

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE VILLARD



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Enjeux à considérer dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur de la Perrailaz

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :
Le 19 décembre 2023

Le maire,

Pierrick DUFOURD

PLU approuvé le 02 juillet 2019

SOMMAIRE

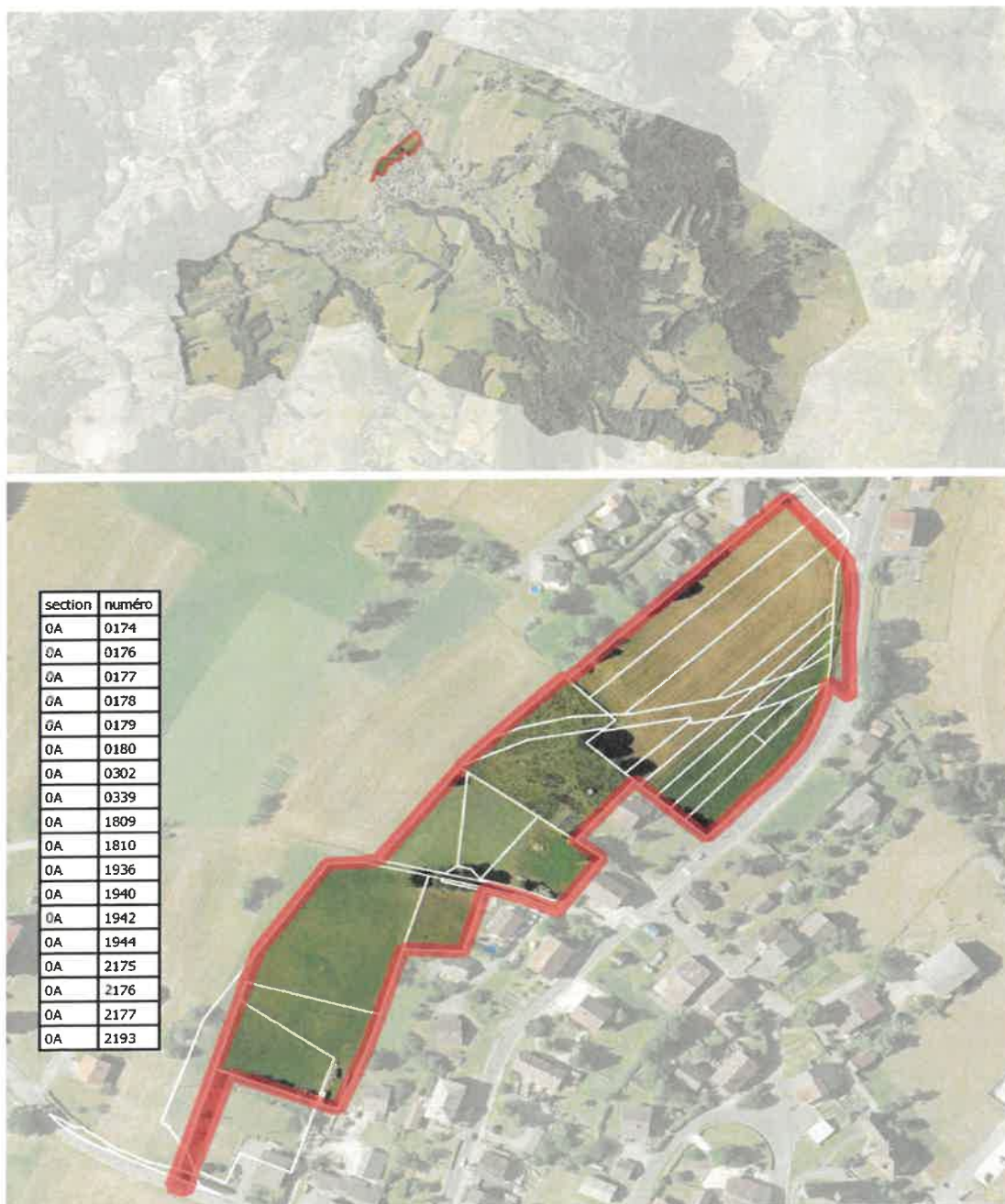
Préambule	p 3
I- Contexte général	
Le Scot	p 4
Le Plu	p 5
Transports et déplacements	p 5
II-Analyse du site	
Le Village	p 6
III- <u>L'enjeu d'aménagement du site de la Perrailaz</u>	
III-1. L'accroche visuelle	p 7 -8
III-2. L'accroche fonctionnelle : le réseau viaire, le bâti existant	p 9 - 10
III-3. Le rapport à la pente	p 11
IV- Les principes d'aménagement	
IV-1. La forme urbaine et les implantations	p 12
IV-2. L'accès et les dessertes	p 13
IV-3. Espaces publics, collectifs et stationnements	p 13
IV-4-Traitements des abords des constructions et des limites	p 14
IV-5-Prescriptions architecturales	p 15
IV-6- Intentions d'aménagement	p 16

PREAMBULE

En complément de la délibération approuvant la révision du PLU du 2 juillet 2019, le conseil municipal de Villard a délibéré le 24 janvier 2020, notamment pour instaurer un périmètre d'études sur le secteur de La Perrailaz (OAP n°1), principal secteur de développement de la commune afin de garantir la maîtrise de la consommation foncière, du rythme de l'urbanisation et déterminer un programme d'aménagement opérationnel.

