

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de La Vernaz



Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 28 Mars 2023 approuvant l'évolution du PLUi-H suite à recours gracieux de l'Etat.

Le Président
Fabien TROMBERT

- 5.1.10 -

SOMMAIRE

<u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...</u>	<u>4</u>
1.1. CONFORT THERMIQUE	4
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	5
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	5
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	7
<u>2. PHASAGE DES OAP.....</u>	<u>8</u>
<u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA VERNAZ</u>	<u>10</u>
<u>4. VER 02 CHEF-LIEU – 0.3 HA</u>	<u>11</u>
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	11
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	12
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	13
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	13
<u>5. VER 03– - CHEZ NICOUD - 0,5 HA – OAP STRUCTURANTE</u>	<u>15</u>
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	15
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	16
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	16
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	16

PREAMBULE

La commune de la Vernaz constitue depuis la Vallée d'Aulps, l'entrée sur la vallée du Brevon, et a su conserver son identité montagnarde et rurale. La covisibilité remarquable avec la commune de la Forclaz valorise le statut de porte d'entrée de La Vernaz qui dispose d'un pôle administratif au chef-lieu et d'une école, assurant la vie de la commune, qui connaît sur la dernière période Insee des dynamiques résidentielle montrant une attractivité démographique (+2,8%/an sur 2011-2016 selon l'Insee), en lien avec sa position géographique.

En effet les actifs résidant sur la commune sont polarisés par le bassin d'emploi de Thonon agglomération et en termes de réponse aux besoins de proximité, par Lullin, elle-même identifiée comme bourg structurant à l'échelle du Haut-Chablais.

Face à ces dynamiques, il s'agit de maintenir l'attractivité démographique de la commune, en lien avec la capacité de ses réseaux et de son parc d'équipement, tout en évitant de devenir une commune dortoir, annihilant progressivement son identité encore bien visible et valorisée aujourd'hui.

En effet les espaces interstitiels de type vergers et les nombreuses coupures vertes participent à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de la commune. De même le style architectural reste préservé et vise à l'être encore demain, induisant un objectif de développement modéré. En effet, il s'agit pour la commune de maîtriser le développement des dernières années et de continuer à accueillir des habitants permanents en fournissant un parc de logement accessible.

Ainsi, en lien avec le projet politique, la Vernaz a été identifiée comme village sous influence du cœur urbain.

Les OAP traduisent les objectifs suivant du PADD :

- *Objectif 14 : Articuler le développement autour de l'armature des bassins de vie du Haut-Chablais*
 - *Veiller à fixer des limites stratégiques à l'étalement urbain afin de garantir un paysage urbain cohérent*
 - *Porter une réflexion sur la mixité urbaine afin de lutter contre le risque de « commune dortoir »*
 - *Permettre une urbanisation en densification douce, cohérente avec les documents de risques en vigueur*
- *Objectif 15 : Engager une politique de l'habitat s'inscrivant dans une logique de planification territoriale*
- *Objectif 16 : Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle afin de permettre une évolution bien répartie*
- *Objectif 20 : Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques*
- *Objectif 23 : Mettre en œuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire*

DISPOSITIONS GENERALES

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. CONFORT THERMIQUE

La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation, pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées.

Ainsi une réflexion approfondie doit être apportée sur l'isolation du bâtiment, en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit de prévoir de s'isoler du froid, comme de la chaleur.

Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments pourra être prévu (façades ventilées, puits canadien ...).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Elle devra être réfléchie afin de permettre de :

- Gérer la lumière et la chaleur gratuite, par le biais de grandes ouvertures et percements au sud (prise en compte de la luminosité et des vents dominants dans l'implantation des pièces, percements, terrasses...).
- Privilégier l'implantation des espaces-tampons sur le côté de la construction le plus exposé aux vents dominants (le plus souvent la façade OUEST) -Nécessité de prendre en compte les bises de pente (venant du NORD).
- Planter ponctuellement des arbres de haute tige au sud du bâtiment, de manière à adoucir l'atmosphère en cas de forte chaleur et à favoriser l'ombrage.
- Créer une protection végétale au NORD du bâtiment de façon à isoler ce dernier des intempéries et nuisances (froid, vent, pluie, bruit).
- Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans le cas d'ouverture à l'urbanisation des OAP.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation SUD ou OUEST pour renforcer le confort d'été.
- L'implantation des constructions devra favoriser un éclairage naturel optimal ainsi que l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment).

