

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

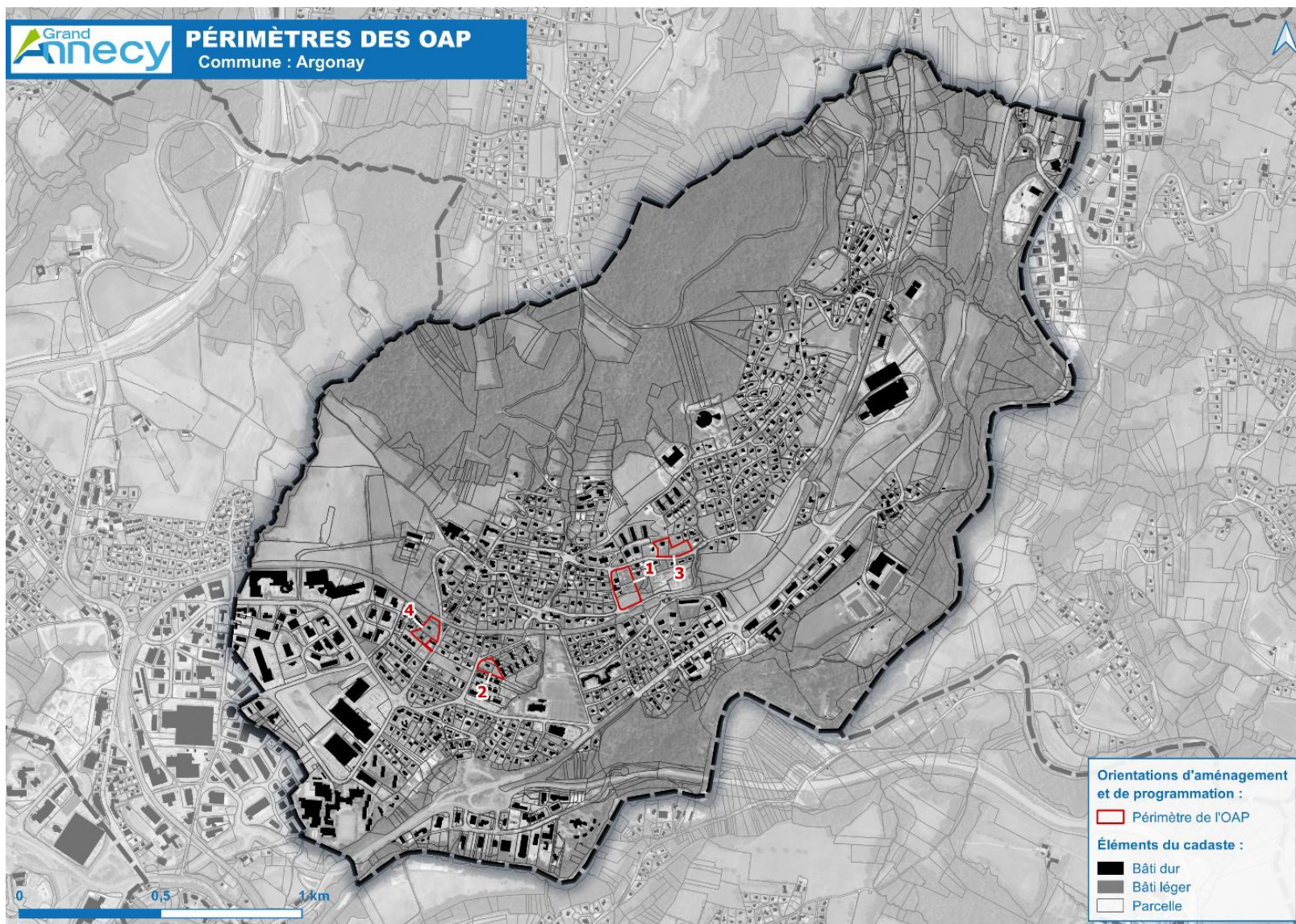
La Présidente,  
Frédérique LARDET.



