



PLU DE SAINT-JORIOZ

Modification n°5

Dossier d'approbation pour le Conseil Communautaire

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

Juillet 2024

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	CAPT - S. VALLET, URBANISTE
Modification n°3 Modification n°4 Modification n°5	

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".

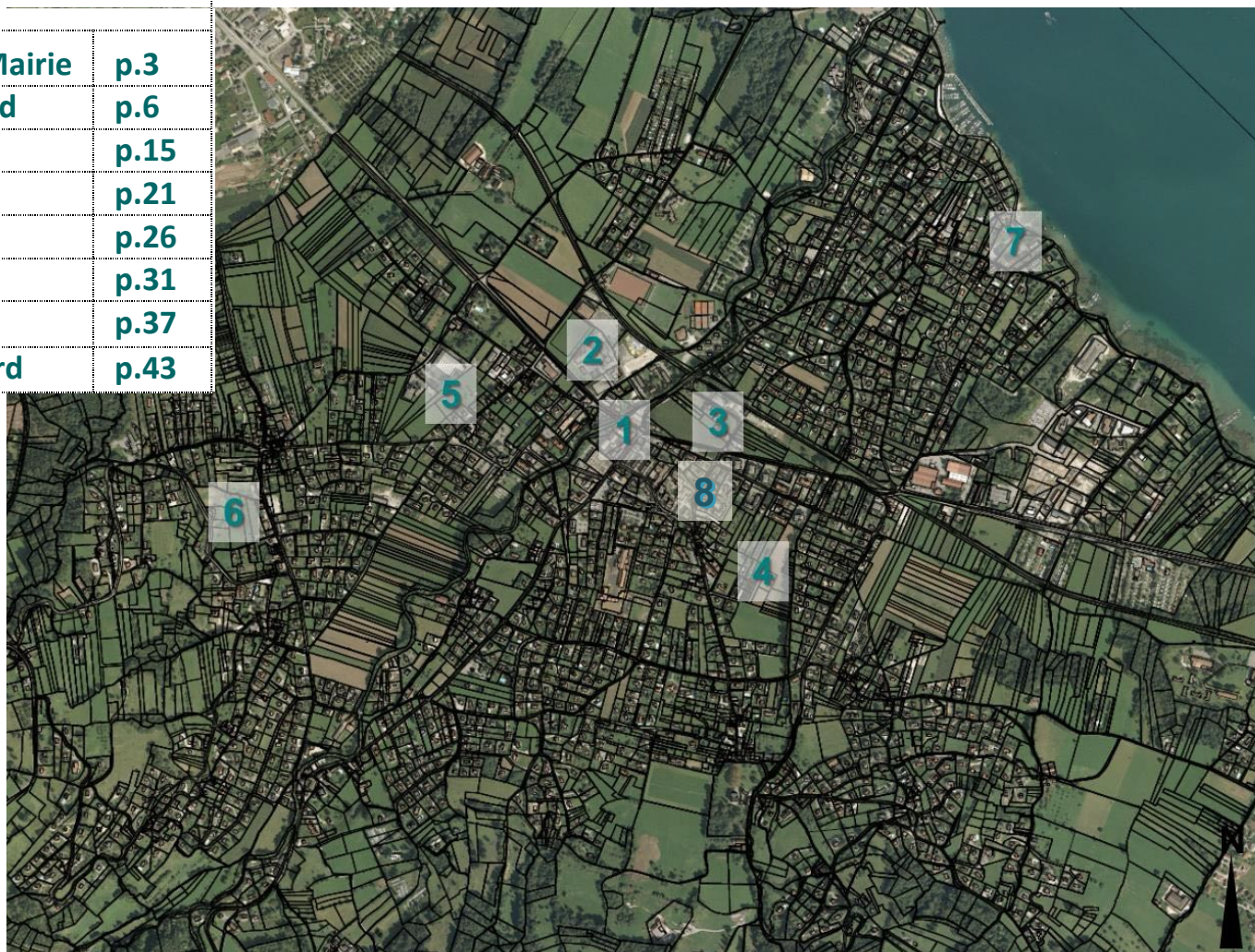
Le PLU de Saint-Jorioz comprend une OAP thématique (pièce 5-2 du PLU) et huit OAP sectorielles, numérotées de 1 à 8 (ci-après).

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.15
4	Tavan	p.21
5	Les Chapelles	p.26
6	Chez Geindre	p.31
7	Vieille Eglise	p.37
8	Route du Villard	p.43



