

SOMMAIRE

3^{ème} PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE	p. 159
1 – L'ELABORATION DU PLU	p. 159
2 – LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	p. 160
3 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	p. 163
4 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	p. 168
5 – LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLU.....	p. 169
6 – LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	p. 183
7 – LA PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS NATIONALES, SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES.....	p. 185
8 – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	p. 186
4^{ème} PARTIE : EXPOSE DES CHOIX RETENUS	p. 188
0 – PREAMBULE.....	p. 188
1 – LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	p. 189
1.1 – Enjeux transversaux.....	p. 189
1.2 – Pourquoi développer et organiser la vie de proximité ?.....	p. 193
1.3 – Pourquoi soutenir et conforter une économie diversifiée ?.....	p. 194
1.4 – Pourquoi préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnel ?	p. 195
1.5 – L'intégration des enjeux environnementaux dans le projet communal.....	p. 196
2 – MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	p. 202
2.1 – Les zones du PLU.....	p. 203
2.2 – Les dispositions graphiques particulières.....	p. 227
2.3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	p. 240
2.4 – Les emplacements réservés.....	p. 248
2.5 – Les annexes informatives.....	p. 250
2.6 – Les dispositions réglementaires.....	p. 251
3 – BILAN GENERAL SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	p. 269
3.1 – Sur le PADD.....	p. 269
3.2 – Sur les capacités d'accueil.....	p. 270

3.3 – Sur la consommation d’espace et le projet d’urbanisation	p. 273
3.4 – Sur le phasage de l’urbanisation.....	p. 276
3.5 – Sur l’équilibre entre les espaces.....	p. 276
4 – MOTIFS DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES PRESCRIPTIONS NATIONALES, SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES.....	p. 278
4.0 – Préambule : le cadre législatif	p. 278
4.1 – Une nécessaire compatibilité (ou prise en compte) avec les plans et programmes supra-communaux	p. 278
4.2 – Pour une prise en compte des servitudes d’utilité publique	p. 299
4,3 – Pour une prise en compte des autres plans, schémas ou programmes supra-communaux	p. 299
5^{ème} PARTIE : INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (MESURES D’EVITEMENT), ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPLEMENTAIRES	p. 300
1 – INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000.....	p. 300
2 – LES EQUILIBRES ENTRE ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET AMENAGES.....	p. 305
2.1 - Les réservoirs de biodiversité	p. 305
2.2 – Les corridors écologiques.....	p. 306
2.3 – La nature ordinaire et les espaces agricoles.....	p. 307
2.4 – Le paysage.....	p. 309
2.5 – L’orientation d’Aménagement et de Programmation Thématique	p. 312
3 – LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENT DOUX ET LA GESTION DES NUISANCES.....	p. 314
3.1 - Limitation des déplacements motorisés.....	p. 314
3.2 – Performances énergétiques de l’habitat.....	p. 315
3.3 – Protection des populations.....	p. 315
4 – LA RESSOURCE EN EAU.....	p. 317
6^{ème} PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI POUR L’ANALYSE DES RÉSULTATS DE L’APPLICATION DU PLU.....	p. 318
0 – PREAMBULE.....	p. 318
1 – LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.....	p. 319
2 – LES INDICATEURS SUR LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET L’OUVERTURE DES ZONES A L’URBANISATION.....	p. 320
3 – LES INDICATEURS SUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE.....	p. 321
ANNEXE : GLOSSAIRE	p. 322

3ème PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE

Article R 123.2.1° du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation (...) : 6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

1. L'ELABORATION DU PLU

Le Conseil Municipal a délibéré le 16 décembre 2010, pour engager une nouvelle procédure de révision du POS et d'élaboration d'un PLU, afin de doter Saint-Jorioz d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire, territorial, et aux exigences actuelles de la commune dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économique, sociales.

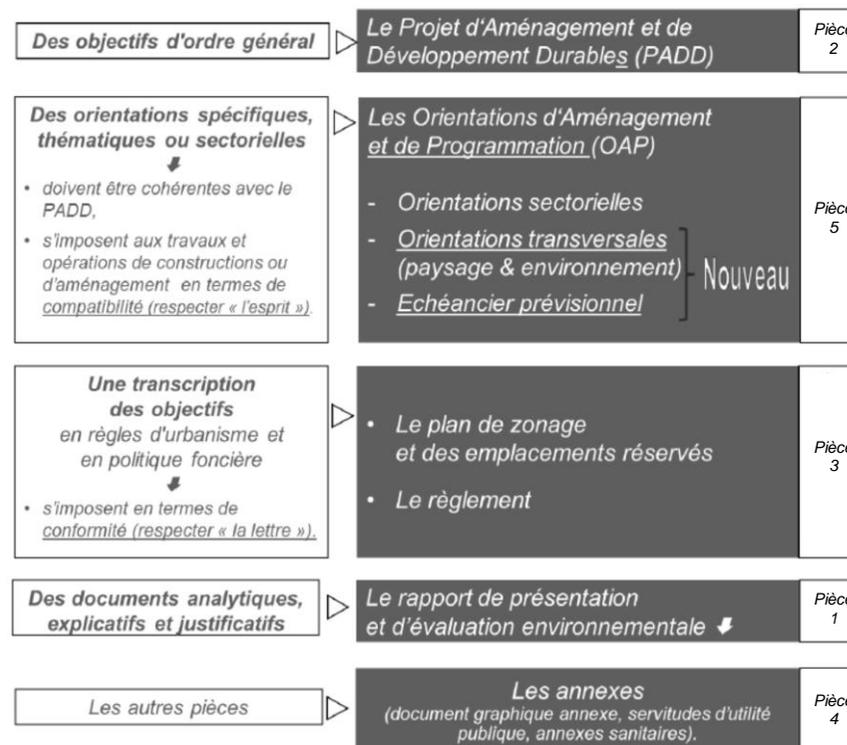
Le PLU est un document de planification portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il exprime le droit des sols, et sert de cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement.

Il est également une occasion privilégiée pour :

- Réaliser un diagnostic général et réaliste de la situation communale sur des thèmes divers : démographie, habitat, économie, urbanisation, équipements divers, environnement, paysages.
- Prendre en compte les enjeux exprimés par les personnes publiques associées à la démarche d'élaboration ou consultées à leur demande : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, SCOT, Parc Naturel Régional, chambres consulaires, communes voisines,...
- Engager un véritable débat démocratique, enrichi par la participation de la population dans le cadre de la concertation, laquelle a été informée et invitée à participer aux réflexions en cours tout au long de la procédure.

Il résulte d'une maturation politique et technique, qui a nécessité plusieurs années d'études et de réflexions, et a engagé des moyens techniques et financiers importants pour la commune.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs pièces :



Lors de sa mise à l'enquête publique, ce dossier est complété des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés (article R 123.19 du Code de l'urbanisme).

2. LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic général et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU ont mis en exergue les points forts et les points faibles, les opportunités et les menaces d'évolution du territoire communal, pour chacune des thématiques abordées.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement composent le premier cahier du rapport de présentation (Pièce n°1-1 du PLU).

2.1 LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE GENERAL

Saint-Jorioz est située dans un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon Rhône Alpin et le Bassin annécien.

En tant que riveraine du lac d'Annecy, la commune est un territoire sensible, soumis à la loi littoral, qui implique notamment que l'extension de l'urbanisation soit limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage.

Le territoire auquel appartient Saint-Jorioz s'organise à plusieurs échelles :

- A l'échelle du bassin annécien (63 communes, 200.000 habitants), avec la création du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin annécien (SCOT), approuvé en février 2014, et au regard duquel le PLU de Saint-Jorioz doit être cohérent, et compatible.
- À l'échelle du Parc Naturel du Massif des Bauges (64 communes), dont la Charte, avec laquelle le PLU de Saint-Jorioz doit être compatible, a été révisée pour la période 2008-2020.
- À l'échelle de la Communauté de Communes de la Rive Gauche du Lac d'Annecy (7 communes, environ 12000 habitants) qui a notamment élaboré un Programme Local de l'Habitat pour la période 2011-2017.

2.2 LA POPULATION ET LE LOGEMENT

Saint-Jorioz compte près de 5800 habitants. La croissance de la population est devenue moins rapide depuis les années 1990.

La structure de la population communale est en cours d'évolution :

- elle tend au vieillissement, plus d'un habitant sur deux a plus de 44 ans,

- la taille des ménages est en baisse, ce qui induit des besoins différents en termes de logements,
- une "spécialisation" sociale est en cours, avec des catégories socio-professionnelles élevées de plus en plus représentées.

Près des trois-quarts des actifs de la commune vont travailler dans d'autres territoires, ce qui a pour conséquence d'importantes migrations quotidiennes "domicile-travail".

Saint-Jorioz comprend plus de 3000 logements, parmi lesquels les logements individuels sont majoritaires, malgré un effort de diversification du parc de logements ces dernières années.

La part des logements locatifs est encore faible et le nombre de logements aidés est insuffisant, dans un contexte de marché "tendu" et de plus en plus "sélectif".

Le PLH dans lequel s'est engagée Saint-Jorioz avec les communes de la CCRGLA définit un objectif de réalisation de 95 logements aidés au cours des prochaines années.

■ Les enjeux liés à la population et aux logements :

Un équilibre durable de la structure de la population sur le territoire communal : plus de mixité sociale et générationnelle (notamment pour freiner le vieillissement de la population), qui nécessite de générer un parc de logements permettant un meilleur parcours résidentiel pour tous les types de ménages.

Une contribution aux besoins en logements à l'échelle du bassin de vie et de la rive gauche du lac d'Annecy, qui nécessite une réponse tant quantitative que qualitative et spatiale : une nécessaire prise en compte de la sensibilité du territoire communal, en tant que territoire littoral, qui limite la croissance démographique annuelle moyenne à environ 0,95%.

2.3 L'ECONOMIE LOCALE ET L'EMPLOI

Saint-Jorioz compte de nombreux emplois, mais a toutefois un profil de commune plutôt résidentielle. C'est une commune où l'on habite, plus que l'on travaille (elle compte six emplois pour dix actifs), avec un impact majeur qu'il convient de maîtriser : les nombreux déplacements pendulaires avec l'agglomération annécienne...

Les emplois exercés sur la commune le sont principalement dans le secteur tertiaire...

- le tourisme, avec des retombées économiques directes et indirectes en termes d'emplois, d'impacts sur le commerce, les services, l'artisanat local...
 - le commerce : Saint-Jorioz est un pôle commercial et de services dont l'attractivité s'étend à la rive gauche du lac.
- ... mais aussi l'artisanat et l'industrie présents dans les zones d'activités, et l'agriculture, qui a un rôle majeur d'entretien du territoire communal.

▪ **Les enjeux liés à l'économie et l'emploi :**

Le maintien et le développement de l'emploi et les différents secteurs d'activités économiques présents et importants pour le territoire :

- par la prise en compte des contraintes et enjeux spécifiques aux secteurs d'activités économiques (tourisme, agriculture, artisanat, industrie, commerces, services),
- par une offre en logement adaptée aux besoins des entreprises locales.

2.4 LES EQUIPEMENTS, RESEAUX, INFRASTRUCTURES

Les constructions sont desservies à 95% par l'assainissement collectif. La ressource en eau potable est abondante, mais le rendement du réseau de distribution est en cours d'amélioration. Le réseau de gestion des eaux pluviales est bien développé sur l'ensemble du territoire. Quelques dysfonctionnements sont identifiés, qui devront être résolus. Pour ne pas les accentuer, le développement de l'urbanisation doit les prendre en compte et s'accompagner de mesures de gestion.

Saint-Jorioz dispose d'offre variée en équipements, dont le rayonnement s'étend pour certains au-delà de l'échelle communale, conférant à Saint-Jorioz le statut de pôle de services. La vie associative et des animations de proximité sont également variées. Des projets portent sur le renforcement des équipements.

▪ **Les enjeux liés aux équipements, réseaux et infrastructures**

Les exigences de plus en plus strictes en matière sanitaire (lois sur l'eau, l'environnement, la prévention des risques, ...), et le coût des réseaux de plus en plus importants impliquent de rechercher un mode de développement de l'urbanisation qui optimise et rationalise la desserte par les réseaux collectifs. Egalement, des enjeux de réponse aux besoins en équipements sont identifiés.

2.5 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

L'organisation du bassin de vie génère une forte mobilité, alors que la majorité des déplacements se fait en automobile. La RD1508 supporte un trafic de transit important qui traverse le centre-bourg, et génère des nuisances.

Le réseau de voiries, présente certaines "lacunes" (notamment pour la traversée du Laudon), ainsi que quelques secteurs dangereux.

Le maillage des liaisons piétonnes et cycles est en partie développé, mais à renforcer et sécuriser, en particulier au centre.

Quant aux transports collectifs, ils sont actuellement peu attractifs, mais Saint-Jorioz devrait à terme être desservi par un axe de transport collectif performant.

▪ **Les enjeux liés aux transports et déplacements**

L'enjeu principal concernant les déplacements est d'accompagner la future desserte du bourg par un transport public performant, ce qui implique des choix d'urbanisme adaptés (un développement plus regroupé et plus dense dans l'aire de desserte des TC, au centre-bourg).

Il est également important de poursuivre l'aménagement, voire le maillage routier, pour une meilleure sécurité de tous les usagers de l'espace public, et développer le maillage des liaisons piétonnes et cycles afin d'encourager les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

2.6 LA BIODIVERSITE ET LA DYNAMIQUE ECOLOGIQUE

Saint-Jorioz comprend une mosaïque de milieux naturels : des réservoirs de biodiversité, dont certains à forte valeur environnementale, des espaces forestiers et de "nature ordinaire", qui sont supports de la dynamique écologique, ainsi que des corridors écologiques (axes de déplacements de la faune).

▪ **Les enjeux liés à la biodiversité et la dynamique écologique**

La protection des ressources et des milieux naturels riches et variés identifiés, dont la loi Grenelle impose désormais une prise en compte renforcée, ainsi que la prise en compte des risques naturels et technologiques, pour la protection des biens et des personnes.

2.7 LE PAYSAGE

Saint-Jorioz bénéficie d'une situation exceptionnelle, entre lac et montagne, qui fonde son attractivité. Elle offre encore aujourd'hui une variété de paysages de grande valeur identitaire et émotionnelle, qui contribuent à la qualité de vie de ses habitants et à son attractivité pour le tourisme et les loisirs.

Cependant le cadre de vie a fortement évolué depuis le début du siècle. Notamment la forêt et la végétation se font de plus en plus présentes, la déprise agricole induit la "fermeture" et la perte de lisibilité des paysages, l'urbanisation s'étend, et certains des espaces urbanisés ont tendance à se banaliser.

Les principaux atouts et faiblesses du paysage ont été identifiés, afin que le PLU contribue au maintien, à la valorisation du cadre de vie, de l'identité de la commune et de sa contribution dans le grand paysage des rives du lac d'Annecy.

▪ Les enjeux liés au paysage

La préservation et la valorisation de la qualité du cadre de vie (qui constitue également le « fonds de commerce » de l'économie touristique), repose sur les enjeux paysagers suivants :

- la lisibilité et l'identité du centre-bourg,
- la structuration et la lisibilité du reste de l'espace urbanisé,
- une meilleure qualification de l'entrée de ville, et des différentes séquences paysagères de la RD1508,
- la continuité d'une trame verte paysagère, le développement de continuités vertes et des liaisons pour les modes de déplacement "doux",
- la lisibilité des franges entre les différentes entités paysagères (notamment la recherche d'une meilleure définition des limites amont de l'espace urbanisé),
- la lisibilité du caractère rural des coteaux et la préservation des coupures vertes,
- et d'une manière générale : un enjeu de modération de la consommation d'espace.

2.8 LES GRANDS ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

▪ Les grands enjeux environnementaux

Trois grands enjeux environnementaux se sont dégagés de l'état initial de l'environnement :

- Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, afin de préserver la continuité des espaces naturels terrestres et aquatiques au sein de l'espace urbain et de structurer un paysage de grande qualité.
- Le développement urbain et la structuration du territoire favorisant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle dans le but de préserver le cadre de vie et protéger la santé de la population (émissions polluantes, nuisances...).
- La qualité de la ressource en eau (au sens large), et le régime hydrologique des hydrosystèmes (réseau hydrographique, milieux humides).

▪ Les grands enjeux transversaux

De l'approche thématique ont pu être dégagés les enjeux transversaux pour l'avenir de Saint-Jorioz, rappelés ci-après :

- Une vie de proximité à développer et à organiser, pour relever les enjeux démographiques et de mobilité pour demain, au profit de la qualité de vie des habitants.
- Une économie diversifiée, à soutenir et à conforter, au profit du maintien et du développement de l'emploi, mais aussi d'un fonctionnement optimisé et de l'animation de la vie communale.
- Un patrimoine paysager et naturel exceptionnels à préserver et à valoriser, une mosaïque de milieux naturels et de paysages (bâti et non bâti) à préserver et/ou valoriser, et un potentiel de renforcement « la nature en ville ». Ceci au profit de la qualité du cadre de vie des habitants, mais aussi, de l'attractivité touristique de Saint-Jorioz.

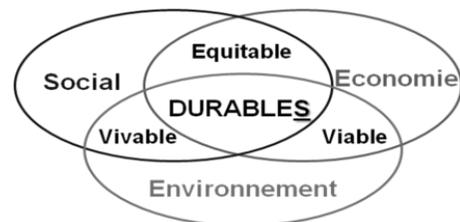
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Sorte de charte politique, le PADD est la « clef de voûte » du PLU. Il expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, qui concernent l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir. Le PADD (Pièce n°2 du PLU) constitue une pièce obligatoire du dossier de PLU. Bien que non opposable aux permis de construire, il est essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme : les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique doivent être en cohérence avec le PADD.

3.1 LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Un engagement à promouvoir des modes de développement plus respectueux de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.

La convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

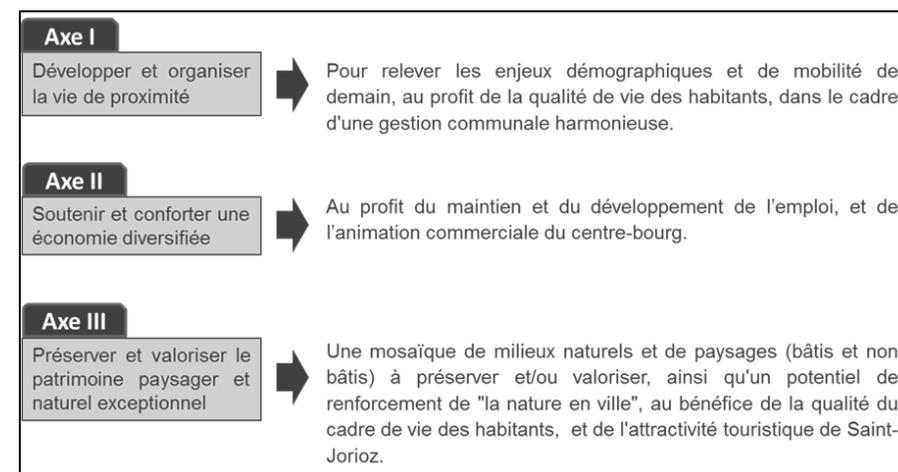


... et dont les 5 finalités sont rappelées ci-dessous :

- Finalité 1 :** Le changement climatique (lutte, adaptation) et la protection de l'atmosphère.
- Finalité 2 :** La préservation de la biodiversité, la protection et la gestion des milieux et des ressources.
- Finalité 3 :** L'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie.
- Finalité 4 :** La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations.
- Finalité 5 :** Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

3.2 LE PADD DE SAINT-JORIOZ

Les enjeux dégagés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont inspiré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Jorioz (pièce N°2 du dossier de PLU), dont le Conseil Municipal a débattu le 14 janvier 2013.



Le projet communal exprimé dans le PADD de Saint-Jorioz reflète la volonté d'assurer son rôle de pôle de proximité à l'échelle de la rive gauche du lac d'Annecy, reconnu par le SCOT, en termes d'habitat, d'emplois, d'équipements et de services. Ceci induit, à échéance du PLU, un renforcement maîtrisé des capacités d'accueil de la commune pour ses différentes fonctions, qui s'opérera avec l'orientation forte d'un « recentrage » significatif au centre-bourg, et ce, dans l'objectif d'un mode de développement « soutenable » ; En effet :

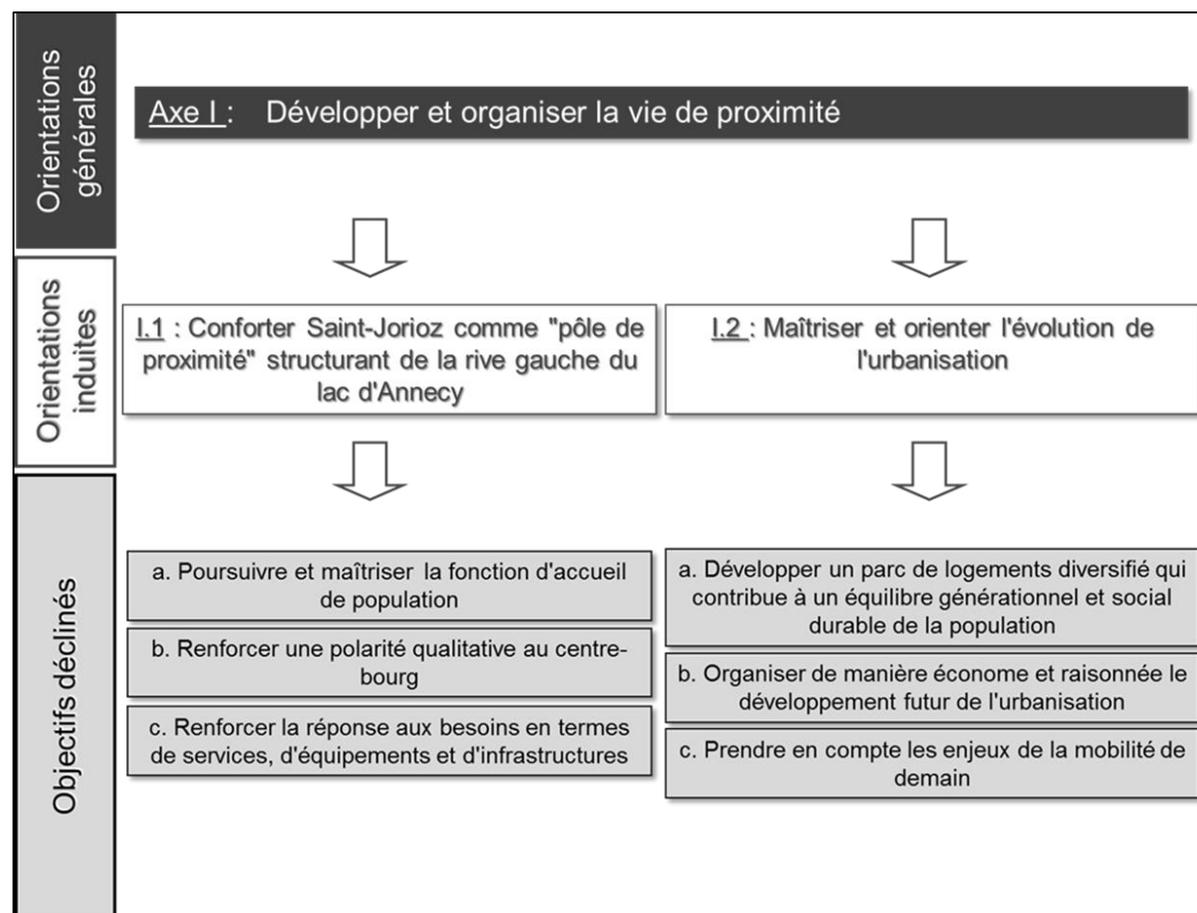
- **il permet de rationaliser le fonctionnement du territoire : renforcement de la vie de proximité, de la mixité sociale, optimisation des infrastructures, limitation des déplacements automobiles et de la pollution, en cohérence avec le projet de desserte à terme du centre-bourg par un BHNS (Bus à Haut Niveau de Service),**
- **il économise l'espace, ce qui permet de préserver les terres agricoles et de valoriser, qualités paysagères et environnementales de ce territoire littoral sensible des rives du lac d'Annecy.**

L'axe I du PADD définit le fondement du projet communal : l'affirmation du bourg, comme une polarité qualitative, permettant d'assumer la majorité de la capacité d'accueil de la commune, dans un principe de diversité sociale et de mixité des fonctions.

Un pôle de vie permettant de répondre aux besoins de proximité de la majorité des habitants de la commune, mais également confortant le rôle de pôle de services à l'échelle de la rive gauche du lac d'Annecy...

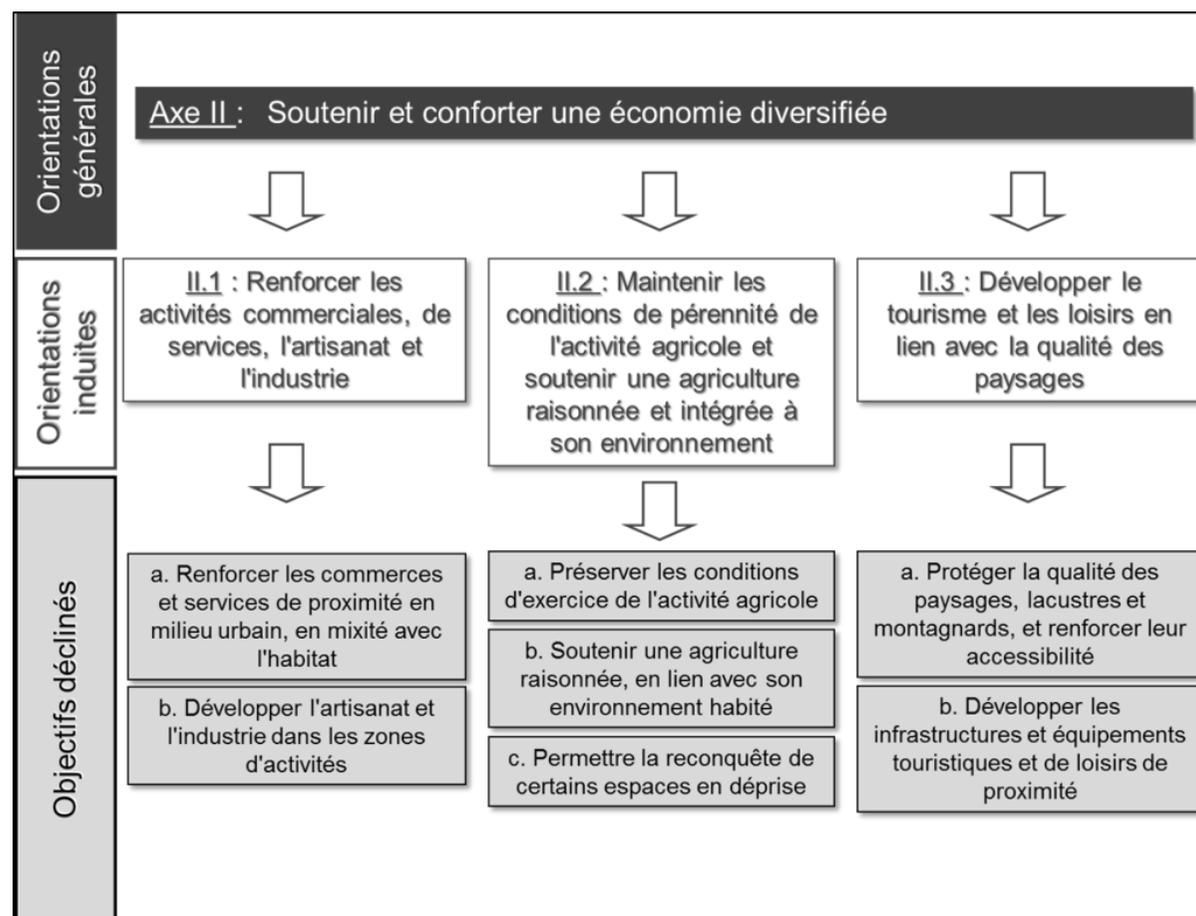
... et dont la desserte par un transport collectif performant est prévue à terme, qui favorisera le développement des déplacements par modes alternatifs à l'automobile.

Un axe de développement fondamental pour un développement plus « soutenable » que par le passé, dont les maîtres mots sont : densité, mixité, proximité, qualité.



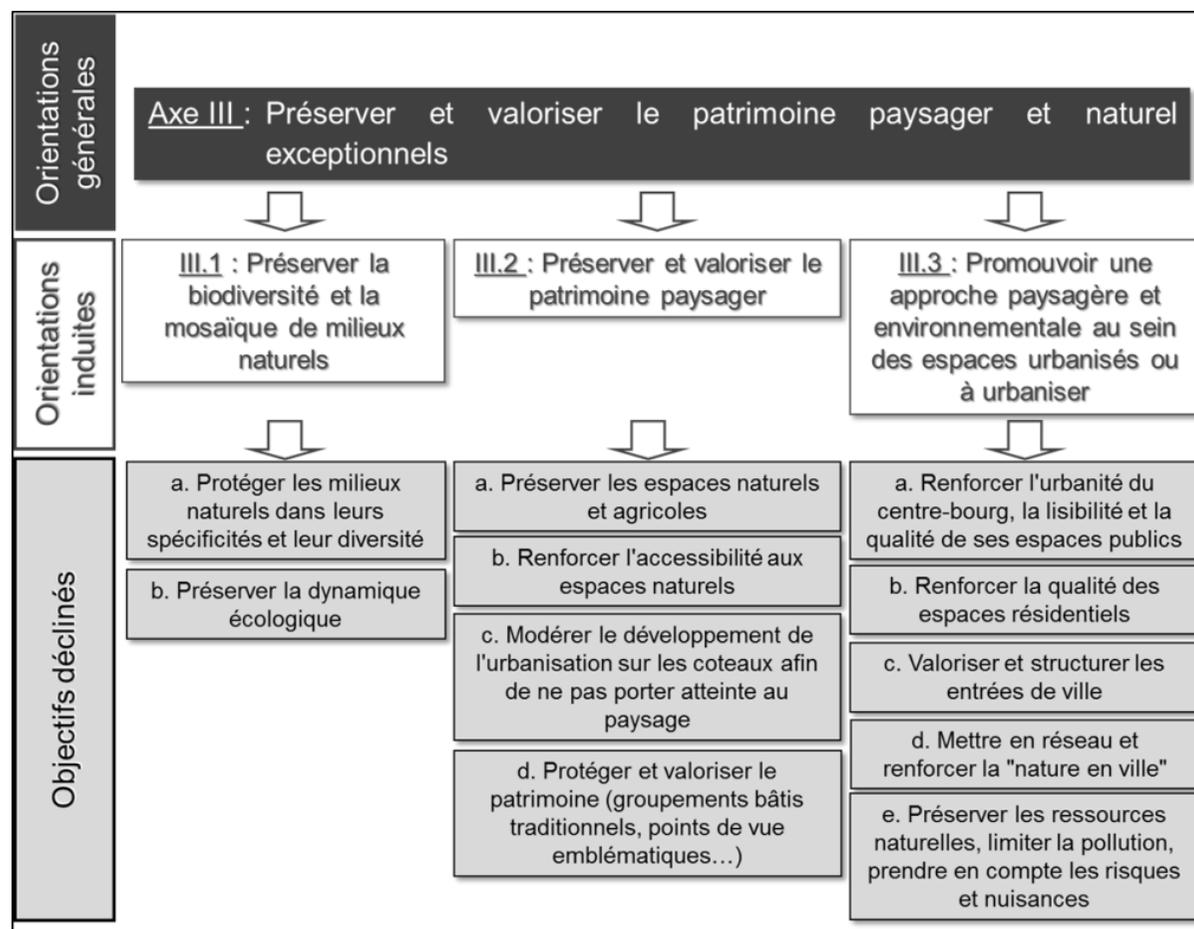
L'axe II du PADD est le volet économique du projet communal, qui vise à contrebalancer son caractère résidentiel et à préserver, voire renforcer son animation, sa fonction de pôle d'emploi et de services dans ses multiples aspects (commerces, services, artisanat, industrie, agriculture, tourisme et loisirs), importante à plusieurs titres :

- En offrant sur place des emplois et des services de proximité, l'activité économique présente sur la commune permet de limiter les motifs de déplacements, pour un fonctionnement plus durable et moins polluant.
- En ce qui concerne l'activité agricole, elle joue un rôle économique à part entière, dont les "outils de production" sont à protéger plus particulièrement, et qui sont en outre porteurs d'enjeux de préservation de la qualité des paysages.
- En ce qui concerne le tourisme et les loisirs, il s'agit d'activités traditionnelles de la commune, étroitement liés à la qualité du cadre de vie et pouvant « cohabiter » avec la fonction résidentielle de la commune.



L'axe III du PADD aborde les thèmes liés au cadre de vie, dans ses dimensions environnementales et paysagères.

Les objectifs définis visent la préservation et la valorisation des qualités du territoire, dont nous sommes les dépositaires temporaires, et qui constitue un patrimoine commun, par le biais d'un mode de développement de l'urbanisation épargnant les espaces naturels et paysagers sensibles, et d'une amélioration de la qualité du cadre de vie dans les espaces urbanisés.



4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit, à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, de préciser et de maîtriser le développement de secteurs stratégiques pour le développement de la commune.

Les OAP (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies au sein du PLU de Saint-Jorioz (pièce n°5-1 du PLU).

Elles concernent :

1. Les abords de la Mairie (secteur UA1-oap1),
2. Le Laudon Nord (secteur UA1-oap2),
3. Le Laudon Sud (secteur 1AUA1-oap3),
4. Tavan (secteur 1AUB-oap4),
5. Les Chapelles (secteur 1AUX-oap5),
6. Chez Geindre (secteurs 1AUB-oap6 et 1AUC-oap6),
7. Vieille Eglise (secteur N-oap7).

Chaque OAP sectorielle comprend :

- Une présentation du site concerné,
- Les enjeux d'aménagement portés par le secteur dans le cadre du projet communal,
- Les principes d'aménagement, à respecter en termes de compatibilité, et en matière d'accès et desserte, de forme urbaine, d'espaces collectifs et de gestion des eaux pluviales,
- Le programme de constructions,
- Un schéma d'aménagement, opposable,
- Une illustration des intentions d'aménagement, non opposable.



Localisation des OAP sectorielles sur le territoire communal

Le PLU définit également une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°5-2 du PLU), sur les questions relatives à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Au sein de cette OAP, 3 fiches-action sont déclinées :

- fiche action 1 : « protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune ».
- fiche action 2 : « protéger et mettre en valeur le grand paysage ».
- fiche action 3 : « protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et / ou patrimonial de la commune ».

Cette OAP thématique est accompagnée d'un document graphique localisant, sur le territoire communal, les thèmes faisant l'objet de recommandations.

5. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLU

Le règlement graphique (RG, Pièces n°3-1 et 3-2 du PLU) et le règlement écrit (Pièce n°3-3 du PLU), résultent de la transcription réglementaire du projet communal. Ils indiquent les conditions d'occupation et d'usage du sol selon les secteurs de la commune, auxquels il est indispensable de se référer pour tout projet d'urbanisme, public ou privé.

5.1 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Le règlement graphique (RG) du PLU fait apparaître les différentes délimitations qui renvoient au règlement du PLU :

- Les zones du PLU : urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles, lesquelles sont pour la plupart déclinés en « secteurs ».
- Des périmètres ou linéaires, qui se superposent aux zones, traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles particulières figurant dans le règlement des zones concernées.

En outre, le RG fait apparaître les emplacements réservés, ainsi leur liste, couvrant les espaces sur lesquels la commune entend mener une politique foncière dans un objectif d'intérêt général.

En raison de l'importance et du volume des informations figurant au règlement graphique, et pour une meilleure lisibilité, le RG est composé de deux plans complémentaires :

- Le RG 3-1 : sur lequel le plan de zonage apparaît en couleur, ainsi que les emplacements réservés et certains périmètres et désignations plutôt relatifs à constructibilité,
- Le RG 3-2 : sur lequel le plan de zonage apparaît en noir et blanc, ainsi que certains périmètres et désignations plutôt relatifs à protection.

5.1.1. UN ZONAGE REFLETANT LE PROJET DE TERRITOIRE EXPRIME PAR LE PADD

Par rapport au POS antérieur, et même au PLU précédent annulé, le nouveau PLU doit prévoir un développement beaucoup plus contenu de l'urbanisation, adapté aux évolutions démographiques portées par le SCOT et à la sensibilité du territoire littoral, des mesures renforcées de protection de la nature, du patrimoine et des paysages, pour une gestion du territoire et un mode de fonctionnement plus « soutenables ».

Ainsi, en accord avec la politique de protection des espaces proches du rivage et les évolutions législatives en cours concernant les documents d'urbanisme, le PLU ne prévoit de zones d'urbanisation futures que dans les secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation à échéance de ce dernier (c'est-à-dire une dizaine d'années). En effet, le document d'urbanisme doit être « dimensionné » pour répondre aux besoins du développement à court ou moyen terme. Par voie de conséquence, il ne comporte pas de zones d'urbanisation future constituant des « réservoirs » à long terme pour l'urbanisation, telles qu'elles figuraient au POS.

Les projets de développement sont localisés au bourg et à ses abords, dans l'objectif de renforcer la vie de proximité, d'une gestion économe de l'espace et des infrastructures. Ils concernent aussi le renforcement de la zone d'activités économiques des Chapelles. Sur le reste du territoire communal, le PLU vise une gestion des espaces déjà urbanisés dans le respect de leur caractéristiques, et la protection des espaces agricoles et naturels.

5.1.2. LES ZONES DU PLU

▪ Les zones urbanisées (U)

La zone UA concerne spécifiquement le centre de St-Jorioz et ses abords, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions. Au sein de la zone UA, est distingué le secteur UA1, de densité renforcée dans le centre-bourg, où se situent l'essentiel des services et équipements à la population, lequel comporte deux secteurs concernés par des OAP (UA1-oap1 et UA1-oap2).

La zone UB concerne la périphérie immédiate du bourg de St-Jorioz, ainsi que d'autres secteurs à dominante d'habitat de densité intermédiaire. Elle doit permettre au tissu urbain existant de se maintenir ou d'évoluer vers une densité « intermédiaire », contribuant au renforcement du bourg, tout en respectant les gabarits et formes architecturales du tissu urbain, et en ménageant une transition entre les zones denses et pavillonnaires.

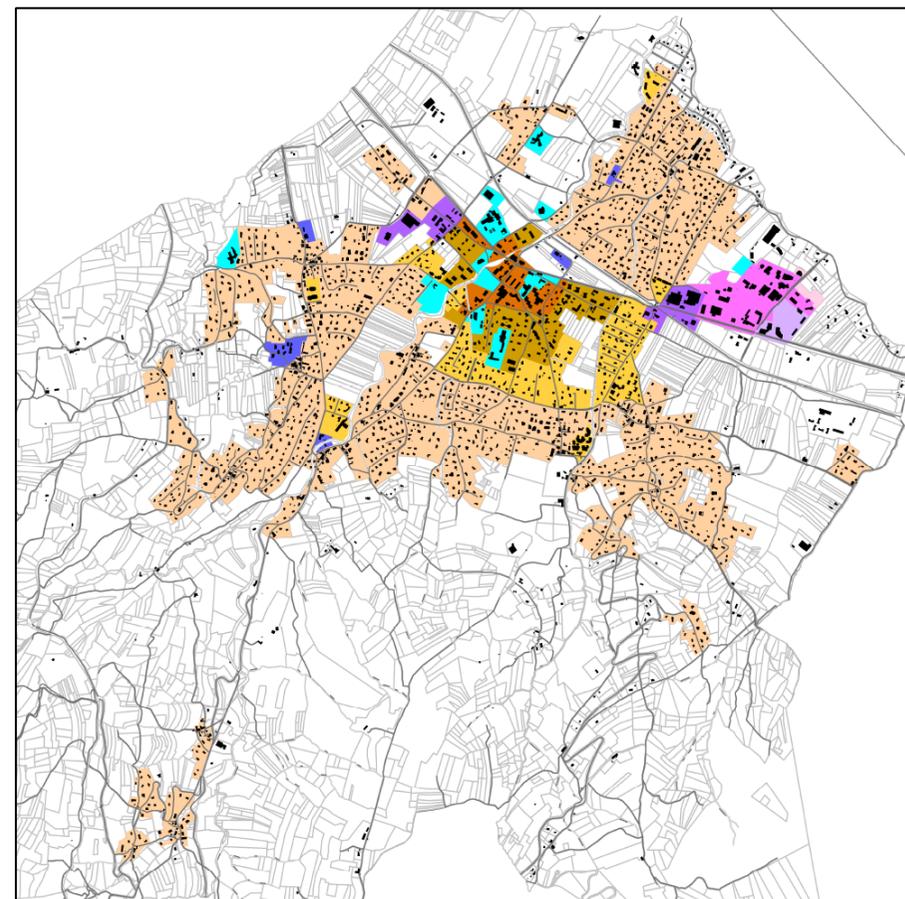
La zone UC concerne des secteurs homogènes d'habitat pavillonnaire dominant, qui couvrent la majorité de la surface de l'espace urbanisé de Saint-Jorioz. Les règles associées à la zone UC visent la préservation des caractéristiques existantes de ces secteurs, tant en termes de densité, de rapport entre espace bâti et végétalisé, que de gabarit et d'expression architecturale.

La zone UE couvre les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectifs de toutes natures, ainsi que ceux destinés à leur développement.

La zone UT couvre les secteurs occupés par des établissements touristiques et de loisirs. Les règles associées à cette zone offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités.

La zone UX couvre des espaces à vocation spécifique d'activités économiques de la commune : La Tuilerie et les Chapelles. Au sein de la zone UX, sont distingués plusieurs secteurs correspondant à la gestion spécifique de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Tuilerie : UXz, UXzc et UXzt.

Les zones urbanisées représentent une superficie totale de 331,6 ha, soit 15,6% du territoire, et 27 ha de plus que celles du POS.



Les zones urbanisées du PLU

▪ Les zones à urbaniser (1AU)

Le PLU de Saint-Jorioz ne prévoit des zones à urbaniser qu'à court ou moyen terme (1AU), destinées à répondre aux besoins d'un développement « maîtrisé » de la commune et d'une extension limitée de l'urbanisation à échéance du PLU.

Le développement des zones d'urbanisation future du PLU est encadré par des OAP, destinées à assurer leur aménagement cohérent, dans le respect des objectifs du PADD.

La zone 1AUA1-oap3, « Laudon Sud » concerne le secteur de développement prioritaire du centre-bourg de St-Jorioz, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.

La zone 1AUB concerne deux secteurs, dont un en périphérie immédiate du bourg de St-Jorioz (1AUB-oap4 « Tavan »), et un en continuité du pôle d'Epagny (1AUB-oap6 « Chez Geindre »). Les règles associées à la zone 1AUB visent principalement le développement de formes d'habitat de densité moyenne « intermédiaire », du collectif à l'individuel groupé, selon les secteurs, leurs localisations et sensibilités paysagères.

La zone 1AUC est composée du secteur 1AUC-oap6 « Chez Geindre » et concerne deux secteurs à proximité du pôle d'Epagny, à vocation dominante d'habitat individuel à individuel groupé. Les règles associées à la zone 1AUC visent principalement le développement de formes urbaines cohérentes avec les formes homogènes d'habitat individuel existant dans le secteur sensible du point de vue du paysage au sein desquelles elle se situe, et dont les caractéristiques doivent être préservées.

La zone 1AUX est composée du secteur 1AUX-oap5, « Les Chapelles » et concerne un secteur réservé au développement des activités artisanales, industrielles et de bureaux en continuité de la zone d'activités existante.

Les zones à urbaniser représentent une superficie totale de 11,3 ha, soit 0,5% du territoire, et 194 ha de moins que celles du POS.



Les zones à urbaniser du PLU

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU fait l'objet d'un échéancier, intégré aux OAP sectorielles (pièce n°5-1 du PLU) :

- à court terme (0 et 4/5 ans) : 1AUA1-oap3, 1AUB-oap4, 1AUB-oap6, 1AUC-oap6,
- à moyen terme (5 ans et au-delà) : 1AUX-oap5.

▪ La zone agricole (A)

La délimitation de la zone agricole au plan de zonage revêt une importance particulière pour la mise en œuvre du projet communal :

- en tant qu'activité économique à part entière, à soutenir,
- de par son rôle d'entretien des espaces ouverts, contribuant à la qualité du paysage communal,

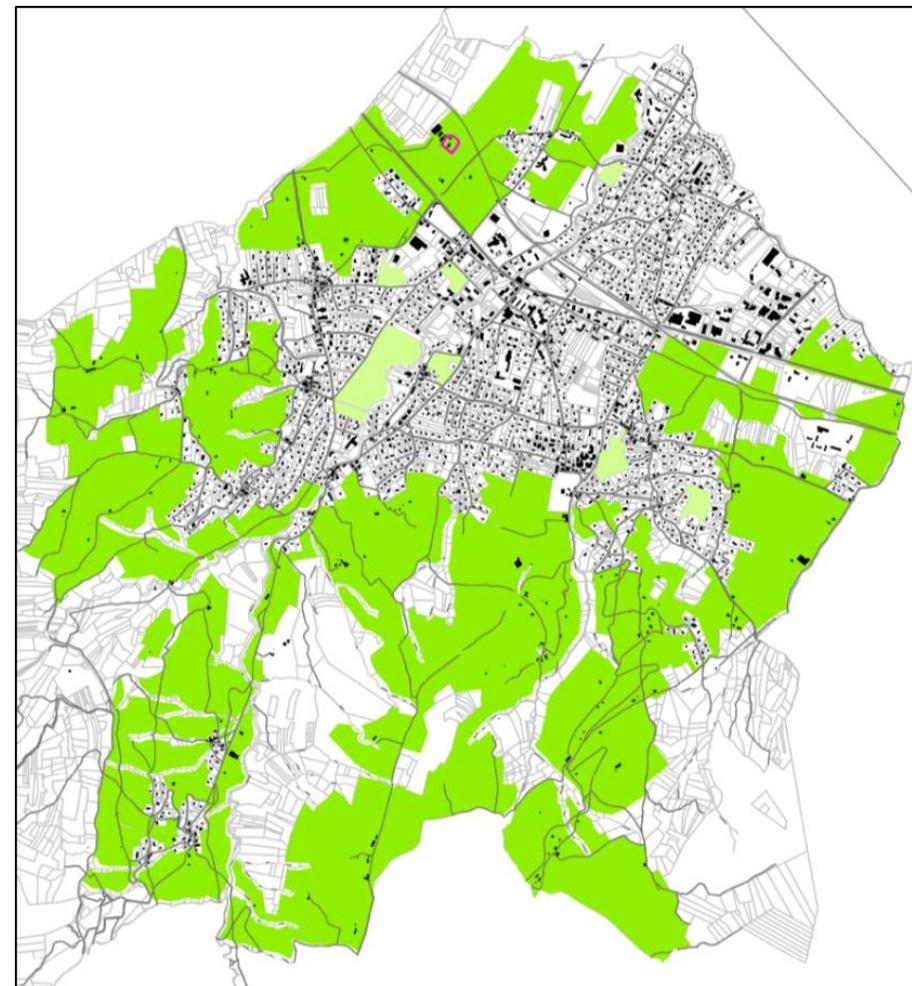
Cette délimitation répond en outre à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace agricole.

La zone agricole distingue deux secteurs :

Le secteur Ao, correspondant à des secteurs agricoles dits « ordinaires », ne présentant pas de caractère stratégique pour l'activité agricole au sens du SCOT du bassin annécien, et qui en outre sont situés en enclave au sein de l'espace urbanisé. Compte tenu de leur proximité de l'urbanisation et de leur enclavement, les installations agricoles légères y sont les seules autorisées.

Le STECAL N°1, "Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées" au sens du Code de l'urbanisme. Le règlement applicable à ce secteur vise à gérer un équipement public.

La zone agricole et ses secteurs représentent une superficie totale de 633,8 ha, soit 29,9% du territoire, et 64 ha de plus que celles du POS.



La zone agricole du PLU

▪ La zone naturelle (N)

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés, des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales et paysagères particulières, en particulier pour les espaces situés le long du rivage, pour lesquels le choix a été fait de reconnaître une vocation naturelle en raison de leur sensibilité paysagère et de leur exposition dans le grand paysage des rives du lac.

La délimitation de la zone naturelle, dans le contexte de Saint-Jorioz, contribue à répondre à plusieurs orientations du PADD, liées à la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire.

Au sein de la zone N sont distingués :

Le secteur Ne : à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Le secteur Nn : à vocation d'activités liées au nautisme.

Le secteur Ntc : à vocation de terrains de camping-caravanage.

Le secteur N-oap7 : comprenant les STECAL N°6 et N°7, est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7.

Les STECAL : "Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées". La zone N délimite 11 STECAL dont les destinations (actuelles et futures) justifient une gestion réglementaire adaptée et différenciée, en cohérence avec les orientations du PADD :

- **Les N°2, N°3, N°8, N°9, N°10 et N°11** : à vocation de gestion et de développement de terrains de camping caravanage existants.
- **Le N°7** : à vocation de valorisation d'un centre d'activités et hébergement touristiques existant.
- **Les N°4, N°5, N°6, N°12** : à vocation de gestion et de développement d'équipements publics et d'intérêt collectif existants.

