



Commune de VOUGY
Département de la Haute-Savoie

Projet de modification n°2 du PLU

OAP Le Clos reprise suite avis MRAe

27 novembre 2025

OAP N°2 à secteur d'aménagement au lieudit « Le Clos »

Le site de l'OAP

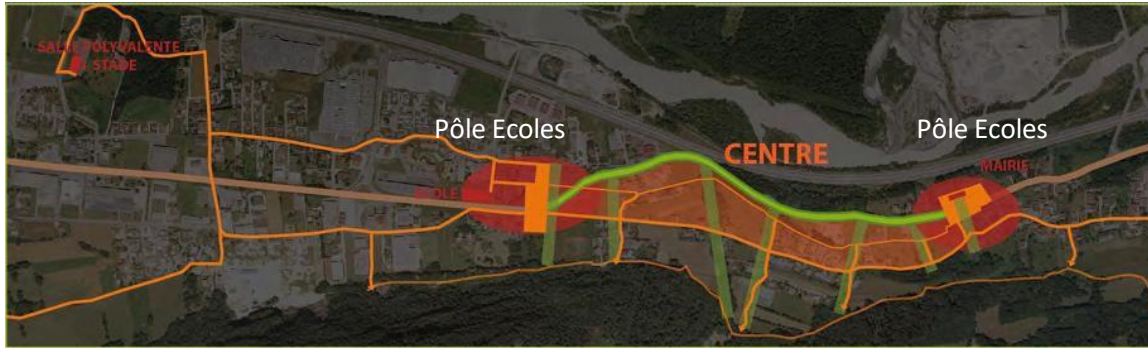
- Le tènement foncier, orienté principalement Sud/Est, est situé à proximité du groupe scolaire de la commune, bordé au Sud par la RD19 (Route de Genève), à l'Ouest par le Chemin du Clos, lui-même bordé par une haie de moyenne futaie, et au Nord par la Rue des Ecoles, ce réseau viaire lui conférant une bonne accessibilité.
- Il est situé dans la partie la plus ensoleillée de la commune.
- Il est cerné de toute part par un habitat résidentiel de faible densité et comporte en limite Est deux constructions destinées à être démolies dans le cadre de l'opération.
- D'une superficie d'environ 1,35 ha, le site est globalement plat et en légère dépression par rapport au niveau de la RD19.
- Il est, dans l'attente de son urbanisation, entretenu majoritairement par l'agriculture.
- La faible densité aux abords du site, permet depuis ce dernier quelques belles perspectives en fond de scène sur le grand paysage de la vallée de l'Arve.
- Sa localisation en bordure de la RD19, axe principal de la traverse de la commune, lui confère une forte sensibilité visuelle.



APPROCHE PAYSAGERE

Les principaux enjeux paysagers retenus et leur prise en compte dans l'aménagement de l'OAP

- La forte sensibilité visuelle du site depuis la RD19 et réciproquement, qui doit guider la structuration urbaine du secteur destiné à constituer à termes le second petit pôle urbain de la commune aux abords de l'école.



Intérêt de l'opération

- Mettre en œuvre une orientation stratégique du PADD de la commune : le confortement du pôle « Ecoles ».
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un site bien desservi, proche du groupe scolaire et des secteurs d'emplois de la commune facilitant l'usage des modes « doux ».

- La légère dépression du site par rapport au niveau de la RD19 dont il conviendra de tirer parti, notamment pour l'adaptation des RDC des constructions au terrain naturel et la localisation du stationnement afin de limiter sa perception depuis cet axe.
- Le gabarit des futures constructions qui devra concilier le besoin de densification et la présence d'un habitat résidentiel de faible densité aux abords du site afin de ne pas constituer la perception d'un « kyste » immobilier.
- L'organisation des logements afin qu'ils profitent au mieux des perspectives sur le grand paysage de la vallée de l'Arve.
- La valorisation de la haie de moyenne futaie dans la trame piétonne.

OAP N°2 à secteur d'aménagement au lieudit « Le Clos »

Objectifs de l'aménagement

- Permettre la réalisation d'une opération de moyenne densité à vocation principale de logement au lieudit « Le Clos » devant contribuer à la structuration du pôle « Ecoles », second pôle de centralité retenue dans le PADD de la commune.
- Organiser les bonnes insertions fonctionnelles, paysagères et environnementales de l'opération dans son environnement bâti existant de faible à moyenne densités, notamment compte-tenu de sa proximité avec la RD19.
- Garantir la réalisation d'une part de mixité sociale des logements dans l'opération.

