

D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

# VILLY-LE-PELLOUX

MODIFICATION N°1 du PLU

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2018, approuvant le projet de modification n°1 du PLU de VILLY-LE-PELLOUX.

Le Maire,  
Jean-François VERNON

**PIÈCE N°5**

## SOMMAIRE

|   |     |
|---|-----|
| SOMMAIRE .....  | 2   |
| PREAMBULE : <i>Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?</i> .....    | 3   |
| LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES .....                     | 4   |
| OAP n°1 – la Combe : une composante du confortement du centre-village .....               | 5   |
| Le site : .....   | 6   |
| Les objectifs d'aménagement : .....   | 7   |
| Méthodologie à respecter pour l'organisation spatiale : .....                             | 7   |
| Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable .....                         | 8   |
| OAP n°3 – Chez Cartier : Diversification de l'habitat .....                               | 144 |
| Le site : .....   | 144 |
| Les objectifs d'aménagement : .....   | 155 |
| Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable : .....                       | 155 |
| L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSVERSALE .....                        | 199 |
| Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune ..... | 199 |
| Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage. ....                      | 233 |
| Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords .....           | 244 |
| Document graphique de l'OAP transversale .....  | 311 |
| ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....                                | 32  |

## **PREAMBULE : Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?**

- **Selon l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *"comprennent [...] des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements"*.

- **Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme :**

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) peuvent :

« 1° *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

2° *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° *comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

