

## PREAMBULE

### Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

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

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

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

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

#### ▪ SUR LE FOND

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

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

#### ▪ SUR LE CONTENU

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

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

#### ▪ SUR LA FORME

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

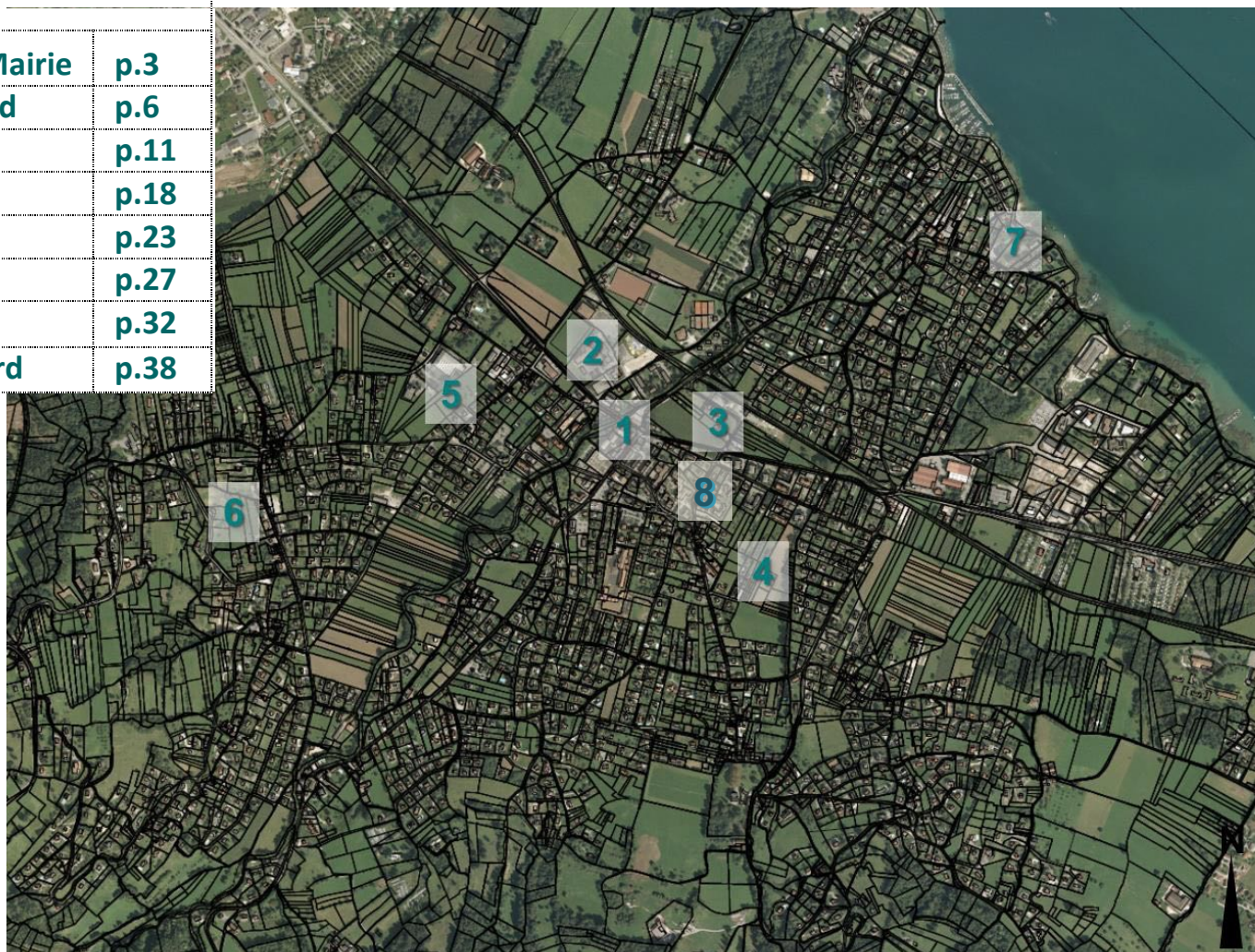
**Le PLU de Saint-Jorioz comprend une OAP thématique (pièce 5-2 du PLU) et huit OAP sectorielles, numérotées de 1 à 8 (ci-après).**

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent huit secteurs distincts :

### SOMMAIRE

1	Abords de la Mairie	p.3
2	Le Laudon Nord	p.6
3	Le Laudon Sud	p.11
4	Tavan	p.18
5	Les Chapelles	p.23
6	Chez Geindre	p.27
7	Vieille Eglise	p.32
8	Route du Villard	p.38





