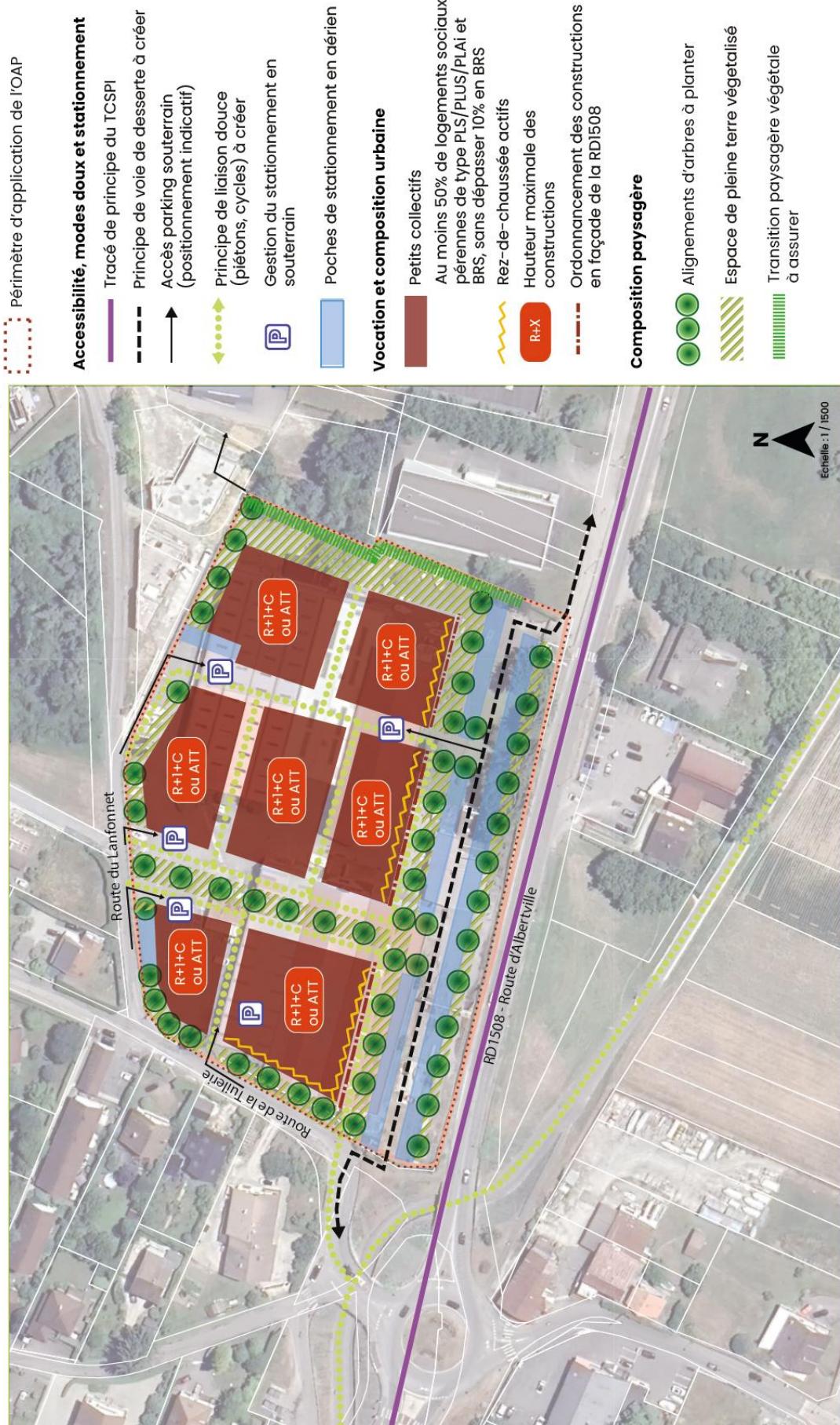
m 0 10 20 40

Date d'impression
 30/10/2025

COMMUNE DE SAINT-JORIOZ

OAP 5 - LA TUILERIE

Superficie de l'OAP : 1,89 ha
Nombre de logements : 80
Densité : 42 logements par ha



OAP n°6 – SUR EPAGNY

LE SITE

Le secteur de l’OAP représente une surface d’environ 1,35 ha dans le quartier d’Epagny. Il englobe en partie nord un boisement à protéger, en surplomb de la route de Marterays.