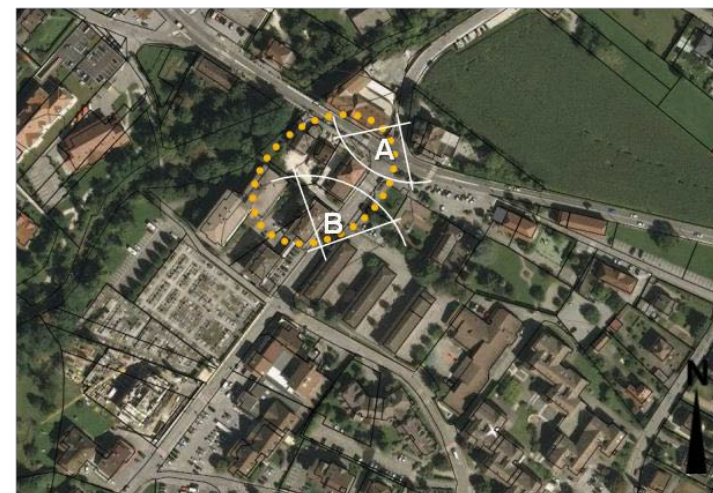
OAP 1 : LES ABORDS DE LA MAIRIE

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

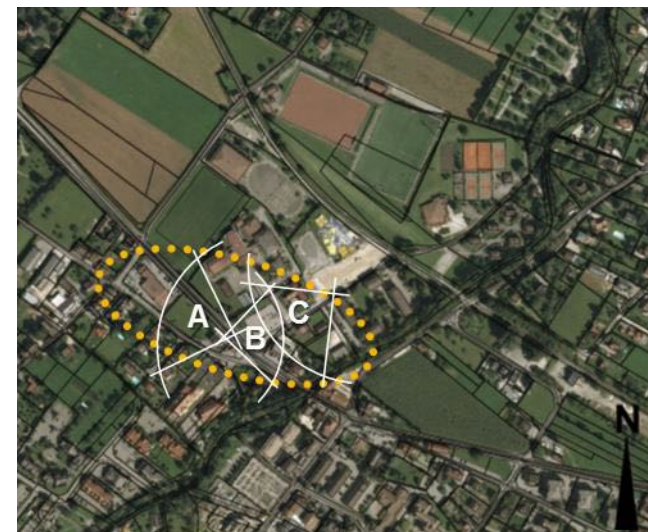
Le site :

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'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.



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 majeur, véritable parc de proximité pour l'habitat dense du centre-ville, 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.

De manière générale, le projet de Transport en Commun en Site Propre Intégral (TCSPI) nécessitera un confortement du projet de la RD1508.

Les principes d'aménagement :



Trois sous-secteurs opérationnels sont distingués :

- **S1** (environ 0,7 ha),
- **S2** (environ 0,7 ha)
- **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.
- Afin de permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement du futur Transport en Commun en Site Propre Intégral (TCSPI), le recul des constructions S1 devra être au minimum de 5m par rapport aux limites cadastrales actuelles.

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.
- Une connexion piétonne sera assurée entre les deux opérations d'ensemble du secteur 2.
- 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 :

- Au minimum, 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").
- Un arrêt du futur Transport en Commun en Site Propre Intégral (TCSPI) est possible sur ce site, le long de la RD1508.

Passage modes actifs sous la RD1508 (aménagement indépendant des secteurs ci-dessus) :

- Un passage modes actifs sous la RD1508 est prévu à proximité du carrefour entre la RD1508 et la rue du Laudon.

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 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 :

- En plus d'un éventuel arrêt pour le futur Transport en Commun en Site Propre Intégral (TCSPI), seules les constructions nouvelles liées à l'animation du parc urbain seront autorisées. Aucune construction d'habitation ne pourra être prévue. De plus, ces constructions nouvelles ne pourront excéder un niveau + combles. Enfin, le bâtiment existant pourra être démoli, reconstruit (avec ou sans majoration de l'emprise au sol) ou réhabilité, en respectant la limite de la hauteur actuelle maximale.

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 2 :

- La lisière le long de de la ripisylve devra être traitée en pleine terre de type prairie, avec un cheminement piéton.
- L'implantation des bâtiments devra permettre de conserver une liaison (piétonne et paysagère) avec la partie avale. Cet espace de liaison sera ouvert au public et des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services seront prévus pour animer cet espace (cette orientation ne s'applique qu'à la tranche amont → voir partie programme des constructions).
- Le stationnement lié à l'habitat sera en souterrain (excepté stationnement visiteurs). L'accès sera prévu depuis l'opération Nord-Est (tranche avale). Le niveau de stationnement en souterrain sera donc mis en attente pour être prolongé dans la tranche amont.

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 :

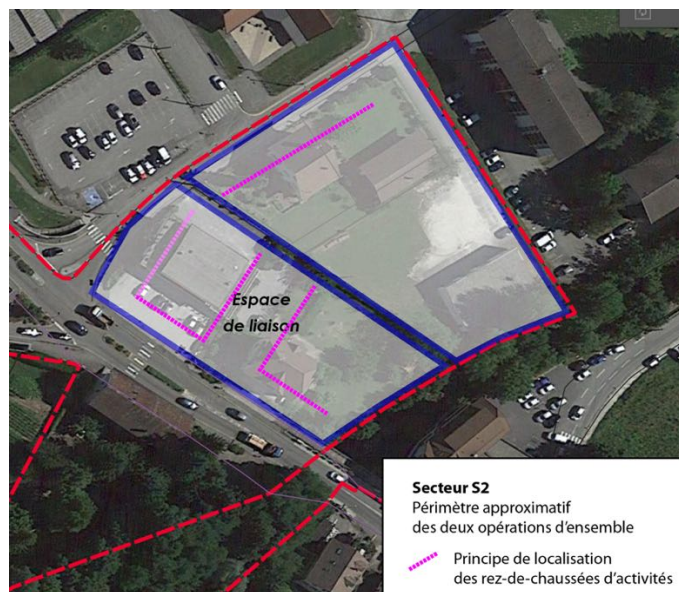
- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

Le programme de constructions :

- **Dans le Secteur 1** : les RDC des bâtiments seront réservés à des locaux commerciaux ou de services.
- **Secteur S2** : environ 70 logements :
 - Environ 15 logements sur la partie Sud-Ouest (tranche amont) en front de RD1508 (R+2+combles à l'amont, R+3+combles à l'aval), dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - Environ 55 logements sur la partie Nord-Est (tranche aval), R+3+attique maximum) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour l'opération d'ensemble au Sud-Ouest (tranche amont) : Les RDC des constructions en façade de la RD1508, ainsi qu'en interface avec l'espace de liaison et la route du Laudon seront destinés à des locaux commerciaux ou de services.