Ce périmètre, défini au titre de l'article L 421-4-3° du code de l'urbanisme, permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, dans l'attente de la validation du programme d'aménagement qui sera validé par le conseil municipal et intégré dans le PLU via une modification simplifiée.

Annexe à la délibération du Périmètre d'étude



Pour déterminer le programme d'aménagement, la délibération du 24 janvier précise que devra être défini, pour l'OAP n°1, un plan de composition qui :

- resserre l'urbanisation au plus proche des secteurs bâtis du chef-lieu et de leur orientation,
- fixe des densités tout à la fois économes du sol et offrant un cadre de vie de qualité aux habitants,
- préserve au maximum les espaces agricoles et définisse qualitativement les interfaces avec ces derniers,
- fixe les principes de localisation et de maillage des espaces publics : espaces publics d'animation et de lien social, cheminements doux, mutualisation des voiries...

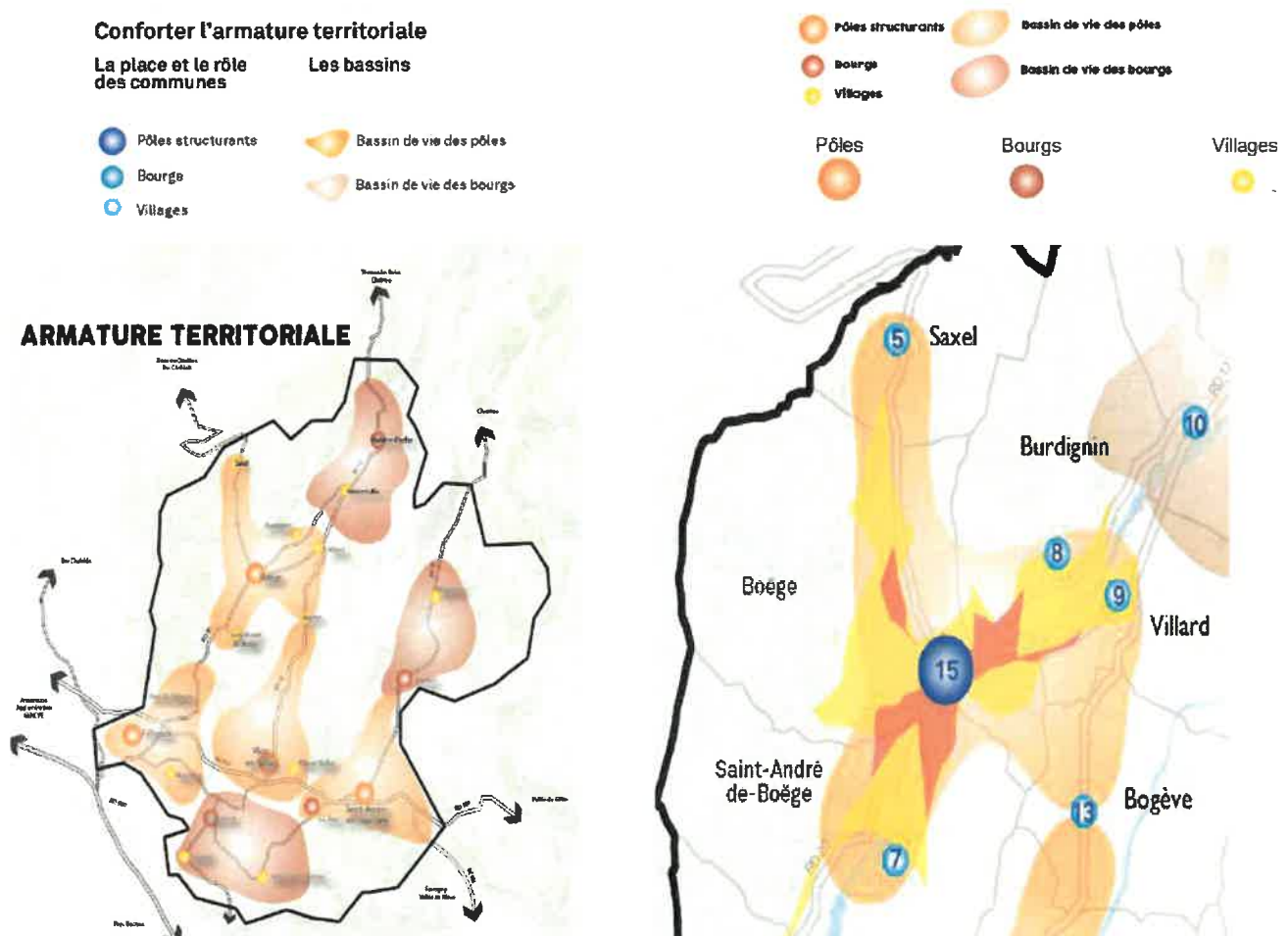
Devront être mobilisés les outils permettant d'assurer une cohérence d'ensemble à la zone : opération d'ensemble, tranches fonctionnelles, cahier des prescriptions architecturales...