La partie située au sud du boisement est bâtie, desservie par la route d’Epagny. Elle comprend du nord au sud :

- Une maison individuelle implantée sur les hauteurs d’Epagny, desservie par une voie qui serpente dans le terrain en pente
- Deux grosses maisons traditionnelles,
- Une brasserie-restaurant « L’Etable » comprenant en partie nord un bâtiment en ruine.
- Une maison patrimoniale à préserver, située en bordure du chemin des Vignerons.

Cette partie ouest du quartier d’Epagny offre une image vieillissante à requalifier et renouveler sur le plan urbain, architectural et paysager.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Requalifier l’habitat et l’image vieillissante de la partie ouest du quartier d’Epagny
- Proposer des formes bâties bien intégrées dans ce quartier traditionnel sur le plan des gabarits et des implantations bâties
- Continuer à répondre aux objectifs de mixité sociale
- Préserver les éléments patrimoniaux du quartier : l’espace boisé au nord, la maison patrimoniale au sud.

ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Participation à la trame verte et bleue

Les aménagements du projet participent à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les espaces de surface en pleine terre et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale :

- Habitat : +/- 32 logements répartis au sein de 2 îlots opérationnels « S1 – S2 ».
 - o **Secteur « S1 »** : au nord du secteur, 9 logements collectifs par réhabilitation ou démolition-reconstruction de la bâtie existante. Pour le reste, 21 logements collectifs possibles après démolition-reconstruction des bâtiments identifiés sur le schéma de l’OAP.
 - o **Secteur « S2 »** : 2 maisons individuelles, non comprise la maison existante.

Mixité sociale :

- L’opération comprend au minimum 40% de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS, dont 30% minimum en PLAi, 20% maximum en PLS et 10% maximum en BRS.

Modalités d’ouvertures à l’urbanisation

- Pour le secteur S1, l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par la réalisation d’opérations d’aménagement devant porter sur des tranches fonctionnelles. Il n’est pas fixé de surface minimale pour les tranches fonctionnelles.
- Le secteur S2, l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par une opération d’ensemble.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie et hauteur :

- **Secteur S1 :** 2 ou 3 immeubles d’habitat collectif en R+1+combles sont réalisés avec des volumétries proches des grosses maisons traditionnelles du quartier d’Epagny. D’orientation nord-sud et/ou est-ouest, les bâtiments sont implantés en retrait de la route d’Epagny. La continuité bâtie sur rue est assurée par des murs-murets en pierre. Les toitures sont à 2 ou 4 versants. La grosse maison traditionnelle existante en R+1+combles est, soit réhabilitée, soit démolie. En cas de démolition, un petit collectif en R+1+combles est implanté en retrait de la route d’Epagny. Le bâtiment est coiffé d’un toit à 2 ou 4 versants d’orientation nord-sud et/ou est-ouest. La continuité bâtie sur rue est assurée par des murs-murets en pierre. La hauteur maximale des constructions est portée à 12 mètres.
- **Secteur S2 :** il accueille 2 maisons individuelles en R+1+combles.

Desserte et stationnement

Accès :

- **Secteur S1 :** il est desservi depuis la route d’Epagny par une voie nouvelle dont les entrées-sorties sont sécurisées. La voie dessert les terrains du secteur et permet l’accès aux terres agricoles en partie ouest. La grosse maison traditionnelle conserve son accès.
- **Secteur S2 :** il est desservi par l'accès existant matérialisé sur le schéma de l'OAP.

Stationnements :

- Le stationnement des logements collectifs du secteur S1 est géré en souterrain.
- Celui du secteur S2 est géré en aérien, carports et/ou de garages intégrés aux constructions.
- Les aires de surface sont traitées avec des revêtements perméables et végétalisées.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- L’espace boisé au nord est conservé.
- Les franges ouest des secteurs « S1-S2 » en limite avec les terres agricoles sont traitées sur le plan paysager et végétalisées.
- Les espaces non construits, non utilisés pour les accès et le stationnement, sont gérées en espaces verts et plantés d’essences locales.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont gérées par infiltration dans le sol.

Biodiversité :

- S'assurer de l'absence d'occupation des bâtis existants actuellement sur l'emprise de l'OAP par des chiroptères et/ou oiseaux à forte valeur patrimoniale avant toute réalisation d'aménagement et/ou d'opérations de destruction ou de réhabilitation.

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

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