## OAP 2 : LE LAUDON NORD

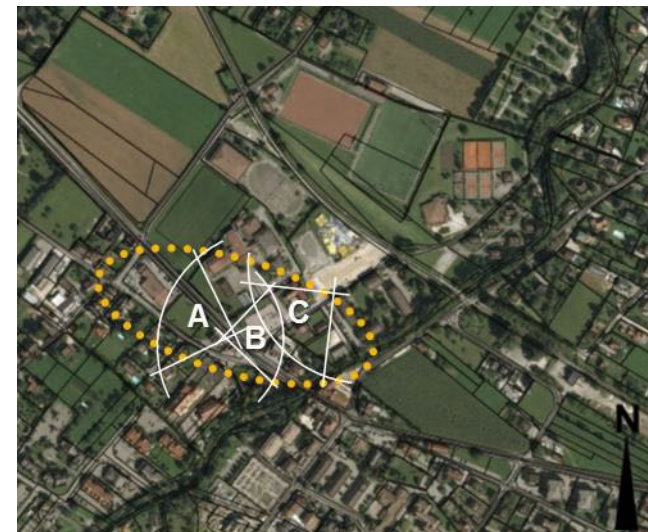
### Le site :

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

La partie au Sud de la voie est comprise entre la RD1508 au Nord, la route de la Tire à l'Ouest et la route des Chapelles au Sud. Elle est occupée par des activités économiques (garage, boulangerie...), séparées par une parcelle vacante.

La partie au Nord de la RD est délimitée à l'Ouest par la route du Laudon et à l'Est par la ripisylve du Laudon. Elle comprend un espace de stationnement, un petit linéaire commercial, ainsi que diverses constructions (villas, entrepôt).

Ce secteur présente actuellement une vitrine peu structurante aux abords de la RD, en entrée de ville. L'éclectisme, la typologie, les implantations des constructions et leur rapport avec l'espace public ne contribuent pas à qualifier l'entrée du bourg de Saint-Jorioz.



## Les enjeux d'aménagement :

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

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

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

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

- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat, de commerces, de services et d'équipements en entrée du centre bourg.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Développer des espaces publics et collectifs de qualité, intégrant notamment :
  - l'aménagement des abords de la RD1508,
  - la notion de "nature en ville", par la gestion du rapport avec la ripisylve du Laudon,
  - la gestion des eaux pluviales,
  - un maillage "modes doux" sécurisé, le long de la RD et entre le secteur d'équipements et le centre-bourg.
- Permettre, à proximité immédiate du futur pôle d'échange (parc-relais) des transports collectifs, le développement d'un pôle de services contribuant à son attractivité.

## Les principes d'aménagement :



Trois sous-secteurs opérationnels sont distingués :

- **S1** (environ 0,7 ha),
- **S2** (environ 0,7 ha)
- **S3** (environ 0,2 ha).

### Accès et desserte :

#### **Dans le Secteur 1 :**

- Desserte des constructions à partir d'un seul accès à positionner sur la RD1508, débouchant sur la route des Chapelles, au niveau du carrefour à réaménager (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°37 pour : "Sécurisation du carrefour et aménagement d'espace public, route des Chapelles / RD 1508 / route du Laudon").



- Un liaisonnement "modes doux" (piétons/cycles) entre la route des Chapelles et la RD1508, le long de cette dernière, ainsi que le long de la route de la Tire.

#### Dans le Secteur 2 :

- La desserte du secteur est autorisée à partir de la route du Laudon. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD1508, hormis des aménagements liés à des stationnements publics ou des accès aux commerces et services et arrêt TC.
- Une connexion piétonne sera assurée entre les deux opérations d'ensemble du secteur 2
- Un maillage de liaisons "modes doux" (piétons/cycles) doit permettre de relier le secteur identifié au collège, au futur pôle d'échange, à la RD1508 au Sud et au secteur de la Mairie et des écoles.

#### Dans le Secteur 3 :

- ~~Desserte du secteur à partir de la route des Chapelles, et du carrefour à réaménager.~~
- Au minimum, un liaisonnement piétons le long de la RD1508, depuis le carrefour à réaménager avec la route des Chapelles, jusqu'à la route de l'Eglise (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°36 pour : "Franchissement piéton du Laudon de part et d'autre de la RD 1508 (passerelle) et élargissement de trottoir").

