

## Plan local d'urbanisme de Villard-sur-Doron

### 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Modification n°2

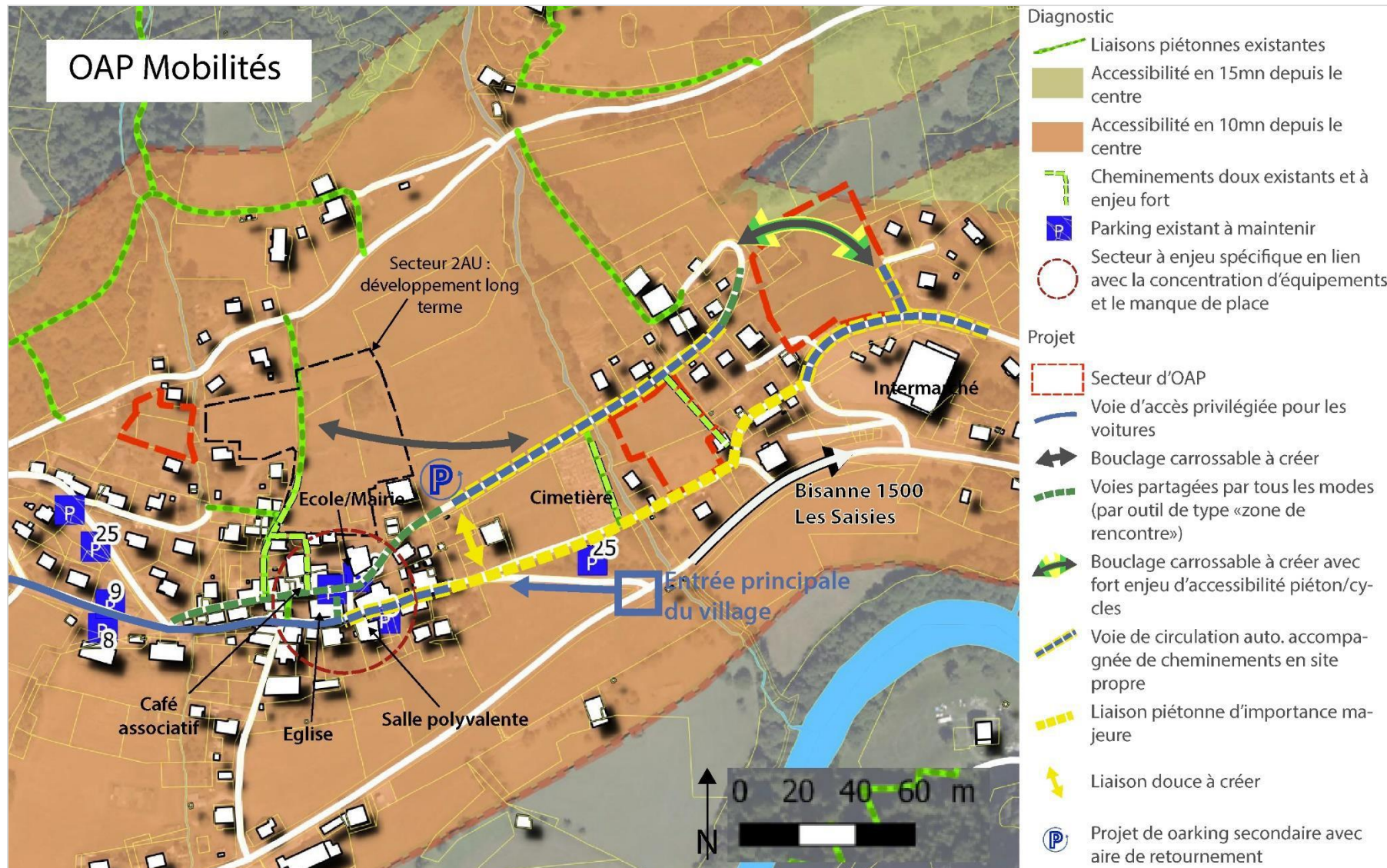
#### Dossier d'approbation

Procédure	Date d'approbation
Révision du PLU	19 mars 2019
Modification n°1	27 janvier 2022
Modification n°2	04 septembre 2025

