



PLU DE SAINT-JORIOZ

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 23 mars 2023, approuvant la modification n°4 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jorioz

La Présidente,

Frédérique LARDET.

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Mars 2023

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	CAPT - S. VALLET, URBANISTE
Modification n°3 Modification n°4	

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon l'article L.123.1.4 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP "*peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*".

"Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

- **SUR LE FOND**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°3).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

- **SUR LE CONTENU**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

- **SUR LA FORME**

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU de Saint-Jorioz comprend une OAP thématique (pièce 5-2 du PLU) **et huit OAP sectorielles**, numérotées de 1 à 8 (ci-après).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent huit secteurs distincts :

SOMMAIRE

1	Abords de la Mairie	p.3
2	Le Laudon Nord	p.6
3	Le Laudon Sud	p.11
4	Tavan	p.18
5	Les Chapelles	p.23
6	Chez Geindre	p.27
7	Vieille Eglise	p.33
8	Route du Villard	p.39



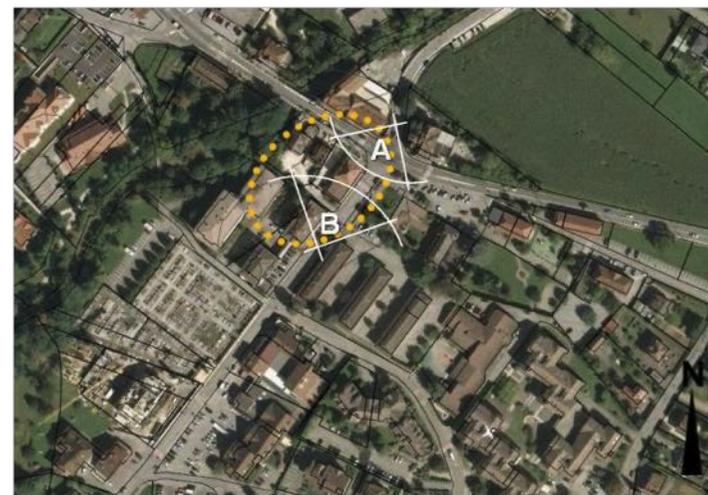
OAP 1 : LES ABORDS DE LA MAIRIE

Le site :

Un secteur s'étendant sur 0,3 ha environ aux abords de la Mairie, 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.

Ce secteur de faible emprise est important, de par sa situation en entrée de bourg, pour sa structuration urbaine.



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit de 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 en 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.

Les principes d'aménagement :

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.

Accès et desserte :

- Un accès sur la route de l'Eglise est à positionner, tel qu'indiqué au document graphique de l'OAP.

RDC : rez-de-chaussée
1 : nombre d'étages
C : combles
ATT : attique

Forme urbaine :

- Le bâti doit être implanté en ordonnancement sur la RD1508 et la route de l'Eglise.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+3+C ou ATT

Espaces collectifs et de stationnement :

- Aménagement d'un trottoir le long de la RD1508 et de la route de l'Eglise.
- Les espaces de stationnement issus de l'opération seront aménagés en souterrain et situés à l'arrière des bâtiments, de sorte à exploiter le dénivelé du terrain.

Gestion des eaux pluviales :

- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Le programme de constructions :

- Le secteur doit permettre la réalisation de 25 logements maximum.
- L'opération doit permettre la réalisation de commerces et services en rez-de-chaussée des constructions en bordure de la RD et de la route de l'Eglise, avec logements en étage.
- Pour toute opération à partir de 3 logements, 30% minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social.

Les intentions d'aménagement :



LEGENDE	
	Trame arborée à préserver
	Accès et desserte automobile à réaliser
	Position des liaisons en cheminement partagé (piéton/cycle) à réaliser
	Ordonnancement sur voie
	Carrefour à réaménager, espace public à valoriser



OAP 2 : LE LAUDON NORD

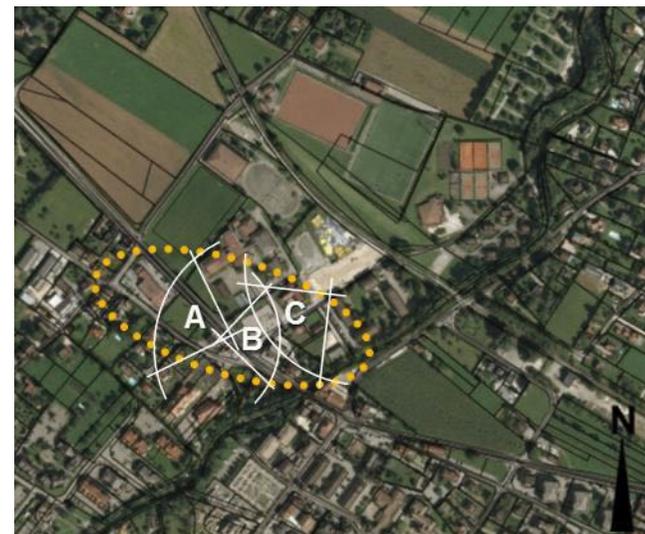
Le site :

Un secteur s'étendant sur 2,2 ha environ en entrée Nord-Ouest du centre bourg, de part et d'autre de la RD1508, depuis le carrefour réaménagé récemment 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'écléctisme, 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.



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit de mener une opération de renouvellement urbain, permettant de structurer et valoriser l'entrée Ouest du centre-bourg de Saint-Jorioz, de part et d'autre de la RD1508.

Au Sud de la voie, il s'agit de :

- Permettre et d'organiser le développement des activités économiques, sous la forme d'un linéaire commercial et de services, en mixité possible avec l'habitat et d'organiser sa desserte.
- Réaménager le carrefour sur la RD1508 au débouché de la route des Chapelles et requalifier l'espace public.
- Aménager un espace vert, aux abords de la ripisylve du Laudon.

Au Nord, il s'agit de développer un secteur structurant de mixité urbaine :

- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat, de commerces, de services et d'équipements en entrée du 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.

Les principes d'aménagement :

Trois sous-secteurs opérationnels sont distingués : **S1** (environ 0,7 ha), **S2** (environ 0,7 ha) et **S3** (environ 0,2 ha).

Accès et desserte :**Dans le Secteur 1 :**

- 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 (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°37 pour : "Sécurisation du carrefour et aménagement d'espace public, route des Chapelles / RD 1508 / route du Laudon").
- Un liaisonnement "modes doux" (piétons/cycles) entre la route des Chapelles et la RD1508, le long de cette dernière, ainsi que le long de la route de la Tire.

Dans le Secteur 2 :

- La desserte du secteur est autorisée à partir de la route du Laudon. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD1508, hormis des aménagements liés à des stationnements publics ou des accès aux commerces et services et arrêt TC.
- Un maillage de liaisons "modes doux" (piétons/cycles) doit permettre de relier le secteur identifié au collège, au futur pôle d'échange, à la RD1508 au Sud et au secteur de la Mairie et des écoles.

Dans le Secteur 3 :

- Desserte du secteur à partir de la route des Chapelles, et du carrefour à réaménager.
- Un liaisonnement piétons 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 de l'emplacement réservé n°36 pour : "Franchissement piéton du Laudon de part et d'autre de la RD 1508 (passerelle) et élargissement de trottoir").

Forme urbaine :

RDC : rez-de-chaussée 1 : nombre d'étages C : combles ATT : attique
--

Dans le Secteur 1 :

- L'implantation des constructions devra respecter l'ordonnancement sur la RD1508 figurant au document graphique de l'OAP, sans obligation de continuité de façade.-
- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+2+C ou ATT.

Dans le Secteur 2 :

- Les constructions doivent être 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 ou ATT en bordure de la RD 1508 mesurés par rapport au niveau altimétrique de la chaussée de la RD1508, et RDC+3+C ou ATT en partie Nord-est du secteur par rapport au terrain naturel.

Dans le Secteur 3 :

- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+2+C ou ATT par rapport au niveau altimétrique de la chaussée de la RD1508, soit R+3+ATT par rapport au terrain naturel.

Espaces collectifs et de stationnement :**Dans les Secteurs 1 et 2 :**

- Les aménagements sur l'ensemble des secteurs poursuivront un objectif renforcé d'intégration de la nature en ville, notamment avec le développement des liaisons "modes doux".
- La simplicité des aménagements doit être la règle, les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales et privilégier la biodiversité (par exemple, les espaces verts pourront être maintenus en prés).
- Les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables et plantées.
- Un espace aménagé et planté entre l'ordonnancement des constructions et la RD1508 doit permettre une mise en valeur des rez-de-chaussée des constructions conjointement à la réalisation de places de stationnement.
- Le carrefour entre la route de la Chapelle et la RD1508 sera réaménagé, dans l'objectif de sa sécurisation et de la valorisation des espaces publics (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°37 pour : "Sécurisation du carrefour et aménagement d'espace public, route des Chapelles / RD 1508 / route du Laudon").

Dans le Secteur 3 : aménagement d'un espace vert en appui de la ripisylve du Laudon, contribuant à la pénétration de la "nature en ville".