La présente note vise à préciser les enjeux d'aménagement pour répondre aux principes d'aménagement définis dans la délibération du 24 janvier 2020.

I- CONTEXTE

Le SCoT

Le SCoT des 3 vallées, approuvé en juillet 2018, définit la commune de Villard au rang « villages » dans l'armature urbaine.



D'après le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, la commune « village » de Villard fait partie du bassin de vie du pôle de Saint-André-de-Boège. Le nombre de logements projeté sur les 20 ans d'exercice du Scot s'élève à 179 logements sur une assiette foncière maximale de 9 ha sur 20 ans.

Afin de produire une offre en logement qualitative et diversifiée, et répondre au parcours résidentiel des ménages par une diversification de l'offre, le Scot prescrit des typologies de logement associés à des densités moyennes en définissant au préalable dans le PADD ces typologies :

- ✓ Habitat collectif (75 logements par hectare), de type R+2+ combles ;
- ✓ Habitat intermédiaire (35 logements par hectare) de type R+1+ combles pour retrouver les proportions rappelant les grades fermes traditionnelles ;
- ✓ Habitat individuel (12 logements par hectare).

Pour les villages, comme Villard, le DOO prescrit les typologies suivantes :

- Collectif : 10 % (en précisant que c'est un seuil sans maximum)
- Intermédiaire : 45 % (pourcentage qualifié de variable d'ajustement)
- Individuel : 45 % (à ajuster avec l'habitat intermédiaire qui n'a pas de minimum)

Le PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, qui « définit, dans le respect des objectifs et des principes d'équilibre exposés par la Loi, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité », s'est fixé des orientations générales les politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme et de paysage ou de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'en matière de préservation ou de remise en bon état écologique des continuités écologiques.

Ces orientations permettent de guider l'aménagement du site de la Perraillez :

Aménagement :

Renforcer le poids urbain par la définition d'une trame urbaine à l'Ouest entre le centre village et les Nais

Urbanisme et d'habitat :

- Diversifier les typologies de logements en privilégiant les formes d'habitat intermédiaire et de petits collectifs pour respecter le cadre paysager et patrimonial du village
- Prévoir des densifications différenciées selon les secteurs de la commune

Transports et déplacements :

- aménager/sécuriser les voies existantes
- diversifier les modes de déplacement en valorisant le maillage des modes doux

Équipement commercial et services publics :

Maintenir et dynamiser un tissu d'activités commerciales artisanales et de proximité dans les lieux de vie.

II- ANALYSE DU SITE



Le périmètre opérationnel

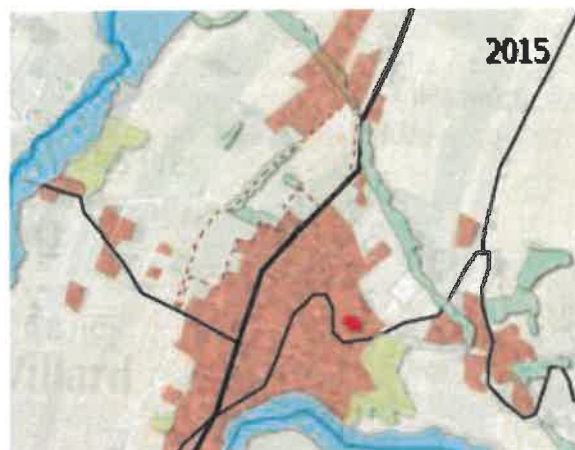
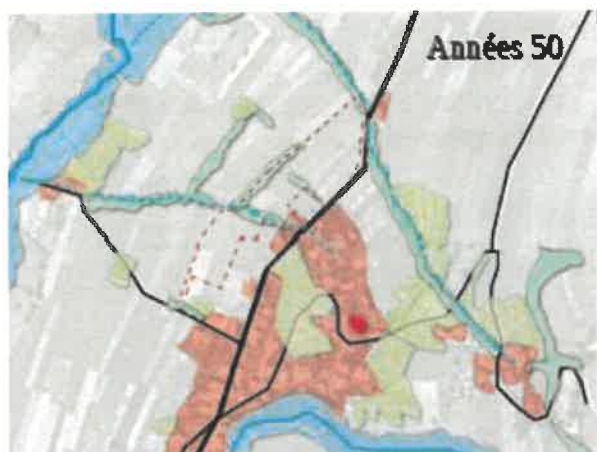
Le village

La vallée de la Menoge est une vallée morainique en U, au relief doux aux abords du cours d'eau, et qui s'accroît au-dessus des piémonts, notamment au niveau des franges ouest du village. Mais il existe également des micro-thalwegs tertiaires qui incisent les pentes vers la Menoge.