**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'ARGONAY



## OAP n°1 – SOUS CONVERS OUEST

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la desserte du secteur.
- Organiser une densification, extension en cohérence avec le tissu existant et les nouvelles opérations à proximité.
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes et traiter la frange est
- Assurer la connexion douce du secteur à l'arrêt de bus.
- Préserver l'ancienne ferme existante.
- Préserver le verger existant et certains arbres pour favoriser la nature en ville.

### 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

**Mixité sociale :**

Un minimum de 50% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS, dont 100% de logement social (environ 20 logements) sur la parcelle AE 498.

L'aménagement propose la réalisation d'environ 60 logements.

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

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans la limite de 2.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif.
- Bâti existant à réhabiliter en préservant les volumétries pour de la vocation habitat. Ce bâti est identifié comme du patrimoine bâti à préserver.
- Les volumétries sont simples et harmonieuses.

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1+C sur la partie nord.
- Hauteur maximale des constructions en R+2 sur la partie sud.

## Desserte et stationnement

### **Accès :**

- Deux accès sont à créer : route de Lenchère et route du Président Lavy.

### **Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

### **Mobilité douce :**

- Des sentes piétonnes sont à aménager au cœur de l'opération.
- Les cheminements doux traversent l'espace vert public pour irriguer le quartier.
- Un accès piéton est à créer sur chacune des rues adjacentes à l'opération.
- Le traitement des cheminements est perméable.

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- Les arbres existants identifiés participent à la qualité paysagère du secteur. Ils sont à conserver ou à remplacer par des sujets à hautes tiges.
- Un espace public central est à aménager en transversal est/Ouest.
- Des sujets de haute tige sont à planter dans l'espace public central afin de créer un motif paysager en continuité avec le boisement à l'est de l'opération.
- Le traitement végétal des franges de l'opération est à renforcer au Nord et à l'Est. Les haies existantes sont support de cette frange.

### **Gestion des eaux pluviales :**

- Une noue paysagère est à créer en limite est de l'opération. Elle peut être support de végétalisation pour épaissir la frange végétale en limite est.