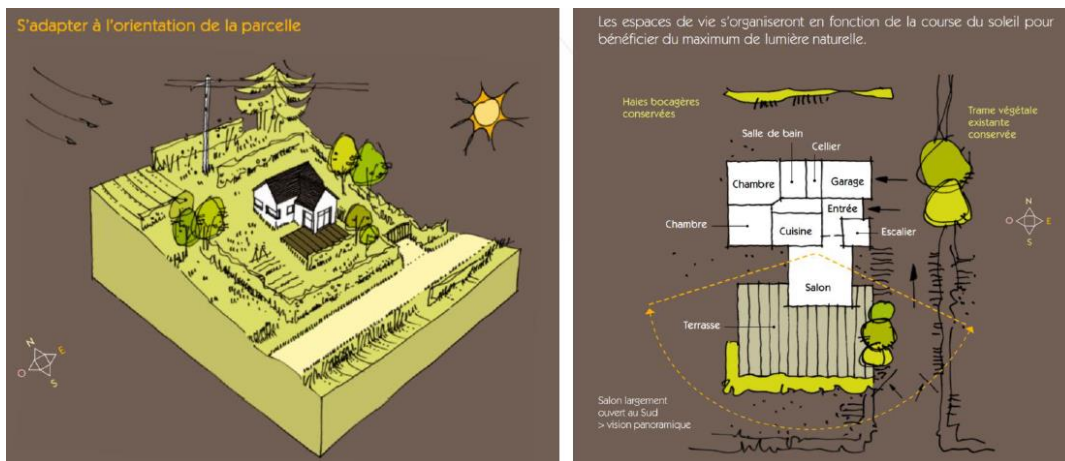


Image à titre illustratif

1.2. ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables se développe de plus en plus sur le territoire. Il s'agit ici de donner des préconisations sur leur implantation afin de garantir leur bonne utilisation et une insertion optimale dans la trame bâtie et paysagère en se concentrant sur les panneaux solaires dont l'aménagement induit souvent des externalités négatives sur la qualité des fronts bâtis.

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

- Donner une forme rectangulaire à l'assemblage des modules : bannir les L, T ou U contournant une souche de cheminée ou une lucarne.
- Grouper les capteurs en une nappe unique, y compris en cas de combinaison de capteurs thermiques et photovoltaïques.
- Respecter les plans et les lignes du bâtiment : même inclinaison et même orientation que les arêtes et pans du toit et de la façade, alignement sur les baies...
- Assortir les couleurs : du matériau de couverture avec les capteurs, mais aussi des cadres supportant des modules pour éviter un effet de damier.
- Soigner les détails : raccords, fixations, câbles

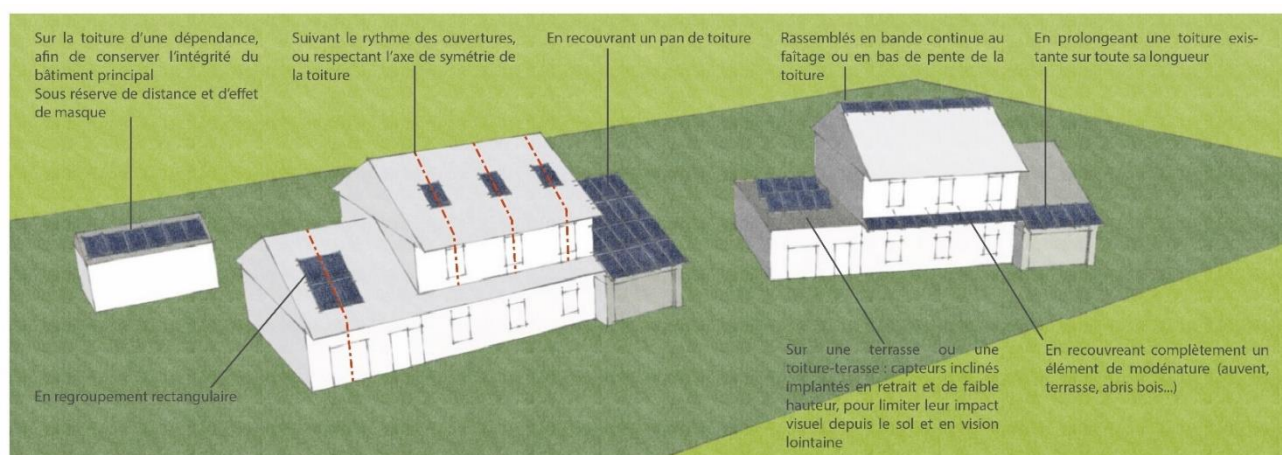


Image à titre illustratif

1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE

L'implantation des constructions dans la pente est l'une des contraintes majeures d'urbanisation pour les communes de montagne. Celle-ci repose sur trois critères fondamentaux :

LE RELIEF : les travaux de terrassement souvent coûteux et inesthétiques induisent la prise en compte du terrain naturel. Cela permet de bien ajuster les constructions au terrain.