Gestion des eaux pluviales :

- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Le programme de constructions :

- **Dans le Secteur 1 (au sein de la dernière tranche fonctionnelle sur les parcelles n° AV0670 et AV0336) :** 12 logements maximum autorisés. Les RDC des bâtiments seront réservés à des locaux commerciaux ou de services.
- **Secteur S2 :** 50 logements maximum autorisés. Les RDC des constructions en façade de la RD1508 ainsi que les RDC et R+1 des constructions situées en partie Nord-Est du secteur, seront destinés à des locaux commerciaux ou de services.
- **Secteur S3 :** 15 logements maximum autorisés. Les RDC des constructions en façade de la RD1508 seront destinés à des locaux commerciaux ou de services.
- **Dans l'ensemble des secteurs :** Pour toute opération à partir de 3 logements, 30% au minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social.

Les intentions d'aménagement :

INTENTIONS D'AMENAGEMENT
(schéma opposable)



LEGENDE	
	Trame arborée à préserver
	Espaces verts à réaliser
	Accès et desserte automobile à réaliser
	Position des liaisons en cheminement partagé (piéton/cycle) à réaliser
	Espaces de stationnement des commerces et services
	Ordonnancement sur voie
	Carrefour à réaménager, espace public à valoriser



INTENTIONS D'AMENAGEMENT
(esquisse non-opposable)

OAP 3 : LE LAUDON SUD

Le site :

Un espace plan d'environ 3 ha (non compris les voies externes) aux abords immédiats du centre bourg, en vis-à-vis du secteur de la Mairie et des Ecoles.

Il est délimité :

- à l'Ouest par la route du port, au-delà de laquelle se situe un secteur d'habitat et d'équipements,
- au Sud par la RD1508,
- au Nord par la voie verte, au-delà de laquelle s'étend un secteur d'habitat à dominante pavillonnaire.

Actuellement constitué de prés de fauche et de culture, il supporte quelques constructions. Un hôtel forme une enclave urbanisée en partie Nord.

Il jouxte un autre hôtel situé au Sud-ouest, à l'intersection de la route du port et de la RD1508.

En partie Ouest, le terrain se situe en contrebas par rapport au niveau de la RD1508.



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit d'aménager un secteur de mixité urbaine en extension du centre-bourg de Saint-Jorioz et de valoriser les abords de la RD1508 :

- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat, de commerces et de services en continuité immédiate du 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 pour une traverse du centre-bourg plus urbaine et sécurisée,
 - la gestion des eaux pluviales,
 - un maillage "modes doux" sécurisé, renforçant le lien entre la partie du territoire communal au Sud de la RD1508 et le centre-bourg.
- Préserver des perspectives sur le grand paysage, depuis les abords de la Mairie, ainsi que la possibilité d'aménager à terme une voie d'évitement du centre-bourg.
- Permettre, à proximité immédiate du centre-bourg et des points de desserte des transports collectifs existants et futurs, le développement d'un quartier à faible empreinte environnementale (de type "éco-quartier"), tant du point de vue du fonctionnement que des aménagements et des constructions.

Les principes d'aménagement :

Deux sous-secteurs opérationnels sont distingués :

- **S1** (environ 2 ha) et **S2** (environ 1 ha) : à vocation d'habitat collectif, commerces, services et équipements.



Accès et desserte :

L'accès aux secteurs se fera à partir de la route du Port et de l'accès existant sur la RD1508, à sécuriser (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°25 pour : "Aménagement et sécurisation de la route de l'ancienne gare (10 m de plateforme) et sécurisation du carrefour sur la RD1508"). Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD1508, hormis des aménagements liés à des stationnements publics, aux commerces et services et des arrêts de TC.

La route de l'Ancienne Gare constituera l'armature principale de la desserte des secteurs.

- Dans le secteur **S1** : accès à partir de la route du Port et de la route de l'Ancienne Gare.
- Dans le secteur **S2** : accès à partir de la route de l'Ancienne Gare.

Un maillage de liaisons piétonnes doit permettre de relier l'ensemble des secteurs à la RD1508 au Sud et au secteur de la mairie et des écoles, ainsi que la piste cyclable au Nord et la route du Port.

Forme urbaine :

Dans le Secteur S1 :

- Le long de la RD1508, l'implantation des constructions doit permettre un ordonnancement de celles-ci sur l'espace public à aménager (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°26 pour : "Aménagement d'un espace public"), sans obligation de continuité de façade et selon une configuration « en peigne » (perpendiculaire à la voie), afin de permettre des perméabilités visuelles sur l'espace arrière.
- L'implantation des constructions devra préserver un cône de vue, tel qu'identifié au document graphique de l'OAP.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas dépasser RDC+2+C ou ATT à RDC+3+C ou ATT, les élévations des façades en bordure de la RD1508 ne devant pas excéder RDC+2+C ou ATT (par rapport au niveau de la plateforme de la voie).

RDC : rez-de-chaussée
 1 : nombre d'étages
 C : combles
 ATT : attique

Dans le Secteur S2 :

- Le long de la RD1508, l'implantation des constructions doit permettre un ordonnancement de celles-ci sur l'espace public à aménager (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°26 pour : "Aménagement d'un espace public"), sans obligation de continuité de façade et selon une configuration « en peigne » (perpendiculaire à la voie), afin de permettre des perméabilités visuelles sur l'espace arrière.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas dépasser RDC+2+C ou ATT.

Espaces collectifs et de stationnement :**Dans le Secteur S1 :**

- Un espace aménagé et planté entre l'ordonnancement des constructions et la RD1508 doit permettre une mise en valeur des rez-de-chaussée des constructions conjointement à la réalisation de places de stationnement. Un parc de stationnement public d'environ 60 places doit être aménagé en bordure Sud-est du secteur (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°27 pour : "Création d'un parc de stationnement public aux abords de la Mairie, route du Port"), en lien avec le parking actuel de la Mairie par le traitement de la traversée de la RD1508.
- Aménager un espace public de type placette, tel que localisé au document graphique de l'OAP (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°26 pour : "Aménagement d'un espace public").

Dans le Secteur S2 :

- Un espace aménagé et planté entre l'ordonnancement des constructions et la RD1508 doit permettre une mise en valeur des rez-de-chaussée des constructions conjointement à la réalisation de places de stationnement.
- Les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables et plantées.

Dans les deux secteurs :

- La simplicité des aménagements doit être la règle, les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales, et privilégier la biodiversité.

Gestion des eaux pluviales :

- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Le programme de constructions :

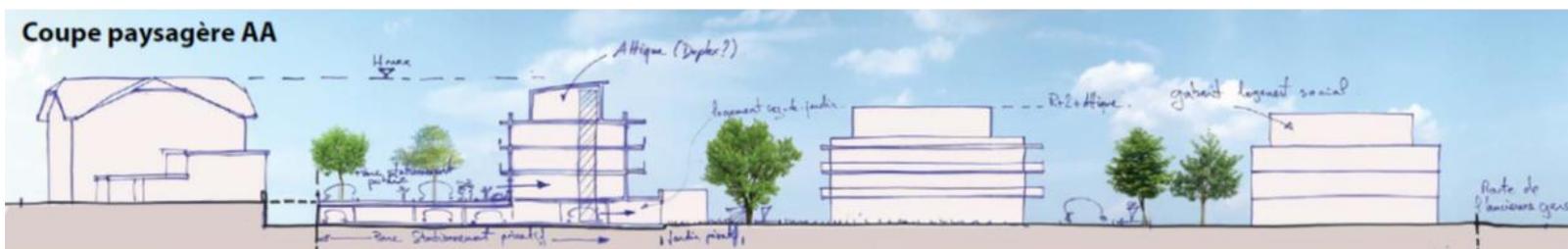
- **Le secteur S1** : doit permettre la réalisation de 155 à 165 logements.
- **Le secteur S2** : doit permettre la réalisation de 55 à 70 logements.
- **Dans les deux secteurs** : les constructions devront prévoir des activités économiques en RDC des façades situées en vis-à-vis de la RD1508.
- **Dans les secteurs S1 et S2** : Pour toute opération de logements à partir de 3 logements, 30% minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social.

Les intentions d'aménagement :





Croquis non opposable :
 Insertion possible de l'aménagement du secteur 1 dans son environnement bâti :



OAP 4 : TAVAN

Le site :

Un espace plan d'environ 2,2 ha aux abords immédiats Est du centre bourg.

Il est situé à l'arrière de fronts bâtis de faible densité à l'Ouest, le long de la route du Villard et à dominante d'habitat collectif au Nord, le long de la route de Tavan.

A l'Est, il jouxte un espace agricole, longé par le Nant du Villard. La partie Sud-est de cet espace agricole doit faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à la gestion des eaux pluviales.

Actuellement constitué d'un pré de fauche, il comporte quelques boisements.



Les enjeux d'aménagement :

- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat pour ce secteur en continuité immédiate du centre bourg.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Développer des espaces collectifs et paysagers de qualité.
- Désenclaver le secteur, développer des espaces de promenade et d'agrément, ainsi que le liaisonnement « modes doux » avec le centre-bourg.



Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Trois accès automobiles sécurisés : prenant accès sur l'allée des Coquelicots, la route du Villard et la route de Tavan via l'allée des Perce-Neige.
- Des liaisons piéton/cycle sécurisées prenant accès sur l'allée des Coquelicots, l'allée des Perce-Neige, la route du Villard et privilégiées au sein de l'opération entre les secteurs Nord et Sud.

Forme urbaine :

- La partie Sud de l'opération (d'une surface d'environ 0,6 ha) est destinée aux constructions à vocation dominante d'habitat semi-collectif à individuel groupé, en lien avec l'environnement bâti existant.
Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC +1+C ou ATT.
- La partie Nord de l'opération (d'une surface d'environ 1,7 ha) est destinée aux constructions à vocation dominante d'habitat collectif.
Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC +2+C ou ATT et l'optimisation de l'espace sera recherchée, compte tenu de la proximité du centre-bourg.

RDC : rez-de-chaussée
1 : nombre d'étages
C : combles
ATT : attique
TPV : toiture plate végétalisée

Espaces collectifs et de stationnement :

Les aménagements poursuivront un objectif d'intégration de la nature en ville, avec notamment :

- Espace collectif type placette.
- Le développement des liaisons "modes doux", privilégié au sein de l'opération.
- La simplicité des aménagements doit être la règle, les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales, privilégier la biodiversité et valoriser le rapport avec l'espace agricole situé à l'Est (par exemple les espaces verts pourront être maintenus en prés).
- Les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables et plantées.

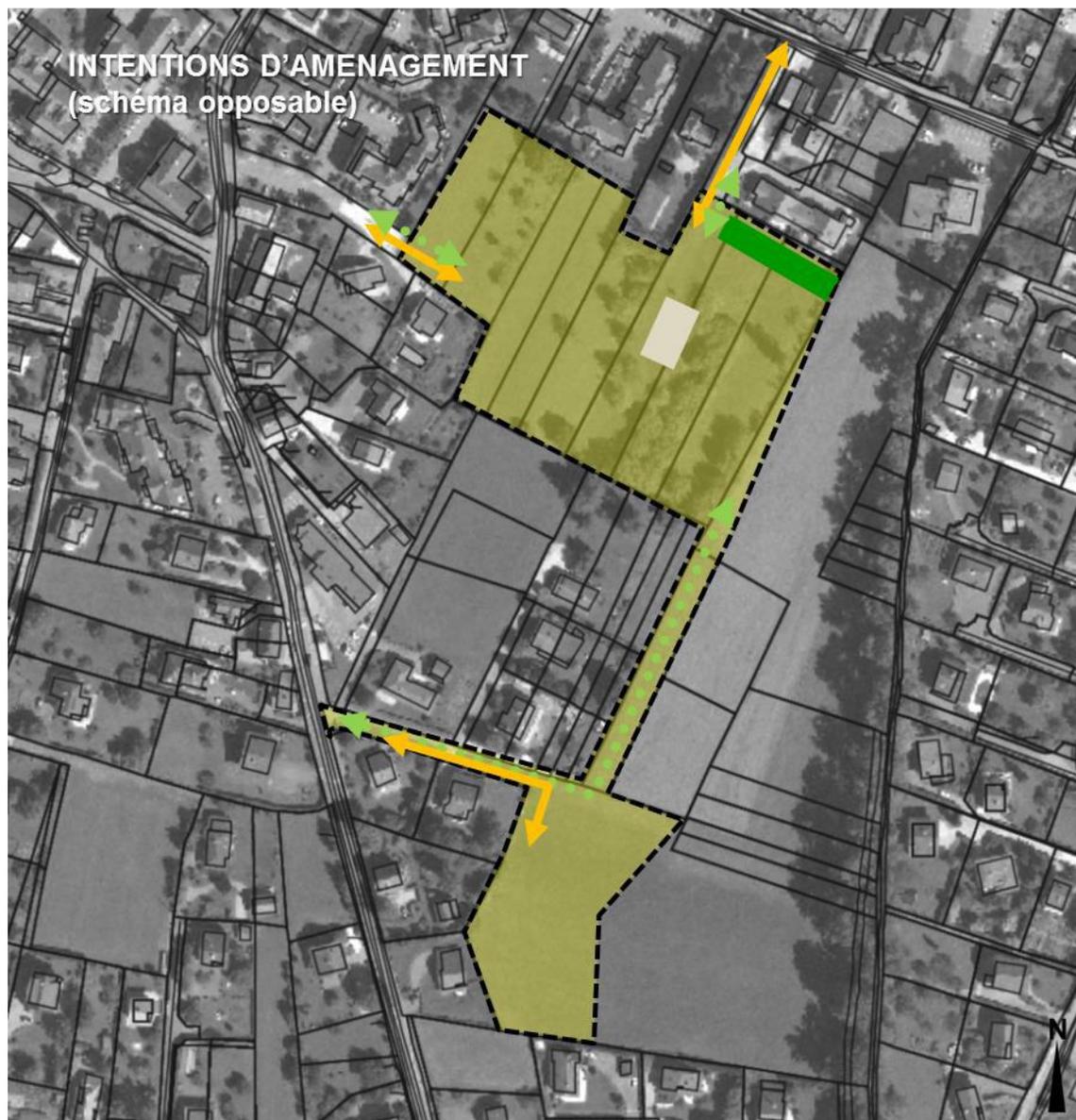
Gestion des eaux pluviales :

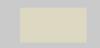
- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Le programme de constructions :

- La partie située au Sud devra permettre la réalisation de 20 à 30 logements.
- La partie située au Nord devra permettre la réalisation de 75 à 85 logements
- Pour l'ensemble des deux secteurs : Pour toute opération à partir de 3 logements, 35% minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social, ainsi que 5% minimum des logements et de la surface de planchers devront être affectés à des logements en accession sociale à la propriété.

Les intentions d'aménagement :



LEGENDE	
	Espace collectif à positionner et aménager
	Espaces verts à réaliser (emprise à titre indicatif)
	Accès et desserte automobile à réaliser
	Position des liaisons en cheminement partagé (piéton/cycle) à réaliser



LEGENDE	
	Trame arborée
	Espace vert
	Position possible des constructions
	Position possible de l'espace collectif
	Position possible des espaces de desserte et de stationnement des constructions
	Position possible des voies de desserte
	Position possible des cheminements partagés (piéton/cycle)

LES AMBIANCES RECHERCHÉES :

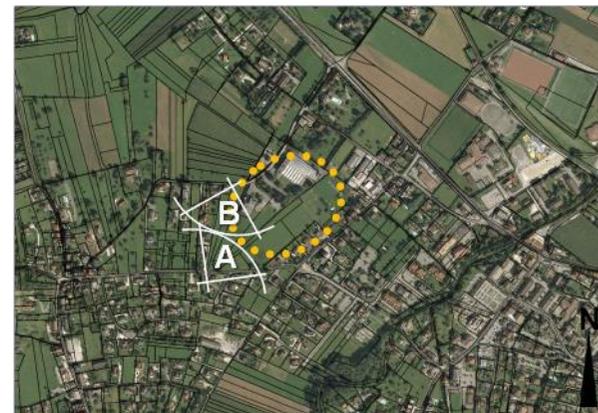


OAP 5 : LES CHAPELLES

Le site :

Cet espace plan d'environ 1,5 ha aux abords Nord-ouest du bourg, est situé entre la zone d'activités des Chapelles, au Nord et la route de la Tire, au Sud.

Actuellement constitué d'un pré de fauche, il jouxte la zone d'activités au Nord, un petit espace agricole à l'Ouest et un secteur d'habitat de faible à moyenne densité, au Sud.



Les enjeux d'aménagement :

- Permettre le développement des activités économiques en continuité de la zone d'activités existante, optimisant l'espace disponible et tenant compte des caractéristiques du cadre bâti environnant, pour ce secteur en continuité du bourg.
- Développer le liaisonnement routier et « modes doux » entre le bourg et le secteur des Chapelles.



Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Deux accès automobiles sécurisés : le premier route de la Chapelle du Puits (double sens), le second route de la Tire (en sens entrant uniquement).
- Une voie de desserte interne liaisonnant les deux accès.
- Une armature piéton / cycle sécurisée.

Forme urbaine :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires seront localisées préférentiellement aux abords des secteurs habités voisins, afin de limiter les nuisances.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.

Espaces collectifs et de stationnement :

- Une armature d'espaces verts, doit être réalisée en accompagnement des voies de desserte et des mails piéton/cycle de l'opération et une bande végétalisée dense au Sud-Est (formant un espace "tampon" avec le secteur d'habitat existant) doit être créée d'une profondeur de 8m minimum. Une transition plantée doit être réalisée avec l'espace agricole au Sud-Ouest, ainsi qu'en partie Est du site, au niveau de l'entrée depuis la Route de la Tire. En outre, les terrains d'assiette des constructions doivent être aménagés en espace vert sur une profondeur minimum de 3m le long des voies de desserte, sauf voie d'accès d'usage public.
Les aires de stationnement extérieures doivent être positionnées afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.
La simplicité des aménagements doit être la règle et les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales.
Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et plantées.

