

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Vailly



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

- 5.1.1 -

SOMMAIRE

<u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION... 5</u>	
1.1. CONFORT THERMIQUE	5
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	6
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	6
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	8
<u>2. PHASAGE DES OAP..... 9</u>	
<u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE VAILLY..... 11</u>	
<u>4. VAI 05 SOUS LA COTE1 – 0,56 HA..... 13</u>	
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	13
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	13
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	14
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE	15
<u>5. VAI07 – LE LAVOUECT-SECTEUR RENOUILLET 18</u>	
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	18
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	19
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	19
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	20
<u>6. VAI04 – LE LAVOUECT-SECTEUR RENOUILLET 25</u>	
6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	26
6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	26
6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	27
6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	27
<u>7. VAI 08- SOUS LA COTE 2 29</u>	
7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	29
7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	29
7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	30
7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	30

PREAMBULE

La commune de Vailly a été identifiée comme village sous influence du cœur urbain de Thonon. Vailly est effectivement animée par des dynamiques résidentielles non négligeables, induisant un besoin en logement, pour les actifs polarisés par le bassin d'emploi de Thonon agglomération. La commune est articulée entre deux polarités : l'une correspondant au chef-lieu, pôle administratif et éducatif et l'autre au niveau de Sous la Côte, polarité commerciale.

La trame bâtie de la commune s'étend de part et d'autre des polarités, sur des coteaux abrupts. Elle est marquée par une identité rurale et montagnarde avec des cœurs de hameaux et de villages au bâti traditionnel. La maison individuelle reste le mode d'habiter privilégié, bien que des logements de « type intermédiaire » se développent sur le hameau de Sous la Côte.

Le hameau du Lavouet constitue un pôle résidentiel dont le développement ces dernières années induit des enjeux en termes de structuration du front urbain et d'intégration paysagère des constructions nouvelles.

En effet, se sont construits, récemment sur la commune au niveau de Sous la Côte, 3 collectifs HALPADES et 2 collectifs en accession à la propriété réalisés en 2007 (soit + 150 habitants). Le village comporte également de l'habitat intermédiaire (maisons jumelées), des bâtis anciens ont fait l'objet de réhabilitations, montrant la position stratégique du hameau en matière d'habitat.

Les OAP traduisent les objectifs suivants du PADD :

- *Objectif 14 Articuler le développement autour de l'armature des bassins de vie du Haut-Chablais*
Déclinaison 8 : Conforter leur rôle de bourg d'équilibre autour des villages répondant aux premières nécessités de la vie quotidienne (équipements de proximité, commerces de bouches, services à la personne...).
- *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*

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).

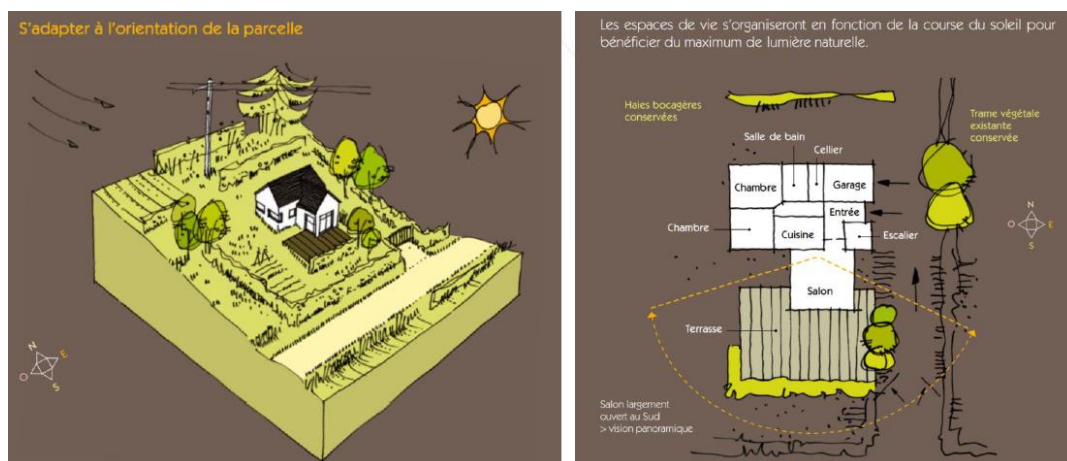


Image à titre illustratif

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 particulier pour 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.

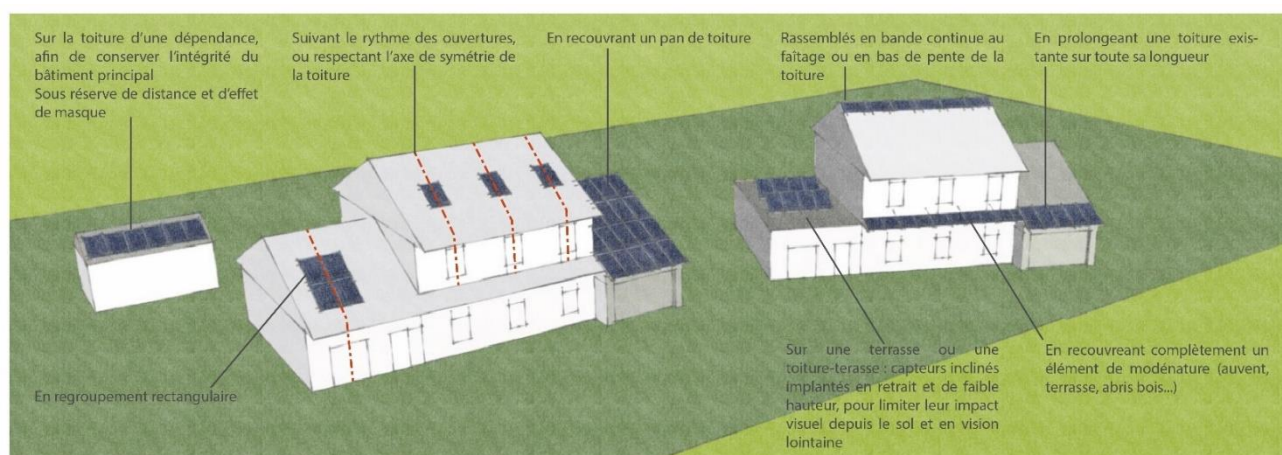


Image à titre illustratif

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, tels 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



Vailly

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.