- Il s'agira de concevoir des projets sur mesure.
- Les pièces de vie pourront donner un accès direct au terrain naturel.
- La maison suit la pente naturelle du terrain par un jeu de niveau induisant des décrochés de volumes.

LES ACCES : Le garage en sous-sol est peu adapté à la plupart des terrains, et entraîne des travaux de terrassements supplémentaires. La solution la plus simple est à privilégier, généralement où l'accès est le plus direct depuis la voie

- Les accès directs depuis la rue libèrent plus d'espace extérieur privé.
- L'accès au garage se fait par le bas, si la voie est en bas, par le haut, si la voie est en haut.

L'ORIENTATION & LES VUES : l'un des objectifs stratégiques véhiculé dans toutes les OAP est d'optimiser le foncier et donc, d'économiser ou du moins de limiter les espaces résiduels. De même une implantation plus proche des voies induit un gain de place non négligeable.

- Une forte dimension paysagère est véhiculée avec la notion d'implantation car l'urbanisation future conditionne le paysage de demain.
- Rester vigilant sur le traitement paysager des sites en forte covisibilité notamment.
- Porter un regard paysager lors de l'aménagement des sites : adaptation au terrain naturel et non l'inverse.

L'AMENAGEMENT DU TERRAIN : des éléments présents sur le site, tel les arbres, haies, murets...constituent les fondements de l'aménagement d'un terrain.

- Pour les plantations, privilégier les essences locales.
- Planter des haies champêtres mélangeant les espèces et créant des prospects qualitatifs.



Montriond



La Côte d'Arbroz



Le Biot

1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

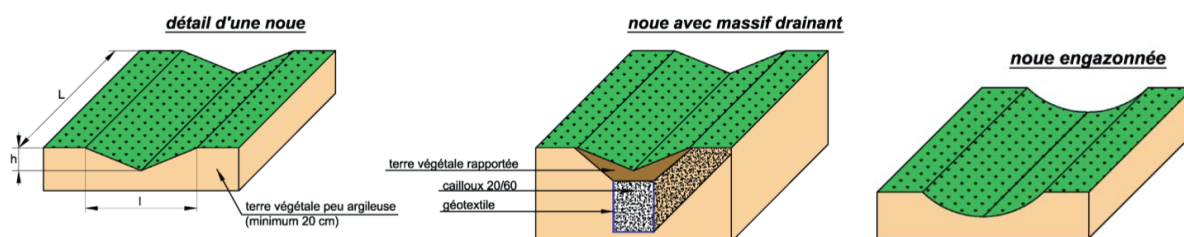
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

Toute opération devra prendre en compte le "Guide Technique de Gestion des Eaux Pluviales" annexé au PLUI-H.

► AIDE A LA DECISION :

Les bassins de rétention et/ou fossés et noues devront avoir une configuration naturelle. Eviter les ouvrages rectilignes ayant une apparence trop artificielle ou technique ainsi qu'un fond plat du bassin

Les noues accompagnant les bassins de rétention font office de chenal d'écoulement. Il s'agira de déterminer le tracé le plus long et/ou sinueux possible favorisant au maximum l'infiltration des eaux.



http://services-urbains.lillemetropole.fr/public/doc/eauxPluviales/06_Fiche_Technique_3.pdf



Image à titre illustratif

Dès lors qu'une zone humide se situe à proximité de l'OAP il s'agira d'aménager ce type de dispositif, préservant le bon fonctionnement de la zone humide.

1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS

HABITAT DE TYPE COLLECTIF : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes.



Montriond



Morzine



La Forclaz

HABITAT DE TYPE INTERMEDIAIRE : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privés.



Chalet Yosemite- Tignes- 6 logements



Morzine



La Vernaz

HABITAT DE TYPE GROUPE : habitat individuel mitoyen, disposant d'un accès individualisé, accolé de façon horizontale (exemple i/ : ci-dessous)

HABITAT DE TYPE INDIVIDUEL : habitat individuel isolé (exemple ii/ : ci-dessous)



i/ Les Gets



ii/ Revvroz

2. PHASAGE DES OAP

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Dans une logique d'échelonner l'urbanisation sur le long terme à l'échelle de temporalité du PLUi-H. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets situés en zones 1 AU, est phasée dans le temps. En effet, l'objectif est de modérer la consommation foncière et donc l'artificialisation des sols, en optimisant le foncier constructible. Ainsi les secteurs OAP ont été catégorisés selon deux types, à savoir, site en densification et site en extension. Cela permet de prioriser l'ouverture à l'urbanisation et de garantir un phasage de l'urbanisation dans le temps du PLUi-H.