Villard offre une image de village assez groupé avec des nombreux écarts environnants. Le village s'adosse au ruisseau du Bevoué. Il s'est d'abord développé autour de l'église, occupant une sorte de petit promontoire en avancée sur le piémont, en exposition sud-ouest, dominant en rive droite le vallon de la combe du Bévoué. Il s'est étendu vers la RD12, en s'étirant quelque peu tout en gardant un effet de regroupement. Le bâti traditionnel, assez dense, est constitué de maisons bloc massives, souvent de belles factures, avec un travail sur la pente et le rapport au sol (terrasses, soutènements, accès bas, accès haut). L'orientation des faîtages est très hétérogène. L'utilisation constructive du bois est bien présente y compris en bardage sur les façades ; certaines d'entre elles sont habillées en tavaillons.

Le village s'est ensuite développé de l'autre côté du Bévoué, en prenant appui sur quelques constructions situées le long des routes de Boège et de Bogève, donnant naissance au hameau de la Gruaz. Cette urbanisation, moins dense, a provoqué une dilatation de la structure urbaine jusqu'ici très compacte du village.

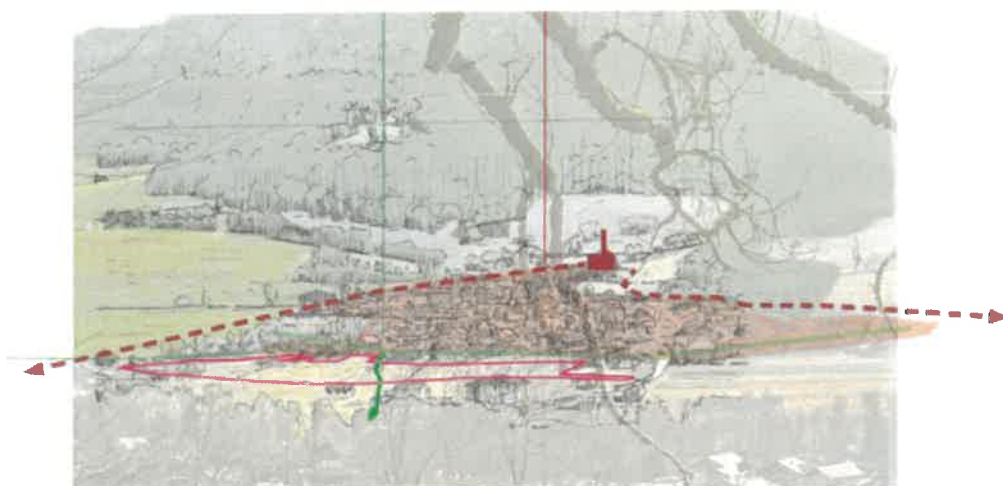
A partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, ce phénomène s'est accentué avec le développement d'un habitat dispersé à partir de quelques constructions situées plus ou moins à l'écart du village, rompant avec le développement homogène du chef-lieu.



Le village continue toutefois à offrir une très belle silhouette en éventail.



L'enjeu principal de l'aménagement consistera à trouver le juste équilibre entre l'écriture d'une nouvelle page du village, et la préservation de l'ensemble de atouts qui en font la beauté.



III- L'ENJEU D'AMENAGEMENT DE LA PERRAILLAZ

1/Accroche visuelle : le site révèle la silhouette du village

La lecture du village depuis Burdignin révèle sa très belle silhouette en éventail, avec le clocher de l'église comme élément central. Le site est très visible, entre le bas du village à l'urbanisation dense et ramassée, les quelques constructions du hameau des Prés, et celles du hameau des Nais. L'objectif doit être d'admettre un étirement du village, avec une urbanisation qui en conserve les caractéristiques, plutôt qu'une accroche sur l'habitat dispersé périphérique.



Le site est également très visible depuis la route des Noyers, révélatrice de l'espace mobilisé entre le village et le hameau des Nais, et l'ouverture vers le grand paysage sur le versant droit de la Menoge. L'enjeu d'une urbanisation qui se greffe au village, et du maintien d'une échappée visuelle vers le grand paysage, est manifeste.



Les vues plus rapprochées en entrée nord du village révèlent un peu plus l'amorce du très vaste espace agricole qui s'étend ensuite jusqu'à la Menoge.



Vu depuis la route de Bogève, le site est en revanche très peu visible. Mais les émergences bâties devront bien s'intégrer à l'ensemble homogène des toitures et haut de façades.