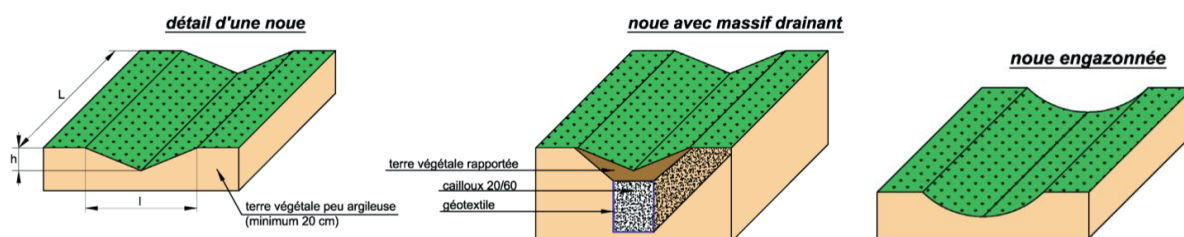
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

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/ Reyvroz

2. PHASAGE DES OAP

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Afin 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. 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 : 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.

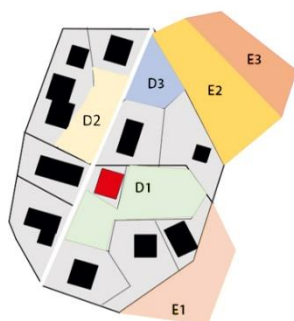
Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification a été réalisé.

Indiçage des secteurs de projet

Les secteurs « 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 territoriale. 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.

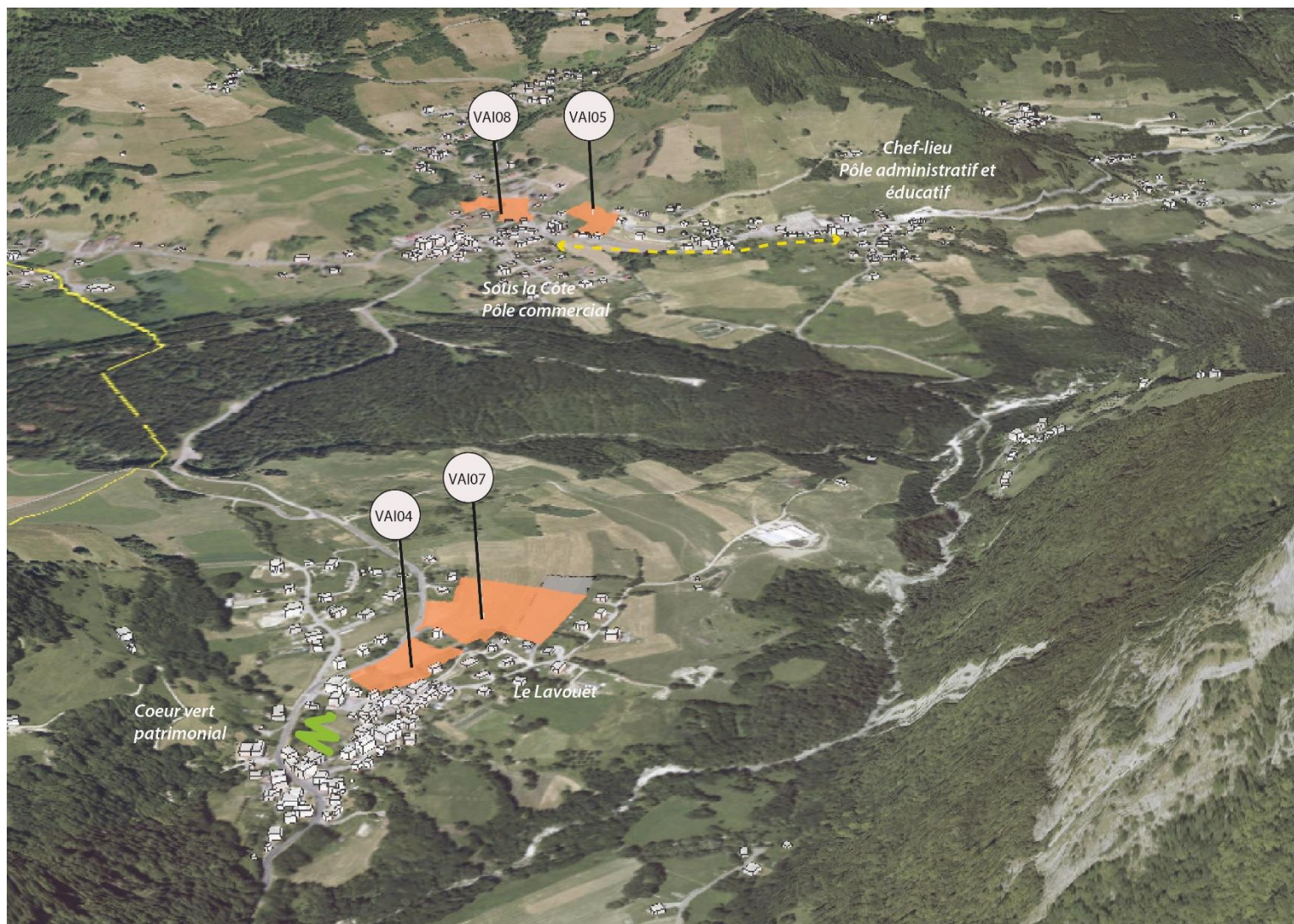
Un pourcentage de réalisation des OAP est imposé, garantissant un phasage raisonné et raisonnable dans le temps. Cela permet également d'avoir une vision globale de l'urbanisation future du Haut-Chablais. Ainsi les secteurs en densification puis en extension, seront ouverts, sous réserve qu'un pourcentage significatif de secteurs de projets voisins soient réalisés au préalable. Les pourcentages de réalisation nécessaires, 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 attribué pour chaque OAP /secteur de projet.



Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné par le phasage inter OAP
D/D1	Densification-urbanisation "immédiate".
D2	Densification sous réserve que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D1
D3	Densification que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D2.
E/E1	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur D
E2	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E.
E3	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E2.
2AU	Phasage par les règles de la zone 2AU – procédure de révision/modification du PLUi

n° site	Superficie	Zonage	Phasage
VAI04	5290	2AU	NC
VAI05	5584	1AUC	D2
VAI07	16645	1AUH	E
VAI08	6876	1AUA3	D1

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE VAILLY



Sous la Côte

Le secteur de sous la Côte constitue la polarité commerciale de la commune. Les secteurs de projets de VAI05 et VAI08 sont structurants pour la commune, dans le sens où ils permettent d'accueillir des habitants nouveaux et répondre au parcours résidentiel complet des ménages. Un mode doux reliant les deux polarités a été étudié et fait le lien entre le pôle de vie et le chef-lieu, aux fonctions administratives et éducatives. La vue d'ensemble ci-après retrace l'ensemble des aménagements envisagés sur la commune à l'horizon du PLUi et montre la cohérence d'ensemble du projet communal.



