




PLU DE SAINT-JORIOZ

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

Juillet 2022

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	CAPT - S. VALLET, URBANISTE
Modification n°3 Projet de modification n°4	 ESPACES MUTATIONS &

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".

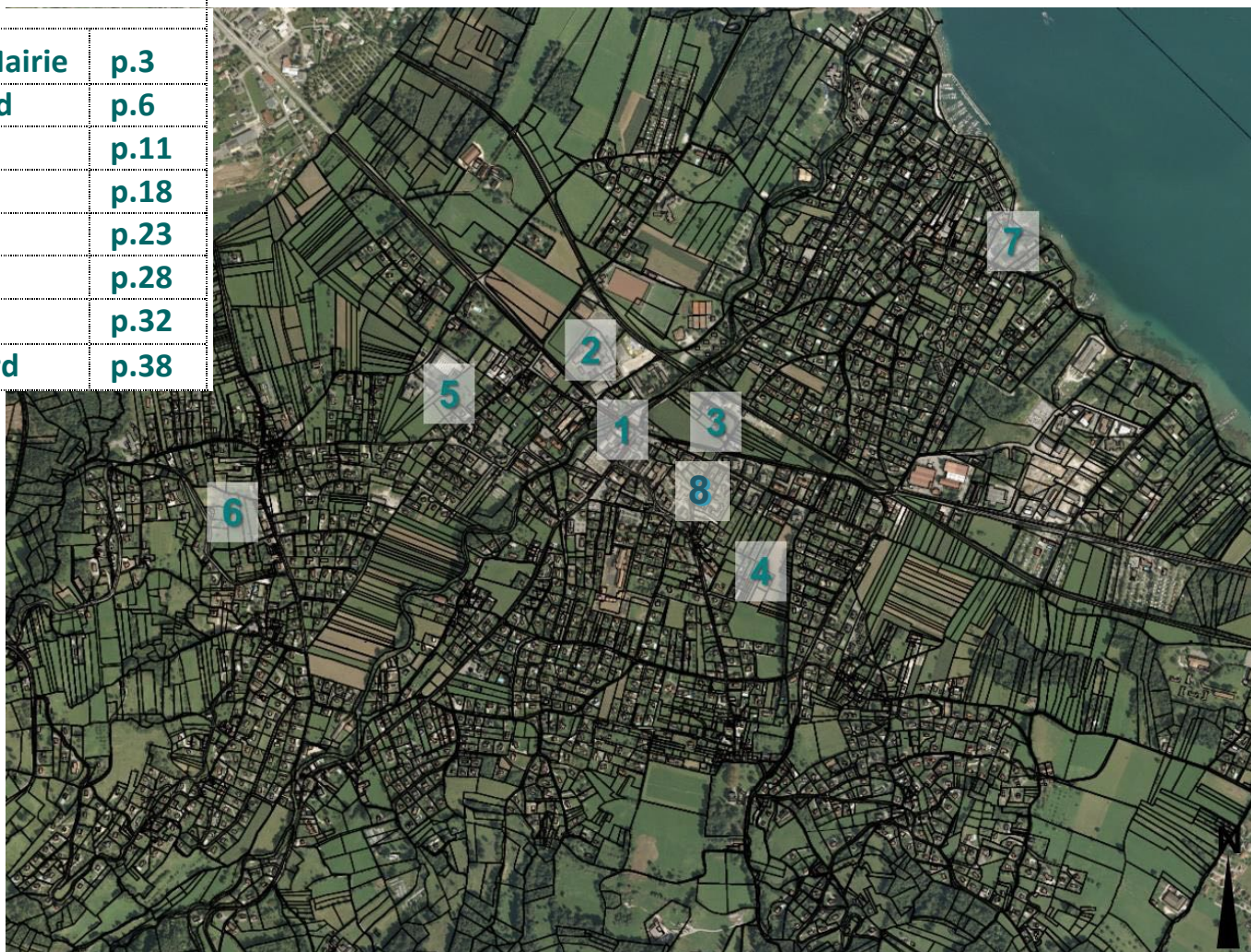
Le PLU de Saint-Jorioz comprend une OAP thématique (pièce 5-2 du PLU) **et huit OAP sectorielles**, numérotées de 1 à 8 (ci-après).