Sont destinés à être urbanisés en priorité :

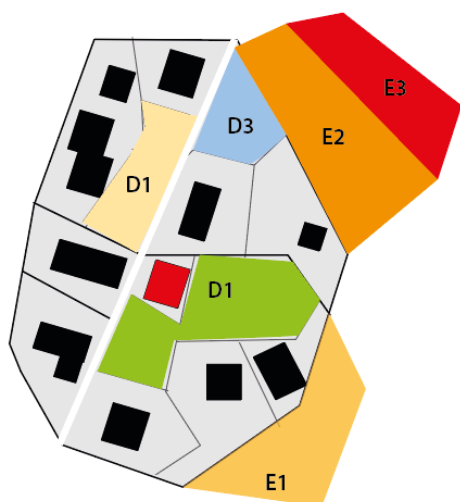
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification a été réalisé.

Indiçage des secteurs de projet

Les secteurs en « D » ou « E » comprennent, sur certaines communes, des indices allant de 1 à 3 (D1, D2 [...] E3). Cela permet de renforcer le phasage de l'urbanisation :

- Dans le cas où les communes comportent plusieurs entités urbaines significatives, dotées chacune d'elle, de plusieurs sites de projet.
- Dans le cas où les sites de projet sont localisés de façon plus ou moins proches des pôles de l'armature territoriales. Ainsi, plus les sites de projets sont éloignés des pôles/ chef-lieu, équipements et commerces, plus leur ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps.

Un pourcentage de réalisation des OAP est imposé, garantissant un phasage raisonné et raisonnable dans le temps. Cela permet également d'avoir une vision globale de l'urbanisation future du Haut-Chablais. Ainsi les secteurs en densification puis en extension, seront ouverts, sous réserve qu'un pourcentage significatif de secteurs de projets voisins soient réalisés au préalable. Les pourcentages de réalisation nécessaire, pour ouvrir à l'urbanisation un secteur, sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Le livret des OAP indiquera la catégorie (D ou E) et l'indice attribués pour chaque OAP /secteur de projet.