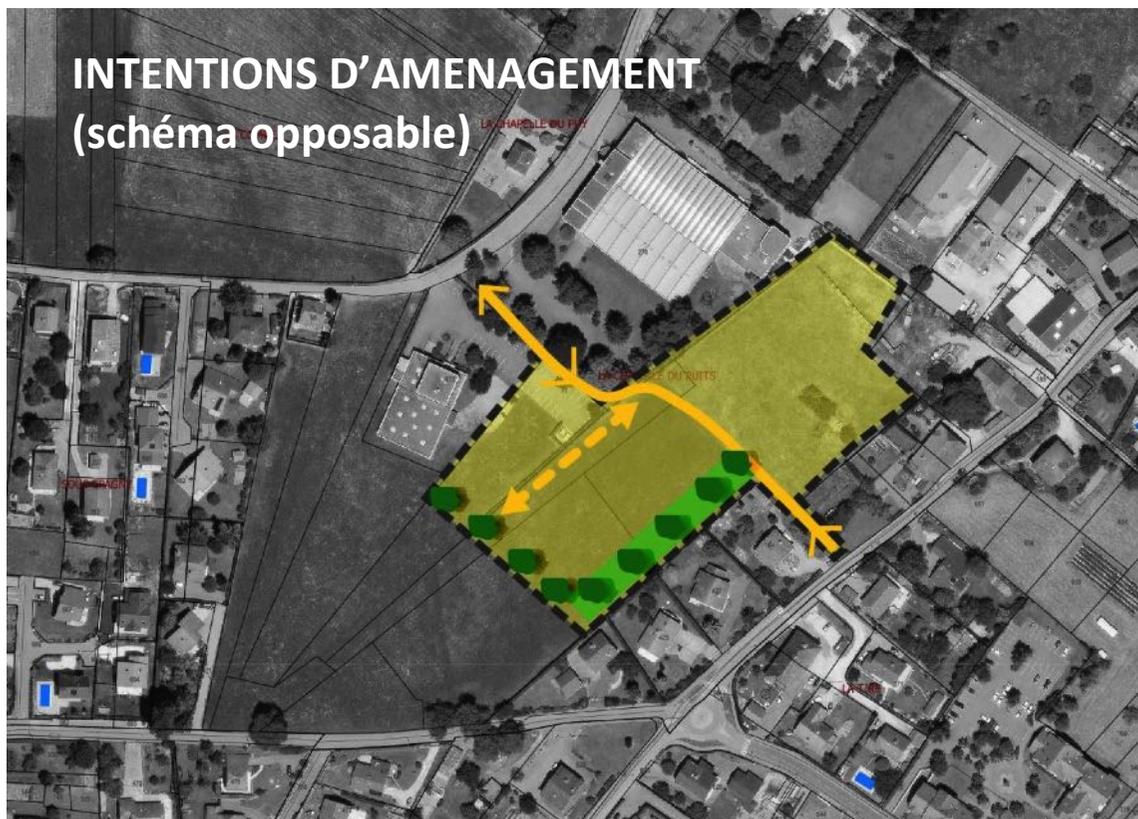
Gestion des eaux pluviales :

- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

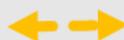
Le programme de constructions :

- Constructions à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, de service, de bureau).

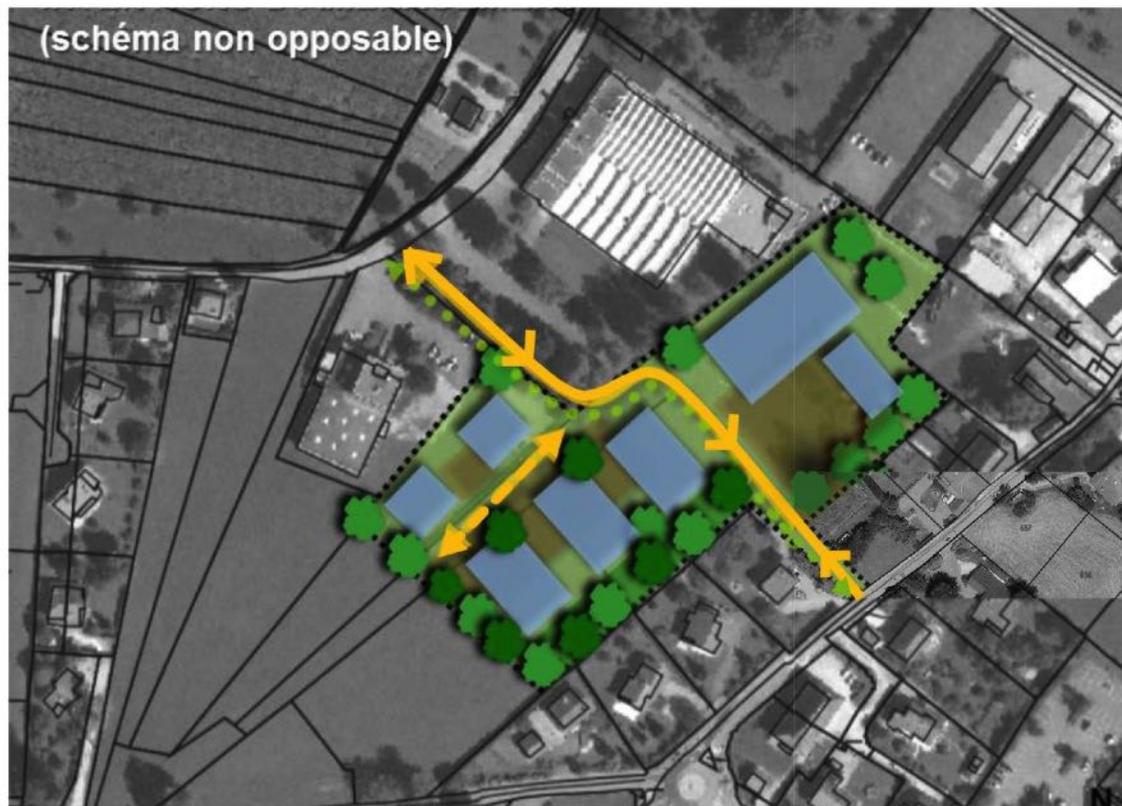
Les intentions d'aménagement :



INTENTIONS D'AMENAGEMENT
(schéma opposable)

LEGENDE	
	Plantations à réaliser
	Espace vert à réaliser
	Accès et desserte routière de liaison à positionner et réaliser (double sens depuis la Route de la Chapelle du Puits / sens entrant depuis la Route de la Tire)
	Accès et desserte routière secondaire à réaliser

INTENTIONS D'AMENAGEMENT



LEGENDE	
	Trame arborée
	Espace vert
	Position possible des constructions
	Position possible des espaces de desserte et de stationnement des constructions
	Position de la voie de liaisonnement (double sens depuis la Route de la Chapelle du Puits / sens unique depuis la Route de la Tire)
	Position possible de la voie secondaire
	Position possible des cheminements partagés (piéton/cycle)

OAP 6 : CHEZ GEINDRE

Le site :

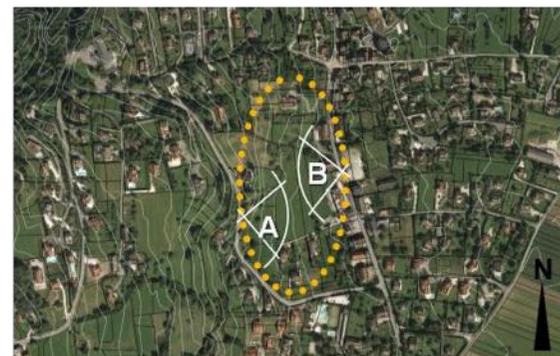
Il s'agit d'un espace situé sur le coteau en surplomb du hameau d'Epagny, en pente orientée vers l'Est, modérée en partie aval, plus accentuée à l'amont. Sa surface est d'environ 3,8 ha.

Il est délimité par la route de la Côte à l'Ouest et au Sud, qui offre de beaux points de vue sur le grand paysage et longé par la route d'Epagny à l'Est, le long de laquelle s'égrènent quelques constructions anciennes.

Actuellement constitué d'un pré de fauche, il comporte quelques constructions et boisements. Plusieurs accès au site sont envisageables, par la route de la Côte au Sud et la route d'Epagny, à l'Est.

Les enjeux d'aménagement :

- Permettre une optimisation de l'usage du sol, modulée en fonction des sensibilités du site, de l'environnement bâti et paysager proche, ainsi qu'une diversification de l'offre d'habitat.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Développer un espace collectif de type placette ouvert sur la route d'Epagny.
- Maintenir et développer le liaisonnement « modes doux » au sein de l'opération, afin de renforcer les liaisons piétonnes sécurisées entre le coteau et le hameau d'Epagny.



Les principes d'aménagement :

Trois secteurs opérationnels sont distingués :

- **S1** : situé au Sud (environ 0,7 ha), **S2** : situé au Nord (environ 0,8 ha) et **S3** situé entre les secteurs 1 et 2 (environ 2,3 ha, dont 1,4 ha sur lequel peuvent être implantées les constructions).