2/Accroche fonctionnelle : le réseau viaire et le bâti existant

Les routes, chemins, et stationnements

Le village s'est développé initialement dans les pentes en amont de la RD 12. L'urbanisation a ensuite commencé à investir l'espace agricole en aval de la RD, en prenant appui sur quelques rares fermes présentes. L'urbanisation s'est accompagnée de voies et chemins de desserte qui se greffent sur la RD, perpendiculairement aux lignes de pentes.

La RD 12 constitue l'épine dorsale du village, le long de laquelle les activités commerciales et services se sont établis : mairie, bar-restaurant, boulangerie, fleuriste. La plupart des habitations et activités présentes le long de la RD bénéficient d'un accès direct. Cette organisation renforce la perception de dynamiques est-ouest, et atténue l'effet d'un simple village-rue.



En matière de circulations et de dessertes, l'enjeu de l'aménagement, particulièrement pour le secteur nord, est de conforter ces dynamiques, en assurant la greffe de l'opération sur la RD 12. Il doit également être l'occasion de couturer le village, en créant des cheminements doux qui permettent de relier la mairie et l'école, et d'assurer le maillage avec les chemins piétons vers le Menoge et le centre village.

Les places de stationnement sont peu marquées dans le village, souvent en surlargeur de la voie ou en «poches» limitées à quelques véhicules. La place de la voiture est une question déterminante dans les réflexions sur l'aménagement tant en termes de stationnement que de circulation. Elle ne doit pas être un élément envahissant.

Le bâti existant

Dans le chef-lieu, l'urbanisation est dense et compacte, mêlant des bâtiments où dominent les gabarits plutôt volumineux. Ces constructions ont pu évoluer au fil du temps : de constructions familiales intégrant différentes fonctions distribuées selon les pentes plus ou moins prononcées du terrain (garages, granges, greniers, étable ou activités d'artisanat le cas échéant), certaines se sont transformées en habitations collectives ou individuelles.

On note en particulier :

- trois immeubles aux volumes imposants, d'une vingtaine de logements chacun, issus de la reconversion d'anciennes colonies de vacances

• plus généralement, une mixité et un entremêlement de constructions avec une dominante de bâtiments de type « grosses fermes », pouvant abriter en général entre 3 et 6 logements

• une orientation des toits variée, généralement à 2 pans, mais on trouve aussi quelques toitures à demi-croupe (dont la mairie) ; les débords sont variables et les matériaux majoritaires sont le bac acier et la tuile mécanique

• des vides majoritairement occupés par des jardins ou espaces verts d'agrément ; et un traitement des limites séparatives généralement très ouvert, avec peu de haies ou de clôtures.

Un aménagement qui privilégie une accroche au village, composée de constructions en rapport avec celles qui dominent dans le chef-lieu, sera un élément déterminant pour une greffe réussie de ce nouveau secteur au village.

Dans le secteur S1', en greffe au hameau des Nais, l'implantation de deux à quatre maisons individuelles peut être envisagée si elles respectent les principes suivants :

• le maintien d'une coupure avec l'extension du village pour éviter une urbanisation continue entre le village et le hameau des Nais qui irait à l'encontre de la structuration de l'urbanisation actuelle ;

• Cette coupure devra être d'une largeur minimale de 20 m avec un axe qui garantisse depuis la D12 une perception d'ouverture sur le grand paysage et les montagnes environnantes, la mise en scène d'une séquence paysagère naturelle et/ou agricole, le maintien d'une lecture cohérente de la frange du bourg à constituer à l'appui de la séquence de tour de village à aménager. En venant du village, il s'agit également de ne pas avoir une perception d'un continuum urbanisé :

l'inscription dans un rapport architectural avec le secteur pavillonnaire adjacent permettant d'en assurer la continuité.

.