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.28
7	Vieille Eglise	p.32
8	Route du Villard	p.38



OAP 6 : CHEZ GEINDRE

Le site :

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

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

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

Les enjeux d'aménagement :

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



Les principes d'aménagement :

Trois secteurs opérationnels sont distingués :

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

Accès et desserte :

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

Forme urbaine :

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

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

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

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

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

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

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

Espaces collectifs et de stationnement :

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

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

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

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

Gestion des eaux pluviales :

Pour les **Secteurs 1 et 2** :

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

Pour le **Secteur 3** :

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

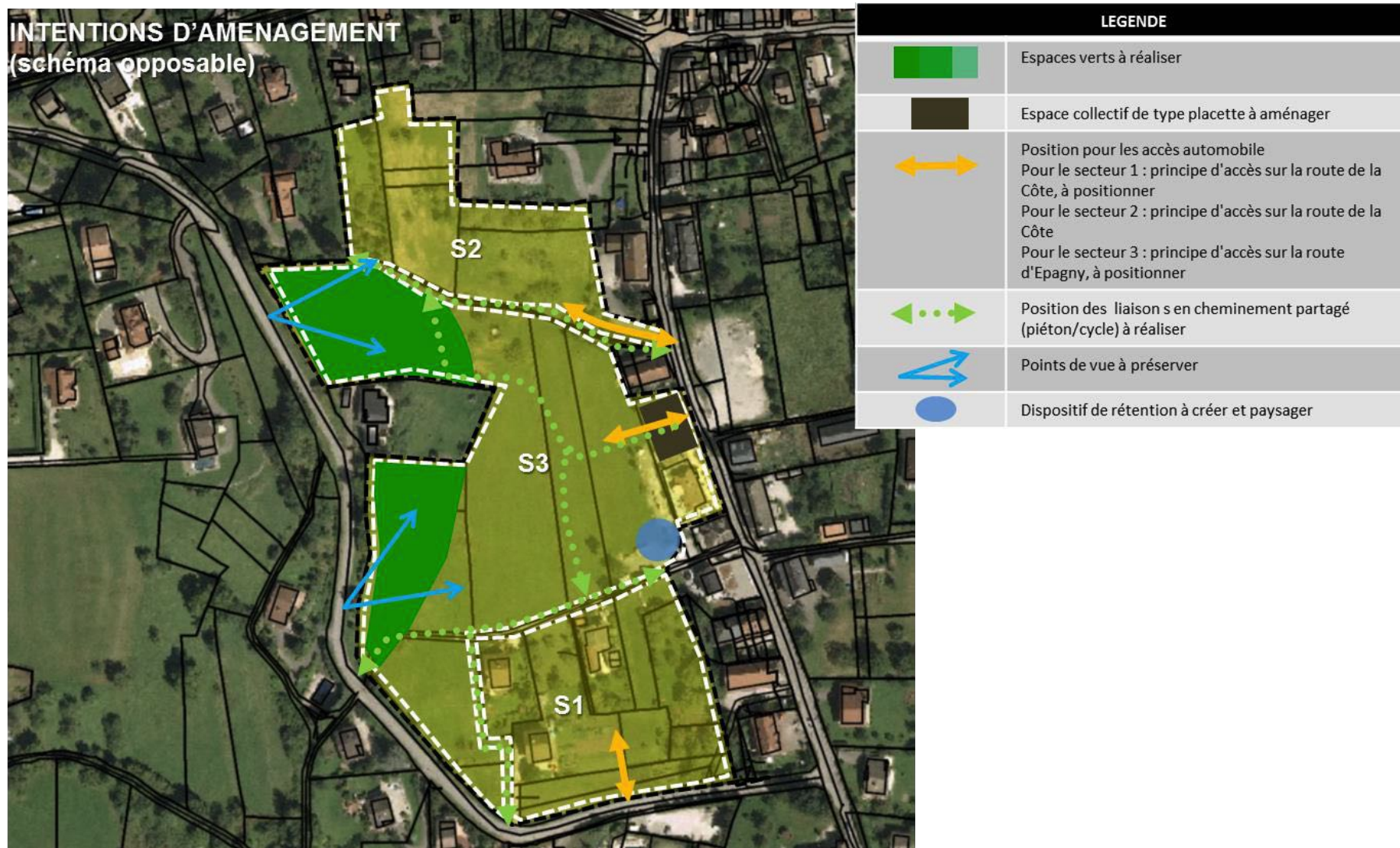
Le programme de constructions :