Pour l'opération d'ensemble Nord Est (tranche aval) : des RDC commerciaux ou de services pourront aussi être envisagés en interface avec la route du Laudon. À minima un rez-de-chaussée commercial, donnant sur la route du Laudon sera proposé dans le cadre de l'opération d'ensemble au Nord-Est

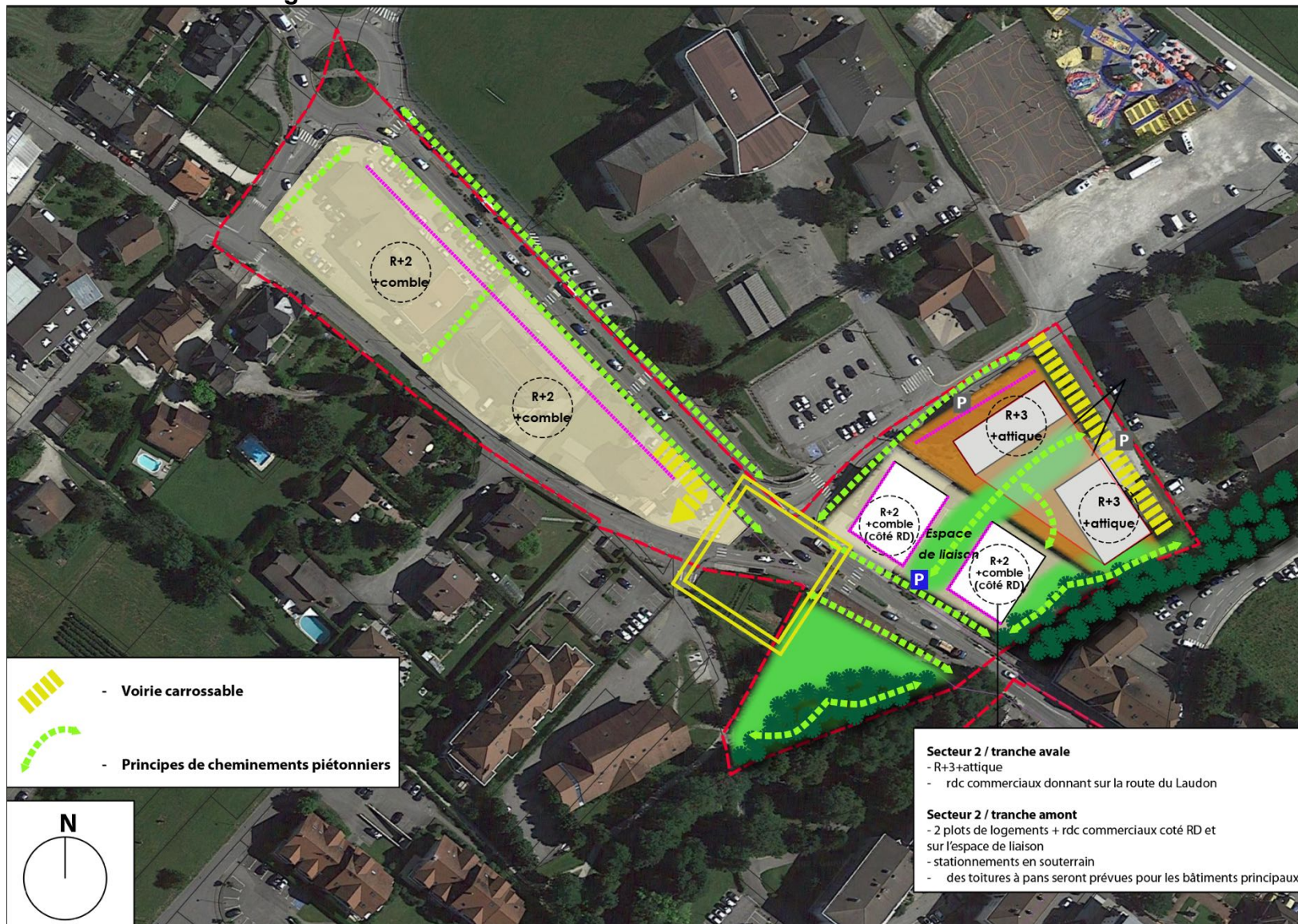


périmètres des opérations d'ensemble du secteur S2

Au regard des contraintes d'aménagement (accès aux souterrains depuis la tranche avale), la mise en œuvre de la tranche amont sera soit concomitante à la tranche avale, soit postérieure.

- **Secteur S3** : Parc urbain à aménager en bord de Laudon. Toutefois, le bâtiment existant peut être réhabilité ou faire l'objet d'une démolition-reconstruction. Il pourra accueillir des commerces et/ou des services et/ou de l'habitat.
- **Dans l'ensemble des secteurs** : Pour rappel, pour tout programme à partir de 3 logements, la servitude de mixité prévue au règlement s'applique.

Les intentions d'aménagement :



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.

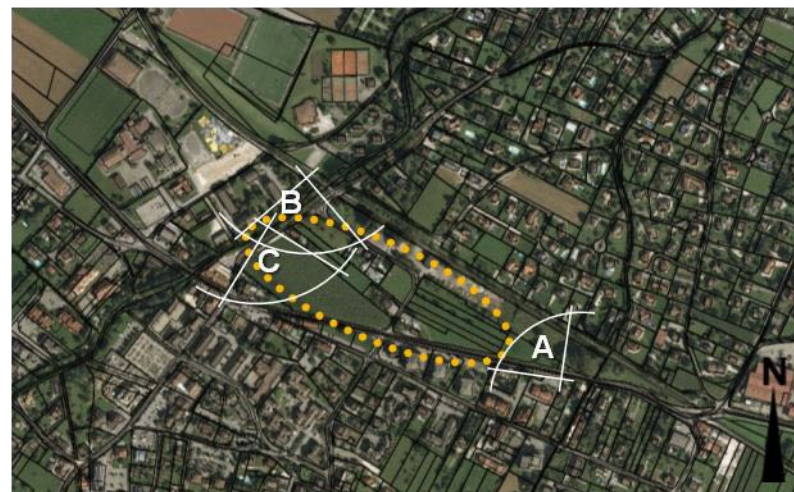
Il est délimité :

- 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.