Accès et desserte :

- Dans le **Secteur 1**, les nouvelles constructions sont desservies à partir d'un accès unique à positionner sur la route de la Côte (dont les abords font l'objet de l'emplacement réservé n°55 pour : "Aménagement et sécurisation la route de la Côte (8 m de plateforme) et aménagement du carrefour avec la route d'Epagny"). Les constructions existantes peuvent conserver leurs accès existants.
- Dans le **Secteur 2**, les constructions sont desservies à partir d'un accès unique sur la route d'Epagny, tel qu'indiqué au document graphique de l'OAP.
- Dans le **Secteur 3**, les nouvelles constructions sont desservies à partir d'un accès unique à positionner sur la route d'Epagny.
- Des liaisons piétonnes sécurisées prenant accès sur la route d'Epagny, la route de la Côte et au sein de l'opération entre les **secteurs 1, 2 et 3**.

Forme urbaine :

- Les **Secteurs 1 et 2 (Sud et Nord)** sont destinés aux constructions à vocation dominante d'habitat individuel à individuel groupé, en lien avec l'environnement bâti existant.

Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+1+C.

RDC : rez-de-chaussée
 RDCS : rez-de-chaussée surélevé
 1 : nombre d'étages
 C : combles
 AT : attique
 TPV : toiture plate végétalisée

- Le **Secteur 3** est destiné aux constructions à vocation dominante d'habitat collectif, semi-collectif à individuel groupé, avec une implantation en priorité en partie aval du terrain, afin de préserver les vues, ainsi qu'une organisation et une architecture en rapport avec le hameau historique existant.

Les gabarits des constructions ne doivent pas dépasser RDC ou RDCS+1+C à RDC+2+C, les constructions les plus hautes devant être implantées sur la partie basse du terrain.

Il sera recherché une adaptation des constructions et des aménagements à la pente, notamment pour la voie de desserte et les accès.

Les implantations des constructions devront préserver les points de vue identifiés au document graphique de l'OAP depuis la route de la Côte.

Espaces collectifs et de stationnement :

Les aménagements poursuivront des objectifs d'adaptation à la pente et d'intégration paysagère, avec notamment :

- Le développement des liaisons "modes doux" au sein de l'opération.
- La simplicité des aménagements doit être la règle, les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales et privilégier la biodiversité (par exemple, les espaces verts pourront être maintenus en prés).
- Les aires de stationnement extérieures seront traitées en matériaux perméables et plantées.

Dans le **Secteur 3**, les espaces collectifs devront respecter les principes suivants :

- Le maintien d'un espace vert, tel qu'indiqué au document graphique de l'OAP.
- Le dispositif de gestion des eaux pluviales à paysager.
- Un espace collectif de type placette à aménager et à positionner en bordure de la route d'Epagny, tel qu'indiqué au document graphique de l'OAP. Des stationnements pourront aussi être prévus.

Gestion des eaux pluviales :

Pour les **Secteurs 1 et 2** :

- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Pour le **Secteur 3** :

- Réalisation d'un dispositif de rétention, tel que localisé au document graphique de l'OAP, pour une gestion collective des eaux pluviales à l'échelle du secteur.

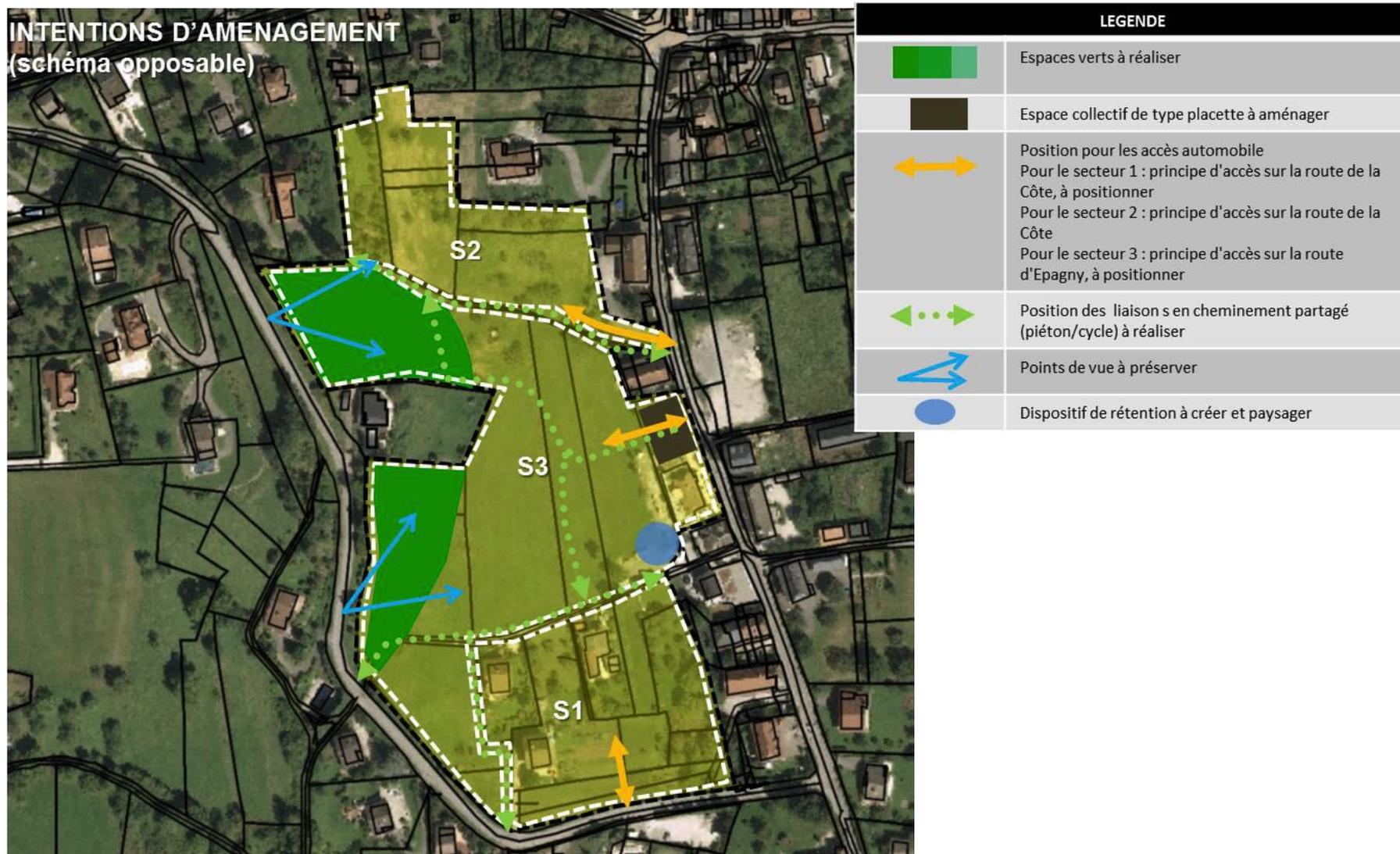
Le programme de constructions :

L'ensemble des secteurs S1 et S2 :

- devra permettre la réalisation de 10 à 20 logements.
- Pour toute opération à partir de 6 logements, 30% minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social.

Le secteur S3 :

- compte tenu des contraintes liées à la topographie et au maintien de la partie amont de l'opération en espace vert, devra permettre la réalisation de 65 à 75 logements.
- Pour toute opération à partir de 3 logements, 35% minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social, ainsi que 5% minimum des logements et de la surface de planchers devront être affectés à des logements en accession sociale à la propriété.



Nota : le secteur S1 ne concerne que l'emprise de la zone 1AUC (et non pas les terrains déjà bâtis classés UC au règlement graphique)



LEGENDE	
	Trame arborée
	Espaces verts
	Placette collective
	Position possible des constructions
	Position possible des espaces de desserte et de stationnement des constructions
	Position possible de la voie de desserte
	Position possible des cheminements partagés (piéton/cycle)
	Dispositif de rétention à créer et paysager

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation

Conformément au règlement écrit :

- **Pour les secteurs S1 et S2**, 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 minimum pour la tranche fonctionnelle.
- **Pour le secteur S3**, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par deux opérations d'ensemble, correspondant aux emprises de la phase 1 et de la phase 2.

En effet, pour le secteur S3, l'ouverture à l'urbanisation devra respecter un phasage respectant l'échéancier des OAP (définie plus loin).

Ce phasage comprend 2 phases :

- Une phase 1, correspondant au site ci-contre, déjà largement artificialisé et donc prioritaire pour l'ouverture à l'urbanisation. Elle comprend notamment la réalisation de l'espace collectif prévu au document graphique de l'OAP.
- Une phase 2 correspondant au site aujourd'hui non artificialisé et dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.

Nota : les secteurs S1 et S2 (zones 1AUC) sont intégrées dans la phase 2, puisque non artificialisées aujourd'hui.



Emprise de la phase 1 du secteur S3

Quelques vues du site :



OAP 7 : LA VIEILLE EGLISE

Le site :

Il s'agit d'un espace plan, en rive du lac d'une surface totale d'environ 1,4 ha. 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. Il est enserré au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire.

Ce secteur supporte actuellement plusieurs constructions et aménagements :

En partie Ouest, la base de voile, comportant le bâtiment du club, un hangar à bateaux et les aménagements liés, dont un parking.