Le choix a été fait de restituer en zone naturelle des secteurs classés au POS en zones d'urbanisation future, urbanisée ou agricole en raison de leur caractère boisé (justifiant le classement au titre de l'article L130-1 du CU), ou de sensibilités environnementales (ripisylves, zones humides, APPB...), ou paysagères particulières (notamment en optant pour une gestion différenciée des rives du lac).

La zone naturelle et ses secteurs représentent une superficie totale de 1144,7 ha, soit 54,2% du territoire, et près de 113 ha de plus que celles du POS.



La zone naturelle du PLU

5.1.3. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

Elles traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles spécifiques intégrées dans le règlement des zones concernées. Sont distingués :

Figurant sur le RG 3-2 :

- **Les éléments de paysage, quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU).** Il s'agit des :
 - **Bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural** : les règles particulières relatives à ces périmètres ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien.
 - **Les secteurs d'intérêt paysager** : ils recouvrent des secteurs à forte valeur ou sensibilité paysagère, qui justifient des dispositions particulières destinées la protection, voire la valorisation de leurs qualités, notamment les coupures d'urbanisation, les rives du lac, et certaines « plages » ou glacis agricoles sensibles du point de vue du paysage.
 - **Les secteurs d'intérêt écologique** : ils recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité, qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion. Ils distinguent les zones humides, qui font l'objet de dispositions particulières.
 - **Les continuités écologiques** : ils recouvrent les continuités écologiques identifiés sur le territoire communal. Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" (à éviter que toute occupation ou utilisation du sol n'entrave la circulation de la faune).

Les règles applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP thématique.

- **Les Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L130-1 du CU)** : protégeant la plus grande partie des grandes masses boisées recensées et reconnues pour leur valeur écologique et/ou paysagère, dont ceux reconnus comme « parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune », au titre de la loi littoral.
- **Les secteurs à risques (au titre de l'article R123-11-b du CU).** Ils recouvrent les secteurs soumis à risque fort au Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), au sein desquels les occupations du sol sont fortement limitées en vue de la protection des personnes et des biens.
- **Les secteurs non eadificandi (au titre de l'article R123-11-b du CU),** c'est-à-dire non constructibles pour des raisons de sécurité routière.
- **La trame végétale** : elle permet de repérer des boisements secondaires pour lesquels le classement en EBC n'est pas adapté car il constitue une protection forte et trop contraignante dans certains cas. Le repérage de la trame végétale renvoie aux prescriptions de l'OAP thématique, s'imposant termes de compatibilité.

Figurant sur le RG 3-1 :

- **Les périmètres de mixité sociale (au titre de l'article L123.1.5.II.4° du CU)** : répondant à l'objectif de renforcement de la mixité sociale. Au sein de ces périmètres, pour toute opération d'habitat, 30% des logements réalisés doit être affectée à du logement locatif social.
- **Les linéaires de diversité commerciale (au titre de l'article L123.1.5.II.5° du CU).** Cette disposition destinée à renforcer le commerce de proximité et l'animation du centre-bourg, exige que les RDC des constructions édifiées le long de ces linéaires soient affectées au commerce ou aux bureaux.
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (au titre de l'article L123.1.5.II.6° du CU).** Ces bâtiments situés en zones A et N peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination afin de permettre leur sauvegarde.
- **Le périmètre de la ZAC de la Tuilerie** (le report de ce périmètre sur le règlement graphique n'a pas d'effet réglementaire).

Au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'Urbanisme

-  Groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural
-  Secteur d'intérêt paysager
-  Secteur d'intérêt écologique
-  Zone humide
-  Continuité écologique

Au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme

-  Espace boisé classé

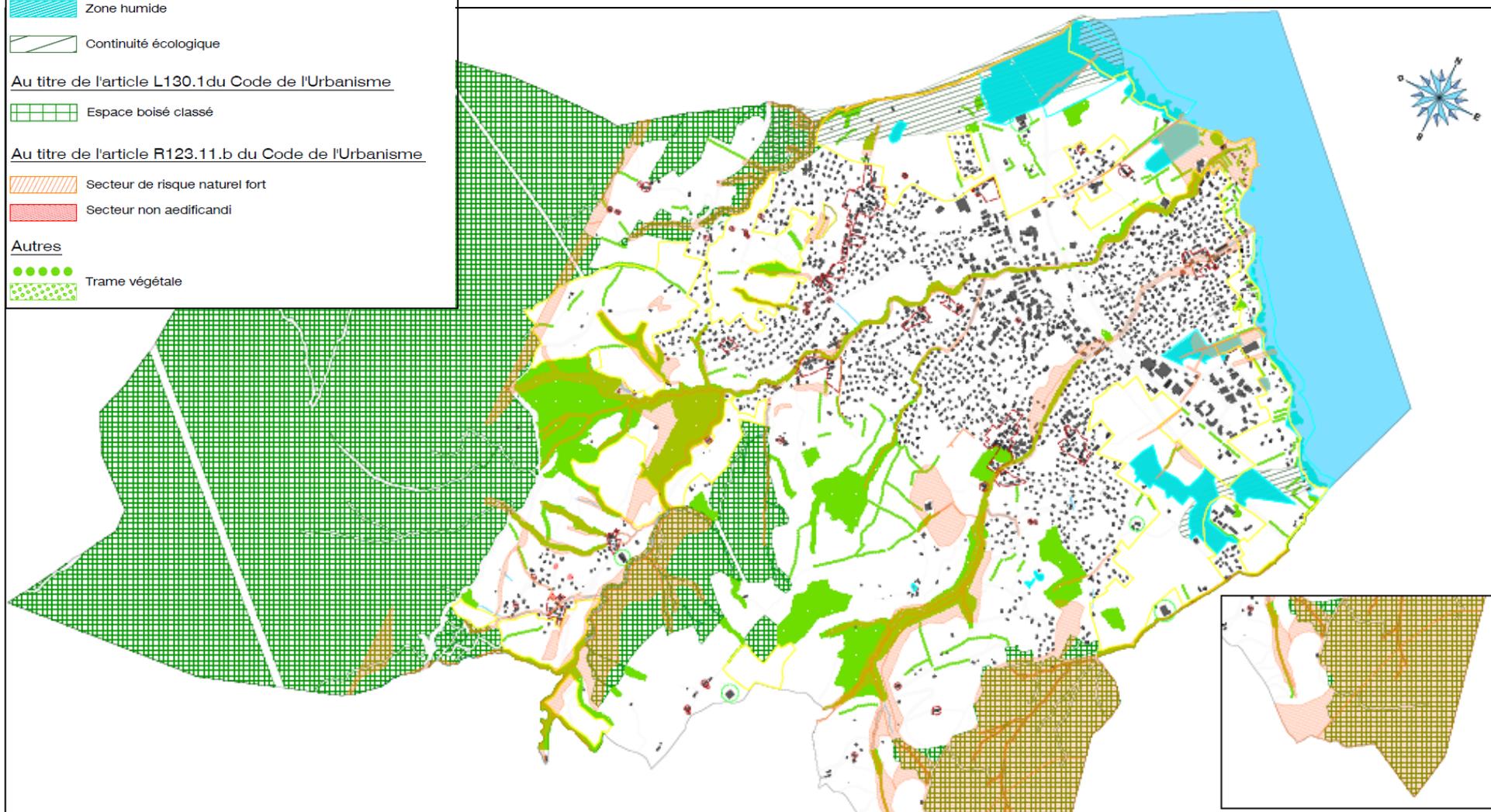
Au titre de l'article R123.11.b du Code de l'Urbanisme

-  Secteur de risque naturel fort
-  Secteur non aedificandi

Autres

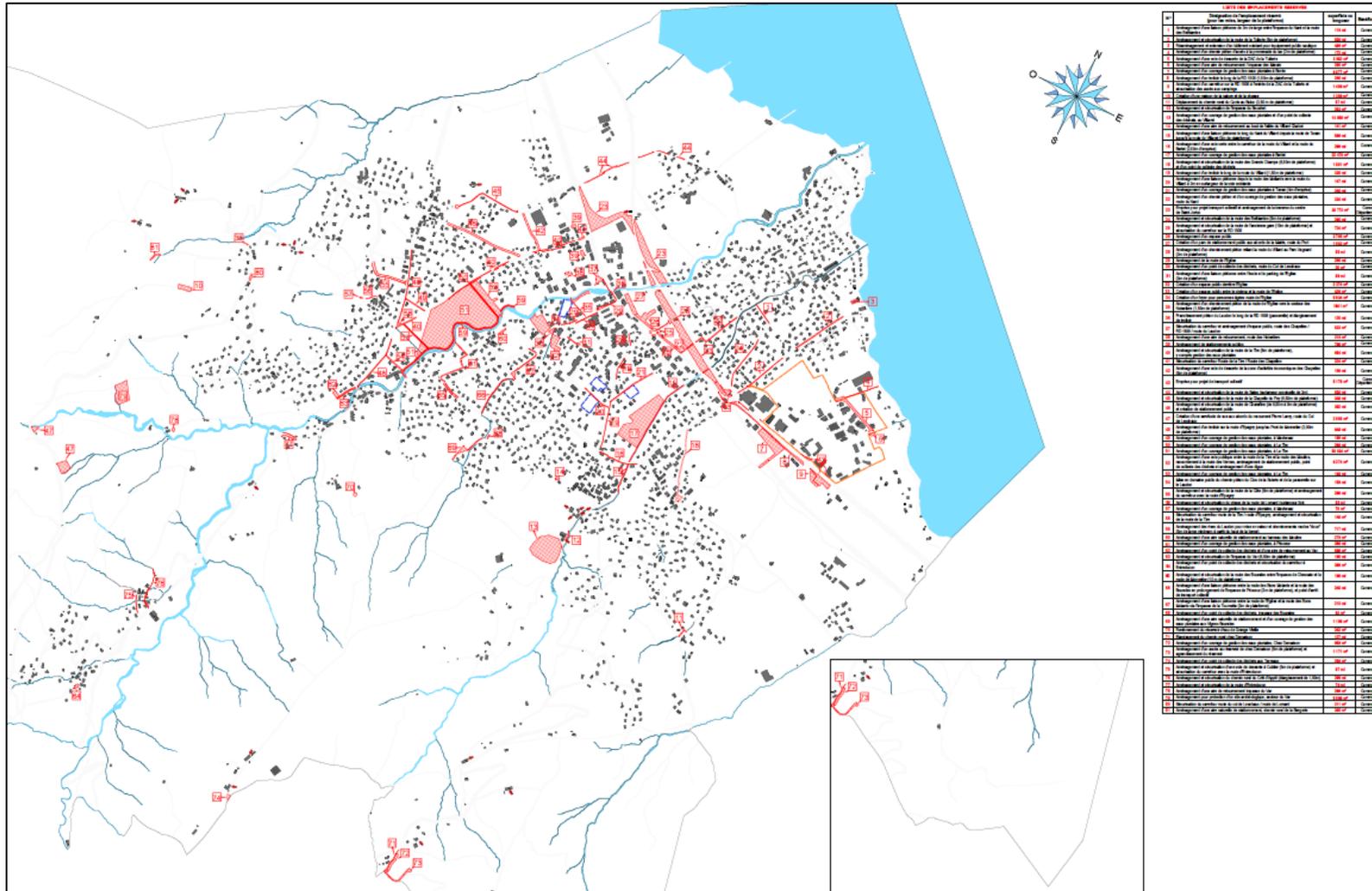
-  Trame végétale

Les dispositions graphiques particulières figurant au RG 3-2 du PLU



5.1.4. LES EMBLEMES RESERVES

L'inscription des 81 emplacements réservés (dont la liste et l'emprise figurent au RG 3-1) exprime une politique foncière volontariste de la commune, en faveur de projets et travaux publics, d'intérêt général. Ils sont destinés à l'amélioration des infrastructures de voirie, d'eau pluviale, aux espaces et équipements publics, liaisons piétonnes, stationnements, collecte des déchets,...



Les dispositions graphiques particulières et emplacements réservés figurant au RG 3-1 du PLU

5.2 LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

Le règlement de chaque zone comporte des articles numérotés de 1 à 16, fixant les règles relatives :

- article 1, aux occupations et utilisations du sol interdites,
- article 2, aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- articles 3 et 4, aux conditions de desserte des terrains : accès, et dessertes (pour l'article 3), réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (pour l'article 4),
- article 5, à la superficie minimale des terrains constructibles, abrogé par la loi ALUR,
- articles 6, 7 et 8, aux règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), et les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8),
- article 9, à l'emprise au sol des constructions,
- article 10, à la hauteur maximale des constructions,
- article 11, à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (...),
- article 12, aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- article 13, aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
- article 14, au coefficient d'occupation des sols, abrogé par la loi ALUR.

La définition de ces règles résulte de l'application des objectifs du PADD. Les principales dispositions réglementaires applicables dans chaque zone sont synthétisées dans les tableaux ci-après.

■ Les règles relatives au stationnement des véhicules

	Opération d'habitat < 4 logements	Opération d'habitat ≥ 4 logements	Autres opérations
UA / UB / UC / 1AU	2 places par logement dont 1 couverte	2 places par logement dont 1,5 intégrée dans le volume de la construction ou en souterrain selon la zone 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots Collectif : toutes les places extérieures non privatisées	Doit correspondre aux besoins de l'opération
Bâti traditionnel	2 places par logement dont 1 dans le bâti existant ou en annexe couverte attenante		Doit correspondre aux besoins de l'opération
UE / UT / UX / 1AUX / A / N	Doit correspondre aux besoins de l'opération		

■ Les règles relatives au logement aidé

Zones du PLU	Part minimum de logements locatifs aidés devant être réalisée	Opérations concernées
Périmètres de mixité sociale / UA1-oap1 / UA1-oap2 / 1AUA1 / 1AUB-oap4 / 1AUB-oap6	30%	Toute opération d'habitat
UA / UA1 / UB / UC / 1AUC-oap6	30%	Opérations d'habitat ≥ 8 logements

▪ Les principales règles applicables en zones urbanisées à vocation dominante d'habitat

	Occupation	Domaine public	Domaine privé	CES	Hauteur	Part d'espace vert minimum
UA1	Mixité urbaine renforcée	Alignement possible Ou 3 m minimum	3 m minimum et $d = h/2$	0,30	≤ 18 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux + C ou ATT	10%
UA1-oap1				0,35		
UA1-oap2					≤ 15 à 18 m et RDC ou RDCS + 2 à 3 niveaux + C ou ATT	
UA	Mixité urbaine	Alignement possible Ou 3 m minimum	3 m minimum et $d = h/2$	0,30	≤ 15 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux + C ou ATT	10%
UB	Mixité de l'habitat	4 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,25	≤ 9,5 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C	35%
UC	Gestion et développement de l'habitat à dominante pavillonnaire (emprise au sol de chaque construction limitée à 200 m ²)	4 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,20	≤ 8,5 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C	55%
Bâti et groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural	Bâti traditionnel	Règles de la zone	Règles de la zone	Seules extensions autorisées	Doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant	

▪ **Les principales règles applicables en zones urbanisées à vocations spécifiques**

	Occupation	Domaine public	Domaine privé	CES	Hauteur
UE	Equipements publics et d'intérêt collectif	5 m minimum	3 m minimum et $d = h/2$	Non réglementé	Non réglementé
UT	Hébergement hôtelier restaurants activités touristiques et liés à leur fonctionnement	5 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,50	Hauteur du bâti environnant et maximum $\leq 12,5$ m
UX	Activités économiques (commerce, artisanat, hôtel, industrie, bureaux, entrepôts)	5 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,60	$\leq 12,5$ m
UXz	Activités économiques ZAC (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts)	5 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,50	≤ 12 m
UXzc	Activités économiques ZAC (commerce, artisanat, industrie, bureaux, entrepôts)	5 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,40	≤ 9 m
UXzt	Activités économiques ZAC réservé tertiaire (bureaux)	5 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,40 + 20% espace vert	≤ 9 m

▪ Les principales règles applicables en zones à urbaniser

	Occupation	Domaine public	Domaine privé	CES	Hauteur	Part d'espace vert minimum
1AUA1 oap3	Mixité urbaine renforcée	Alignement possible ou 3 m minimum	3 m minimum et $d = h/2$	0,40	≤ 15 à 18 m (selon OAP) et RDC ou RDCS + 2 à 3 niveaux + C ou ATT	10%
1AUB oap4	Mixité de l'habitat	4 m minimum	3 m minimum et $d = h/2$	0,30	≤ 9,5 à 15 m (selon OAP) et RDC ou RDCS + 1 à 2 niveaux + C ou ATT	35%
1AUB oap6	Mixité de l'habitat	4 m minimum	3 m minimum et $d = h/2$	0,30	≤ 9,5 à 15 m (selon OAP) et RDC ou RDCS + 1 à 2 niveaux + C	35%
1AUC oap6	Développement de l'habitat avec sensibilité paysagère	5 m minimum	3 m minimum et $d = h/2$	0,20	≤ 8,5 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C	55%
1AUX oap5	Développement des activités économiques (artisanat, industrie, bureaux)	5 m minimum	4 m minimum et $d = h/2$	0,60	≤ 10 m	

▪ Les principales règles applicables en zone agricole

	Occupation	Domaine public	Domaine privé	CES	Hauteur
A	Agricole	5 m minimum		Non réglementé (extension des bâtiments d'habitation limitée à 20% de la SDP existante, limité à 40 m ² de SDP)	Bâtiments agricoles : 12,5 m Habitat existant : 8,5 m et RDC + 1 niveau + C
Ao	Agricole ordinaire	Hors agglomération : - Minimum 25 m par rapport à l'axe de la RD1508	5 m minimum et d= h/2	Non réglementé	Non réglementée
A + Secteur d'intérêt paysager ou continuités écologiques	Agricole avec sensibilité paysagère ou continuité écologique	- Minimum 18 m par rapport à l'axe des autres RD		Non réglementé (extension des bâtiments : - agricoles limitée à 15% de la SDP existante, - habitation limitée à 15% de la SDP existante et 20 m ² de SDP)	Volumétrie existante
STECAL 1	Equipements publics ou d'intérêt collectif			Extension des constructions et installations existantes limitée à 20% de leur emprise au sol	Volumétrie existante

▪ Les principales règles applicables en zone naturelle

	Occupation	Domaine public	Domaine privé	CES	Hauteur
N	Naturelle	5 m minimum Hors agglomération : - Minimum 25 m par rapport à l'axe de la RD1508 - Minimum 18 m par rapport à l'axe des autres RD	5 m minimum et d= h/2	Non réglementé (extension des bâtiments d'habitation limitée à 20% de la SDP existante, limité à 40m ² de SDP)	Non réglementée Habitat existant : 8,5 m et RDC + 1 niveau + C
N + Secteur d'intérêt écologique	Naturel avec intérêt écologique fort			Non réglementé	Non réglementée
N + Secteur d'intérêt paysager ou continuités écologiques	Naturel avec sensibilité paysagère ou continuité écologique			Non réglementé (extension des bâtiments d'habitation limitée à 15% de la SDP existante, limité à 20 m ² de SDP)	Habitat existant : volumétrie existante
Ne	Aménagements sportifs, de loisirs de plein air, et d'accueil du public			Non réglementé Installations légères uniquement	Non réglementée
Ntc	Terrains de camping et de caravanage			Non réglementé Aménagements légers à usage récréatif et de plein air uniquement	Non réglementée
Nn	Activités nautiques			0,02 pour les installations autorisées	6 m
STECAL N°2, 3, 8, 9, 10 et 11	Terrains de camping et de caravanage			Non réglementé Constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil et extension des installations à usage collectif existantes, limitées à 20% de l'emprise au sol	8,5 m et RDC + 1 niveau + C
STECAL N° 4	Equipement public ou d'intérêt collectif			Non réglementé Adaptation et réfection des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol, seules autorisées	Hauteur existante
STECAL N°5	Equipement public ou d'intérêt collectif			Non réglementé Extension limitée à 15% de l'emprise au sol des constructions existantes	9 m et RDC + 1 niveau + C
STECAL N°6	Equipement public ou d'intérêt collectif			Non réglementé Extension limitée à 90 m ² de SDP	Hauteur existante
STECAL N°7	Equipements publics, d'intérêt collectif ou hébergement touristique			Non réglementé Constructions et installations nouvelles sans augmentation de la SDP existante	8,5 m et RDC + 1 niveau + C
STECAL N°12	Equipement public ou d'intérêt collectif			Non réglementé Extension limitée à 20% de la SDP existante	9 m et RDC + 1 niveau + C

6 - LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, à la compatibilité avec les orientations du SCOT du bassin annécien, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre et limitation des espaces naturels et agricoles imposés par la loi, le PLU de Saint-Jorioz tend vers une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux.

▪ En termes de capacités d'accueil

Les capacités d'accueil estimées l'échéance du PLU pour l'habitat, soit entre 585 et 615 logements, correspondent à une évolution démographique prévisionnelle « modérée » de l'ordre de 0,95% à 1,00% par an, pouvant porter la population totale de Saint-Jorioz à environ 6 665 habitants, soit environ jusqu'à 925 habitants supplémentaires attendus en 2026¹.

La majorité de la capacité d'accueil offerte par le PLU l'est dans les zones d'urbanisation future, où environ 410 logements nouveaux pourraient être créés, soit une moyenne globale prévisionnelle de 51 logements à l'hectare dans ces zones.

▪ En termes de consommation d'espace

Le recentrage et le développement préférentiel de l'urbanisation en confortement des pôles urbains principaux ont été opérés :

- au bourg et ses abords et secondairement « Epagny », pour une dominante à vocation d'habitat,
- aux « Chapelles », pour une dominante à vocation économique.

Les capacités d'accueil et l'étalement urbain ont été fortement contenus en réajustant globalement les limites de l'urbanisation aux franges extérieures de l'enveloppe urbaine existante, sur des secteurs soumis à des sensibilités diverses (agricoles, environnementales, paysagères...) et/ou à des insuffisances en matière d'équipements de desserte des constructions (réseaux, transport...).

Au sein de l'enveloppe urbaine existante, au regard de l'objectif d'une croissance limitée et maîtrisée de l'urbanisation, de la présence de sensibilités naturelles et agricoles, et des insuffisances en matière

d'équipements de desserte, certains secteurs interstitiels d'emprise significative, ont été reclassés en zones naturelle ou agricole.

Au regard des capacités d'accueil envisagées et, en corolaire, au regard des besoins en logements, activités économiques, équipements et surfaces dédiées, le PLU par son dispositif réglementaire met en œuvre :

- une optimisation, adaptée à leurs sensibilités, des espaces urbanisés hors du bourg, sur les coteaux et en aval de la RD1508.
- une densification, graduée, des espaces urbanisés du bourg et de ses abords.

Les surfaces dédiées au développement de l'habitat représentent environ 19 ha. Toutes occupations confondues, et compte tenu des réductions opérées par rapport au POS pour les zones spécifiquement dédiées à l'accueil des activités économiques, les surfaces en extension (c'est à dire, selon la définition du SCOT, tous les espaces disponibles de plus de 2000 m² dédiés à l'habitat, ainsi que les surfaces en extension par rapport au POS pour les activités économiques) représentent environ 18,8 ha.

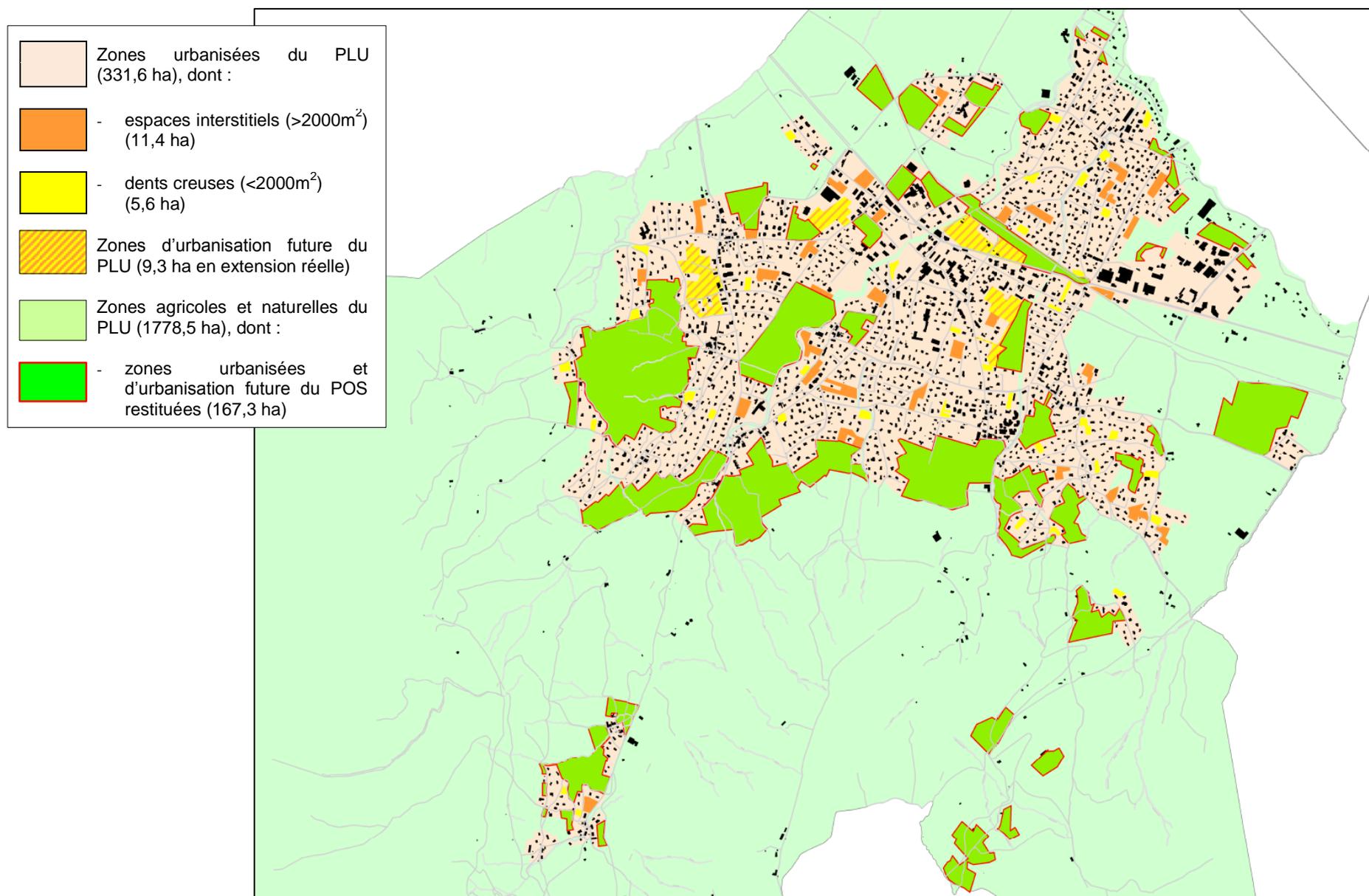
Les perspectives de consommation d'espace induites par le PLU de Saint-Jorioz s'inscrivent :

- en compatibilité avec les orientations du SCOT du bassin annécien, concernant les surfaces en extension dédiées au développement de l'habitat,
- dans un objectif de modération de la consommation de l'espace pour les besoins du développement urbain de Saint-Jorioz par rapport à la précédente période de 10 ans.

Les grands équilibres entre espaces sont préservés, et même restaurés et améliorés.

Ainsi, le PLU de Saint-Jorioz met-il en œuvre les moyens incitatifs, voire coercitifs, de consommer « moins et mieux » l'espace, pour un nombre supérieur de logements admissibles et une optimisation de l'espace, en compatibilité avec le SCOT du bassin annécien et le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

¹ Echéance de 10 ans à partir de la date à laquelle le PLU sera applicable



7 - LA PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS NATIONALES, SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES

La prise en compte des orientations portées par différents documents normatifs ou de planification avec lesquels le PLU doit observer un rapport de prise en compte simple ou doit leur être compatible a guidé les choix opérés lors de son élaboration. Il s'agit :

▪ Des plans et programmes supra-communaux

- Le SCOT du bassin annécien, approuvé le 26 février 2014, par délibération du comité du Syndicat Mixte du SCOT du bassin annécien, et notamment les prescriptions du DOO en ce qui concerne le cadre naturel et paysager, le développement économique, l'application de la loi « littoral », les déplacements, le logement, la proximité et la maîtrise des ressources. La compatibilité du PLU avec le SCOT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures.
- La charte du Parc Naturel du Massif des Bauges.
- Le Programme Local de l'Habitat de la CCRGLA, en termes de production de logements sociaux et de réponse aux besoins en logements spécifiques des populations.
- Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015, en matière de gestion des ressources en eau.

▪ Des servitudes d'utilité publique

▪ Des autres prescriptions, plans, schémas ou programmes supra-communaux

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord (DTA).
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD).
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.
- Le Plan Climat Patrimoine et Service (en cours d'élaboration à l'échelle du Département).
- Le risque de pollution des sols (Article L125-6 du Code de l'environnement).

- L'Atlas départemental des paysages.
- Le Plan départemental ou interdépartemental de gestion des déchets issus des chantiers du BTP.
- Le Schéma départemental des carrières.
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV).
- La ZAC de la Tuilerie.

8 - L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement a dressé un état des lieux communal sur les neuf domaines de l'environnement : biodiversité et dynamique écologique, paysage, ressource en eau, sols et sous-sols, énergie et GES, qualité de l'air et climat, déchets, bruit, risques naturels et technologiques.

Se sont dégagés de cet état des lieux des points forts et points faibles du territoire communal, ayant ainsi permis de dégager trois grands enjeux environnementaux :

- Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, afin de préserver la continuité des espaces naturels terrestres et aquatiques au sein de l'espace urbain et de structurer un paysage de grande qualité. Il s'agit de :
 - Maintenir les corridors écologiques et préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces de nature ordinaire.
 - Préserver la trame verte paysagère.
 - Structurer la lisibilité des différentes entités paysagères.

Les continuités entre des systèmes écologiques remarquables sont sur le territoire sous la forte pression d'un étalement urbain qu'il s'agit de maîtriser, en particulier à proximité des zones humides, des cours d'eau, au sein des espaces agricoles qui supportent des connexions écologiques de grande importance en limites communales et au sein de l'espace urbain afin de préserver des axes/points de pénétration de la nature en ville.

- Le développement urbain et la structuration du territoire favorisant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle dans le but de préserver le cadre de vie et protéger la santé de la population (émissions polluantes, nuisances...). Pour cela, il faut :
 - Développer les énergies renouvelables (bâtiments privés et publics).
 - Promouvoir les transports en commun pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances.
 - Prendre en compte les axes considérés comme bruyants dans le développement communal.

Les enjeux de consommations d'énergie fossiles, de pollutions de l'air (particules, GES) et de nuisances sonores doivent notamment se traduire par l'évolution des modes de déplacements actuels, centrés sur la voiture individuelle. L'armature urbaine (pôles d'accueil de la croissance démographique), la structuration de ces polarités (commerces, services, équipements, pôles d'emplois) et le développement de la zone économique doivent intégrer ces enjeux.

- La qualité de la ressource en eau (au sens large), et le régime hydrologique des hydrosystèmes (réseau hydrographique, milieux humides) pour :
 - Conforter les fonctionnalités naturelles des cours d'eaux et des milieux humides.
 - Respecter les prescriptions du PPR et gérer les eaux pluviales.
 - Garantir des espaces de liberté aux cours d'eau et le fonctionnement hydraulique des zones humides.

La gestion des eaux sur le territoire n'est pas à négliger. Une urbanisation non maîtrisée peut perturber les écoulements hydrologiques, au niveau de tout le territoire et particulièrement au niveau des cours d'eau. Les risques naturels liés seraient amplifiés, et des risques de pollution seraient importants

Ces enjeux environnementaux transversaux ont été pris en compte lors de l'élaboration du PLU au niveau des divers documents qui le compose, à savoir le projet politique (PADD) et sa traduction réglementaire (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

Nous pouvons faire ressortir les choix d'intégration suivants :

- Pour la protection des espaces naturels, agricoles et la valorisation du paysage : la limitation de l'étalement urbain pour préserver les milieux naturels et agricoles, l'identification des secteurs sensibles, des continuités écologiques et des espaces à forte valeur paysagère par des périmètres établis au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU ou comme « trame végétale ».

Les nouvelles zones d'urbanisation sont situées dans l'enveloppe urbaine et ont été sensiblement réduites par rapport au POS en lien avec la réduction des perspectives de croissance démographique.

Il est également important de noter qu'en plus des dispositions réglementaires, une OAP dite « thématique » a été réalisée. Des fiches actions proposent :

- Une identification et gestion adaptée des espaces naturels et agricoles à enjeux (protégés strictement pour leur sensibilité écologique et/ou paysagère), des espaces de nature ordinaire et des cours d'eau inventoriés à l'échelle communale en tant que relais des réservoirs de biodiversité.
 - Une identification et protection des boisements non classés, des éléments végétaux, des ripisylves associées aux cours d'eau et dispositions favorables à la pénétration de la nature en milieu urbain.
 - Le maintien du caractère ouvert de certains espaces et préservation des points de vue et des points focaux.
 - La préservation et la valorisation des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolé.
- Pour la structuration du territoire et les déplacements : la polarisation de l'espace bâti du centre-bourg pour la mixité des fonctions (commerces, habitat, services...) ; ainsi que la mise en place de nombreux emplacements réservés dédiés à l'aménagement de liaisons douces et de parkings et leur identification dans les OAP.
 - Pour la qualité des milieux aquatiques, des dispositions réglementaires ont été prises pour la gestion des eaux pluviales ainsi que des emplacements réservés pour la création de bassin de rétention, et pour la gestion des berges des cours d'eau (règlement + OAP thématique).

La notion de développement durable nécessite de trouver un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux et implique ainsi ponctuellement la persistance d'incidences environnementales potentielles.

Celles-ci sont évaluées au regard des données d'état des lieux disponibles, entraîne la formulation de recommandations complémentaires et sont prises en compte dans les indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement.

L'analyse des documents constitutifs du projet de PLU révèle un impact faible du projet communal sur l'environnement du fait des mesures d'intégration. Les incidences du projet qui peuvent persister concernent la zone d'aménagement concerté de la Tuilerie et sa proximité avec le site

Natura 2000 des roselières de Saint-Jorioz. Néanmoins, la situation a été notablement améliorée par rapport au POS, ainsi que par rapport à un projet initial envisagé en cours d'élaboration du PLU, par la réduction de la zone urbanisée (secteur UXzt) au profit de son classement en zone naturelle (secteur Nn), et ce à l'intérieur même du périmètre de la ZAC.

Les dispositions du règlement et de l'OAP thématique visent à préserver autant que possible les qualités paysagères et naturelles du site : le projet a fait l'objet d'une étude d'impact, la gestion des eaux pluviales est d'ores et déjà mise en place, des règles sont énoncées pour la hauteur des bâtiments et l'emprise au sol, des éléments végétaux (haies) sont préservées en tant que « trame végétale » et aucun habitat lié au site Natura 2000 des roselières de Saint-Jorioz n'est visé par des zones constructibles.

4ème PARTIE : EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

0 PREAMBULE

NB : La Loi ALUR, du 24 mars 2014, complétée par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, adoptée le 13/10/2014, ont modifié le Code de l'Urbanisme. Certaines de leurs mesures, d'application immédiate sont prises en compte dans le PLU de Saint-Jorioz, notamment celles concernant la structure du règlement (nouvel article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme). Compte-tenu de l'état d'avancement du document d'urbanisme de Saint-Jorioz à la date de publication de ces lois, il bénéficie de mesures transitoires. Ainsi, les articles L123-1-2 et L123-1-3 (concernant la structure du rapport de présentation et du PADD), peuvent s'appliquer dans leur rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la loi ALUR.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones du PLU de SAINT-JORIOZ découlent naturellement et logiquement de l'interprétation combinée :

- de l'analyse des données "objectives", notamment des informations statistiques relatives à la démographie, à l'économie, à l'agriculture, à l'environnement, à l'habitat, aux équipements services, aux transports et à l'urbanisation analysés dans le diagnostic (partie I) ;
- de l'approche spatiale et "sensible" du territoire, dans ses différents aspects physiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux (partie II), et dans les facteurs de leur évolution.

De cette approche "multi-critères" ont pu être dégagés les éléments représentatifs de la commune, les tendances de son évolution, ses fragilités, ses points forts, et donc ses enjeux pour l'avenir tels qu'ils sont développés ci-après.

Le projet communal répond également aux enjeux du développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme :

- article L.110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon

économique, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

- article L.121-1 (version modifiée par la loi du 24 mars 2014) : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
 - L'équilibre entre :
 - ✓ Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - ✓ L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - ✓ La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
 - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des

obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2) constitue un document à part entière dans le dossier du PLU, auquel on se reportera, mais dont les orientations générales seront rappelées dans les parties à suivre, pour mieux souligner les rapports de complémentarité et de cohérence avec le règlement et les documents graphiques du PLU.

Il en sera de même concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux quartiers ou aux secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, et l'OAP thématique composée de plusieurs fiches action sur les thèmes de l'environnement, la nature en ville, les paysages et le patrimoine (OAP sectorielles, pièce n°5-1 et thématique, pièce 5-2).

1 LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1. Enjeux transversaux

Saint-Jorioz bénéficie d'un cadre et d'une situation exceptionnels qui ont fait son attractivité, laquelle s'est traduite par un développement rapide, qui lui a permis d'atteindre une certaine échelle, d'apporter des réponses aux besoins de ses habitants, mais a engendré certains déséquilibres inhérents à l'attractivité du territoire.

La commune de Saint-Jorioz bénéficie d'une position particulière et privilégiée au sein du bassin annécien :

- Proche de l'agglomération annécienne et riveraine du lac.
- Dotée d'une plaine littorale desservie par un axe routier structurant (la RD1508) et propice à l'occupation humaine.
- Adossée au Semnoz (et au massif des Bauges), avec lequel elle partage un caractère encore rural et montagnard dans sa partie amont.

Ces caractéristiques géographiques lui valent une forte attractivité pour l'habitat, mais également pour les activités (industrielles, artisanales et commerciales), en particulier aux abords de la RD1508, faisant de la commune un pôle commercial et de services à l'échelle de la rive gauche du lac d'Annecy.

Cette diversification économique plutôt récente n'a pas empêché le maintien d'une activité agricole d'élevage dynamique et pérenne, qui occupe et entretient une superficie importante du territoire communal.

Les atouts naturels du site, associés à un bon niveau d'équipements confèrent à la commune une vocation touristique et de loisirs de proximité, qui profitent largement à la population locale :

- Nombreux équipements publics.
- Des espaces publics aménagés.
- Un patrimoine bâti, constitué par les hameaux anciens, des bâtiments ou monuments remarquables (château, moulin, demeures, petit

patrimoine...), l'ensemble témoignant de l'histoire de Saint-Jorioz et contribuant à son identité.

- Une importante diversité d'espaces et de milieux naturels et ruraux, formant une trame agri-environnementale, des réseaux "verts-bleus" aux fonctions écologiques évidentes et reconnues (rives du lac, marais de l'Enfer,...), assurant également des fonctions récréatives et de détente.
- Sans oublier un tissu associatif particulièrement important et dynamique.

Toutes ces "valeurs" offrent aux habitants de Saint-Jorioz une qualité de vie et du cadre de vie.

Ces points forts indéniables ne sauraient occulter certains déséquilibres en cours :

Saint-Jorioz a connu une évolution démographique importante (la population a presque doublé en 35 ans), qui en fait aujourd'hui une "petite ville" de plus de 5700 habitants. Cette croissance a été le fruit d'une urbanisation conséquente, qui quoique diversifiée (l'habitat individuel demeurant néanmoins majoritaire), porte cependant en elle un double motif de déséquilibre :

- Déséquilibre social et générationnel : avec un marché immobilier sélectif, et une offre en logements qui ne répond pas totalement à la diversité des besoins, surtout en termes de logements locatifs aidés. La mixité sociale s'en trouve donc pénalisée.
- Déséquilibre spatial et environnemental : l'étalement urbain observé, sur un site qui est à la fois contraint par son cadre physique (de plus en plus) et, principalement pour sa partie haute, exposée visuellement dans le grand paysage des rives du lac d'Annecy, menace :
 - l'environnement et les milieux naturels (et agricoles), qui subissent une pression croissante, avec des impacts sur les écosystèmes et la biodiversité,
 - l'économie d'espaces nécessaires au maintien des grands équilibres du territoire entre espaces naturels, agricoles et urbanisés, et à une réponse aux besoins des générations futures,
 - la lisibilité et la qualité des paysages, avec un renforcement et une qualité globale des espaces publics qui n'a pas "suivi le rythme" de la croissance urbaine, qui offre notamment aux abords de la RD1508 un paysage aux caractéristiques "péri-urbaines", et dont l'image reste

"banale", ce qui porte atteinte au cadre de vie, et menace son attractivité touristique.

Le fonctionnement de la commune est également impacté :

- Des conditions de déplacements pénalisantes : l'organisation du territoire (éloignement des zones d'habitat et d'emploi, étalement urbain, faiblesse de l'armature des espaces publics.), qui implique l'usage de l'automobile pour les déplacements pèsera de plus en plus sur le budget des ménages, et fait également courir des risques et des nuisances croissantes à la population et à l'environnement (saturation du réseau, insécurité, bruit, pollutions).
- Des équipements sanitaires de plus en plus coûteux : déploiement et gestion des réseaux et infrastructures (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, déchets).
- Une offre globale en équipements et services que sont en droit d'attendre les Saint-Joriens qui pourrait être renforcée.

Ce mode de développement fait courir le risque à la collectivité de ne plus pouvoir accompagner une telle croissance démographique et urbaine dans des conditions satisfaisantes en termes d'équipements et de réseaux.

Face à ces constats, mais également aux enjeux de demain, notamment énergétiques, climatiques,... qui impacteront les futurs modes de vie, la croissance de Saint-Jorioz est à maîtriser et organiser pour un fonctionnement plus "durable", fondée sur une identité et une qualité urbaine restaurées, intégrant les "nouveaux" enjeux environnementaux, et en faveur de la qualité de vie de ses habitants.

Ainsi, plusieurs enjeux transversaux sont issus du diagnostic, et ont permis de dégager les orientations retenues pour le PADD. Ces enjeux sont les suivants :

- Une vie de proximité à développer et à organiser, pour relever les enjeux démographiques et de mobilité pour demain, au profit de la qualité de vie des habitants.
- Une économie diversifiée, à soutenir et à conforter, au profit du maintien et du développement de l'emploi, mais aussi d'un fonctionnement optimisé et de l'animation de la vie communale.
- Un patrimoine paysager et naturel exceptionnels à préserver et à valoriser :

- Une mosaïque de milieux naturels et de paysages (bâti et non bâti) à préserver et/ou valoriser.
- Un potentiel de mise en réseau et de renforcement de « la nature en ville », au profit de la qualité du cadre de vie des habitants, mais aussi, de l'attractivité touristique de Saint-Jorioz.

On rappellera que les grandes orientations du PADD, organisées en trois grands axes, sont les suivantes :

Axe I : Développer et organiser la vie de proximité

Orientation induite I.1 : Conforter Saint-Jorioz comme "pôle de proximité" structurant de la rive gauche du lac d'Annecy

- a) *Poursuivre et maîtriser la fonction d'accueil de population*
- b) *Renforcer une polarité qualitative au centre-bourg*
- c) *Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures*

Orientation induite I.2 : Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation

- a) *Développer un parc de logements diversifié qui contribue à un équilibre générationnel et social durable de la population*
- b) *Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation*
- c) *Prendre en compte les enjeux de la mobilité de demain*

Axe II : Soutenir et conforter une économie diversifiée

Orientation induite II.1 : Renforcer les activités commerciales, de services, l'artisanat et l'industrie

- a) *Renforcer les commerces et services de proximité en milieu urbain, en mixité avec l'habitat*
- b) *Développer l'artisanat et l'industrie dans les zones d'activités*

Orientation induite II.2 : Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole et soutenir une agriculture raisonnée et intégrée à son environnement

- a) *Préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole*

- b) *Soutenir une agriculture raisonnée, en lien avec son environnement habité*
- c) *Permettre la reconquête de certains espaces en déprise*

Orientation induite II.3 : Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages

- a) *Protéger la qualité des paysages, lacustres et montagnards, et renforcer leur accessibilité*
- b) *Développer les infrastructures et équipements touristiques et de loisirs de proximité*

Axe III : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels

Orientation induite III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels

- a) *Protéger les milieux naturels dans leurs spécificités et leur diversité*
- b) *Préserver la dynamique écologique*

Orientation induite III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager

- a) *Préserver les espaces naturels et agricoles*
- b) *Renforcer l'accessibilité aux espaces naturels*
- c) *Modérer le développement de l'urbanisation sur les coteaux afin de ne pas porter atteinte au paysage*
- d) *Protéger et valoriser le patrimoine (groupements bâtis traditionnels, points de vue emblématiques...)*

Orientation induite III.3 : Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser

- a) *Renforcer l'urbanité du centre-bourg, la lisibilité et la qualité de ses espaces publics*
- b) *Renforcer la qualité des espaces résidentiels*
- c) *Valoriser et structurer les entrées de ville*
- d) *Mettre en réseau et renforcer la "nature en ville"*
- e) *Préserver les ressources naturelles, limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances*

Le projet communal exprimé dans le PADD de Saint-Jorioz reflète la volonté d'assurer son rôle de pôle de proximité à l'échelle de la rive gauche du lac d'Annecy, reconnu par le SCOT, en termes d'habitat, d'emplois, d'équipements et de services. Ceci induit, à échéance du PLU, un renforcement maîtrisé des capacités d'accueil de la commune pour ses différentes fonctions, qui s'opérera avec l'orientation forte d'un « recentrage » significatif au centre-bourg, et ce, dans l'objectif d'un mode de développement « soutenable » ; En effet :

- **il permet de rationaliser le fonctionnement du territoire : renforcement de la vie de proximité, de la mixité sociale, optimisation des infrastructures, limitation des déplacements automobiles et de la pollution, en cohérence avec le projet de desserte à terme du centre-bourg par un BHNS (Bus à Haut Niveau de Service),**
- **Il économise l'espace, ce qui permet de préserver les terres agricoles et de valoriser les qualités paysagères et environnementales de ce territoire littoral sensible des rives du lac d'Annecy.**

Le PADD est un document "politique" inspiré des enjeux exposés précédemment, et pour l'expression duquel la commune doit pouvoir conserver une certaine liberté, tout en abordant les thématiques listées sous l'article L123.1.3 du Code de l'Urbanisme (dans sa version antérieure à celle de la publication de la Loi ALUR), et notamment :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le tableau suivant fait état de la réponse du PADD de Saint-Jorioz à l'ensemble des thématiques listées par le Code de l'Urbanisme.

Thématique	Orientation(s) du PADD correspondante(s)
Aménagement et urbanisme	Ensemble du PADD.
Equipement	Objectif induit I-1c.
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Objectifs induits II-3a, III-1a, III-2a, III-2c, III-3c
Remise en bon état des continuités écologiques	Objectifs induits III-1b, III-3d.
Habitat	Objectifs induits I-1a, I-2a.
Transports et déplacements	Objectifs induits I-2b, I-2c, II-3a, III-2b, III-3a, III-3-c.
Développement des communications numériques	Objectif induit I-1c, II-1-b.
Equipement commercial	Objectif induit II-1a.
Développement économique	Objectifs induits II-1a, II-1b, II-2a, II-2b, II-2c, II-3a, II-3b.
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Objectifs induits I-2b, III-2c, III-3b.

1.2. Pourquoi développer et organiser la vie de proximité ? (orientation I)

Parce que la possibilité offerte à tous, de se loger et de se déplacer dans des conditions satisfaisantes, est un facteur de cohésion et de paix sociale, de solidarité entre les territoires, entre les catégories sociales et entre les générations, et en particulier vis-à-vis des jeunes et des personnes âgées.

La commune de Saint-Jorioz se situe dans un bassin de vie attractif caractérisé par une économie dynamique et une croissance démographique élevée : le bassin annécien, au cœur du sillon alpin et proche de l'agglomération du Grand Genève.

Il s'agit pour le bassin annécien d'assumer son rôle de territoire d'accueil pour l'habitat et les activités économiques. Ainsi, le SCOT du bassin annécien vise la production d'environ 30 000 logements neufs sur l'ensemble de son territoire pour les 20 prochaines années, destinés à répondre aux besoins liés à l'attractivité du territoire. Dans son PADD, le SCOT a défini une armature urbaine, dont les pôles devront être renforcés de manière différenciée, sur les plans démographique, économique, des services et équipements, et en fonction de leur niveau de desserte en transports en commun. Saint-Jorioz partage avec Sevrier les objectifs de croissance d'une polarité de rang C, lesquels doivent supporter et accompagner un développement maîtrisé.

Il revient donc à Saint-Jorioz de contribuer, à son échelle et en tenant compte des sensibilités de son territoire « littoral », à la vocation d'accueil du bassin annécien, de manière à assumer une vocation de pôle de vie de proximité pour ses habitants, mais également de pôle économique, d'emplois (54% des emplois de la CCRGLA sont concentrés à Saint-Jorioz) et de services (présence d'équipements et services dont l'attractivité s'étend aux communes riveraines : collège, services socio-médicaux et sportifs, commerces...) à l'échelle de la rive gauche du lac d'Annecy.

Le PLU doit donc mettre en place les conditions permettant, pour les 10 à 15 ans à venir, de répondre aux divers besoins du développement (en termes de logement, d'équipements, de services, d'activités économiques). Il s'agit de permettre une croissance adaptée aux spécificités du territoire, qui soit « maîtrisée », tant quantitativement, que structurellement et spatialement.