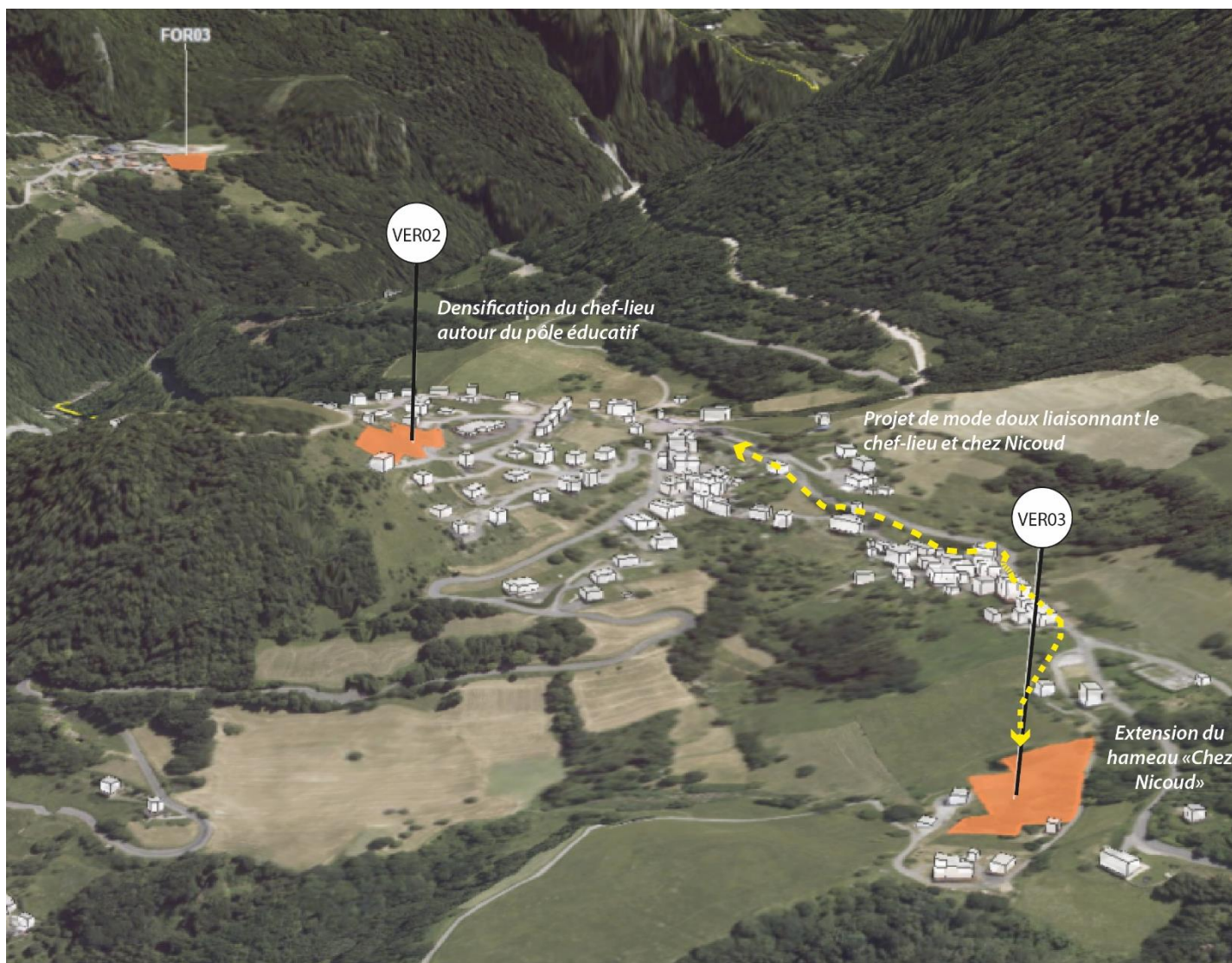


Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné
D	Densification-urbanisation "immédiate"
D1	Densification sous réserve d'avoir réalisé 70% de la D1
D2	Densification sous réserve d'avoir réalisé 70% de la D2
D3	Densification sous réserve d'avoir réalisé 70% de la D3
E	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 70% D
E1	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 70% de D1, D2,
E2	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 80% de E ou E1
E3	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 100% de E2

► PHASAGE DES OAP A LA VERNAZ

n° site	Superficie	Zonage	Phasage
VER02	2559	1AUC	NC
VER03	5000	2AU	NC

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA VERNAZ



LES OAP

4. VER 02 CHEF-LIEU – 0.3 HA

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé au cœur du chef-lieu de la commune, sur un espace en partie en dent creuse, le secteur OAP s'inscrit dans une tissu villageois résidentiel de type chalet individuel, sur le coteau du chef-lieu.

Le site présente une très forte pente, induisant des contraintes d'aménagement. En effet les constructions alentours, et l'aménagement de la voirie desservant le site, ont induit des terrassements importants et souvent peu qualitatifs d'un point de vue paysager.



Vue du site depuis le virage-enrochement en amont du site stabilisant les sols mais peu qualitatifs



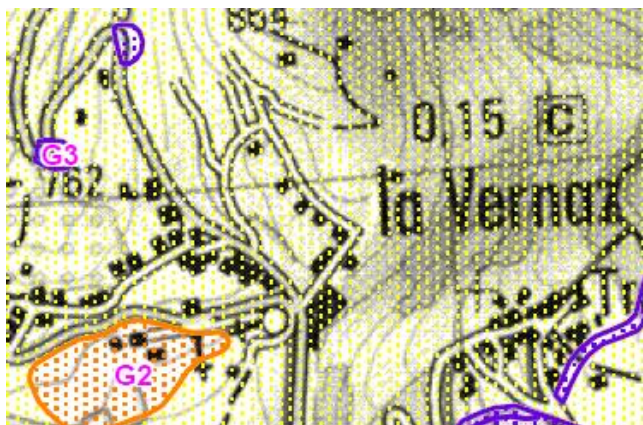
Sortie du site et insertion du bâti dans la pente peu qualitatifs

Le site offre cependant une vue remarquable sur le grand paysage et des covisibilités intéressantes avec la Vallée du Brevon (sur Reyvroz notamment), qu'il s'agira de préserver.

A proximité des équipements communaux structurants, à cinq minutes à pieds de la Mairie et de l'Ecole de la Vernaz. Ce secteur est stratégique pour la commune, dont le souhait est d'optimiser le foncier encore constructible, tout en améliorant la trame bâtie existante.



Vue sur la Commune de Reyvroz



La carte d'aléas de La Vernaz (nov. 2004) identifie le site comme étant en zone H1 G1 : glissement de terrain, fluage et zone humide dont le niveau d'aléas est faible.

► A RETENIR

Situation-armature	Village sous influence d'un cœur urbain
Destination	Habitat permanent
Zonage du PLUi-H	1AUC
Desserte voirie	Voirie du réseau communal existante desservant des constructions existantes.
Desserte réseau d'eau potable	
Topographie-pente moyenne	Pente moyenne de 46%
Densité	20 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Intégration qualitative des constructions et réseaux dans la pente et dans le paysage

Limiter les déblais et remblais dans le cadre de l'aménagement du site et stabiliser les sols grâce au couvert végétal

Optimisation du foncier constructible

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le site OAP est enserré dans un secteur d'habitat résidentiel où le bâti est individuel. Les bâtis sont de formes rectangulaires, aux volumes importants. Les constructions ont une vocation d'habitat, proportionnées pour accueillir des ménages avec familles, elles possèdent toutes un espace extérieur privatif, jardinée et/ou aménagé.