4. VAI 05 SOUS LA COTE1 – 0,56 HA

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

A deux pas de Sous la Côte et d'un cheminement, permettant un accès sécurisé aux services administratifs et au pôle éducatif, le site est extrêmement pentu. Les constructions alentours s'insèrent plus ou moins bien dans le paysage pour des questions d'implantation ou d'aspect.

La pente moyenne est de 35% à 40%. Cela induit de forts déblais et remblais dont la gestion est à anticiper dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La proximité des deux polarités communales fait de ce site, un secteur stratégique (accessibilité, localisation, paysage...).



Vue du site depuis l'aval et depuis la voie communale en limite ouest du site, au niveau de l'épingle.

► A RETENIR

Situation-armature	Hameau stratégique d'un village-bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUc
Desserte voirie	Route du Brevon et voie communale
Desserte réseau d'eau potable	
Topographie-pente moyenne	Point de vigilance, pente moyenne de 35/40%
Densité	20 logts/ha soit 8 logements
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Aménager un nouveau secteur d'habitat en comblement de dent creuse sur le flanc de la Tête de la Rosse

Insertion paysagère de la voirie et des constructions dans la pente

Optimiser les voiries existantes et mailler le coteau pour en faire une zone d'habitat balcon.

Valoriser les covisibilités avec les sommets de la Vallée du Brévon.

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Sur les flancs de la Tête de la Rosse. Les bâtis sont de type individuel et bénéficient d'une superficie importante, mais relative quant à leur impact par rapport au terrain d'assiette de la construction. Les bâtis culminant en haut de la voie communale sont récents et leurs volumes manquent parfois d'intégration dans le paysage (insertion dans la pente, aspect, énergies renouvelables, coloris...). 6 logements sont en cours de réhabilitation, affirmant l'attractivité résidentielle de la commune.

En revanche le pied de coteau comprend des bâtis plus anciens aux insertions dans la pente réussies. Il s'agira de s'inspirer de ce type de bâti pour réaliser les constructions dans le cadre de l'opération.



Sous la Côte- environnement bâti

Densité de l'habitat : 20 logements par hectare

Mixité sociale : 20% de logements à caractère social

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 8 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au site se fera depuis la voirie existante. Une aire de retournement sera aménagée en fin de voie.

Voirie : Une voirie principale interne desservant les constructions sera aménagée. Les accès aux constructions seront prévus depuis la voirie principale.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Les stationnements visiteurs seront mutualisés à l'échelle de l'opération.

Modes doux : Un mode doux devra relier l'opération au chef-lieu.

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

Gabarit et implantation des constructions :

Les constructions seront de type individuel et individuel jumelé ; d'un volume rectangulaire. La hauteur ne pourra excéder un étage plus comble, avec rez-de-chaussée surélevé, en cohérence avec la trame environnante.

Le faîtage devra suivre une implantation similaire à celle des constructions environnantes, à savoir, perpendiculaire aux courbes de niveaux, optimisant le respect des vis-à-vis.

Les constructions devront respecter le terrain naturel et s'insérer de façon harmonieuse dans la pente. Autrement dit, une partie de la construction sera obligatoirement enterrée, garantissant son insertion paysagère.

Enfin, il s'agit de gérer la transition entre bâti ancien du chef-lieu et constructions récentes au sortir de la Côte.

L'aspect des constructions alentours est assez éclectique :

- bâti traditionnel bordant la voie publique (aspect bois ou façades de tavaillons, couplées à de l'enduit maçonné)
- bâti récent, pavillonnaire sur le coteau (teintes claires, panneaux solaires en façade, toits d'aspect tuile)

Dans le cadre de l'opération, il s'agira de reprendre des volumes type bâti traditionnel, soit rectangulaires. L'aspect des constructions devra dans les teintes et choix des matériaux se rapprocher de celle des constructions traditionnelles.

Traitement paysager

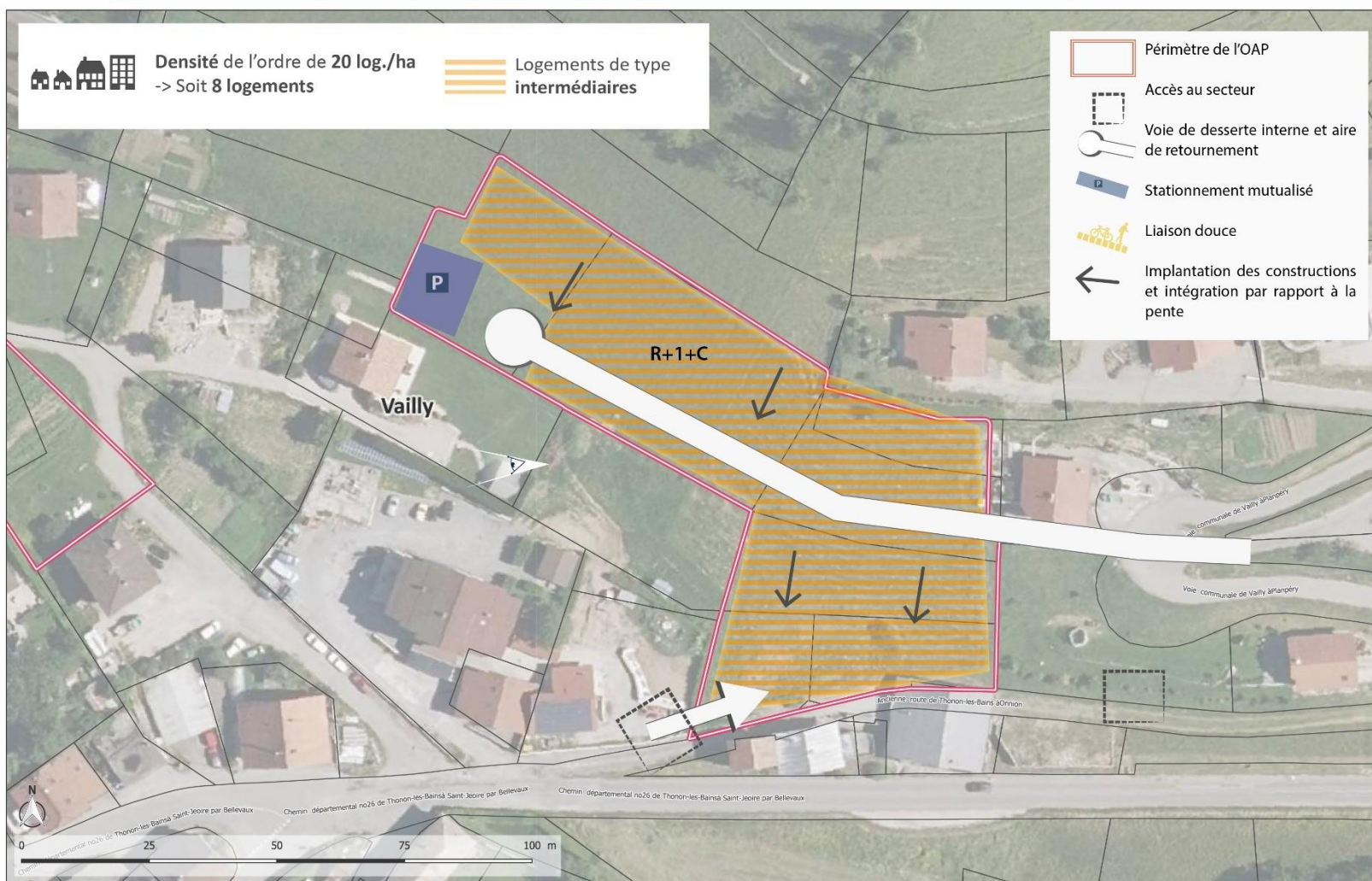
Situé sur un pré pâturé, le paysage est ouvert. Le flanc de la Tête de la Rosse est également particulièrement visible depuis la Vallée du Brevon.