4° *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

5° *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

6° *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36 ».*

- **SUR LE FOND...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

- **SUR LE CONTENU...**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

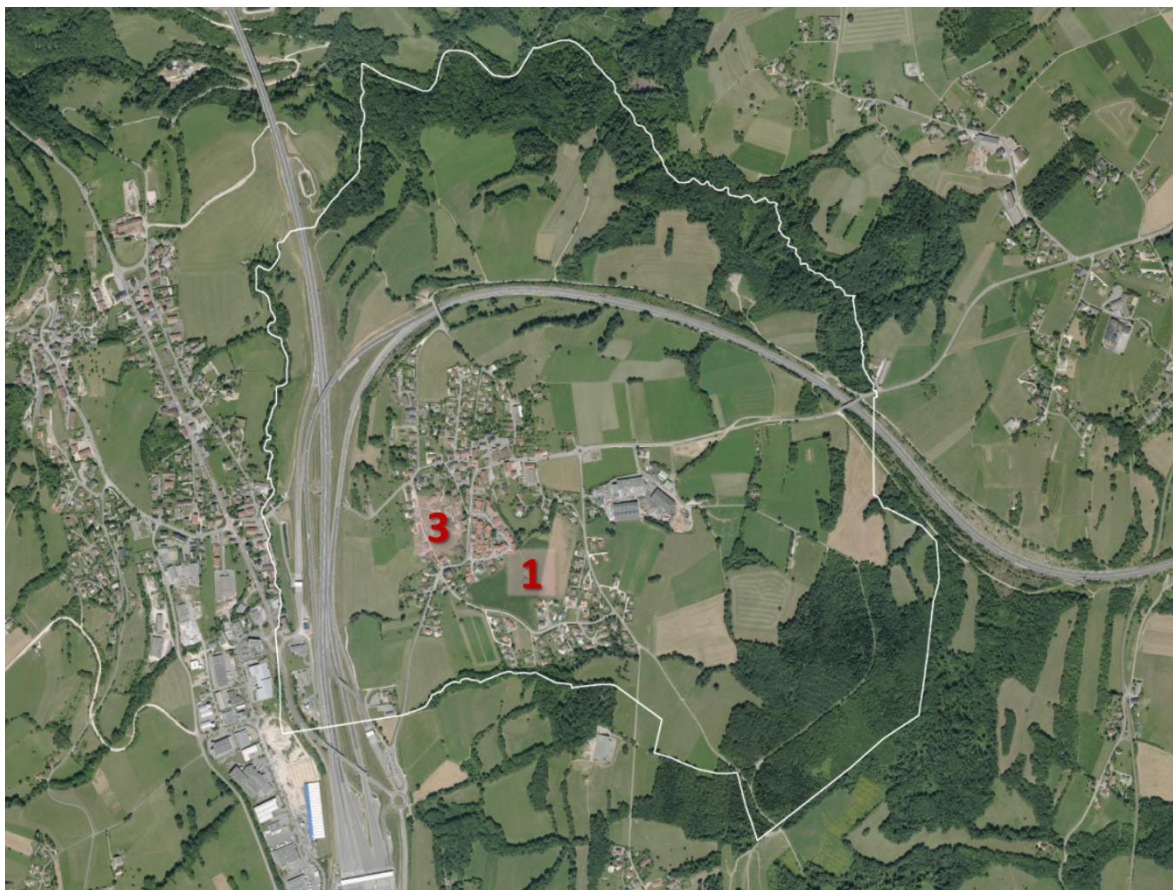
- **SUR LA FORME...**

*"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics"*.

**Le PLU de Villy-le-Pelloux comprend une OAP transversale et deux OAP sectorielles (numérotées 1 et 3) et un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.**

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent deux secteurs distincts :



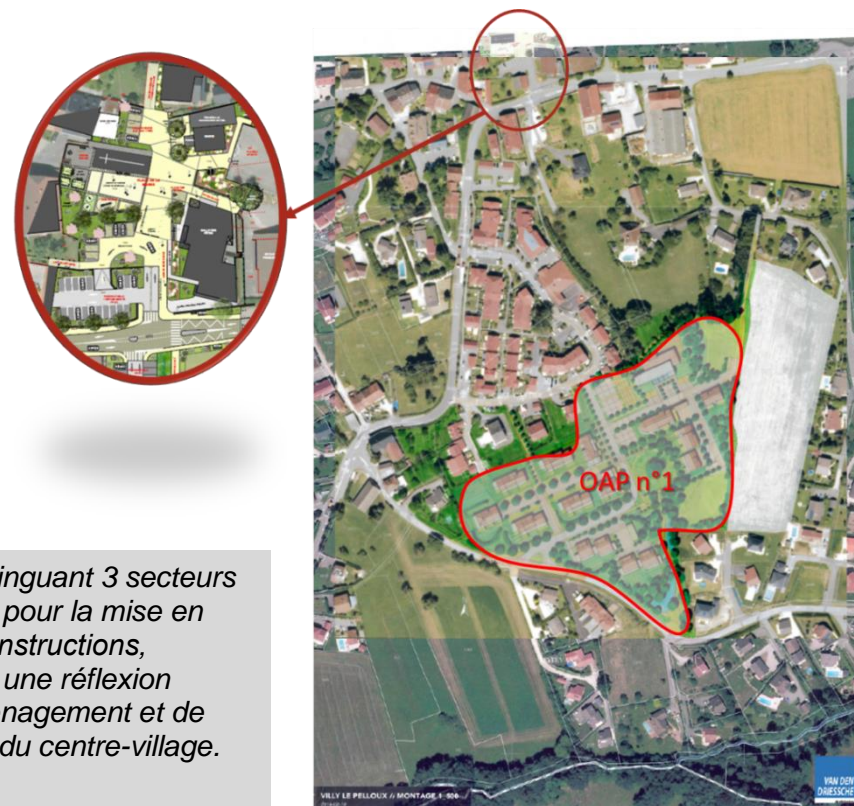
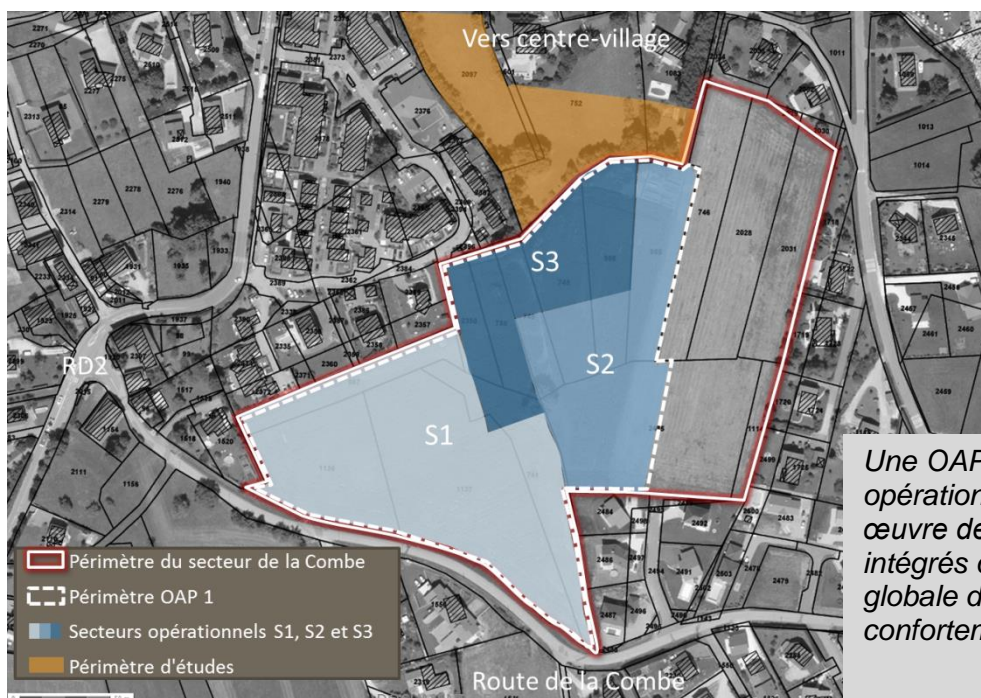
**1** : Confortement du centre village au lieu-dit La Combe, "aval" et "amont" (*mixité de l'habitat et des fonctions*).