→ Quelle capacité d'accueil pour l'habitat à Saint-Jorioz ?

Plusieurs scénarii de développement ont été envisagés, notamment une hypothèse basée sur un taux moyen annuel de croissance démographique de 1,5%. L'étude de ce projet, considéré comme une extension non limitée de l'urbanisation (du fait de ses impacts en termes de consommation d'espace, de fonctionnement du territoire et d'évolution des paysages littoraux), a conduit à son abandon.

Afin de répondre aux objectifs de structuration du territoire portés par le SCOT, de ne pas mettre en péril les qualités du territoire et répondre aux orientations de la loi littoral qui exige que l'extension de l'urbanisation soit « limitée » dans les espaces proches du rivage, il s'est avéré que la croissance démographique doit être infléchie par rapport aux dernières décennies. En effet, la croissance démographique rapide de Saint-Jorioz depuis plus de 40 ans (taux moyen annuel : +4% de 1968 à 1990, +2% dans les années 1990-99, puis +1,3% de 1999 à 2009), a généré des « effets pervers » (cf. ci-avant « Enjeux transversaux »), et sa poursuite n'apparaît pas compatible avec la préservation des qualités et de la sensibilité de ce territoire des rives du lac d'Annecy.

Ainsi, le PADD affiche l'objectif d'un taux de croissance démographique modéré (cet objectif se traduit par des capacités d'accueil du PLU situées entre 585 et 615 logements à échéance de ce dernier, de qui correspond à un taux de croissance moyen annuel de la population entre 0,95 et 1 %, selon la capacité à mener à leur terme les opérations des secteurs de renouvellement urbain et les zones 1AU).

→ L'orientation du développement résidentiel en faveur d'un équilibre durable de la population

La croissance urbaine doit être orientée pour répondre prioritairement à la poursuite d'un équilibre social et générationnel durable de la population, par la diversification du parc de logements plus accessible qui facilite le parcours résidentiel de catégories diversifiées de population.

Dans cet objectif la commune est tenue de poursuivre les objectifs du PLH de la CCRGL, mais également du SCOT qui fixe des orientations en matière de diversification du parc de logements et de production de logements aidés. Le PADD fixe l'objectif de développement d'un parc de logements diversifié qui renforce la capacité d'accueil en direction de ménages pour lesquels les logements du « marché libre » sont peu accessibles.

→ **Un développement qui renforce une polarité qualitative au bourg pour dynamiser la vie de proximité**

Le PADD traduit l'objectif pour la commune d'organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation, en tenant compte des caractéristiques et des sensibilités paysagères du tissu urbain, mais également de la desserte par les réseaux. En mettant en œuvre des formes urbaines compactes insérées dans l'enveloppe urbaine existante, le PLU opte pour un mode de développement qui limite la consommation d'espace.

Le choix du renforcement d'une polarité qualitative au bourg, a été retenu afin de permettre le renforcement de la vie de proximité, de faciliter l'accessibilité habitat / travail / équipements / services, d'encourager les déplacements par « modes doux » et ainsi limiter les motifs d'usage de la voiture. Le PADD traduit cet objectif par le renforcement de la centralité du centre-bourg, de la mixité des fonctions, du déploiement et de la qualité des espaces publics et collectifs, et par le choix d'un développement prioritaire de la commune dans ce secteur destiné à être desservi à termes par un transport collectif performant (Bus à Haut Niveau de Service prévu par le SCOT du bassin annécien). Notamment, il est proposé de conforter le bourg, en identifiant un secteur stratégique de renforcement de ses fonctions urbaines au lieudit « Laudon Sud ». Ce secteur, situé en vis-à-vis de la Mairie par rapport à la RD1508 porte l'une des orientations prioritaires de ce PLU, en faveur d'un mode de développement plus « soutenable » et mieux partagé. Il fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3).

→ **Accompagner la croissance par la mise à niveau et le développement des équipements, services de proximité et infrastructures**

Comme les logements, l'offre d'équipements et de services doit s'adapter aux mutations démographiques et sociétales, et donc, à la diversification des comportements et des besoins. Le développement des équipements et des services à la population doit être concomitant avec la croissance démographique. Ces services font partie du cadre de vie et garantissent le maintien du lien social. Surtout, ils sont nécessaires aux populations peu mobiles et limitent les déplacements longue distance par une offre de proximité. Le développement de ces services et la réalisation des équipements associés ne dépendent pas seulement des collectivités locales, mais aussi de l'Etat et des instances départementales et régionales. Cette question mérite néanmoins de figurer parmi les intentions politiques du

PADD, en tant que levier de l'organisation du territoire, et facteur d'équilibre et de cohésion sociale, ainsi que de qualité de vie. Ainsi, le PADD prévoit le développement des équipements et services de proximité, et renforce leur accessibilité par leur localisation prioritairement au centre-bourg.

Les infrastructures doivent également être renforcées, dans l'objectif d'une mise à niveau de certains réseaux existants présentant des lacunes, mais également pour accompagner le développement de l'urbanisation. Il s'agit notamment des réseaux sanitaires (eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales, collecte et élimination des déchets), dans un objectif de santé publique et de limitation de l'impact du développement sur le milieu naturel.

Facteurs importants de l'attractivité économique et résidentielle du territoire, les TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) sont également une composante "virtuelle" de la mobilité en ce qu'ils contribuent à limiter les obligations de déplacements, par un accès direct aux informations, à la formation à distance, et aux réseaux d'échanges, sociaux et commerciaux. Ainsi que l'exige la loi ENE, le PADD doit également prévoir le développement du réseau numérique.

D'une manière générale, le PADD traduit l'ensemble de ces objectifs par l'organisation d'un mode de développement plus regroupé, qui permette des économies d'échelle pour la collectivité, et par là même une meilleure qualité de services.

1.3. Pourquoi soutenir et conforter une économie diversifiée ? (orientation II)

Rappelons en préambule, que la lutte contre le chômage et la création d'emplois constituent une priorité nationale et une préoccupation majeure de la plupart des élus à tous les niveaux territoriaux.

La commune de Saint-Jorioz se doit donc, à son échelle, de contribuer à répondre aux besoins d'activités et d'emplois, permettant de contenir les phénomènes de dépendance par rapport à d'autres territoires, de spécialisation territoriale des fonctions « habiter » et « travailler », et de limiter les déplacements domicile-travail. Rappelons que malgré la présence de nombreuses activités économiques sur la commune et une fonction de pôle d'emplois et de services à l'échelle de la rive gauche du lac d'Annecy, Saint-Jorioz affiche le profil d'une commune plutôt résidentielle (le rapport emplois/actifs est de 61%).

Du point de vue économique, l'orientation du PADD inscrit la volonté de mettre le territoire en capacité de ne pas accentuer le déséquilibre entre population et emploi, et d'accompagner et conforter la dynamique économique du territoire.

En corollaire de l'orientation précédente, il est important de prendre en compte dans un premier temps, en matière économique, le développement de l'économie résidentielle ou présente. A Saint-Jorioz, elle est nécessaire au maintien de l'animation sur la commune, notamment au niveau du centre-bourg. La création d'activités commerciales ou de services de proximité est primordiale et sera possible par le confortement du bourg et la valorisation de ses espaces publics.

En ce qui concerne le secteur du tourisme et les loisirs, qui constitue une activité économique traditionnelle de la commune, le PADD prévoit de renforcer les équipements et infrastructures présents, d'éviter autant que possible la mutation des structures d'hébergement vers l'usage résidentiel, de préserver et valoriser le paysage en tant que facteur d'attractivité de la commune.

En ce qui concerne les besoins en économie productive, il s'agit de conforter les secteurs et les espaces dans lesquels les entreprises de taille significative peuvent s'implanter et se développer, en densification sur les quelques espaces encore disponibles au sein de la zone d'activités de la Tuilerie (qui a fait l'objet d'une étude d'impact traitant de la justification des enjeux environnementaux), mais dont la capacité d'accueil est limitée au regard de sa sensibilité paysagère, du fait de sa proximité du lac, et par un développement modéré et organisé de celle des Chapelles, qui offre actuellement peu de possibilités pour le développement des établissements présents et l'implantation de nouvelles activités.

L'orientation dédiée à la préservation de l'activité agricole traduit bien la reconnaissance de cette activité, comme jouant un rôle économique à part entière, dont les "outils de production" sont à protéger plus particulièrement, ceci, dans un contexte où les espaces agricoles font l'objet de nombreuses pressions, et sont porteurs d'enjeux étroitement liés à un développement harmonieux du territoire, incluant la préservation d'un certain cadre de vie, mais également le développement potentiel de modes de commercialisation en « circuit court », aux portes de l'agglomération annécienne.

1.4. Pourquoi préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnel ? (orientation III)

"L'épanouissement de tous les êtres humains, par l'accès à une bonne qualité de vie" a été reconnu comme l'une des finalités essentielles pour l'avenir de la planète.

Dans le cadre de vie et de travail, la présence éventuelle de risques et de nuisances, influent sur la condition physique et psychologique des individus (enjeux de sécurité, de santé et de salubrité publique).

La rive gauche du lac d'Annecy a connu un rythme d'artificialisation des sols et un mode de développement peu soutenable à long terme, constituant une menace pour la qualité et l'intégrité de son patrimoine naturel et paysager. La périurbanisation s'est accompagnée d'un étalement urbain augmentant les distances de déplacements et peu favorable à une desserte par les transports collectifs. Aussi, en cohérence avec les objectifs du Grenelle, le PADD met en œuvre un ensemble d'orientations visant à réduire la consommation foncière, à contenir l'étalement urbain et à éviter le mitage. La priorité consiste à limiter l'extension urbaine et à optimiser les investissements (réseaux, transports, équipements).

En corollaire, le projet communal met en œuvre une politique ambitieuse de protection et de valorisation de son patrimoine historique, environnemental et paysager, ainsi que de promotion d'une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Ainsi, il s'agit de :

- Poursuivre la protection et la valorisation du patrimoine naturel, urbain et historique comme garant de l'équilibre environnemental, du cadre de vie, nécessaires à la qualité de vie des populations sur le long terme.
- Concilier protection et développement : opter pour une localisation et un mode de développement de l'urbanisation compatibles avec le maintien des grands équilibres en présence et la protection des sensibilités environnementales et paysagères.
- Conjuguer développement et valorisation : faire en sorte que les développements futurs contribuent à une meilleure structuration des paysages, notamment urbains, et de manière adaptée aux caractéristiques et sensibilités paysagères au centre-bourg, en entrées de ville, sur les coteaux et proches des rives du lac, mises en évidence dans l'état initial du site et de l'environnement.

1.5. L'intégration des enjeux environnementaux dans le projet communal

L'état initial de l'environnement a permis de dégager trois grands enjeux environnementaux transversaux :

- Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, afin de préserver la continuité des espaces naturels terrestres et aquatiques au sein de l'espace urbain et de structurer un paysage de grande qualité.
- Le développement urbain et la structuration du territoire favorisant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle dans le but de préserver le cadre de vie et protéger la santé de la population (émissions polluantes, nuisances...).
- La qualité de la ressource en eau (au sens large), et le régime hydrologique des hydrosystèmes (réseau hydrographique, milieux humides).

Le PADD a pris en compte ces grands enjeux transversaux dans ses trois axes principaux, rappelés ci-dessous :

- AXE I : Développer et organiser la vie de proximité,
- AXE II : Soutenir et conforter une économie diversifiée,
- Axe III : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel.

Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés sont intégrés dans l'axe III du PADD.

En effet, les différentes orientations induites traduisent la volonté des élus de prendre en compte les différents milieux naturels et leurs fonctionnalités selon leurs spécificité, mais également celle de modérer la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Le PADD aborde également la question d'une approche paysagère et environnementale des espaces au sein de l'urbanisation, à urbaniser ou non.

La valeur paysagère de la commune est mise en avant par les objectifs de protection et de valorisation du patrimoine bâti.

La préservation des équilibres entre les différents types de milieux font également partie de l'axe I du PADD qui souhaite développer et organiser la vie de proximité : cela induit une maîtrise de l'étalement de l'urbanisation.

Le développement urbain et la structuration du territoire. Le PADD de Saint-Jorioz répond à cet enjeu en montrant la volonté de maîtriser le développement urbain, de regrouper les habitations, de développer les commerces dans le centre-bourg. De plus, la problématique des déplacements prend une grande place dans le projet communal : développement des voies partagées et des liaisons dédiées aux piétons et cycles, organisation du stationnement, futur transport en commun performant sur la rive gauche du lac d'Annecy.

La qualité de la ressource en eau : cet enjeu est pris en compte à travers plusieurs axes du PADD par la protection des cours d'eau, de leurs milieux associés, inciter à la renaturation des berges artificialisées, la protection des ressources (AEP), le développement des réseaux (et le regroupement de l'urbanisation).

→ En conclusion :

En cohérence avec les principes d'un développement durable, les orientations du SCOT du bassin annécien, et les grands enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, le PADD de Saint-Jorioz dessine pour les années à venir les lignes d'un développement équilibré, dimensionné et adapté à la préservation dans leur diversité, des multiples composantes du patrimoine paysager, historique et naturel remarquable de ce territoire des rives du lac d'Annecy, tout en répondant aux besoins en termes d'habitat, d'emplois et de services, nécessaires au dynamisme de la vie locale.

Les tableaux ci-après établissent le lien entre les orientations du PADD du PLU, issues de la prise en compte :

- du contexte local, exprimé dans les enjeux thématiques,
- avec les orientations du PADD du SCOT du Bassin Annécien approuvé en février 2014 (principal document de référence supra communal), avec lesquelles elles doivent être compatibles.

Ainsi les orientations du PADD du SCOT du Bassin annécien sont déclinées dans le PADD du PLU de Saint-Jorioz, à l'échelle du territoire communal et prenant en compte ses spécificités et enjeux propres.

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
SOCIAL (démographie, habitat)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un équilibre durable de la structure de la population sur le territoire communal ▪ Une contribution aux besoins en logements à l'échelle du bassin de vie et de la rive gauche du lac d'Annecy, qui nécessite une réponse tant quantitative que qualitative et spatiale : ▪ Des perspectives de développement qui doivent prendre en compte les prescriptions supra-communales (SCOT qui intègre notamment les principes des lois « Littoral » et « Montagne », PLH de la CCRG). 	<p>3.2 : Renforcer la structuration du territoire autour de l'armature urbaine (Saint-Jorioz est identifiée comme commune de « rang C »).</p> <p>3.4 : Répartir la croissance en cohérence avec cette vision du territoire : développement maîtrisé des polarités de rang C.</p> <p>4.1 : Offrir des logements pour tous.</p> <p>4.1.3 : Poursuivre les efforts en matière de logements aidés.</p> <p>4.2 : Organiser une ville de la proximité.</p>
	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS INDUITS DU PADD	
	<p>I.1 : Conforter Saint-Jorioz comme "pôle de proximité" structurant de la rive gauche du lac d'Annecy</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Poursuivre et maîtriser (quantitativement, structurellement et spatialement) la fonction d'accueil de population <p>I.2 : Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Développer un parc de logements diversifié qui contribue à un équilibre générationnel et social durable de la population b. Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation 	

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
ECONOMIE / EMPLOI / EQUIPEMENTS	<p><u>Les équipements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des réponses aux besoins en équipements à apprécier en tenant compte de l'échelle intercommunale, et en fonction des évolutions attendues de la population, tant quantitatives que structurelles (vieillessement...). <p>Déterminer les localisations souhaitables pour les différents équipements publics.</p> <p><u>L'activité économique et l'emploi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le maintien de l'activité agricole encore présente sur le territoire communal, pour sa fonction économique, mais également d'entretien des espaces "ouverts" du paysage, et de maintien de la biodiversité. ▪ Le développement des activités artisanales, commerciales et services : en mixité avec l'habitat, et dans les zones d'activités existantes des Chapelles et de la Tuilerie. ▪ Le développement touristique et des loisirs de proximité à soutenir, La protection et la valorisation de la filière sylvicole 	<p>1.4.1 : Préserver les paysages et les terres agricoles</p> <p>2.3.1 : Accueillir les activités économiques dans leur diversité.</p> <p>2.5. Intégrer les derniers standards en matière de Technologies d'Information et de Communication (TIC)</p> <p>2.7 : Dynamiser l'économie touristique</p> <p>4.2.1 : Favoriser la mixité fonctionnelle à proximité des usagers</p> <p>4.2.2 : Organiser la proximité entre les ménages d'une part et les services et équipements d'autre part</p> <p>4.2.3 : Intégrer le développement commercial au service des centralités urbaines</p> <p>4.3 : Accompagner la diversification de l'agriculture</p>
	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS INDUITS DU PADD	
	<p>I.1 : Conforter Saint-Jorioz comme "pôle de proximité" structurant de la rive gauche du lac d'Annecy</p> <p>c. Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures</p> <p>II.1 : Renforcer les activités commerciales, de services, l'artisanat et l'industrie</p> <p>a. Renforcer les commerces et services de proximité en milieu urbain, en mixité avec l'habitat</p> <p>b. Développer l'artisanat et l'industrie dans les zones d'activités</p> <p>II.2 : Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole et soutenir une agriculture raisonnée et intégrée à son environnement</p> <p>II.3 : Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages</p> <p>III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager</p> <p>a. Préserver les espaces naturels et agricoles.</p>	

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
DEPLACEMENTS (infrastructures, modes)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La préparation à une future desserte performante par TC. ▪ La préservation de la réserve foncière (pour évitement de la RD1508) permettant éventuellement à terme un axe alternatif pour le trafic de transit. ▪ La poursuite de l'aménagement de son réseau routier. ▪ La poursuite du développement de son réseau dédié aux modes de déplacements "doux", en assurant prioritairement les liaisons entre les pôles d'attractivité (services, équipements, zones d'activités, secteurs habités...) et les haltes de TC. <p>Une attention particulière à porter aux modalités de développement de l'urbanisation, au regard de l'intégration de la logique de continuité des espaces publics et collectifs dans les opérations futures, et des choix de localisation des secteurs de développement urbain et de la recherche de densités cohérentes avec la desserte par TC.</p>	<p>1.4.5. Améliorer l'offre d'espaces collectifs</p> <p>3.1. Articuler l'offre de transports en commun et l'urbanisation</p> <p>3.3. Développer un système de transports très performant et attractif</p> <p>3.3.1. Généraliser les modes doux</p> <p>3.3.2. Adapter le système de transports à l'armature urbaine</p> <p>3.3.3. Rendre l'usage des transports en commun évident pour tous les publics</p> <p>3.5. Coordonner les projets de transports en commun avec les projets routiers</p> <p>4.2. Organiser une ville de la proximité</p> <p>4.2.5. Apporter une grande qualité aux espaces publics, faciliter les cheminements doux et améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite</p> <p>5.2. Maitriser les consommations énergétiques</p> <p>5.7. Préserver la qualité de l'air</p> <p>5.8. Lutter contre les nuisances sonores et olfactives</p>
	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS INDUITS DU PADD	
<p>I.1 : Conforter Saint-Jorioz comme "pôle de proximité" structurant de la rive gauche du lac d'Annecy</p> <p style="padding-left: 20px;">c. Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures</p> <p>I.2 : Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation</p> <p style="padding-left: 20px;">b. Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation</p> <p style="padding-left: 20px;">c. Prendre en compte les enjeux de la mobilité de demain</p> <p>III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager</p> <p style="padding-left: 20px;">b. Renforcer l'accessibilité aux espaces naturels</p> <p>III.3 : Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser</p> <p style="padding-left: 20px;">a. Renforcer "l'urbanité" du centre-bourg, la lisibilité et la qualité de ses espaces publics</p> <p style="padding-left: 20px;">e. Préserver les ressources naturelles, limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances</p>		

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
ENVIRONNEMENT	<p><i>Enjeux transversaux relatifs à l'environnement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, afin de préserver la continuité des espaces naturels terrestres et aquatiques au sein de l'espace urbain et de structurer un paysage de grande qualité. Il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les corridors écologiques et préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces de nature ordinaire. ▪ Le développement urbain et la structuration du territoire favorisant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle dans le but de préserver le cadre de vie et protéger la santé de la population (émissions polluantes, nuisances...). Pour cela, il faut : <ul style="list-style-type: none"> - Développer les énergies renouvelables (bâtiments privés et publics). - Promouvoir les transports en commun pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances. - Prendre en compte les axes considérés comme bruyants dans le développement communal. ▪ La qualité de la ressource en eau (au sens large), et le régime hydrologique des hydrosystèmes (réseau hydrographique, milieux humides) pour : <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les fonctionnalités naturelles des cours d'eaux et des milieux humides. - Respecter les prescriptions du PPR et gérer les eaux pluviales. <p>Garantir des espaces de liberté aux cours d'eau et le fonctionnement hydraulique des zones humides.</p>	<p>1.5. Sauvegarder les milieux naturels</p> <p>1.2. Limiter la consommation du sol par la densification du tissu urbain existant et à développer</p> <p>5.1. Sécuriser la gestion de l'eau</p> <p>5.2. Maitriser les consommations énergétiques</p> <p>5.3. Optimiser la gestion des déchets</p> <p>5.5. Prévenir les risques</p> <p>5.6. Préserver la qualité des sols et réhabiliter les sites pollués</p> <p>5.7. Préserver la qualité de l'air</p> <p>5.8. Lutter contre les nuisances sonores et olfactives</p>
	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS INDUITS DU PADD	
	<p>III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Protéger les milieux naturels dans leurs spécificités et leur diversité b. Préserver la dynamique écologique <p>III.3 : Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser</p> <ul style="list-style-type: none"> d. Mettre en réseau et renforcer la "nature en ville" <p>I.2 : Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation c. Prendre en compte les enjeux de la mobilité de demain <p>II.2 : Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole et soutenir une agriculture raisonnée et intégrée à son environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Soutenir une agriculture raisonnée, en lien avec son environnement habité <p>III.3 : Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser</p> <ul style="list-style-type: none"> e. Préserver les ressources naturelles, limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances 	

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
PAYSAGE	<p><i>Enjeux transversaux relatifs au paysage :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, afin de préserver la continuité des espaces naturels terrestres et aquatiques au sein de l'espace urbain et de structurer un paysage de grande qualité. Il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la trame verte paysagère. - Structurer la lisibilité des différentes entités paysagères <p><i>Enjeux paysagers localisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La lisibilité et l'identité du centre-bourg ▪ La structuration et la lisibilité de l'espace urbanisé ▪ La requalification des séquences paysagères de la RD1508 ▪ La continuité d'une trame verte paysagère, le développement de la trame verte et des liaisons douces ▪ La lisibilité des franges entre les entités typiques ▪ La lisibilité du caractère rural des coteaux ▪ La préservation des coupures vertes 	<p>1.1. Stopper le mitage en concentrant le développement urbain dans des pôles et en marquant la limite de la ville</p> <p>1.2. Limiter la consommation du sol par la densification du tissu urbain existant et à développer</p> <p>1.3. Redéfinir un projet architectural et urbanistique pour le bassin annecien au moyen de chartes intercommunales</p> <p>1.4. Préserver les paysages et les terres agricoles</p> <p>1.4.1. Préserver les terres agricoles</p> <p>1.4.2. Préserver les grands paysages ouverts</p> <p>1.4.3. Pérenniser les équilibres de composition autour du lac</p> <p>1.4.4. Organiser la lisibilité générale des entrées de ville et des limites entre les paysages naturels et urbains</p> <p>1.4.5. Améliorer l'offre d'espaces collectifs</p> <p>4.2. Organiser une ville de la proximité</p> <p>4.2.4. Bâtir des quartiers et des projets urbains attractifs</p> <p>4.2.5. Apporter une grande qualité aux espaces publics</p>
	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS INDUITS DU PADD	
<p>I.1 : Conforter Saint-Jorioz comme "pôle de proximité" structurant de la rive gauche du lac d'Annecy</p> <p>b. Renforcer une polarité qualitative au centre-bourg</p> <p>I.2 : Maîtriser et orienter l'évolution de l'urbanisation</p> <p>b. Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation</p> <p>III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager</p> <p>a. Préserver les espaces naturels et agricoles, et b. Renforcer l'accessibilité aux espaces naturels</p> <p>c. Modérer le développement de l'urbanisation sur les coteaux afin de ne pas porter atteinte au paysage</p> <p>d. Protéger et valoriser le patrimoine (groupements bâtis traditionnels, points de vue emblématiques...)</p> <p>III.3 : Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser</p> <p>a. Renforcer "l'urbanité" du centre-bourg, la lisibilité et la qualité de ses espaces publics</p> <p>b. Renforcer la qualité des espaces résidentiels</p> <p>c. Valoriser et structurer les entrées de ville</p> <p>d. Mettre en réseau et renforcer la « nature en ville »</p>		

2 MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Préambule

Les dispositions réglementaires du PLU présentées ci-après, résultent de la mise en œuvre du projet de territoire, exprimé à l'échelle communale par son PADD (pièce 2 du PLU).

Ces dispositions réglementaires sont issues de la combinaison de différentes pièces du PLU, qui s'articulent entre elles :

- Règlement graphique (pièces 3-1 et 3-2 du PLU),
- Règlement écrit (pièce 3-3 du PLU),
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces 5-1 et 5-2 du PLU).

En raison du nombre important d'informations devant apparaître sur le Règlement graphique du PLU, et pour une meilleure lisibilité, ces dernières ont été réparties sur deux plans complémentaires :

- le Règlement graphique (RG) n°3-1 fait apparaître le « zonage » en couleur, ainsi que certains périmètres et informations, globalement relatifs à la « constructibilité »,
- le RG n°3-2 fait apparaître le « zonage » en noir et blanc, ainsi que certains périmètres et informations, globalement relatifs à la « protection » (des espaces d'intérêt paysager et écologique, envers les risques...).

La consultation conjointe de ces deux plans est nécessaire afin d'appréhender l'ensemble des règles s'appliquant sur le territoire communal ou un secteur particulier. Le RG sur lequel figurent les différents périmètres est précisé ci-après.

2.1 Les zones du PLU

2.1.1. LES ZONES URBANISEES

Sont classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »².

Dans le cas de Saint-Jorioz, ces secteurs correspondent à ceux, déjà bâtis et équipés, qu'il s'agit, pour l'essentiel, de gérer de la façon la plus adaptée aux caractéristiques, aux sensibilités et au fonctionnement qui leur sont propres.

La distinction de différentes zones urbaines tient compte de la volonté de mettre en œuvre le projet communal, en permettant des évolutions dans le respect de la morphologie et de la vocation dominante du tissu urbain existant (occupations du sol, densités, expressions architecturales,...).

Par rapport au POS (Révision Simplifiée n°3 approuvée le 23/06/2011), le zonage du PLU se distingue par la mise en œuvre d'un urbanisme de projet, résultant de la transcription spatiale du PADD. Ainsi, selon la volonté de préservation ou d'évolution souhaitée, la délimitation et la nomenclature des zones urbaines ont été réexaminées. Le zonage comprend six zones urbaines, dont certaines distinguent des « sous-secteurs » :

- Les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC), lesquelles ont une vocation d'habitat dominant, en mixité avec des équipements et certaines activités économiques.
- Les zones dédiées spécifiquement à certaines occupations : UT pour les activités touristiques, UE pour les équipements et UX pour certaines activités économiques.

Les zones urbaines représentent 332 ha, soit moins de 16% du territoire communal (Iac exclu).

Sont distingués :

- **La zone UA** concerne spécifiquement le bourg de St-Jorioz, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.

L'identification de la zone UA répond principalement à l'AXE I du PADD : « Développer et organiser la vie de proximité ». En effet, la zone UA correspond au bourg de Saint-Jorioz, qui sera desservi par un BHNS (Bus à Haut Niveau de Services), et où sont poursuivis des objectifs de développement des fonctions urbaines de la commune (logement collectif, commerces, équipements et services de proximité...).

La délimitation de cette zone doit permettre le renforcement d'une polarité qualitative à Saint-Jorioz, en faveur des modes de déplacements « doux » et collectifs, d'une accessibilité aux services de proximité mieux partagée, de l'animation du bourg...

...mais aussi, par l'effort particulier d'optimisation de l'espace, recentrer (dans l'espace couvert par les zones UA et 1AUA) la majorité des capacités d'accueil du territoire, et répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace et de protection des espaces agricoles et naturels.

Au sein de la zone UA, sont distingués les secteurs suivants :

- **UA1** : qui délimite un secteur de densité renforcée dans le centre-bourg, où se situent l'essentiel des services et équipements à la population, lequel comporte deux secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
- **UA1-oap1** : « Les abords de la Mairie », concerné par un projet de renouvellement urbain, à vocation de mixité de l'habitat et des fonctions, au centre-bourg.

Ce secteur correspond à un îlot faisant l'angle entre la RD1508 et la route de l'Eglise, en vis-à-vis de la Mairie. Bien que de faible emprise (0,3 ha), il est important, de par sa situation, pour la structuration urbaine de l'entrée de bourg. Il s'agit d'organiser

² Article R 123.5 du Code de l'urbanisme

une opération de renouvellement urbain permettant de structurer, valoriser et densifier cet espace stratégique du centre-bourg.

- **UA1-oap2** : « Le Laudon Nord », concerné par un projet de renouvellement urbain, à vocation de mixité de l'habitat et des fonctions.

Ce secteur s'étend sur 2,2 ha environ en entrée Ouest du centre bourg, de part et d'autre de la RD1508, depuis le carrefour giratoire jusqu'au pont sur le Laudon. Il 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. Il s'agit d'organiser 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.

Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés sous les l'OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

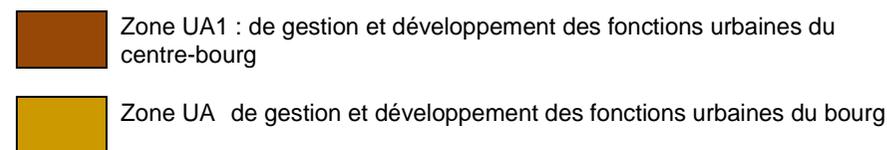
Par rapport au zonage du POS, la délimitation de la zone UA et de ses secteurs répond à l'objectif d'optimisation et de structuration urbaine du bourg :

- La notion de centre-bourg est introduite, via la création du secteur UA1, résultant de la volonté d'optimiser l'espace dans un secteur compris entre la route de la Tire à l'Ouest, la route du Villard à l'Est, elle s'appuie globalement sur la RD1508 au Nord et la route du centre au Sud.
- Les limites du bourg, couvert par la zone UA, sont réexaminées. En sont exclus, le secteur d'équipements situé en aval de la RD1508 (où il est souhaité maintenir la vocation d'équipement), des secteurs d'habitat de faible densité en aval de la voie verte et le groupement traditionnel de Pecœur et ses abords (où il est souhaité maintenir une forme urbaine cohérente avec l'environnement bâti existant). Elle est par ailleurs étendue pour une acceptation plus large et plus cohérente du bourg, en couronne autour de la zone UA1.

La zone UA et ses secteurs représentent 26,8 ha, soit 1,3% du territoire communal terrestre (dont près de 10 ha pour le secteur UA1).



Périmètre de la zone UA et ses secteurs UA1



- **La zone UB** concerne la périphérie immédiate du bourg de St-Jorioz, ainsi que d'autres secteurs à dominante d'habitat de densité intermédiaire. Elle constitue généralement un espace de transition entre les formes urbaines denses du centre et les secteurs d'habitat de faible densité, ces dernières constituant la plus grande part de l'espace habité sur le territoire communal.

L'identification de la zone UB répond notamment, à l'instar de la zone UA, à l'AXE I du PADD : « Développer et organiser la vie de proximité ». En effet, la zone UB constitue un espace caractérisé par des formes urbaines mixtes, associant l'habitat collectif et individuel, où il est souhaité une optimisation douce de l'espace bâti.

La délimitation de cette zone doit permettre au tissu urbain existant de se maintenir ou d'évoluer vers une densité « intermédiaire », contribuant au renforcement du bourg, tout en respectant les gabarits et formes architecturales du tissu urbain, et en ménageant une transition entre les zones denses et pavillonnaires.

Par rapport au zonage du POS, la délimitation de la zone UB répond à l'objectif d'optimisation et de structuration urbaine aux abords du bourg :

- Les limites de cette zone de densité moyenne et de « transition » couverte par la zone UB, sont réexaminées. Elle est développée en couronne aux abords du bourg, en amont de la RD1508, et est étendue, soit pour prendre en compte les caractéristiques du bâti existant, soit pour intégrer des secteurs qui compte-tenu de leur proximité du bourg sont destinés à être optimisés en cohérence avec les densités du bâti environnant.

La zone UB représente 31,5 ha, soit 1,5% du territoire communal terrestre.



Périmètre de la zone UB

 Zone UB : à dominante d'habitat de densité intermédiaire aux abords du bourg

- **La zone UC** concerne des secteurs homogènes d'habitat pavillonnaire dominant, qui couvrent la majorité de la surface de l'espace urbanisé de Saint-Jorioz. Cette zone s'étend (au-delà du bourg et de ses abords immédiats), depuis la voie verte jusqu'aux rives du lac, ainsi qu'en amont jusqu'aux coteaux. Ces secteurs urbanisés à vocation dominante d'habitat de faible densité sont caractérisés par un équilibre entre volumes bâtis et surfaces végétalisées, qu'il convient de préserver, certains de ces espaces étant en outre exposés dans le grand paysage des rives du lac (pour ceux situés en coteaux), ou présentant des qualités paysagères particulières (en particulier pour ceux situés en aval de la voie verte).

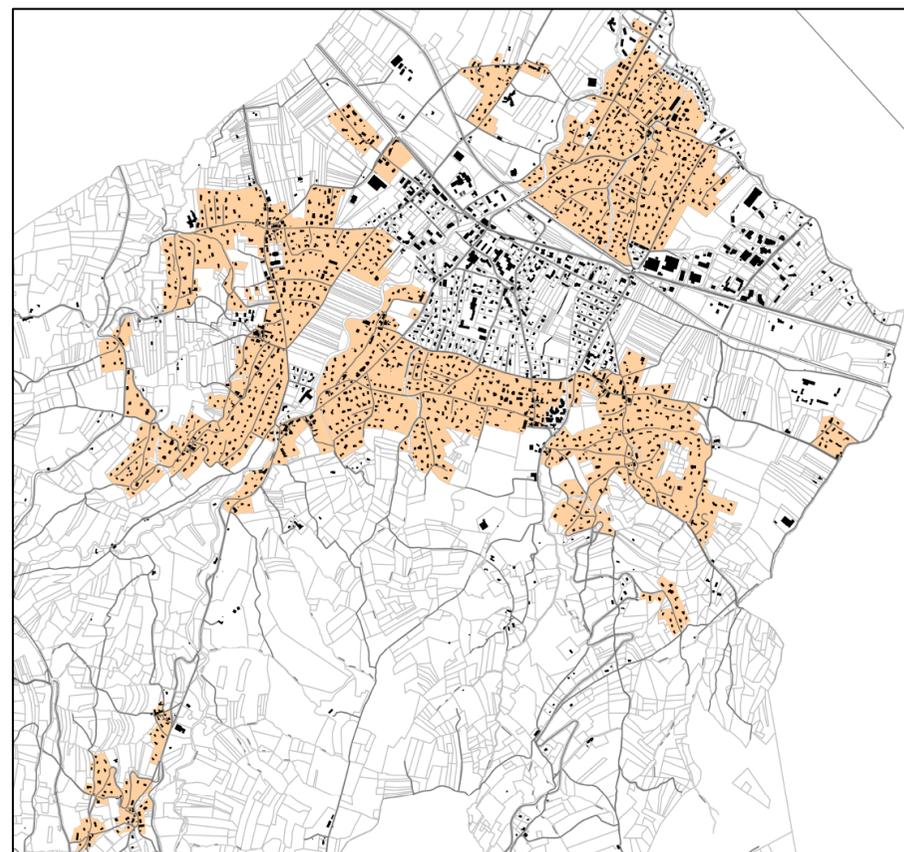
L'identification de la zone UC répond notamment à l'AXE III du PADD : « Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser ». En effet, les règles associées à la zone UC visent la préservation des caractéristiques existantes de ces secteurs, tant en termes de densité, de rapport entre espace bâti et végétalisé, que de gabarit et d'expression architecturale.

La délimitation de cette zone résulte de l'objectif de limiter l'étalement urbain, afin de préserver l'intégrité des zones agricoles et les sensibilités paysagères et environnementales. Ainsi, ses limites correspondent à celles de l'enveloppe urbaine existante, et ne permettent que de très rares extensions spatiales de cette dernière.

Par rapport au zonage du POS les limites de l'espace résidentiel de faible densité, couvert par la zone UC, sont réexaminées :

- Résultent de la prise en compte de l'état urbanisé, notamment intègrent des zones d'urbanisation future du POS actuellement urbanisées.
- Sont resserrées sur l'enveloppe urbanisée existante, et excluent certains secteurs classés au POS en zone UC, notamment aux lieudits Sous Epagny et Les Chapelles.
- Excluent localement des secteurs proches des rives du lac, soumis à des sensibilités paysagères très fortes, où est identifiée une vocation naturelle, et où la zone naturelle a été étendue.

La zone UC représente 233,5 ha, soit 11% du territoire communal terrestre.



Périmètre de la zone UC

 Zone UC : secteurs homogènes d'habitat pavillonnaire dominant, dont les caractéristiques paysagères doivent être préservées

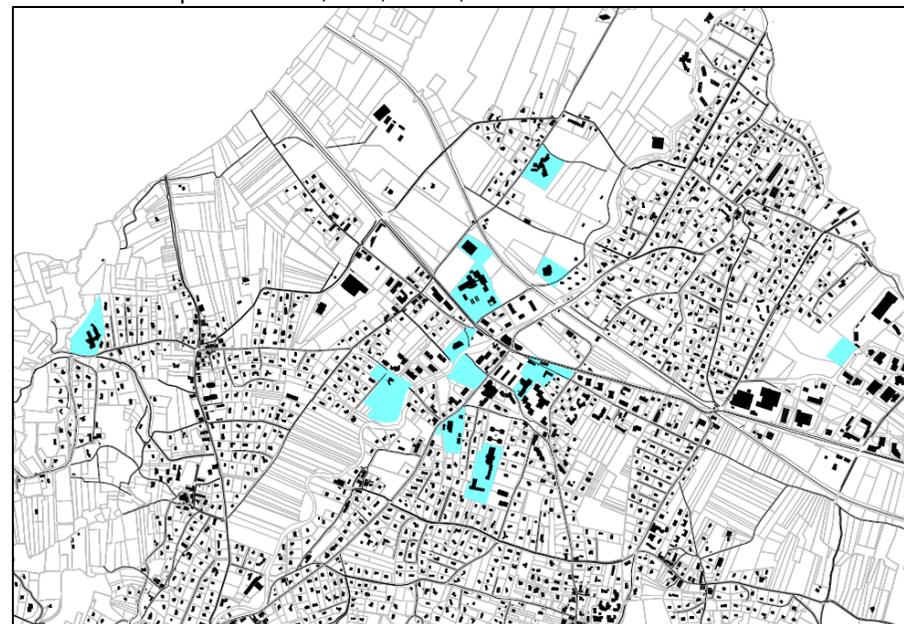
- **La zone UE** couvre les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectifs de toutes natures, ainsi que ceux destinés à leur développement.

A l'instar des autres zones « spécialisées » (UT, UX), la zone UE vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle, non pas à l'échelle de la zone, mais à l'échelle de la commune. La définition de ces zones vise à affirmer la vocation spécifique de certains secteurs de la commune, exiger le maintien de cette vocation, ainsi qu'à les « protéger » de la pression potentielle d'autres occupations.

L'identification de la zone UE répond à l'objectif induit « c » de l'AXE I du PADD : « Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures ». Les règles associées à la zone UE sont adaptées aux contraintes de fonctionnement des équipements, et offrent de fait une certaine souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural.

Par rapport au zonage du POS, où les secteurs d'équipements étaient classés en zone « mixte », le PLU crée la zone UE. Sa délimitation résulte de la volonté d'identifier les secteurs supportant des équipements publics et d'intérêt collectifs existants ou futurs, notamment les équipements de proximité, au bourg et à ses abords, de permettre leur gestion et leur développement : écoles, collège, équipements sportifs, bibliothèque, église, cinéma associatif, foyer d'animation, centre de première intervention, cimetières, EHPAD, aire de sédentarisation des gens du voyage, établissement de soins de la Marteraye,...

La zone UE représente 12,2 ha, soit 0,6% du territoire communal terrestre.



Périmètre de la zone UE

 Zone UE : à usage principal d'équipements publics ou d'intérêt collectif

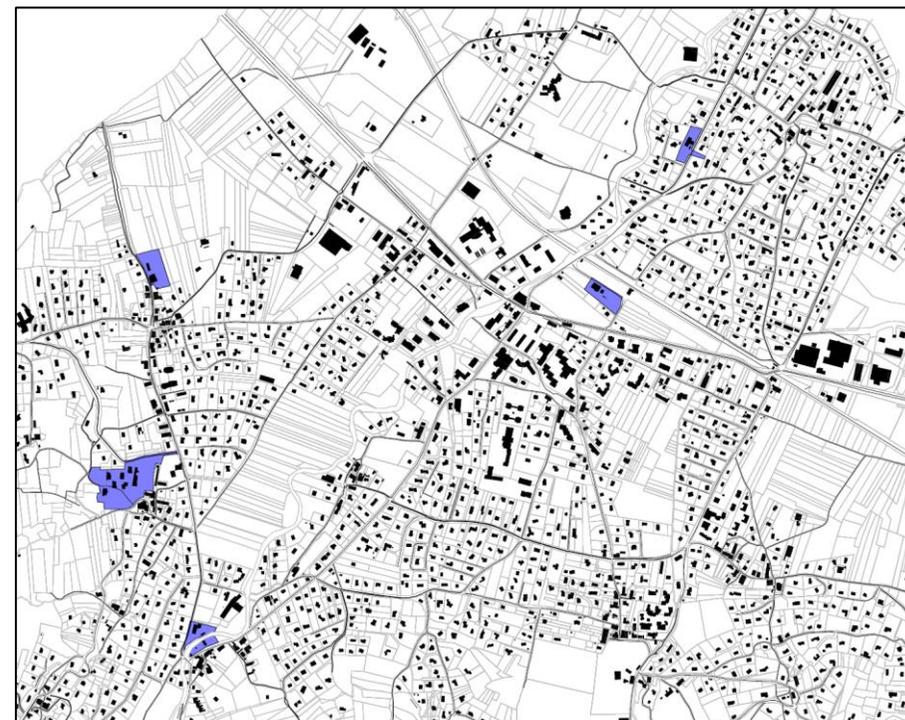
- **La zone UT** couvre les secteurs occupés par des établissements touristiques et de loisirs.

L'identification de la zone UT répond à l'orientation 3 de l'AXE II du PADD : « Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages ». La forte pression foncière qui s'exerce sur les territoires littoraux du lac d'Annecy ayant souvent conduit à la disparition d'activités touristiques traditionnelles au profit de l'habitat, cette zone a pour objectif principal de protéger les activités existantes de la « concurrence » potentielle de l'usage résidentiel, afin de favoriser leur maintien et de permettre leur développement.

Les règles associées à la zone UT offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités touristiques (hébergement hôtelier, restaurants, commerce et d'activités touristiques), en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elles permettent de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit et de la densité.

Par rapport au zonage du POS, où ces secteurs n'étaient pas distingués, le PLU crée la zone UT. Sa délimitation résulte de la volonté de maintenir et favoriser le développement, dans certains secteurs ciblés, des activités économiques touristiques existantes, en particulier les hébergements hôteliers : secteurs hôteliers du Laudon Sud, d'Epagny, de Machevaz, de Monnetier et secteur touristique aux abords de la route du Port.

La zone UT représente près de 4 ha, soit 0,2% du territoire communal terrestre.



Périmètre de la zone UT

 Zone UT : à usage principal d'activités touristiques et de loisirs

- **La zone UX** et ses secteurs couvrent des espaces à vocation spécifique d'activités économiques de la commune : La Tuilerie et les Chapelles.

L'identification de la zone UX répond à l'objectif induit « b » de l'AXE II du PADD : « Développer l'artisanat et l'industrie dans les zones d'activités ». Elle vise à permettre aux entreprises existantes de fonctionner, se développer, ainsi qu'à de nouvelles de s'implanter.

Les règles associées à la zone UX offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités économiques (artisanat, industrie, bureaux et entrepôts, voire commerces et hébergements hôteliers,), en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elles permettent de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural.

Au sein de la zone UX, sont distingués des secteurs correspondant à la gestion spécifique de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Tuilerie, lesquels se distinguent par les occupations du sol admises, ainsi que par les règles gérant la densité et le gabarit des constructions :

- **UXz** : (12 ha) destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureau et d'entrepôt.
- **UXzc** : (1,4 ha) qui admet en outre les activités de commerce.
- **UXzt** : (0,9 ha) qui n'admet que les activités de bureau.

Par rapport au zonage du POS, le PLU réexamine la délimitation des zones dédiées spécifiquement aux activités économiques :

- La zone d'activités des Chapelles (zone UX du PLU), qui est étendue pour intégrer des parcelles adjacentes (sur des zones UB et UC du POS), et réduite sur un espace non bâti, reclassé en zone agricole, tout en permettant l'évolution d'une activité présente dans la zone.
- La zone d'activités dans le secteur de la Tuilerie, qui est étendue au-delà de la RD1508 (zone UX du PLU) pour intégrer des tènements occupés par des activités économiques (sur des zones UC et NC du POS), et réduite afin d'exclure un tènement non bâti situé hors du périmètre de la ZAC. La zone UXz s'inscrit à l'intérieur des limites de la ZAC de la Tuilerie, et comprend un lot ajusté sur les limites d'une zone humide. Le

secteur réservé aux activités tertiaires (UXzt) est réduit sur des tènements non bâtis au Nord dans un objectif de protection du paysage proche du lac. Lui sont associées, des dispositions réglementaires spécifiques, dans l'objectif de permettre le développement de formes urbaines respectueuses du cadre paysager (voir partie 4 du rapport de présentation).

La zone UX représente environ 24 ha, soit 1,1% du territoire communal terrestre.



Périmètre de la zone UX et ses secteurs

	Zone UX : destinée aux activités économiques artisanales, industrielles, de commerce, hébergements hôteliers, bureaux et entrepôts
	Secteur UXz : destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, de bureau et d'entrepôt dans la ZAC de la Tuilerie
	Secteur UXzc : destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, de commerce de bureau et d'entrepôt dans la ZAC de la Tuilerie
	Secteur UXzt : destiné aux activités de bureau dans la ZAC de la Tuilerie

2.1.1. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE (1AU)

Sont classés en zone à urbaniser « AU », « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »³.

Le Code de l'Urbanisme distingue deux catégories de zones à urbaniser :

- Les zones 1AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, dans la mesure où les équipements nécessaires (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) existent en périphérie immédiate de la zone.
- Les zones 2AU, ne disposant pas des équipements nécessaires, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou long terme dans le cadre d'une procédure ultérieure (modification, révision du PLU).

Le PLU de Saint-Jorioz ne prévoit que des zones à urbaniser à court ou moyen terme, destinées à répondre aux besoins d'un développement « maîtrisé » de la commune et d'une extension limitée de l'urbanisation à échéance du PLU, en complément des capacités d'accueil offertes par les possibilités de renouvellement urbain et de développement dans les espaces encore disponibles au sein des zones U. Elles répondent aux objectifs du PADD exprimés dans l'axe I « Conforter Saint-Jorioz comme « pôle de proximité » structurant de la rive gauche du lac d'Annecy ».

Sur le modèle des zones U, la déclinaison réglementaire du PADD se traduit par la distinction de deux types de zones 1AU :

- Les zones 1AU « mixtes » : 1AUA1, 1AUB, 1AUC.
- La zone 1AUX, destinée à accueillir le développement de certaines activités économiques.

La transcription réglementaire du PADD implique des évolutions importantes du zonage du PLU par rapport à celui du POS en ce qui concerne la délimitation des zones à urbaniser, résultant notamment de la prise en compte des orientations du SCOT (notamment sur les territoires littoraux) et de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement issue du Grenelle), en particulier dans son objectif de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. Afin de prévoir des capacités d'accueil cohérentes avec l'objectif de développement maîtrisé, d'extension limitée de l'urbanisation, et de réduction de la consommation d'espaces, un « choix » des zones de développement a dû être opéré. Ainsi, plusieurs secteurs

classés en zone d'urbanisation future du POS ont été restitués en zones naturelles ou agricoles au PLU, en cohérence avec les objectifs du PADD, sur des critères liés en particulier à l'insuffisance d'infrastructures et d'équipements, l'éloignement du bourg (la priorité est donnée au développement favorisant la vie de proximité), les sensibilités agricoles et paysagères présentes... Il s'agit notamment des secteurs suivants :

- Chez Fernex (zones NA du POS),
- Sales (réduction d'une zone NATs),
- Un secteur situé entre la route du port et le Laudon (réduction d'une zone 1NAcb),
- Epagny (réduction d'une zone NAc),
- La Côte (réduction d'une zone NAc),
- La Barroz (zone NA),
- Les Chapelles (réduction d'une zone NAb),
- La Tire (zone NA),
- Le Var (zone NA et réduction d'une zone NAc),
- Monnetier / Sur Monnetier (zones NA, NAc, et réduction d'une zone NAc),
- Le Villard (zone NA),
- Le Villaret / Chez Seyteur / Chez Provent (réduction d'une zone NAc),
- Le Petex / Le Lombard (zones NAc et NATs),
- Sur Filly (zone 3NAcb),
- Tavan (réduction d'une zone NA),
- Cublier / Entredozon (zone NA et NAh, réduction de zones NAc),
- Des zones NB du POS (identifiées comme petits secteurs de développement) aux lieudits Chez Demaison, Chantegrillet, Prelerit, La Rivaz Est).