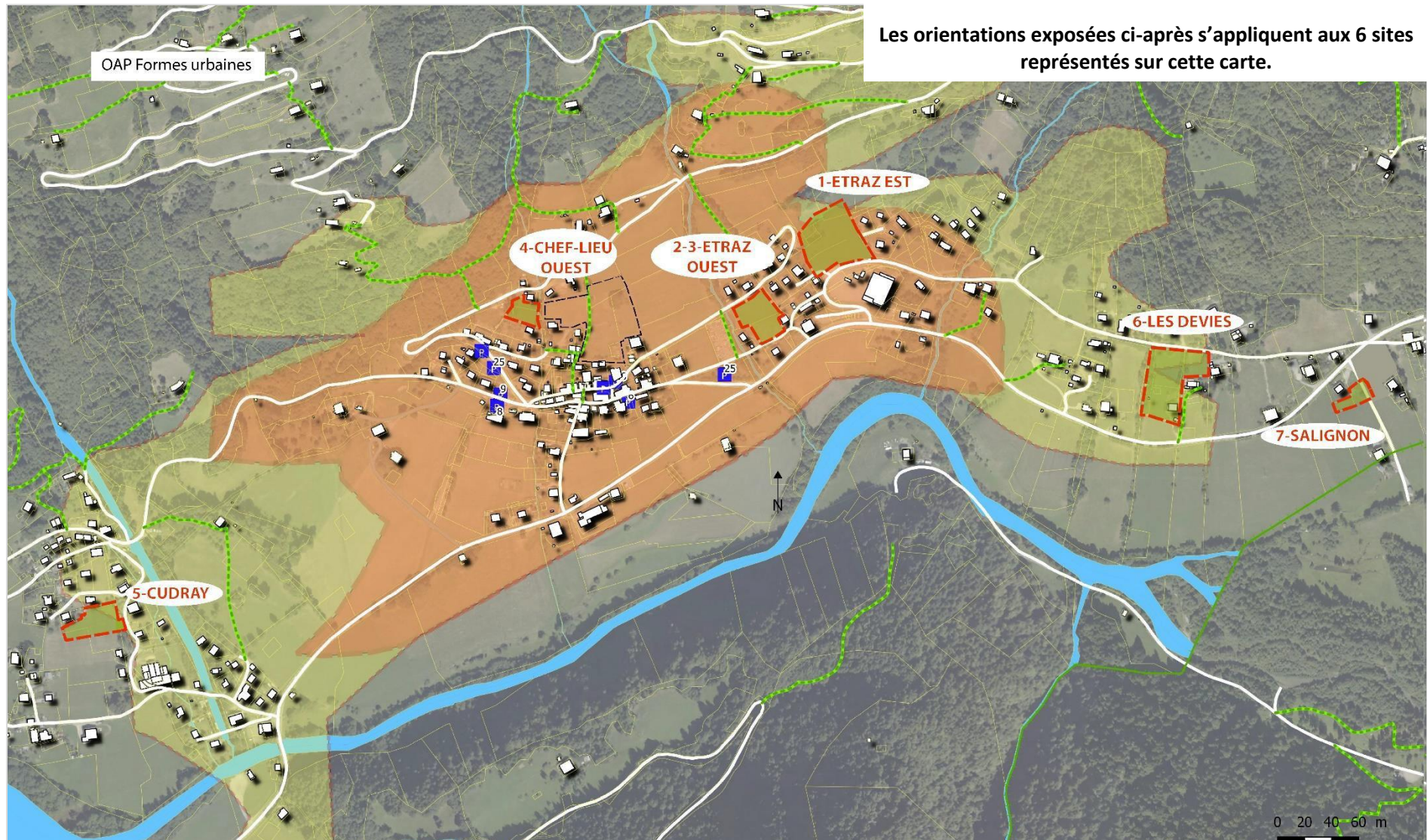
# Sommaire :

1.	OAP thématique n°1 : « Mobilités sur le secteur « Village – Etraz » - Améliorer la qualité des déplacements » .....	2
2.	OAP thématique n°2 : « Forme urbaine en fond de vallée - Développement communal & respect des spécificités locales » .....	3
	Orientations applicables à tous les sites d'OAP situés en aval .....	4
1.	L'inscription dans le respect du site et de l'identité patrimoniale .....	4
2.	La lutte contre la monotonie architecturale .....	8
3.	Orientations sectorielles .....	9
3.1.	Etraz Est .....	9
3.2.	Etraz ouest .....	11
3.3.	Chef-lieu .....	12
3.4.	Cudray .....	13
3.5.	Les Dévies .....	14
3.6.	Salignon .....	15
3.7.	Bisagne 1500 – secteur Les Rosières .....	16
3.8.	Les Saisies - secteur La Forêt .....	20

# 1. OAP thématique n°1 : « Mobilités sur le secteur « Village – Etraz » - Améliorer la qualité des déplacements »



## 2. OAP thématique n°2 : « Forme urbaine en fond de vallée - Développement communal & respect des spécificités locales »



## Orientations applicables à tous les sites d'OAP situés en aval

**Objectif : Lutter contre les pastiches, la banalisation architecturale et la dégradation du patrimoine local (écologique, paysager, bâti...).**

### **1. L'inscription dans le respect du site et de l'identité patrimoniale**

- *Principe général : chaque projet de construction est nécessairement unique*

La commune souhaite laisser libre court à l'expression architecturale pour les nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes, sous réserve :

- du respect du site de projet,
- du respect de l'identité patrimoniale du territoire,
- du respect du règlement du PLU.

Sans pour autant alourdir sensiblement le coût des projets de construction, l'idée est de lutter aussi bien contre les maisons standardisées et dénuées de toute référence à l'identité locale que les pastiches architecturaux, qu'ils soient d'inspiration locale ou étrangère à la région.

Il convient au pétitionnaire de bien justifier le soin qu'il a apporté à ces caractéristiques au moment du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

### **Exemples de constructions non intégrées :**

- La construction standardisée, disponible sur catalogue et distribuée sur l'ensemble du territoire français et donc conçue complètement « hors sol »,
- Une construction qui n'a pas intégré en amont les caractéristiques du site de projet et nécessite, par exemple, des affouillements / exhaussements excessifs pour être réalisée.

- *Le respect de la topographie*

Tout projet de construction devra respecter la topographie naturelle du site de projet.

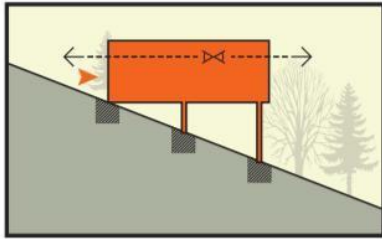
En cas de dénivelé important, la construction nouvelle devra s'intégrer harmonieusement dans la pente, tout en limitant au strict nécessaire le volume des déblais et remblais. Les constructions dites « en cascade » sont possibles à condition de ne pas dépasser plus d'un décrochement.