Le paysage ouvert devra être maintenu. Les plantations, s'il y en a, devront être clairsemées, permettant la gestion des vis-à-vis et laissant des transparences visuelles.



Logements de type
intermédiaires

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès au secteur
-  Voie de desserte interne et aire de retournement
-  Stationnement mutualisé
-  Liaison douce
-  Implantation des constructions et intégration par rapport à la pente



Le Lavouet

Le hameau stratégique de Lavouet comprend aujourd'hui une trame bâtie patrimoniale, dense et ponctuée d'espaces paysagers non bâtis de type vergers, potagers très qualitatifs. Pour autant, la trame urbaine développée alentours, sous forme de maisons individuelles peu denses, le long d'axes de circulation parfois étroits, forme un ensemble bâti périphérique éclectique, ayant créé une problématique d'enclavement.

La commune dans son projet de développer le hameau stratégique par deux OAP souhaite également désenclaver les constructions situées le long de la Route de la Folle.



Hameau patrimonial de Lavouet

5. VAI07 – LE LAVOUEY-SECTEUR RENOUILLET

L'OAP et ses principes ont été réalisés par le SIAC.

Face à un contexte bâti de haute qualité paysagère, il est apparu intéressant de réinterroger l'ensemble de l'OAP du Lavouet et de son aménagement, en proposant une autre approche intégrant un contexte à haute valeur patrimoniale.

5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

De grands tènements agricoles en belvédère sur le grand paysage, marquant l'entrée du hameau.

Accolée au hameau, cette OAP est stratégique pour le développement de la commune de Vailly.

Secteur raccordé en amont et en aval par la route départementale et un chemin rural.

Situé à l'entrée du hameau, l'enjeu de qualité paysagère, architecturale et patrimoniale est une priorité.

L'OAP constituant une extension de l'enveloppe urbaine du hameau, l'optimisation de l'usage du foncier est également une priorité qui se traduira par une diversification des typologies d'habitats intermédiaires et une densité adaptée (pour rappel, dans le SCoT du Chablais, les OAP n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat individuel).



Vue sur le site depuis le Chemin de la Folle



Trame bâtie à proximité du site

► **A RETENIR**

Situation-armature	Hameau stratégique du village bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUH
Desserte voirie	D26
Desserte réseau d'eau potable	RAS
Topographie-pente moyenne	10%
Densité	30 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	L'OAP est structurée en deux tranches distinctes mais qui devront constituer un ensemble cohérent.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

L'objectif de cette OAP est de composer avec le hameau de Lavouet, en s'inscrivant dans l'esprit du lieu et en réintégrant dans le nouveau projet les caractéristiques patrimoniales qui participent à la qualité paysagère, urbaine et architecturale de ce secteur.

5.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain : le secteur identifié jouxte un tissu bâti composé de logement individuel, destiné à accueillir des ménages avec enfant. La trame urbaine est peu dense et optimisée à ce jour peu le foncier. De fait l'OAP a pour objectif de boucler sur le long terme l'urbanisation d'un secteur jusqu'alors urbanisé au coup par coup.

Densité de l'habitat : 30 logements par hectares.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : L'OAP est structurée en deux tranches distinctes mais qui devront constituer un ensemble cohérent.

Chaque tranche doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ **30 logements** sur l'ensemble du périmètre OAP.

5.2. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie : La voirie et l'implantation des constructions à ses abords doit permettre de créer et de structurer une rue. L'objectif est de prolonger le hameau en reprenant sa structure en rues et ruelles caractéristiques.

La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déplacement des engins agricoles et permettre le désenclavement du secteur à l'Est. Néanmoins, l'objectif sera de créer une voie partagée, apaisée, permettant à la fois les déplacements routiers mais également les déplacements piétons et cyclables. L'enjeu est bien de créer une rue et non un accès routier.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions et les stationnements visiteurs au centre du secteur.

Modes doux : L'ensemble du secteur doit être perméable, évitant les cloisonnements et les impasses, l'habitat s'implantant aux abords de la voie comme cela est le cas dans le hameau.

L'aménagement intégrera des cheminements doux permettant de relier ce nouveau secteur avec le secteur bâti existant.

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

Gabarit et implantations des constructions

L'habitat sera principalement de type intermédiaire, favorisant les entrées individuelles dans les logements et les espaces d'intimité.

Les volumes bâtis reprendront ceux observés dans le hameau patrimonial et notamment les volumes des fermes de village. La densité devra contribuer à la qualité.

Les constructions s'intégreront dans la pente naturelle, de manière étagée, permettant une bonne intégration paysagère sur ce secteur à forte co-visibilité. Le terrain naturel devra au maximum être respecté, évitant les déblais et remblais.

Les faitages seront principalement parallèles à la pente afin de préserver les ouvertures paysagères, favoriser les cônes de vue, et éviter les effets de barrières visuelles.

Au vu de l'orientation des faitages, une exemplarité et une performance est attendue, privilégiant les énergies renouvelables.

Traitement paysager :

Les stationnements seront paysagers et prolongés par des espaces verts. La mutualisation des stationnements peut être envisagée.

Le secteur intégrera, dans sa conception, des espaces de rencontre et de sociabilité.

La qualité du traitement des toitures est stratégique car l'arrivée sur le hameau domine cette opération. Le hameau est en co-visibilité avec le chef-lieu.