Les équipements publics (salle polyvalente, city stade) sont à proximité directe et l'école et la Mairie accessible à pied par le chemin du Cey.

Densité de l'habitat : 20 logt/ ha

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 7 logements individuels et/ou individuels groupés, sur l'ensemble du périmètre OAP.

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au site sera aménagé depuis le virage du pied de l'OAP.

Voirie : Une voie longe le pied du site, l'accès sera aménagé depuis celle-ci. La voirie sera calibrée pour une circulation double sens, avec aire de retournement.

Stationnements : les stationnements seront intégrés aux constructions, en aérien ou en souterrain. Un parking visiteur est prévu sur le site et sera mutualisé entre les 7 logements projetés.

Cheminements doux : un cheminement piéton sera réalisé afin de rejoindre l'école, située en contrebas.

4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit, implantation et aspect architectural des constructions : Il s'agira de respecter les proportions des bâtis alentours, garantissant l'intégration du projet dans la trame urbaine existante et le maintien de covisibilités qualitatives en direction de la vallée du Brevon.

L'implantation des constructions sera perpendiculaire aux courbes de niveau. Les constructions devront être implantées dans la pente en limitant au maximum les déblais et les remblais. En tout état de cause, les rez-de-chaussée seront semi-enterrés.

Le schéma est non opposable et indique à titre indicatif l'esprit du projet.

Traitement paysager : En raison de la topographie et les covisibilités, il est nécessaire de donner les grands principes de traitement paysager sur ce secteur, d'autant plus stratégique, car situé au chef-lieu, en densification.

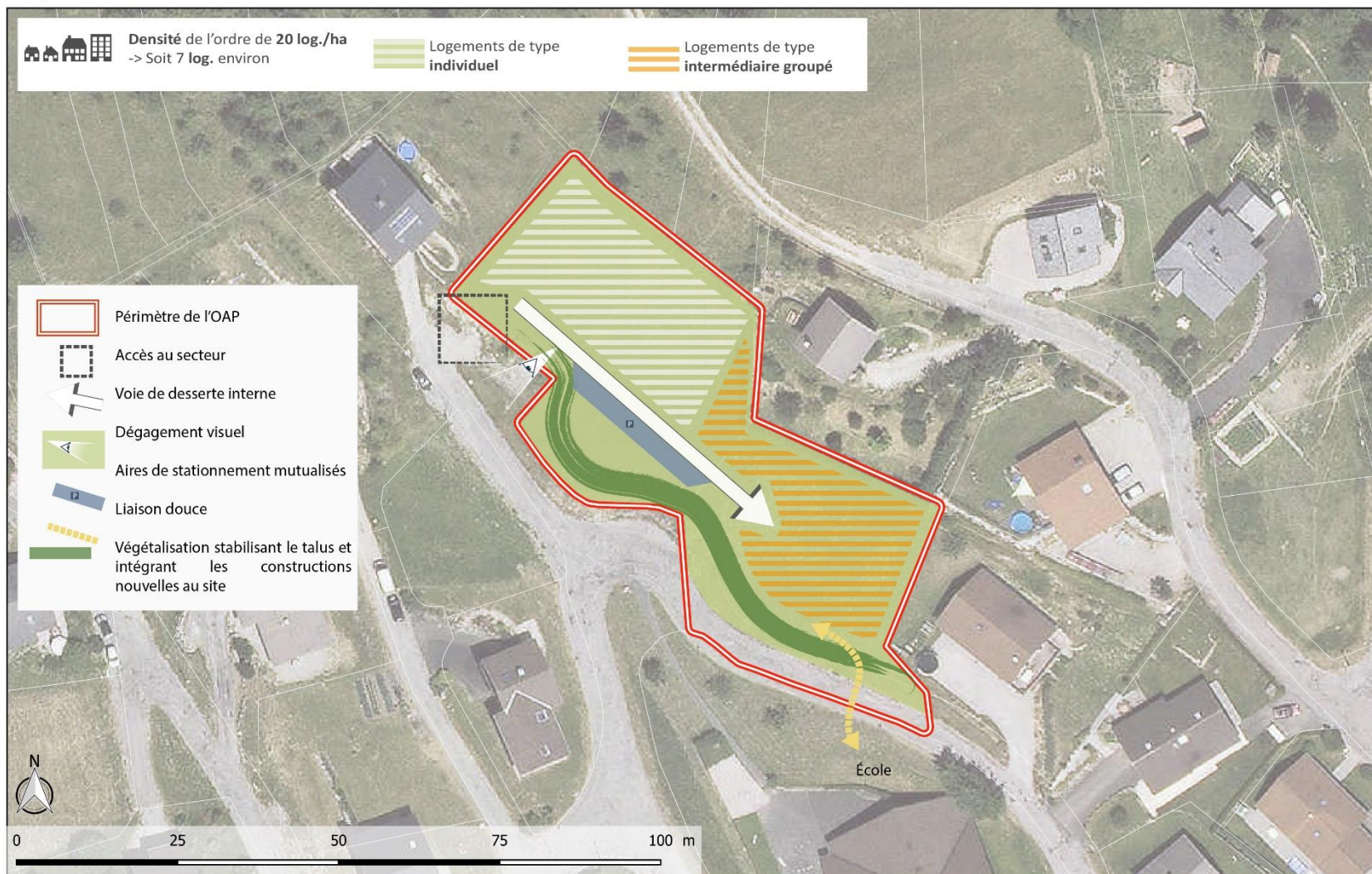
Le végétal devra être un élément essentiel car participant à la qualité du cadre de vie, la gestion des vis-à-vis et la stabilité des sols.