Ce point nécessitera une attention particulière sur les secteurs de l'Etraz notamment.

**[VOIR ILLUSTRATIONS EN EXEMPLES PAGE SUIVANTE.]**

## SE SURÉLEVER DU SOL

*en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

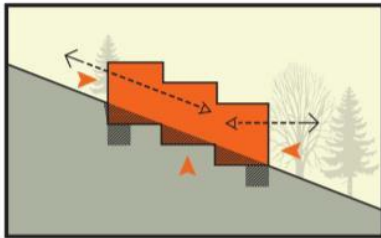
respect du terrain naturel / impact minimum  
volume faible des déblais  
dégagement des vues / prise d'altitude  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
espace résiduel utilisable  
adaptation aisée au pentes extrêmes et aux terrains complexes

### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
technicité ou coût éventuel du système porteur  
exposition au vent  
volumétrie éventuelle

## ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

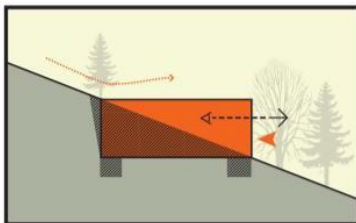
respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

### CONTRAINTES

circulation intérieur

## S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

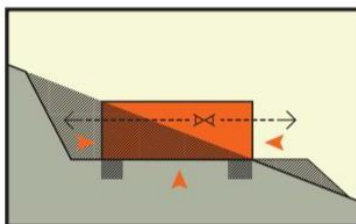
respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)  
intimité éventuelle

### CONTRAINTES

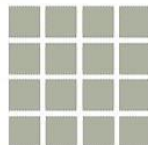
volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

## DÉPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

### CONTRAINTES

non respect du terrain naturel  
impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
volume des déblais/remblais  
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

*Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.*

PROJET

- ***La prise en compte du patrimoine végétal existant***

Le végétal occupe une place importante dans le cadre de vie local, aussi bien du point de vue paysager que pour la biodiversité. Les projets de constructions devront donc l'intégrer autant que possible, par :

- lorsqu'elles existent encore, le maintien de surfaces non imperméabilisées sur les parcelles constructibles,
- la préservation des principes des cordons boisés, en particulier si elles sont pluri-végétales et en limite de propriété,
- la préservation des arbres anciens, sous réserve d'enjeux de salubrité ou de sécurité publique,
- l'utilisation d'essences locales et variées pour les plantations nouvelles,
- le fait d'éviter l'imperméabilisation des clôtures.

- ***Le respect des principes généraux du bioclimatisme***

Une autre façon de respecter le site est d'appliquer les principes du bioclimatisme :

- gérer la lumière et la chaleur gratuite par le biais de grandes ouvertures et percements au sud : Prise en compte de la luminosité et de 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 également 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).

## 2. La lutte contre la monotonie architecturale

Afin de promouvoir la diversité des formes urbaines, les constructions nouvelles ne pourront pas reproduire à l'identique l'aspect ou la configuration de constructions sur des unités foncières contiguës.

Cette disposition s'applique aussi bien pour les constructions isolées ou en fond de parcelle que pour les projets d'ensemble, par exemple ceux issus d'une procédure de lotissement.

Pour apprécier la diversité des formes urbaines, l'unité foncière de référence sera donc celle prévalant après division foncière.

Ainsi, dans le respect des dispositions imposées dans le règlement, toute nouvelle construction devra se différencier des constructions implantées sur des unités foncières voisines en se distinguant par au moins l'un de ces critères :

- l'aspect extérieur des murs (couleur ou matériaux utilisés),
- la forme géométrique constituant l'emprise au sol du bâtiment, à condition que la différence soit significative et atteste d'un réel effort exemple : volumétrie globale, pièce supplémentaire, etc.). **Une implantation sous un angle différent de la même forme géométrique que l'emprise d'une construction voisine est possible, à condition que la proposition respecte les principes du bio-climatisme.**

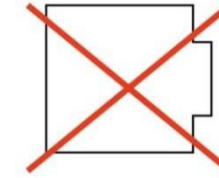
Toutefois, la reproduction à l'identique est autorisée, à condition qu'elle se justifie par :

- l'expression d'une recherche de qualité architecturale, par exemple pour un projet d'ensemble,
- un souci d'intégration architecturale vis-à-vis d'une construction déjà implantée.

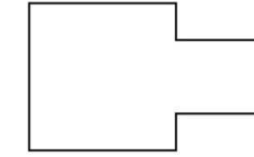
### Exemple 1



Limite séparative

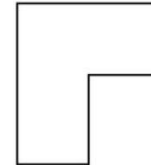


Modification non significative

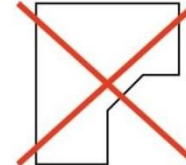


Modification significative

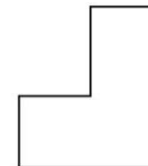
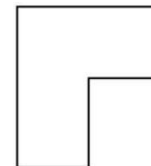
### Exemple 2



Limite séparative



Modification non significative



Modification significative

# 3. Orientations sectorielles

## 3.1. Etraz Est

Voir également page suivante



## HYPOTHESE D'AMENAGEMENT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

\*La représentation graphique est donnée à titre indicatif et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et les constructions.