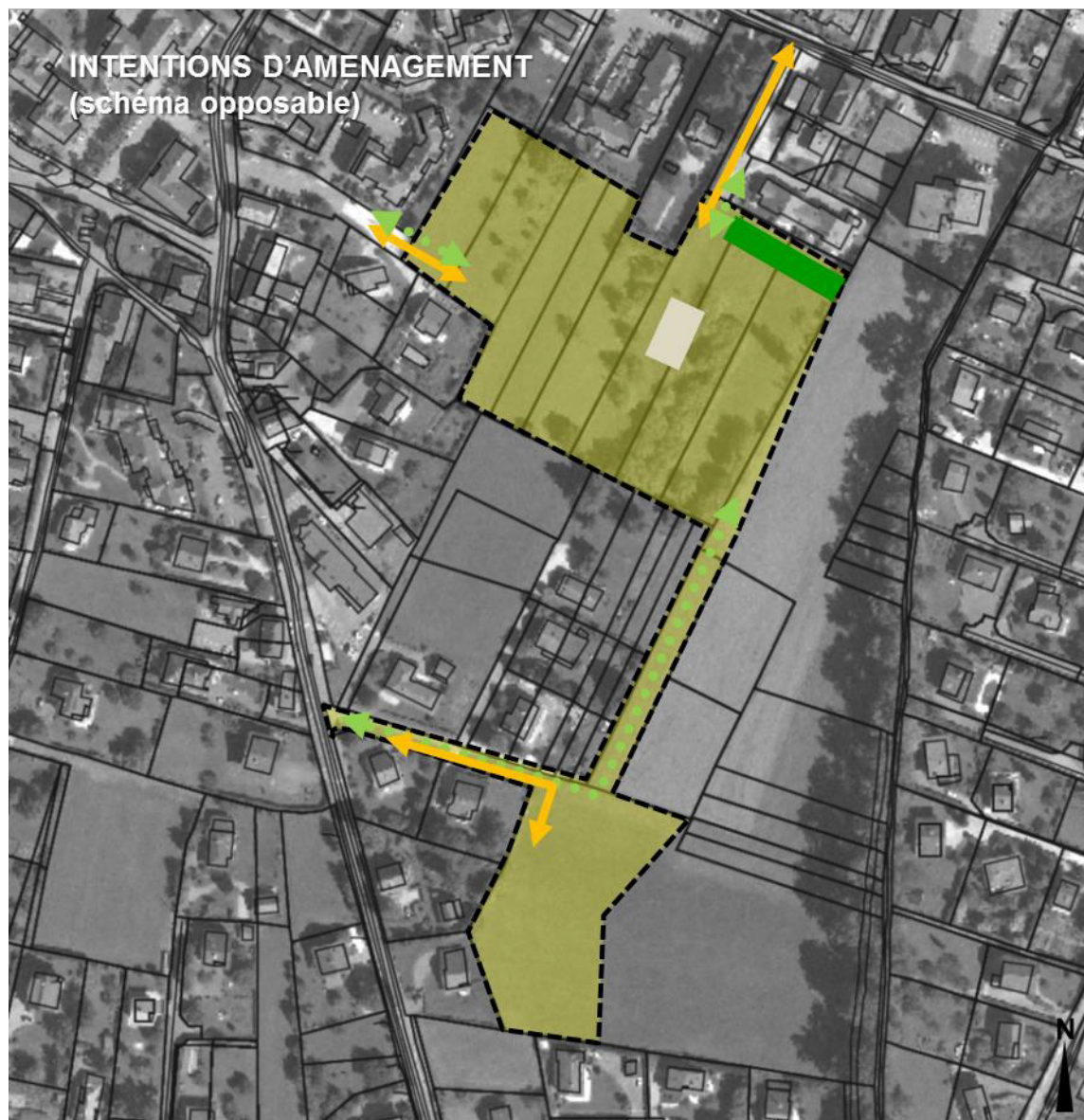
Gestion des eaux pluviales :

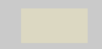
- Réserver un espace suffisant au sein des aménagements afin de permettre l'implantation de dispositifs assurant une infiltration complète des eaux pluviales.

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 :

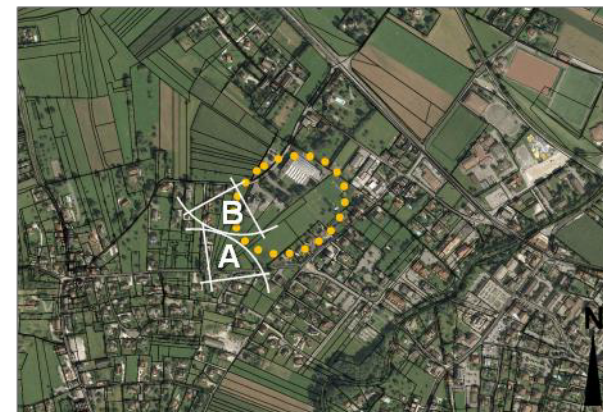


OAP 5 : LES CHAPELLES

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.