Ainsi les zones d'urbanisation future du PLU représentent 11,3 ha, soit 0,5% du territoire communal, contre 205,7 ha au POS (soit près de 10% de la superficie terrestre de la commune).

Le développement des zones d'urbanisation future du PLU est encadré par des OAP, destinées à assurer leur aménagement cohérent, dans le respect des objectifs du PADD.

Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés dans les l'OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

³ Article R 123.6 du Code de l'urbanisme

Il s'agit des zones suivantes :

- **La zone 1AUA1-oap3**, « Laudon Sud » concerne le secteur de développement prioritaire du centre de St-Jorioz, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.

L'identification de la zone 1AUA1 répond principalement à l'AXE I du PADD : « Développer et organiser la vie de proximité ». En effet, elle correspond à un secteur potentiellement desservi par un BHNS (Bus à Haut Niveau de Services), et où sont poursuivis des objectifs de développement des fonctions urbaines de la commune (logement collectif, commerces, équipements et services de proximité, déploiement des espaces publics et collectifs...).

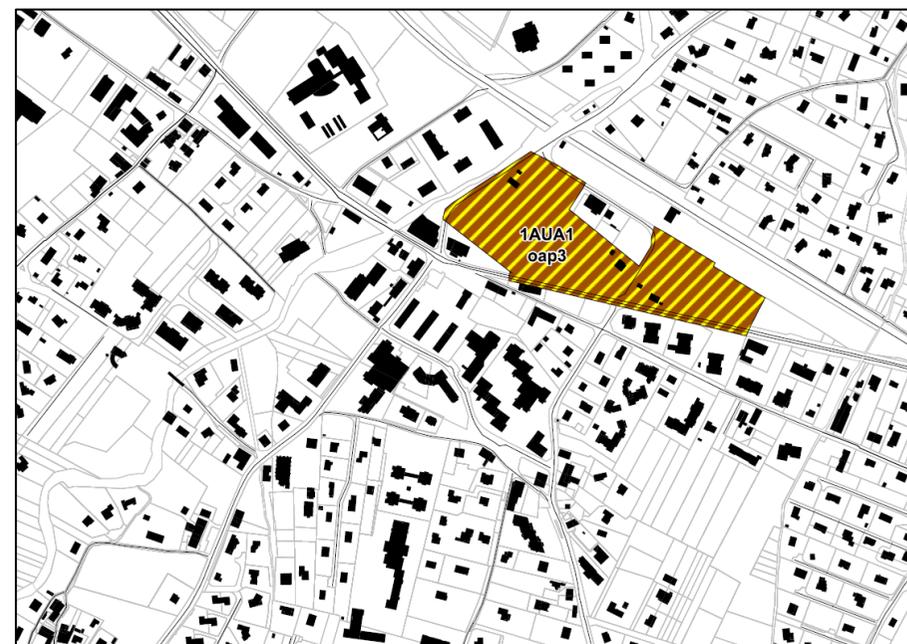
La délimitation de cette zone doit permettre, à l'instar de la zone UA, le renforcement d'une polarité qualitative à Saint-Jorioz et contribuer à l'effort d'optimisation de l'espace sur le territoire communal. Cet espace encore disponible qui jouxte le centre-bourg de la commune représente une opportunité stratégique pour renforcer la capacité d'accueil du centre-bourg à proximité des équipements et infrastructures existants et futurs (notamment la desserte par un transport collectif performant), le maillage et la qualité des espaces publics et les services de proximité, ainsi que pour la structuration et la valorisation urbaine du centre de vie de Saint-Jorioz aux abords de l'axe de la RD1508 dont la requalification est attendue.

Cette zone classée au POS en zone NA (urbanisation future à long terme) est désormais considérée comme prioritaire et stratégique pour la mise en œuvre du projet communal.

Au-delà du programme de l'opération sous-tendue par cette zone, les intentions d'aménagement inscrites à l'OAP n°3 répondent à plusieurs orientations du PADD, notamment l'objectif induit « a » de l'axe III.3 : « Renforcer "l'urbanité" du centre-bourg, la lisibilité et la qualité de ses espaces publics ».

La zone 1AUA1 représente une superficie totale de 3,5 ha (y compris voiries externes), soit 0,2% du territoire communal terrestre.

Néanmoins, la surface en extension réelle, c'est-à-dire hors voiries et surfaces bâties existantes représente 2,6 ha.



Périmètre de la zone 1AUA1-oap3

 Zone 1AUA1-oap3 : à vocation de mixité de l'habitat et des fonctions, en extension du centre-bourg

- **La zone 1AUB** concerne deux secteurs, l'un en périphérie immédiate du bourg de St-Jorioz, le second en continuité du pôle d'Epagny, à vocation dominante de développement de l'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements. Les règles associées à la zone 1AUB visent principalement le développement de formes d'habitat de densité moyenne « intermédiaire », du collectif à l'individuel groupé, selon les secteurs, leurs localisations et sensibilités paysagères.

L'identification de la zone 1AUB répond notamment à l'AXE I du PADD : « Développer et organiser la vie de proximité ». Elle correspond à des secteurs où est recherché le développement de formes urbaines permettant d'optimiser l'espace disponible, tout en respectant les caractéristiques, gabarits et formes architecturales du tissu urbain environnant, et en ménageant une transition entre les zones denses et pavillonnaires.

Au sein de la zone 1AUB, sont distingués les secteurs suivants, auxquels correspondent les OAP n°4 et 6 :

- **1AUB-oap4** : « Tavan », de développement de l'habitat collectif et/ou semi-collectif dominant. Ce secteur aux abords immédiats du bourg, 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. Il s'agit d'y permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'habitat en continuité du centre-bourg, contribuant en outre au développement des espaces publics, collectifs et paysagers de qualité, notamment pour les « modes doux ».

Par rapport au POS, le PLU intègre dans le secteur 1AUB-oap4 une zone d'urbanisation future (NAb du POS) ainsi qu'une partie d'une zone NA, dont le solde est reclassé en zone naturelle, compte tenu de ses sensibilités paysagères et environnementales.

Au-delà du programme de l'opération sous-tendue par cette zone, les intentions d'aménagement inscrites à l'OAP correspondante répondent en particulier à l'objectif « b » de l'orientation III.3 : « Renforcer la qualité des espaces résidentiels ».

- **1AUB-oap6** : « Chez Geindre », de développement de l'habitat collectif, semi-collectif à individuel groupé dominant. Ce secteur aux abords du pôle d'Epagny, est délimité par la route de la Côte à l'Ouest et au Sud, et par la route d'Epagny à l'Est. Il s'agit d'y permettre une optimisation de l'usage du sol modulée en fonction des sensibilités du site, de l'environnement bâti et paysager proche, et une diversification de l'habitat en continuité de l'un des pôles de vie traditionnels de la commune, contribuant en outre au développement de l'espace collectif et des liaisons « modes doux ». La partie amont, concernée par des aléas naturels et une exposition visuelle forte dans le grand paysage des rives du lac est inconstructible (délimitée en tant que « secteur d'intérêt paysager »), ce qui permettra en outre de maintenir les points de vue remarquables depuis la route de la Côte. De fait, les règles de densité associées à ce secteur sont plus faibles que pour les autres secteurs 1AUB, car elles tiennent compte de la possibilité de report des droits à bâtir de l'ensemble du secteur sur l'espace réellement constructible.

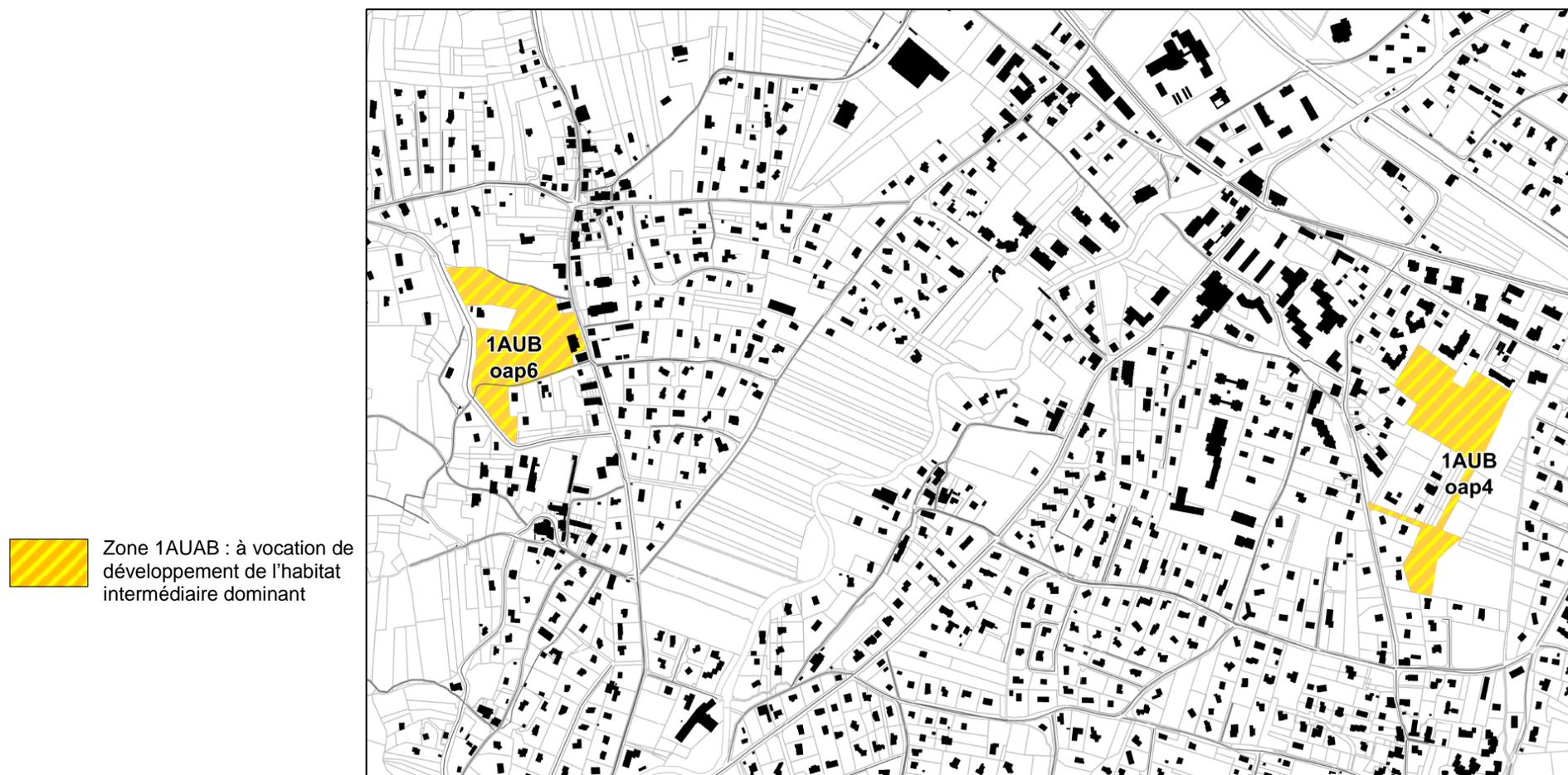
Au-delà du programme de l'opération sous-tendue par cette zone, les intentions d'aménagement inscrites à l'OAP n°6 répondent en particulier à l'objectif « d » de l'orientation III.2 du PADD : « Protéger et valoriser le patrimoine (groupements bâtis traditionnels, points de vue emblématiques...) » et au « b » de l'orientation III.3 : « Renforcer la qualité des espaces résidentiels ».

Par rapport au POS, le PLU intègre dans la zone 1AUB-oap6 la partie aval d'une zone d'urbanisation future (Nac du POS) ainsi qu'une partie d'une zone NA, dont le solde est bâti et reclassé en zone urbanisée.

La zone 1AUB représente une superficie totale de 4,7 ha, soit 0,2% du territoire communal terrestre, dont :

- secteur 1AUB-oap4 : 2,3 ha,
- secteur 1AUB-oap6 : 2,4 ha.

Néanmoins, la surface en extension réelle, c'est-à-dire hors espaces inconstructibles, voiries et surfaces bâties existantes représente 3,5 ha.



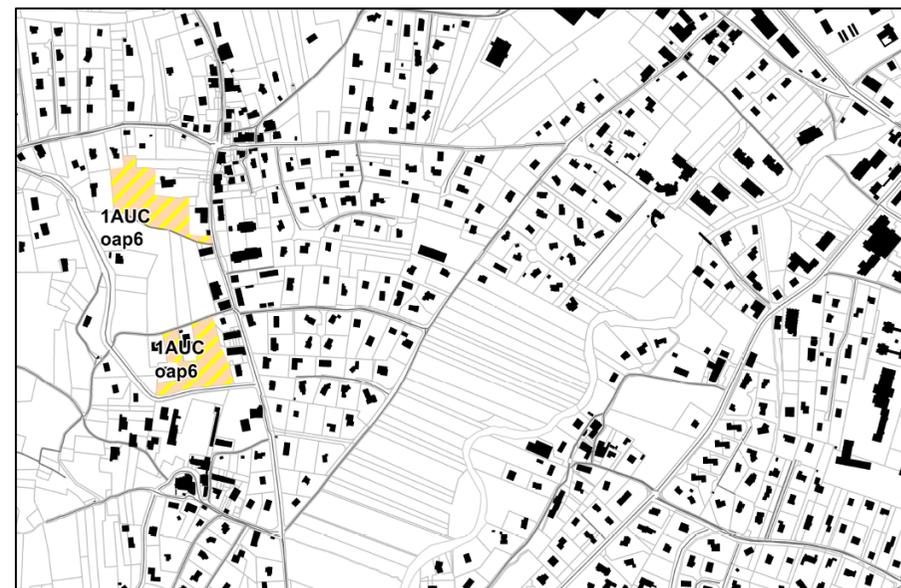
Périmètre de la zone 1AUB composée des secteurs 1AUB-oap4, et 1AUB-oap6

- La zone 1AUC-oap6 « Chez Geindre »** concerne deux secteurs à proximité du pôle d'Epagny, à vocation dominante d'habitat individuel à individuel groupé. Les règles associées à la zone 1AUC visent principalement le développement de formes urbaines cohérentes avec les formes homogènes d'habitat individuel existant dans le secteur sensible du point de vue du paysage au sein duquel elles se situent, et dont les caractéristiques doivent être préservées.

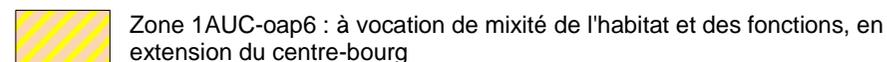
La délimitation de la zone 1AUC répond notamment à l'objectif induit « b » de l'orientation III.3 du PADD : « Renforcer la qualité des espaces résidentiels ». Elle correspond à deux secteurs distincts de faible emprise, situés au Nord et au Sud du secteur d'extension du pôle d'Epagny (1AUB-oap6), sur lesquels la poursuite du développement de l'urbanisation doit être organisée, dans le respect des caractéristiques, gabarits et formes architecturales du tissu urbain pavillonnaire environnant, et pour contribuer au développement des espaces collectifs, en particulier dédiés aux « modes doux », ainsi qu'à l'adaptation des constructions et aménagements à la topographie du terrain. Tout le secteur d'extension de l'urbanisation d'Epagny (comprenant les zones 1AUB-oap6 et 1AUC-oap6) est couvert par l'OAP n°6, commune, dans l'objectif d'un aménagement cohérent et fonctionnel.

Par rapport au POS, le PLU intègre dans la zone 1AUC-oap6 une partie de zones d'urbanisation future (NAc et NAh du POS).

La zone 1AUC-oap6 représente une superficie totale de 1,45 ha (dont 0,7 pour sa partie Nord et 0,65 pour sa partie Sud), soit 0,1% du territoire communal terrestre.



Périmètre de la zone 1AUC-oap6



- **La zone 1AUX-oap5**, « Les Chapelles » concerne un secteur réservé au développement des activités artisanales, industrielles et de bureaux en continuité de la zone d'activités existante.

La délimitation de la zone 1AUX répond à l'objectif induit « b » de l'AXE II du PADD : « Développer l'artisanat et l'industrie dans les zones d'activités ». Elle vise à répondre aux demandes d'implantation de nouvelles activités économiques ne pouvant s'intégrer en mixité avec l'habitat, et ainsi à favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune. Les espaces encore disponibles au sein de la ZAC de la Tuilerie se raréfiant, il est apparu opportun de prévoir un petit développement de la ZAE existante des Chapelles.

A l'instar de la zone UX, les règles associées à la zone 1AUX offrent un cadre adapté au développement des activités artisanales, industrielles et de bureaux, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elle offre de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural.

La délimitation de cette zone, dont l'aménagement futur est organisé par l'OAP n°5, permet en outre de contribuer au développement du liaisonnement routier et « modes doux » entre le bourg et le secteur des Chapelles.

Le zonage du PLU intègre à la zone 1AUX des zones urbanisées du POS, dont une partie avait déjà une vocation d'activités économiques (UX du POS), et l'autre une vocation dominante d'habitat (UC du POS). La motivation de ce changement du zonage est liée :

- Pour le transfert de zone urbanisée à zone d'urbanisation future : à la volonté d'organiser l'aménagement de ce secteur en faveur de l'optimisation de l'espace, du développement du maillage des espaces publics et collectifs, et de la gestion du rapport avec le secteur résidentiel voisin.
- Pour le transfert de zone à vocation mixte à zone d'activités : à l'opportunité que constitue un espace disponible en continuité de la ZAE existante pour le développement économique.

La zone 1AUX-oap5 représente une superficie totale de 1,6 ha, soit 0,1% du territoire communal terrestre.



Périmètre de la zone 1AUX-oap5

 Zone 1AUX-oap5 : à vocation de développement des activités artisanales, industrielles, et de bureaux, en extension de la ZAE des Chapelles

2.1.2. LA ZONE AGRICOLE (A)

Sont classés en zone agricole :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole sont seules autorisées en zone A.⁴

Le règlement de la zone agricole fixe des conditions cumulatives précises à l'admission de tout "local de surveillance" nécessaire et lié au fonctionnement d'une exploitation agricole professionnelle.

Au sein de la zone A, les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée, conformément à l'article L123-1-5-II-6° du CU dans sa nouvelle rédaction⁵. Ces extensions limitées, encadrées par le règlement, sont conditionnées (notamment ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie) et sont variables en fonction des sensibilités du site.

La délimitation des zones agricoles, dans le contexte de Saint-Jorioz, contribue à répondre principalement à l'orientation II.2 du PADD : « Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole et soutenir une agriculture raisonnée et intégrée à son environnement ».

En outre, elle répond directement à d'autres orientations du PADD, liées à la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire :

- II.3 : Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages (dont l'objectif « a » : « Protéger la qualité des paysages, lacustres et montagnards, et renforcer leur accessibilité »),

- III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels (les espaces agricoles constituant des espaces de « nature ordinaire » nécessaires au maintien de la biodiversité),
- III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager (dont l'objectif « a » : préserver les espaces naturels et agricoles »)...

...démontrant l'importance que revêt la délimitation des zones agricoles pour la mise en œuvre du projet communal, qui répond également à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace agricole, tant pour celles identifiées comme stratégiques (pour l'activité agricole) par le SCOT du bassin annécien, que pour les autres, quelques soient leur taille ou leur localisation : plaine, coteau, enclavée ou non au sein de l'enveloppe urbaine, ce dernier cas justifiant cependant la distinction du secteur particulier Ao (agricole ordinaire).

... la prise en compte de ces critères, parfois combinés, justifiant les changements apportés à la délimitation de la zone agricole par le PLU, soit en faveur du classement en zone agricole pour les critères énoncés ci-avant, ou en faveur du déclassement de zones agricoles du POS, notamment :

- L'état d'urbanisation constaté, conduisant localement au classement en zone urbanisée,
- La présence de boisements ou de sensibilités environnementales particulières, justifiant selon leurs caractéristiques leur classement au titre des espaces boisés classés (L.130-1 du CU) et en zone naturelle.

⁴ Article R 123.7 du Code de l'urbanisme

⁵ Article L123.1.5 II.6° du CU modifié par les Lois ALUR et d'Avenir pour l'Agriculture : le règlement peut : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Sont distingués au sein de cette zone A :

- **Des secteurs Ao**, correspondant à des secteurs agricoles dits « ordinaires », ne présentant pas de caractère stratégique pour l'activité agricole au sens du SCOT du bassin annécien, et qui en outre sont situés en enclave au sein de l'espace urbanisé. Compte tenu de leur proximité de l'urbanisation et de leur enclavement, les installations agricoles légères y sont les seules autorisées.

Par la délimitation du secteur Ao le zonage du PLU reconnaît une vocation agricole pour certains secteurs, pour la plupart identifiés au POS en zone d'urbanisation future :

- Entre la route du Port et le Laudon (zone 1NAcb du POS),
- La Chapelle du Puits (parties de zones UX et UC du POS),
- Les Chapelles (parties de zones UC et NAb du POS),
- La Tire (NA du POS),
- Pecoeur (UC du POS),
- Sur Filly (3NAcb du POS),
- Chez Provent (ND et NAc du POS).

- **Un STECAL**, "Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées" au sens du Code de l'urbanisme⁶, dont les destinations propres (existantes) justifient une gestion réglementaire adaptée et différenciée, en cohérence avec les orientations du PADD. Le STECAL n°1 est délimité afin de permettre la gestion et une évolution limitée d'un équipement public : le siège de la Communauté de Communes de la Rive Gauche du Lac d'Annecy (CCRGLA) situé au lieudit chez Fernex, laquelle est encadrée par le règlement.

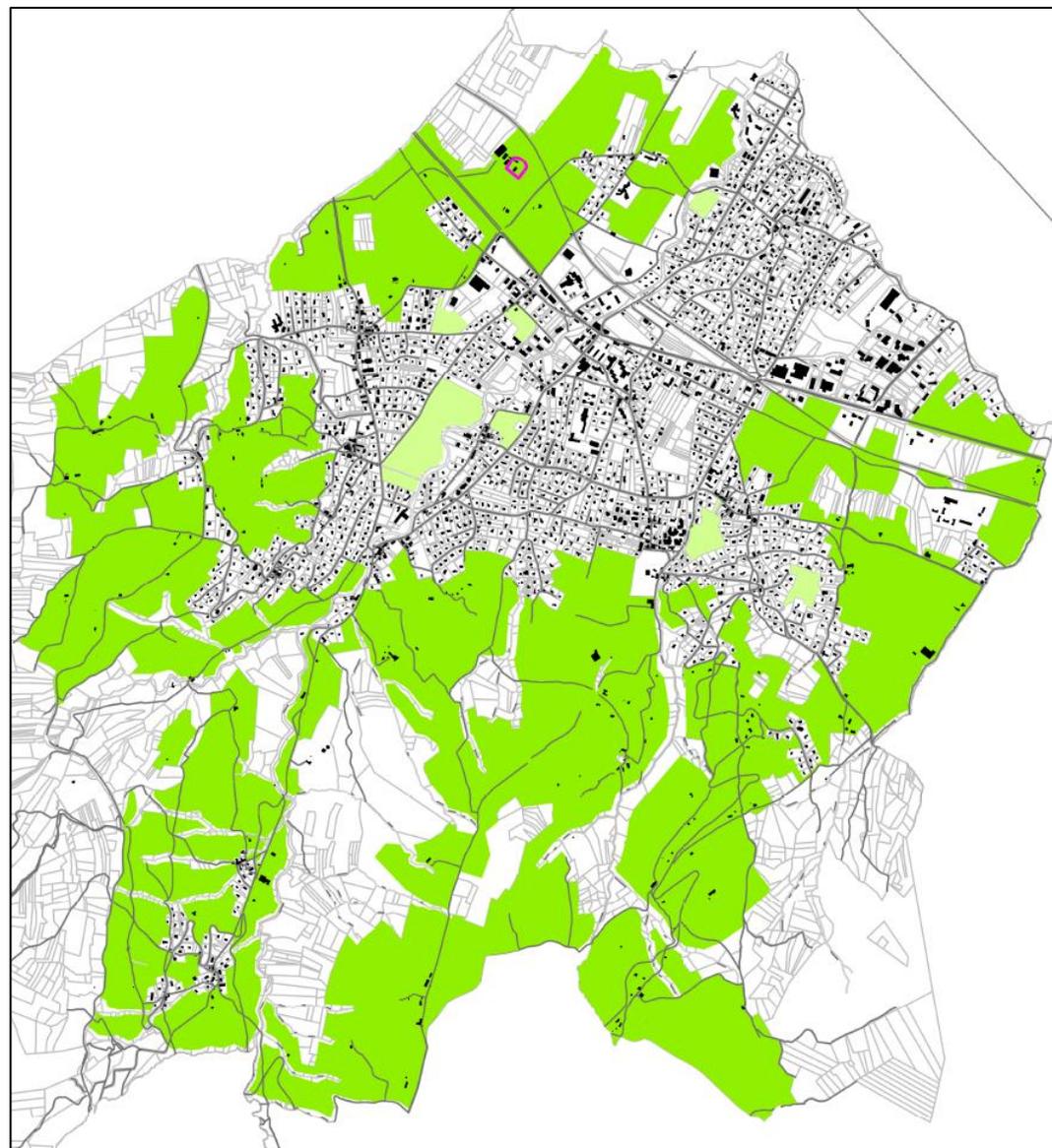
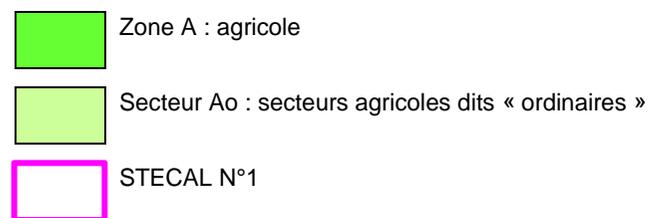
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination**⁷ (on se référera ci-après aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, désignés au titre de l'article L123.1.5.II.6° du CU, au sein des zones A et N).

⁶ Article L123.1.5 II.6° du CU modifié par les Lois ALUR et d'Avenir pour l'Agriculture : le règlement peut « A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : a) Des constructions ; b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

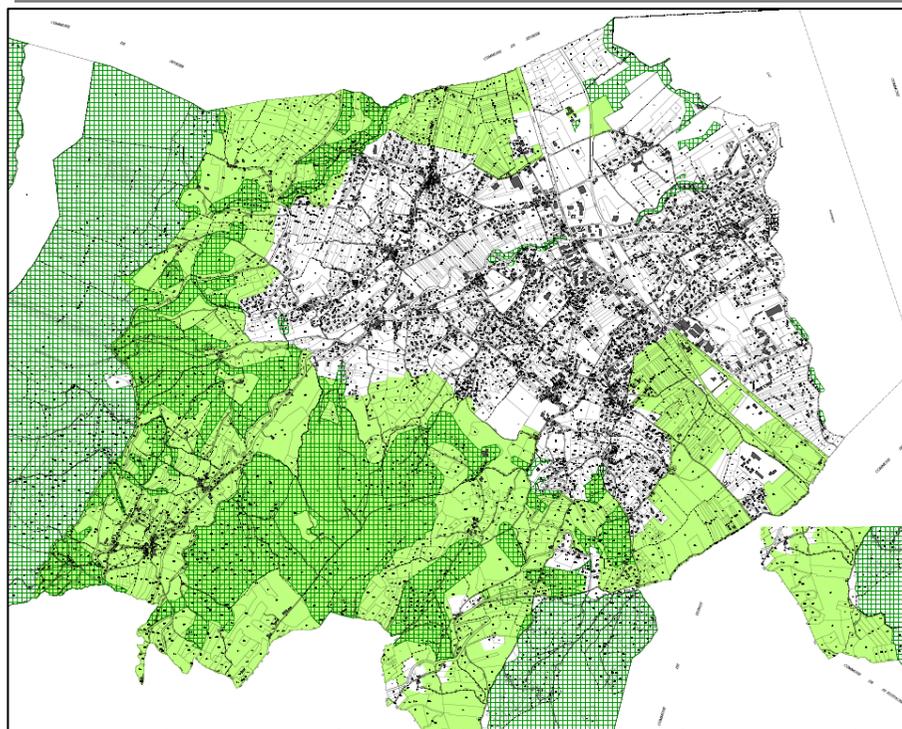
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

⁷Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

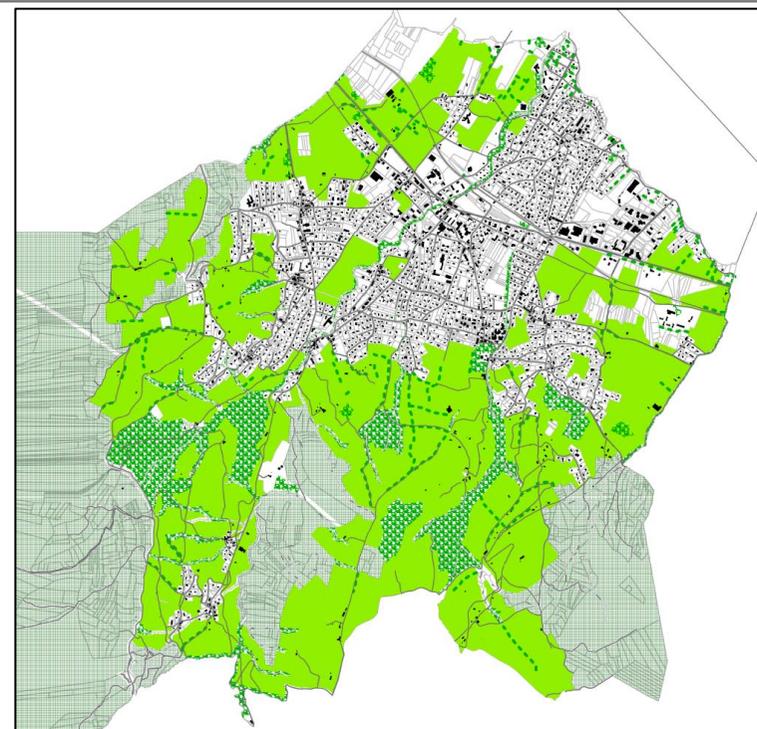
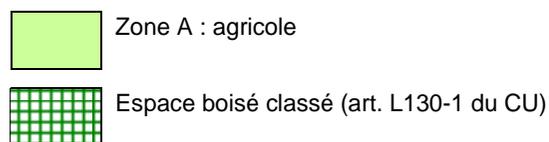
La zone A représente une superficie totale de 633,8 ha, soit 29,9% du territoire communal terrestre, dont le secteur Ao : 17,4 ha et le STECAL N°1 : 0,5 ha.



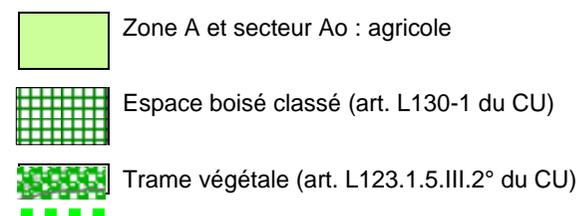
Périmètre de la zone A et ses secteurs



Zones agricoles du POS :



Zones agricoles du PLU :



Le PLU restitue en zone agricole de nombreux secteurs classés en zone d'urbanisation future au POS (y compris au sein de l'enveloppe urbaine), ainsi que des secteurs de bâti dispersé au sein des espaces agricoles. Il fait le choix de classer en zone naturelle les secteurs couverts par des espaces boisés classés, ceux faisant l'objet de sensibilités naturelles particulières (ripisylves, zones humides...), et ceux supportant des occupations non liées à l'agriculture (terrains de camping).

Par rapport au POS, la zone agricole est augmentée de plus de 64 ha.

2.1.3. LA ZONE NATURELLE (N)

Sont classés en zone naturelle :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.⁸ »

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés, notamment ceux faisant l'objet d'exploitation forestière, des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales (secteurs couverts par un arrêté préfectoral de protection de biotopes, zones humides, zone Natura 2000, ripisylves,...) et paysagères particulières, en particulier pour les espaces situés le long du rivage, pour lesquels le choix a été fait de reconnaître une vocation naturelle en raison de leur sensibilité paysagère et de leur exposition dans le grand paysage des rives du lac.

La délimitation de la zone naturelle, dans le contexte de Saint-Jorioz, contribue à répondre à plusieurs orientations du PADD, liées à la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire :

- II.3 : Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages (dont l'objectif « a » : « Protéger la qualité des paysages, lacustres et montagnards, et renforcer leur accessibilité »,
- III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels (dont les objectifs « a » : « Protéger les milieux naturels dans leurs spécificités et leur diversité », et « b » : « Préserver la dynamique écologique »,
- III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager,
- III.3 : Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser (dont l'objectif « d » : « Mettre en réseau et renforcer la "nature en ville" »).

...démontrant l'importance que revêt la délimitation des zones naturelles pour la mise en œuvre du projet communal, qui répond également à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace naturel.

Au sein de la zone N, la réalité de certaines occupations du sol et de certaines activités, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, ainsi que la

poursuite d'objectifs particuliers du PADD, a justifié la distinction de secteurs à vocations plus spécifiques :

- **Le secteur Ne** : à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. La délimitation de ce secteur, répond en outre à l'objectif « c » de l'orientation I.1 du PADD « Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures » Il couvre des aménagements et équipements sportifs situés au lieu-dit « Donjean », classés au POS en zone urbanisée et restitués en zone naturelle, afin de préserver un caractère naturel dominant à l'aval de la RD1508 en entrée Ouest de commune, et en continuité de la coupure d'urbanisation. Il concerne également l'emprise de la piste cyclable et ses abords en aval et à l'Est de la zone 1AUA1-oap3, destinés à la mise en œuvre de projets de travaux publics (contournement du centre lié au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), bassin de rétention...), qui étaient classés au POS en zones UC et NA.
- **Le secteur Nn** : à vocation d'activités liées au nautisme. Les règles particulières associées à ce secteur relèvent notamment de la volonté communale de renforcer le positionnement « nautisme » de Saint-Jorioz (en application des objectifs « b » de l'orientation II.3 du PADD : « Développer les infrastructures et équipements touristiques et de loisirs de proximité » et « c » de l'orientation II.1 qui prévoit de soutenir un positionnement économique dans le secteur du nautisme), de réorganiser et regrouper les espaces de stockage à sec des bateaux, disséminés sur le territoire communal, afin d'améliorer le cadre paysager aux abords de la RD1508. Ce secteur couvre les arrières du bâtiment anciennement Dynastar et la partie Nord de la ZAC de la Tuilerie, qui était classée au POS en zone UXzt. Y sont autorisés, les travaux et installations liés au nautisme, ainsi qu'aux équipements publics et d'intérêt collectifs (les installations sont limitées à 6 m de hauteur et 2% d'emprise au sol), sous réserve qu'ils contribuent à la valorisation paysagère de la rive du lac et préservent son caractère naturel dominant.
- **Le secteur Ntc** : à vocation de terrains de camping-caravanage, qui étaient classés au POS en secteurs spécifiques des zones naturelles et agricoles dédiées à la gestion de ces activités. La délimitation de ce secteur répond à l'orientation II.3 du PADD : « Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages », et œuvre en faveur du maintien d'une diversité de

⁸ Article R 123.8 du Code de l'urbanisme

l'offre d'hébergements touristiques sur la commune. En dehors des STECAL compris dans ces secteurs, y sont autorisés uniquement : la gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants et les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, sous réserve d'intégration dans le paysage et de préservation du caractère naturel de la zone.

- **Les STECAL :** "*Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées*" au sens du Code de l'urbanisme⁹. La zone N délimite 11 STECAL dont les destinations (actuelles et futures) justifient une gestion réglementaire adaptée et différenciée, en cohérence avec les orientations du PADD. L'ensemble des STECAL est délimité dans l'objectif de permettre l'évolution d'équipements publics ou d'intérêt collectif, en réponse à l'objectif « c » de l'orientation I.1 du PADD « Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures » ; ou d'activités économiques touristiques, en réponse à l'orientation II.3 du PADD : « Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages ». Au sein des STECAL, les occupations admises sont conditionnées à leur intégration dans le paysage et la préservation du caractère naturel de la zone :

Les STECAL à vocation d'activités économiques touristiques :

- **Les STECAL N°2** (camping le Solitaire du Lac), **N°3** (camping le Crêtois), **N°8** (camping l'Univers), **N°9** (camping l'International du Lac), **N°10** (camping Europa) et **N°11** (camping CGU) : à vocation de gestion et de développement de terrains de camping caravanage existants, répondent aux mêmes objectifs du PADD que le secteur Ntc. Ils couvrent les parties de ces secteurs au sein desquelles sont autorisés notamment les constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil, ainsi que le réaménagement et l'extension limitée des installations existantes liées au camping, l'ensemble limité à 20% de l'emprise au sol de l'existant à échéance du PLU et 8,5 m de hauteur).

- **Le STECAL N°7**, à vocation de valorisation d'un centre d'activités et hébergement touristiques existant, actuellement inexploité et peu entretenu (site du comité d'entreprise d'EDF). La délimitation de ce secteur répond à l'orientation II.3 du PADD : « Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages ». Ce secteur concerne un espace proche des rives du lac occupé par un bâtiment de volumétrie importante, dont il est souhaitable de permettre l'évolution, dans le sens d'une « réparation » paysagère. Ainsi les règles associées au STECAL N°7 permettent la gestion des constructions existantes, ainsi que la reconstruction, uniquement après démolition. Cette reconstruction est encadrée. Ainsi :
 - la SDP des trois bâtiments préexistants situés sur l'ensemble du site de l'hébergement touristique ne doit pas être augmentée,
 - la hauteur est limitée à 8,5 m (soit très inférieure à celle du bâtiment existant le plus haut),
 - l'implantation des constructions doit contribuer à une meilleure insertion dans le site, notamment du point de vue des perceptions dans le grand paysage et depuis le lac, et renforcer le caractère naturel de la rive du lac, par un retrait de leur implantation initiale par rapport à la rive, selon les principes définis à l'OAP N°7.

Les STECAL à vocation de gestion et de développement d'équipements publics et d'intérêt collectif existants :

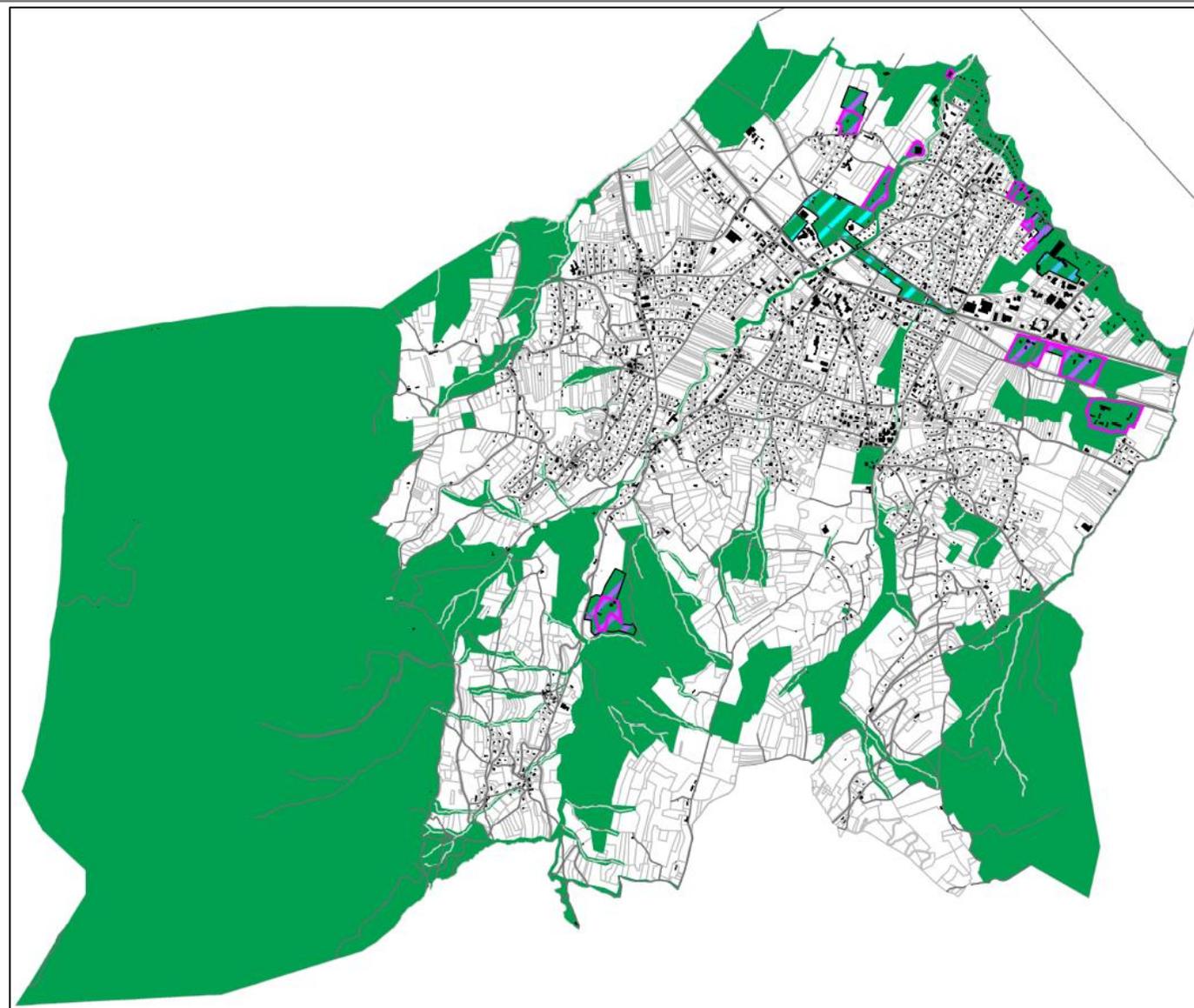
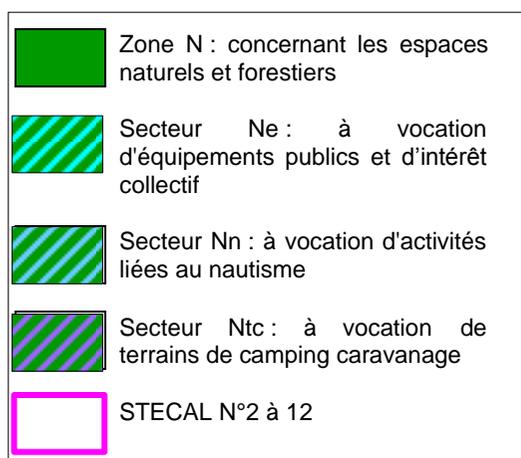
- **Le STECAL N°4**, concerne le bâtiment public de la plage, qui abrite des équipements nécessaires aux services publics d'exploitation et d'entretien de la plage (lesquels exigent la proximité immédiate de l'eau : poste de secours et de surveillance de la plage, sanitaires publics, vestiaires,...), et est destiné à permettre l'amélioration du fonctionnement du bâtiment. Il autorise l'adaptation et la réfection des constructions existantes à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, sans augmentation de l'emprise au sol de la construction existante, et dans la mesure où elles sont destinées à améliorer la mise aux normes sanitaires et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

⁹ Voir ci-avant le paragraphe consacré au STECAL en zone A.

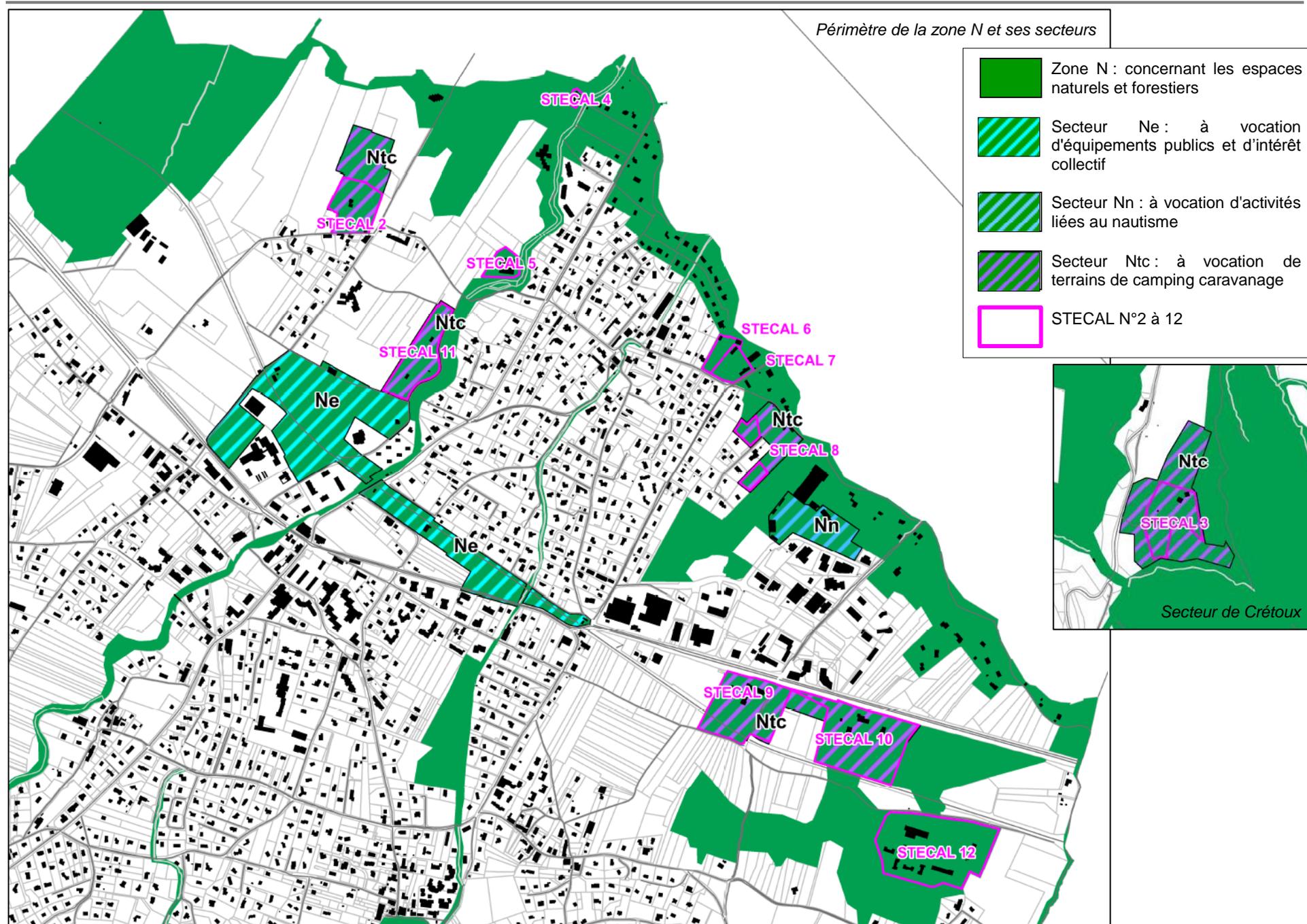
- **Le STECAL N°5** (tennis couverts), destiné spécifiquement à l'extension limitée (à 15% de l'emprise au sol des constructions et installations existantes) de la halle de tennis couverts.
 - **Le STECAL N°6**, correspondant à la base de voile, et destiné spécifiquement à l'extension limitée (à 90m² de SDP) du hangar de stockage des bateaux. En outre, les travaux, installations et constructions admis sur ce secteur sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°7), présentée ci-après, dans l'objectif d'une valorisation paysagère de l'ensemble du secteur englobant également le STECAL N°7.
 - **Le STECAL N°12**, correspondant à un centre de vacances (Pré du Lac), dont il est souhaité permettre la gestion et l'extension limitée (à 20% de la SDP des constructions et installations existantes), ainsi qu'une éventuelle évolution vers un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- **Le secteur N-oap7** : comprenant des STECAL N°6 et N°7, est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7, présentée ci-après, destinée à encadrer l'évolution de ce site sensible proche des rives du lac, dans l'objectif d'une réparation paysagère.