### **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.

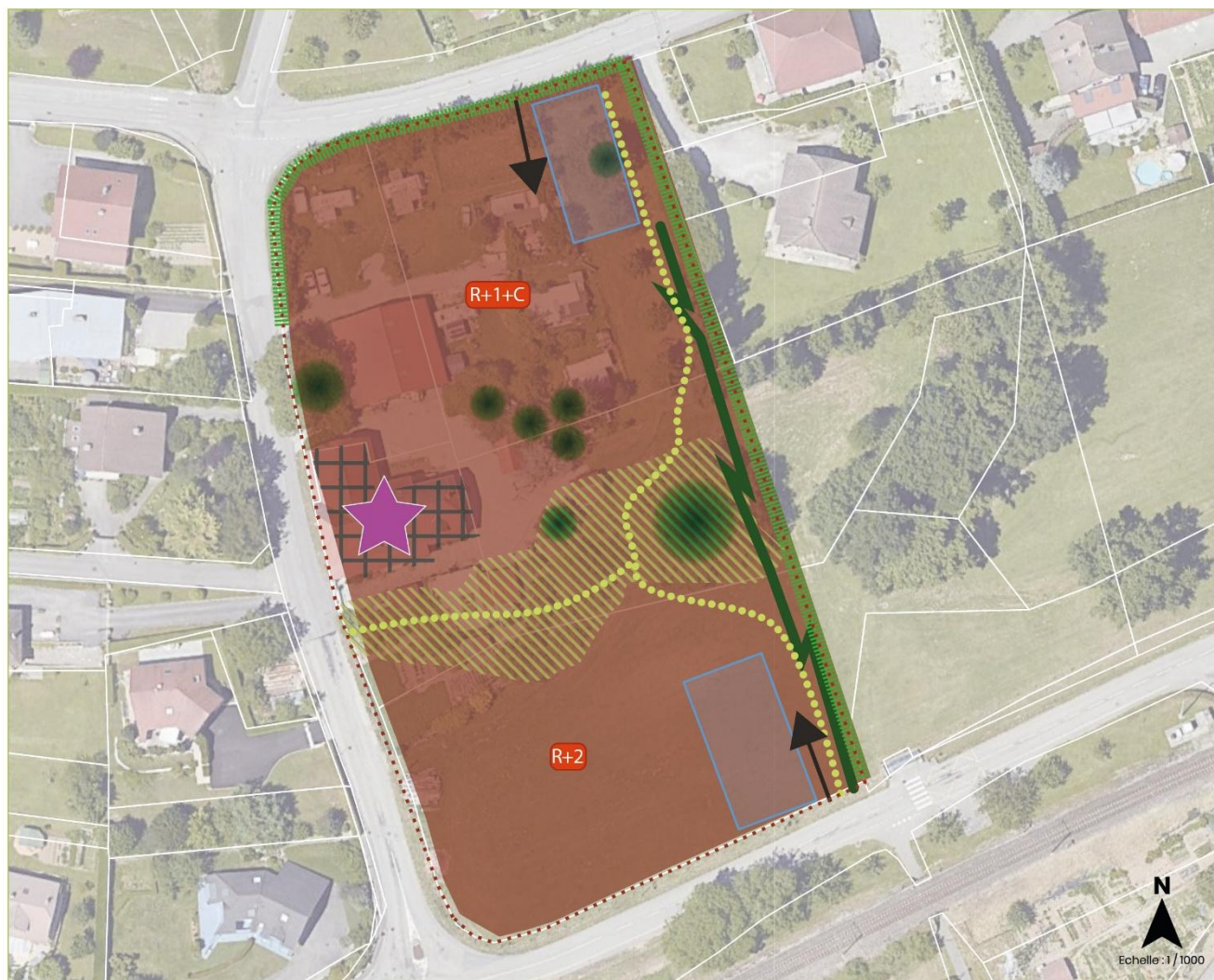
## Eau et assainissement





### **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).



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
-  Stationnements à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
-  Petits collectifs
-  Bâti à réhabiliter
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre public ou collectif à aménager
-  Arbre existant à préserver
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Noüe paysagère à créer ou conforter
-  Patrimoine bâti à préserver

## OAP n°2 – ROUTE DES RIGOLES

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser une densification en cohérence avec le tissu existant et les nouvelles opérations à proximité
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes et traiter les franges

### 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

**Mixité sociale :**

100% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

L'aménagement propose la réalisation d'environ 20 logements.

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

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

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Densité élevée avec des formes urbaines de type collectif.
- Les volumétries sont simples et harmonieuses.

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+2+C en façade de la route des Rigoles.
- Hauteur maximale des constructions en R+1 en arrière de l'opération.

#### Desserte et stationnement

**Accès :**

- L'accès existant est à maintenir sur la route des Rigoles.

**Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont réalisés dans l'emprise de l'opération.

- Les stationnements sont à traiter de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

**Mobilité douce :**

- Des sentes piétonnes sont à aménager au cœur de l'opération.
- Une continuité piétonne sur la rue est à aménager pour permettre un cheminement continu sur la route des Rigoles, en continuité avec les opérations adjacentes.
- Le traitement des cheminements est perméable.

**Composition paysagère et environnementale**

**Insertion paysagère :**

- Les arbres existants identifiés participent à la qualité paysagère du secteur. Ils sont à conforter ou à remplacer par des sujets à hautes tiges.
- Une transition paysagère végétale est à assurer en cohérence avec les motifs paysagers existants.
- Les aménagements végétalisés faisant des barrières végétales sont à éviter à minima dans les espaces communs/publics pour être cohérents avec les opérations voisines.
- Un traitement qualitatif végétal en interface avec la route des Rigoles est à réaliser en cohérence avec les opérations adjacentes.

**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).



 Périmètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

 Principe d'accès (positionnement indicatif)


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

**Vocation et composition urbaine**

 Petits collectifs

 Hauteur

**Composition paysagère**

 Arbre existant à préserver

## OAP n°3 – CRET CHARLET

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la desserte du secteur
- Organiser une densification en cohérence avec le tissu existant
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes et traiter les franges

### 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

**Mixité sociale :**

Un minimum de 30% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

L'aménagement propose la réalisation d'environ 15 logements.