Centre village depuis la route de Bogève

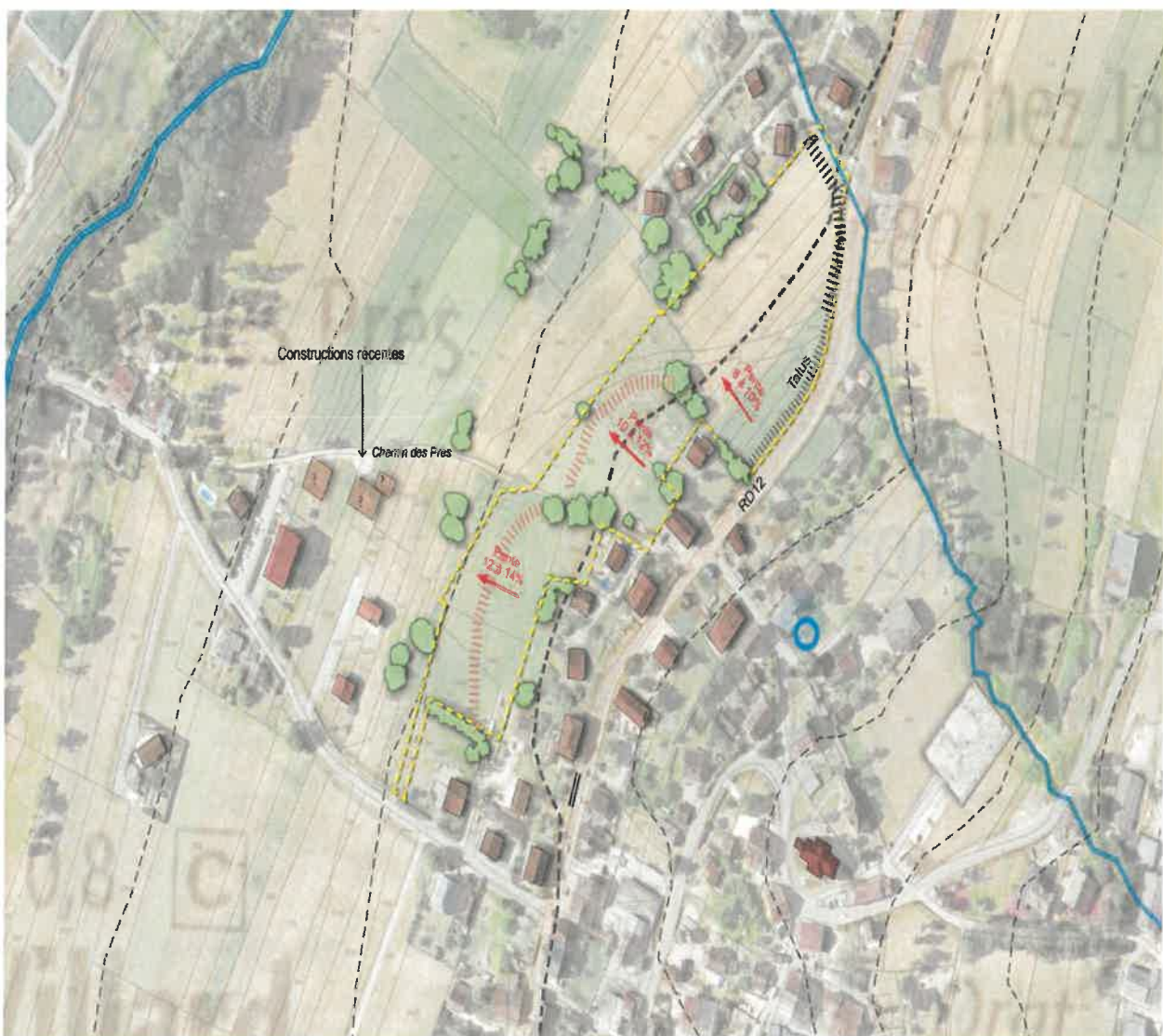


3/ Le rapport à la pente

Les pentes vers la Menoge sont très marquées, de 8-10% sur le secteur Nord, jusqu'à 12-14% sur le secteur sud.

La préservation de la pente générale vers la Menoge, en évitant la constitution d'un paysage de dalles et en limitant les talus, est un autre enjeu particulièrement important. La composition d'ensemble doit intégrer les raccordements des différentes plateformes avec des conditions de pente harmonieuses et confortables pour l'usage du piéton et plus particulièrement les personnes à mobilité réduite.

Il faut également souligner la persistance de structures végétales éparses qui accompagnent d'une part les thalwegs en pente vers la Menoge, et d'autre part certaines parcelles en lanières. Les reprendre peut-être un appui pour la composition d'ensemble, ou tout au moins assurer des ponctuations destinées à irriguer les futurs îlots et assurer une continuité avec la périphérie.



IV-Principes d'aménagement du site

La mobilisation du site de La Perraillez doit permettre d'assurer une évolution mesurée de la commune sur le long terme, tout en maîtrisant la consommation foncière et le rythme d'urbanisation.

L'aménagement doit préserver la silhouette du village, en marquant des limites nettes de l'urbanisation entre chef-lieu et hameaux.

L'OAP doit permettre la réalisation d'un maximum de 80 logements (telle que rédigée dans le PLU approuvé, l'OAP permettrait une production de 70 à 80 logements sans viser à tout prix ce plafond.

1- La forme urbaine et les implantations

Les constructions devront s'inspirer des morphologies existantes dans le village, en particulier les gabarits de type « grosse ferme ». Par un jeu sur la volumétrie et la taille des logements, ce type de construction permet de mixer différentes typologies de logements :

- de manière préférentielle des logements intermédiaires au sens du SCoT de type grosse ferme, très fréquents dans le village (R+1+C) sans écarter à marge du R+2+C,
- des logements individuels.