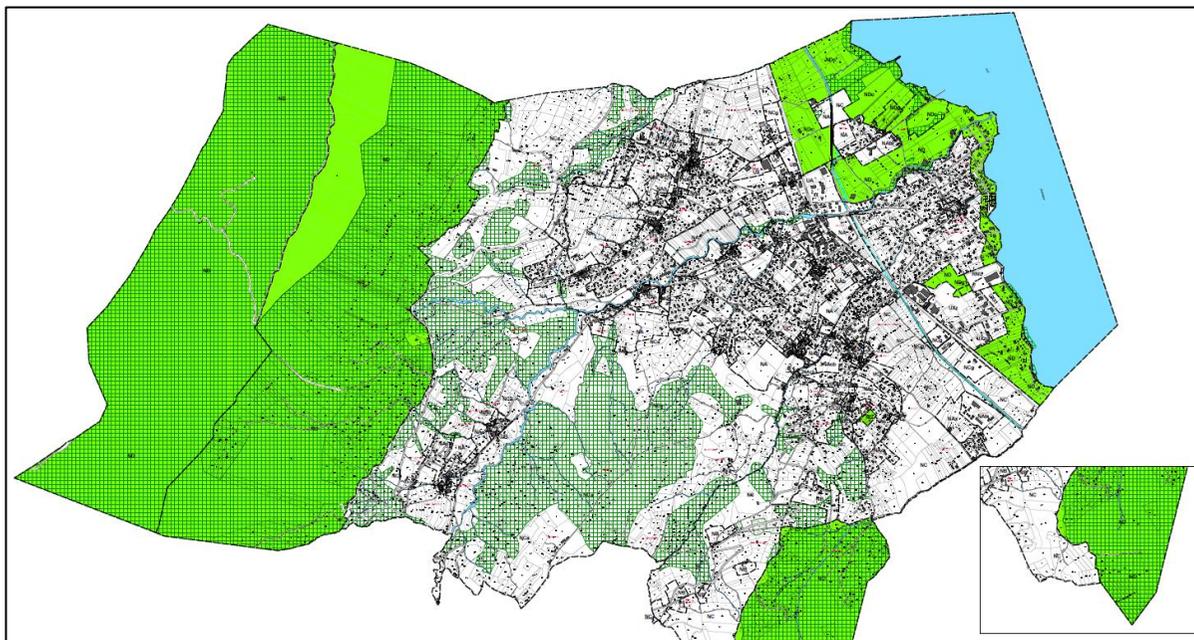
La zone N représente une superficie totale de 1144,7 ha, soit 54,2% du territoire communal terrestre, dont les secteurs :

- Ne : 11,2 ha,
- Nn : 1,9 ha,
- Ntc : 17,4 ha,
- STECAL N°2 : 1,3 ha,
- STECAL N°3 : 1,5 ha,
- STECAL N°4 : 0,1 ha,
- STECAL N°5 : 0,5 ha,
- STECAL N°6 : 0,4 ha,
- STECAL N°7 : 0,5 ha,
- STECAL N°8 : 0,5 ha,
- STECAL N°9 : 2,6 ha,
- STECAL N°10 : 3,4 ha,
- STECAL N°11 : 1,5 ha,
- STECAL N°12 : 4,1 ha.

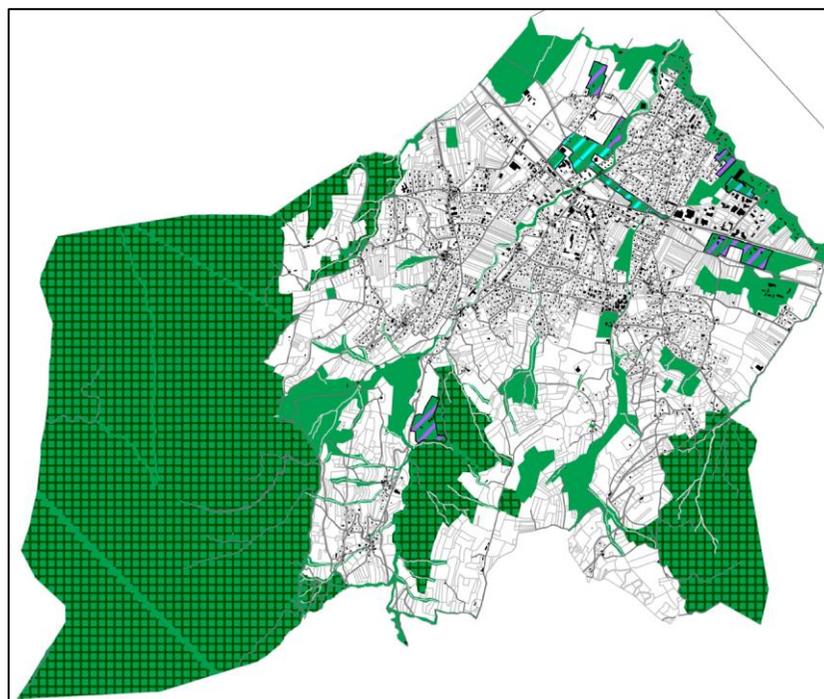


Périmètre de la zone N et ses secteurs





Zones naturelles du POS (et EBC)



Zones naturelles du PLU (et EBC)

Le PLU restitue en zone naturelle des secteurs classés au POS en zones d'urbanisation future, urbanisée ou agricole en raison de leur caractère boisé (justifiant le classement au titre de l'article L130-1 du CU), ou de sensibilités environnementales (ripisylves, zones humides, APPB...), ou paysagères particulières (notamment en optant pour une gestion différenciée des rives du lac).

Par rapport au POS, la zone naturelle est augmentée de près de 113 ha.

2.1.4. BILAN DES SURFACES DES ZONES

Zones du PLU	Valeurs absolues (en ha)	% du territoire (terrestre) couvert par le PLU
UA	17,0	0,8%
UA1	9,8	0,5%
UB	31,5	1,5%
UC	233,5	11,0%
UE	12,2	0,6%
UT	3,7	0,2%
UX	8,0	0,4%
UXz	12,0	0,6%
Uxzc	3,1	0,1%
Uxzt	0,9	0,0%
Total U	331,6	15,6%
1AUA	3,5	0,2%
1AUB	4,7	0,2%
1AUC	1,5	0,1%
1AUX	1,7	0,1%
Total 1AU	11,3	0,5%
A	616,4	29,1%
dont le STECAL N°1	0,5	0,0%
Ao	17,4	0,8%
Total A	633,8	29,9%
N	1114,2	52,5%
dont les STECAL N° 4, 5, 6, 7, 12	5,6	0,3%
Ne	11,2	0,5%
Nn	2,0	0,1%
Ntc	17,4	0,8%
dont les STECAL N°2, 3, 8, 9, 10, 11	10,7	0,5%
Total N	1144,7	54,2%
TOTAL	2121,4	100%

Le zonage résultant de la mise en œuvre du projet communal, tel que justifié ci-avant se traduit par une réduction de 167 ha de la somme des surfaces des zones urbanisables (zones U et 1AU) par rapport au POS, dont :

- une légère progression des zones urbanisées : plus 27 ha,
- une importante réduction des zones à urbaniser : moins 194 ha.

... qui sont transférées en zones agricoles (A) et naturelles (N), lesquelles progressent :

- pour la zone agricole, de 64 ha,
- et pour la zone naturelle, de près de 113 ha.

En ce qui concerne la vocation des zones urbanisées et à urbaniser : 88% d'entre elles ont une vocation mixte ou d'habitat dominant, tandis que le solde est réservé à des activités ou occupations spécifiques (zones équipements, activités économiques, dont touristiques).

NB : A l'occasion de l'élaboration du PLU, le plan de zonage a été numérisé (ce qui n'était pas le cas pour celui du POS), et les surfaces réelles recalculées. Ainsi la superficie du territoire communal est de 2121,4 ha, tandis que le POS l'évaluait à 2112 ha. Ceci explique la différence de surfaces concernant l'évolution des surfaces des zones (cumul des surfaces des zones urbanisées et à urbaniser d'une part, et des zones agricoles et naturelles d'autre part).

2.2 Les dispositions graphiques particulières

2.2.1. LES ESPACES BOISES CLASSES (article L130-1 du CU)

Une grande partie des boisements recensés et reconnus pour leur valeur écologique et/ou paysagère (et également classée en zone naturelle) fait l'objet d'une délimitation en Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement proposé répond aux mêmes orientations du PADD, que celles ayant motivé la délimitation de la zone N à savoir :

- II.3 : Développer le tourisme et les loisirs en lien avec la qualité des paysages (dont l'objectif « a » : « Protéger la qualité des paysages, lacustres et montagnards, et renforcer leur accessibilité »),
- III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels (dont les objectifs « a » : « Protéger les milieux naturels dans leurs spécificités et leur diversité »), et « b » : « Préserver la dynamique écologique »),
- III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager.

Mais également l'objectif décliné « e » de l'orientation III.3 du PADD, à savoir : « Préserver les ressources naturelles, limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances » ... et notamment les risques naturels. A cet égard la protection des boisements, dans les secteurs de pente et le long des cours d'eau, contribue à la stabilité des terrains et à la limitation de l'érosion.

Le classement des boisements a veillé à ne pas pérenniser des situations d'enfrichement, afin de limiter le phénomène en cours de « fermeture » des paysages lié à la déprise agricole, phénomène mis en évidence par une analyse comparative de photos aériennes sur plusieurs décennies (cf. volet état initial de l'environnement, partie 2 du rapport de présentation).

Ce classement des espaces boisés, concerne principalement :

- Les massifs boisés du Semnoz et de la montagne d'Entrevernes : Ces boisements faisaient déjà l'objet d'un classement en EBC au POS mais leur délimitation a été actualisée afin d'une part, de mieux "coller" aux réalités du terrain sans pour autant pérenniser des situations d'enfrichement (embroussaillage de franges boisées ou de clairières), et de permettre leur reconquête par l'activité agricole.

- En prolongement du massif du Semnoz, la masse boisée située aux lieudits La Combe, le Biollet, ainsi qu'accompagnant les ruisseaux des Combes et de Leschaux. Ces espaces boisés étaient partiellement classés au POS, mais le PLU privilégie leur continuité.
- Les masses boisées situées entre les deux massifs (aux lieudits Les Côtes, les Rattes, dont une partie importante été déclassée par rapport au POS, s'agissant de boisements de moindre valeur et/ou de situations d'enfrichement, et afin de rendre possible leur reconquête agricole.

Par rapport au POS, le classement des bois concernés a fait l'objet d'une étude particulière et actualisée, dans la mesure où ses effets sont importants :

- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme) ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumises déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.
- le déclassement d'espaces boisés au PLU nécessite une révision de celui-ci.

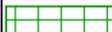
C'est en connaissance de ces contraintes, et après avoir considéré les autres outils réglementaires à disposition du PLU (tel que le repérage de la « trame végétale », assortie d'orientations figurant à OAP thématique, évoqué ci-après), que la délimitation des Espaces Boisés Classés a été réexaminée, pour être conservée, étendue, ou adaptée à la marge, après une analyse plus fine des réalités et des qualités boisées du terrain, et en veillant à ce que ce classement ne compromette pas :

- ni le développement de l'urbanisation dans les zones délimitées à cet effet (zones "U" et "AU") ;
- ni la bonne exploitation du domaine agricole ;
- ni un entretien adapté des zones humides, notamment en matière de déboisement (préconisation des services de l'Etat) ; ce qui a justifié par rapport au POS l'abandon de ce classement sur les espaces boisés situés le long des rives. Il convient néanmoins de souligner que les diverses protections mises en œuvres par le PLU sur les zones humides et autres espaces protégés en raison de leurs sensibilités paysagères ou

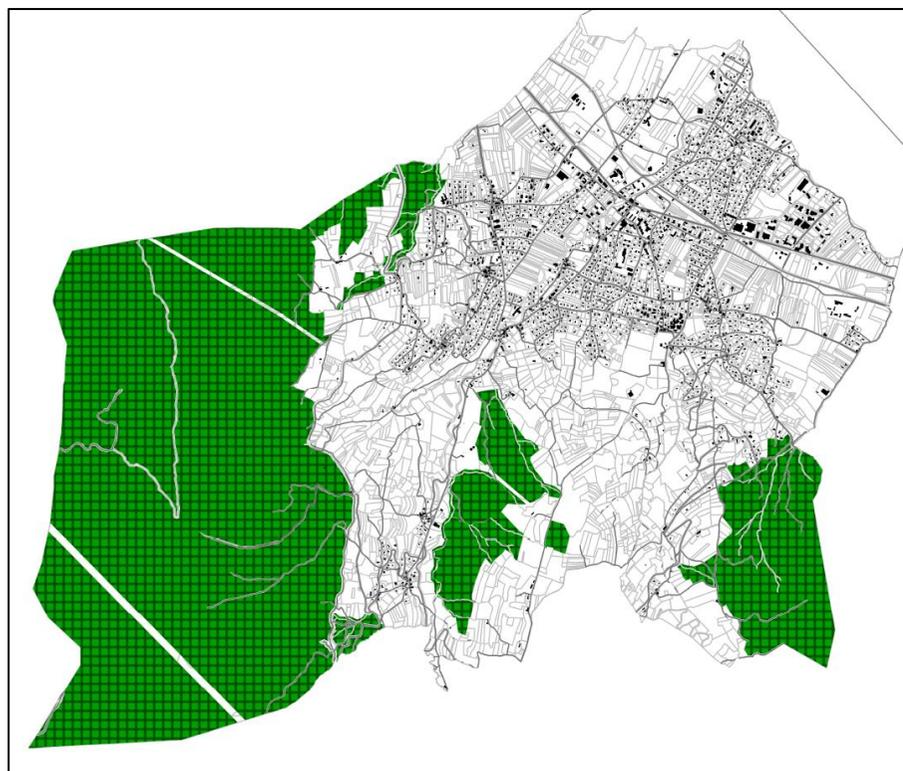
environnementales sont de nature à préserver le caractère naturel et boisé des lieux (lorsqu'il existe). En outre, certains des boisements présents sont délimités en tant que « trame végétale » renvoyant aux orientations de l'OAP thématique.

- ni éventuellement l'aménagement des routes, et surtout des routes départementales (préconisation du Département), ainsi que les emprises des lignes électriques faisant l'objet de servitudes.

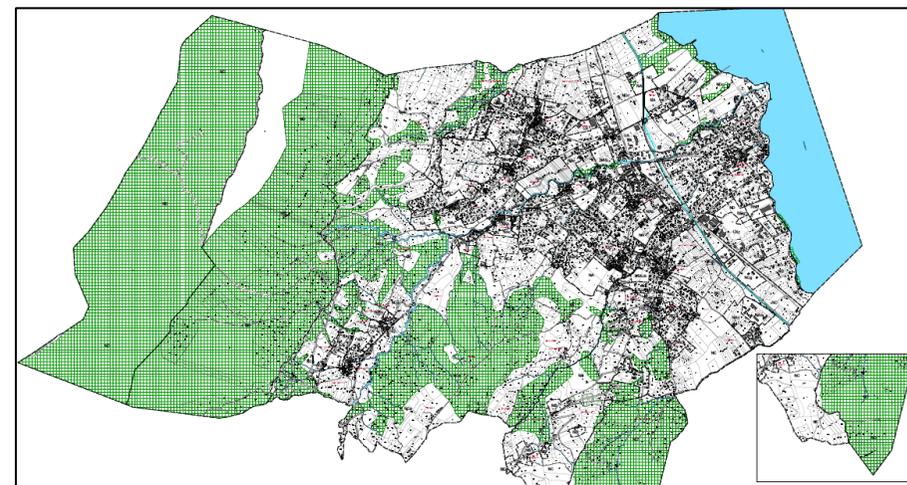
Les EBC représentent une superficie totale de 864 ha, soit 41% du territoire communal terrestre.

 Espace boisé classé au titre de l'article L 130.1° du Code de l'Urbanisme

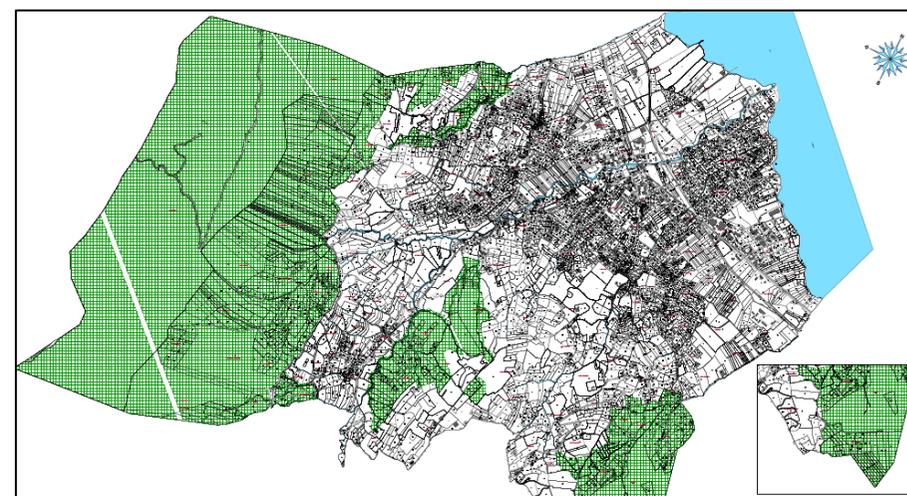
Représentation graphique des EBC au règlement graphique (RG 3-2 du PLU)



Périmètre des EBC



EBC du POS



EBC du PLU

2.2.2.LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU ECOLOGIQUE (article L123.1.5.III.2° du Code de l'Urbanisme)

Sont identifiés à ce titre, par le PLU, comme éléments à prendre en compte :

- **Bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural**

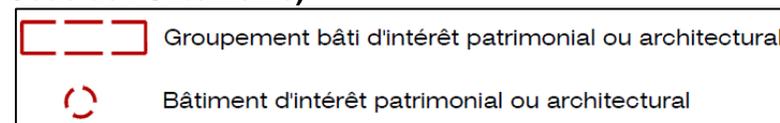
Ces éléments sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, et font l'objet d'orientations du PADD relatives à la protection et valorisation du patrimoine bâti (« d » du III.2 : « d. Protéger et valoriser le patrimoine »).

Des règles particulières sont définies relatives à ces périmètres, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. En outre, tout projet de démolition d'une construction répertoriée est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

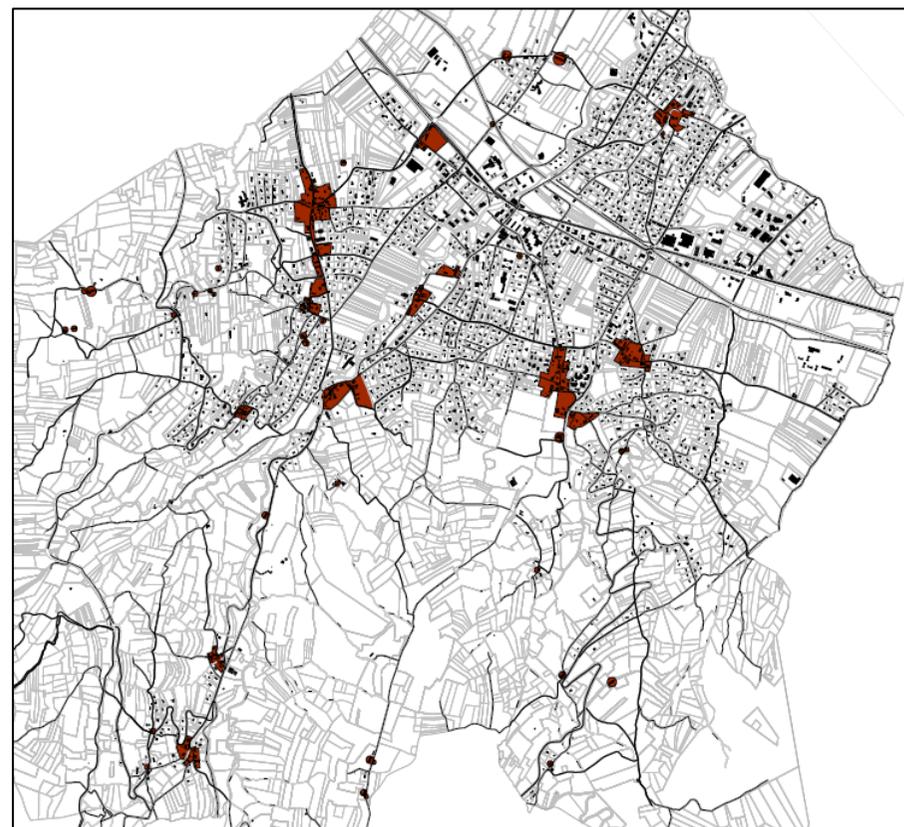
Ces ensembles bâtis traditionnels sont identifiables à la Vieille Eglise, Epagny, Monnetier, le Villard, Filly, Entredozone pour les plus significatifs, mais également vers La Chapelle du Puits, Pecoer, Lornard, Chez Cublier. Ces périmètres, réexaminés par le PLU se substituent généralement aux zones UH du POS. Quelques éléments isolés sont également identifiés en zone urbanisées, naturelle et agricole.

Ils constituent autant de témoins historiques et culturels de l'histoire de Saint-Jorioz, qui, outre leurs caractéristiques architecturales propres, jouent souvent un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage résidentiel de la commune.

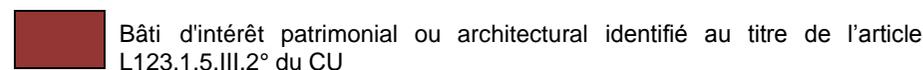
Certaines dispositions particulières sont définies sous différents articles du règlement, qui se justifient par les caractéristiques typomorphologiques particulières (densité du tissu bâti, ...) et les valeurs à la fois historiques et architecturales des quartiers considérés, qui réclament une intervention "respectueuse" sur le bâti. Elles sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP thématique concernant le bâti traditionnel et/ou patrimonial existant.



Représentation graphique des bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural au règlement graphique (RG 3-2 du PLU)



Périmètres des bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural



▪ Les secteurs d'intérêt paysager

Ces périmètres recouvrent des secteurs à forte valeur ou sensibilité paysagère, qu'ils soient situés en zones urbanisées, agricole ou naturelle, qui justifient des dispositions particulières destinées la protection, voire la valorisation de leurs qualités, en application de diverses orientations du PADD relatives à la protection du paysage.

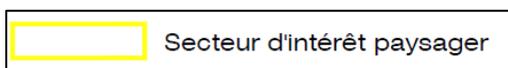
Il s'agit :

- Des coupures d'urbanisation et des espaces situés sur les rives du lac, sensibles à toute évolution du fait de leur intérêt en tant que paysage patrimonial de proximité et de leur impact dans le grand paysage du lac d'Annecy.
- Des « plages » ou glacis agricoles sensibles du point de vue du paysage, notamment pour ceux situés sur les coteaux en co-visibilité avec le lac, ou aux abords des axes majeur de perception visuelle, dont il convient de maintenir le caractère « ouvert »,

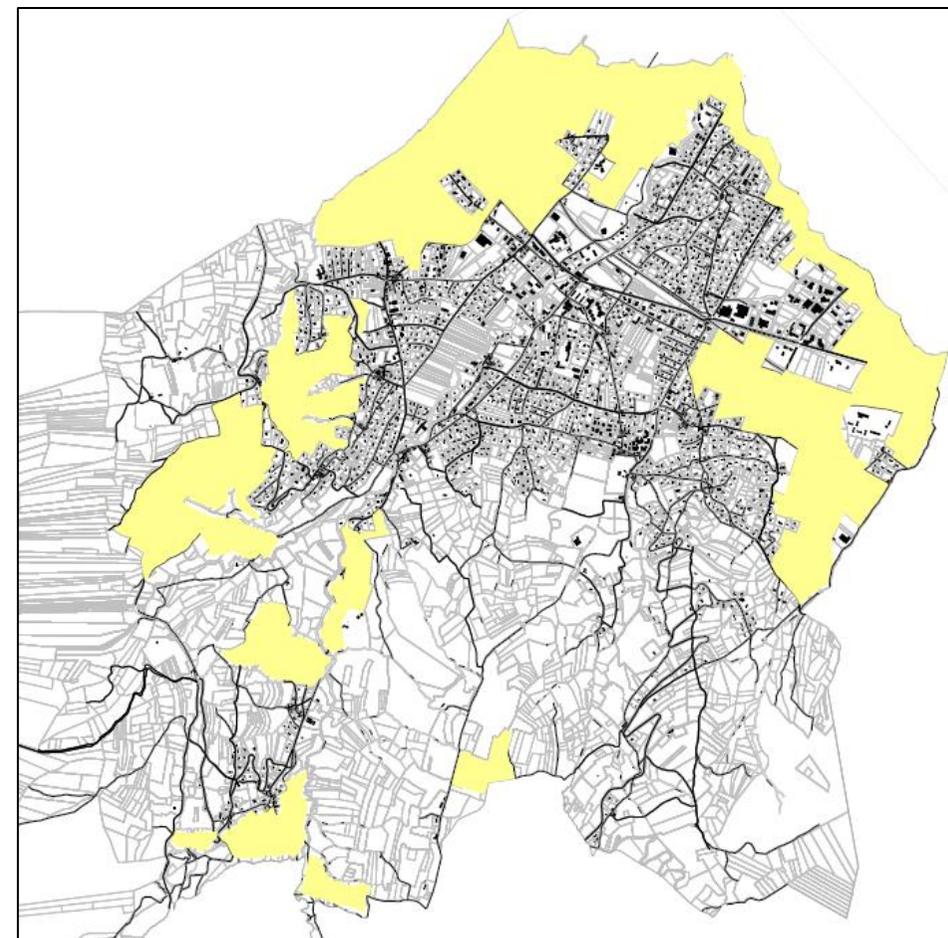
Au sein de ces espaces :

- les nouvelles constructions sont interdites, y compris agricoles et les annexes fonctionnelles des constructions existantes (à l'exception de la reconstruction après démolition dans le STECAL N°7, voir le chapitre consacré à la zone N ci-avant),
- les extensions du bâti existant sont limitées de manière plus importante que hors secteurs couverts par l'art. L123.1.5.III.2° du CU,

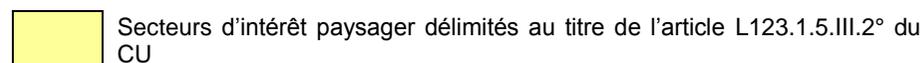
Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP thématique concernant les plages agricoles sensibles du point de vue du paysage.



Représentation graphique des secteurs d'intérêt paysager règlement graphique (RG 3-2 du PLU)



Périmètres des secteurs d'intérêt paysager

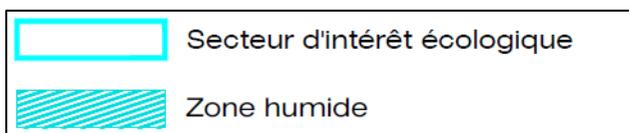


▪ Les secteurs d'intérêt écologique

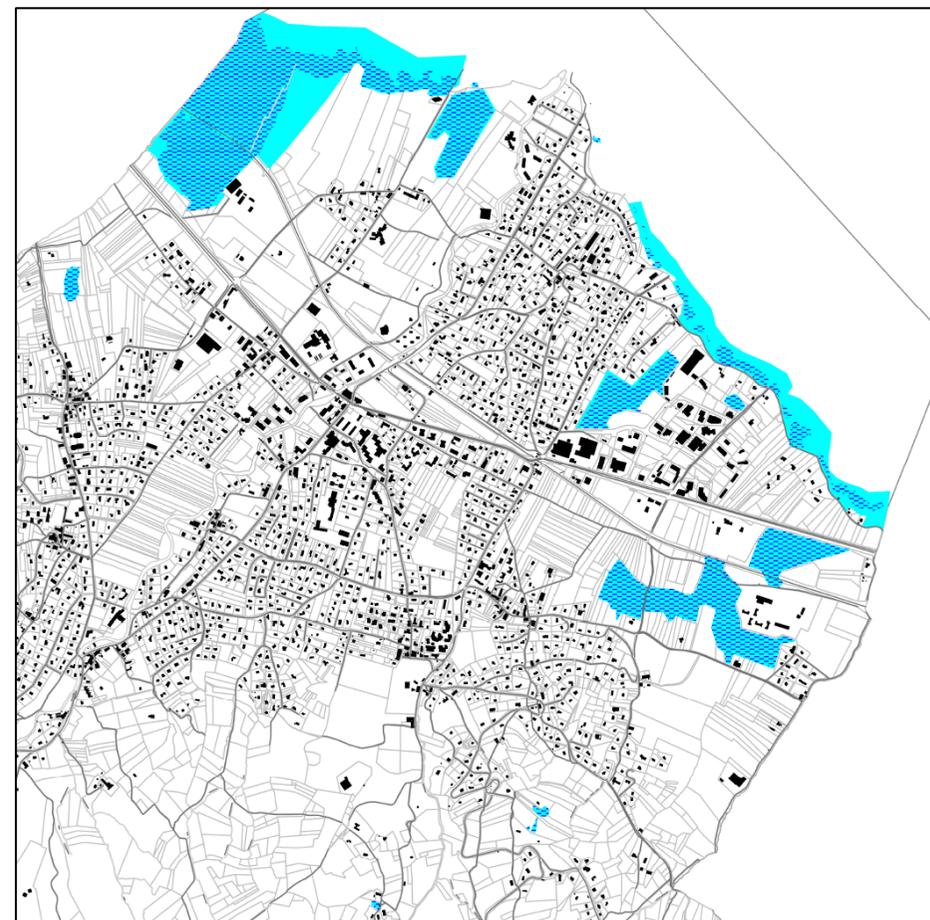
Ces périmètres recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité présents sur le territoire communal, qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique : zones humides, ZNIEFF de type 1, zones "Natura 2000", APPB du Marais de l'Enfer., destinés à les protéger et permettre leur gestion au sein de la zone naturelle, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité.

Ils distinguent les zones humides, notamment les roselières, qui font l'objet d'un repérage particulier, et de dispositions particulières adaptées à leurs caractéristiques.

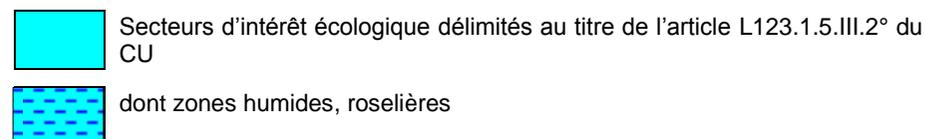
Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP thématique concernant les réservoirs de biodiversité, dont les zones humides.



Représentation graphique des secteurs d'intérêt écologique, dont les zones humides au règlement graphique (RG 3-2 du PLU)



Périmètres des secteurs d'intérêt écologique, dont les zones humides



▪ Les continuités écologiques

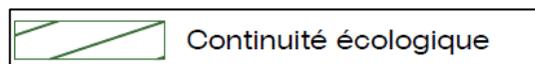
Ces périmètres recouvrent les continuités écologiques identifiées sur la carte de l'état initial de l'environnement relative à la dynamique écologique, qui font l'objet d'un repérage spécifique, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité, notamment l'objectif « b » de l'orientation III.1 : « Préserver la dynamique écologique ».

Nouveauté introduite par le PLU, les secteurs concernés présentent un caractère et un « statut » particuliers :

S'agissant « d'axes » (terrestres ou aériens) de circulation de la faune et non de « périmètres » reconnus et protégés « institutionnellement », le report de ces continuités au règlement graphique du PLU s'est affranchi des limites parcellaires et s'est volontairement « interrompu » à leur jonction avec les autres espaces naturels ou agricoles délimités par ailleurs (en tant que secteurs d'intérêt écologiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU et/ou en zones naturelle ou agricole) ; espaces qui participent donc également, aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Ces deux « continuités », sont situées à l'Est et à l'Ouest du territoire communal, et liaisonnent les réservoirs de biodiversité situés en bord de lac avec la partie amont du territoire.

Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" à éviter que toute occupation ou utilisation du sol (construction, installation clôture ou autre) n'entrave la circulation de la faune, notamment sur les parcelles bâties situées dans ces continuités. Elles sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP thématique concernant les « continuités écologiques ».



Représentation graphique des continuités écologiques à préserver règlement graphique (RG 3-2 du PLU)



Périmètres des continuités écologiques à préserver

 Continuités écologiques délimitées au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU

Une disposition réglementaire est commune à tous les périmètres délimités au titre de l'art. L123.1.5.III.2° du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) identifié doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17.d du CU.

2.2.3. LES PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE (article L123.1.5.II.4 du Code de l'Urbanisme)

Ces périmètres répondent à l'objectif « a » de l'orientation I.2 : du PADD « Développer un parc de logements diversifié qui contribue à un équilibre générationnel et social durable de la population ».

Ils viennent en complément de la règle « générale » s'appliquant sur l'ensemble des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat, en application de l'article L123.1.5.II.4° du CU, laquelle exige la production d'une part de logements sociaux pour les opérations de 8 logements ou plus.

Ils concernent quatre secteurs des zones UA et UB, d'une emprise cumulée de 1,2 ha environ, retenus en raison de leur potentiel de capacité d'accueil et de leur localisation au centre-bourg.

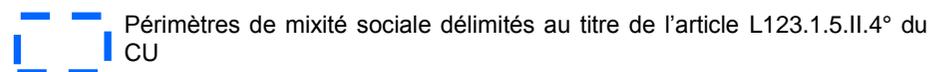
Au sein de ces périmètres, pour toute opération d'habitat, 30% des logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif social.



Représentation graphique des périmètres de mixité sociale au règlement graphique (RG 3-1 DU PLU du PLU)



Périmètres de mixité sociale



2.2.4. LES LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE (article L123.1.5.II.5° du Code de l'Urbanisme)

Ces linéaires visent à traduire l'objectif « a » de l'orientation II.1 du PADD « Renforcer les commerces et services de proximité en milieu urbain, en mixité avec l'habitat », en application de l'article L123.1.5.II.5° du Code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement peut : « Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le PLU introduit donc cette disposition destinée à renforcer le commerce de proximité et l'animation du centre-bourg. Ils s'appliquent le long des axes suivant, au sein du secteur UA1, correspondant au centre-bourg :

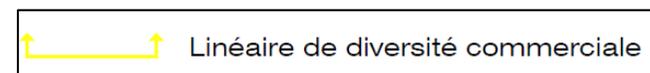
- de part et d'autre de la route de l'Eglise, jusqu'au niveau de l'église,
- le long de la RD1508 dans sa traverse du centre-bourg,
- côté Ouest de la route du Villard, se prolongeant sur une partie de la route de Tavan.

Il s'agit :

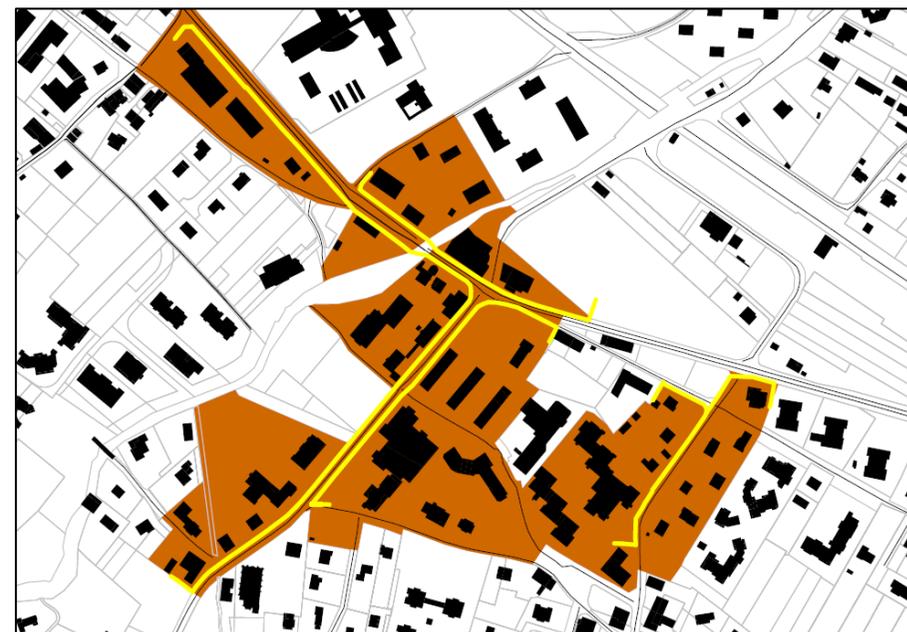
- soit dans les secteurs déjà caractérisés par leur mixité fonctionnelle, de garantir le maintien et/ou le développement de leur animation (route de l'Eglise, RD1508),
- soit d'encourager l'évolution de certains axes vers une fonction plus urbaine (route de Tavan et route du Villard).



Ainsi, le long de ces linéaires, sont autorisées « les constructions ou destinations nouvelles, à condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés au commerce ou aux bureaux ».



Représentation graphique des linéaires de diversité commerciale au règlement graphique (RG 3-1 DU PLU du PLU)



Délimitation des linéaires le long desquels doivent être maintenus ou développés le commerce et les services de proximité

Linéaires de diversité commerciale identifiés au titre de l'article L123.1.5.II.5° du CU au sein du secteur UA1 :

2.2.5. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL / article L123.1.5.II.6° du Code de l'Urbanisme)

On se référera ci-avant à la présentation de chaque STECAL dans les paragraphes 2.1.3 et 2.1.4 concernant les zones agricoles et naturelles.

Le PLU délimite 12 STECAL (1 en zone agricole, 11 en zone naturelle), qui revêtent un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général. Ainsi n'ont été retenus comme STECAL, que les secteurs porteurs de projets d'extension ou d'adaptation, soit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, soit d'activités économiques touristiques, pouvant générer des emplois, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Les extensions des constructions existantes (ainsi que les éventuelles nouvelles constructions après démolition des constructions existantes dans le cas du STECAL N°7) sont limitées, adaptées et encadrées par le règlement en termes de densité, d'implantation et de hauteur, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel dominant.

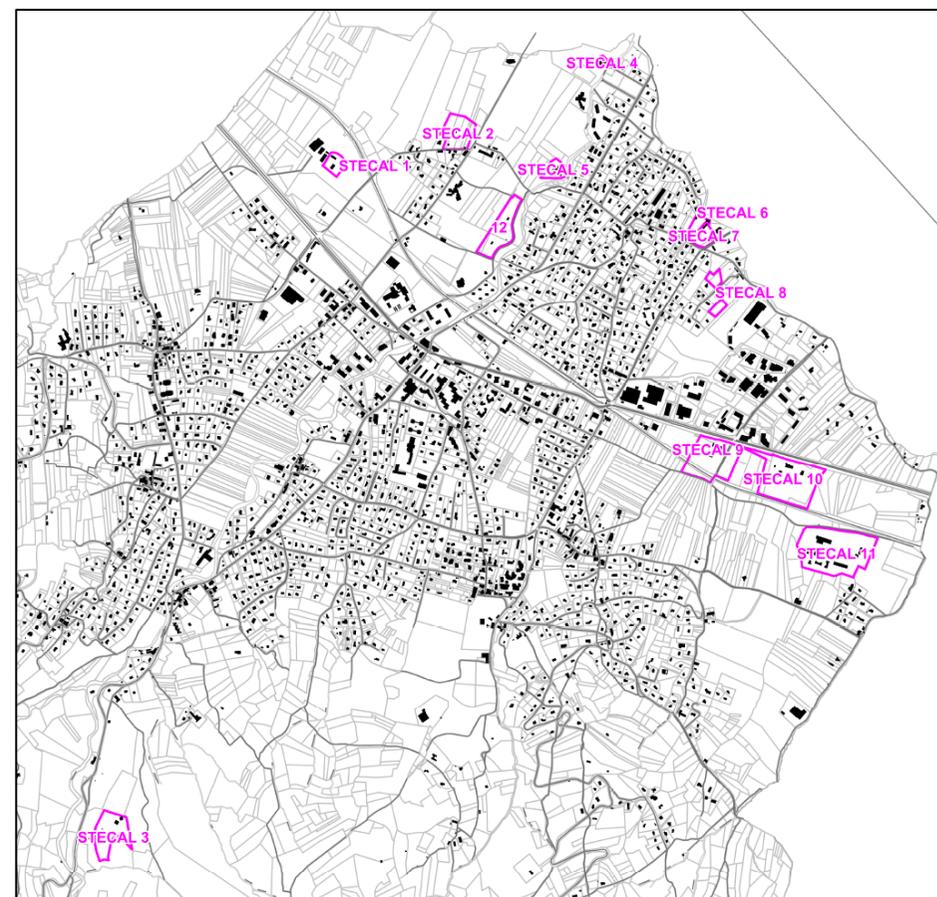
Elles revêtent également un caractère limité, en termes :

- de « capacité d'accueil » : elles n'autorisent que l'extension limitée des constructions existantes, ou dans le cas particulier du STECAL N°7, la reconstruction après démolition des constructions existantes, sans augmentation de leur SDP.
- de taille : elles représentent 0,8% de la surface terrestre du territoire communal, et moins de 0,9% de la surface totale des zones agricoles et naturelles du PLU.

Les STECAL concernent exclusivement des secteurs déjà bâtis au sein des zones à caractères agricole et naturel dominants.

 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), numérotés de 1 à 12

Représentation graphique des STECAL au règlement graphique (RG 3-1 DU PLU du PLU)



Périmètres des STECAL

 STECAL délimités au titre de l'article L123.1.5.II.6° du CU

2.2.6. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (article L123.1.5.II.6° du Code de l'Urbanisme)

Le PLU désigne certains bâtiments situés en zones agricole ou naturelle, pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, tel que prévu par l'article L123.1.5.II.6° du CU. Ont été retenus à ce titre, des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et historique (ces bâtiments sont par ailleurs délimités au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU) afin de permettre, dans le cas de l'abandon de leur vocation initiale, un nouvel usage permettant leur entretien et la sauvegarde de ce patrimoine. Ce repérage s'appuie sur le recensement des éléments du patrimoine bâti présenté dans l'Etat Initial du site et de l'Environnement, auquel on se référera en partie II du présent rapport.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

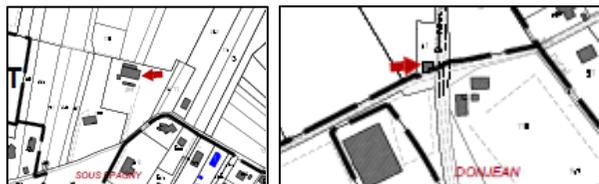
- de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, pour les bâtiments situés en zone agricole,
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites pour les bâtiments situés en zone naturelle.

Il est en outre conditionné par le règlement du PLU, et ne peut être admis que sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

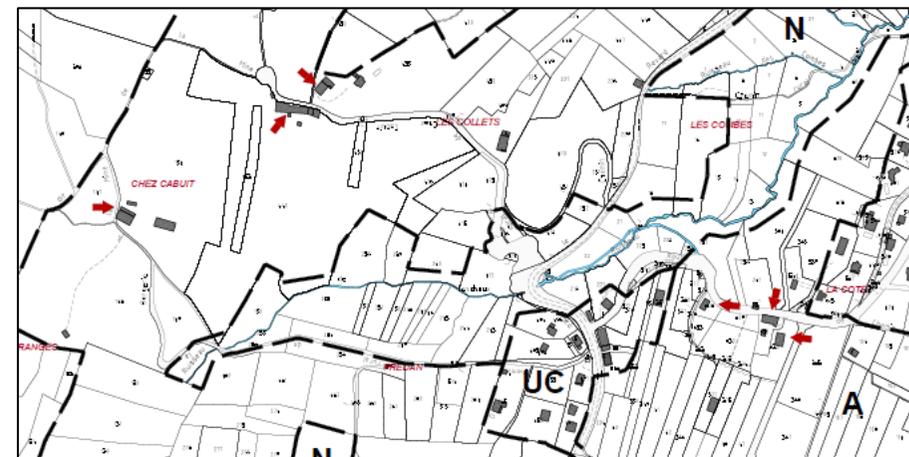
 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Représentation graphique des **BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION** au règlement graphique (RG 3-1 DU PLU du PLU)

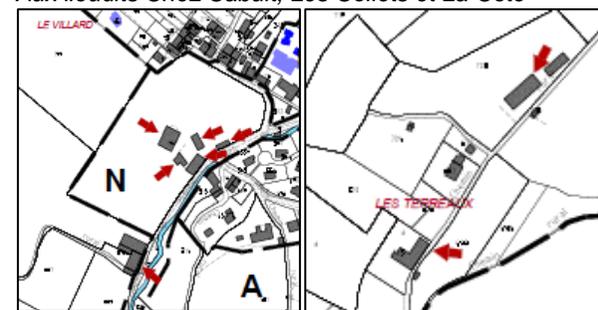
Les **BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION** :



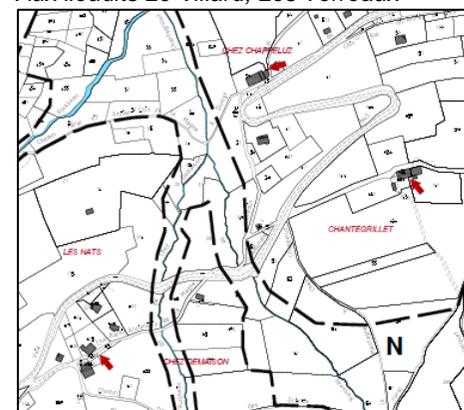
Aux lieudits Sous Epagny, Donjean



Aux lieudits Chez Cabuit, Les Collets et La Côte



Aux lieudits Le Villard, Les Terreaux



Aux lieudits Chez Chappeluz, Chantegrillet, Chez Demaison

2.2.7. LES SECTEURS A RISQUES (article R123.11.b du Code de l'urbanisme)

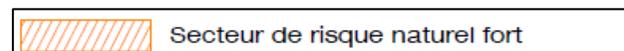
Sont délimités au PLU, et conformément au Code de l'urbanisme,

"Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, [...], ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

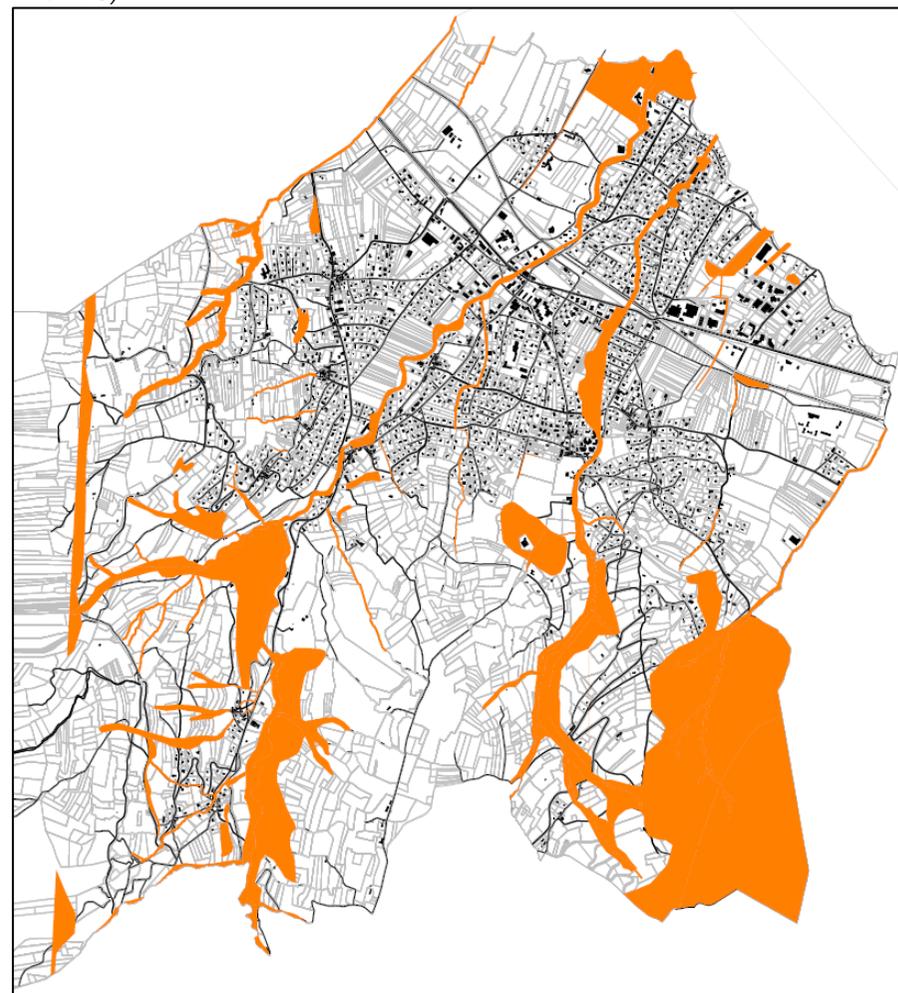
Cette délimitation, qui n'existait pas au POS, résulte du report au plan de zonage les zones de risque fort du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn). Elle est destinée à faciliter l'appréhension par le pétitionnaire des contraintes liées à la présence d'aléas forts sur certains secteurs du territoire communal, qui s'imposent par ailleurs au travers des dispositions réglementaires du PPRn. Lui sont associées des dispositions réglementaires visant la protection des personnes et des biens.

La protection envers les risques naturels, en application de l'objectif « e » de l'orientation III.3 du PADD « Préserver les ressources naturelles, limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances » est en outre traduite dans le PLU notamment par :

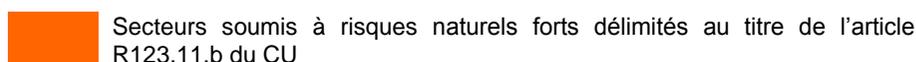
- les dispositions de l'article 4 du règlement en toutes zones, ainsi que des OAP sectorielles concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement,
- de nombreux emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- l'annexion au dossier de PLU du volet eaux pluviales des annexes sanitaires (pièce n°4-3 du dossier) et du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) en vigueur (dans les Servitudes d'Utilité Publique - pièce n°4-2 du dossier).



Représentation graphique des secteurs de risque fort au règlement graphique (RG 3-2 du PLU)

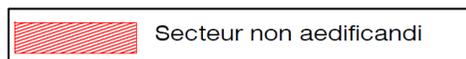


Périmètres de risque fort liés aux phénomènes naturels



2.2.8. LES SECTEURS NON EADIFICANDI (article R123.11.b du Code de l'urbanisme)

Le PLU délimite trois secteurs non constructibles à Entredoizon. Ils concernent des parties de parcelles classées en zone urbanisée (UC), sur lesquelles l'édification de bâtiments n'est pas souhaitable afin de ne pas occulter la visibilité routière dans des virages en épingle.