Les espaces de voirie et de stationnement devront être accompagnés d'une trame végétale arbustive composée d'essences variées. Concernant les murs de soutènement et enrochements, souvent peu qualitatifs, il s'agira de :

- Utiliser des pierres locales ou assimilées au contexte local,
- Opérer un traitement paysager et végétal en utilisant des essences locales.

Les clôtures sont interdites, et les haies préconisées. Ainsi, la délimitation des terrains et la gestion des vis-à-vis se feront par des aménagements paysagers. Les plantations devront recréer un esprit verger, aussi la plantation d'arbres fruitiers ou arbustes, est vivement conseillée dans les espaces interstitiels.

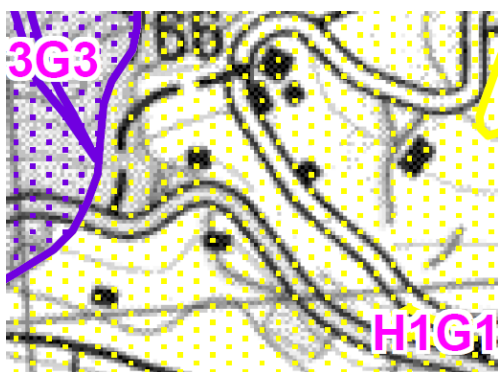
L'objectif est de préserver le caractère ouvert du site.



5. VER 03 – CHEZ NICOUD - 0,5 HA – OAP STRUCTURANTE

5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé au hameau de Bommely et d'une superficie de 0.33 ha, le secteur de projet est concerné par un aléa faible de glissement de terrain. Les bâtis alentours sont des constructions à vocation d'habitat. L'ambiance paysagère du site est entre rural et montagnard, sur un espace ouvert mais qui tend à se refermer au profit de l'avancée du couvert forestier. Cependant la localisation du site permet des covisibilités intéressantes avec le chef-lieu (vue depuis la route du Bommely, à l'amont du site).



Cartes des aléas



Covisibilité sur le chef-lieu

► **A RETENIR**

Situation-armature	
Destination	Habitat permanent
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Voie communale, route de Bommely
Desserte réseau d'eau potable	Pas de desserte en eau potable à ce jour
Topographie-pente moyenne	20 à 30%
Densité	20 logt/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Affirmer le statut de hameau de Bommely

Création d'une voirie reprenant l'esprit verger de la Vallée du Brévon

Implanter les constructions de façon harmonieuse

5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain :

Le site est bordé par un groupement bâti dont les volumes importants, rectangulaires ou carrés. Le bâti est implanté parallèlement à la voirie (le plus long côté de la construction est parallèle aux courbes de niveau). Il s'agira de retrouver ces caractéristiques bâties dans le cadre de l'aménagement du site.

Densité de l'habitat : 20 logt/ha

Mixité sociale : Secteur non concerné

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 10 logements sur l'ensemble du périmètre OAP. Une évolution du PLUi sera nécessaire pour ouvrir le secteur à l'urbanisation.

5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au site se fait par la voie communale n°1 dite du Bommely. Il devra s'adapter à la pente et être le moins visible possible. Un bouclage est possible depuis l'accès à la construction située à l'ouest du secteur. Dans ce cas, la voirie pourra présenter un sens unique de circulation.

Voirie : La voirie aura un rôle structurant dans l'aménagement du site, il s'agit de réaliser d'un bouclage du site en sens unique irriguant le secteur.

Stationnements : les stationnements seront intégrés aux constructions en aérien ou en souterrain. Des places visiteurs devront être prévues.

Cheminements doux : un cheminement piéton sera réalisé afin de rejoindre le secteur du Chef-lieu.

5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit des constructions : Les logements individuels groupés respecteront les proportions des bâtis alentours garantissant leur intégration dans la trame urbaine existante ainsi que le maintien de covisibilités qualitatives en direction de la vallée du Brevon.