Pour se prémunir de tout effet d'homogénéité qui viendrait en rupture avec l'urbanisation caractéristique du village, l'organisation du bâti devra jouer avec :

- l'alternance des orientations dans la pente des pignons et façades,
- la taille des bâtiments,
- les teintes des façades.

Quatre secteurs opérationnels sont identifiés S1, S1', S2 et S3. Ces secteurs peuvent être urbanisés par tranche fonctionnelle.

Le programme de constructions :

Au regard de la configuration de chaque secteur, de leur emplacement et de leur superficie :

- le secteur S1 pourrait accueillir de l'ordre de 35 à 40 logements
- le secteur S1' pourrait accueillir de l'ordre de 2 à 4 logements
- le secteur S2 pourrait accueillir de l'ordre de 27 à 30 logements
- le secteur S3 pourrait accueillir de l'ordre de 6 logements

Dans tous les secteurs, les constructions doivent s'implanter prioritairement :

- parallèlement aux courbes de niveaux.
- en ménageant des points de vue en direction du grand paysage, et accompagner les aménagements envisagés (voie de desserte, stationnement, espaces collectifs et espaces publics...),

Dans le secteur S1, les RDC des constructions situées en bordure du stationnement public en bordure de la RD doivent pouvoir accueillir un éventuel commerce de proximité, ou local d'équipements.

Afin de préserver la silhouette du village, les vues des différentes silhouettes villageoises dans la vallée doivent être prises en compte dans la composition générale de l'opération et dans la conception des ensembles construits et de leurs abords. Pour évaluer leur qualité et leur capacité à

s'ancrer et dialoguer avec les silhouettes du village, tout projet devra être évalué depuis les points de vue identifiés :

- depuis les abords de Burdignin (RD140, notamment entre le village et le cimetière et RD40, près du chemin du Moulin),
- depuis l'entrée nord de Villard (RD12, en limite nord-est de l'emprise OAP),
- depuis la route des Noyers (petite route panoramique au nord du cimetière de Villard),
- depuis les hauteurs sud de Villard (route de Bogève pour évaluer l'impact toitures)

2- L'accès et les dessertes

L'aménagement doit tenir compte du fonctionnement du réseau viaire du village, avec la RD12 comme épine dorsale, sur laquelle viennent se greffer perpendiculairement des voies secondaires, des parkings, ou encore des accès directs.

Il s'agit par conséquent :

- de ne pas créer une voirie routière qui traverse tout le site dans un sens nord-sud, au risque de créer une déviation de la RD12
- de créer des dessertes sur la RD12 pour les secteurs 1 et 2, en garantissant toutes les conditions de sécurité d'accès et depuis la RD 312a pour le secteur S3.

De plus :

- les secteurs S1 et S2 doivent chacun comporter un accès direct et différenciés depuis la RD 12 route des Alpes du Léman à requalifier et à sécuriser.
- Le secteur S1', s'il est mobilisé, comportera un accès depuis le chemin des Nais.
- le secteur S3, doit comporter un accès à créer sur la RD 312a.

Trois voies de desserte principale sont à positionner dans le prolongement des accès à créer, à partir desquelles les voies de desserte secondaire sont à positionner.

Les circulations piétonnes obligatoires doivent assurer la perméabilité de l'opération avec le centre-village et les environs.

3- Espaces collectifs et de stationnement

Un chemin doux de type « tour village sera aménagé ». L'emprise devra permettre la réalisation d'une allée de promenade, et des plantations champêtres éparses (vergers, arbres-borniers, haie champêtre...), éventuellement une noue.

Il aura pour vocation de :

- liaisonner le village et révéler le site de La Perrailaz,
- marquer une transition avec les espaces agricoles, fixant la limite ouest de l'urbanisation,
- réaliser le maillage avec le chemin piéton/cycle (ER n°6) pour relier les équipements publics situés principalement au niveau de la mairie, et avec les chemins vers le hameau des Prés et la Menoge, vers le centre du village,

• permettre une balade qui donne à voir le village sous un nouvel angle, et qui révèle, vers l'ouest, les différentes scènes du paysage : espace agricole et ripisylve de la Menoge, collines de Burdignin, sommets en toile de fond.

Concernant les espaces collectifs, la simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales (se reporter à la liste en infra). La composante végétale doit être soignée, dans l'esprit champêtre du village et de ses abords.

Les liaisons douces entre le bâti et le chemin de tour de village devront être conçues dans cet esprit de simplicité, sous réserve des strictes nécessités d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les plantations seront de type local et champêtre, en favorisant la diversité végétale. Les haies monospécifiques sont interdites. Dans le cas général, on favorisera les formes végétales traditionnelles à l'échelle des bâtiments, comme les arbres fruitiers (en recherchant les variétés anciennes locales).

