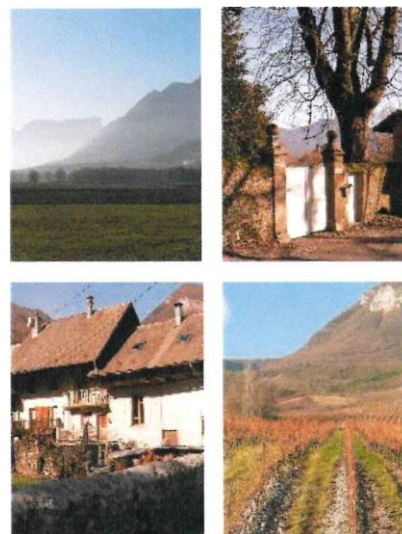


# PLAN LOCAL URBANISME

## Projet de Modification n°2

### Éléments de modification de la pièce n°3 du PLU :

#### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Dossier d'enquête publique

**Novembre 2019**

Document approuvé par délibération du conseil  
municipal du : **28 janvier 2011**

Modification n°01 approuvé par délibération du  
conseil municipal du : **24 juillet 2013**

Ce document informe des modifications prévues de la pièce 3. du PLU, **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

**Code couleur :**

- **Les éléments textuels ~~en rouge barré~~ seront supprimés** entre le PLU en vigueur et le PLU après la présente procédure de modification n°2 du PLU
- **Les éléments textuels en vert sont les éléments qui seront rajoutés** entre le PLU en vigueur et le PLU après la présente procédure de modification n°2 du PLU

## À QUOI CORRESPONDENT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION?

Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, qui vont être amenés à connaître un développement particulier.

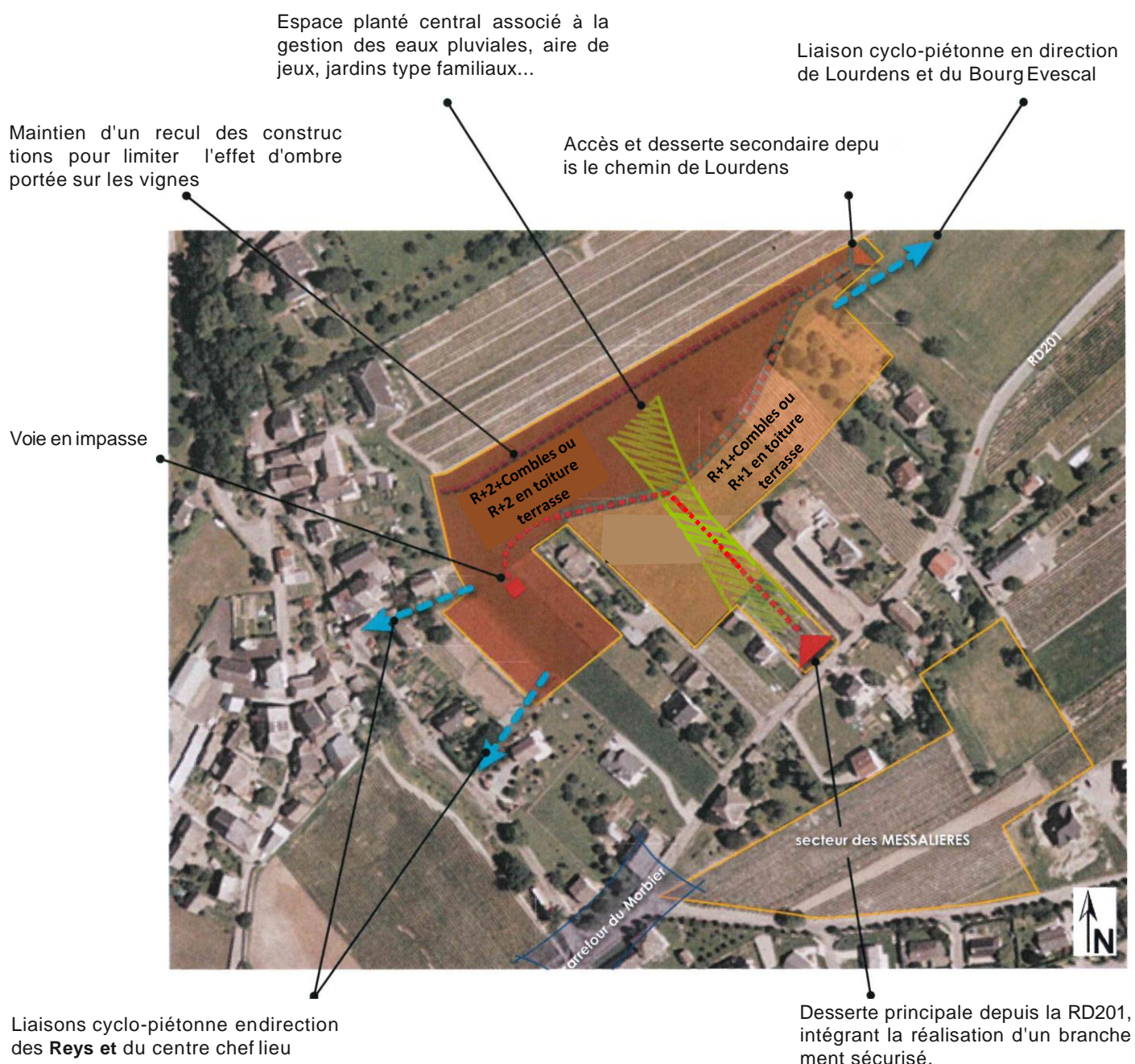
Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.