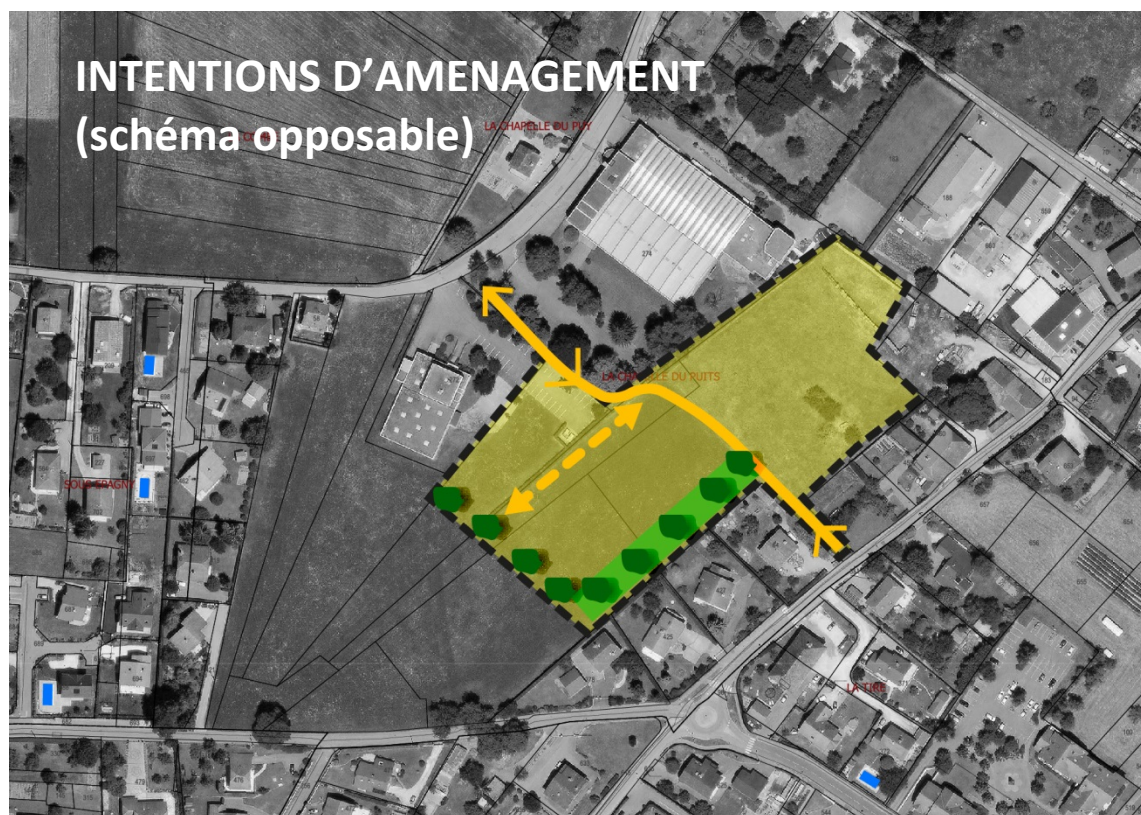
Gestion des eaux pluviales :

- 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 :

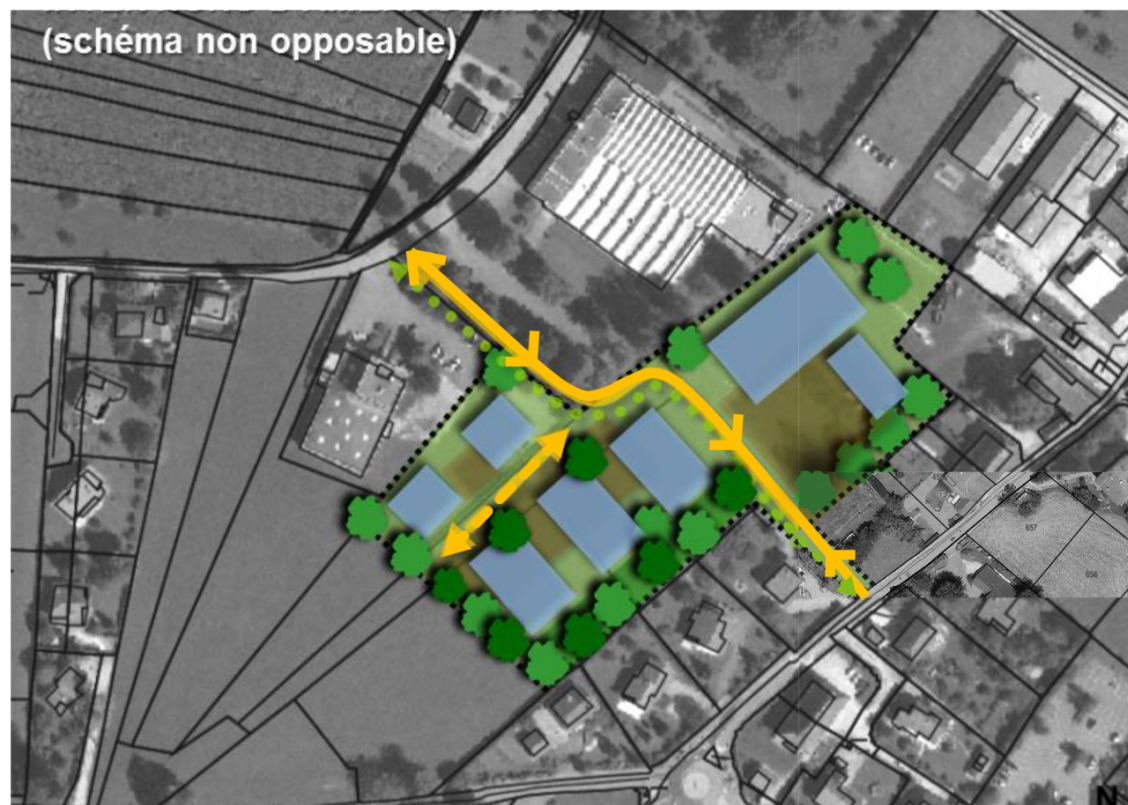
- Constructions à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, de service, de bureau).