Les espaces bâtis bénéficieront d'un espace vert privatif.

L'aménagement des stationnements devra être accompagné de plantation de type arbres fruitiers ou encore de haies à plantes vivaces, faisant échos aux nombreux vergers de la Vallée de Brevon.

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis notamment avec le bâti existant.

La mono-végétalisation est interdite. Il s'agira d'utiliser des essences variées pour opérer un traitement de qualité.

Les vues sur les sommets environnant seront préservées.

► EXEMPLES ILLUSTRÉS D'HABITAT INTERMÉDIAIRE ET D'IMPLANTATIONS

Exemples d'implantation et d'alignement sur la rue avec des faîtages parallèles à la pente



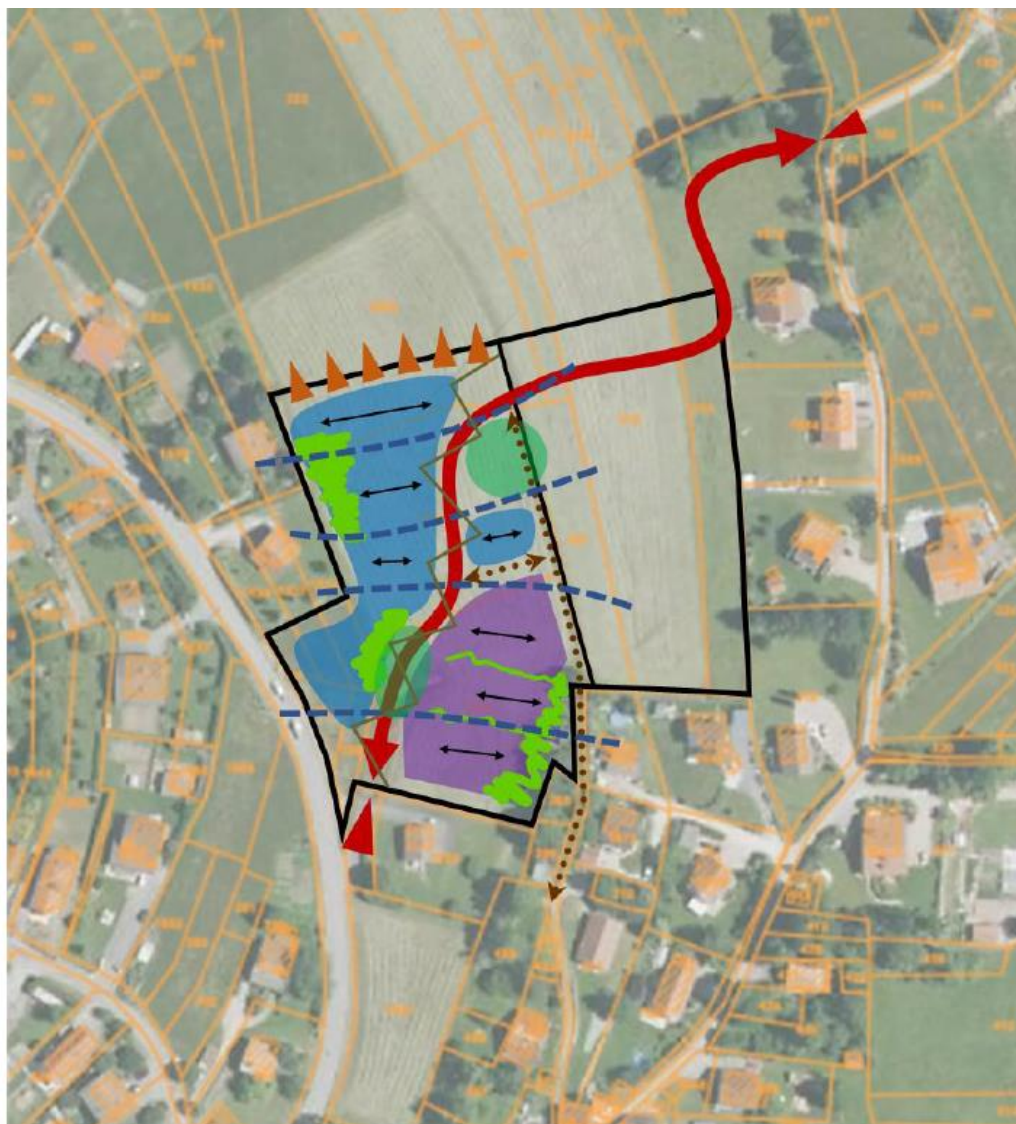
Exemples de dialogue entre bâti patrimonial et architecture contemporaine, respectant la volumétrie patrimoniale