La commune de Saint-Jean de la Porte a souhaité préciser les principes d'aménagement au niveau :

- de la zone à urbaniser AUc de **la CURIAZ** (fiche OAP1) ;
- de la zone à urbaniser AUc des **MESSALIÈRES** (fiche OAP2);
- de la zone à urbaniser AUc de **CARNAVET LE HAUT** (fiche OAP3);
- de la zone à urbaniser AUc de **SOUS LE BOURG** (fiche OAP4);
- de la zone à urbaniser AUc du **CHEMIN DE LA PALLUD** (fiche OAP5) ;
- de la zone à urbaniser AUc de **CARNAVET LE BAS** (fiche OAP6).

Ces ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION s'inscrivent **en cohérence** avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD - Cf document n°2).

Les opérations d'aménagement et de construction qui se réaliseront sur ces secteurs devront **être compatibles** avec les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, c'est à dire qu'elles devront respecter les principes d'aménagement définis et également se conformer au RÈGLEMENT (cf. documents n°4).







## Caractéristiques du site

SURFACE : 3,02 ha

Cette zone se développe à l'arrière des constructions qui se sont développées le long de la RD201 à la sortie Nord-Est du chef-lieu. Elle se situe en transition entre le chef-lieu et la "coupure verte" de Lourdens.



## Type d'urbanisation

Cette zone, qui a pour objectif, en complément de la zone des Messalières, de permettre un développement structuré de l'urbanisation sur cette bordure du chef-lieu, **devra accueillir des opérations d'habitat permettant une densification diversifiée.**

Ce secteur d'urbanisation devra répondre à **un objectif de mixité sociale** ( au titre du L123.1.16° du Code de l'Urbanisme). **Au global, les programmes de logements devront comporter une proportion d'au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux.** Cette proportion est exprimée en m2 de SHON par rapport à la SHON "logements" totale des opérations.

## Principes d'aménagement *cf. schéma de principes ci-contre*

L'urbanisation de cette zone se fera de manière progressive.

Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+combles ~~ou R+2 en toiture terrasse~~, pouvant aller jusqu'à du R+2+combles sur la partie Nord-Ouest de la zone, permettant une progression de la densité bâtie, allant de l'habitat individuel à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif.

Un recul des constructions devra être respecté pour limiter l'effet d'ombre portée sur les vignes.

Des liaisons modes doux sont indiqués sur le *schéma de principes ci-contre*. D'autres liaisons pourront être aménagées notamment en direction des Messalières.

## Conditions de déblocage

L'urbanisation se fera **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone**, sur laquelle la commune maîtrise une partie significative du foncier.

Une étude pré-opérationnelle a été lancée par la commune pour déterminer précisément le programme des équipements internes à la zone, ainsi que les équipements externes, qui intègrent notamment les aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour du Morbier.