En partie Est, un ancien centre d'hébergement touristique social, comportant 3 bâtiments, dont un de volumétrie importante (environ 15m 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, ce qui induit une image dégradée de ce secteur en rive du lac.



Vue aérienne du site, avec simulation du gabarit des constructions existantes
Source : Géoportail

Le site de la base de voile



Le site de l'ancien hébergement touristique



Les enjeux d'aménagement :

- Poursuivre un objectif fort de valorisation de ce secteur contribuant au paysage des rives du lac, par un projet d'aménagement et de réparation paysagère portant sur l'ensemble du site.
- Permettre en partie Ouest, un petit développement des équipements nécessaires au club de voile.
- En partie Est, sous réserve de la démolition des bâtiments existant sur le site d'hébergement touristique, organiser une opération d'ensemble de reconstruction d'un complexe d'hébergement touristique, en retrait par rapport au lac, en faveur de la mise en valeur du paysage et du caractère naturel des rives.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- 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 piétonnes 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 sont maintenues.

Forme urbaine :

Deux secteurs d'implantation des constructions sont définis :

- Pour la base de voile : extension du hangar à bateau existant vers le Sud (du côté opposé au lac), qui ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, soit RDC+C.
- Pour l'hébergement touristique : implantation des nouvelles constructions, après démolition des constructions existantes, en retrait par rapport au lac. Les gabarits des constructions ne devront pas excéder RDC+1+C. L'expression architecturale, ainsi que les implantations, devront privilégier un objectif d'intégration paysagère et s'inspirer d'une architecture "lacustre".

RDC : rez-de-chaussée
 RDCS : rez-de-chaussée surélevé
 1 : nombre d'étages
 C : combles
 AT : attique
 TPV : toiture plate végétalisée

Espaces collectifs et de stationnement :

Les aménagements poursuivront des objectifs de valorisation paysagère et du caractère naturel des rives, avec notamment :

- Le maintien des liaisons "modes doux" telles que figurant au document graphique de l'OAP.
- La simplicité des aménagements doit être la règle, les plantations des espaces verts doivent être d'essences locales, et privilégier la biodiversité (par exemple les espaces verts pourront être maintenus en prés). Les plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des constructions et préserver les perspectives visuelles existantes sur le paysage lointain depuis la route de la Vieille Eglise.

Pour l'opération d'hébergement touristique :

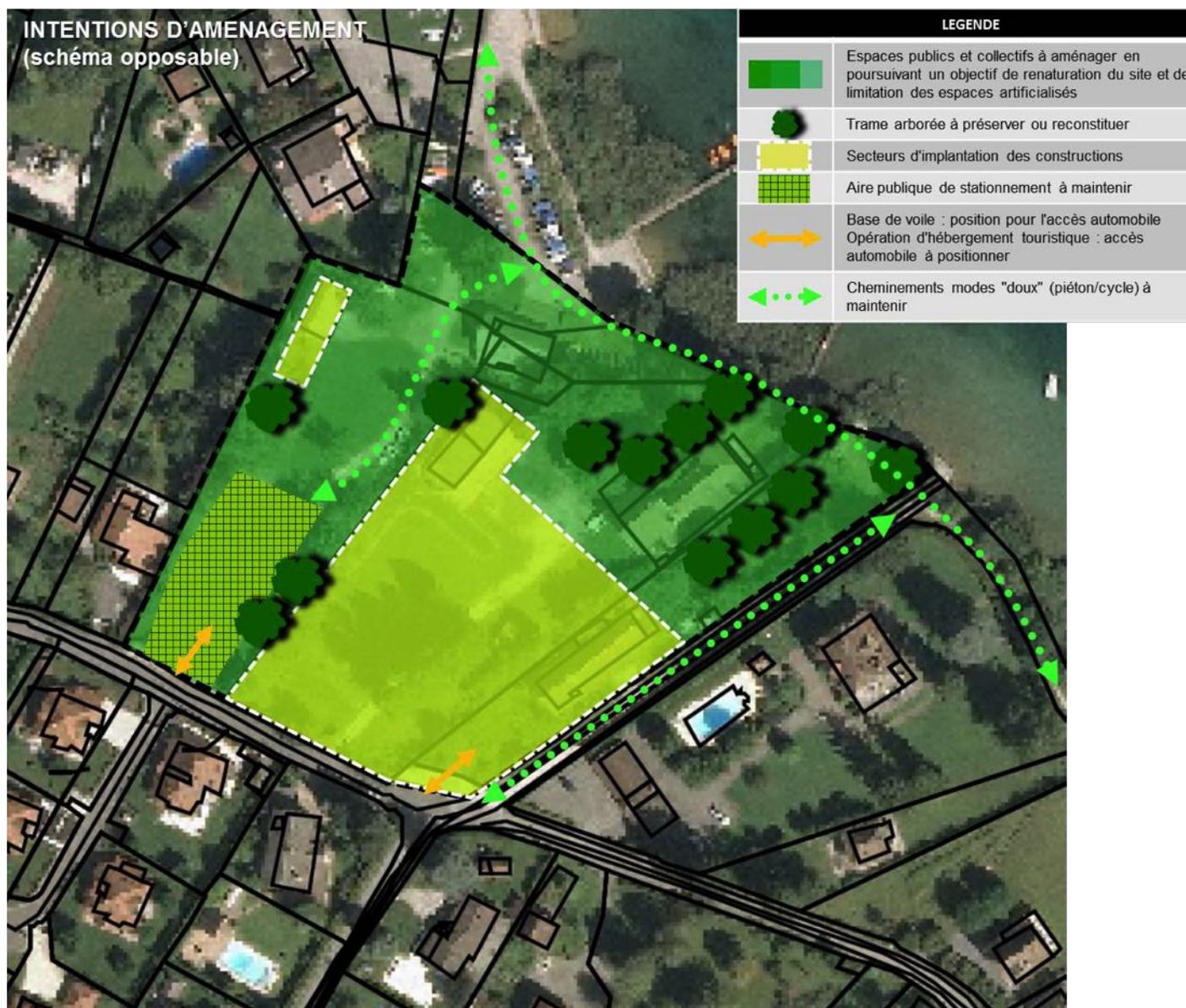
- L'aire naturelle de stationnement sera traitée en matériaux perméables et plantée.
- L'aménagement des espaces situés entre le secteur d'implantation des constructions et les rives du lac poursuivra un objectif prioritaire de renaturation du site et de limitation des espaces artificialisés.

Gestion des eaux pluviales :

Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Le programme de constructions :

Le programme d'hébergement touristique ne pourra excéder la surface de plancher des trois bâtiments pré-existants sur le site de l'hébergement touristique, sous réserve de leur démolition.



OAP 8 : ROUTE DU VILLARD

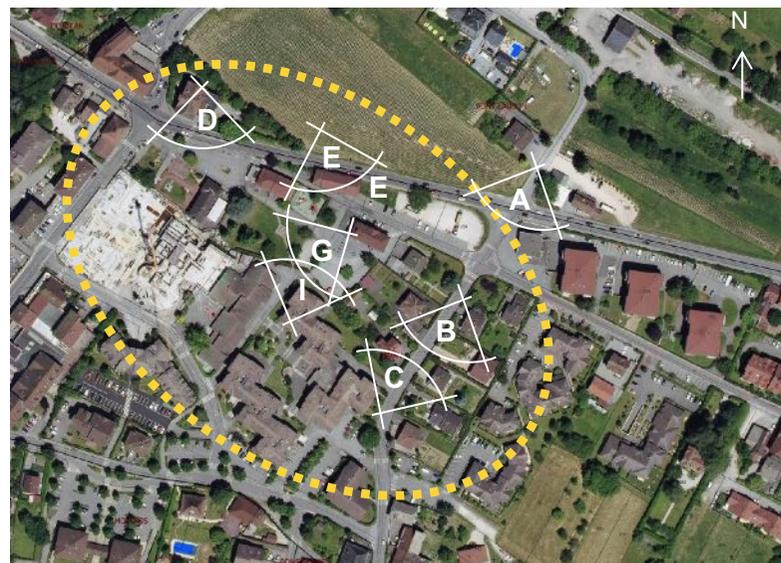
Le site :

Un quartier pavillonnaire de faible densité, proche du centre-ville, en zone urbaine dense du PLU, situé de part et d'autre de la Route du Villard, à l'ouest de la RD 1508 et de la Route de Tavan.

Un quartier bordé d'immeubles collectifs et à deux pas des équipements publics centraux de Saint-Jorioz : la Mairie, l'École 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'École maternelle, la crèche, le RAM, la bibliothèque.