Exemples d'implantation dans la pente d'habitat intermédiaire

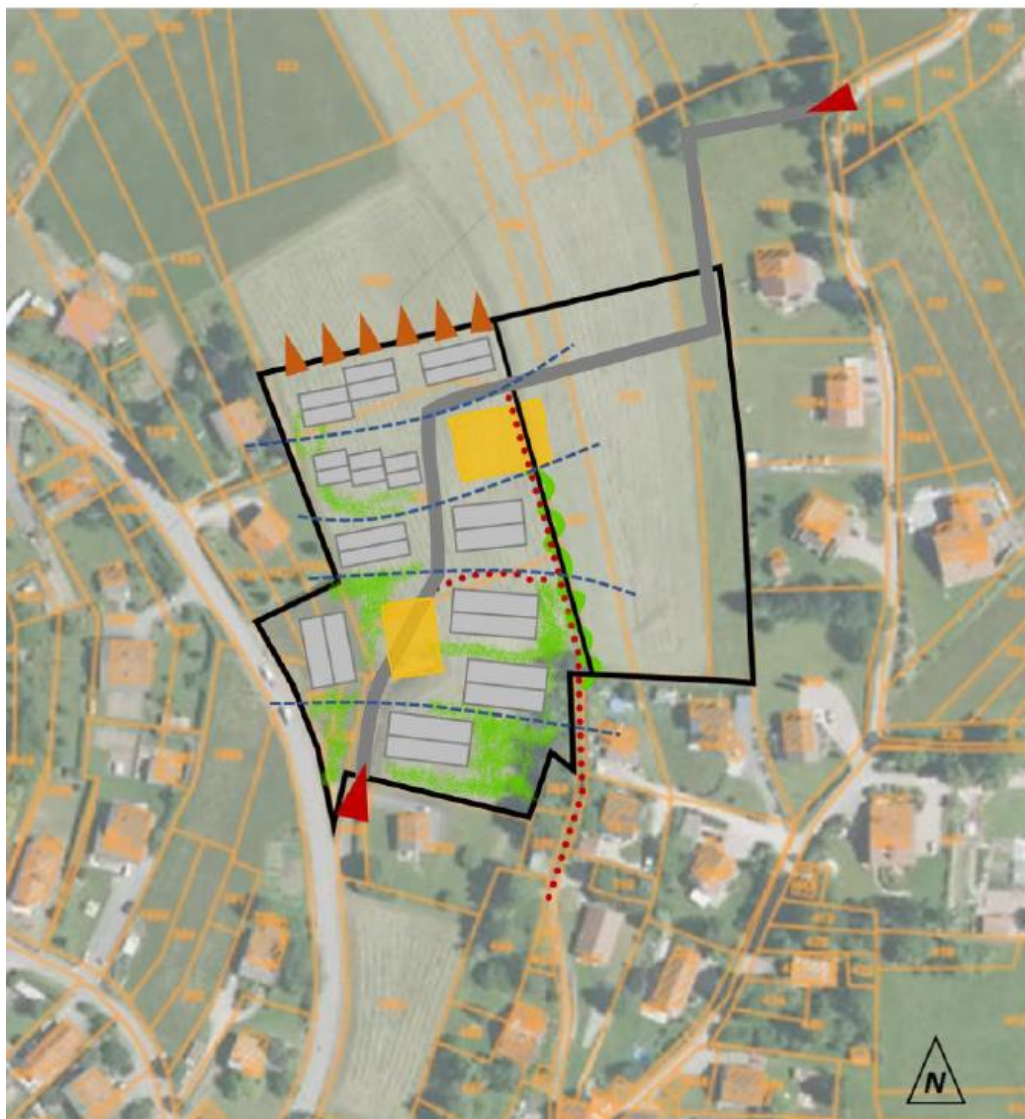


Schéma de principe de l'OAP : phase 1



-  Voie a double sens, partagée et apaisée
-  Secteur d'habitat intermédiaire aux volumes importants, à proximité du cœur du hameau.
-  Secteur d'habitat intermédiaire s'intégrant dans la pente sous forme d'habitats groupés
-  Espace public de rencontre, de sociabilité et de stationnement paysager
-  Créer une rue, structurée, avec des implantations rappelant celles du hameau patrimonial, évitant les cloisonnements et les fermetures privé-public
-  Orientation générale des faitages
-  Espaces de jardins
-  Créer un front bâti qualitatif, finalisant la bordure du hameau
-  Conserver les perspectives paysagères et visuelles, en lien avec l'orientation des faitages
-  Principe d'accès

Schéma illustratif d'implantation : phase 1



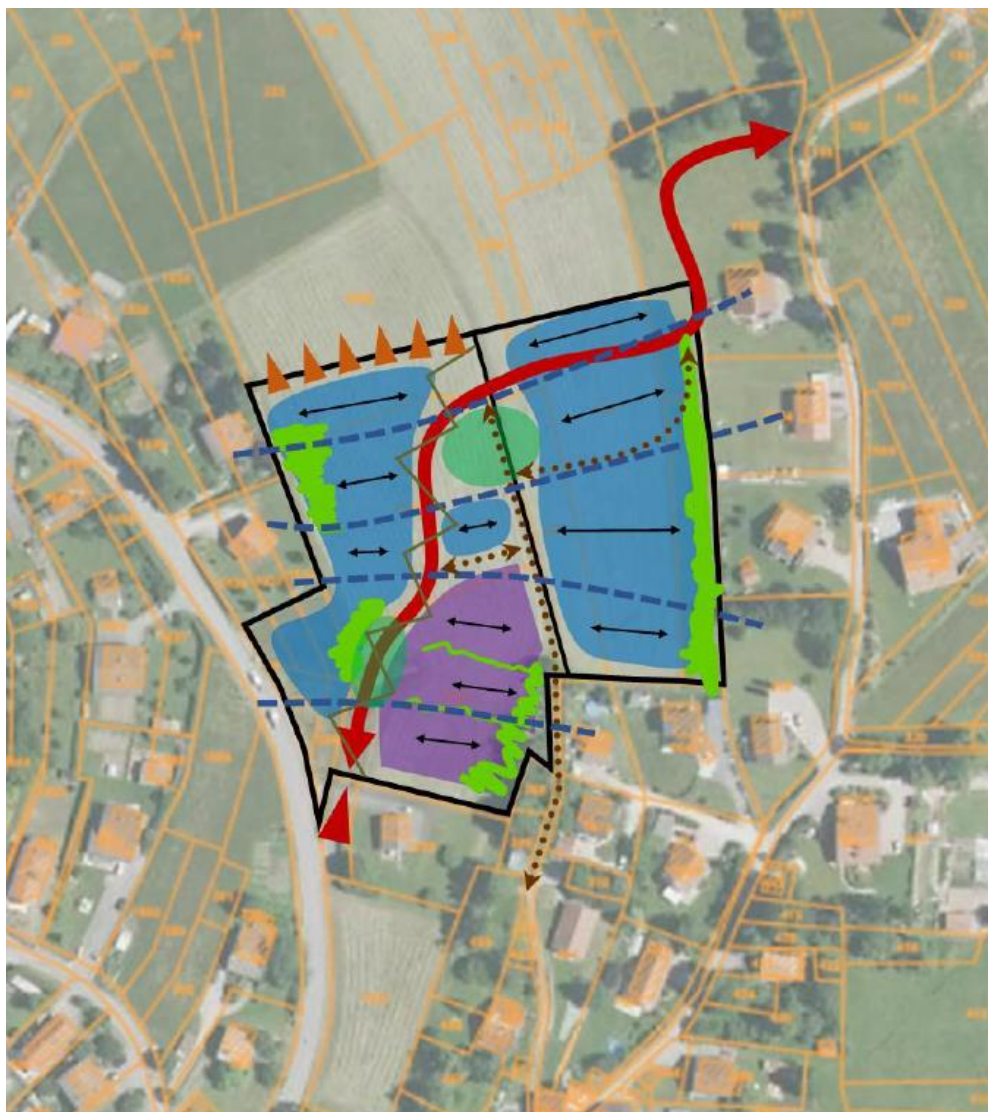
-  Voie a double sens, partagée et apaisée
-  Exemple d'implantation du bâti et des faitages
-  Espace public de rencontre, de sociabilité et de stationnement paysager
-  Espaces de jardins
-  Créer un front bâti qualitatif, finalisant la bordure du hameau
-  Principe d'accès
-  Conserver les perspectives paysagères et visuelles, en lien avec l'orientation des faitages
-  Cheminements doux

Coupe schématique du bâti

Implantation dans la pente
Habitat intermédiaire : 3-4 logements par bâtiment, accès privés, duplex, accès PMR...