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

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

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Mixité des formes urbaines sur l'opération avec une densité élevée sur l'Ouest du périmètre avec des collectifs, et une densité moyenne sur la partie est de l'opération de type maison jumelée.
- Les volumétries sont simples et harmonieuses.

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1.

#### Desserte et stationnement

**Accès :**

- Un seul accès est à créer sur la route du Président Lavy pour desservir l'ensemble de l'opération.

**Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont à réaliser dans l'emprise de l'opération.
- Les stationnements sont à traiter de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

## Composition paysagère et environnementale

### **Insertion paysagère :**

- Les arbres existants identifiés participent à la qualité paysagère du secteur. Ils sont à conforter ou à remplacer par des sujets à hautes tiges.
- Le traitement végétal des franges de l'opération est à renforcer en fond de parcelle. Les haies existantes seront support de cette frange.
- Des espaces de pleine terre sont à préserver en frange de la rue permettant d'avoir un recul des constructions depuis la rue sur la partie sud et d'avoir un espace de respiration entre les deux typologies de formes urbaines.

### **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.

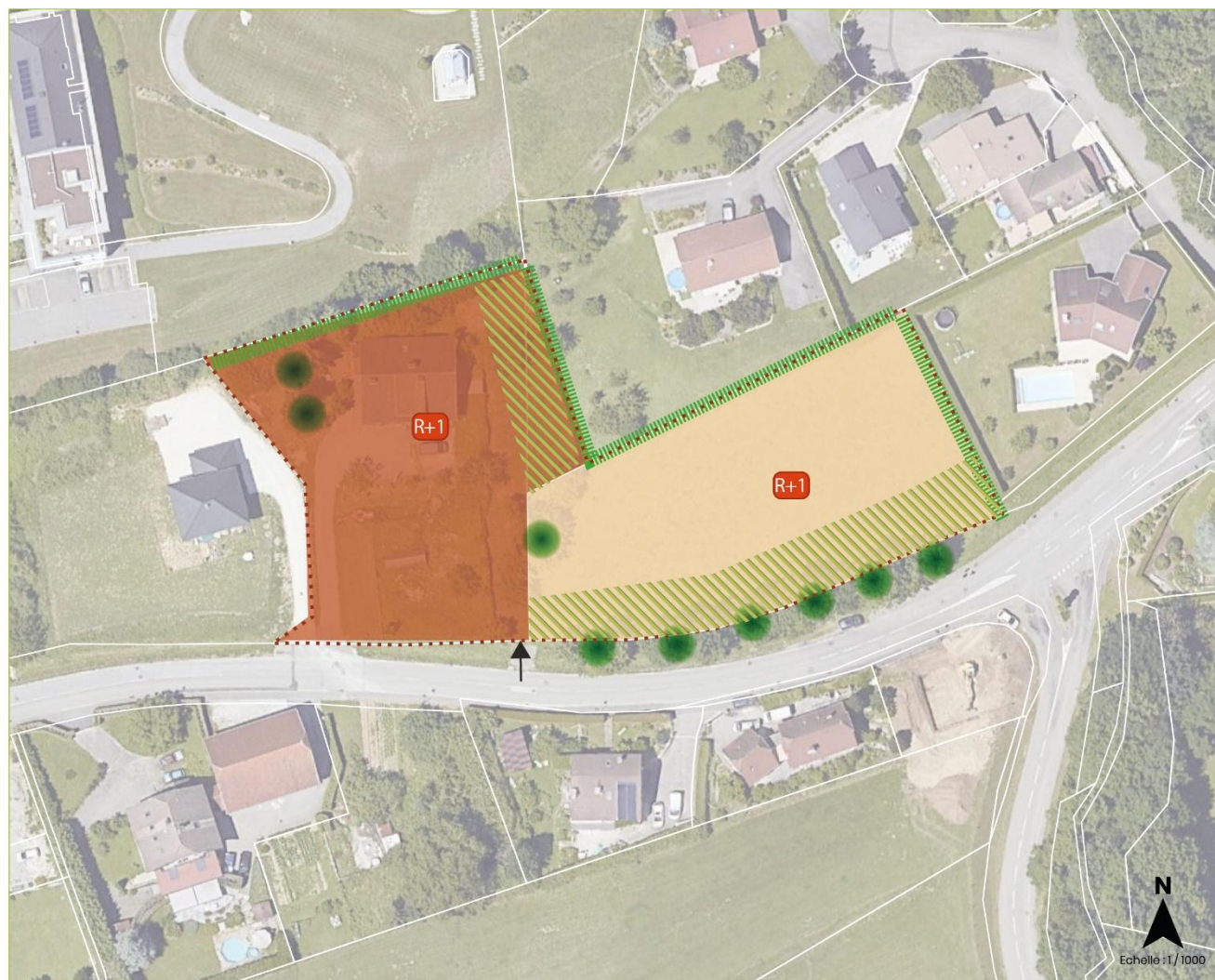
## Eau et assainissement

### **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).



— Périmètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

→ Principe d'accès (positionnement indicatif)

**Vocation et composition urbaine**

— Petits collectifs

— Maisons jumelées

R+X Hauteur

**Composition paysagère**

● Arbre existant à préserver

— Transition paysagère végétale à assurer

— Espace de pleine terre végétalisée

## OAP n°4 – SOUS LA VILLE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser la desserte du secteur
- Organiser une densification en cohérence avec le tissu existant et les nouvelles opérations à proximité