Dispositions relatives à l'accès et la desserte automobile du tènement foncier

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les caractéristiques des voies internes de l'opération doivent être adaptées à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant.
- Un seul accès, en entrée et sortie, à aménager et sécuriser, est autorisé depuis la rue des Ecoles.
- Depuis cet accès, une seule voie interne de desserte à double sens doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

Dispositions relatives à la desserte piétonne de l'opération

A l'extérieur de l'opération, elle est assurée :

- Aux abords de la rue des Ecoles et du Chemin du Clos, ainsi que par l'aménagement d'un cheminement piéton créé par l'ER n°12 dans le cadre de la modification n°2 du PLU reliant à l'Ouest directement l'opération au groupe scolaire.

A l'intérieur de l'opération, un maillage piéton doit être réalisé afin de :

- Relier les accès extérieurs à l'ensemble des constructions,
- Desservir les accès à l'espace vert créé en bordure de la RD19.

Dispositions en matière d'insertion urbaine, architecturale, et paysagère de l'opération au regard des caractéristiques de l'environnement bâti

- Les constructions doivent être implantées au mieux en retrait par rapport à la RD19, le long de la Rue des Ecoles et du Chemin du Clos
- Le gabarit des constructions ne peut excéder RDC ou RDCS+1+C .
- ~~L'implantation des constructions doit être réalisée sous forme de "plots", possiblement reliés, dont l'orientation dominante des façades doit être soit parallèle, soit perpendiculaire à la RD19.~~

OAP N°2 à secteur d'aménagement au lieudit « Le Clos »

Dispositions en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération (suite)

- L'implantation et l'organisation des constructions doivent prendre en compte la diversité de l'environnement bâti en la matière.
- Toute construction principale doit être réalisée avec une toiture à pans, à l'exception éventuelle de certains éléments de liaisons entre bâtiments ou annexes, annexes fonctionnelles (places de stationnement couvertes, garages, locaux vélos ou locaux techniques).
- Les matériaux employés en toitures doivent être en tuile, ou matériau similaire, de teinte brune à brun-rouge.
- Les façades des constructions principales doivent avoir une dominante minérale (ou de matériaux similaires), et les soubassements peuvent être surlignés par l'emploi de parements pierre ou de bétons matricés.
- Les teintes blanches sont à éviter, notamment sur les bandes de rives des toitures, pour lesquelles l'habillage en zinguerie ou cuivrerie est recommandé.
- La localisation des stationnements extérieurs des véhicules doit être étudié de manière à ce que sa perception depuis la RD19 soit limitée.

Dispositions en matière d'insertion urbaine, architecturale, et paysagère de l'opération au regard de la prise en compte des nuisances :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site pour améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores, ces dernières doivent, sous réserve des contraintes techniques :
 - Garantir des formes de bâtiments qui limitent l'impact acoustique sur les façades avec diverses implantations possibles : en « U inversé » face aux voiries, en « π » joint ou séparé face aux voiries, sous forme de « plots » possiblement reliés, dont l'orientation dominante des faîtages doit être soit parallèle, soit perpendiculaire à la RD19,
 - Prévoir une implantation du bâti la plus éloignée possible des marges de recul ;
 - Privilégier la disposition des chambres des logements dans les zones calmes et éloignées de la RD 19,
 - Les marges de recul par rapport à la RD 19 doivent être composées d'un modelage vallonné du terrain, réalisé avec les terres des exhaussements issus de l'implantation des constructions, accompagné de bosquets et de haies végétalisées afin de limiter les nuisances.
 - Prévoir une composition des façades intégrant des dispositifs d'affaiblissement acoustique pour limiter les nuisances sonores (double-vitrage acoustiques, VMC double flux, autres...).
- Concernant l'éclairage extérieur des constructions, il conviendra de privilégier :
 - Des lampes à détecteur de mouvement afin de limiter le temps d'éclairage,
 - Des lumières blanches et éviter les lampes bleues à courtes longueurs d'onde,
 - Une orientation des faisceaux lumineux vers le bas, en évitant les éclairages diffusants,
 - Une diminution progressive de l'intensité de l'éclairage à partir d'une certaine heure.

OAP N°2 à secteur d'aménagement au lieudit « Le Clos »

Dispositions relatives au stationnement des véhicules et des deux roues

Concernant le stationnement des véhicules :

- Il doit être assuré en dehors des voies internes de l'opération et la largeur des places ne peut être inférieure à 2,40m.
- Il doit être en rapport avec l'importance et la nature de l'opération.
- L'opération doit disposer de places visiteurs.

Concernant le stationnement des deux roues :

- L'opération doit prévoir des locaux « cycles » ou des dispositifs couverts aisément accessibles et sécurisés à raison de 1.5 m²/ logement.

Dispositions relatives à la desserte par les réseaux divers et la collecte des OM

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires jointes au PLU.
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU et du règlement d'assainissement collectif.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conformes aux recommandations techniques des annexes sanitaires du PLU et du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.
- Pour l'arrosage des espaces verts collectifs, la récupération des EP est recommandée.
- Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.
- L'opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'apport volontaire en application du règlement de la CCFG en vigueur.