### ZONE D'IMPLANTATION PREFERENTIELLE SERVICES / PETITS COMMERCES

Les constructions devront s'implanter principalement de manière parallèle à la Route du Jardé afin de bénéficier d'une bonne visibilité pour les vitrines commerciales en rez-de-chaussée ou l'accueil de la clientèle.

La réalisation de cheminements piétons ou coursives en façade d'immeuble est souhaitée pour faciliter les accès piétons et PMR aux locaux et mettre en valeur les activités.

Afin d'avoir le minimum d'impact sur les logements implantés à l'amont, les bâtiments en partie basse ne devront pas dépasser le plain-pied (bâtiment A) ou le R+1 (bâtiment B).



### ZONE D'IMPLANTATION PREFERENTIELLE DES LOGEMENTS

L'implantation des constructions (bâtiments C et D) et l'imbrication des volumes rappellent les formes anciennes et denses des cœurs de villages. L'ensemble bâti est morcelé afin de réduire l'impact visuel sur le paysage et de dégager un maximum de vues au sud pour les logements. La hiérarchie des toitures doit être respectée.

La création de places de stationnement en sous-sol doit être privilégiée (50% minimum en souterrain) afin de réduire les surfaces de parkings à l'extérieur et d'augmenter la part des espaces verts autour des bâtiments.

### Image de référence



Alt R Architecture, Logements intermédiaires et collectifs (projet non réalisé), Montgenèvre (05)

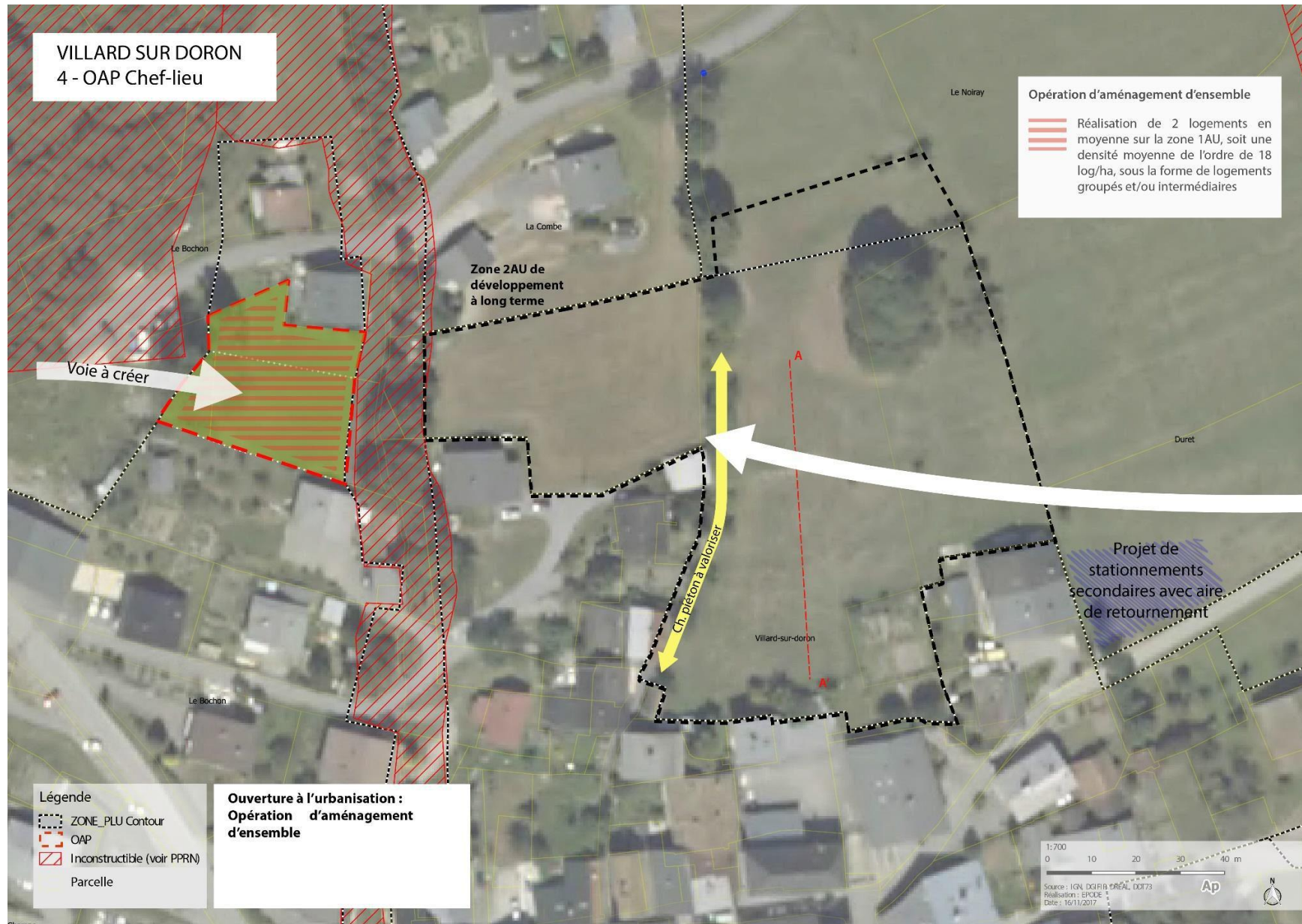
### STATIONNEMENTS PUBLICS

Les stationnements publics créés en partie basse du tènement doivent permettre de répondre aux besoins des activités prévues.