## SCHÉMA DE PRINCIPE intégré à l'OAP





# Fiche OAP2

## Zone AUc des MESSALIÈRES

### Caractéristiques du site

SURFACE : 1,62 ha

Cette zone se situe sur la bordure Nord-Est du chef lieu, située en transition entre le centre du chef-lieu et le secteur de développement de la Curiaz. Elle forme une enclave dans un secteur urbanisé d'habitat pavillonnaire : constructions implantées le long de la RD201 et lotissements des Plantées et du Morbier (OPAC de la Savoie).



### Type d'urbanisation

Cette zone, qui a pour objectif de permettre un développement structuré de l'urbanisation sur cette bordure du chef-lieu, **devra accueillir de l'habitat permettant une densification**

**diversifiée** selon les secteurs définis sur le schéma de principe (*présenté page suivante*), privilégiant du petit collectif sur le secteur A, de l'habitat individuel et/ou individuel groupé sur les secteurs B et C.

Cette zone pourra répondre à un objectif de diversité des fonctions urbaines, en permettant l'implantation d'un petit pôle à vocation de bureaux et/ou services et/ou commerces, au niveau de l'entrée de la zone, en continuité du carrefour du Morbier.

### Principes d'aménagement *cf. schéma de principes intégré à l'OAP ci-contre*

En terme d'accès, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra se faire en cohérence avec les voies d'accès aux lotissements du Morbier et des Plantées. Il s'agit de permettre une requalification de l'espace public au niveau de la jonction avec ce secteur urbanisé et de résoudre une partie des problèmes de sur-stationnement au sein des lotissements du Morbier et des Plantées.

L'accès au secteur C se fera principalement depuis la voie de desserte du secteur B. Une bande de terrain de 4,5 m minimum doit être réservée pour permettre ce prolongement de voirie.

Des continuités piétonnes devront être assurées avec celle permettant de rejoindre le centre de la commune via les lotissements existants et celle permettant de rejoindre les secteurs de la Curiaz et Lourdens. Un cheminement sera également aménagé en bordure Nord de la zone, sur une partie du linéaire, et intégré à un espace tampon paysager avec les maisons existantes. Ce cheminement pourra être interrompu pour permettre des accès voiture sur leurs terrains.

Un espace d'agrément paysager devra être aménagé sur le secteur A.

Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+combles **ou R+2-en toiture terrasse.**

### Conditions de déblocage

L'urbanisation se fera **soit par opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, soit par une opération d'aménagement d'ensemble secteur par secteur, selon les différents secteurs A, B ou C, définis sur le schéma de principe présenté page suivante.**

**Chaque secteur devra respecter :**

- > pour le secteur A - un nombre de 8 à 16 logements
- > pour le secteur B - un nombre de 5 à 12 logements
- > pour le secteur C - un nombre de 3 à 6 logements



Espaces extérieurs à aménager pour assurer une ouverture et une jonction avec le chemin piéton existant