**3** : Confortement du centre village au lieu-dit Chez Cartier (*diversification de l'habitat*).

## Préambule : *une OAP pour le secteur de La Combe contribuant au confortement du centre-village.*

Le secteur de la Combe, concerné par une OAP, distinguant 3 secteurs opérationnels pour la mise en œuvre des constructions : S1 « la Combe aval », S2 « La combe amont » et S3 « pôle d'équipements et espaces publics », s'inscrit dans une volonté globale de confortement du centre-village. La maturation d'un tel projet d'aménagement et de structuration urbaine, requiert une vision d'ensemble de l'avenir souhaité pour ce secteur, notamment au regard des équipements publics à programmer et à financer. Aussi les grandes orientations d'aménagements prévues nécessitent une priorisation définie en termes d'ouverture à l'urbanisation, et la mise en œuvre d'un Plan Urbain Partenarial (PUP) :

- la partie aval (S1) comportant des éléments structurants de liaison (réseaux, mobilité, fonctionnalité urbaine, ...) fera l'objet d'une première phase d'aménagement.
- la partie amont (S2) sera réalisée en greffe sur l'opération réalisée en aval (pour les réseaux) et en complément pour les éléments de structuration (fonctionnalité urbaine, mobilité, ...).
- le pôle d'équipements et espaces publics (S3) sera réalisé indépendamment des S1 et S2, sans condition de phasage.



*Une OAP distinguant 3 secteurs opérationnels pour la mise en œuvre des constructions, intégrés dans une réflexion globale d'aménagement et de confortement du centre-village.*

## OAP n°1 – la Combe aval et amont : une composante du confortement du centre-village

### Le site :

Situé au cœur de l'enveloppe urbaine du centre village, le site est aisément accessible depuis la route de la Combe en partie Nord et bénéficie d'une situation privilégiée pour développer une liaison modes doux avec le centre historique et fonctionnel du village.

Il s'étend sur 3,4 ha environ, en pente douce selon une légère déclinaison Nord-Est/Sud-Ouest en direction de la route de la Combe.

Il est délimité :

- au Nord-Ouest et au Sud par un front bâti récent de faible à moyenne densité,
- à l'Est par une opération d'habitat aujourd'hui mise en œuvre.

Actuellement constitué majoritairement de pré de fauche, le site comporte un chêne au centre Est du secteur qu'il convient de préserver et valoriser dans le cadre de l'aménagement, et dans sa partie amont, une haie qui délimite la partie Nord-Est du site.

De par sa localisation et sa topographie, ce dernier offre de belles perspectives sur le grand paysage à l'Ouest et se trouve particulièrement perceptible depuis le secteur de l'échangeur autoroutier ainsi que depuis le coteau urbanisé d'Allonzier la Caille.



### **Les objectifs d'aménagement :**

Contribuer au développement d'un nouveau quartier, sur une surface d'environ **3,4 ha**, participant au lien urbain et fonctionnel entre le centre-village historique au Nord et les secteurs d'habitat à l'Est, Sud et Ouest.