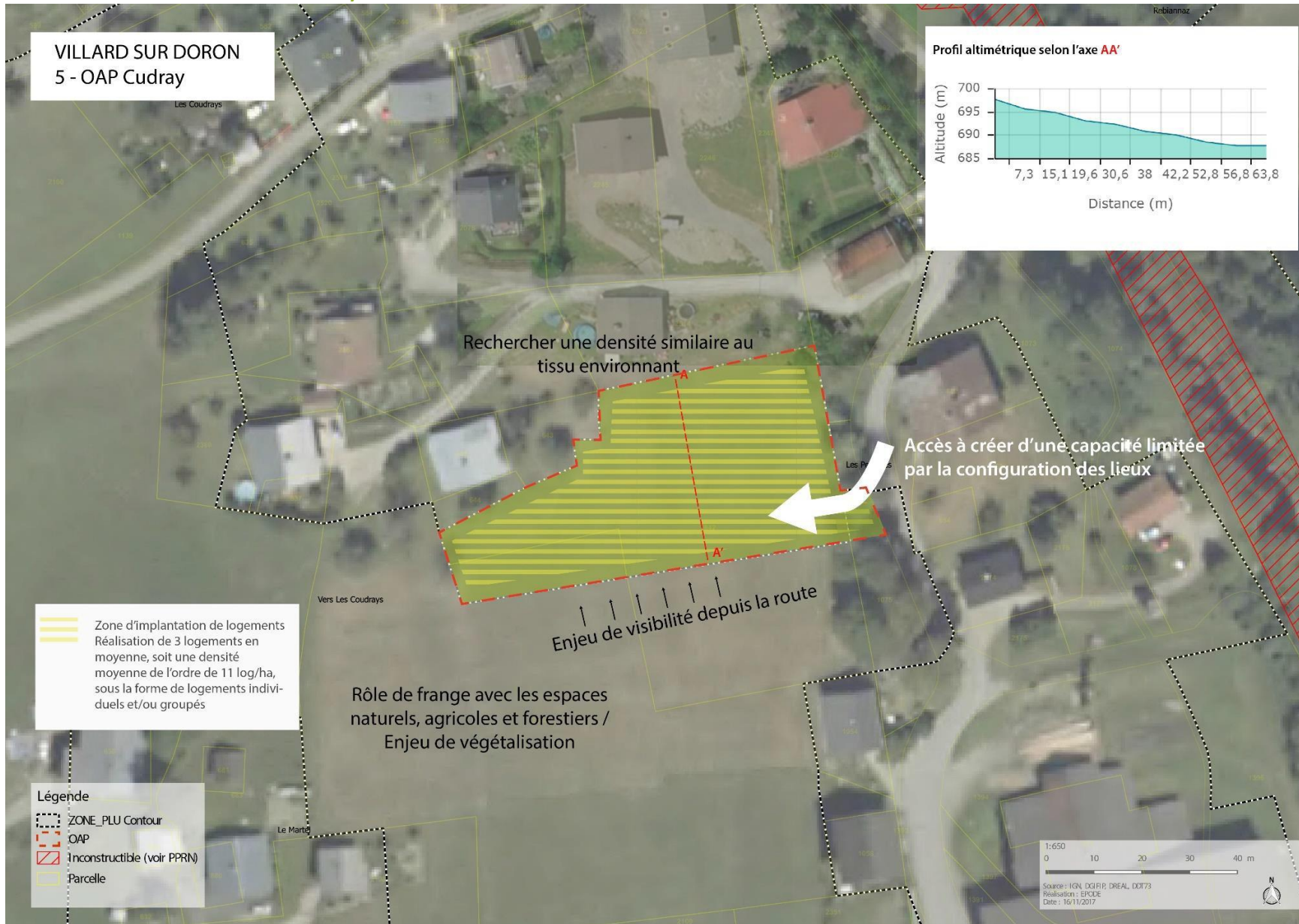
### 3.2. Etraz ouest



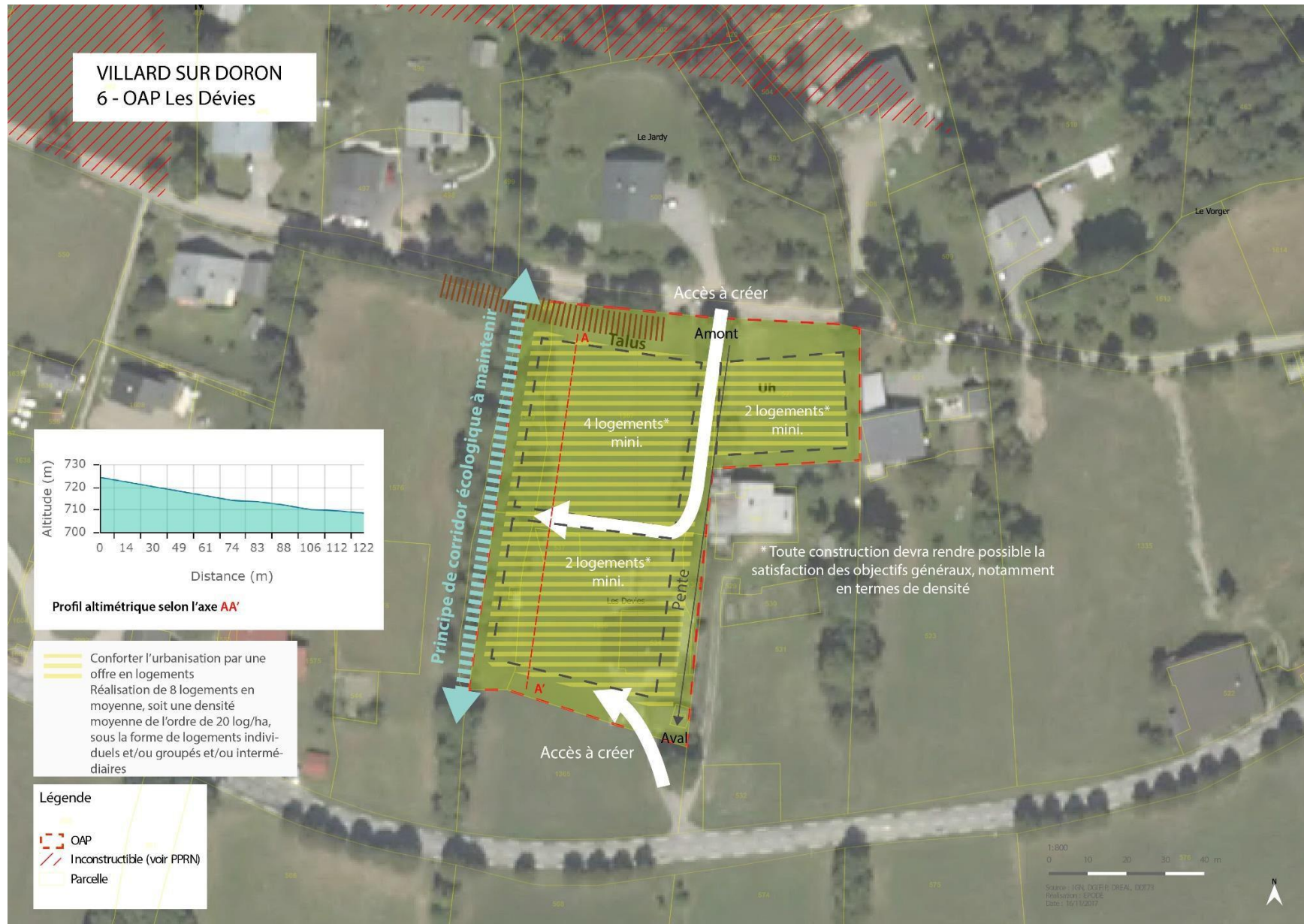
### 3.3. Chef-lieu



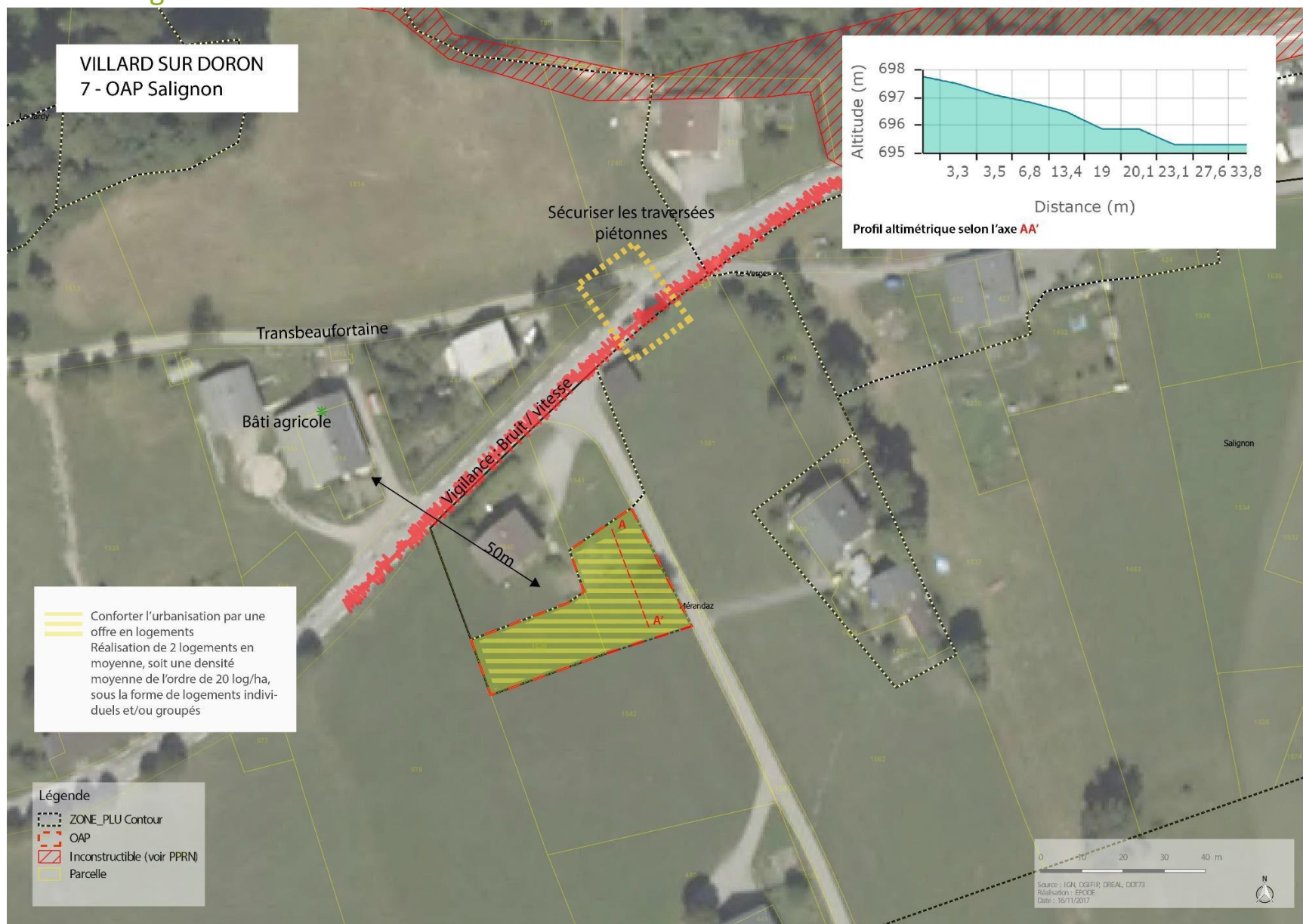
### 3.4. Cudray



### 3.5. Les Dévies



### 3.6. Salignon



### 3.7. OAP n°8 et 9 : Bisanne 1500 – secteur Les Rosières

La zone se situe face à une vue grandiose et lointaine sur le massif du Beaufortain, dont des sommets emblématiques comme la Pierra Menta. Cela implique que cette zone peut être perçue depuis des points de vue éloignés, du fait du principe de covisibilité. Ainsi, l'aménagement sur cette zone doit être réfléchi afin de limiter les impacts paysagers en vision lointaine notamment. Cet enjeu est d'autant plus fort que le massif du Beaufortain est réputé pour son caractère préservé, naturel.

On note également que plus l'enveloppe urbaine sera étendue, plus elle sera visible dans le grand paysage, du fait de sa position sur un versant, exposée au regard.

Quelques préconisations au titre du paysage afin de réussir l'intégration des projets sur ce secteur :

- Construire dans la pente en minimisant au maximum le volume de déblais/remblais. Deux principes d'implantation sont recommandés :
  - Accompagnement de la pente, pour maximiser les vues et les ouvertures pour les volumes supérieurs.
  - Encastrement partiel, pour les volumes inférieurs, favorisant l'intégration de parkings et de circulations horizontales.Ce choix architectural en strates permettra également la création de terrasses accessibles pour les logements supérieurs.

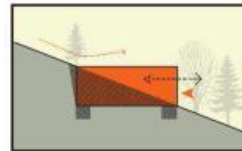
#### ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



**AVANTAGES**  
respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues  
traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

**CONTRAINTES**  
circulation intérieur

#### S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



**AVANTAGES**  
respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/  
accessibilité)  
intimité éventuelle

**CONTRAINTES**  
volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

- Eviter les implantations trop régulières : éviter l'alignement parfait des façades (préférer de légers décalages), les faitages parallèles, les volumes identiques au sein d'un ensemble bâti...
- Eviter de construire en longueur, c'est-à-dire des bâtiments en longueur ou de les implanter en ligne,
- Tout en gardant une base architecturale homogène, inclure des variations dans les formes, les matériaux ou les coloris afin d'éviter l'effet « copier-coller »,
- Eviter les coloris contrastant visuellement avec le contexte naturel sur de grandes surfaces (notamment les coloris clairs), qui pourraient rendre le bâti très visible de loin, ainsi que les matériaux brillants, reflétant la lumière, pour la même raison.
- Le projet devra répondre aux préconisations suivantes :
  - Modules avec toitures dont les faitages principaux sont perpendiculaires aux courbes de niveau,
  - Respect du rapport de 0,8 pour la proportion des volumes,
  - Axe d'implantation ne dépassant pas 30° pour limiter les masques visuels,
  - Architecture en cascade pour limiter les hauteurs perçues,