Schéma de principe : phase 2



-  Voie a double sens, partagée et apaisée
-  Secteur d'habitat intermédiaire aux volumes importants, à proximité du cœur du hameau.
-  Secteur d'habitat intermédiaire s'intégrant dans la pente sous forme d'habitats groupés
-  Espace public de rencontre, de sociabilité et de stationnement paysager
-  Créer une rue, structurée, avec des implantations rappelant celles du hameau patrimonial, évitant les cloisonnements et les fermetures privé-public
-  Orientation générale des faitages
-  Espaces de jardins
-  Créer un front bâti qualitatif, finalisant la bordure du hameau
-  Conserver les perspectives paysagères et visuelles, en lien avec l'orientation des faitages
-  Principe d'accès

Les zones 2AU

6. VAI04 – LE LAVOUECT-SECTEUR RENOUILLET

Face au hameau du Lavouet, le secteur constitue une extension au lieu-dit du Renouillet.

A l'entrée du Lavouet en arrivant depuis le chef-lieu, le site est facilement accessible, le long de la Route de Layat (D26). Un chemin longe le site sur sa partie EST (chemin des Grands Champs), permettant de se rendre au cœur du Lavouet.

Le secteur est exempt de risque. La pente moyenne est de 12% mais devient particulièrement forte en direction du hameau.



Vue du site depuis la RD26

Le site est constitué d'un pré de fauche. La trame arborée du site marque l'entrée du bourg et borde un talus d'une pente de plus de 50%, tout en conservant le caractère rural du hameau du Lavouet.

La trame urbaine de Lavouet est mixte et alterne entre constructions anciennes (habitées ou non) de type granges et/ ou anciennes fermes et habitat individuel récent. L'emploi du bois domine, couplé à de l'enduit maçonné et la totalité des bardages bois est verticale.

Les toits sont à deux pans, l'emploi de la taule ondulée est la norme pour les constructions anciennes notamment. Les réhabilitations et/ou constructions plus récentes utilisent pour leur toit, des matériaux de type tuile. La hauteur des bâtis environnant comporte un rez-de-chaussée, un étage et un comble au maximum.

Le front boisé opère une transition douce entre le cœur du hameau et le site. Il s'agira de le conserver pour son rôle paysager mais également sa fonction biologique et de coupure verte.

6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Dans le prolongement du hameau du Lavouet, le secteur constitue une extension au lieu-dit du Renouillet. Il comprend une faible pente, en pied de coteau et au cœur d'un paysage relativement ouvert.

Aucun aléa n'est recensé sur ce secteur. Les densités ne sont pas très élevées et le bâti consommateur de foncier, du fait de la résidentialité accrue en lien avec la proximité de Thonon-les-Bains.



Vue à proximité du site

► A RETENIR

Situation-armature	Hameau stratégique du village bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUc
Desserte voirie	Route de Layat- D26
Desserte réseau d'eau potable	RAS
Topographie-pente moyenne	10%
Densité	30 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone. Sécurisation du carrefour sur la RD26

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Créer un nouveau quartier d'habitation dont les formes bâties font écho à celle de la partie patrimoniale

Conserver l'esprit rural-montagnard de la commune et les vues sur le grand paysage

Diversifier le parc de logements et opérer un gradient de densité

Désenclaver le fond du Renouillet en retravaillant l'accessibilité au site.

6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : le secteur identifié jouxte un tissu bâti composé de logements individuels destinés à accueillir des ménages avec enfant. La trame urbaine est peu dense et optimisée à ce jour peu le foncier. De fait, l'OAP a pour objectif de boucler sur le long terme l'urbanisation d'un secteur jusqu'alors urbanisé au coup par coup.

Densité de l'habitat : 30 logements par hectare

80% logements intermédiaire en R+2+c soit 12 logements environ.

20% logements individuels groupés en R+1+c soit 4 logements environ.

Au total, 16 logements sont prévus.

La mixité des formes et types de bâtis permet également la bonne intégration des constructions nouvelles au sein de l'existant.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : **Opération d'aménagement d'ensemble** sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **16 logements** sur l'ensemble du périmètre OAP.

6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au site se fera par la RD26, depuis l'accès existant. L'opération devra mutualiser l'accès au site, afin de limiter les entrées et sorties de la RD26. La vue est dégagée, le terrain plat, sécurisant de fait l'accès au site.

Voirie : Une voirie principale et desservant toutes les constructions sera aménagée. Les accès aux constructions seront mutualisés.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions et les stationnements visiteurs au centre du secteur.

Modes doux : un cheminement pourra être envisagé en lien avec les projets adjacents au site.

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

Gabarit et implantations des constructions

Les constructions nouvelles devront faire échos au tissu bâti existant, où les volumes sont plutôt rectangulaires et les toits à deux pans.

Ainsi les volumes devront être simples et cohérents avec le milieu environnant. L'optimisation du foncier passe également par l'implantation des constructions, ainsi les faîtages seront perpendiculaires à la voirie, créant un effet de rue et laissant la possibilité de conserver un espace vert privatif extérieur.

Traitement paysager : Au regard de l'identité communale, à la fois rurale et montagnarde, les espaces bâtis bénéficieront d'un espace vert privatif. L'aménagement des stationnements devra être accompagné de plantations de type arbres fruitiers ou encore de haies à plantes vivaces, faisant échos aux nombreux vergers de la Vallée de Brevon.