Les intentions d'aménagement :



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 :

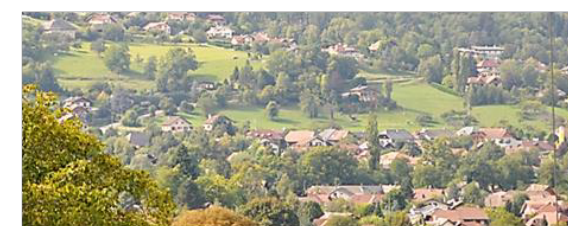
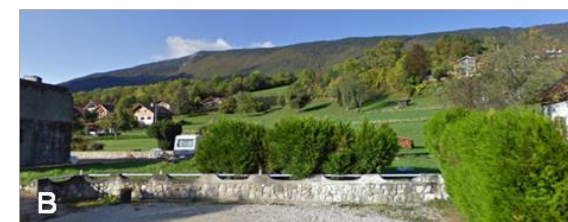
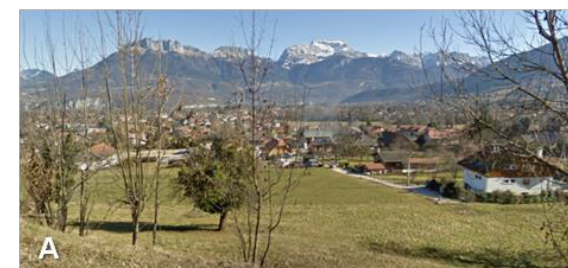
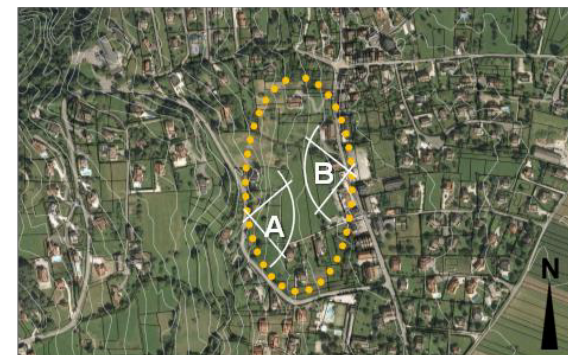
Il s'agit d'un espace situé sur le coteau en surplomb du hameau d'Epagny, en pente orientée vers l'Est, modérée en partie aval, plus accentuée à l'amont. Sa surface est d'environ 3,8 ha.

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.

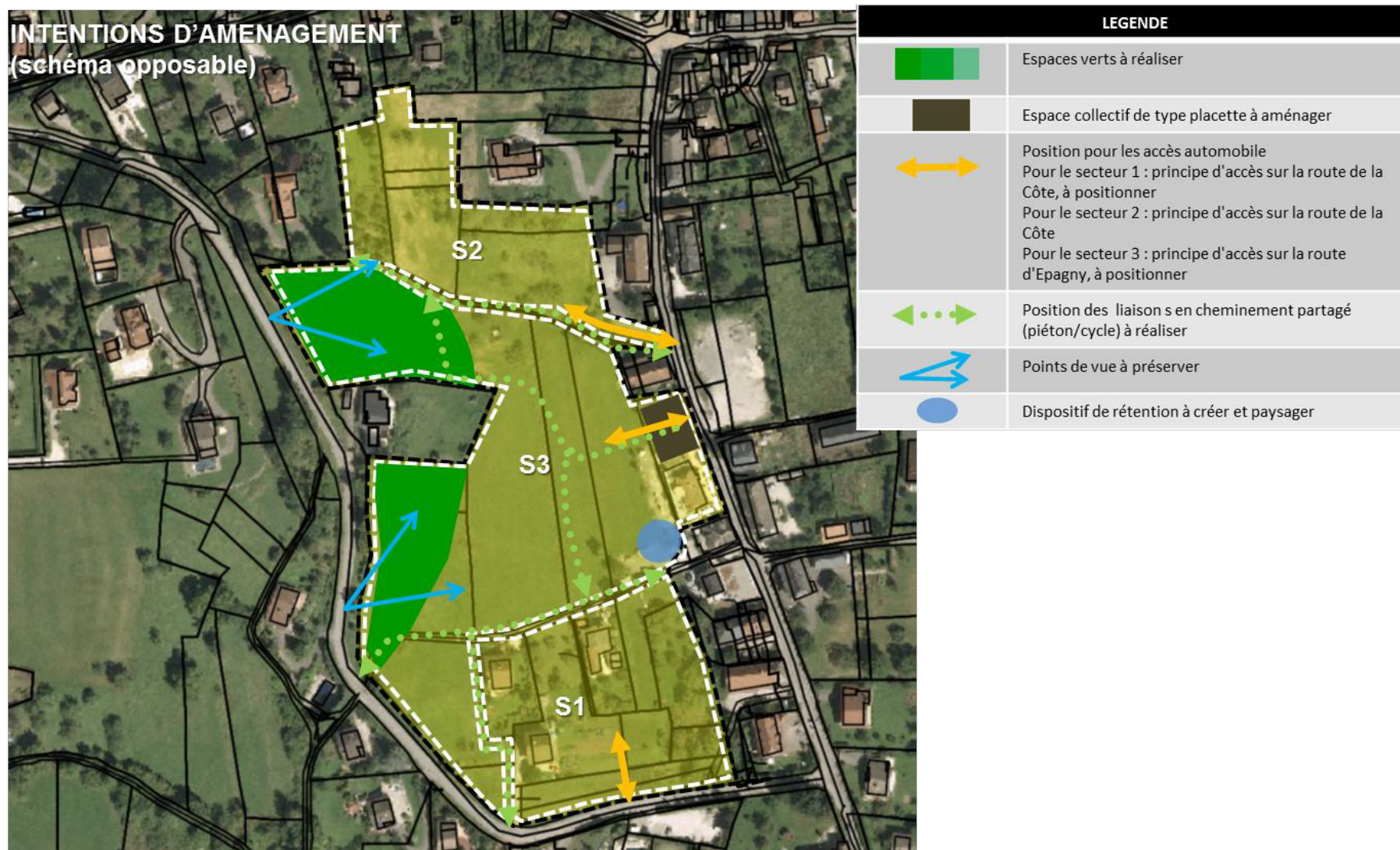
Le programme de constructions :

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.