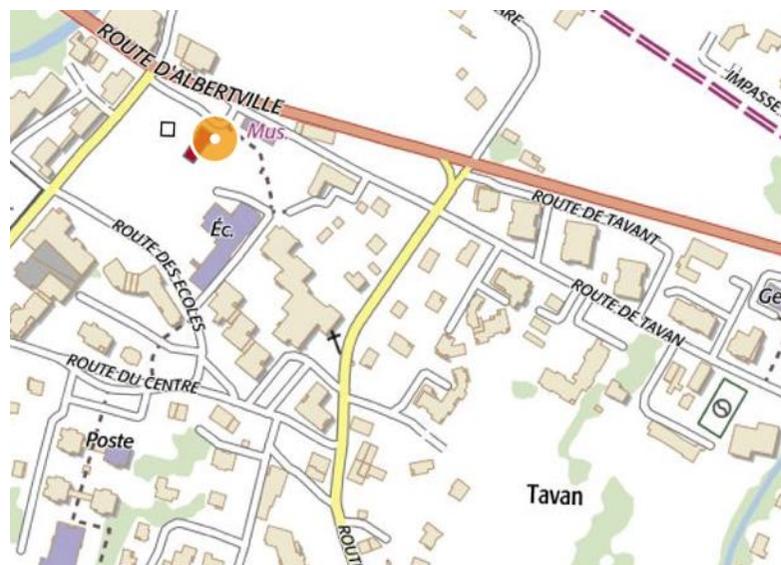
A proximité des commerces du centre-ville Route de l'Eglise, de la pharmacie de la Tournette à l'angle des routes de Tavan et du Villard et du marché hebdomadaire de Saint-Jorioz qui s'installe Route de Tavan.

Une localisation extrêmement favorable pour envisager des projets immobiliers de logements collectifs à l'instar de plusieurs parcelles à proximité.



Les enjeux d'aménagement :

- Anticiper et accompagner la mutation urbaine du quartier en cas de vente des terrains bâtis.
- Maîtriser la production de logements avec une densification acceptable.
- Etudier sur le tènement au sud du Parc Vagnard, l'éventuel transfert de la Mairie à l'étroit dans ses locaux.
- Favoriser une meilleure accroche urbaine, architecturale et paysagère du quartier aux équipements centraux, au Parc Vagnard et à la future Mairie.
- 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.





Vue du quartier depuis le carrefour « RD1508 – Route du Villard – Route de Tavan »



Vue du quartier pavillonnaire de part et d'autre de la Route du Villard (en direction du sud-ouest)



Vue du quartier pavillonnaire de part et d'autre de la Route du Villard (en direction du nord-Est)

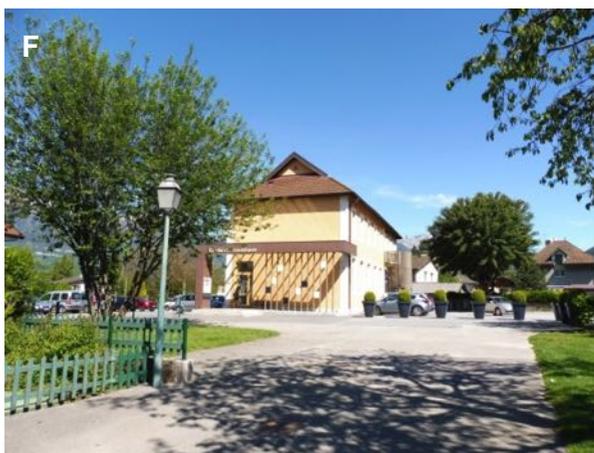


Vue de la mairie, de l'Office du Tourisme, du Musée de Pays depuis la RD 1508

Vue sur le Parc Vagnard et l'Ecole Maternelle en arrière plan



Vue de la RD 1508 de l'Ecole de Musique et du quartier du Villard à l'arrière-plan



Vue de l'école de Musique en bordure du Parc Vagnard



Vues du Parc Vagnard, de la Mairie, de l'École maternelle, du Musée de Pays, de l'École de Musique, de la Crèche, du RAM, de la bibliothèque



Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Un seul accès pour la desserte de chacun des secteurs S1, S2, S3
- L'opération sera l'occasion de relier par « modes doux » les équipements publics ainsi que le Parc Vagnard à la Route du Villard et à la Route de Tavan.
- Une piste cyclable sera aménagée le long de la Route du Villard, permettant de relier la voie verte au nord de la RD 1508.

Forme urbaine :

- **Les Secteurs S1 et S2** d'une surface d'environ 0,5 ha sont destinés à des équipements publics et /ou à de l'habitat collectif
- **Le Secteur S3** d'une surface d'environ 0,5 ha est destiné à de l'habitat collectif.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC + 2 niveaux + C.
- Les constructions dans chacun des secteurs, devront respecter les « alignements – retraits » figurés sur le schéma des intentions d'aménagement ci-après.

RDC : rez-de-chaussée
 2 : nombre d'étages
 C : combles

Espaces collectifs et de stationnement :

- L'espace de stationnement public existant / Place du Marché, situé en bordure de la RD 1508, sera paysagé, aménagé en tenant compte du projet de BHNS (Bus à Haut Niveau de Service), et du projet d'aménagement et de sécurisation du carrefour « RD1508 – Route du Villard ».
- Aménagement de la traversée de la RD1508 au droit de la nouvelle opération dans le secteur d'OAP 3.
- Les espaces de stationnement nécessaires aux immeubles collectifs (hors places visiteurs) seront aménagés en souterrain.
- Les aires de stationnement visiteurs ou liées aux équipements publics seront plantées.
- Les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales.

Gestion des eaux pluviales :

- Réaliser des dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Le programme de constructions :

- **Secteur S1** : Equipement public et/ou habitat collectif. En cas d'habitat collectif : 9 logements maximum
- **Secteur S2** : 15 logements maximum
- **Secteur S3** : 34 logements maximum
- Pour toute opération à partir de 3 logements, 35% au minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social ainsi que 5% au minimum des logements et de la surface de plancher créés, à de l'accession sociale à la propriété.

Les intentions d'aménagement :



LEGENDE	
	Trame arborée à créer
	Secteurs de l'OAP
	Ordonnement des constructions par rapport aux voies et cheminements
	Carrefours sur la RD 1508 à réaménager, espaces publics à valoriser
	Espaces verts existants ou à créer
	Cheminements doux à réaliser
	Piste cyclable à créer Route du Villard, reliant la voie verte
	Espaces publics
	Projet de BHNS (bus à haut niveau de service)

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Comme le prévoit l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, et bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune de Saint-Jorioz opte pour l'affichage, parmi ses OAP, d'un "échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants".

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones dans la mise en œuvre du projet communal,
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités. En particulier le marché du logement constitue un élément de régulation, qui induira une temporisation « naturelle » de la production de logements.

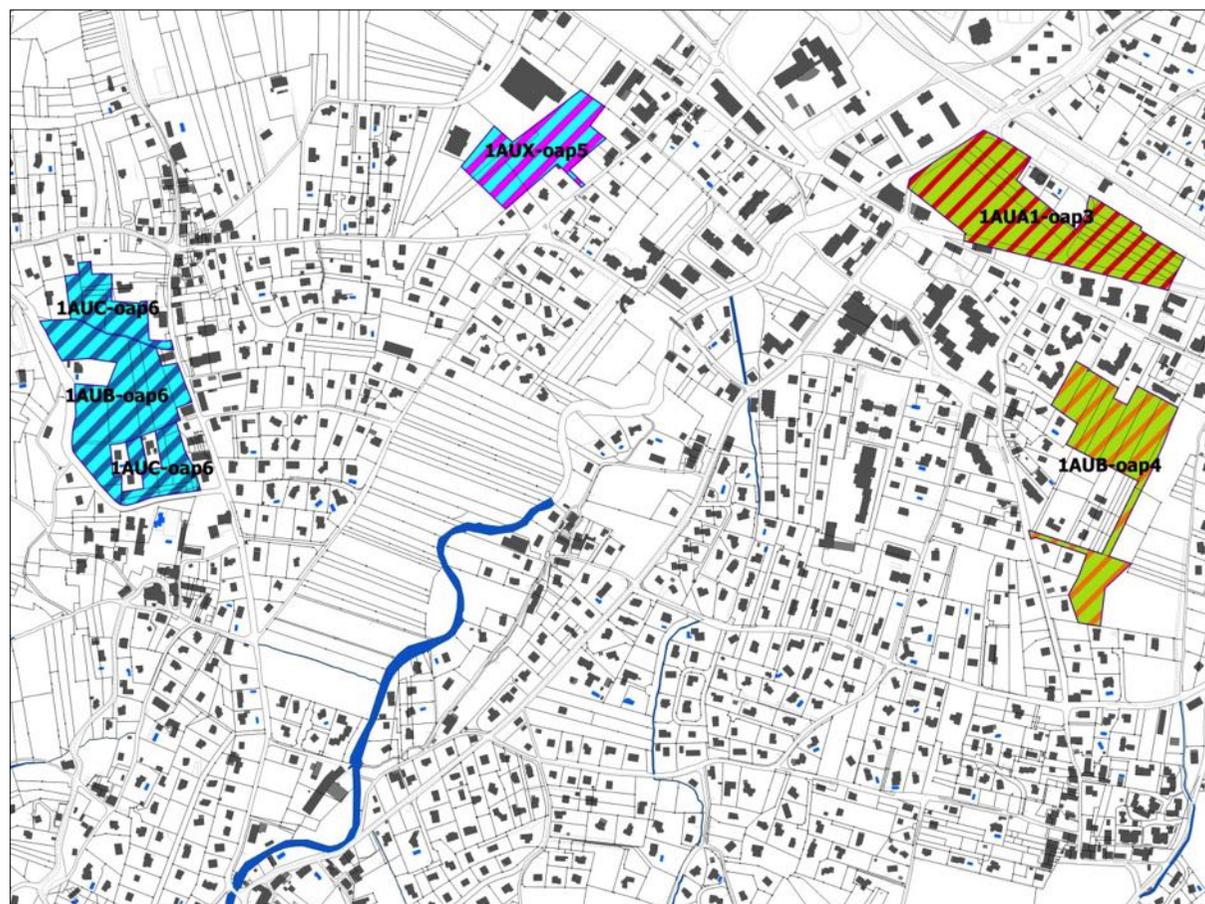
Cet échancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4/5 ans à compter de l'approbation du PLU le 26 novembre 2015
- Le moyen terme à dominante d'activités, pouvant se situer à 5 ans et au-delà à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU,
- Le moyen terme à dominante d'habitat, pouvant se situer à 5 ans et au-delà à compter de l'approbation de la modification n°4 du PLU »

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLU.