- Architecture rappelant les codes de l'architecture traditionnelle, composée d'enduits, bardage bois vertical, soubassement en pierre apparente ou aspect maçonné et toitures gris bleuté.

L'implantation devra permettre de conserver une volumétrie simple, proche de celle de grosses bâtisses. Les cheminements piétons relieront les chalets entre eux tout en minimisant la présence visible des véhicules.



Illustration du principe d'urbanisation, Source : Epoque

Les 65% d'espaces végétalisés imposés à l'article 13 de la zone 1AUm seront a minima localisés sur les secteurs identifiés sur le schéma de l'OAP ci-dessous. Le bloc rocheux situé à l'ouest sera à conserver, de même qu'une possibilité de déplacement local nord-sud de la faune ; cet axe pourra correspondre à la piste de ski.

Les espaces végétalisés périphériques seront conservés en l'état tel que constaté lors de l'évaluation écologique d'août 2023, c'est-à-dire avec les arbres, arbustes et souches existants et leur évolution future devra se faire naturellement (sauf menace pour la sécurité des biens et des personnes). Le secteur de la friche à framboisiers identifié au nord-est devra, quant à lui, faire l'objet d'un entretien ponctuel, tous les 3 à 5 ans, pour conserver un milieu favorable à l'avifaune. Des arbres et arbustes d'essences locales et variées seront plantés dans les espaces végétalisés créés pour atteindre les 60% d'espaces végétalisés prévus à l'article 13 du règlement, afin de reconstituer différentes strates végétales favorables à la biodiversité et notamment à l'avifaune.