Dispositions en matière d'aménagement des abords des constructions et d'espaces verts

- 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. A ce titre l'ensemble des espaces libres non affectés doivent être aménagés.
- La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au climat, au milieu et au paysage sont recommandés et **les espèces végétales exotiques envahissantes sont interdites**,
- L'emprise des espaces extérieurs privatifs des logements en RDC doit être limitée.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables.
- L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et perméables à la petite faune.

OAP N°2 à secteur d'aménagement au lieudit « Le Clos »

Aux abords de la RD19, un espace vert collectif doit être aménager de manière dominante en pré et planté jusqu'au pied des bâtiments avec les possibles caractéristiques cumulatives suivantes :

- La réalisation d'un vallonnement général du terrain propice à l'atténuation des nuisances sonores de la RD19 par le réemploi des terres issues de l'implantation des bâtiments,
- Permettre une gestion « douce » des eaux pluviales de l'opération,
- L'implantation possible de diverses petites installations (aire de jeux, jardins, aire de loisirs sportifs...).

En phase travaux :

- Concernant les espèces exotiques envahissantes identifiées sur une portion de l'alignement chemin du Clos (La Vigne vierge vraie) et sur le résiduel agricole (La Renouée du Japon et La Vergerette annuelle), elles devront être détruites avec les précautions d'usage avant aménagement du site.
- Un contrôle des deux bâtiments destinés à la démolition devra être réalisé **par un écologue** avant leur destruction afin de :
 - Vérifier l'absence de colonie de chiroptères (**individus ou indices de présence**). Une attestation devra être produite par le **pétitionnaire**.
 - Vérifier l'absence de nids (Hirondelles) ou de rapaces nocturnes.**➔ Des mesures en phase projet seront mises en place si la présence ou l'indices de présence d'individus était avérée.**
- **Les travaux en vue de l'aménagement du site sur le périmètre de l'OAP devront être réalisés en dehors des périodes de sensibilité des espèces à enjeux (mammifères hors chiroptères, chiroptères, reptiles, oiseaux) : entre septembre et mi-octobre.**

Concernant l'alignement d'arbres situé en bordure du chemin du Clos, l'opération doit prévoir sa restructuration et prendre en charge son entretien :

- La strate arbustive, bien développée, est dominée par des espèces caractéristiques des haies champêtres. Cette structure offre une diversité verticale favorable à la faune locale (notamment aux oiseaux, insectes et petits mammifères), joue un rôle de corridor écologique, en favorisant la connectivité entre différents habitats. **Sa structure multi-stratifiée sera confortée avec des espèces indigènes.**
- Son élagage devra donc être soigné et sélectif. **La taille des haies et l'élagage des arbres sera évitée entre le 15 mars et le 31 août, saison de nidification des oiseaux.**

~~En phase travaux :~~

- ~~• Les espèces exotiques envahissantes identifiées sur une portion de l'alignement chemin du Clos (La Vigne vierge vraie) et sur le résiduel agricole (La Renouée du Japon et La Vergerette annuelle), devront être détruites avec les précautions d'usage avant aménagement du site,~~
- ~~• Un contrôle des deux bâtiments destinés à la démolition devra être réalisé avant leur destruction afin de vérifier l'absence de colonie de chiroptères. Une attestation devra être produite par le pétitionnaire.~~

Dispositions en matière de performance énergétique et environnementale

- Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

- Concernant l'éclairage des espaces collectifs, la réduction de la consommation énergétique est recherchée par l'utilisation de technologies moins consommatrices.
- Toute construction principale doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.
- Toute place de stationnement doit pouvoir disposer d'un fourreau permettant l'installation de bornes de recharge électrique. **La mise en place de bornes de recharge électrique sera recherchée dans l'aménagement.**
-

Programme de construction

- L'opération doit permettre la réalisation d'environ 50 logements, dont 40% d'entre eux doivent relever du Bail Réel Solidaire.
- Les activités tertiaires ou de services compatibles avec l'habitat peuvent être admises.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier couvert par l'opération et si nécessaire, pourra être mise en œuvre par tranche fonctionnelle.

SCHEMA GRAPHIQUE DES INTENTIONS DE L'OAP

A – Carrefour à feux existant comportant un passage piéton permettant de rejoindre la Rue du Fond

B – Groupe scolaire

C – ER n°12 au PLU pour création d'un cheminement piéton



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT







-  Périmètre de l'OAP
-  Accès autorisé depuis la route des Ecoles à positionner, aménager et sécuriser
-  Positionnement en retrait des bâtiments par rapport à la RD 19
-  Maillage de principe pour les déplacements piétons
-  Haie existante Chemin du Clos à conforter
-  Espace collectif à aménager selon les dispositions écrites de l'OAP

Illustration possible et non opposable des orientations d'aménagement