A l'appui de l'extrait cartographique ci-dessous, cet échancier prévisionnel est établi comme suit :

ZONES A URBANISER			TERME PREVISIONNEL	
Nom	Vocation dominante	Zone	COURT	MOYEN
Le Laudon Sud	Mixité	1AUA1-oap3	X	
Tavan	Habitat	1AUB-oap4	X	
Chez Geindre	Habitat	1AUB-oap6 phase 1	X	
Les Chapelles	Activités	1AUX-oap5		X
Chez Geindre	Habitat	1AUB-1AUC oap6 phase 2		X



Ouverture à court terme		Vocation mixte
		Vocation d'habitat
Ouverture à moyen terme		Vocation d'habitat
Ouverture à moyen terme		Vocation d'activités

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon l'article L.123.1.4 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP "*peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*".

"Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

▪ SUR LE FOND

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°3).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

▪ SUR LE CONTENU

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

▪ SUR LA FORME

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

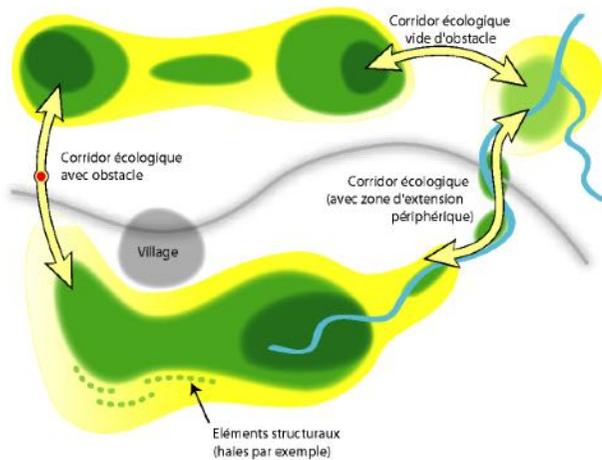
Le PLU de Saint-Jorioz comprend une OAP thématique (ci-après) et sept OAP sectorielles, numérotées de 1 à 7 (pièce n°5-2 du PLU).

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour les réservoirs de biodiversité identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



- Noyau de biodiversité
 - Zone d'extension du noyau de biodiversité
 - Espace réservoir de la faune sauvage
 - Zone de développement (zone potentielle d'extension non contiguë à un noyau de biodiversité mais connectée par un corridor)
 - ↔ Corridor écologique
 - Point obstacle
 - Infrastructure de transport
- D'après : ECONAT SA Yverdon-les-Bains & PIU GmbH Wabern



Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

En particulier pour les zones humides au sens du L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement (y compris les roselières), dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP :

Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.

Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de disfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant restaurés. En particulier, l'environnement naturel terrestre en continuité avec les roselières doit être préservé ou restauré pour assurer des milieux favorables à la faune sauvage associée (oiseaux d'eau, amphibiens, ...).

Les aménagements réalisés à proximité des roselières doivent garantir la protection de ces milieux de toute activité nautique (pas de pénétration d'embarcations) et ne pas présenter de risque de rejets ponctuels de produits polluants (hydrocarbures en particulier).



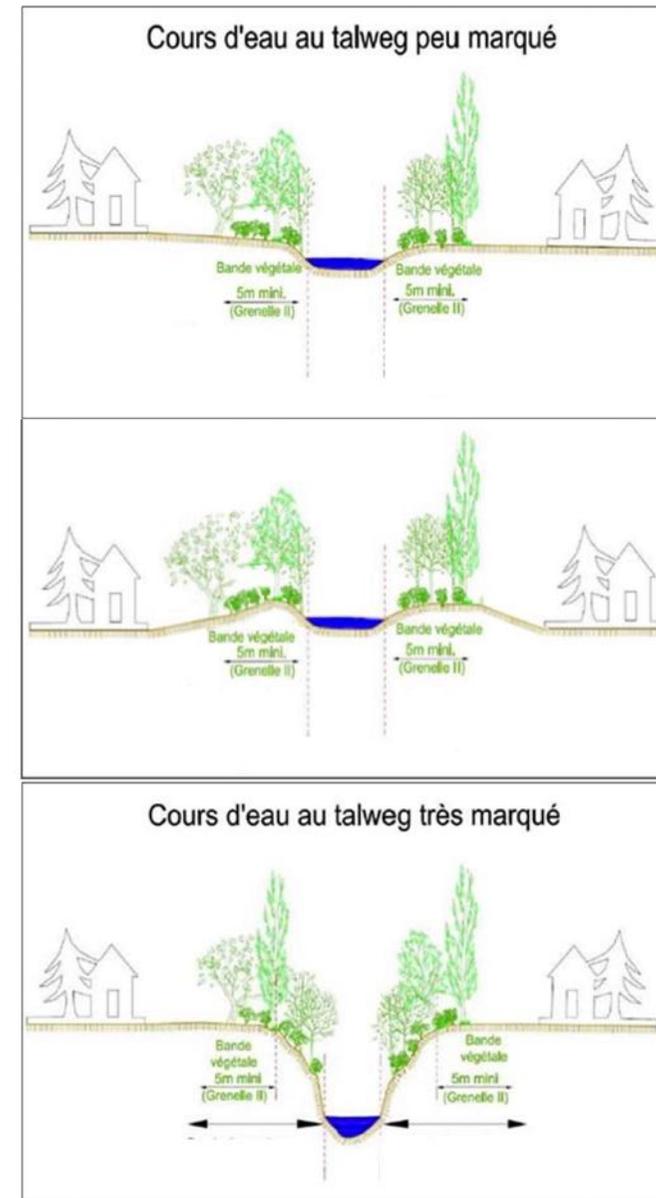
Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

Le long des cours d'eau identifiés, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges, et de dix mètres de part et d'autre du sommet des berges pour l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Doucet et le Villard.

Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées (réaménagées dans un caractère naturel).

La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau et des zones humides doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.



Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour les continuités écologiques identifiées au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte les continuités écologiques identifiées et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, zones humides,...), de maintien des perméabilités pour le passage de la faune sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune...

En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

Pour la trame végétale de proximité, identifiée au document graphique de l'OAP :

L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.

La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.

En cas de destruction de ces milieux naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.



Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain dans les zones U et AU du PLU :

Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée.

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié :

- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés,
- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales. Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles. Sont notamment à proscrire, les espèces végétales invasives suivantes : Ambroisie, Balsamine de l'Himalaya, Berce du Caucase, Buddleia, Renouées, Solidages.

La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions et, en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.

La végétalisation des toitures en privilégiant des sols profond (>30cm), sous réserves des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés, peut être envisagée.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales et, en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydromorphes doivent être privilégiées.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être pris en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).

L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.



Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Préconisations générales pour les haies :

Sont à éviter : les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux.

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles.

Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier sont les suivants :

- Arbres : Aubépine, Aulne Glutineux, Bouleau verruqueux, Charme, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre, Marronnier (acclimaté), Merissier, Noyer, Orme Commun, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Robinier (acacia), Saule blanc, Saule osier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Epicéa, If commun.
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Buis, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, cotonéaster, Eglantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Groseillier commun, Houx, Noisetier, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorne Obier.



Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

Pour les « plages » agricoles visuellement sensibles identifiées au document graphique de l'OAP :

Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.

Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des façades :

L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie.

Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet (notamment en cas de projet d'isolation par l'extérieur), conservés, restaurés et remis en valeur.

Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...).

Les escaliers, balcons et galeries doivent être, sauf impératifs du projet, couverts en majeure proportion par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.

Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc). En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP :

En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :

Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions.

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.



En cas de réfection ou modifications des toitures :

L'orientation du ou des nouveaux faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
- l'emploi de verrières, ainsi que les lucarnes de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Pour le traitement des abords des constructions au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués, si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti.



Document graphique de l'OAP

Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune	
	Cours d'eau
	Réservoirs de biodiversité, dont :
	Zones humides, y compris roselières
	Corridors écologiques
	Trame végétale de proximité
Protéger et mettre en valeur le grand paysage	
	Plages agricoles sensibles du point de vue du paysage
Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune	
	Bâti traditionnel et/ou patrimonial existant