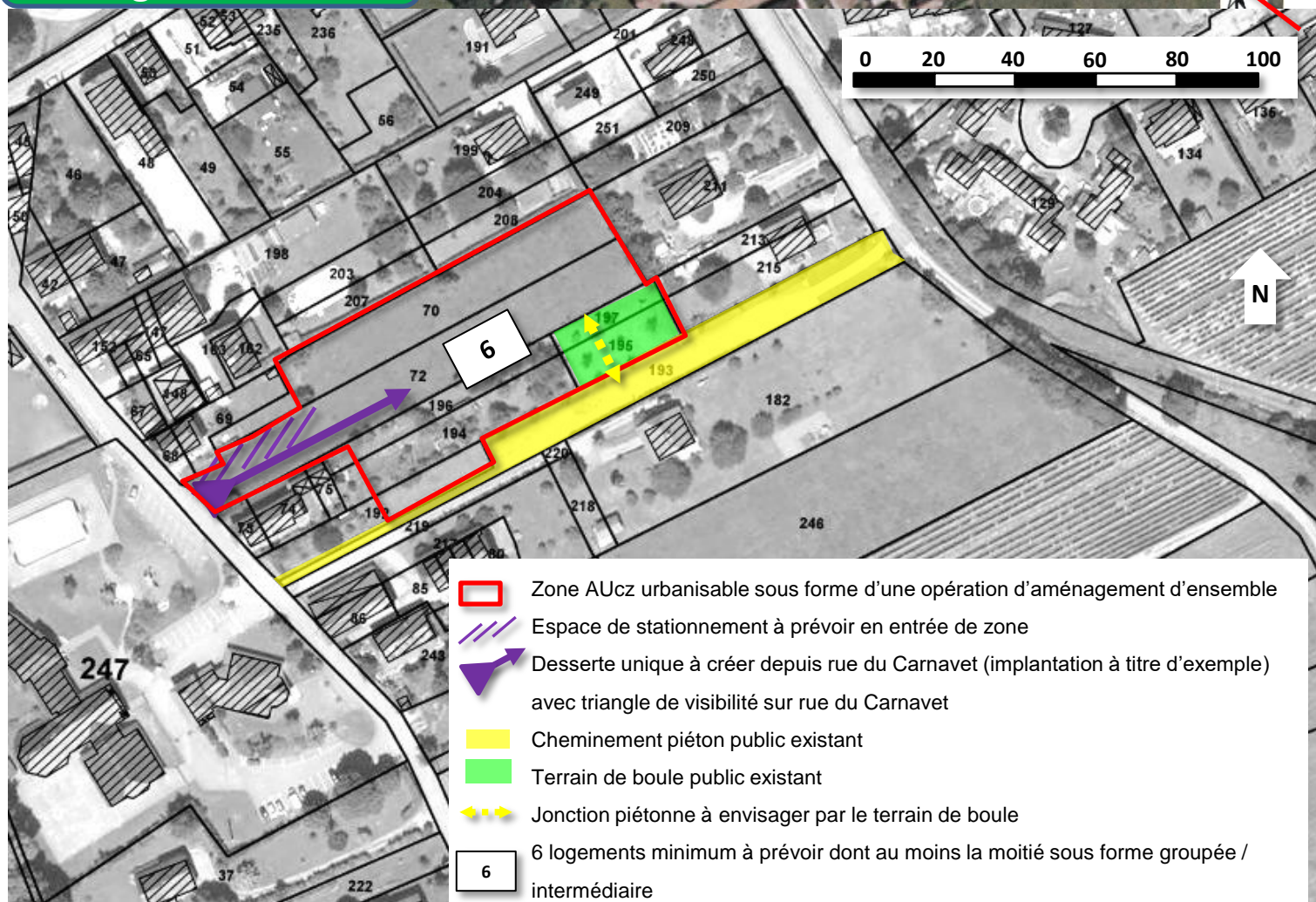
**Schéma à supprimer et à remplacer par**

Stationnement à aménager principalement en entrée de zone

Accès depuis la rue de l'école



**Nouveau Schéma à intégrer à l'OAP3**





# Fiche OAP3

## Zone AUc de CARNAVET LE HAUT

### Caractéristiques du site

SURFACE : ~~0,64 ha~~ 0,49 ha

Cette zone se situe à proximité immédiate du cœur du chef-lieu, en continuité directe avec les équipements de la commune (mairie, école, salle polyvalente, aire de jeux). Elle forme une enclave dans un secteur urbanisé, comportant des bâtisses traditionnelles et de l'habitat pavillonnaire plus récent. Elle est limitée par un chemin piéton qui relie le centre aux lotissements

situés de l'autre côté du torrent du Morbier. Au Sud de cette liaison piétonne se développe le secteur de Carnavet le Bas, qui comporte de fortes contraintes environnementales (risques naturels, exposition au bruit).



### Type d'urbanisation

Cette zone, qui a pour objectif de conforter le cœur du chef lieu, devra accueillir **une opération comportant principalement de l'habitat de type intermédiaire ou groupé (au moins la moitié des logements prévus), avec un minimum de 6 logements.**

Cette opération devra répondre à :

~~-un objectif de mixité sociale ( au titre du L123.1.16° du Code de l'Urbanisme). Le programme de logements devra comporter une proportion d'au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux et de logements en Accession Sociale. Cette proportion est exprimée en m2 de SHON par rapport à la SHON "logements" totale de l'opération. Dans le cadre du montage de l'opération, cette proportion pourra faire l'objet d'un ajustement;~~  
~~-une approche intergénérationnelle avec plusieurs logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.~~