Programmer au sein de ce nouveau quartier, notamment :

- un espace public type « placette »,
- un parc d'habitat diversifié en modes et en types de logements, et favorisant la mixité sociale, mais aussi de haute qualité environnementale.
- un maillage de circulations « douces » à l'appui d'une armature généreuse d'espaces verts publics et collectifs en lien avec le centre-village et les secteurs d'habitat environnants,
- la création d'une voie de desserte routière de la placette.
- un pôle de centralité en recherchant l'installation d'équipements et d'éventuels services en bordure de l'espace public type « placette » en partie Est.

### **Méthodologie à respecter pour l'organisation spatiale :**

Sur la base du schéma opposable, positionner et dimensionner :

- les accès motorisés à l'opération,
- l'armature viaire selon le profil en travers ci-après,
- l'armature modes « doux » selon les profils en travers ci-après,
- l'armature des espaces verts à créer,
- l'espace public type « placette » du petit pôle de centralité en greffe sur l'opération d'habitat.

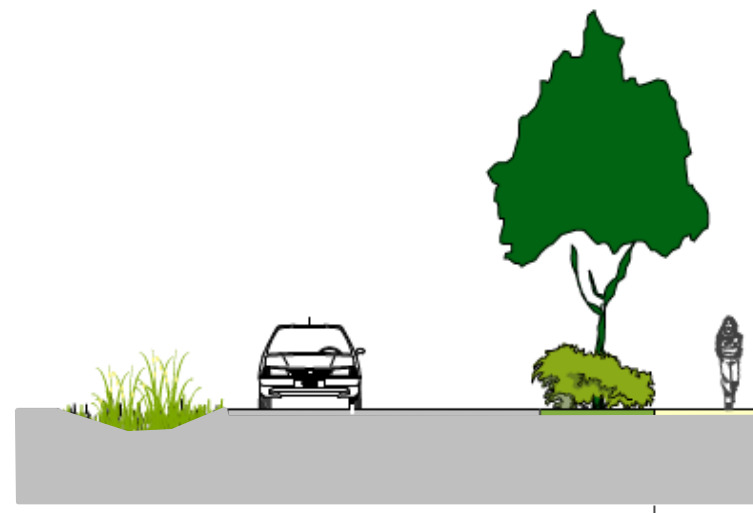
Au regard de l'armature d'espaces publics mise en place, la ventilation du programme de constructions envisagé doit permettre la réalisation :

- de deux secteurs (S1 et S2) à vocation dominante d'habitat collectif et/ou intermédiaire,
- d'un secteur (S3) à vocation de pôle d'équipements (groupe scolaire) et d'espaces publics,
- les secteurs S1 et S2 étant connectés à l'espace public type « placette » à aménager au sein du secteur S3. Aux abords de l'espace public type « placette » sont attendus les équipements, ainsi que les services qu'il sera possible de faire émerger.

## Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable :

### ▪ Accès et desserte motorisés :

Ils doivent être réalisés selon les principes du schéma opposable et le profil en travers ci-contre.



### ▪ Accès et desserte modes « doux » :

Ils doivent être réalisés selon les principes du schéma opposable et le profil en travers ci-contre pour le mail principal de l'opération d'aménagement.

Chaque secteur opérationnel doit mettre en place des circulations piétonnes en lien avec l'armature principale des espaces public de l'opération d'aménagement, notamment avec le mail principal.



---

▪ **Composition et formes urbaines :**

Les constructions doivent s'implanter :

- dans le respect de la pente générale du site, et afin de dégager des vues sur le grand paysage.
- en priorité en ordonnancement par rapport à l'espace public type « placette » sans obligation de continuité de façades,
- leurs gabarits doivent s'épanneler entre RDCS<sup>1</sup> ou RDC+1+C et RDCS ou RDC+2+C. Les RDC+2+C doivent être positionnés à proximité de la placette,
- pour l'habitat intermédiaire, la recherche d'une composition et d'une articulation des logements entre eux favorisant l'intimité des pièces de vie est attendue.