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération vis-à-vis des habitations existantes et traiter les franges

### ADAPTATION ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### Participation à la trame verte et bleue

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

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

### PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### Programmation

**Vocation principale :** Habitat

**Mixité sociale :**

Un minimum de 30% de logements destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

L'aménagement propose la réalisation d'environ 15 logements.

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

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

Le phasage se fait en 2 tranches maximum avec répartition des logements sociaux par tranche.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie :**

- Mixité des formes urbaines sur l'opération avec une densité moyenne allant de la maison superposée en bande et de la maison mitoyenne.

**Hauteur :**

- Hauteur maximale des constructions en R+1 et en R+1+C en entrée d'opération.

#### Desserte et stationnement

**Accès :**

- Les 2 accès existants sont conservés.

**Stationnements :**

- Les stationnements résidentiels sont à réaliser dans l'emprise de l'opération.
- Les stationnements sont à traiter de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.
- Les stationnements sont perméables et végétalisés.

**Mobilité douce :**

- Des cheminements piétons sont à aménager au cœur de l'opération.

**Voirie :**

- La desserte se fait par la route du Barioz.

**Composition paysagère et environnementale :**

**Insertion paysagère :**

- Les arbres existants identifiés sont à préserver, ils participent à la qualité paysagère du secteur. Le pin méditerranéen à l'Ouest du secteur est à conserver.
- Le traitement végétal des franges de l'opération est à préserver. Les haies existantes sont le support de cette frange.
- Des espaces de pleine terre sont à préserver en frange avec la voie ferrée permettant d'avoir un recul des constructions depuis l'infrastructure.