L'ensemble des secteurs S1 et S2 :

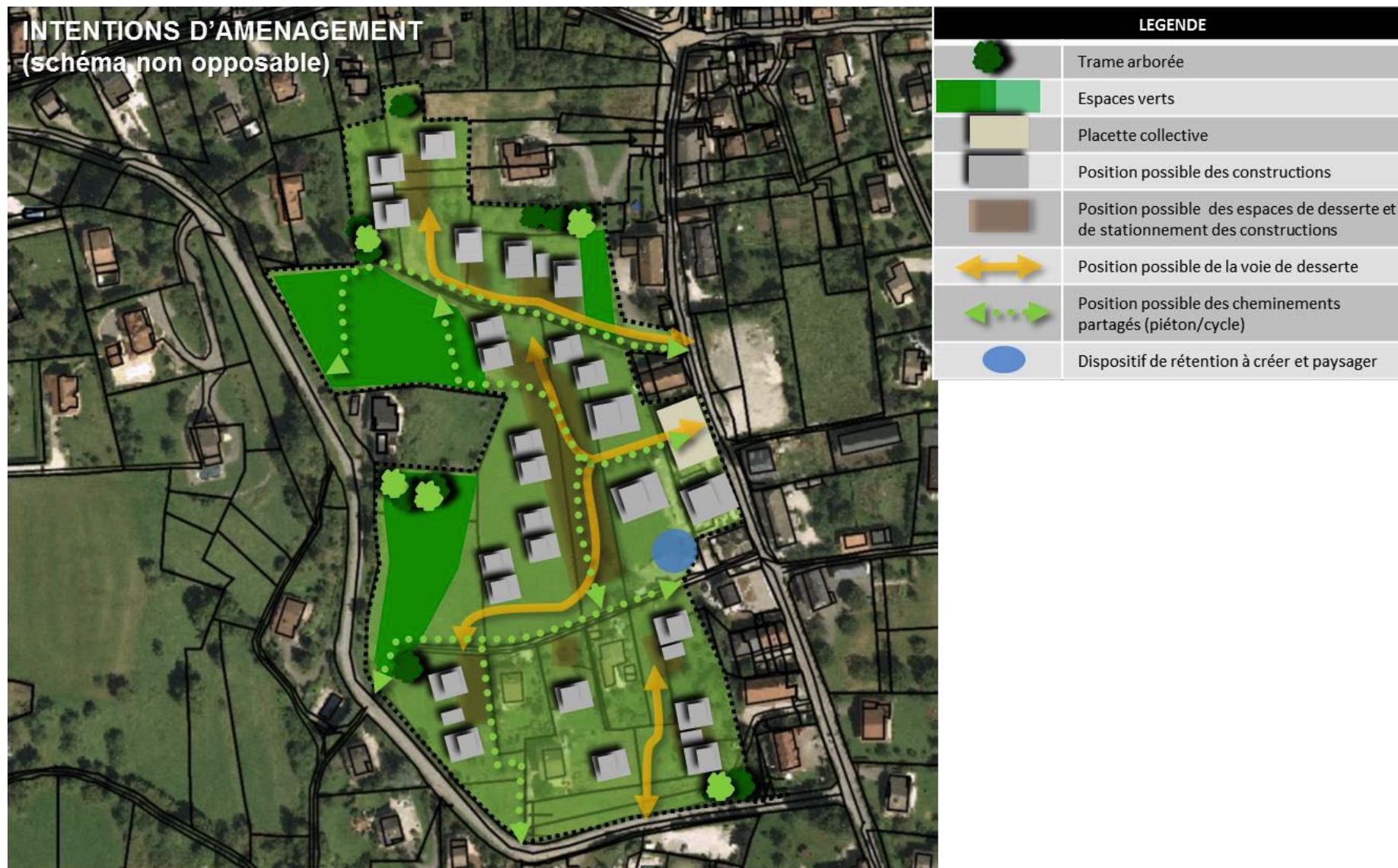
- devra permettre la réalisation de 10 à 20 logements.
- Pour toute opération à partir de 6 logements, 30% minimum des logements et de la surface de plancher créés, devront être affectés à du logement locatif social.