La végétation autour du village, c'est surtout :

- des vestiges des structures linéaires accompagnant les ruisseaux et lignes de talweg ainsi que les routes et chemins ;

- des vergers (essentiellement pommiers et poiriers de plein-vent), autour des villages, hameaux et près des anciennes fermes

- des arbres en bouquets, en lignes courtes ou isolés bordant ou bornant les champs

Liste indicative de plantes champêtres locales :

- Frênes (qui servait à la feuillée pour compléter l'herbe en fin d'été très sec, très bon bois de chauffe => souvent tenu en têtard)

- Érable plane (bornage, ombre près des maisons)

- Chêne (petits bosquets)

- Tremble (près des ruisseaux et dans les terrains plus « mouillés »)

- Noyer : en isolat, autrefois pour l'huile / éclairage et pour son bois d'œuvre

- Tilleul (traditionnellement planté près des fermes : ombre et tisane)

- Strates arbustives pour les haies champêtres : Sorbier, cerisier sauvage (merisier), sureau, noisetier, épine noire, fusain, (arbres : frêne, érable, aulne (près des cours d'eau), cerisiers sauvages, pommier sauvage, pruniers sauvages...)

- Lilas (près des habitations)

L'organisation des stationnements devra respecter les dispositions du règlement de la zone AUa, avec notamment, pour les logements :

- 1 place par logement jusqu'à 45 m² de surface de plancher

- 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de plancher

En outre, dans le secteur S1, un parking collectif est à créer, le long de la RD, pour conforter l'offre de stationnement.

La pente sera mise à profit pour privilégier les stationnements souterrains, en favorisant la mutualisation des équipements. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée et argumentée, les stationnements seront organisés de la manière suivante :

- au moins une place par logement doit être réalisée en parking enterré ou semi-enterré sous les immeubles, ou sous auvent

Les stationnements extérieurs doivent préférentiellement être traités en matériaux perméables, positionnés aux abords des voies de dessertes internes, et encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage. Pour ces aménagements, si des exhaussements de sol s'avèrent nécessaires, ils devront être soutenus par des murs afin de créer un effet de « socle », en accompagnement des constructions.

Les talus ou rampes générés par les aires de stationnements auront dans la mesure du possible, une pente inférieure à 30%, et au-delà, le dénivelé sera traité par des ouvrages maçonnés soignés.

Dans tous les cas, les garages seront réalisés sous forme de box ouverts, pour garantir la destination de stationnement.

Les édicules techniques (transformateur, locaux ordures) seront, dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments à l'exception d'un espace mutualisé pouvant être envisagé par tranche en liaison à la desserte principale. Dans ce cas, chaque ensemble sera implanté judicieusement ne portant pas atteinte aux paysages (en adossement à un bâtiment, à un ouvrage maçonné, ou à une structure végétale conséquente et fera l'objet d'une conception architecturale et paysagère soignée.

4-Traitements des abords des constructions et des limites

Quand les stationnements sont réalisés en souterrain, les abords des constructions seront traités en prairie naturelle sur pleine terre. Le taux d'artificialisation des sols des emprises non bâties ne devra pas excéder 20% (autrement dit : 80% des sols des emprises non-bâties sera traité en pleine terre et végétalisé)

Quand les stationnements sont admis en surface (semi-enterrés ou sous auvent), le taux d'artificialisation du sol des emprises non bâties n'excédera pas 40 %.

Tout en s'assurant du respect de la réglementation liée aux déplacements des personnes à mobilité réduite, les circulations, seuils d'accès aux bâtiments et terrasses de plain-pied seront traités en matériaux semi-perméables (dallage joint gazon, stabilisé, graviers, dalles alvéolées, pelouse sur mélange terre-pierre,...) pour limiter le ruissellement.

5- Prescriptions architecturales

Qualité des logements :

- Les logements doivent être traversants et rechercher préférentiellement une triple orientation.

- Les logements se projetteront vers l'extérieur avec des loggias couvertes ou des balcons filant d'une superficie variable en fonction de la taille des logements.

- Les appartements en rez-de-jardin pourront bénéficier d'un jardin privatif ou commun. Leur largeur ne pourra excéder 3 fois la largeur des balcons, sans pour autant dépasser une largeur de 5 m. Cette largeur pourra être diminuée en fonction des implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Toitures :

- La couleur des couvertures des toitures ne sera pas identique à celles des toitures des constructions voisines.

- Seront privilégiées les toitures à 2 pans.

Façades:

- Les façades auront une longueur maximale de 17 m de long et 12 m de large.

- La couleur des façades ne sera pas identique à celle des façades des constructions voisines.

Sont interdits :

- les ouvrages d'eau pluviale en PVC

- les enduits plastique

- les enduits blancs

Sont au contraire privilégiés :

- les ouvrages d'eau pluviale en zinc ou cuivre

- les volets bois peints ou bois naturel, battants ou coulissants

- les enduits minéraux

- les menuiseries bois

6-Les intentions d'aménagement