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 :

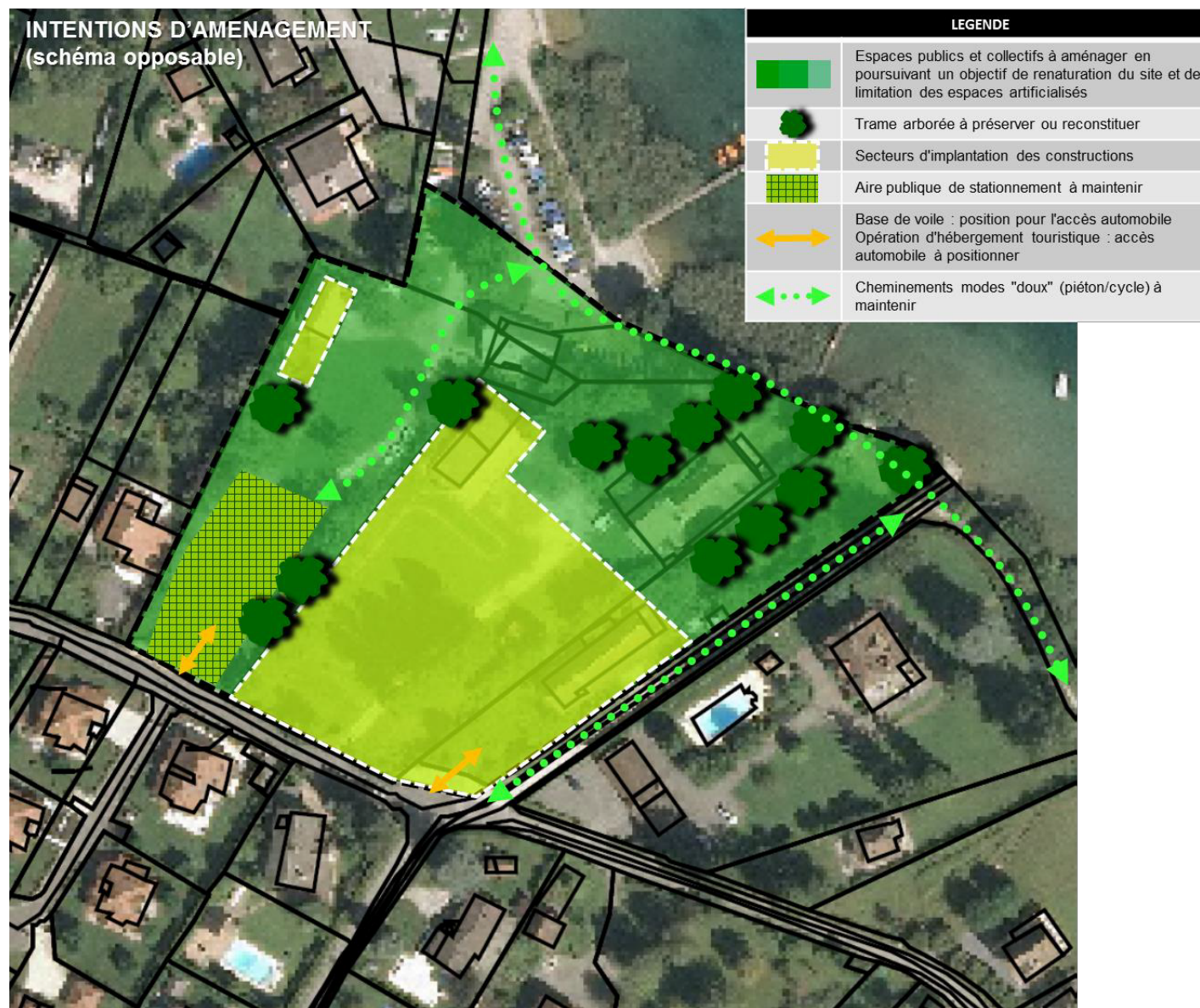
- L'aire naturelle de stationnement sera traitée en matériaux perméables et plantée.
- L'aménagement des espaces situés entre le secteur d'implantation des constructions et les rives du lac poursuivra un objectif prioritaire de renaturation du site et de limitation des espaces artificialisés.

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

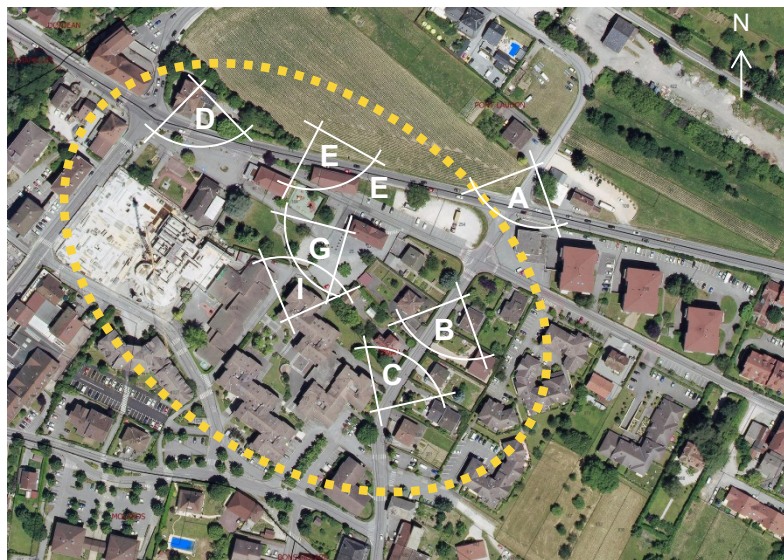
Le site :

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'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.