### Principes d'aménagement *cf. schéma de principes ci-contre*

Au niveau de son implantation, le bâti devra valoriser l'exposition Sud Est et un principe de logements traversants. Les espaces extérieurs devront être aménagés de manière à garder une ouverture et une jonction avec le chemin piéton existant. Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+combles ~~ou R+2 en toiture terrasse.~~

### Conditions de déblocage

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.**

**Les recommandations du PIZ relatives à la prise en compte des risques d'origine naturelle doivent être prises en compte.** Cf. *document annexé au Règlement graphique et écrit.*

Accès unique depuis la voie communale et maintien de la voie de desserte en bordure Nord de la zone.

Sur la partie aval, les constructions devront respecter l'implantation des constructions qui jouxtent la zone (limite d'implantation) et venir structurer le front bâti aval du hameau.





# Fiche OAP4

## Zone AUc de SOUS LE BOURG

### Caractéristiques du site

SURFACE : 0,32 ha

Cette zone se situe à l'aval du hameau du Bourg Evescal. Elle forme une petite enclave dans le tissu bâti composé de maisons individuelles et s'ouvre sur la plaine agricole.

### Type d'urbanisation

Cette zone devra accueillir une opération d'habitat structurée permettant une densification de cette frange aval du hameau.



### Principes d'aménagement *cf. schéma de principes ci-contre*

Au niveau de son implantation, le bâti devra permettre de structurer l'urbanisation de ce secteur entre autre au niveau de la perception du hameau depuis la plaine, par une attention particulière portée au front bâti que dessineront les constructions principales et dans le traitement paysager des espaces extérieurs pour assurer la transition avec la plaine agricole.

Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+combles **ou R+2 en toiture terrasse.**

### Conditions de déblocage

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.**

**Les recommandations du PIZ relatives à la prise en compte des risques d'origine naturelle doivent être prises en compte.** Cf. document annexé au Règlement graphique et écrit.





# Fiche OAP5

## Zone AUc du CHEMIN DE LA PALLUD

### Caractéristiques du site

SURFACE : 0,43 Ha environ

Cette zone se situe sur la frange Nord du hameau du Bourg Evescal, en amont du chemin de la Pallud. Elle forme un léger replat à la base d'un coteau à la pente plus marquée.

### Type d'urbanisation

Cette zone devra accueillir **une opération d'habitat structurée permettant une densification raisonnée de cette frange du hameau.**



### Principes d'aménagement

La desserte devra se faire par le chemin de la Pallud et présentera une voie en impasse.