#### Forme urbaine :

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

#### Dans le Secteur 1 :

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

#### Dans le Secteur 2 :

- Les constructions doivent être implantées en priorité en ordonnancement sur la RD1508, sans obligation de continuité de façade, et en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la voie.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+2+C ~~ou ATT~~ en bordure de la RD 1508 mesurés par rapport au niveau altimétrique de la chaussée de la RD1508, et RDC+3+C ou ATT en partie Nord-est du secteur par rapport au terrain naturel.

#### Dans le Secteur 3 :

- ~~Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC+2+C ou ATT par rapport au niveau altimétrique de la chaussée de la RD1508, soit R+3+ATT par rapport au terrain naturel.~~ Seules les constructions nouvelles liées à l'animation du parc urbain seront autorisées. Aucune construction d'habitation ne pourra être prévue. De plus, ces constructions nouvelles ne pourront excéder un niveau + combles. Enfin, le bâtiment existant pourra être démoli, reconstruit (avec ou sans majoration de l'emprise au sol) ou réhabilité, en respectant la limite de la hauteur actuelle maximale.

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

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

**Dans le Secteur 2 :**

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

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

Gestion des eaux pluviales :

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

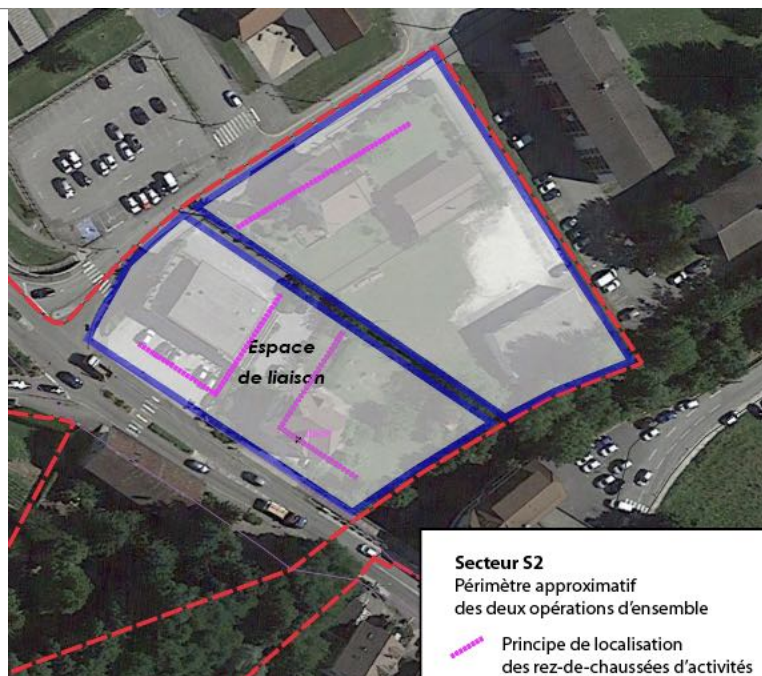
## Le programme de constructions :

- Dans le Secteur 1 ~~(au sein de la dernière tranche fonctionnelle sur les parcelles n° AV0670 et AV0336) : 12 logements maximum autorisés.~~ Les RDC des bâtiments seront réservés à des locaux commerciaux ou de services.
- Secteur S2 : ~~50 environ 70 logements maximum:~~
  - Environ 15 logements sur la partie Sud-Ouest (tranche amont) en front de RD1508 (R+2+combles à l'amont, R+3+combles à l'aval), dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - Environ 55 logements sur la partie Nord-Est (tranche aval), R+3+attique maximum) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour l'opération d'ensemble au Sud-Ouest (tranche amont) : Les RDC des constructions en façade de la RD1508 ~~ainsi que les RDC et R+1 des constructions situées en partie Nord-Est du secteur,~~ ainsi qu'en interface avec l'espace de liaison seront destinés à des locaux commerciaux ou de services.

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





*périmètres des opérations d'ensemble du secteur S2*

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

- **Secteur S3 :** ~~15 logements maximum autorisés. Les RDC des constructions en façade de la RD1508 seront destinés à des locaux commerciaux ou de services.~~ Parc urbain à aménager en bord de Laudon. Toutefois, le bâtiment existant peut être réhabilité ou faire l'objet d'une démolition-reconstruction. Il pourra accueillir des commerces et/ou des services et/ou de l'habitat.
- **Dans l'ensemble des secteurs :** ~~Pour toute opération à partir de 3 logements, 30% au minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social.~~ Pour rappel, pour tout programme à partir de 3 logements, la servitude de mixité prévue au règlement s'applique.

## Les intentions d'aménagement :