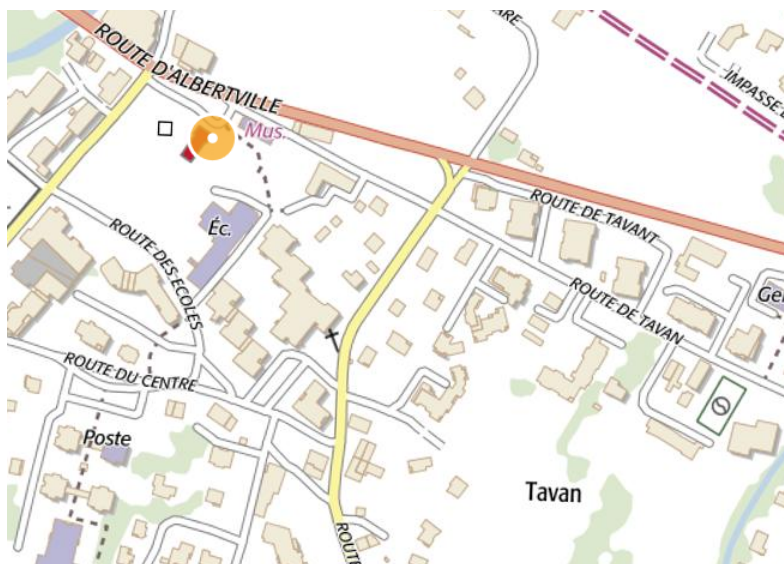
A proximité des commerces du centre-ville Route de l'Eglise, de la pharmacie de la Tournette à l'angle des routes de Tavan et du Villard et du marché hebdomadaire de Saint-Jorioz qui s'installe Route de Tavan.

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'Ecole maternelle, du Musée de Pays, de l'Ecole 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
	Ordonnancement 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.

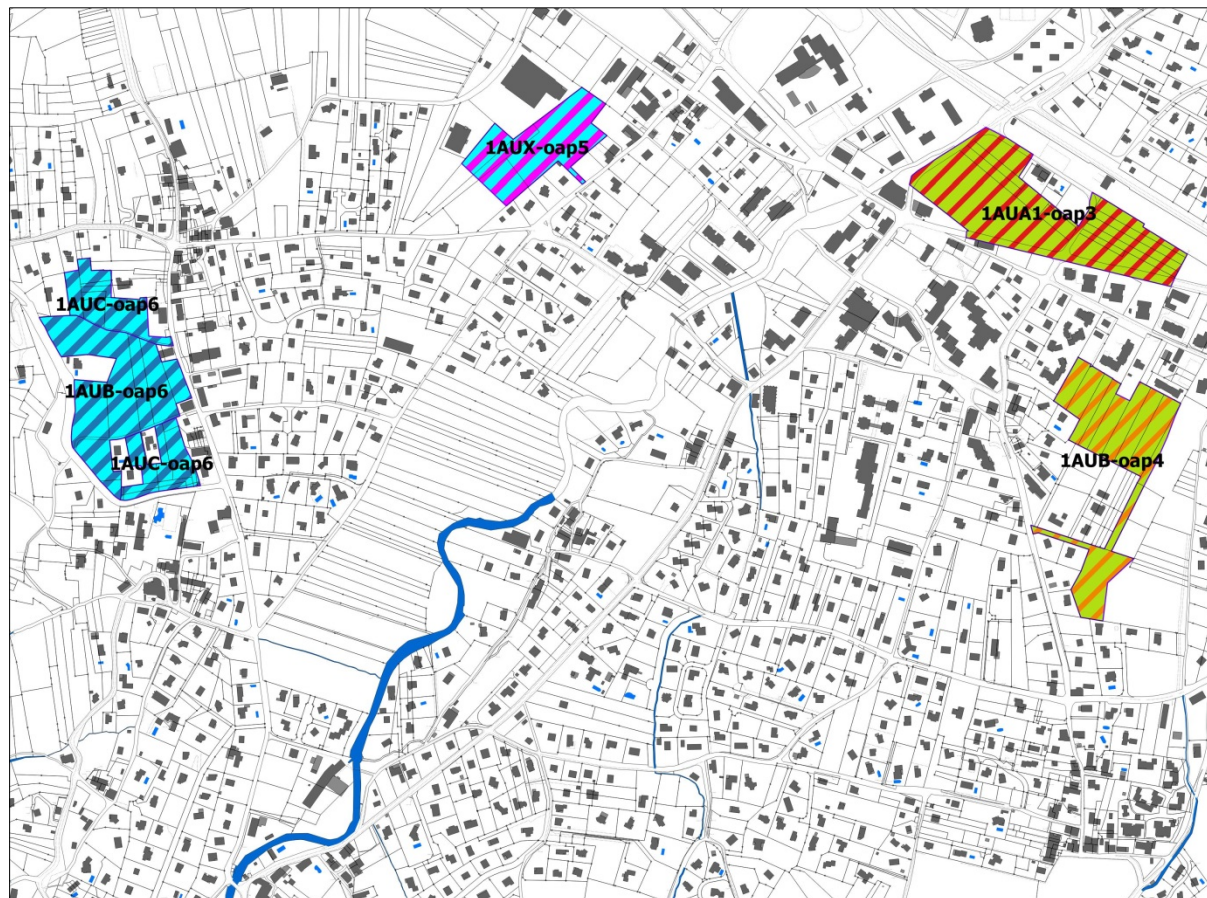
Cet échancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- 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