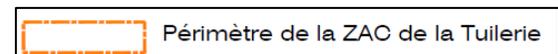
Représentation graphique des secteurs non aedificandi au règlement graphique (RG 3-2 du PLU)



Périmètres des secteurs non aedificandi

2.2.9. LE PERIMETRE DE LA ZAC DE LA TUILERIE (à titre indicatif)

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Tuilerie est reporté à titre indicatif sur le RG 3-2 du PLU, au sein duquel les règles applicables sont cohérentes avec le programme de la ZAC, et indicées « z » pour les secteurs classés en UX. La ZAC comprend également des espaces classés en zone naturelle N (supportant une zone humide), secteur Nn (sur des terrains proches des rives du lac pour permettre le développement des activités liées au nautisme), et en zone UE (où existe une aire d'accueil des gens du voyage). Le classement en zone naturelle d'une partie de la ZAC limite les possibilités d'implantation pour les nouvelles activités économiques dans la ZAC.



Représentation graphique du périmètre de la ZAC de la Tuilerie au RG 3-1 DU PLU



Périmètre de la ZAC de la Tuilerie

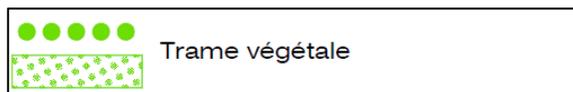
2.2.10. LA TRAME VEGETALE (repérage renvoyant à l'OAP thématique)

Ce repérage recouvre l'armature végétale constituée des éléments les plus significatifs du paysage végétal ou arboré de proximité (masses boisées de moindre emprise que celles couvertes par des EBC, haies, ripisylves, alignements d'arbres, bosquets, vergers, ...) en zones naturelles et agricoles.

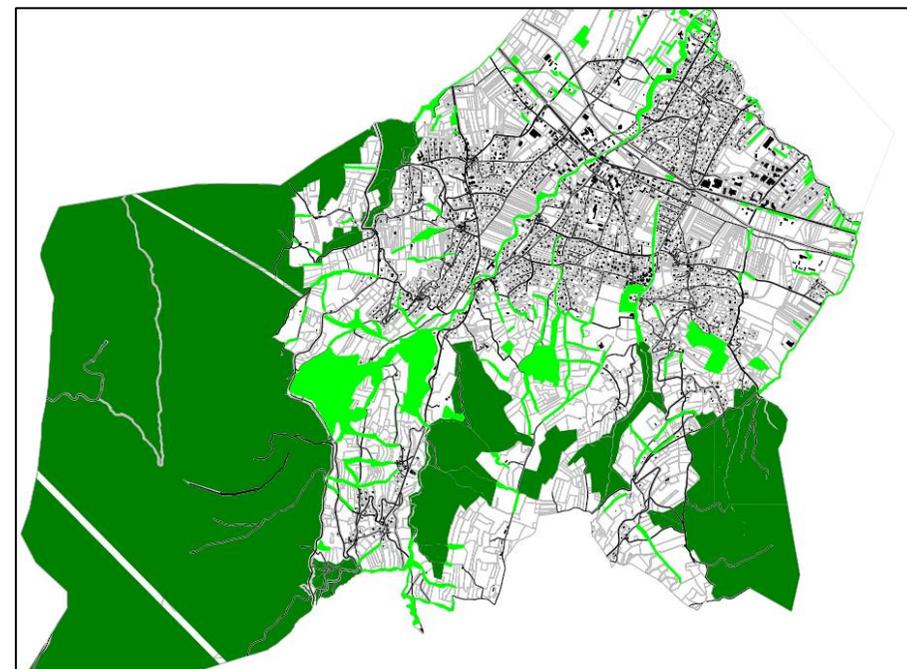
La trame végétale fait l'objet de prescriptions de l'OAP thématique (pièce n°5-2 du PLU) et est représentée sur son document graphique. Il a été souhaité reporter certains de ces éléments sur le règlement graphique (pièce n°3-2 du PLU), dont l'échelle au 1/5000^{ème} facilite leur repérage. Le règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU) renvoie donc prescriptions de l'OAP thématique, s'imposant en termes de compatibilité.

Le repérage de la trame végétale répond notamment à l'objectif « a » de l'orientation III.2 du PADD : « Préserver les espaces naturels et agricoles », en particulier les boisements constituant l'armature structurante du paysage. En outre, la vigilance quant à ces boisements, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, œuvre en faveur de la continuité du réseau environnemental, en particulier pour ceux accompagnant les cours d'eau.

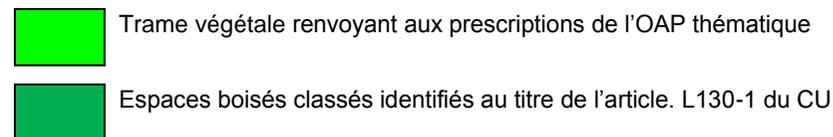
Considérée comme complémentaire de l'EBC, une protection forte et trop contraignante dans certains cas, elle permet de protéger davantage de boisements, car plus souple et adaptée, notamment en zone agricole, en milieu urbanisé et pour certains boisements accompagnant les cours d'eau, afin de faciliter les interventions destinées à la gestion des risques de débordements torrentiels.



Représentation graphique de la trame végétale au règlement graphique (RG 3-2 du PLU)



Périmètres de la trame végétale en complément des EBC



2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.3.0. PREAMBULE

Selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des orientations définies par le PADD, « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

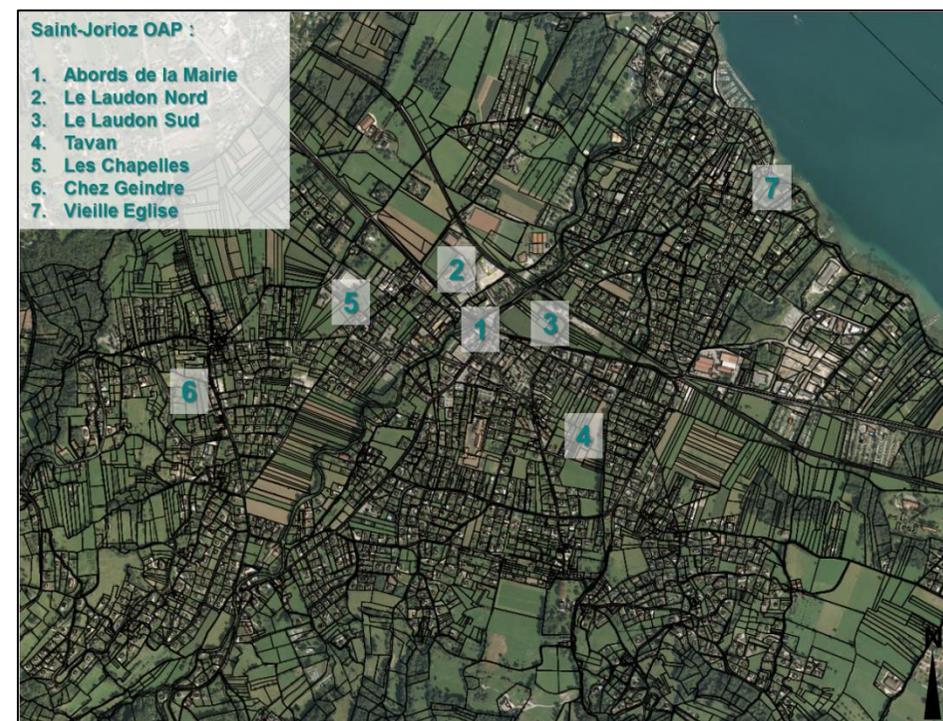
En ce qui concerne l'aménagement, les OAP « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». « Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Il s'agit, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles », de préciser et de maîtriser le développement de secteurs jugés stratégiques pour le développement de la commune. Des perspectives d'évolution ont donc été élaborées, permettant d'évaluer une base de programmation du développement de l'urbanisation, des équipements et des espaces publics, qui font l'objet de dispositions réglementaires particulières au sein du PLU. En effet, chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est identifiée au règlement graphique par un secteur particulier, qui fait l'objet de dispositions spécifiques au sein du règlement écrit.

Sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies au sein du PLU de Saint-Jorioz (pièce n°5-1 du PLU). Elles concernent :

- Les abords de la Mairie (secteur UA1-oap1),
- Le Laudon Nord (secteur UA1-oap2),
- Le Laudon Sud (secteur 1AUA1-oap3),
- Tavan (secteur 1AUB-oap4),
- Les Chapelles (secteur 1AUX-oap5),
- Chez Geindre (secteurs 1AUB-oap6 et 1AUC-oap6),
- Vieille Eglise (secteur N-oap7).

Les OAP sectorielles s'appliquant dans les zones d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat encadrent leur capacité d'accueil, en définissant la fourchette haute et basse du programme de logements sous-tendu par les futures opérations. Elles indiquent également, le cas échéant, le nombre minimum de logements aidés devant être générés.



Localisation des OAP sectorielles sur le territoire communal

Le PLU définit également une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°5-2 du PLU), composée de plusieurs fiches action.

Ces OAP sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

2.3.1. OAP THEMATIQUE

Le PLU de Saint-Jorioz comporte une OAP thématique, sur les questions relatives à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

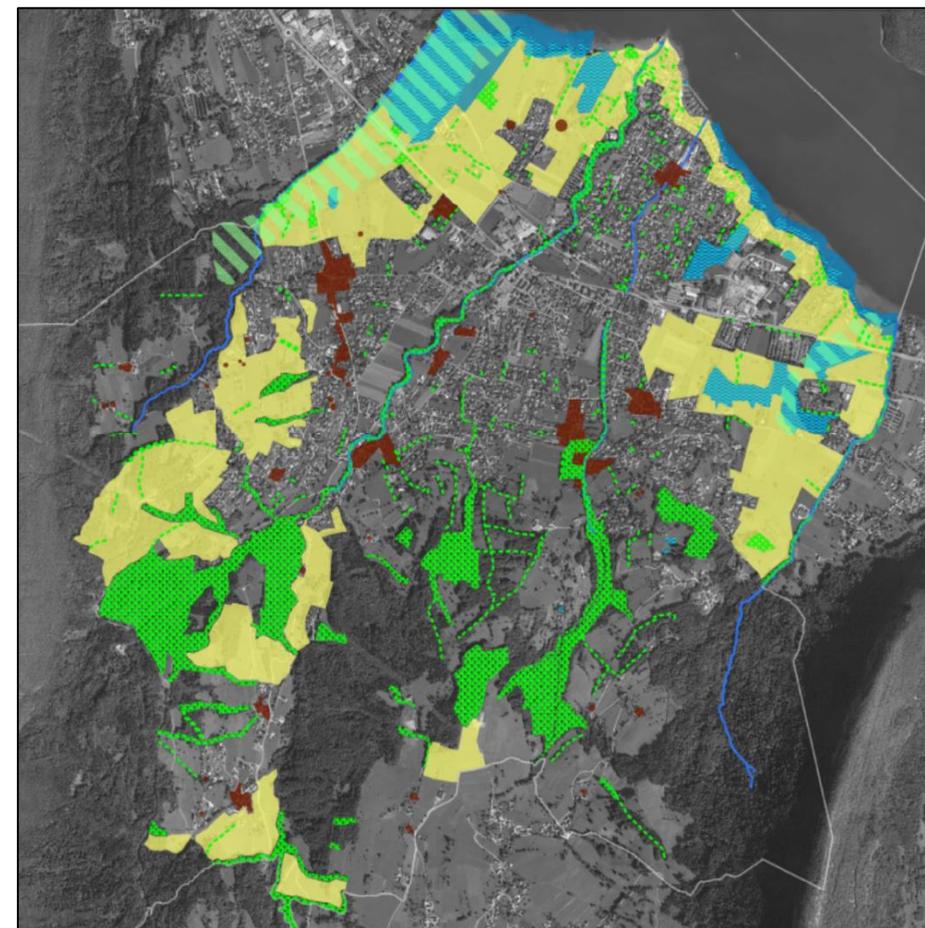
Au sein de cette OAP, 3 fiches-action sont déclinées :

- **fiche action 1** : « protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune », comportant des préconisations concernant la gestion des abords des cours d'eau, les espaces où sont identifiées des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité, des éléments constitutifs de la trame végétale de proximité, la prise en compte de la nature en milieu urbain, ainsi que les haies.
- **fiche action 2** : « protéger et mettre en valeur le grand paysage » comprenant des préconisations concernant les plages agricoles visuellement sensibles.
- **fiche action 3** : « protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et / ou patrimonial de la commune », comportant des préconisations concernant la gestion de ce patrimoine, tant en ce qui concerne la réhabilitation du bâti (interventions sur les façades, toitures), que le traitement des abords de ces constructions.

Les dispositions de cette OAP renvoient aux éléments ponctuels, aux linéaires et aux périmètres identifiés sur le document graphique de l'OAP.

Cette OAP constitue un « encouragement à bien faire », dont les fiches action n'en sont pas moins opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

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



Document graphique de l'OAP thématique

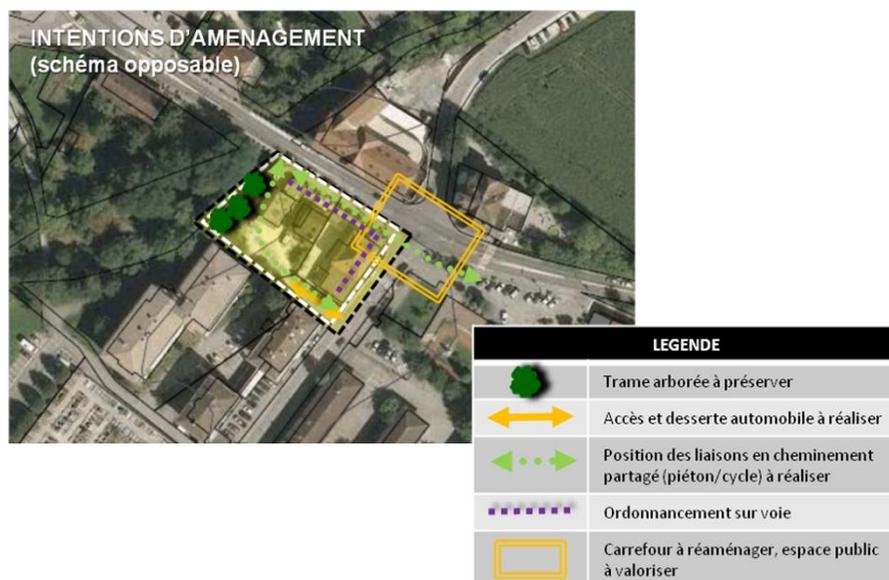
2.3.2. OAP n°1 : LES ABORDS DE LA MAIRIE

L'OAP 1 concerne 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 sur ce secteur consistent à 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.



2.3.3. OAP n°2 : LE LAUDON NORD

L'OAP 2 concerne un secteur s'étendant sur 2,2 ha environ en entrée 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 sur ce secteur consistent à 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.

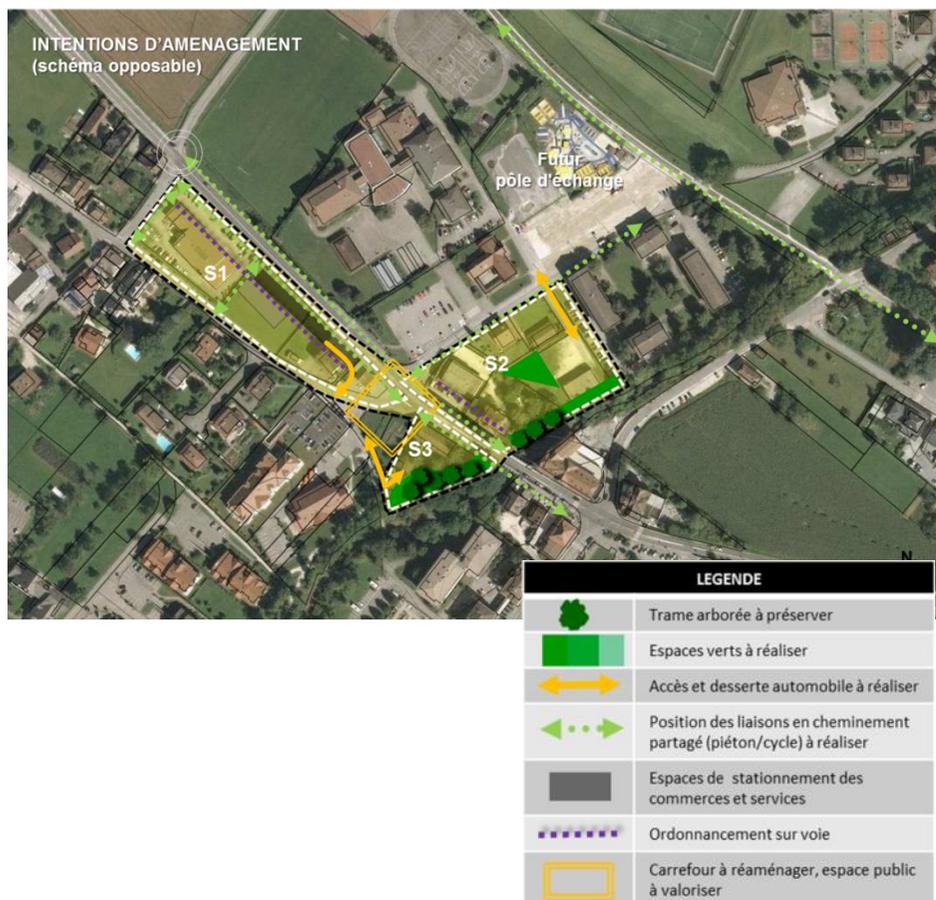
Au Sud de la voie, il s'agit de :

- 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.



2.3.4. OAP n°3 : LE LAUDON SUD

L'OAP 3 concerne un espace plan d'environ 3 ha 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 sur ce secteur consistent à 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 (notamment aménagement de placettes traversantes),
 - 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.



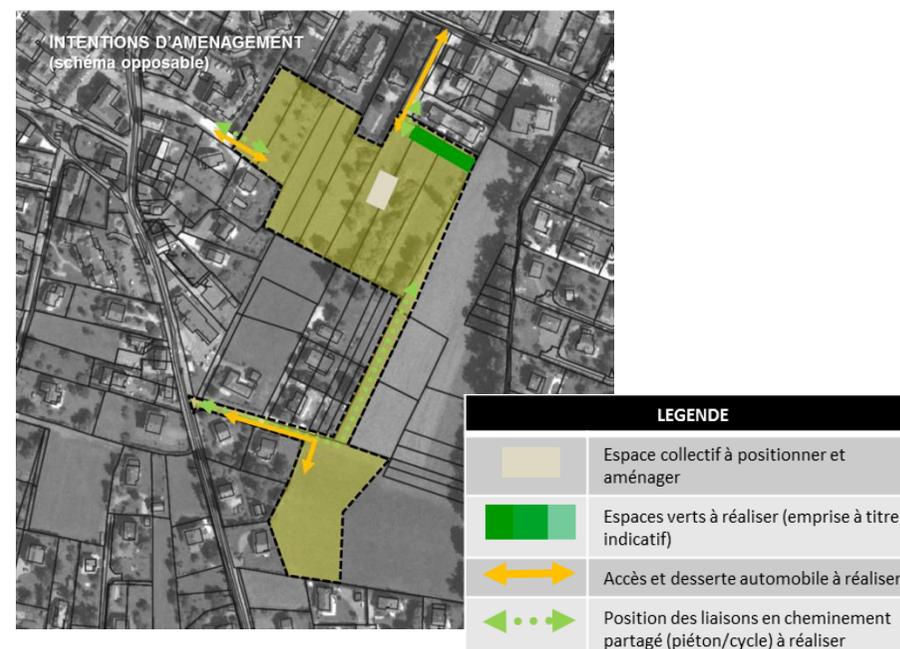
2.3.5. OAP n°4 : TAVAN

L'OAP 4 concerne un espace plan d'environ 2,3 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 sur ce secteur consistent à :

- 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.



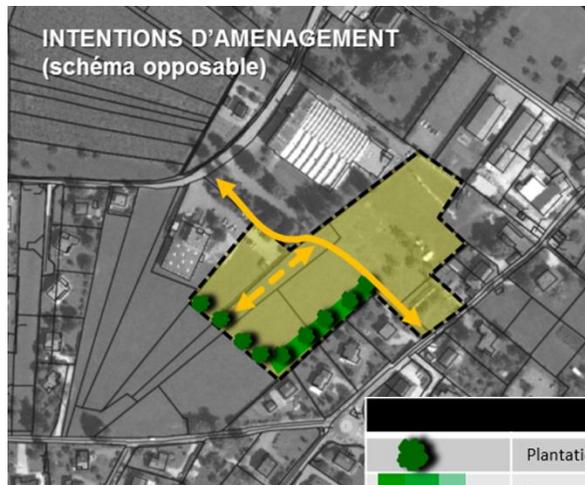
2.3.6. OAP n°5 : LES CHAPELLES

L'OAP 5 concerne un espace plan d'environ 1,6 ha aux abords Nord-ouest du bourg, 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 sur ce secteur consistent à :

- 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.



LEGENDE	
	Plantations à réaliser
	Espace vert à réaliser
	Accès et desserte routière de liaison à positionner et réaliser
	Accès et desserte routière secondaire à réaliser

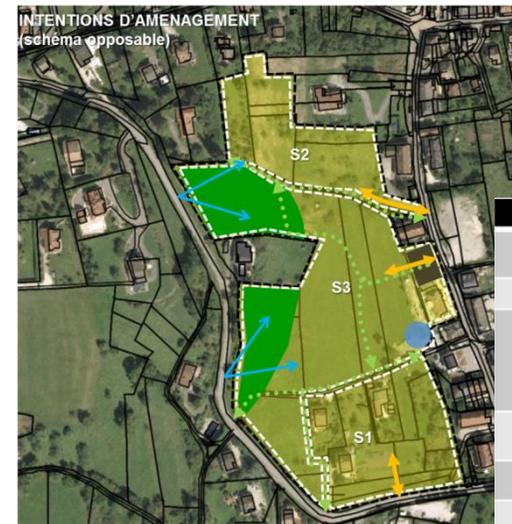
2.3.7. OAP n°6 : CHEZ GEINDRE

L'OAP 6 concerne 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 4,2 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 sur ce secteur consistent à :

- 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.



LEGENDE	
	Espaces verts à réaliser
	Espace collectif de type placette à aménager
	Position pour les accès automobile Pour le secteur 1 : principe d'accès sur la route de la Côte, à positionner Pour le secteur 3 : principe d'accès sur la route d'Epagny, à positionner
	Position des liaisons en cheminement partagé (piéton/cycle) à réaliser
	Points de vue à préserver
	Dispositif de rétention à paysager

2.3.8. OAP n°7 : VIEILLE EGLISE

L'OAP 7 concerne un espace en rive du lac d'une surface totale d'environ 1,4 ha, 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 et supporte actuellement plusieurs constructions et aménagements. En partie Ouest, la base de voile, comporte le bâtiment du club, un hangar à bateaux et les aménagements liés, dont un parking. En partie Est, est édifié un ancien centre d'hébergement touristique social, comportant 3 bâtiments, dont un de volumétrie importante, 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.



Les enjeux sur ce secteur consistent à :

- 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 existants 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.

LÉGENDE	
	Espaces publics et collectifs à aménager en poursuivant un objectif de renaturation du site et de limitation des espaces artificialisés
	Trame arborée à préserver ou reconstituer
	Secteurs d'implantation des constructions
	Aire publique de stationnement à maintenir
	Base de voile : position pour l'accès automobile Opération d'hébergement touristique : accès automobile à positionner
	Chemins modes "doux" (piéton/cycle) à maintenir



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

Comme le prévoit l'article L123-1-4 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, notamment l'opération du Laudon-Sud qui s'avère prioritaire dans la mesure où elle vise le confortement du centre-bourg et est liée au développement d'un TC performant,
- 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, disponibilité...), qui ont conduit à placer l'opération de Chez Geindre en priorité 1,
- 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 logiquement à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4/5 ans, qui concerne toutes les zones 1AU à vocation dominante d'habitat, ce qui reflète la volonté communale de laisser l'opportunité de la mise en œuvre de toute opération porteuse de logements sociaux, notamment pour répondre au contrat de mixité sociale pris suite au constat de carence.
- le moyen terme, pouvant se situer à 5 ans et au-delà.

Cet échéancier 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 échéancier 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	
Les Chapelles	Activités	1AUX-oap5		X
Chez Geindre	Habitat	1AUB-oap6	X	
Chez Geindre	Habitat	1AUC-oap6	X	



Ouverture à court terme		vocation mixte
		vocation habitat
Ouverture à moyen terme		vocation activités

2.4 Les emplacements réservés (article L123.1.5.V du Code de l'Urbanisme)

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, et en particulier sur la question des déplacements, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent au règlement graphique : plan N°3-1) exprime bien une politique foncière volontariste de la commune.

Cette politique fait bénéficier la collectivité concernée d'une sorte d'option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir dans l'avenir, pour un usage d'intérêt général ; elle gèle ainsi l'utilisation des terrains par leurs propriétaires actuels.

Le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition (art. L230-1 du CU et suivants).

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables (art. L230-3 du CU).

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

Lorsqu'un terrain est compris partiellement dans un emplacement réservé, le propriétaire a la possibilité :

- de demander l'acquisition totale, en cas de partie restante inutilisable,
- s'il cède gratuitement la partie de terrain réservé, de reporter les droits à bâtir de la partie réservée sur la partie restante de son terrain (art. R123-10 du CU).

A noter : Le Département sera consulté préalablement à l'aménagement des voies (inscrites en emplacements réservés) qui jouxtent une route départementale.

Par rapport au POS, la liste des emplacements réservés a été remaniée (y compris dans sa numérotation) et augmentée.

Ils sont inscrits au bénéfice et à la charge de la commune de Saint-Jorioz, à l'exception des n°23 et 43, inscrits au bénéfice de Conseil Départemental.

Par rapport à la liste des ER du POS, certains ont été supprimés, car réalisés ou abandonnés, et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

La nouvelle liste compte 81 emplacements réservés (ER), dont certains ont des objets multiples. Leurs objets principaux concernent :

Participant à l'objectif « c » de l'orientation I 1 du PADD : « Renforcer la réponse aux besoins en termes de services, d'équipements et d'infrastructures » :

- 34 ER visent l'aménagement et la sécurisation de voies et carrefours : n°2, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 18, 24, 25, 29, 37, 38, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 52, 55, 56, 58, 62, 63, 64, 65, 71, 73, 75, 76, 77, 78, 80.
- 7 ER visent la réalisation d'aires publiques de stationnement : n°27, 39, 46, 52, 60, 69, 81.
- 17 ER visent l'aménagement de liaisons réservées aux « modes doux » ou de trottoirs : n°1, 4, 8, 15, 16, 19, 20, 22, 28, 31, 35, 36, 48, 54, 59, 66, 67.

Participant à l'objectif « c » de l'orientation I 2 du PADD : « Prendre en compte les enjeux de la mobilité de demain » :

- 3 ER visent des aménagements liés au transport collectif : n°23 et 43 (pour un projet stratégique visant à permettre la mise en œuvre d'un transport collectif performant et le réaménagement de la RD1508 en voie urbaine) et n°66 (pour point d'arrêt TC).

Participant aux objectifs « c » de l'orientation I 1 du PADD et « e » de l'orientation III.3 : « Préserver les ressources naturelles, limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances » :

- 15 ER visent la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales : n°7, 13, 17, 21, 22, 40, 49, 50, 51, 52, 53, 57, 61, 69, 72. Pour les ER n°7, 13, 17 et 51, les aménagements seront réalisés de manière à permettre la poursuite de leur utilisation agricole.
- 8 ER visent l'aménagement de points de collecte des déchets : n°13, 18, 30, 52, 62, 64, 68, 74.
- 2 ER visent le renforcement de réservoirs d'eau potable : n°70, 73.

Participant à l'objectif « a » de l'orientation I.2 du PADD : « Développer un parc de logements diversifié qui contribue à un équilibre générationnel et social durable de la population » :

- ER n°34 pour la création d'un foyer de personnes âgées route de l'Eglise.

Participant aux objectifs « c » des orientations I.1 et I.2 du PADD, « b » de l'orientation II.3 : « Développer les infrastructures et équipements touristiques et de loisirs de proximité » et « a » de l'orientation III.2 « Renforcer "l'urbanité" du centre-bourg, la lisibilité et la qualité de ses espaces publics » :

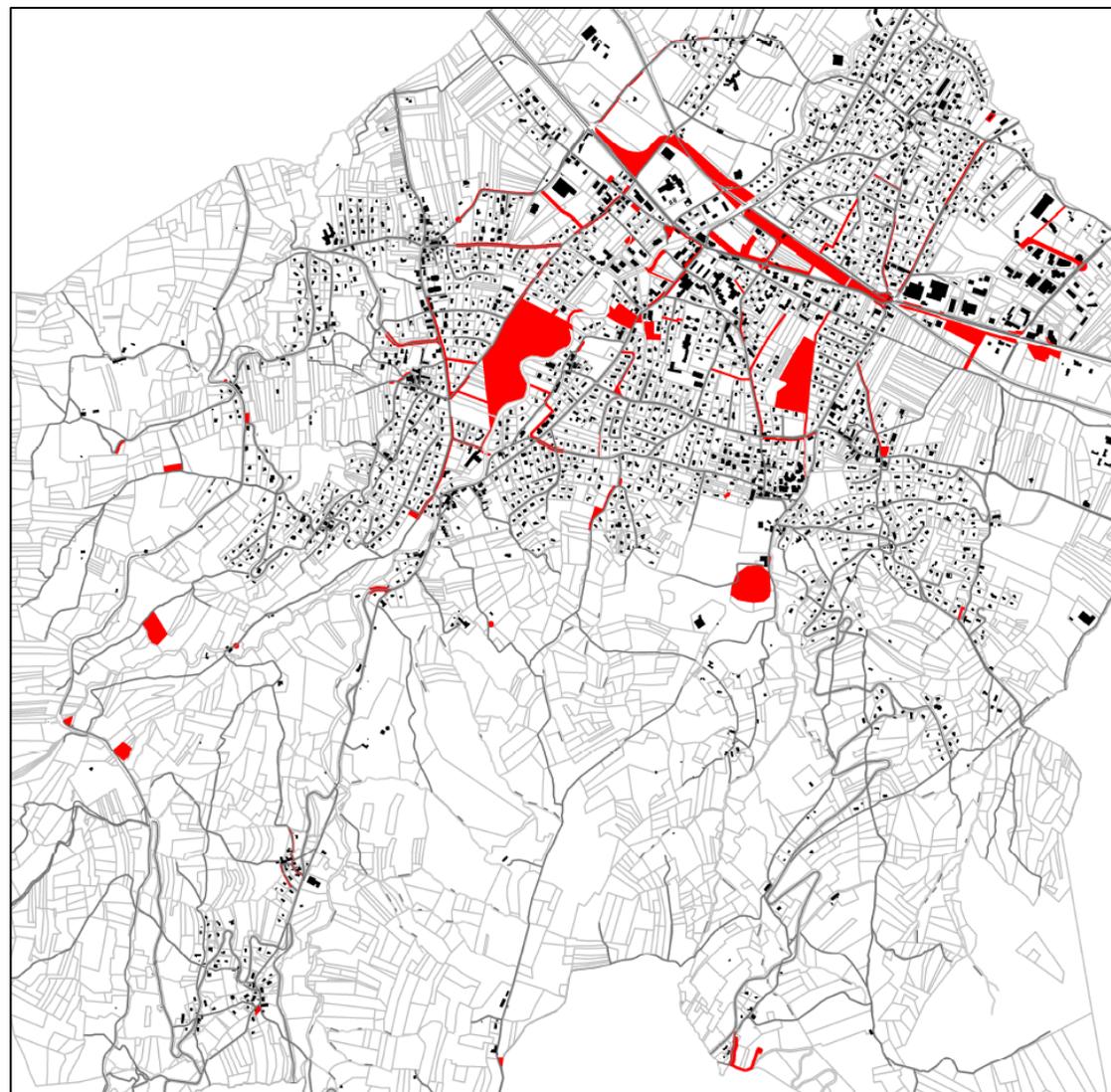
- 4 ER visent l'aménagement d'espaces publics : 26, 32, 33, 37.
- 2 ER visent la réalisation d'équipements publics : n°3 pour réaménagement et extension d'un bâtiment existant pour équipement public nautique et n°10 pour la création d'une Maison de la Nature et de la Chasse.

Participant à plusieurs objectifs du PADD, dont le « d » de l'orientation III.2 : « Protéger et valoriser le patrimoine » :

- 2 ER, dont le n°79 pour protection d'un site archéologique et le n° 47 pour création d'une servitude de vue aux abords du monument Pierre Lamy.

	Emplacement réservé pour équipements et infrastructures publics
	Numéro de l'emplacement réservé

Représentation graphique des emplacements réservés au RG 3-2 du PLU



Périmètres des emplacements réservés

2.5 Les annexes informatives

2.5.1 LE DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Comme le prévoit l'article R123-13 du Code de l'urbanisme, **le document graphique annexe** (pièce n°4-1 du dossier de PLU) répertorie, à titre informatif :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (par délibération concomitante à celle approuvant le PLU).
- Les zones délimitées en application des articles R421.26 à R421.29 du CU, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement. L'arrêté préfectoral 98-853 du 18 juillet 2011, désigne les périmètres concernés aux abords de la RD1508.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 du CU (concerne les zones de préemption du Département au titre des espaces naturels sensibles).
- Les zones de présomption de prescription d'archéologie préventive, instaurées par arrêté du Préfet de région du 1^{er} avril 2004.
- Les zones d'aménagement concerté (concerne la ZAC de la Tuilerie, qui figure également sur le règlement graphique, pièce 3-1 du PLU).
- Les zones d'aménagement différé (concerne la ZAD de la Tuilerie).
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (article L 32-5 du Code de la Santé publique).

2.5.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES ANNEXES

Comme le prévoit l'article R*123-14 du Code de l'urbanisme, d'autres annexes figurent, à titre informatif au PLU, à savoir :

- **Sous la pièce N°4-2 : Les servitudes d'utilité publique** (soumises aux dispositions de l'article L. 126-1), transmises par les services du Préfet de Haute-Savoie (plan, liste et annexes techniques), **et comprenant le PPRn.**
- **Sous la pièce N°4-3 : Les « annexes sanitaires » : schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets**, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- **Les autres pièces annexes :**
 - les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (pièce n°4-4),
 - les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement (pièce n°4-5),
 - l'arrêté instituant des zones de présomption de prescription d'archéologie préventive (pièce n°4-6),
 - l'arrêté de création de la ZAD de la Tuilerie (pièce n°4-7),
 - l'arrêté préfectoral de protection de biotope du Marais de l'Enfer (pièce n°4-8),
 - l'étude d'impact de la ZAC de la Tuilerie (pièce n°4-9),
 - la liste des lotissements dont les règles ont été maintenues (pièce n°4-10).

2.6 Les dispositions réglementaires

L'article R.123-9 du CU¹⁰ définit la structure du règlement écrit (pièce n°3-3 du dossier de PLU), qui peut comporter 16 articles. Seuls les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementés, tous les autres articles présentent un caractère facultatif.

Ainsi, le règlement écrit peut fixer :

- à l'article 1, les occupations et utilisations du sol interdites,
- à l'article 2, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, qui sont dans le PLU de Saint-Jorioz, fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

Ainsi, dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux précédents articles, elle est admise dans la zone concernée, contrairement aux règlements de POS au sein desquels tout ce qui n'était pas explicitement autorisé était interdit.

- aux articles 3 et 4, les conditions de desserte des terrains : accès, et dessertes (pour l'article 3), réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (pour l'article 4),
- l'article 5, concernant la superficie minimale des terrains constructibles, est abrogé par la loi ALUR,
- aux articles 6, 7 et 8, les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), et les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8),
- à l'article 9, l'emprise au sol des constructions,
- à l'article 10, la hauteur maximale des constructions,
- à l'article 11, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, et l'aménagement de leurs abords (...),
- à l'article 12, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

- à l'article 13, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
- l'article 14, concernant le coefficient d'occupation des sols est abrogé par la loi ALUR,
- à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- à l'article 16, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le PLU de Saint-Jorioz opte pour une réglementation de la majorité de ces articles, afin de mieux répondre aux orientations générales du PADD, et de s'articuler avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui les ont motivées.

Le règlement de chaque zone proprement dit est précédé par un préambule, qui définit le caractère général de la zone et précise les secteurs qu'elle comporte.

En présence de périmètres, et dans le cas de superposition de deux périmètres, ce sont les règles les plus restrictives qui doivent être respectées.

Les principales dispositions applicables dans le PLU de Saint-Jorioz sont motivées et synthétisées dans le tableau ci-après (en précisant qu'il n'y a pas lieu de motiver les articles non réglementés, s'ils ne sont pas obligatoires).

¹⁰ Dans sa rédaction à la date de l'arrêt du PLU

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat, de l'environnement, ou du paysage.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Interdictions particulières relatives à certains périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER (en zones UC, 1AUB, A et N) : toutes constructions nouvelles interdites, à l'exception des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services public et de la reconstruction après démolition dans le STECAL N°7.
- dans les zones non aedificandi (pour des raisons de sécurité routière en zone UC) : toutes constructions interdites.
- dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT : les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites, en vue de la protection des personnes et des biens.

Interdictions en zones UA, UB, UC, 1AUA, 1AUB, 1AUC, afin de limiter les risques et nuisances envers l'habitat, qui même dans les secteurs de mixité urbaine reste l'affectation dominante de la zone, et de préserver la qualité du paysage urbain :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Interdictions en zones UE, UT, UX, 1AUX, A et N

- en raison de la vocation spécifique de la zone, tout ce qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, ou aux sensibilités présentes (paysagères, environnementales, vis-à-vis des risques et des nuisances).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Conditions particulières attachées à certains périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (en zones UA, UC, A et N), pour préserver les caractéristiques des noyaux anciens de la commune et du patrimoine bâti, l'intervention dans ces périmètres est limitée à l'extension du bâti existant, sa reconstruction après démolition, et la réalisation d'annexes des constructions principales. En outre, ce patrimoine est soumis au permis de démolir et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- le long des LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE (en zone UA), exigeant que les surfaces en pied d'immeubles soient affectées aux commerces aux bureaux, pour renforcer la mixité fonctionnelle et l'animation du centre-bourg.
- dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE (en zones UA et UB) : toute opération d'habitat devra comporter 30% minimum de logements locatifs aidés, afin de garantir que toutes les opérations réalisées dans ces secteurs contribueront à la production de logements aidés.
- aux SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT pour garantir la sécurité des personnes et des biens, conformément aux dispositions du PPRn dans ces secteurs.
- dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER (en zones UC, 1AUB, A et N) et CONTINUITES ECOLOGIQUES (en zones A et N), afin de préserver leurs qualités paysagères ou de pas compromettre la circulation de la faune, les constructions nouvelles sont interdites et l'extension des constructions existantes est limitée à 15% de la SDP existante (sans pouvoir excéder 20 m² de SDP) en zone UC, et uniquement pour les habitations en zones A et N. Dans le STECAL N°7, compte tenu des caractéristiques du bâti existant et du site, l'augmentation de la SDP des constructions préexistantes est interdite.
- dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (en zone N) : sont autorisés uniquement les travaux et installations légers nécessaires à l'entretien la découverte et la mise en valeur du milieu naturel. A ce titre les zones humides, dont les roselières font l'objet de dispositions spécifiques.
- pour les BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (en zones A et N), le changement de destination est autorisé sous conditions, et doit être soumis à l'avis conforme de l'autorité compétente.

Conditions particulières attachées, notamment :

- aux exhaussements et affouillements de sol, autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- aux constructions existantes non conformes au règlement applicable à la zone concernée, pour lesquelles l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- aux constructions annexes non accolées (limitées en nombre et en surface, ou interdites selon le caractère de la zone) et aux piscines.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

- aux conditions d'ouverture à l'urbanisation qui soit doit porter sur l'ensemble de la zone ou du sous-secteur, soit peut être réalisée par tranches fonctionnelles (en secteurs UA1 couverts par une OAP et zones 1AUA, 1AUB, 1AUC et 1AUX), en faveur de l'optimisation de l'espace et d'un aménagement cohérent de la zone ou du secteur concerné.
- à la réalisation de logements aidés au titre de l'article L123.1.5.II.4° du CU, les opérations d'habitat doivent comporter une part minimum de 30% de logements locatifs aidés (cette règle s'applique en zones 1AUA, 1AUB, ainsi que pour les opérations de 8 logements ou plus réalisés en UA, UB, UC et 1AUC). En outre la typologie des logements locatifs aidés à réaliser est précisée afin de poursuivre les objectifs du PLH, qui fixent la part de PLAI à 30%, PLUS à 60% et PLS à 10%.
- aux constructions et installations à usage d'activités ou d'équipements, autorisées selon leur nature et la vocation dominante de la zone en zones urbaines et à urbaniser :
 - à vocation de mixité et à dominante d'habitat afin de limiter les risques et nuisances vis-à-vis de l'usage résidentiel (en zones UA, UB, UC, 1AUA1, 1AUB, 1AUC),
 - à vocation spécifique, afin de garantir la bonne gestion et le maintien de la destination de la zone (en zones UE, UT, UX, 1AUX) Dans ces cas, les occupations à usage d'habitat sont limitées aux logements de fonction, lesquels sont conditionnés, afin de préserver la vocation spécifique de la zone.
- aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones agricoles et naturelles afin de permettre leur utilisation prioritaire par les activités agricoles et forestières. Ainsi :
 - en zones agricole et naturelle : les constructions existantes non autorisées dans ces zones ou leurs secteurs ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou réfection, à l'exception des habitations existantes pour lesquelles est autorisée, sous réserves, une extension limitée (à 20% de la SDP existante sans pouvoir excéder 40 m² de SDP).
 - en zone agricole : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir l'usage agricole de la zone et de ne pas porter atteinte à cette activité : constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exhaussements et les affouillements de sol, aires naturelles de stationnement, installations et travaux nécessaires à la prévention contre les risques naturels, coupes et abattage d'arbre, clôtures, camping à la ferme, annexes touristiques, locaux de surveillance des exploitations agricoles, abris à chevaux. Certaines installations agricoles elles-mêmes sont conditionnées pour limiter les nuisances paysagères et sur le voisinage (constructions et installations nécessaires à l'usage « hors sol », serres et tunnels), notamment dans les secteurs Ao, enclavées au sein de l'enveloppe urbaine, où il n'est pas souhaitable de permettre l'édification de bâtiments agricoles (les installations légères sont uniquement admises). Les constructions existantes dans le STECAL N°1 ne peuvent faire l'objet que d'une extension limitée à 20% de l'emprise au sol des constructions et installations existantes.
 - en zone naturelle : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir le maintien du caractère naturel, de permettre son usage récréatif et son exploitation par l'activité forestière : constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, exhaussements et les affouillements de sol, aires naturelles de stationnement, installations et travaux nécessaires à la prévention contre les risques naturels, installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, coupes et abattage d'arbre, clôtures,... Dans les secteurs Ne, Ntc et les STECAL, les conditions imposées aux occupations et autorisations admises visent la gestion des installations, aménagements et du bâti existant et de leur vocation spécifique (équipement public ou d'intérêt collectif, camping, structure touristique...) permettant le maintien et la valorisation du caractère naturel et paysager. Dans le secteur Nn, seuls les installations et travaux destinés aux équipements publics, d'intérêt collectif ou les activités liées au nautisme sont autorisées, sous conditions.

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.

Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- accès et voirie adaptés aux usages, à l'opération et au caractère des secteurs considérés.
- le cas échéant, les opérations sont tenues de respecter les indications graphiques figurant dans les OAP.

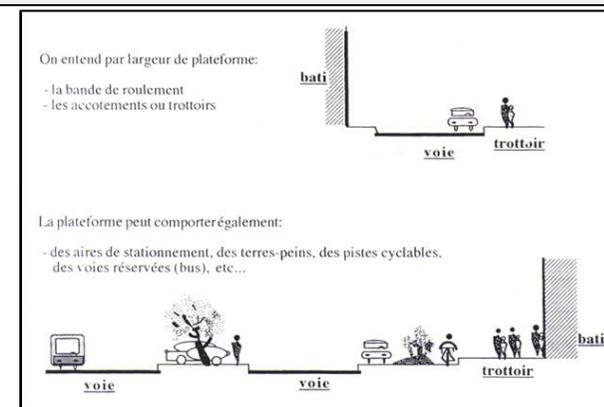
Les accès :

- leur nombre sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque plusieurs options d'accès sont possibles pour la desserte d'une opération, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque peut être interdit.
- les portails d'accès sont à implanter de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
- le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.
- les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Les voiries :

- l'insuffisance de desserte dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité publique peut être un motif de refus d'une opération.
- les caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique sont réglementées : 5 m de plateforme pour les opérations de 1 à 5 logements, 6,50 m au-delà de 5 logements (en zones UA, UB, UC, 1AUA, 1AUB, 1AUC), ou doit être adaptée en fonction du projet (en zones UE, UT, UX, 1AUX). Néanmoins, afin de tenir compte de la morphologie des groupements bâtis traditionnels la largeur de chaussée peut être réduite jusqu'à 3,50 m.
- aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.
- les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse, sont à aménager de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.
- desserte obligatoire à partir d'un emplacement réservé prévu pour la desserte (si existant).

NB : ces dispositions sont allégées dans les zones agricoles et naturelles, compte tenu de la moindre importance des opérations autorisées du point de vue de l'impact sur la circulation, et/ou de leur nature.



ARTICLE 4. RESEAUX

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Salubrité publique, égalité d'accès aux réseaux : Eau potable / Assainissement / Eaux pluviales / Electricité, téléphone, et télédistribution / Collecte des déchets.

Limiter la pollution (eaux usées, eaux pluviales et gestion des déchets), les risques incendie (volet eau potable) et naturels (en particulier pour la protection contre les risques liés aux eaux pluviales et de ruissellement).

Gérer le paysage urbain (électricité, téléphone, et télédistribution) et le fonctionnement des services publics (collecte des déchets).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement : renvoi aux annexes sanitaires du PLU (pièce 4-3), qui déterminent et localisent les réseaux existants, en projet, et les dispositifs à mettre en œuvre.

Alimentation en eau potable :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public de distribution d'eau potable pour l'alimentation humaine. Utilisation de ressources en eau non conforme aux normes de salubrité publique admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.
- si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, par un dispositif de type séparatif (afin de ne pas mélanger les eaux pluviales et usées). En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, obligation de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme.
- évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales interdite.
- interdiction de rejet dans le réseau public pour : les effluents agricoles (zones A et N) et obligation de rejet dans le réseau public pour : les eaux de filtre des piscines et celles provenant des siphons de sol de garage et de buanderie.

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales (par collecte, rétention et infiltration lorsqu'elle est possible) de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec selon les cas, rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou gestion sur le terrain d'assiette de l'opération.
- les opérations ne doivent pas faire obstacle au ruissellement de surface des eaux pluviales existant préalablement.

Électricité, téléphone et télédistribution : sauf impossibilité technique, raccordements en souterrain sur les propriétés, en faveur de la sécurité et de la qualité du paysage urbain.

Collecte des déchets : Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessible, destinés à faciliter la collecte.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :**

Aménagement cohérent des zones couvertes par des OAP.

Salubrité publique, dans le cas d'assainissement autonome.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Surface minimum des terrains d'assiette des opérations exigées uniquement, le cas échéant, en cas de :

- conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2 du règlement pour les secteurs couverts par des OAP,
- nécessité de mise en œuvre de certains dispositifs d'assainissement autonome.

ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Sécurité et salubrité publique : organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...).

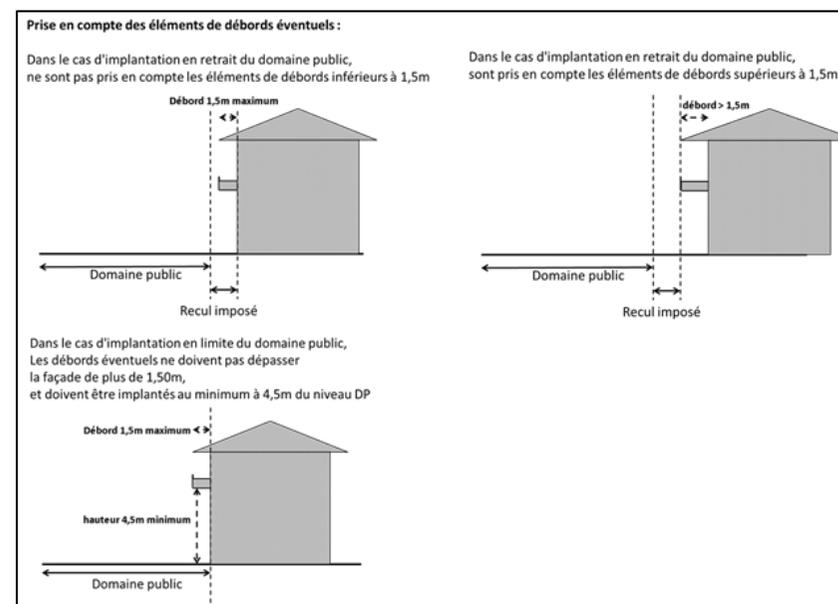
DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- les règles s'appliquent le long des voies publiques, chemins ruraux, voies privées, et voies piétonnes/cycles.
- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Un schéma en annexe du règlement illustre la prise en compte des éléments de débord (voir ci-contre).
- dans le cas de retraits particulier indiqués au règlement graphique ou à l'OAP, ils doivent être respectés.