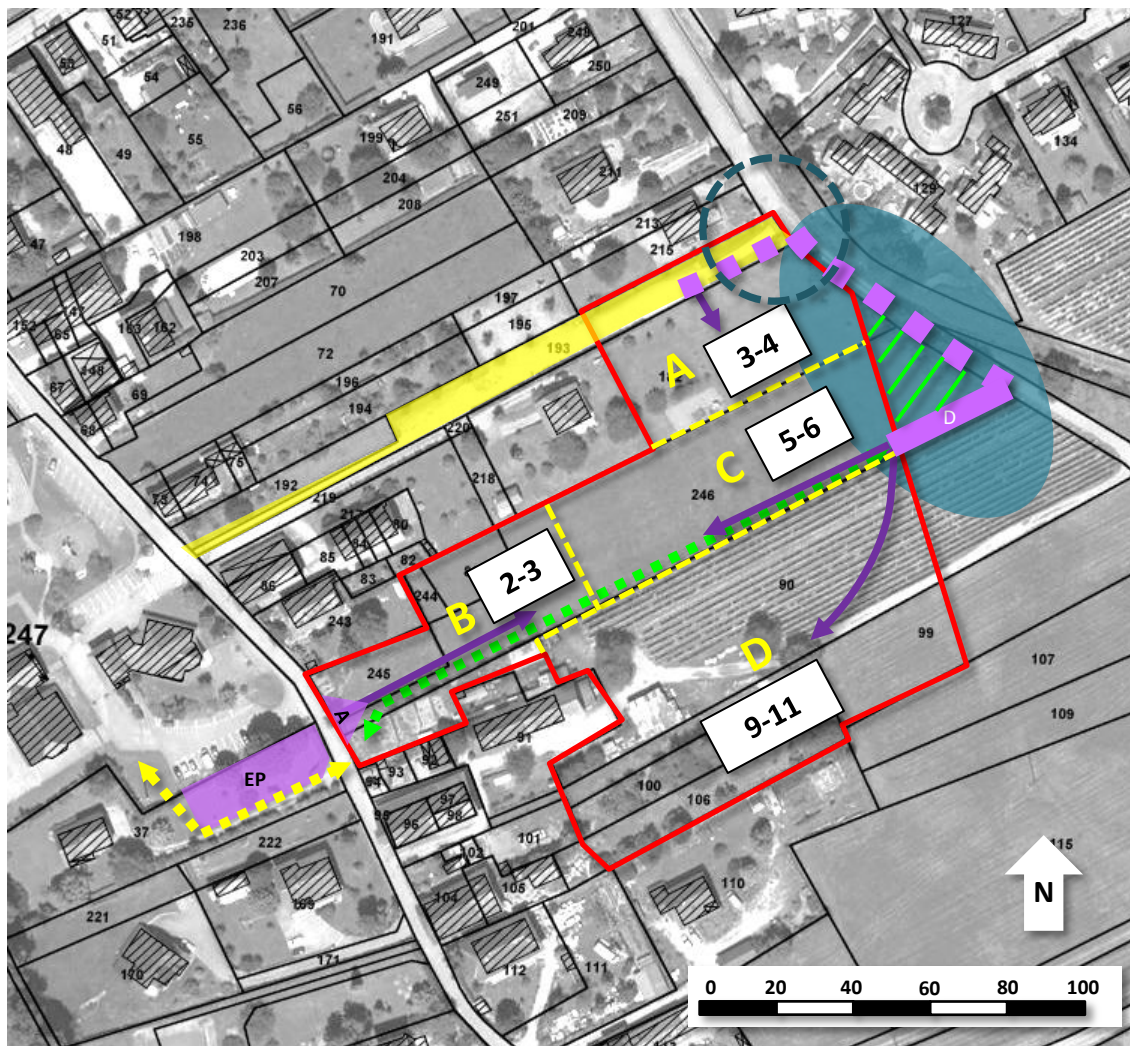
Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+combles **ou R+2 en toiture terrasse.**

### Conditions de déblocage














Les constructions sont autorisées lors de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.**

**Cette zone devra respecter un nombre de 3 à 6 logements.**

**Les recommandations du PIZ relatives à la prise en compte des risques d'origine naturelle doivent être prises en compte.** Cf. document annexé au Règlement graphique et écrit du dossier de PLU approuvé.



## DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

-  Périmètre de la zone AUcz
-  Desserte publique existante à aménager en conciliant cheminement piéton et voirie d'accès
-  ER à prévoir pour desserte des sous-secteurs C et D
-  Desserte privée à créer pour chaque sous secteur (non traversante entre rue de Carnavet et rue des Chabrosines)
-  Cheminement public existant
-  Cheminement privé traversant à créer
-  Nombre moyen de logements à prévoir par sous-secteur
-  Possibilité d'urbanisation en 4 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes aux conditions précisées pour chacune d'elles
-  ER à prévoir pour stationnement, espace public
-  ER à prévoir pour accès sécurisé à la zone
-  ER à prévoir pour chemin piéton
-  Gestion des risques naturels dans les aménagements à prévoir
-  Zone non aedificandi : aménagement possible de jardins des logements du sous-secteur C



# Fiche OAP6

## Zone AUc de CARNAVET LE BAS

### Caractéristiques du site

SURFACE :1,53 ha

Comme la zone AUc de Carnavet le Haut, cette zone se situe à proximité immédiate du cœur du chef-lieu, en continuité directe avec les équipements de la commune (mairie, école, salle polyvalente, aire de jeux). Elle forme une enclave dans un secteur urbanisé, comportant des bâtisses traditionnelles et de l'habitat pavillonnaire plus récent. Au Nord, elle est en limite du chemin piéton qui relie le centre aux lotissements

situés de l'autre côté du torrent du Morbier. Au Sud, s'étendent les terres agricoles de la plaine.