Liaison piétonne à valoriser sur voie carrossable



Zone d'extension du cœur de la station reprenant la morphologie du centre commerçant. (secteur m2 correspondant à la zone 1AUm2 au zonage)

Permettre la réalisation d'une centaine de lits environ



Secteur préférentiel pour le renforcement de l'offre en lits touristiques / Enjeu fort d'interconnexion avec le domaine skiable et le centre commerçant. Permettre la réalisation de 700 lits environ sur le secteur A et de 120 environ sur le secteur B. (zone 1AUm1 du zonage)




Zone à constructibilité modérée. Emplacement privilégié pour la réalisation d'un accès central et d'aménagement paysager.

Le nombre total de lits sur les secteurs m1A, m1B et m2 ne devra pas dépasser 1 000.

Les lits devront faire l'objet d'un conventionnement loi montagne.



Espace végétalisé à conserver, pour la préservation de la biodiversité (non limitatif), dont  friche à framboisiers à entretenir tous les 3 à 5 ans)



Coulée verte



Principe de liaison « ski au pied » à assurer sur toute la zone de développement

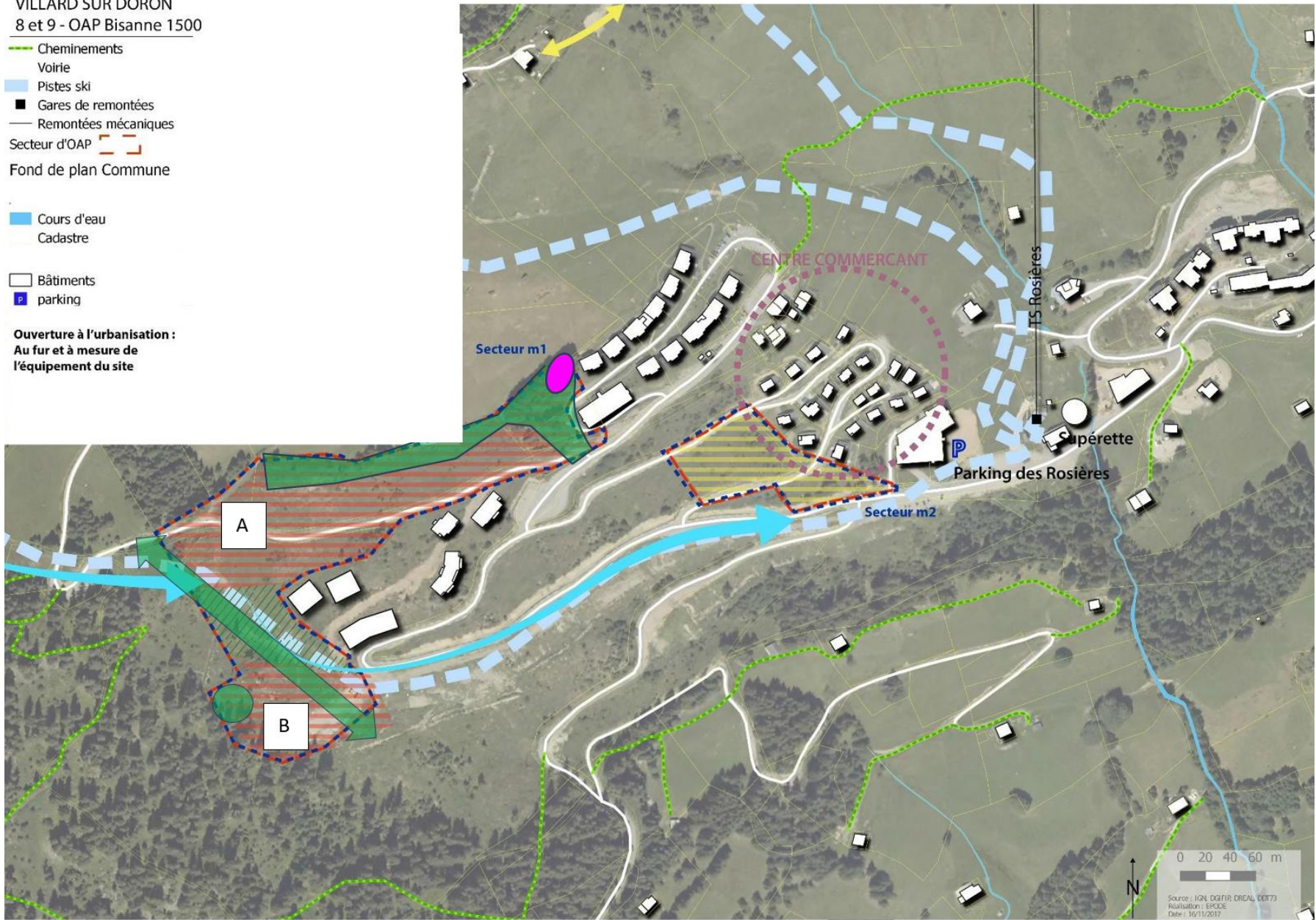
VILLARD SUR DORON  
8 et 9 - OAP Bisanne 1500

- Cheminement
- Voirie
- Pistes ski
- Gares de remontées
- Remontées mécaniques
- Secteur d'OAP
- Fond de plan Commune

- Cours d'eau
- Cadastre

- Bâtiments
- P parking

**Ouverture à l'urbanisation :**  
Au fur et à mesure de  
l'équipement du site



### 3.8. OAP n°10 : Les Saisies - secteur La Forêt