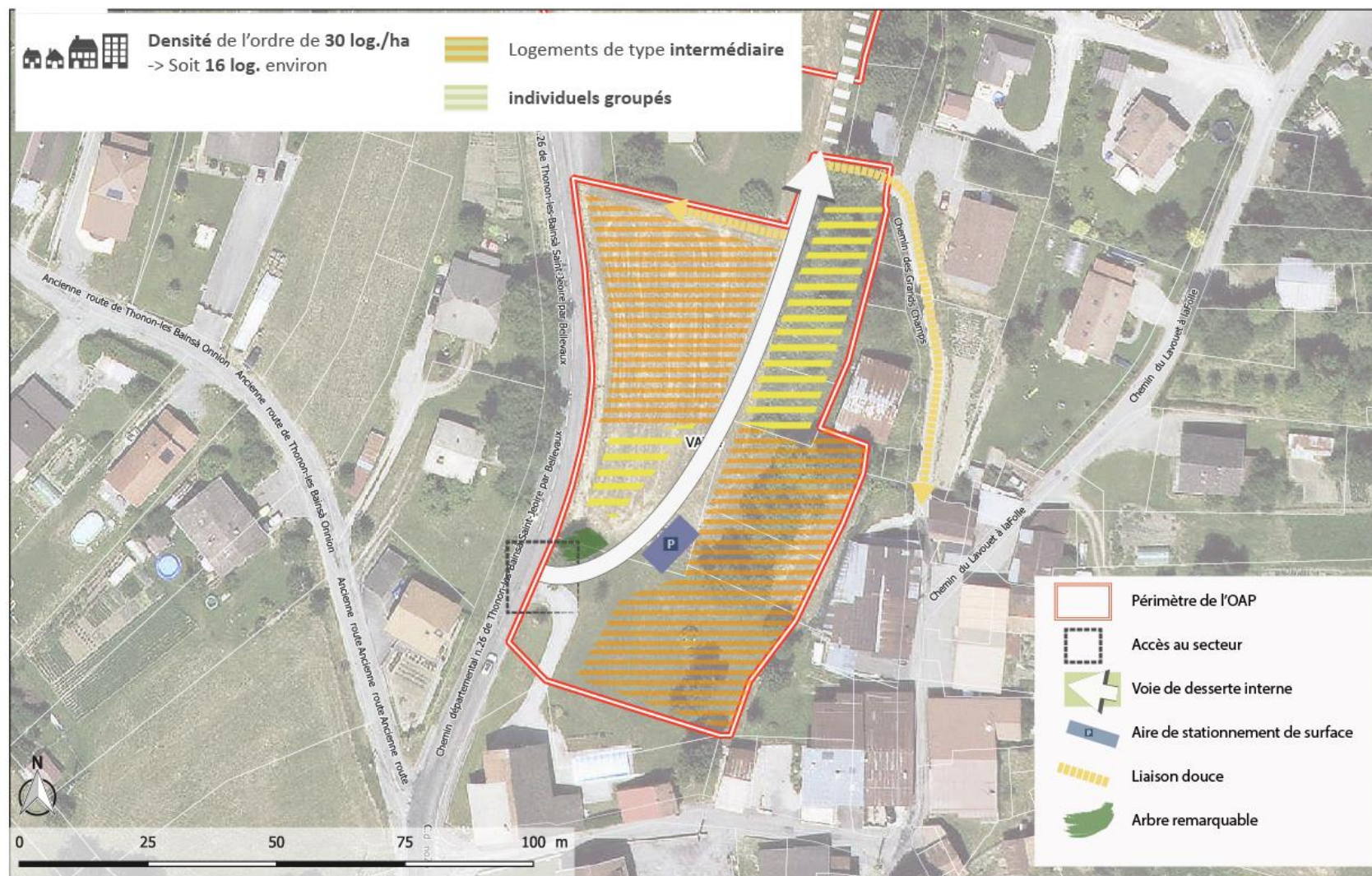
Le front boisé en limite avec le hameau du Lavouet sera conservé pour son rôle structurant et paysager.

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis notamment avec le bâti existant.

La mono-végétalisation est interdite. Il s'agira d'utiliser des essences variées pour opérer un traitement de qualité.

Les espaces de voirie et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive.

Les vues sur les sommets environnant seront préservées.



7. VAI 08- SOUS LA COTE 2

7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé au niveau de la polarité commerciale de Sous la Côte, à proximité directe des équipements publics, et en surplomb par rapport au village, le tènement identifié constitue aujourd'hui un espace en dent creuse. Le tènement est à l'interface d'une zone relativement dense et d'un espace résidentiel. Par ailleurs, le site est exempt d'une zone de risque. Un cours d'eau jouxte le site et offre un cadre paysager bucolique et rural, qu'il s'agira de préserver. De même, les ouvertures paysagères seront à préserver et maintenir dans le cadre du projet, en lien avec l'attractivité du site. La pente moyenne est d'environ 13% (sud-nord). D'est en ouest le terrain est peu pentu mais très irrégulier. L'impasse de la Croix dessus accessible depuis la route de la côte longe le site.

Situation-armature	Village-bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Route de la Côte
Desserte réseau d'eau potable	Impasse de la Croix dessus et route de la Côte
Topographie-pente moyenne	13% environ
Densité	20 logts/ha
Mixité sociale	NC
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : le site est localisé non loin d'un hameau au bâti traditionnel (volumes rectangulaires larges et hauts). Le côté le plus long est généralement parallèle aux courbes de niveaux et le faitage perpendiculaire, garantissant une bonne intégration dans la pente.

Les toits sont à deux pans ou quatre pans. L'aspect des bâtis alterne entre le type « chalet » (façades bois) et la maison d'habitation. L'opération devra respecter les volumétries et gabarits faisant écho au hameau de la Côte d'En Bas. En tout état de cause, le volume, le gabarit et l'aspect des constructions sera en accord avec les teintes et matériaux alentours.



Contexte bâti Sous la Côte

Densité de l'habitat : 20 logements par hectare

Mixité sociale : NC

Condition d'ouverture à l'urbanisation : opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 15 logements de type intermédiaires sur l'ensemble du périmètre OAP.

7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès au site se fait par la route de la Côte et l'impasse de la Croix Dessus bien que ce soit une voie privée.

Voirie : La création d'une voirie interne principale devra desservir toutes les constructions de l'opération. Les accès aux constructions se feront le long de la voirie, anticipant de fait, l'implantation des bâtis.

Stationnements : Mutualisation des places visiteurs. Concernant les stationnements individuels ils seront intégrés aux constructions et enterrés, voire semi-enterrés.

Modes doux : Une liaison douce sera réalisée en direction de Sous la Côte et des équipements structurants.

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

Gabarit des constructions :

Le gabarit des constructions devra respecter les formes bâties alentours. Ainsi les constructions seront rectangulaires et respecteront les proportions énoncées dans le règlement écrit de la zone 1AU. Les constructions seront en majorité des logements intermédiaires.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

Implantations :

La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée (covisibilités existantes). L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le grand paysage et les groupements bâtis aval.

Les faîtages devront être perpendiculaires aux courbes de niveaux, induisant une insertion dans la pente des constructions et privilégiant une exposition est-ouest.

Le cours d'eau et le cheminement devront être valorisés pour tendre à former une venelle.

Des décrochés de volumes sont autorisés s'ils favorisent l'intégration de la construction dans la pente.

Aspect architectural :

Les teintes et matériaux des façades devront s'inspirer des constructions alentours. Ainsi, le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et le paysage ouvert du site.

Traitement paysager

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis notamment avec le bâti existant.

La mono-végétalisation est interdite. Il s'agira d'utiliser des essences variées pour opérer un traitement de qualité.

Les espaces de voirie et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive. La gestion des vis-à-vis nord-sud du site devra être soignée, en lien avec les bâtis proches du site.