Carnavet le Bas comporte des contraintes environnementales (risques naturels sur l'Est avec les crues du Morbier, exposition au bruit liée à la voie ferrée au Sud).

### Type d'urbanisation

Cette zone, qui a pour objectif de conforter le cœur du chef lieu, devra accueillir **une opération comportant principalement de l'habitat de type intermédiaire ou groupé (au moins la moitié des logements prévus, à arrondir à la valeur supérieure).**



### Principes d'aménagement

Au niveau de son implantation, le bâti devra valoriser l'exposition Sud Est et un principe de logements traversants. Les espaces extérieurs devront être aménagés de manière à garder une ouverture et une jonction avec le chemin piéton existant. Le gabarit maximum des futures constructions correspond à du R+1+combles.

*cf. schéma de principes ci-contre*

### Conditions de déblocage

L'urbanisation se fera **par des opérations d'aménagement d'ensemble distinctes** portant sur un ou plusieurs des sous-secteurs A, B, C et D, **définis sur le schéma de principe présenté page suivante.**

**La totalité de la zone doit pouvoir accueillir une densité moyenne de 15 logements / ha , c'est-à-dire environ 23 logements répartis sur les différents sous-secteurs de la manière suivante :**

- > pour le sous-secteur A - un nombre de 3 à 4 logements (dont au moins 2 de type groupé ou intermédiaire)
- > pour le sous-secteur B - un nombre de 2 à 3 logements (dont au moins 2 de type groupé ou intermédiaire)
- > pour le sous-secteur C - un nombre de 5 à 6 logements (dont au moins 3 de type groupé ou intermédiaire)
- > Pour le sous-secteur D - un nombre de 9 à 11 logements (dont au moins 5 de type groupé ou intermédiaire)

Des conditions d'aménagement et de déblocage plus précises sont définies pour chaque sous-secteurs pages suivantes.

**Les recommandations du PIZ relatives à la prise en compte des risques d'origine naturelle doivent être prises en compte. Cf. document annexé au Règlement graphique et écrit.**

### Principes OAP sous-secteur A :

- 3 à 4 logements avec au moins 2 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Desserte privée du tènement à prévoir depuis chemin piéton
- Prise en compte des risques naturels dans l'urbanisation

#### Conditions d'urbanisation :

- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur A (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous -secteurs)
- Urbanisable après l'aménagement de l'accès sur le chemin piéton public actuel



### Principes OAP sous-secteur B :

- 2 à 3 logements avec au moins 2 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Pas plus de 3 logements ne seront acceptés pour une desserte depuis rue de Carnavet pour des raisons de sécurité
- Accès au tènement à prévoir rue de Carnavet en veillant à la visibilité / sécurité au carrefour d'accès
- La desserte interne du sous-secteur B ne devra pas être reliée à celle du sous-secteur C

#### Conditions d'urbanisation :

- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur B (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous-secteurs)
- Urbanisable après aménagement de l'entrée sur la zone





### Principes OAP sous-secteur C :

- 5 à 6 logements avec au moins 3 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Les logements pourront s'implanter jusqu'en limite de zone sur l'Est et il pourra être envisagé leurs espaces d'agrément en zone N non aedificandi (risques naturels)
- La desserte se fera depuis la rue de Chabrosines depuis un accès à créer
- La desserte interne du sous-secteur C ne devra pas être reliée à celle du sous-secteur B
- Par contre, un cheminement piéton devra être envisagé de ce sous secteur jusqu'à la rue de Carnavet

#### Conditions d'urbanisation :

- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur C (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous secteurs)
- Urbanisation conditionnée par la réalisation d'une desserte publique commune au sous-secteur D depuis la rue de Chabrosines



### Principes OAP sous-secteur D :

- 9 à 11 logements avec au moins 5 logements sous forme groupée et/ou intermédiaire
- Privilégier l'implantation des logements individuels en transition avec l'espace agricole au Sud et à l'Est
- La desserte se fera depuis la rue de Chabrosines depuis un accès à créer

#### Conditions d'urbanisation :

- Urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la globalité du sous-secteur D (l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la globalité de plusieurs sous secteurs)
- Urbanisation conditionnée par la réalisation d'une desserte publique commune au sous-secteur C depuis la rue de Chabrosines