Implantations jusqu'en limite du domaine public autorisée :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- toutes les constructions et installations en zones UA et 1AUA : pour des objectifs d'optimisation de l'espace et de composition de l'espace urbain au bourg. Dans le cas où elles ne seraient pas implantées en limite, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 3 m vis-à-vis de ces dernières.



ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

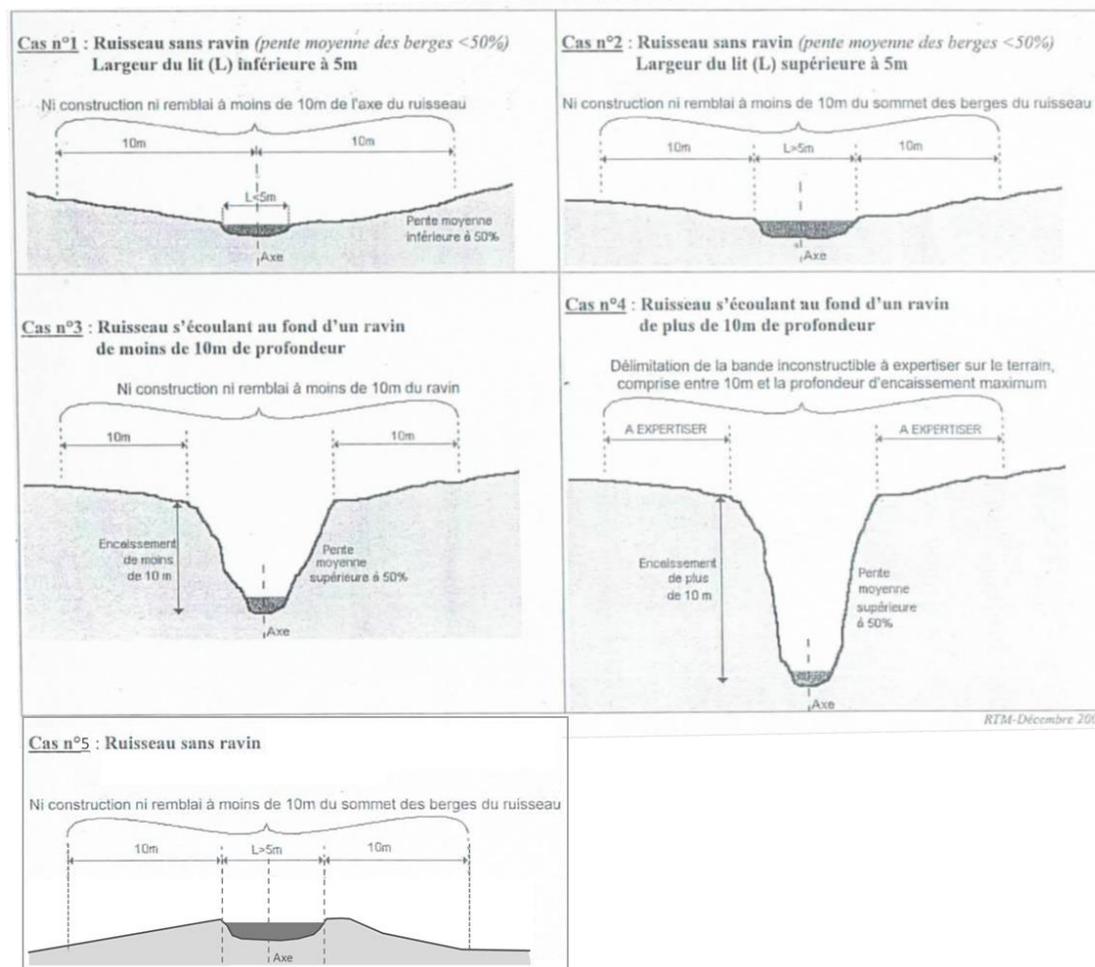
MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Reculs imposés vis à vis du domaine public :

- 5 m, en zones UE, UT, UX, 1AUC, 1AUX, A et N.
- 4 m, en zones UB, UC, 1AUB, où une optimisation de l'espace est recherchée.
- pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

Cas particuliers :

- le long des routes départementales : afin de limiter les risques et nuisances et de permettre l'évolution ultérieure des voies : reculs minimum, hors agglomération par rapport à l'axe de la RD 1508 : 25 m, des autres RD : 18 m.
- le long des cours d'eau : afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau (illustrés par un schéma en annexe du règlement, voir ci-contre). Cette mesure est également destinée, le long du Doucet, à renforcer la protection vis-à-vis des risques naturels.



ARTICLE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

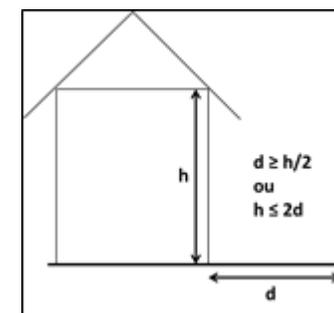
Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.
- les règles de recul s'expriment en distance métrique et en distance relative : le rapport entre la hauteur de la construction au plus près de la limite séparative. Ainsi, « la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d \geq h/2$) », tel qu'illustré au règlement (voir ci-contre).
- en zone UA, afin de maintenir les caractéristiques urbaines existantes et les alignements de façade sur rue :
 - en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction, des implantations autres que celles définies peuvent être autorisées,
 - afin de conserver les alignements sur rue, contribuant à la structuration de l'espace urbain, les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante érigée en limite mitoyenne.



Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le secteur UA1,
- pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, dans le cas d'extension des constructions existantes mitoyennes, ainsi que pour leurs constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage (lorsqu'elles sont autorisées), afin de prendre en compte les caractéristiques d'origine de ces groupements et constructions traditionnels.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,

ARTICLE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect, permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant (sauf en 1AUA1, où leur hauteur n'est pas limitée),
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Reculs imposés vis à vis des limites séparatives :

- 5 m et $d \geq h/2$, en zones A et N.
- 3 m et $d \geq h/2$, en zones UA, UE, 1AUA, où une optimisation de l'espace est recherchée.
- 4 m et $d \geq h/2$, en zones UB, UC, UT, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, afin de maintenir les caractéristiques du tissu urbain et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage (dans les zones UB, UC, 1AUB et 1AUC, en cas de bâtiment de faible hauteur, le recul peut être réduit à 3 m minimum).

Concernant les annexes fonctionnelles des constructions principales :

- afin d'optimiser l'usage du sol, sans toutefois induire de gêne pour le voisinage, leur recul est variable :
 - selon les zones, et l'objectif d'optimisation de l'espace qu'elles portent,
 - et la nature de l'annexe, accolée ou non à la construction principale.
- ainsi, en zones UA et 1AUA, les annexes ouvertes et accolées, ainsi que les annexes non accolées sont autorisées en limite séparative (sous conditions). En zones UB, UC, UE, UT, UX, 1AUB, 1AUC, 1AUX, A et N, pour les annexes non accolées (lorsqu'elles sont autorisées), le recul est réduit à 1 m (sous conditions), et les annexes accolées doivent répondre aux mêmes conditions de recul que les autres constructions. Dans les mêmes objectifs, les bassins des piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum.

Cas particuliers :

- le long des cours d'eau : afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris, le Villard et le Doucet, et à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau (illustrés par le schéma en annexe du règlement, cf. article 6). Cette mesure est également destinée, le long du Doucet, à renforcer la protection vis-à-vis des risques naturels.

ARTICLE 8. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :**

Organiser l'implantation des constructions entre elles sur une même propriété, afin de limiter les troubles de voisinage, les limitations aux vues, à l'exposition lumineuse, et au fonctionnement des constructions « passives » qui pourraient être induits par une trop grande promiscuité des constructions.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Disposition commune à toutes les zones :

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement (sous réserve, le cas échéant, des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP du PLU.

Dans certaines zones urbanisées l'implantation entre deux constructions à usage d'habitation est réglementée :

- 5 m minimum en zones UB,
- 8 m minimum en zones UC.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

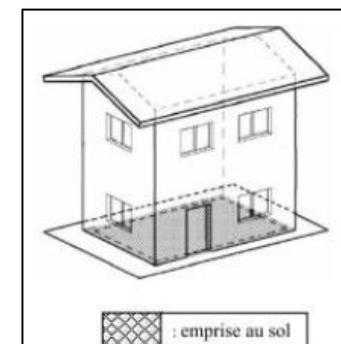
Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction.

Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Définition du CES : il s'agit du rapport entre la projection verticale du volume de la construction et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.



Dans certaines zones un CES maximum est imposé, décliné selon la densité existante et recherchée, et la nature des occupations du sol autorisées :

- en zone UA : 0,30, dans les secteurs UA1 : 0,35, en zone UB : 0,25 en zone UC : 0,20,
- en zone UT : 0,50, en zone UX : 0,60, en secteur UXz : 0,50, en secteurs UXzc et UXzt : 0,40.
- en zone 1AUA : 0,40, en zone 1AUB : 0,30, en zone 1AUC : 0,20,
- en zone 1AUX : 0,60
- en secteur Nn : 0,02 pour les installations autorisées dans le secteur.

Dans certaines zones ou cas particuliers le CES n'est pas réglementé :

- les zones où la nature des occupations autorisées ne justifie pas de limitation de la densité : zone UE.
- les zones où la régulation de la densité est souhaitée, mais gérée par d'autres outils :
 - en zones A et N : limitation des extensions en emprise au sol ou SDP à l'article 2, règles de gabarits et de reculs.
- les périmètres bâtis patrimoniaux, compte tenu de leurs caractéristiques urbaines, déjà denses, et du fait que seules les extensions limitées des constructions sont autorisées.
- dans les cas de reconstruction après sinistre et de légère extension des constructions existantes à usage d'activité (en zones UA, UB, UC).

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densification.

Un élément importants (chiffré) de régulation, s'exprimant en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : hauteur au faîtiage), en associant dans certains cas le gabarit : nombre de niveaux (rez de chaussée + X niveaux + comble ou attique).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Définition de la hauteur :

Elle est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb (illustré ci-contre), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet (ceci afin d'éviter que les constructions soient édifiées sur remblais dans un objectif de « prise de vue »).

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie (pente du terrain) et/ou de la nature du sol de la commune. En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

La limitation de la hauteur maximum est adaptée selon les zones, pour répondre aux objectifs d'optimisation de l'espace, et d'insertion des constructions dans leur environnement bâti ou paysager, afin de demeurer dans le cadre d'une extension limitée

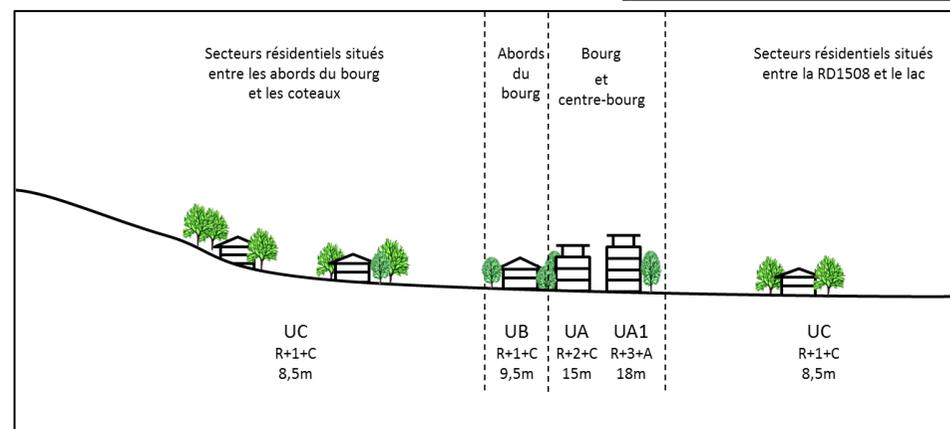
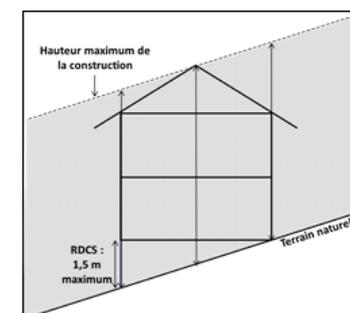
de l'urbanisation, également du point de vue de la forme urbaine (voir ci-contre l'illustration de l'épannelage selon les caractéristiques des zones urbaines). Ainsi, selon les zones, l'épannelage est compris entre :

- RDC ou RDCS + 2 niveaux + C ou ATT, et 15 m à RDC ou RDCS + 3 niveaux + C ou ATT, et 18 m dans le secteur UA1 et la zone 1AUA1,
- et RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 8,5 m dans les zones UC et 1AUC.

Dans certaines zones ou cas particuliers la hauteur maximum n'est pas définie, mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- zone UE,
- pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL en zones urbanisées (sauf dans les zones A et N où ils doivent respecter la hauteur existante),
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

Dans la zone UT, la hauteur des constructions doit s'en tenir à celle du bâti environnant, sans excéder 12,5m, afin de garantir leur insertion dans leur environnement bâti.



ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).
 Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU), mais en intégrant les nouveaux impératifs de performance environnementale des constructions (économies d'énergie, gestion des eaux pluviales, ...).
 Valoriser le patrimoine bâti identifié.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Afin de ne pas constituer un frein à l'utilisation des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, lorsqu'un projet est de nature à les mettre en œuvre, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux contenus dans les articles 11.3 et 11.4.

Le cas échéant, toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP.

Pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, il est demandé de respecter les caractéristiques de la construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...). Y sont interdites, les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle.

Les dispositions gérant l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, afin notamment de prendre en compte leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure. Néanmoins, ces constructions et installations doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Concernant l'implantation des constructions (article 11.2) :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En zone UC, à dominante pavillonnaire, l'emprise au sol de chaque construction est limitée à 200 m², ceci afin de maîtriser l'évolution du tissu urbain sans modification importante de ses caractéristiques existantes, en cohérence avec le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage imposé par la loi littoral.

Des règles concernent, en zones UA, UB, UC, UT, 1AUA, 1AUB, 1AUC : le blocage des pentes, le retrait des attiques (lorsqu'ils sont autorisés), les stationnements enterrés ou partiellement enterrés. En zones UE, UX, 1AUX, A et N ces règles sont moins détaillées compte tenu de la nature des zones, des occupations admises et de leurs contraintes de fonctionnement.

Dans le STECAL N°7, dans l'objectif d'une « réparation » paysagère de ce site sensible de bord de lac, et dans le cas de reconstruction après démolition des constructions existantes (sans augmentation de la SDP), leur implantation et leur volume doivent contribuer à une meilleure insertion dans le site, notamment du point de vue des perceptions dans le grand paysage et depuis le lac, et renforcer le caractère naturel de la rive du lac, par un retrait de leur implantation initiale par rapport à la rive. Le secteur d'implantation des constructions figure à l'OAP7.



ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Concernant l'aspect des façades (article 11.3) :

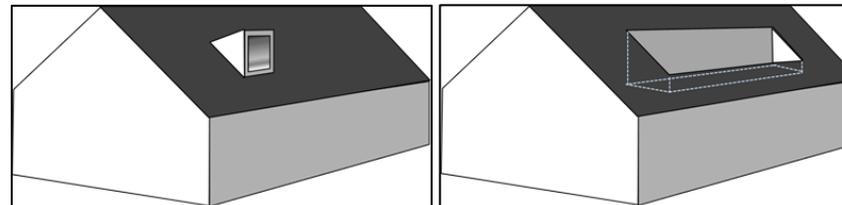
Sont réglementés, en zones UA, UB, UC, UT, UX, 1AUA, 1AUB, 1AUC, 1AUX, pour les constructions à usage d'habitation en zones A et N et dans les STECAL N°2, N°3, N°7, N°8, N°9, N°10 et N°11 : l'aspect des matériaux utilisés en façade (matériaux, effets et teintes interdits, recherche d'harmonie et d'intégration des éléments techniques). En zones UE, A, N, secteur Ne et dans les STECAL N°1, N°4, N°5, N°6 et N°12, ces règles sont moins détaillées compte tenu des occupations admises et de leurs contraintes de fonctionnement. Néanmoins, une insertion dans le site doit être recherchée.

Concernant l'aspect des toitures (article 11.4) :

Sont réglementés en zones UA, UB, UC, UT, UX, 1AUA, 1AUB, 1AUC, 1AUX, pour les constructions à usage d'habitation en zones A et N et dans les STECAL N°2, N°3, N°7, N°8, N°9, N°10 et N°11 : les pentes de toitures, leurs débords, leurs teintes. Ainsi, compte tenu des caractéristiques plus urbaines des zones UA, 1AUA, 1AUB-oap4 (ainsi que dans les zones UX et 1AUX), sont autorisées les toitures plates ou à faible pente sur l'ensemble de la toiture, qui doivent être végétalisées. Dans les autres zones à vocation dominante d'habitat, d'activités touristiques (UT) et pour les constructions à usage d'habitat et d'activités touristiques en zones A et N, les toitures à pan doivent être dominantes (et leur pente supérieures à 50%), afin de préserver l'homogénéité du paysage urbain.

Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les règles sont plus limitatives, afin de ne pas porter atteinte aux caractéristiques du bâti traditionnel. Ainsi, certains types d'ouverture en toiture sont interdits (chiens assis, terrasses tropézienne), illustrés en annexe du règlement (voir ci-contre).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en toutes zones, l'aspect des toitures n'est pas réglementé mais elles doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant : une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.



Concernant les clôtures (article 11.5) :

Les clôtures sont un élément important du paysage. Des règles sont définies afin de garantir une certaine homogénéité du paysage urbain, d'éviter sa « fermeture » visuelle aux abords des voies par des systèmes trop hauts ou étanches et de ne pas créer une gêne pour la circulation publique. Ainsi, elles sont limitées en hauteur, doivent être à claire-voie et les plantations doivent associer plusieurs essences.

Dans les périmètres de bâti patrimonial, les règles sont adaptées pour la préservation des murs et murets, qui constituent des éléments caractéristiques traditionnels de l'habitat ancien.

Dans les zones A et N elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles. Elles doivent être composées de grilles, grillages, permettant le passage de la petite faune, doublées ou non de haies vives, et ne pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

Concernant les enseignes (article 11.6) : il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce 4-5).

Concernant le traitement des façades, des toitures et des abords des constructions dans les périmètres de bâti patrimonial, ainsi que les haies, les dispositions du règlement sont complétées par des prescriptions figurant à l'OAP thématique (pièce n°5-2 du dossier de PLU).

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Assurer le stationnement des véhicules générés par une opération immobilière hors des voies publiques.

Mieux prévoir le stationnement des deux roues.

Différencier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

Les règles de stationnement pour les véhicules automobiles sont distinguées selon la nature de l'opération (vocation d'habitat ou autres) et leur importance :

- pour les constructions à vocation d'habitat : il est exigé 2 places de stationnement par logement, (dont 1 couverte pour les opérations de moins de 4 logements, et 1,5 dans le volume ou en souterrain à partir de 4 logements). En outre des places visiteurs doivent être prévues pour les opérations de plus de 4 logements ou 4 lots,
- pour les BATIMENTS et dans les GROUPEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, compte tenu de leurs caractéristiques relativement denses, il est exigé 2 places par logement dont 1 place dans le bâti existant ou en annexe couverte attenante au bâti existant.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération.

Des règles de stationnement sont imposées pour les deux-roues, ceci afin de faciliter leur usage :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines).
 Développer "la nature en ville".
 Préserver ou restaurer des continuités écologiques.
 Contribuer à la qualité du cadre de vie.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Espaces Boisés Classés (en zone N uniquement).

L'article L. 130-1 du CU garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes. Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume.).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Espaces aménagés ou plantés :

Le règlement introduit une règle importante pour le maintien des qualités et caractéristiques des zones urbanisées et à urbaniser à dominante d'habitat, et préserver l'équilibre du rapport entre espace bâti et végétalisé : tout tènement foncier destiné à l'urbanisation doit conserver des espaces verts en pleine terre, sur au moins :

- 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération dans les zones UA, UA1 et 1AUA1,
- 35% dans les zones UB et 1AUB,
- 55% dans les zones UC et 1AUC.

Pour les opérations de plus de 8 logements : les espaces collectifs aménagés doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès, les aires de stationnement doivent être plantées, et les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les périmètres de bâti patrimonial, compte-tenu du caractère des lieux qui nécessite des aménagements spécifiques.

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies aux OAP.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites. L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager. Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, ainsi que les secteurs concernés par une continuité écologique (identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU) doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

Les articles 14, 15 et 16 du PLU de Saint-Jorioz ne sont pas réglementés.

3 - BILAN GENERAL SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, à la compatibilité avec les orientations du SCOT du bassin annécien, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre définis sous les articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Jorioz tend vers une utilisation [plus] économe et [plus] équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux.

Compte-tenu de l'histoire propre de la commune et de son développement, dont le résultat « spatial », a été illustré sur des cartes d'analyse de la consommation d'espace (voir volet état initial de l'environnement en partie 2 du rapport de présentation), il convient d'apprécier de façon pragmatique et réaliste les dispositions du PLU en matière de gestion économe des sols, compte-tenu par ailleurs du caractère théorique des prévisions quantifiées en la matière.

3.1. Sur le PADD

Comme stipulé sous le chapitre 1 ci-avant, **le PADD**, dans son expression littérale, **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (tels que visés sous l'article L123.1.3 du Code de l'urbanisme¹¹) :

Diverses évocations et termes employés dans le PADD et les moyens de mise en œuvre évoqués, se combinent pour contribuer à l'objectif global de modération de la consommation d'espace :

- I.2.b. « Organiser de manière économe et raisonnée le développement futur de l'urbanisation »

Cet objectif se décline dans le PADD au travers des objectifs induits suivants :

- Maîtriser spatialement l'accueil de la population sur le territoire, en fonction (...) des sensibilités des espaces proches du rivage, au sein desquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et des sensibilités agricoles, paysagères et naturelles en présence (objectif I.1.a).
- Privilégier le développement de l'urbanisation du bourg à proximité des équipements, services et dans l'aire de desserte d'un futur TC performant (objectif I.1.b)

- Orienter préférentiellement le développement de l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, en faveur d'une meilleure valorisation et structuration de l'espace encore disponible (objectif I.1.b).
- Optimiser l'utilisation de l'espace, pour les besoins du développement de la commune, en priorité au sein de l'enveloppe urbaine telle qu'identifiée dans le diagnostic, et ce, de manière adaptée et graduée, en fonction des caractéristiques et sensibilités du site, du cadre bâti, et en prenant en compte le niveau d'équipement réel et programmé (objectif I.1.b).
- Réduire la consommation des terres pour les besoins du développement de la commune par rapport à la consommation de la décennie antérieure (objectif I.1.b).
- Répondre aux besoins du développement industriel et artisanal dans les zones d'activités, par l'optimisation de l'usage du sol au sein des zones d'activités existantes (secteurs de la Tuilerie et des Chapelles), par des dispositions réglementaires appropriées (objectif II.1.b).
- Préserver les espaces naturels et agricoles en modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain : opter pour une densité modulée dans les espaces urbanisés et à urbaniser, tenant compte de leurs caractéristiques et sensibilités, afin d'optimiser l'usage "du sol" ; privilégier le développement de l'urbanisation dans les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine ; tenir compte de la capacité d'accueil de ces espaces pour déterminer les secteurs d'extension de l'urbanisation nécessaires à la réponse aux besoins, à moyen terme, du développement démographique, économique et des équipements ; restituer aux espaces naturels et agricoles ceux qui ne sont pas nécessaires pour répondre à ces besoins (objectif III.2.a).
- Renforcer la qualité des espaces résidentiels en privilégiant un développement qui optimise l'usage des sols dans les espaces interstitiels encore disponibles, en favorisant les opérations d'ensemble et au sein des espaces bâtis (en "dents creuses" et renouvellement urbain), en permettant une densification progressive, modulée et adaptée, en fonction de leurs caractéristiques, leur environnement paysager (objectif III.3.a).

¹¹ Dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la loi ALUR

3.2. Sur les capacités d'accueil

3.2.1. LES CAPACITES D'ACCUEIL POUR L'HABITAT

Les capacités d'accueil du PLU sont estimées dans une fourchette haute et basse, en fonction de la capacité à mener à leur terme les opérations des secteurs de renouvellement urbain et les zones 1AU, à échéance du PLU.

La fourchette haute correspond à la croissance maximum du parc de logements, dans l'hypothèse, à échéance de 10 ans à partir de la date à laquelle le PLU sera applicable, de l'utilisation de 50% (hypothèse de taux de rétention) de l'ensemble des dents creuses et espaces interstitiels des zones U, et de la réalisation de toutes les opérations des zones 1AU. Or, compte tenu de la complexité et des délais nécessaires à la mise en œuvre des opérations d'urbanisme, il apparaît peu probable que ces dernières soient toutes réalisées et habitées sous une dizaine d'années.

Ainsi, une fourchette basse est indiquée, qui correspond à une projection plus réaliste de la capacité d'accueil du PLU.

Les capacités d'accueil estimées à l'échéance du PLU, correspondent :

- A une évolution démographique prévisionnelle « modérée » de l'ordre de 0,95 à 1,00% par an (entre 2011¹² et 2026¹³), portant la population totale de Saint-Jorioz entre 6615 et 6665 habitants en 2026, soit environ 875 à 925 habitants supplémentaires. Ceci correspond à un ralentissement de la croissance démographique par rapport à celle observée sur la période intercensitaire précédente (+1,15% de moyenne annuelle entre 1999 et 2011), la poursuite du rythme de croissance qu'a connu la commune durant les dernières décennies n'étant pas considérée comme « soutenable » à terme, compte-tenu de la sensibilité de ce territoire littoral.
- A une production en logements compatible avec les orientations du SCOT du bassin annécien, qui est de 1150 nouveaux logements répartis entre les communes de Sevrier et Saint-Jorioz.
- A la prise en compte des variables constitutives du "point mort", qui permettent de déterminer le nombre de logements nécessaires pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de

répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Trois facteurs déterminent ce point mort : le renouvellement du parc (en remplacement des logements détruits ou ayant changé d'affectation), la participation à la variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants, le desserrement de la population, (c'est-à-dire compenser la réduction de la taille des ménages induite par une moindre natalité, le vieillissement de la population et les décohabitations). Un taux d'occupation moyen de 1,5 personne par nouveau logement est retenu par le SCOT afin d'intégrer ces paramètres.

↳ Soit un potentiel d'environ 585 à 615 logements supplémentaires (résidences principales + résidences secondaires + logements vacants nécessaires à la fluidité du parc).

Perspectives de croissance démographique	1999	2011	2026	
			Hypothèse basse	Hypothèse haute
Population St Jorioz	5000	5740	6615	6665
Taux de variation en % par an		1,15%	0,95%	1,00%
Habitants supplémentaires		740	875	925
Potentiel en logements (croissance démographique + atteinte du "point mort"			585	615

¹² Date du dernier recensement INSEE

¹³ Echéance de 10 ans à partir de la date à laquelle le PLU sera applicable

Les secteurs 1AU-oap à vocation d'habitat représentent à eux seuls :

- Environ 410 logements, soit près de 70 % des capacités d'accueil pour l'habitat estimées en zones U et 1AU,
- Sur 8,1 ha (parties des zones 1AU réellement constructible, excluant les voiries externes et l'espace non constructible de la zone 1AUB-oap6), une moyenne générale prévisionnelle de 51 logements par hectare, opportunément répartis en logements collectifs (environ 83%), intermédiaires¹⁴ (environ 11%) et individuels (environ 6%), suivant des proportions qui attestent d'un engagement particulier en faveur du développement des formes d'habitat collectif et de l'optimisation de l'espace.

Concernant les zones urbanisées :

- Les règles du PLU permettent une optimisation mesurée des zones urbanisées, en cohérence avec le SCOT, dans son volet « d'application de la loi littoral » (en particulier l'orientation 3.3.3 du DOO : Le principe d'extension limitée dans les espaces proches des rives). Ainsi, la densité moyenne des nouvelles opérations portées par les espaces de renouvellement, les dents creuses et surfaces d'extension au sein des zones U à vocation dominante d'habitat est évaluée à environ 24 logements à l'hectare (moyenne des zones UA, UB et UC).

Toutes zones confondues (urbanisées et urbanisables) :

- Du rapport entre la capacité d'accueil du PLU et les moyens fonciers mis en œuvre, résulte une densité moyenne (théorique) de 37 logements / ha pour l'ensemble des opérations futures au sein des zones urbanisées et à urbaniser (voir tableau ci-après).
- La quasi-totalité des logements estimés et des surfaces consommées pour l'habitat le sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et répondent aux besoins à échéance du PLU, soit une dizaine d'années.

¹⁴ *Logements intermédiaires : Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine, ni même de distinction statistique (par l'INSEE), si ce n'est les logements "individuels groupés" (de conception plus réductrice). Par "intermédiaire", on entendra donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) et des parties communes. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.*

SECTEURS CONSTRUCTIBLES A COURT OU MOYEN TERME à vocation dominante d'habitat	CAPACITES ESTIMEES EN LOGEMENTS				NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS / HA	SURFACES	
	TOTALES	dont collectifs	dont intermédiaires	dont individuels		en ha	en % des zones U et AU
1AUA1-oap3	220	220			75	3,0	0,9%
1AUB-oap4	105	80	25		45/50	2,2	0,6%
1AUB-oap6	70	40	20	10	50	1,4	0,4%
1AUC-oap6 nord	10			10	10/15	0,8	0,2%
1AUC-oap6 sud	5			5		0,7	0,2%
SOUS TOTAL 1AU	410	340	45	25	51	8,1	2,4%
Capacité des espaces interstitiels (>2000m2) et dents creuses optimisables en zone urbanisée	410				24	17	5,0%
avec rétention foncière (50%)	205				24	8	2,5%
SOUS TOTAL U	205				24	8	2,5%
TOTAL U + 1AU	615				37	17	4,8%

Ce tableau est basé sur l'hypothèse haute de la capacité d'accueil du PLU. Le suivi du document d'urbanisme, sur la base des indicateurs (voir 5^{ème} partie du rapport de présentation ci-après) permettra de vérifier l'opportunité du dispositif mis en œuvre et son éventuelle adaptation, en particulier en ce qui concerne l'adéquation avec les perspectives de réalisation de logements et de consommation de l'espace.

3.2.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

En ce qui concerne le développement économique, les capacités d'accueil du PLU tiennent compte du potentiel d'accueil résiduel des zones d'activités existantes considéré insuffisant à échéance du PLU, au regard : des objectifs de développement des activités économiques industrielles et artisanales inscrits au PADD, des demandes d'implantation exprimées par les acteurs économiques, et du rôle de pôle d'emploi et de services de proximité de la commune à pérenniser :

- dans la ZAE des Chapelles, compte-tenu de la redéfinition des limites de la zone (liée à la prise en compte de l'activité agricole),
- dans la ZAE de la Tuilerie (d'une superficie reconnue au SCOT du bassin annécien de 20,1 ha), suite à la redéfinition de la limite de la zone d'activités en bordures Nord-Est et Nord-Ouest (réajustée à l'intérieur du périmètre de la ZAC, en raison de la proximité des rives du lac, ainsi qu'aux abords d'une zone humide remblayée).

Ainsi, une zone d'urbanisation future à destination spécifique d'activités économiques (1AUX-oap5) est inscrite en extension de la ZAE existante des Chapelles, au sein de l'enveloppe urbaine.

Comme l'ensemble des zones 1AU du PLU, cette zone d'une superficie de 1,65 ha est couverte par une OAP permettant l'optimisation de l'espace, ainsi que le développement du maillage des espaces publics. Son ouverture à l'urbanisation est programmée en priorité 2 (à échéance > 5ans).

3.3. Sur la consommation d'espace et le projet d'urbanisation

3.3.1. LE PROJET D'URBANISATION MIS EN ŒUVRE PAR LE PLU

A l'appui du diagnostic général réalisé en amont, et notamment sur l'évolution de la consommation d'espace et sur l'enveloppe urbaine, les orientations du PADD ont guidé le projet d'urbanisation du PLU de la manière suivante :

Le recentrage et le développement préférentiel de l'urbanisation en confortement des pôles urbains principaux ont été opérés :

- au bourg et ses abords et secondairement « Epagny », pour une dominante à vocation d'habitat,
- aux « Chapelles », pour une dominante à vocation économique.

Les capacités d'accueil et l'étalement urbain ont été fortement contenus en réajustant globalement les limites de l'urbanisation aux franges extérieures de l'enveloppe urbaine existante, sur des secteurs soumis à des sensibilités diverses (agricoles, environnementales, paysagères...) et/ou à des insuffisances en matière d'équipements de desserte des constructions (réseaux, transport...), notamment :

- en aval de la RD1508 au Nord-Ouest : dans les secteurs de « Fernex », « La Tuilerie », « Bordon »,
- sur les coteaux, à l'Est du Laudon : dans le secteur de « Chez Seyteur », « La Rivaz Est », « Chantegrillet », « Chez Demaison », « Villaret », « Villard », et entre « Les Vignes Bourales » et « Chez Jacob » en amont du groupement traditionnel de Monnetier.
- sur les coteaux, à l'Ouest du Laudon : entre « Monnetier » et « Le Var », au lieudit « Chez Besson », en amont de la route du col de Leschaux, aux lieudits « La Cote » et « Sous Epagny ».
- aux lieudits « Cublier » et « Entredozone ».

Au sein de l'enveloppe urbaine existante, au regard de l'objectif d'une croissance limitée et maîtrisée de l'urbanisation, de la présence de sensibilités naturelles et agricoles, et des insuffisances en matière d'équipements de desserte, certains secteurs interstitiels d'emprise significative, ont été reclassés en zones naturelle ou agricole :

- dans les secteurs de « Tavan », « Sur Filly », « Chez Provent », « Chez Pecoeur », « La Tire », « Les Chapelles », « La Chapelle du Puits ».

Au regard des capacités d'accueil envisagées et, en corolaire, au regard des besoins en logements, activités économiques, équipements et surfaces dédiées, le PLU par son dispositif réglementaire met en œuvre :

- une optimisation, adaptée à leurs sensibilités, des espaces urbanisés hors du bourg, sur les coteaux et en aval de la RD1508.
- une densification, graduée, des espaces urbanisés du bourg et de ses abords.

Les espaces interstitiels les plus significatifs au sein de l'enveloppe urbaine, stratégiques pour la mise en œuvre du projet de territoire (Laudon Sud, Tavan, Les Chapelles et Epagny) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à assurer par leur dispositif réglementaire et leur programmation urbaine, leur optimisation par des densités et des formes urbaines adaptées, propices à la diversification des types et des formes d'habitat, et à une moindre consommation moyenne de surface, dont le « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation est indiqué, via l'échéancier prévisionnel (voir ci-après).

3.3.2. HISTORIQUE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE (RAPPEL)

Selon la méthodologie développée par les Services de l'Etat, la consommation annuelle d'espace s'est élevée à 3,63 ha en moyenne annuelle sur la période 1998-2008.

Période 1998-2008	Saint-Jorioz	Département
Surface bâtie dans la période	36,33 ha	5001 ha
Moyenne annuelle	3,63 ha	500,1 ha
Taux de croissance annuel de la surface bâtie	1,01 %	1,28 %

Dans la période 1998-2008, l'extension des espaces bâtis a représenté :

- 1,71% de la surface terrestre du territoire communal (hors lac),
- 2,04% des espaces non bâtis en 1998,
- 10,53% des espaces bâtis en 1998.

Dans cette période, environ 550 logements ont été créés à Saint-Jorioz, soit une consommation moyenne par nouveau logement de 640 m² de foncier.

3.3.3. EXTENSIONS POUVANT RESULTER DE L'APPLICATION DU PLU

Les surfaces dédiées au développement de l'habitat représentent 19 ha, dont :

- en zones urbanisées¹⁵ : environ 11,4 ha,
- en zones à urbaniser¹⁶ : environ 7,6 ha.

Extensions dédiées habitat (ha)	
Zones U	11,4
Zones 1AU	7,6
TOTAL ZONES U+1AU	19,0

Ce qui correspond à :

- 0,90% de la surface terrestre du territoire communal,
- 1,10% des espaces non bâtis en 2012,
- 4,85% des espaces bâtis en 2012.

Les perspectives de consommation d'espace s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du SCOT du bassin annécien, qui attribue aux communes de Saint-Jorioz et Sevrier un potentiel total de 20 ha pour l'habitat¹⁷, auquel s'applique un coefficient de « rétention foncière » de 1,5. Ainsi, la consommation foncière de Saint-Jorioz et Sevrier réunies ne doit pas excéder 30 ha. Les surfaces en extension dédiées au développement de l'habitat dans le PLU de Saint-Jorioz demeurent dans ces limites. En outre, les délais de maturation et de mise en œuvre des opérations sont souvent long, et pourraient excéder l'échéance du PLU. Son suivi permettra

¹⁵ Compte tenu de la sensibilité paysagère de la commune, en tant que riveraine du lac d'Annecy, et en cohérence avec le SCOT du bassin annécien, tout espace disponible d'une surface de plus de 2000 m² d'un seul tenant, destiné à l'habitat, est considéré comme une extension de l'urbanisation, même s'il est situé en interstice au sein de l'enveloppe urbaine.

¹⁶ Pour les zones d'urbanisation future, ont été exclus du calcul de la surface considérée « en extension » : les espaces déjà bâtis, les voies externes et l'espace non constructible de la zone 1AUB-oap6.

¹⁷ Pour la consommation en ha, sont pris en compte : les emprises des constructions (habitation et petits équipements de proximité quand ils sont intégrés à des bâtiments d'habitation), de la voirie dédiée, des stationnements, des espaces verts dédiés à l'opération et des espaces aménagés

de vérifier l'utilisation réelle des espaces mis à disposition, et le cas échéant des réajustements.

Le PLU n'opère pas d'extension des surfaces dédiées au développement de l'activité économique en ZAE. En effet, le solde des extensions sur des surfaces disponibles et des réductions opérées par rapport au POS est négatif :

- en zone urbanisée UX : le solde des surfaces en extension sur des espaces disponibles (+0,7 ha) et des surfaces en réduction par rapport au POS (- 1,9 ha dans la ZAE de la Tuilerie transférés en zone naturelle, et -0,6 ha dans le secteur des Chapelles transférés en zone agricole) est d'environ -1,9 ha,
- il excède les surfaces en extension induites par la création d'une zone à urbaniser 1AUX : environ 1,6 ha.

Extensions de l'urbanisation / ZAE (ha)	
Total Zone UX	-1,8
Total Zone 1AUX	1,6
TOTAL ZONES UX+1AUX	-0,2

Toutes occupations confondues, les surfaces en extension représentent environ 18,8 ha, dont :

- en zones urbanisées : environ 9,5 ha,
- en zones à urbaniser : environ 9,3 ha.

Ce qui correspond à :

- 0,89% de la surface terrestre du territoire communal,
- 1,09% des espaces non bâtis en 2012,
- 4,80% des espaces bâtis en 2012.

Extensions en ha	
Total zone UA	0,7
Total Zone UB	1,1
Total Zone UC	9,6
Total Zone UX	-1,8
SOUS-TOTAL ZONES U	9,5
Total Zone 1AUA	2,7
Total Zone 1AUB	3,5
Total Zone 1AUC	1,4
Total Zone 1AUX	1,6
SOUS-TOTAL ZONES 1AU	9,3
TOTAL ZONES U+1AU	18,8

Le PLU s'inscrit donc dans un objectif de modération de la consommation de l'espace pour les besoins du développement urbain de Saint-Jorioz par rapport à la précédente période de 10 ans (pour laquelle les données complètes permettant une comparaison sont disponibles).

3.4. Sur le phasage de l'urbanisation

On rappellera que l'échéancier prévisionnel établi pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, figurant dans le document des OAP (pièce N°5-1), illustre la volonté communale d'une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- la temporisation « naturelle » qu'induirait le marché du logement dans la production des logements, associée aux contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...),
- le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture des zones dans la mise en œuvre du projet communal, en particulier pour la production de logements sociaux motivant l'inscription de l'ensemble des zones d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat en priorité 1, notamment pour répondre au contrat de mixité sociale pris suite au constat de carence.
- les équipements et réseaux existants ou projetés, et l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier 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, mais également de l'autorégulation induite par le marché du logement.

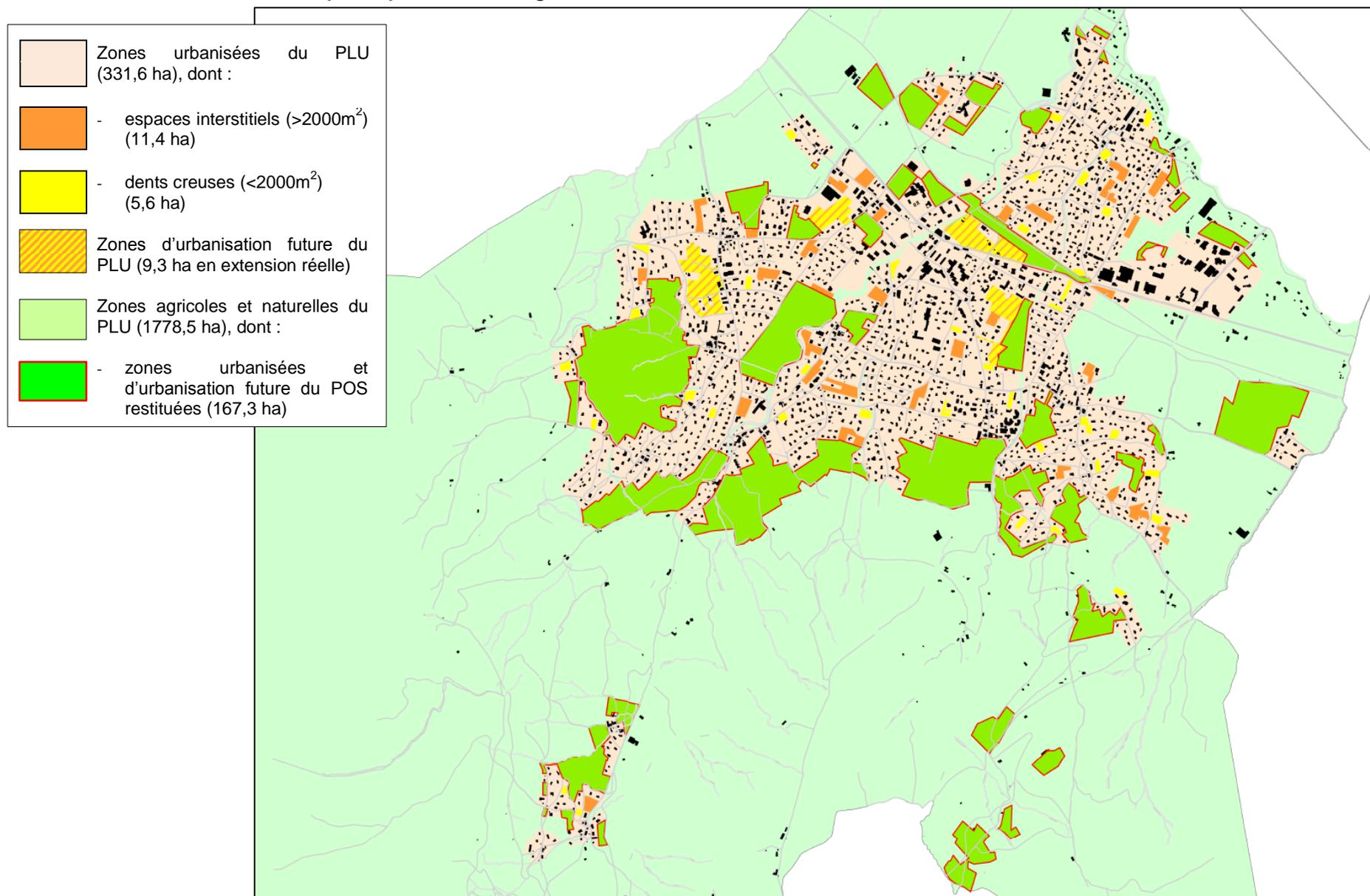
3.5. Sur l'équilibre entre les espaces

Les grands équilibres entre espaces sont préservés, et même restaurés et améliorés, au regard :

- De la surface totale des espaces agricoles (A) et naturels (N) qui sont protégées de manière forte sur environ 1742 ha (hors secteurs Ne, Nn, Ntc et STECAL) ; soit 82% du territoire ; ces proportions sont d'autant plus notables que l'on se situe dans un contexte de commune à caractère "péri-urbain", dont les fonctions de pôle de vie sont appelées à être confortées, avec les devoirs que cela implique en matière d'accueil de la population et de développement (maîtrisé) de l'habitat et des activités économiques.
- Des conditions de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels sensibles identifiés au titre de l'article L123.1.5-III.2° du Code de l'urbanisme, qui ont été précisées par le règlement et l'OAP thématique sur l'environnement et le paysage.

- De l'ampleur des espaces constructibles du POS (zones U ou NA) qui ont été restitués à la zone agricole (A et ses secteurs) ou à la zone naturelle (N et ses secteurs), et qui représentent 167 ha, soit plus de 33% des limites de constructibilité antérieurement définies par le POS.
- De la capacité d'accueil du PLU pour l'habitat (qui porte à la fois sur les espaces dits « en extension » et les « dents creuses » de moins de 2000 m²), qui révèlent un réel effort d'optimisation de l'espace, modulé et adapté aux caractéristiques des formes urbaines existantes. Le projet de développement est compatible avec l'objectif du SCOT de répartition de 90% minimum de la croissance sur 1 ou 2 sites, prioritairement en densification, les extensions admises en discontinuité de l'enveloppe urbaine du bourg étant très limitées.
- De l'emprise spatiale relativement faible des extensions spatiales projetées : 18,7 ha (comprenant les zones d'urbanisation future du PLU, ainsi que, conformément à la définition du SCOT, tous les espaces disponibles de plus de 2000 m² au sein de l'enveloppe urbaine dédiés à l'habitat, et les surfaces en extension par rapport au POS pour les activités économiques), face aux surfaces restituées aux zones agricoles et naturelles, considérant à la fois :
 - Que le caractère globalement « lâche » de l'urbanisation existante au sein de l'enveloppe urbaine, présentant de nombreux espaces (de plus de 2000 m²) suffisamment grands pour être considérés et comptabilisés en tant qu'espaces interstitiels, mais ne présentant pas une taille suffisante pour la réalisation d'opérations structurantes, justifie l'inscription des zones d'urbanisation future (1AU) pour la mise œuvre du projet de territoire.
 - Que ces secteurs d'extension étaient déjà classés en zones d'urbanisation future au POS et sont quasi exclusivement situés au sein de l'enveloppe urbaine.
 - Qu'ils sont tous justifiés et revêtent un caractère d'intérêt général, en ce qu'ils contribuent aux objectifs du PADD.
 - Que l'extension spatiale la plus significative (zone 1AUA1-oap3) traduit l'intention d'un projet à enjeu de structuration et de renforcement du centre-bourg, à terme desservi par un TC performant, et relève des objectifs du développement durable des points de vue de la densité, de la mixité des fonctions et sociale, de la proximité habitat / emplois / services, des modes de déplacements par TC et « doux » qu'il permet et encourage.

Ainsi, le PLU de Saint-Jorioz met-il en œuvre les moyens incitatifs, voire coercitifs, de consommer « moins et mieux » l'espace, pour un nombre supérieur de logements admissibles et une optimisation de l'espace, en compatibilité avec le SCOT du bassin annécien et le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.



4 - MOTIFS DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES

4.0. Préambule : le cadre législatif

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objet de décrire l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes dans le sens des dispositions prévues à l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « *le rapport de présentation (...) décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération* ». La commune de Saint-Jorioz est concernée par de multiples documents normatifs ou de planification avec lesquels, selon leur nature, le projet de PLU doit observer un rapport de prise en compte simple ou doit leur être compatible. Ces documents et plans relatifs au territoire sont visés à plusieurs articles des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.

4.1. Une nécessaire compatibilité (ou prise en compte) avec les plans et programmes supra-communaux

4.1.1. POUR UNE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BASSIN ANNECIEN

Le SCOT du bassin annécien, approuvé le 26 février 2014, par délibération du comité du Syndicat Mixte du SCOT du bassin annécien, s'impose au PLU de Saint-Jorioz en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat.

La compatibilité du PLU avec le SCOT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

Le tableau figurant sous le chapitre 1 a expliqué les choix du PADD au regard du PADD du SCOT.

Ce principe de compatibilité diffère du principe de conformité (respect de "la lettre"), dans la mesure où la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement, mais simplement, qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels.

Cette démonstration vaut également justification de la pertinence du PLU au regard des cinq grandes finalités du développement durable, reconnues essentielles pour l'avenir de la planète¹⁸, à savoir :

- la lutte contre l'effet de serre et la protection de l'atmosphère,
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources naturelles,
- l'épanouissement de chacun dans un cadre de vie satisfaisant,
- l'emploi et la cohésion sociale entre les territoires et les générations,
- une dynamique de développement selon des modes de production et de consommation responsables.

Les diverses dispositions du PLU qui sont motivées par leur contribution à la mise en œuvre du SCOT du bassin annécien sont synthétisées dans le tableau ci-après.

¹⁸ Finalités reconnues dans le "Cadre national de référence des projets territoriaux de développement durable et les agendas 21 locaux.