**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 :**

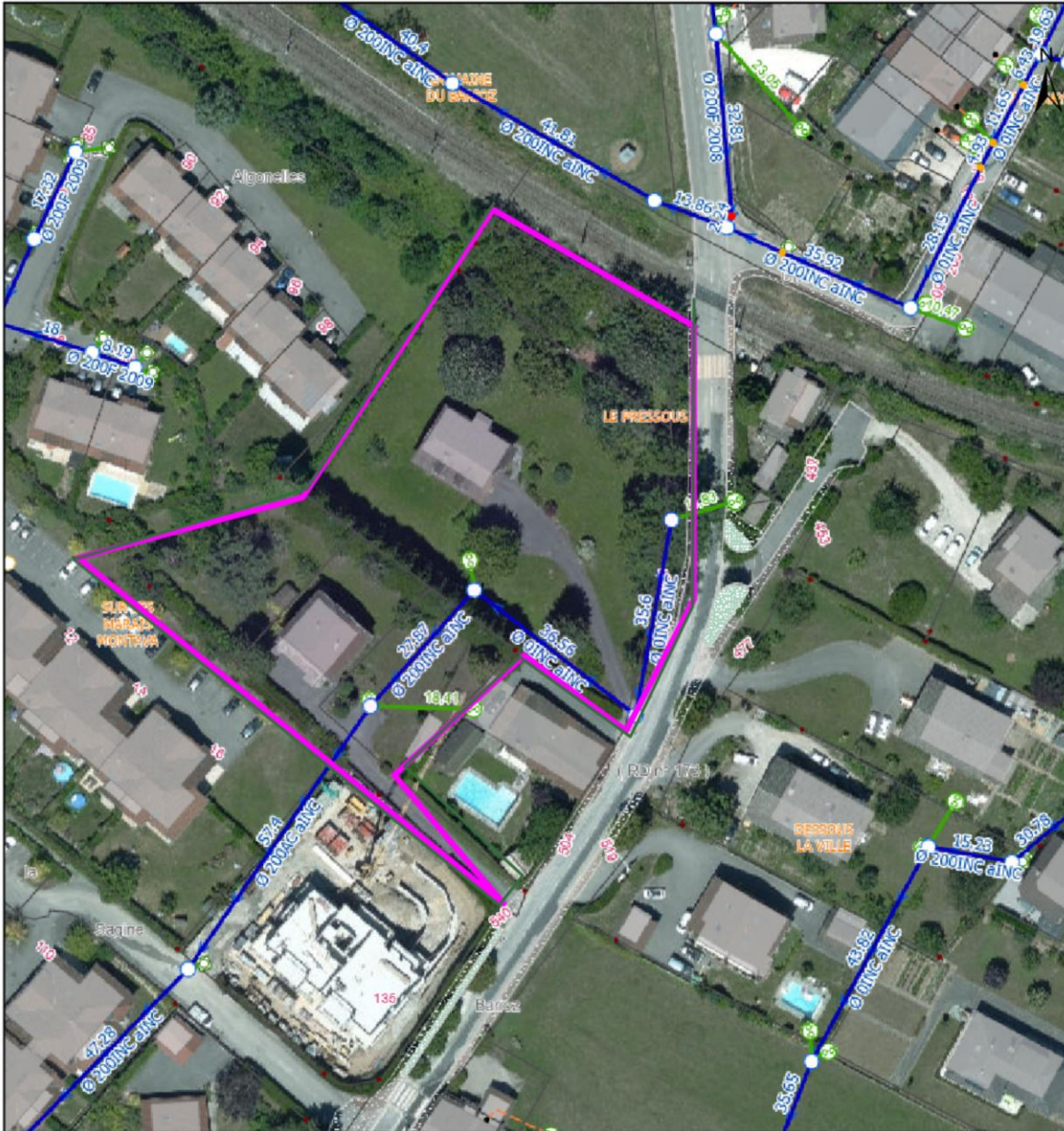
Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).



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

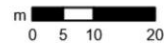
l'oxygène  
à la source

COMMUNE : ARGONAY  
 LIEU-DIT / SECTION : OAP N°4 - SERVITUDE DU RÉSEAU DES EAUX USÉES



Légende		Affleurants		Réseaux sensibles		Pièces spéciales	
<b>Collecteurs EU</b>		<b>Privé</b>	<b>Public</b>	<b>Réseau de chaleur</b>		<b>Station de pompage</b>	
Public	Projet	Privé	Public	Réseau électrique		Piquage	
Privé	Unitaire	Regard de visite	Regard siphonide	Conduite de refoulement		Coude	
<b>Branchements</b>		Boîte de branchement					
Partie publique							
Partie privée							
		*B Branchement	*C Collecteur				

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



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
  -  Principe d'accès (positionnement indicatif)
  -  Stationnements à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
  -  Mixité des formes urbaines (de la maison superposée en bande à la maison mitoyenne)
  -  Hauteur
- Composition paysagère**
  -  Arbre existant à préserver
  -  Transition paysagère végétale à assurer
  -  Espace de pleine terre végétalisée