

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme des Villards-  
sur-Thônes

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme,

Le Maire  
Gérard FOURNIER BIDOZ

Pièce n°5

Territoires  
—demain

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

# OAP 1 : VERDANNAZ

## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés.

Concevoir un projet dimensionné à l'échelle de la commune, et ainsi œuvrer pour :

- un confortement de l'armature des espaces publics et collectifs du Chef-lieu,
- une offre d'habitat diversifiée (logement collectif et intermédiaire) performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- et des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
- un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien d'un caractère « ouvert » sur le secteur, et la pénétration de la nature en milieu habité.

Porter une attention particulière au caractère montagnard de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Secteurs opérationnels

L'opération est divisée en trois secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable : un secteur S1 en partie Nord-Ouest du site, un secteur S2 en partie Sud-Ouest du site, un secteur S3 en partie Nord-Est en amont de la voie de desserte, et un secteur S4 en partie Nord-Est, en aval de la voie de desserte.

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui de deux accès, l'un sur la route de Fieugy, l'autre sur la route du Moulin, tels qu'identifiés au schéma opposable. A partir de ces accès, une voie de desserte interne doit être créée, pour permettre un bouclage, et l'accès aux différents stationnements des constructions.

### Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminements, dédiés aux « modes actifs » doivent être positionnés et aménagés, selon les principes du schéma opposable :

- Un axe majeur structurant doit être mis en place en traversée Est-Ouest du site, à l'appui de la voie principale de desserte.
- Le chemin rural dit « du Moulin » doit être conservé dans le cadre des aménagements, permettant une traversée Nord-Sud du site, et un accès aux équipements et services du centre-village.
- Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, à l'intérieur du site.

### Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Dans les secteurs S1 et S3, les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+2+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Dans le secteur S2 et S4, les constructions doivent être de type intermédiaire et/ou individuel, regroupant entre 1 et 3 logements environ, avec un gabarit maximal de R+1+C.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

### Principaux espaces collectifs

Au regard du caractère des lieux, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privés que publics, doit primer sur un caractère minéral.

La simplicité des aménagements doit être la règle.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Les clôtures bois du type ganivelles sont à privilégier (les panneaux mailles rigides sont à proscrire).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures, utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau. A ce titre, l'espace concerné par la bande inconstructible classée en zone naturelle devra permettre de contribuer à la gestion des eaux pluviales.

Le stationnement aérien lié aux constructions doit être regroupé, dans la mesure du possible, au sein d'aires de stationnement mutualisé, et positionné à proximité des accès à l'opération. Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'éclairage devra être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

### **Architecture et qualité des constructions**

La conception générale tant sur l'implantation du bâti dans la pente, sa morphologie et sa modénature, devra être influencée contextuellement par l'architecture rurale et montagnarde existante.

Cette analogie sera au service du volume bâti, de son séquençage (effet de socle, niveaux courants, combles/toitures), de la composition et ordonnancement des façades, ainsi que sur une matérialité adaptée.

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

L'ensemble des balcons et terrasses privatives (hors RDJ) doivent être entièrement abrités.

### **Dispositions concernant les toitures :**

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de l'opération, les constructions doivent être réalisées avec des toitures à 2 pans, et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée avec l'environnement proche.

Les fenêtres de toit et les verrières sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être, dans le cas de toiture à pans, partiellement intégrés dans le plan du pan concerné, disposés harmonieusement avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Dispositions concernant les façades :

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

Un équilibre entre minéralité et usage du bois doit être recherché.

Les teintes vives et/ou criardes sont à proscrire, les teintes des façades minérales doivent être en harmonie avec les constructions environnantes, et celles en bois privilégier les teintes naturelles.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié, et leur intimité avec les constructions voisines doit être recherchée.

**Programme de construction de l'opération**

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- dans les secteurs opérationnels S1 et S3 : entre 40 et 60 logements à l'hectare, en habitat collectif,
- dans les secteurs opérationnels S2 et S4 : entre 15 et 25 logements à l'hectare, en habitat intermédiaire et/ou individuel.