Le secteur S3 :

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



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



Les conditions d'ouverture à l'urbanisation

Conformément au règlement écrit :

- Pour les secteurs S1 et S2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur des tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.
- Pour le secteur S3, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par deux opérations d'ensemble, correspondant aux emprises de la phase 1 et de la phase 2.

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

Ce phasage comprend 2 phases :

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

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



Emprise de la phase 1 du secteur S3

L'emprise de la tranche fonctionnelle correspondant à la phase 1 pourra être légèrement adaptée dans la profondeur pour permettre la mise en œuvre du programme.

Quelques vues du site :



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

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

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

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

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

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

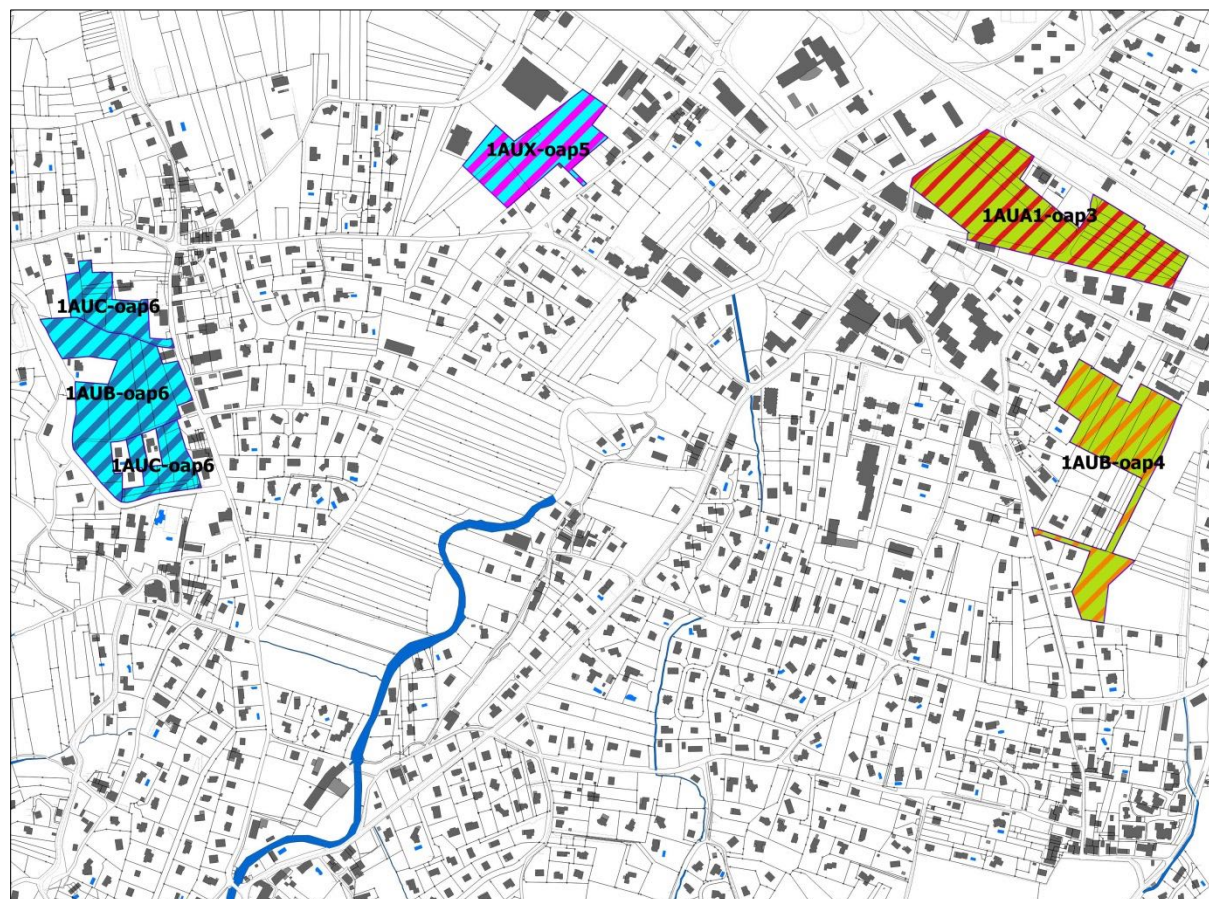
Cet échancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :




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

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

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

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



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