L'implantation des constructions permettra de composer une morphologie urbaine ordonnancée par rapport à la voirie.

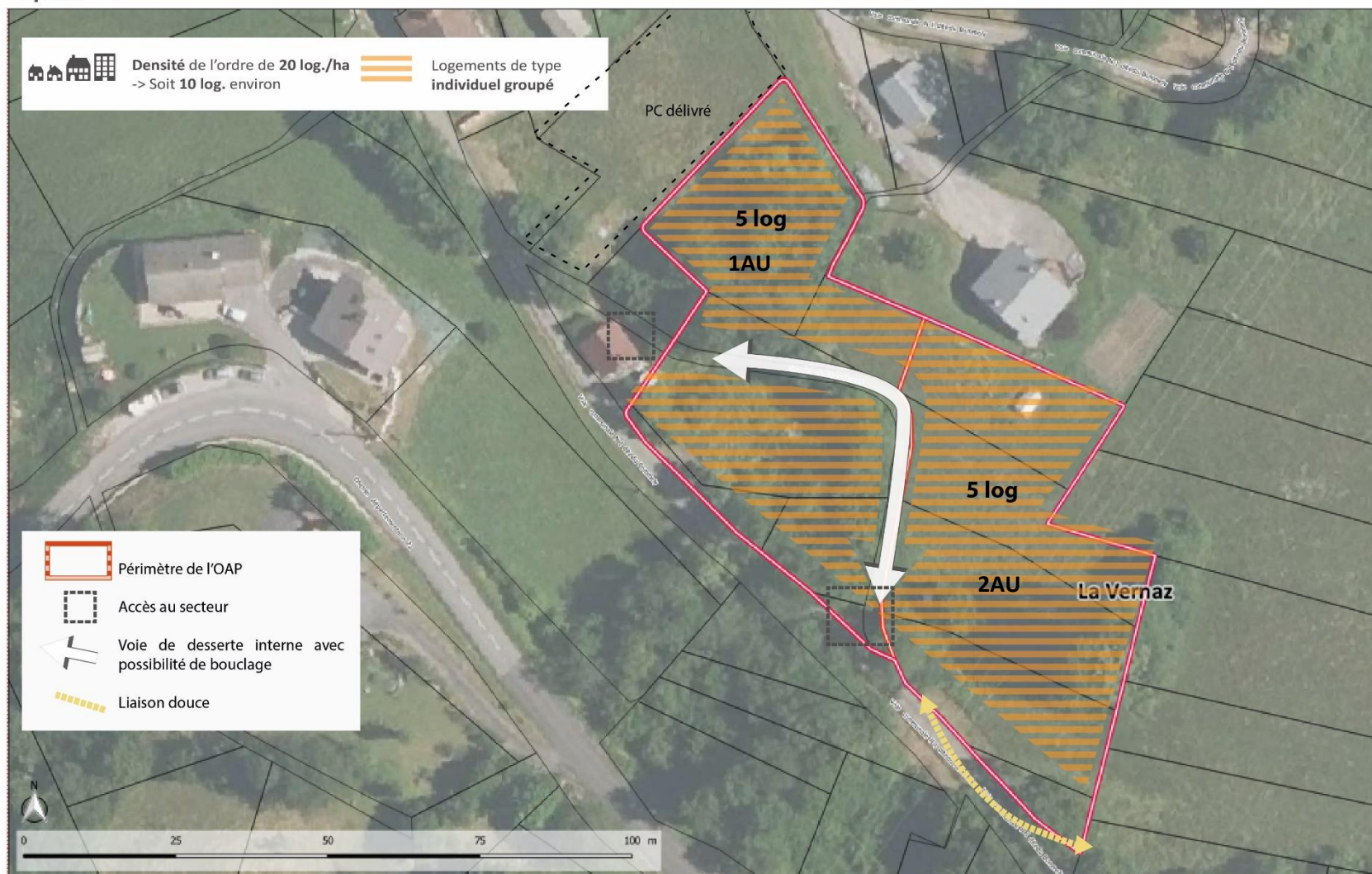
Les constructions devront être implantées dans la pente en limitant au maximum les déblais et les remblais. En tout état de cause, les rez-de-chaussée seront semi-enterrés.

Traitement paysager

Le végétal devra être un élément essentiel car participant à la qualité du cadre de vie, la gestion des vis-à-vis et la stabilité des sols.

Les clôtures sont à éviter, la délimitation des terrains et la gestion des vis-à-vis se feront par des aménagements paysagers. Les plantations devront recréer un esprit verger, aussi la plantation d'arbres fruitiers est vivement conseillée dans les espaces interstitiels.

Des transparences visuelles sont à conserver pour bénéficier de la vue et structurer le front urbain.





Esprit du projet