Chaque logement devra prévoir un espace de stockage ou de rangement de type cellier, positionné en rez-de-chaussée ou sur palier.

## Schéma opposable



## Légende

	Périmètre de l'OAP
	Secteur opérationnel
	Principe d'accès à positionner et à aménager
	Voie de desserte à positionner et à aménager
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espace vert d'intérêt environnemental à préserver et mettre en valeur
	Arbres à conserver / planter

**(pour rappel, règles inscrites dans le règlement écrit)**

Pour les secteurs S1 et S3 :

- CES : entre 0,2 et 0,6
- Hauteur : 13,5 m
- 40% de logement social

Pour les secteurs S2 et S4 :

- CES : entre 0,15 et 0,3
- Hauteur : 9 m
- 40% de logement social

## OAP2\_LES PERRILS

Thèmes	Principes urbains
<b>1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation</b>	Projet d'aménagement pour ce secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer en rez de chaussée commerces et services ; commerces type boulanger et non plomberie</li> <li>- Privilégier l'urbanisation (habitat et stationnement) ; ne pas imposer de maintenir des espaces verts (proximité du couloir d'avalanche, imposer de la verdure).</li> </ul>
<b>2. Aménagement</b>	
<b>* Traitement paysager et espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter le paysagement de la bande de 7 m en y intégrant la problématique de lutte contre le bruit</li> </ul>
<b>3. Habitat</b>	
<b>* Densité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tendre vers une densité de 70 logements par hectare et une hauteur de R+3 niveaux</li> </ul>
<b>* Mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer un pourcentage de logements sociaux par tranche de logements à produire voir de la mixité intergénérationnelle</li> </ul>
<b>4. Transport et déplacement</b>	
<b>* Cheminements piétons</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- néant</li> </ul>
<b>* Accès</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès imposer en aval du secteur depuis la voie communale</li> <li>- préciser le débouché sur la RD189 tenant compte du talus existant ; à situer face à l'aire de jeux</li> </ul>
<b>* Desserte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer la desserte de ce secteur en accroche sur la RD189 ; pas de desserte à créer au regard de la faible emprise ; accès pour rejoindre plateforme de stationnement</li> </ul>



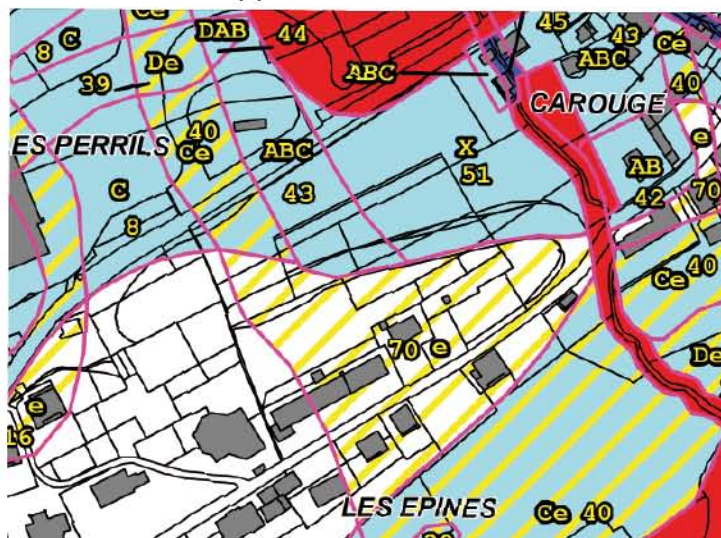
 Emprise OAP


 Voirie existante

 Bâti existant

Un traitement paysager intégrant la problématique de lutte contre le bruit doit être mis en oeuvre aux abords de la RD901


Extrait du PPR approuvé en 2019



 accès possible (localisation indicative)

La densité attendue est de 70lgts/ha tenant compte des mesures réglementaires architecturales et urbanistiques du PPR ; les rez de chaussée des constructions doivent être exclusivement destinés aux commerces et services.

Des trouées entre les constructions d'une largeur minimale de 10 mètres doivent être définies

 L'emprise de l'OAP est pour partie impactée par un couloir d'avalanche (zone bleue du PPR)