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : CADRE NATUREL ET PAYSAGER

1.1.1	<p>PRESERVER ET VALORISER LA TRAME PAYSAGERE</p> <ul style="list-style-type: none">  Espaces urbanisés  Préserver les ouvertures de vues lointaines depuis les fenêtres paysagères  Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés  Maintenir les espaces ouverts stratégiques de bord de route  Redéfinir la lisibilité des entrées de villes et de bourgs  Valoriser les petits paysages d'intérêt : paysage de qualité remarquable en perceptions rapprochées, qui présente des caractères typiques identitaire à préserver  Revaloriser la lisibilité paysagère des coteaux habités 	<p>Préservation des ouvertures de vues lointaines depuis les fenêtres paysagères et maintien des espaces ouverts stratégiques en bord de route :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone agricole des espaces ouverts en entrées Ouest et Est de commune et délimitation en tant que « secteur d'intérêt paysager » (interdisant toutes constructions nouvelles). - Mesures en faveur de la préservation des vues sur le lac (ER pour aménagement d'une aire de point de vue, espace inconstructible en aval de la route de la Côte) et ER pour accès au lac. - Frein au développement de l'urbanisation sur les coteaux (limites urbanisables resserrées autour du bâti existant). <p>Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés et redéfinir la lisibilité des séquences d'entrée de ville et de bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones UA, UA1 et 1AUA1, et projet de confortement du centre-bourg au Laudon-Sud encadré par l'OAP sectorielle n°3. - Classement en zone naturelle d'une partie du secteur d'équipements publics en continuité de la plage agricole à l'aval de la RD1508. - Délimitation des zones urbanisées sur les limites existantes aux abords de la RD1508 afin de stopper son développement linéaire en bord de voie. - OAP n°1 et 2 pour la valorisation et structuration de secteurs du bourg aux abords de la RD1508. <p>Valoriser les petits paysages d'intérêt et revaloriser la lisibilité paysagère des coteaux habités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frein au développement de l'urbanisation sur les coteaux (limites urbanisables resserrées autour du bâti existant). Dispositions réglementaires de la zone UC imposant un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés. <p>Dispositions réglementaires et OAP thématique en vue de la préservation et valorisation des « bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural ».</p>
-------	--	--

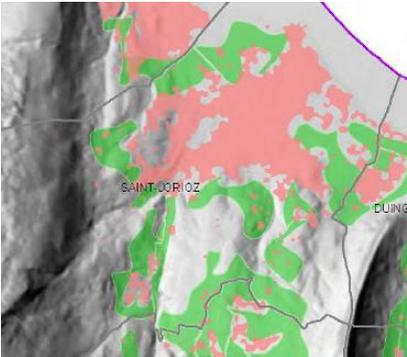
SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : CADRE NATUREL ET PAYSAGER

1.1.1	<p>PRESERVER ET VALORISER LA TRAME ECOLOGIQUE</p> <ul style="list-style-type: none">  Espaces urbanisés  Principaux obstacles au déplacement de la faune  Principales continuités écologiques à préserver (PADD)  Corridors écologiques  CLASSE 1A Espaces naturels d'intérêt écologique majeur, réservoirs de biodiversité terrestre, aquatique et zones humides  CLASSE 1B Espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité  CLASSE 2 Espaces de "nature ordinaire", relais des réservoirs de biodiversité  Espaces naturels, agricoles et aménagés ne présentant pas d'intérêt écologique avéré 	<p>Préservation des espaces naturels majeurs (classe 1A) et des corridors écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone naturelle des réservoirs de biodiversité (notamment les zones humides) identifiés à l'état initial de l'environnement, assorti de leur délimitation en tant que « secteurs d'intérêt écologique ». Les dispositions réglementaires associées garantissent la protection de ces espaces, limitent strictement les occupations et interdisent les nouvelles constructions. - Protection de la masse boisée du Semnoz et de la montagne d'Entrevernes par leur classement en zone naturelle et au titre de l'art. L.130-1 du CU (EBC). - Délimitation des corridors écologiques par leur délimitation en tant que « continuités écologiques », assorti de mesures interdisant les obstacles à la circulation de la faune, notamment les constructions nouvelles et une plus forte limitation des extensions du bâti existant, lorsqu'elles sont autorisées. <p>Préservation des espaces naturels de classe 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation des zones urbanisées au plus près du bâti existant. Restitution de 167 ha aux zones naturelles et agricoles. - Pour le bâti situé au sein des espaces naturels et agricole : pour les habitations existantes, n'est admise qu'une extension limitée à échéance du PLU (les annexes fonctionnelles sont interdites), les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les activités économiques touristiques existantes sont délimités en tant que STECAL, au sein desquels l'extension limitée des constructions existantes est encadrée et conditionnée. Toute extension est conditionnée au respect de l'activité agricole ou de la qualité paysagère du site. <p>Préservation des continuités écologiques (sommets du Semnoz) : Protection de la masse boisée du Semnoz (N + EBC).</p>
-------	--	--

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : CADRE NATUREL ET PAYSAGER

1.1.2	<p>PRESERVER LES TERRES AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones agricoles à enjeux forts Espaces urbanisés 2008 Alpages 	<p>Protection des espaces agricoles à enjeux fort :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone agricole. Les dispositions réglementaires associées limitent les occupations à celles relevant de l'usage agricole ou sous réserve de limiter la gêne pour l'exploitation agricole (ex. : ouvrages techniques nécessaires aux services publics, aires naturelles de stationnement...). Limitation des locaux de surveillance des exploitations en nombre et en surface. Gestion de l'habitat diffus au sein des espaces agricoles par l'interdiction de toute nouvelle construction, y compris les annexes. <p>Protection des autres espaces agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit classement en zone A, soit identification de secteurs Ao, enclavés au sein de l'enveloppe urbaine, où les nouvelles constructions agricoles sont interdites afin de limiter les nuisances réciproques entre usages agricoles et résidentiels. <p>Une zone agricole à enjeu fort est impactée à la marge par l'ER n°23, dont l'emprise est destinée à la mise en œuvre d'un transport collectif performant porté par le CD et inscrit au SCOT. Lors de sa réalisation, toutes les dispositions devront être prises pour « limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole », ainsi que l'exige le règlement de la zone A. Les ER n°7, 13, 17 et 51 affectant des espaces agricoles sont destinés à maintenir leurs caractéristiques de prés inondables. Ils ne feront pas l'objet d'aménagements, ou les aménagements seront réalisés de manière à permettre la poursuite de leur utilisation agricole.</p>
1.2	<p>LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE EN ARTICULANT LE DEVELOPPEMENT AVEC L'ARMATURE URBAINE</p>	<p>On se réfèrera à la partie 3 ci-avant : « Bilan général sur les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace ».</p>
1.3	<p>DEFINIR UN PROJET ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE DE QUALITE POUR LE BASSIN ANNECIEN</p>	<p>Dispositions réglementaires adaptées à la valorisation du cadre urbain, dans le respect de ses caractéristiques (notamment l'article 11, mais également les règles gérant l'emprise au sol, l'emprise et la hauteur des constructions, la part d'espaces verts, les reculs...).</p> <p>OAP sectorielles concernant deux secteurs de rénovation urbaine (notamment en entrée Ouest du bourg) et toutes les zones d'urbanisation future.</p> <p>Pour la lisibilité de l'entrée de ville : requalification des espaces publics récemment réalisée, en lien avec les projets d'aménagement en entrée Ouest (encadré par l'OAP n°2), et en entrée Est par l'aménagement de la ZAC de la Tuilerie en cours.</p> <p>Dispositions réglementaires et OAP thématique en vue de la préservation du bâti délimité en tant que « bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural ».</p>

SCOT		PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU		Dispositions graphiques et réglementaires
THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : ECONOMIE		
2.2.2	CONSTRUIRE UNE OFFRE HIERARCHISEE DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	Extension de la zone d'activités économiques de niveau local des Chapelles : zone 1AUX-oap5, d'une superficie de 1,6 ha, en continuité de la ZAE existante et au sein de l'enveloppe urbaine.
2.2.3	FAVORISER LA QUALITE ET LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	Dispositions des zones UX et 1AUX de nature à permettre l'optimisation de l'espace au sein des zones d'activités. Les dispositions réglementaires applicables à la ZAC de la Tuilerie reprennent les dispositions de la ZAC, et permettent la poursuite des aménagements en vue de sa fonctionnalité, de sa qualité urbaine, et de son intégration paysagère. Développement de la ZAE des Chapelles encadrée par une OAP sectorielle.
2.2.4	INTEGRER LES DERNIERS STANDARDS EN MATIERE DE TECHNOLOGIES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION (TIC)	Les dispositions du PLU prennent en compte et ne compromettent pas le projet de déploiement de la fibre optique porté par le SYANE sur le territoire communal, dont la mise en œuvre est prévue courant 2014.
2.4	DYNAMISER ET RENFORCER L'ECONOMIE TOURISTIQUE	Délimitation de zones UT, destinées aux activités touristiques et empêchant leur résidentialisation, dont le secteur situé aux Tilleuls permettant l'extension de l'hôtel existant. Délimitation des secteurs d'hébergements et d'équipements touristiques et de loisirs en zone naturelle (Ntc pour les terrains de camping-caravanage existants et STECAL) permettant leur gestion et leur développement dans le respect des caractéristiques et sensibilités naturelles et paysagères des sites, dont le secteur Nn pour les activités liées au nautisme et le STECAL N°7 pour valorisation du site d'hébergement touristique existant. Dispositions de la zone naturelle permettant les aménagements légers à usage récréatif (sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré). ER destinés à améliorer l'accessibilité aux espaces naturels de bord de lac et de montagne, et aires naturelles de stationnement autorisées (sous réserve) dans la zone N. Mesures en faveur de la protection et valorisation du patrimoine bâti. Protection du patrimoine paysager, notamment des rives du lac (classement en zone naturelle).

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : ECONOMIE

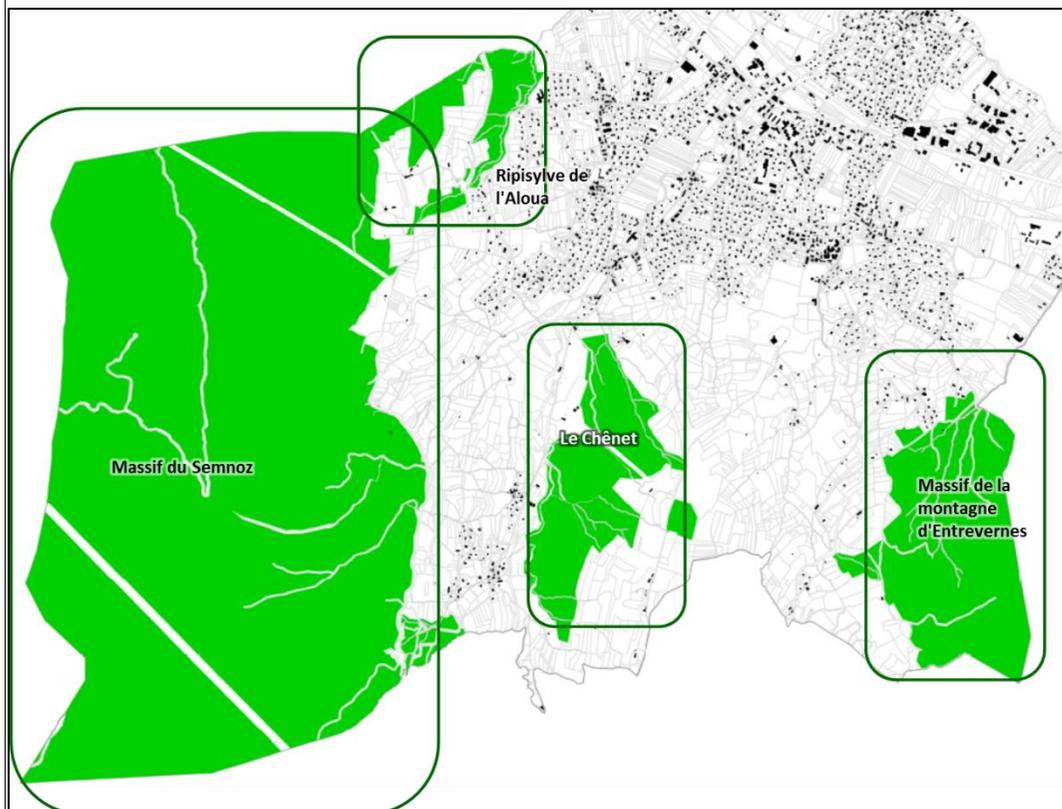
5.2.3	<p>RENFORCER TOUTE OFFRE COMMERCIALE INTEGREE A LA VILLE DE FAÇON EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE</p> <p>SAINT-JORIOZ – centralité secondaire</p> 	<p>Le PLU œuvre en faveur du développement et de la diversification de l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dispositions réglementaires des zones UA, 1AUA1 et du secteur UA1, situées au sein de la « centralité secondaire » de Saint-Jorioz, délimitée par le SCOT, et préconisations des OAP n°1, 2 et 3. - « linéaires de diversité commerciale » en secteur UA1. <p>En compatibilité avec le DAC (Document d'Aménagement Commercial) du SCOT ne prévoyant pas de ZACom (Zone d'Aménagement Commercial) à Saint-Jorioz, il n'est pas créé de nouvelles zones commerciales en dehors de celles existantes. Le PLU n'autorise les commerces que dans certaines zones d'activités existantes, où ils étaient déjà autorisés par le POS (zone UX et secteur UXzc), et l'interdit dans la zone 1AUX.</p>
-------	--	--

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : TERRITOIRE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

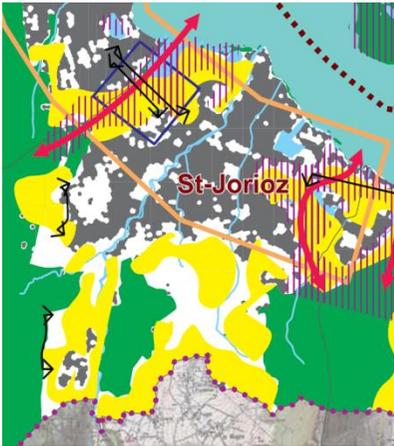
3.1.1	PROTECTION DES ESPACES REMARQUABLES	<p>Pour les espaces remarquables identifiés sur la trame écologique du SCOT (classe 1A) on se référera ci-avant à la protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeurs.</p> <p>Le PLU de Saint-Jorioz classe en espaces boisés, au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, en particulier, à des échelles diverses, du point de vue du paysage littoral (on se référera aux cartographies en pages suivantes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les grands massifs boisés du Semnoz et de la Montagne d' Entrevernes, - Des ensembles boisés de plus faible emprise, mais néanmoins structurants pour le grand paysage des rives du lac d'Annecy : la partie haute de la rispisyve accompagnant le cours d'eau de l'Aloua et le massif du Chênet. <p>Sur l'ensemble du territoire communal, la majorité des grandes masses boisées a été classée au titre de l'article L.130-1 du CU, sans toutefois que soit compromise la bonne gestion des infrastructures (voies et lignes électriques) et sans que soit encouragée la descente de la forêt au contact de l'urbanisation.</p> <p>L'article 13.1 du règlement rappelle que ce classement garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes. Y sont interdits, notamment : les défrichements, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,.). Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.</p> <p>En outre, certains boisements secondaires (masses boisées de moindre emprise, haies, arbres isolés, alignements d'arbres...) font l'objet d'une identification en tant que « trame végétale », pour laquelle l'OAP thématique émet des prescriptions qui s'imposent en termes de compatibilité. Cette identification, qui permet une gestion plus souple que le classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, permet de reconnaître et d'œuvrer en faveur de la prise en compte de boisements « secondaires ».</p>
-------	--	--

Ensembles boisés les plus significatifs de la commune identifiés au titre de l'article L146-6 et classés au titre de l'article L130-1 du CU

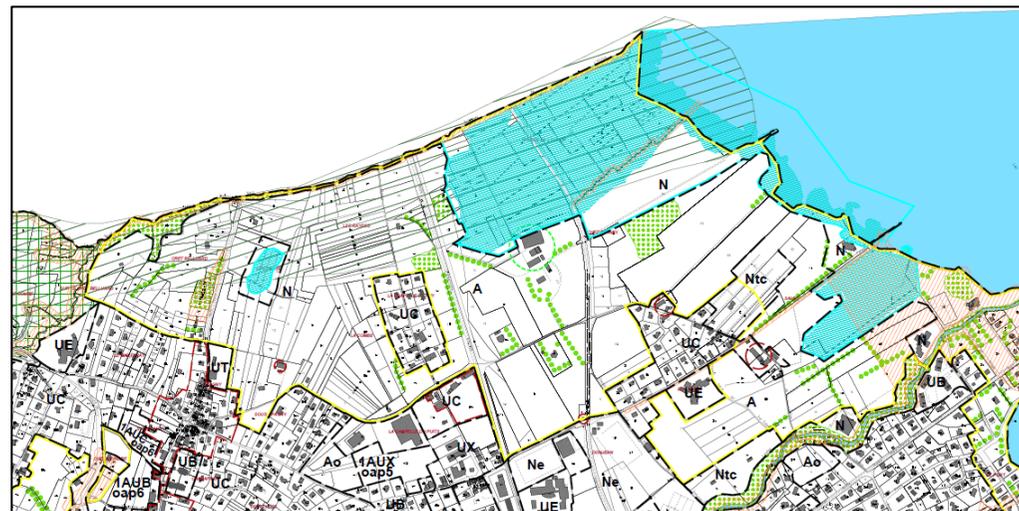


 Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du CU (EBC)

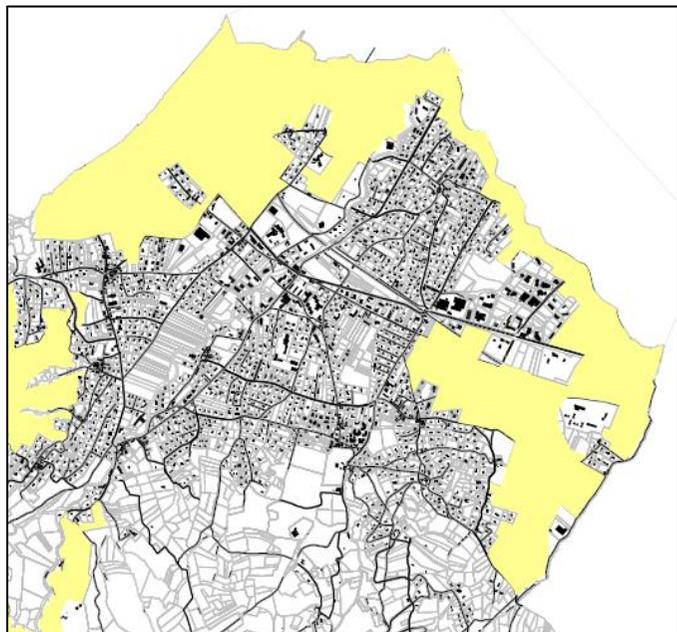


SCOT		PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU		Dispositions graphiques et réglementaires
THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : TERRITOIRE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL		
3.1.2	GERER LA BANDE LITTORALE	<p>Le règlement des zones A et N spécifie que :</p> <p>« Au titre de l'article L146.4 III du Code de l'Urbanisme : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables (...) ».</p>
3.1.3	<p>PRESERVER LES COUPURES D'URBANISATION</p> 	<p>La cartographie du SCOT relative à la protection des espaces littoraux identifie deux coupures d'urbanisation sur la commune de Saint-Jorioz.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La coupure d'urbanisation située à l'Ouest du territoire communal de part et d'autre de la RD1508, et se prolongeant sur la commune de Sevrier. - La coupure d'urbanisation située à l'Est du territoire communal de part et d'autre de la RD1508, <p>Ces espaces sont classés en secteurs agricoles ou naturels (et ponctuellement urbanisé) et délimités en tant que « secteurs d'intérêt paysager », dont les règles afférentes garantissent la préservation du caractère de coupure d'urbanisation, en interdisant notamment toute nouvelle construction y compris les annexes fonctionnelles des constructions existantes.</p> <p>Au sein de ces « secteurs d'intérêt paysager » sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zones A et N : certains travaux, aménagements publics, sous conditions, à l'exclusion de toute construction (sauf les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous conditions). En outre, en zone A : les installations légères nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...). - Concernant les habitations existantes en zones UC, A et N : ne sont autorisés que leur adaptation, réfection et extension limitée, dans la limite de 15% de la SDP préexistante, sans que cette extension n'excède 20 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. - Concernant une partie du terrain de camping caravanage de Sales classé en secteur Ntc : Les aménagements légers à usage récréatif et de plein air sont seuls autorisés (sous conditions).

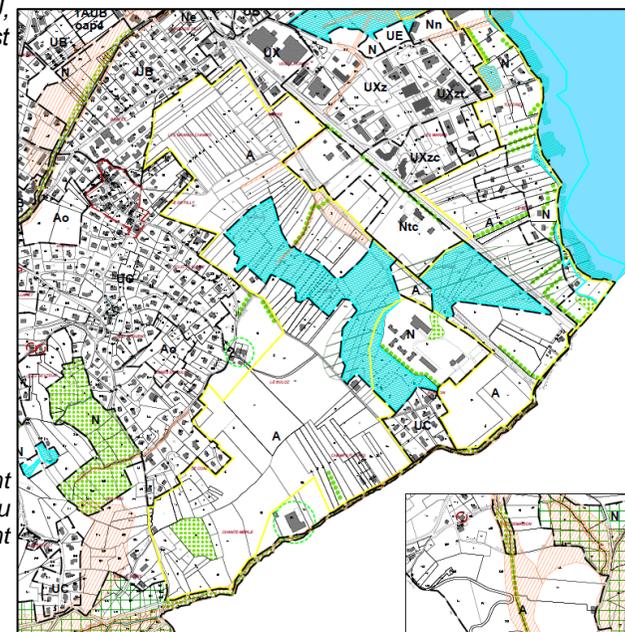
Couperes d'urbanisation délimitées sur le territoire communal



Extraits du RG 3-2 du PLU, coupures d'urbanisation Ouest et Est



Emprise des périmètres délimités en tant que « Secteurs d'intérêt paysager » au RG 3-2 du PLU, et couvrant notamment les coupures d'urbanisation



SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : TERRITOIRE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

3.1.4	VALORISER LES PAYSAGES AUTOUR DU LAC	On se référera à la prise en compte de l'orientation 1.1.1 du DOO du SCOT « Préserver et valoriser la trame paysagère ».
3.2	PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES A ENJEU FORT	On se référera à la prise en compte de l'orientation 1.1.2 du DOO du SCOT « Préserver les terres agricoles ».
3.3	MAITRISER ET DEVELOPPER « STRATEGIQUEMENT » L'URBANISATION DES COMMUNES LITTORALES, EN DEHORS ET DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE	<p>On se référera à la partie 3 ci-avant : « Bilan général sur les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace », justifiant l'extension limitée de l'urbanisation sur le territoire communal, et notamment dans les espaces proches du rivage (dont la délimitation est représentée sur la cartographie ci-après), adaptée aux sensibilités du territoire littoral.</p> <p>Ainsi, conformément à l'orientation 3.3.3 du DOO du SCOT, le PLU de Saint-Jorioz prévoit une extension de l'urbanisation « limitée » dans les espaces proches des rives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>En termes d'évolution démographique</u> : avec un taux annuel moyen de croissance démographique se situant entre 0,95%, et 1,00 % considéré comme « soutenable » pour ce territoire littoral sensible. Les espaces encore disponibles pour la réalisation de logements et les secteurs de projets urbains permettent la réalisation d'environ 615 logements (en estimation haute). En outre, il est rappelé, que compte-tenu des caractéristiques du territoire communal il est probable que se produise un phénomène de rétention foncière. Egalement, même si la mise en œuvre de plusieurs opérations portées par les zones 1AU du PLU est possible à court ou moyen terme, il est peu probable que toutes soient réalisées à échéance de ce dernier. La capacité d'accueil est donc de ce fait théorique et constitue un maximum. Le bilan triennal sur le logement permettra d'observer la croissance démographique à échéance de trois ans, et de mettre éventuellement en œuvre des mesures de correction. - <u>En termes d'extension spatiale</u> : le PLU prévoit des extensions de l'urbanisation au sein ou, de manière ponctuelle et limitée en continuité de l'agglomération existante. On rappellera que l'extension de l'urbanisation opérée par le PLU ne représente que 18,8 ha, soit 0,89% de la surface terrestre du territoire communal, et opère une réduction du rythme de croissance par rapport aux décennies précédentes. Ainsi, par rapport au POS, le PLU réduit très sensiblement les espaces permettant le développement de l'urbanisation. Il classe en zone agricole de nombreux espaces interstitiels significatifs, d'usage agricole, qui étaient classés en zones d'urbanisation future au POS. Par ailleurs, le classement en zone naturelle ou agricole des espaces situés en arrière de la rive du lac, qu'ils soient bâtis ou non, interdit toute construction nouvelle (sauf exception en STECAL N°7 où elles ne sont autorisées qu'après démolition des constructions existantes), et de fait toute extension de l'urbanisation. Le PLU n'induit pas de dégradation du paysage dans ces secteurs particulièrement sensibles. <p>Une partie de la ZAC de la Tuilerie est classée en zone naturelle (secteur Nn, destiné aux activités liées au nautisme et n'autorisant que certaines installations, d'emprise au sol et de hauteur limitées), afin de prendre en compte la sensibilité paysagère du site, du fait de sa proximité du lac.</p>

Le secteur UXzt situé à l'Est de la ZAC de la Tuilerie permet tout au plus une extension limitée de l'urbanisation, permettant la poursuite de la réalisation de la ZAC de la Tuilerie, qui a reçu l'accord du Préfet en 2003 et 2006, et pour laquelle un avis favorable de la CDNPS a été émis. Ce secteur ne fait pas l'objet de co-visibilité avec le lac.

- En termes de modalités de développement au sein de l'espace urbanisé et à urbaniser : la distinction de différents secteurs des zones U et 1AU, prenant en compte les caractéristiques de l'urbanisation existante (notamment en termes d'emprise au sol, de hauteur du bâti, voire de part d'espaces verts), n'implique pas d'évolution significative de la forme urbaine existante. Ainsi, le développement de l'urbanisation induit par le PLU demeurera limité en ce sens qu'il s'inscrira dans les caractéristiques du tissu urbain existant, tant en gabarit des constructions nouvelles, qu'en proportion d'espaces végétalisés. Notamment en zones UC et 1AUC, 55% minimum du tènement foncier des opérations devra être maintenu en espace vert en pleine terre. Ce ratio est de 35% minimum en zones UB et 1AUB, et de 10% en zones UA et 1AUA, où les règles applicables prennent en compte et reconduisent les densités et les volumétries existantes, plus importantes, qui caractérisent le bourg de Saint-Jorioz. En outre, l'emprise au sol de chaque construction est limitée à 200 m² en zone UC, afin de ne pas bouleverser la forme urbaine de ces quartiers à dominante pavillonnaire.

Le règlement applicable dans le secteur UXzt prévoit des dispositions de nature à limiter l'impact des constructions sur l'environnement existant (hauteur et CES limités, part d'espace vert).

Délimitation de l'espace proche du rivage



- Limite communale
- ↔ Espace proche du rivage

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : DEPLACEMENTS

4.1	DEVELOPPER UN SYSTEME DE TRANSPORTS PERFORMANTS ET ATTRACTIFS	<p>En cohérence avec l'objectif du SCOT prévoyant la réalisation d'un transport en commun très performant « sur la RD 1508 Sud avec la réalisation d'un BHNS entre Annecy et Faverges, qui desservira également Sevrier, Saint-Jorioz, Duingt, Doussard et Lathuile. », le PLU de Saint-Jorioz met en place les mesures d'accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacités d'accueil et densification du bourg (zone UA, 1AUA1 et secteur UA1), desservi par le futur TC. - Inscription des ER n°23 pour « Emprise pour projet transport collectif et aménagement de la traverse du centre » et n°43 pour « Emprise pour projet de transport collectif », en cohérence avec le projet de BHNS porté par le Conseil Départemental, et permettant notamment la mise en œuvre du scénario principal ou alternatif (présenté au dossier de concertation). - Secteur Ne, à proximité de cet axe, portant un projet de pôle d'échange sur du foncier communal.
4.2.	COORDONNER LES PROJETS DE TRANSPORT EN COMMUN AVEC LES PROJETS ROUTIERS	
4.3	FAVORISER L'USAGE DES MODES DOUX DANS UNE LOGIQUE D'INTERMODALITE	<p>Le PLU met en œuvre diverses mesures complémentaires en faveur du développement de l'usage des modes « doux », notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17 ER pour sécurisation de voies partagées et développement des liaisons dédiées aux piétons et cycles, en particulier pour un meilleur liaisonnement au sein des secteurs urbanisés. - OAP sectorielles prévoyant le liaisonnement modes « doux » des secteurs de développement. - Renforcement de la mixité fonctionnelle du bourg, pour une meilleure accessibilité des commerces et services de proximité à proximité de l'habitat : délimitation et règlement des zones UA, 1AUA1 et secteur UA1, inscription de « linéaires de diversité commerciale ».

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : LOGEMENTS

5.1.1	UNE OFFRE DE LOGEMENTS POUR CHAQUE EPCI	<p>On se réfèrera à la partie 3 ci-avant : « Bilan général sur les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace », qui définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des capacités d'accueil estimées à l'échéance du PLU entre 585 et 615 logements, compatible avec les orientations du SCOT du bassin annécien, - les dispositions réglementaires des différentes zones urbanisées et à urbaniser à dominante d'habitat, et les préconisations des OAP sectorielles, en faveur la poursuite de la diversification du parc de logements (avec un effort particulier en faveur de la production de logements collectifs et la limitation du logement individuel « pur », dont la part ne devrait pas excéder 15 à 20% de la production totale, toutes zones confondues), de la compacité de l'habitat et de la production de logements sociaux.
5.1.3	L'ACCUEIL DES POPULATIONS SPECIFIQUES	<p>Le PLU met en œuvre les moyen d'accueil des populations spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le classement en zone UE d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, - par l'ER n°34 à destination de foyer pour personnes âgées route de l'Eglise.

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : LOGEMENTS

5.1.2	LE LOGEMENT SOCIAL	<p>Le PLU, au travers de son règlement, met en œuvre les outils permettant d'atteindre les objectifs fixés par le SCOT en termes de production de logements sociaux. Ainsi, en compatibilité avec le SCOT, le PLU met en œuvre les outils en vue de la production d'au minimum 158 logements locatifs sociaux, en exigeant que les nouvelles opérations d'habitat comportent une part minimum de logements aidés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au sein de quatre « secteurs de mixité sociale » délimités en zones UA et UB, dans lesquels, toute opération de logements doit produire 30% de logements locatifs sociaux, - dans le secteur UA1-oap2, et en zones 1AUA1 et 1AUB : la part de logements locatifs sociaux à produire est de 30%, et ce, pour toute opération d'habitat, quel que soit sa capacité, - en zones UA, UB, UC et 1AUC : cette obligation s'impose pour les opérations de 8 logements et plus et ne concerne pas, en secteur UA1, les secteurs aux abords des linéaires de diversité commerciale, afin de ne pas grever l'économie de ces opérations. <p>Une répartition par financement des logements locatifs est également imposée, afin de correspondre aux objectifs du SCOT (et du PLH). La part estimée pour l'ensemble des opérations (en zones urbanisées et à urbaniser) sera d'environ 31% de PLAI, près de 62% de PLUS et de 8% de PLS, comme indiqué dans le tableau ci-contre (ces projections sont à considérer comme des ordres de grandeur, compte-tenu des d'incertitudes concernant le programme effectif des opérations, en particulier en zones urbanisées).</p>
--------------	---------------------------	---

	Part logements locatifs aides	Nombre logements locatifs aides	Répartition logt aidé (%)			Répartition logt aidé (nombre)		
			PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1AUA1-oap3	30%	66	30%	60%	10%	20	40	7
1AUB-oap4	30%	32	30%	60%	10%	10	19	3
1AUB-oap6	30%	21	30%	60%	10%	6	13	2
1AUC-oap6	30%	5	33%	67%	0%	2	3	0
Total AU	30%	124	30%	60%	10%	37	75	12
UA	30%	7	33%	67%	0%	2	5	0
UB	30%	10	33%	67%	0%	3	7	0
UC	11%	17	33%	67%	0%	6	11	0
TOTAL U	16%	34	33%	67%	0%	11	22	0
TOTAL U + AU	26%	158	31%	62%	8%	49	97	12

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : LA PROXIMITE

5.7	ORGANISER UN TERRITOIRE DES PROXIMITES	<p>Le PLU œuvre en faveur du renforcement de la mixité fonctionnelle au travers des dispositions des zones UA, UA1, et du projet de renforcement du centre-bourg dans la zone 1AUA1, encadré par une OAP sectorielle.</p> <p>En ce qui concerne les équipements de proximité, leur gestion et leur développement sont prévus et encadrés par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont autorisés dans toutes les zones, en mixité avec l'habitat ou d'autres occupations, et font l'objet de mesures adaptées à leurs contraintes propres de fonctionnement, - les zones UE, secteurs Ne et STECAL N°4, N°5, N°6 et N°12 leurs sont spécifiquement dédiées, - deux ER sont inscrits afin de mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif : l'ER n°3 pour réaménagement et extension d'un bâtiment existant pour équipement public nautique, et l'ER n°10 pour la création d'une Maison de la Nature et de la Chasse. <p>En ce qui concerne la qualité des espaces publics, le PLU met en œuvre une politique volontariste en faveur de leur valorisation et développement dans l'ensemble des espaces urbains et plus particulièrement au bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP sectorielles, qui intègrent toutes des espaces publics et/ou collectifs, - nombreux ER inscrits pour l'aménagement de liaisons « douces » et le développement d'espaces publics (on se réfèrera ci-avant au paragraphe traitant des ER), - préservation, voire renforcement de la trame hydro-végétale urbaine, au travers des dispositions des OAP sectorielles et de l'OAP thématique (préconisations pour la trame végétale de proximité), du classement en zone N et de l'identification en tant que « trame végétale » des boisements accompagnant les cours d'eau en milieu urbain... - projet du Laudon-Sud et ER n°23 et n°43 pour la mise en œuvre du projet de BHNS, permettant la requalification à terme de la traverse urbaine de la RD1508.
-----	--	---

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : LA MAITRISE DES RESSOURCES

6.1	SECURISER LA GESTION DE L'EAU	<p><u>Concernant l'eau potable :</u> Les points de captage d'eau potable présents sur la commune sont protégés par les termes des DUP, et font l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Les perspectives de croissance induites par le PLU sont compatibles avec la disponibilité de la ressource en eau à échéance de ce dernier. Afin d'améliorer la capacité de stockage, des ER sont prévus pour le renforcement des réservoirs d'eau potable de Grange Vieille et de Demaison. Les obligations en termes d'alimentation en eau potable et de défense incendie des opérations sont encadrées par l'article 4 du règlement de chaque zone, et complétées par le volet « eau potable » des annexes sanitaires.</p> <p><u>Concernant les eaux usées :</u> Les obligations en termes d'assainissement des eaux usées (collectif ou autonome) sont encadrées par l'article 4 du règlement de chaque zone, et complétées par le volet « assainissement des eaux usées » des annexes sanitaires. Le PLU ne prévoit pas de zones de développement de l'urbanisation dans des secteurs non raccordés ou raccordables au réseau public d'eaux usées.</p> <p><u>Concernant les eaux pluviales :</u> La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration du PLU, qui s'est traduite par un état des lieux complet et exhaustif révélant les dysfonctionnements existant, et des mesures mises en œuvre par le PLU afin d'améliorer la situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - inscription de 15 ER en vue du renforcement du réseau d'évacuation des eaux pluviales et de la réalisation d'ouvrages de rétention, - obligations en termes d'assainissement des eaux pluviales encadrées par l'article 4 du règlement de chaque zone, et complétées par le volet « eaux pluviales » des annexes sanitaires, auquel il est nécessaire de se référer pour toute opération, - obligations en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols (surfaces à maintenir en espaces verts en pleine terre, aires de stationnement à réaliser en matériaux perméables...), - intégration dans les OAP sectorielles des mesures à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations, - intégration dans le règlement et l'OAP thématique de prescriptions et préconisations en faveur de la gestion des abords des cours d'eau, - protection des zones humides (délimitées en tant que « secteurs d'intérêt écologique »). <p>Il est précisé que l'élaboration du PLU s'est faite concomitamment et en cohérence avec le schéma communal d'assainissement des eaux pluviales.</p>
-----	----------------------------------	--

SCOT	PLU DE SAINT-JORIOZ
ORIENTATIONS DU DOO Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : LA MAITRISE DES RESSOURCES

6.2	MAITRISE LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES, FAVORISER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES ET AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR	<p>L'article 11 du règlement sur l'aspect extérieur des constructions ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables (notamment panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques) ni des constructions à énergie positives ou du moins autonomes en énergie : « <i>Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4.</i> »</p> <p>Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées soit sur la totalité, soit sur une partie de la construction (selon les zones). Celles-ci permettent en effet de réduire les pertes énergétiques et ainsi les consommations d'énergie.</p> <p>Le règlement précise également, qu'en cas d'isolation thermique par l'extérieur, les règles de l'article 6 concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies ne s'appliquent pas. Il en est de même pour les règles d'implantation par rapport aux limites des propriétés privées voisines : les distances entre les limites séparatives peuvent donc être réduites pour ce type de travaux.</p> <p>L'article 8 du règlement de chaque zone précise que l'implantation des constructions et installations sur une même propriété doit tenir compte de la proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), et ne pas gêner son bon fonctionnement.</p>
6.3	OPTIMISER LA GESTION DES DECHETS	<p>Afin de gérer au mieux la collecte des déchets sur le territoire communal, 8 emplacements réservés sont prévus pour l'aménagement de points de collecte des déchets : n°13, 18, 30, 52, 62, 64, 68, 74.</p> <p>Le règlement prévoit également que « <i>toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.</i> »</p>
6.5	PREVENIR LES RISQUES	<p>La protection envers les risques naturels, est traduite dans le PLU notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le report au plan de zonage les zones de risque fort du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), en tant que « secteur de risque naturel fort », - l'annexion au dossier de PLU du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) en vigueur (dans la pièce n°4-2 du dossier de PLU), - les diverses mesures mises en place pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.
6.7	LUTTER CONTRE LES NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES	<p>Les mesures en faveur du renforcement des déplacements par modes « doux » et TC contribueront à la réduction des nuisances sonores liées à la circulation routière.</p> <p>Règles de retrait imposées par le règlement, hors agglomération, vis-à-vis de la RD1508 qui est classée comme axe bruyant de catégorie 3. Annexion au PLU de l'arrêté de classement des axes bruyants et report des périmètres affectés par le bruit au document graphique annexe du PLU.</p>

4.1.2. POUR UNE COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PNR DES BAUGES

La charte du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges pour la période 2008-2020 a été prise en compte dans le PLU de Saint-Jorioz, et plus spécifiquement les orientations du plan concernant le territoire Faverges-Laudon.

CHARTRE DU PNR	PLU DE SAINT-JORIOZ	
ORIENTATIONS GENERALES	PADD	Dispositions graphiques et réglementaires
ESPACES RECONNUS D'INTERET ECOLOGIQUES MAJEURS	III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels a. Protéger les milieux naturels dans leurs spécificités et leur diversité	Préservation des deux espaces reconnus d'intérêt écologique majeur identifiés au plan du PNR sur la commune : - Classement en zone naturelle, assorti pour les espaces situés aux Marais de l'Enfer par leur délimitation en tant que « secteurs d'intérêt écologique », et recommandations de l'OAP thématique.
ESPACES AGRICOLES VECTEURS DE L'IDENTITE RURALE, DU CADRE DE VIE ET DE LA QUALITE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES	II.2 : Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole et soutenir une agriculture raisonnée et intégrée à son environnement	Préservation des espaces agricoles d'intérêt économique prioritaire et important identifiés au plan du PNR sur la commune : - Classement en zone agricole, à l'exception de ceux (très localement) concernés par sensibilités environnementales particulières, boisés (justifiant leur classement en zone N) et déjà urbanisé.
ESPACES FORESTIERS VECTEURS DE L'IDENTITE RURALE, DU CADRE DE VIE ET DE LA QUALITE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES	III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels a. Protéger les milieux naturels dans leurs spécificités et leur diversité III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager a. Préserver les espaces naturels et agricoles, b. Renforcer l'accessibilité aux espaces naturels	Classement en zone naturelle (dont les règles permettent une gestion multi-fonctionnelle, et ne compromettent pas l'exploitation forestière), assorti d'un classement en EBC, de la majorité des espaces forestiers identifiés au plan du PNR sur la commune. Néanmoins, pour certains de ces espaces il a été retenu un classement en zone agricole, en faveur de l'ouverture des paysages et de la lutte contre l'enfrichement.
RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET MILIEU AQUATIQUE	III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels a. Protéger les milieux naturels dans leurs spécificités et leur diversité	Protection des cours d'eaux et zones humides identifiés au plan du PNR sur la commune : - Classement des cours d'eaux et de leurs abords en zone naturelle, assorti d'une protection des boisements, soit au titre des EBC, soit en tant que « trame végétale ». - Reculs à respecter imposés par le règlement aux abords des cours d'eau et recommandations de l'OAP thématique. - Classement des zones humides en zone naturelle et en tant que « secteurs d'intérêt écologique » et OAP thématique.

CHARTRE DU PNR	PLU DE SAINT-JORIOZ	
ORIENTATIONS GENERALES	PADD	Dispositions graphiques et réglementaires
ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES DU PARC	<p>III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Préserver les espaces naturels et agricoles, et b. Renforcer l'accessibilité aux espaces naturels c. Modérer le développement de l'urbanisation sur les coteaux afin de ne pas porter atteinte au paysage d. Protéger et valoriser le patrimoine (groupements bâtis traditionnels, points de vue emblématiques...) <p>III.3 : Promouvoir une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Renforcer "l'urbanité" du centre-bourg, la lisibilité et la qualité de ses espaces publics b. Renforcer la qualité des espaces résidentiels c. Valoriser et structurer les entrées de ville d. Mettre en réseau et renforcer la « nature en ville » 	On se référera au chapitre précédent traitant de la valorisation du cadre naturel et paysager au regard des prescriptions du SCOT du bassin annécien.
COUPURES PAYSAGERES	<p>III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Préserver les espaces naturels et agricoles 	Protection des coupures d'urbanisation par leur classement en zones agricoles et localement naturelle (et très ponctuellement urbanisée au regard de leur état d'urbanisation), assorti d'une identification en tant que « secteurs d'intérêt paysager » interdisant les constructions nouvelles, y compris agricoles
ROUTES DE CARACTERE	<p>III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> d. Protéger et valoriser le patrimoine (groupements bâtis traditionnels, points de vue emblématiques...) 	<p>Les perspectives visuelles depuis la route du col de Leschaux sont préservées par le classement en zone agricole, assorti d'une identification en tant que « secteurs d'intérêt paysager ».</p> <p>Les abords de la route de Magne situés en dehors des espaces urbanisés sont classés en zone agricole. Le PLU n'y permet pas de développement de l'urbanisation, dans la mesure où n'est autorisée que l'extension limitée des habitations existantes, sans construction nouvelle.</p>

4.1.3. POUR UNE COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CCRGLA

Le PLU a pris en compte les orientations du PLH de la Communauté de Communes de la Rive Gauche du Lac d'Annecy, élaboré pour une durée de 6 ans, à compter du 13 décembre 2011 :

- Favoriser et appuyer le développement d'une offre de logements plus diversifiée et plus accessible, avec les objectifs suivants :
 - Production de 95 logements locatifs aidés à Saint-Jorioz, avec minimum de 16 logements/an. A Saint-Jorioz, les objectifs assignés pourront être atteints également par la production de logements aidés en structures spécifiques pour personnes âgées (EHPAD) ou autres structures créées dans le cadre de logements conventionnés (logements pour hébergement d'urgence ou temporaire, par exemple).
 - Répartition : 30% PLAI, 60% PLUS et 10% PLS.

Comme explicité ci-avant, dans le volet relatif à la compatibilité avec le SCOT, les dispositions du PLU permettent d'atteindre les objectifs du PLH, tant en nombre de logements aidés, qu'en répartition des financements. Le nombre de logements aidé réalisable dans le cadre du PLU permet en outre d'anticiper sur la prochaine génération du PLH.

- Améliorer la réponse aux besoins spécifiques en logements de la Communauté :
 - Notamment, les ménages âgés et/ou handicapés.
 - Pour les gens du voyage : création de 8 places de caravanes en terrain familial ou 4 logements adaptés à Saint-Jorioz.

Les dispositions du PLU en vue du renforcement de la vie de proximité et du logement collectif au bourg œuvrent en faveur de la production de logements adaptés aux besoins des personnes âgées indépendantes. Un ER est inscrit pour la réalisation d'un foyer pour personnes âgées route de l'Eglise.

Des mesures réglementaires facilitent l'adaptation des opérations pour les personnes handicapées. Ainsi, les articles 6 et 7 du règlement (en toutes zones) permettent l'implantation jusqu'en limite (des emprises publiques et des voies, et des propriétés voisines) dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'aire d'accueil pour les gens du voyage existante à la Tuilerie est classée en secteur UE.

- Promouvoir un habitat durable et économe dans la Communauté de Communes :
 - Limitation des consommations énergétiques, et de l'impact environnemental des constructions.
 - Projets d'habitat innovants (de type éco-quartiers) dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de projets d'habitat innovants n'est pas empêchée par les dispositions du PLU, qui inscrit des mesures en faveur de la limitation des consommations énergétiques et de l'impact environnemental des constructions. Les secteurs couverts par des OAP sectorielles permettent la réalisation de projets d'ensemble (ou portant sur des tranches fonctionnelles), pour la prise en compte des questions environnementales en amont, notamment du point de vue de l'économie d'espace, de l'optimisation des aménagements, de la gestion des eaux pluviales...

4.1.4. POUR UNE COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Le SDAGE a une certaine portée juridique, d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement. Il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non-respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée. En revanche toute personne pourra contester la légalité de la décision administrative qui ne respecte pas les mesures du document. Tous les programmes ou décisions administratives ne peuvent pas être en contradiction avec le SDAGE sous peine d'être annulés par le juge pour incompatibilité des documents.

Conformément à l'article L123-1 du code de l'Urbanisme, le PLU prend en compte les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Des mesures à mettre en place ont été identifiées en 2010 par le SDAGE sur le Bassin Versant du Fier et lac d'Annecy pour les masses d'eau superficielles :

- Mettre en place un dispositif de gestion concertée.
- Acquérir des connaissances sur les pollutions et les pressions de pollution en général (nature, source, impact sur le milieu, qualité du milieu, ...).
- Optimiser ou changer les processus de fabrication pour limiter la pollution, traiter ou améliorer le traitement de la pollution résiduelle.
- Elaborer et mettre en œuvre un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
- Restaurer les habitats aquatiques en lit mineur et milieux lagunaires.
- Etablir un plan de restauration et de gestion physique du cours d'eau.
- Réaliser un programme de recharge sédimentaire.
- Contrôler le développement des espèces invasives et/ou les éradiquer.

A cet effet, le présent PLU respecte pour ce qui concerne son champ d'intervention, les orientations et mesures préconisées par le SDAGE :

- Préservation des milieux spécifiques (écosystèmes aquatiques, sites et zones humides).
- Le raccordement obligatoire de toute nouvelle construction à un système d'épuration adapté.
- La préservation d'une bande tampon de part et d'autres des cours d'eau pour son rôle épuratoire notamment.

4.2. Pour une prise en compte des servitudes d'utilité publique

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique instituées sur la commune, dans un but d'intérêt général.

Elles affectent l'utilisation du sol et constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple, les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de télécommunications, de transport d'énergie électrique.

Certaines des dispositions du PLU de Saint-Jorioz sont directement motivées par le souci de prise en compte des réseaux et périmètres porteurs de servitudes. Il s'agit notamment :

- pour les lignes électriques de procéder au recul des EBC sur les axes surplombés par des lignes aériennes,
- pour le PPR, à reporter les secteurs et dispositions applicables aux zones soumises à risque fort.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique figurent parmi les annexes du dossier du PLU (pièce N°4-2).

4.3. Pour une prise en compte des autres plans, schémas ou programmes supra-communaux

Outre les documents évoqués précédemment, avec lequel le PLU de Saint-Jorioz doit être « compatible », celui-ci, à travers son PADD et ses diverses dispositions, participe également à divers documents qu'il a pris en compte, ou auxquels il s'est référé (à un stade ou à un autre de l'élaboration du projet de PLU), parmi lesquels :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord (DTA), soumis à enquête publique en 2010, mais non approuvée avant la publication de la loi "ENE" du 12 juillet 2010.
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) approuvé le 24/02/2012.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.
- Le Plan Climat Patrimoine et Service (en cours d'élaboration à l'échelle du Département).
- Le risque de pollution des sols (Article L125-6 du Code de l'environnement).
- L'Atlas départemental des paysages.
- Le Plan départemental ou interdépartemental de gestion des déchets issus des chantiers du BTP (approuvé en 2004).
- Le Schéma départemental des carrières (2004).
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), approuvé le 20 janvier 2012, pour la période 2012-2017.
- La ZAC de la Tuilerie (créée en 2003).