▪ **Architecture et qualité des constructions :**

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

▪ **Dispositions concernant les toitures :**

- Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de l'opération et de la volonté collective, il est recommandé que les constructions sur l'ensemble du site comportent une part significative de toitures à pans, et une cohérence dans l'emploi de matériaux et de teintes doit être recherchée.
- Une part de toitures plates ou à faible pente est admise. Dans ce cas, ces dernières doivent être végétalisées. Cette disposition ne concerne pas les terrasses accessibles des logements ou de toute autre activité.
- Dans le cas de fenêtres de toit, verrières et lucarnes en toiture, il conviendra que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

---

<sup>1</sup> RDCS = Rez de Chaussée surélevé

- Dans le cas de panneaux solaires et/ou photovoltaïques positionnés en toiture, il conviendra :
    - dans le cas de toiture à pans, qu'ils soient partiellement intégrés dans le plan du pan concerné,
    - dans le cas de toiture plate, qu'ils soient disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions depuis l'espace public de proximité
  - Pour l'habitat collectif, il est recommandé une seule antenne collective par bâtiment et qu'elles soient positionnée au mieux, au regard des perceptions depuis l'espace public de proximité.
- **Dispositions concernant les façades :**
- Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
  - Un bon ensoleillement des pièces de vie devra, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.
  - L'aspect « minéral » des façades devra être dominant, et les teintes vives et/ou criardes sont à proscrire.
  - Pour le traitement du dernier niveau des bâtiments, le recours au principe de l'attique est possible, afin d'alléger la volumétrie des constructions, et les combles peuvent être aménagés.
  - Pour l'habitat collectif, en cas de sous-sols en exhaussement, ils devront être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades), et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est souhaitable.
- **Aménagement des espaces libres :**
- **Dispositions concernant les principaux espaces publics et de stationnement :**
- Les voies de desserte des secteurs opérationnels doivent être réalisées au sein d'un environnement vert et planté, support d'un cheminement piéton, contribuant à la gestion « douce » des eaux pluviales et au « verdissement » de l'opération.
  - L'espace public type « placette » situé au centre-Nord et ses abords doivent laisser une part aux circulations « douces » et être réalisées avec des matériaux nobles et à dominante minérale. Il doit également permettre le stationnement des véhicules et des cycles.
  - L'espace vert public Nord/Sud support du mail piéton structurant devra contribuer à la gestion « douce » des eaux pluviales et au « verdissement » de l'opération.
  - L'arbre existant au cœur du site devra être préservé et être intégré dans l'aménagement.
  - Les plantations devront être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.
  - Les aires de stationnement de surface devront, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.

▪ **Dispositions concernant les espaces collectifs/privatifs et de stationnement :**

- Les voies de desserte interne des secteurs opérationnels devront être limitées et réalisées au sein d'un environnement planté, le cas échéant support de circulations « douces », et contribuant au « verdissement » des opérations.
- Les espaces collectifs devront être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils devront, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- En particulier les abords de la route de la Combe devront être aménagés en espaces verts et en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- Il est attendu la réalisation d'un jardin collectif par secteur opérationnel à vocation d'habitat (S1 et S2). Sur ce point, le constructeur devra proposer aux futurs habitants une association compétente afin de les aider dans la mise en œuvre et la bonne gestion de ce jardin. Par ailleurs, chaque secteur opérationnel devra comporter un composteur collectif.
- En cas de plantations, elles devront être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.
- Les places de stationnement extérieures devront, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles devront être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

▪ **Programme de construction de l'opération /**

L'opération devra permettre globalement une densité d'environ 30 logements à l'hectare (rapportée à la surface totale de l'emprise de l'OAP), soit la réalisation d'environ 120 logements sous la forme d'habitat collectif et/ou intermédiaire<sup>2</sup>.

Quelques constructions individuelles ou jumelées pourraient être réalisées en bordure des limites internes de l'opération.

La partie Est du secteur S3 est destinée à l'accueil d'un équipement public scolaire.

Il doit être recherché, en priorité en RDC des constructions bordant l'espace public de type « placette » l'installation éventuelle d'un ou deux services, voire d'équipements à vocation sociale.

Les opérations à vocation d'habitat doivent être labélisées Certification NF HABITAT démarche HQE.

Enfin, l'ensemble de l'opération doit permettre la réalisation de logements socialement aidés à hauteur de 25% des logements réalisés.

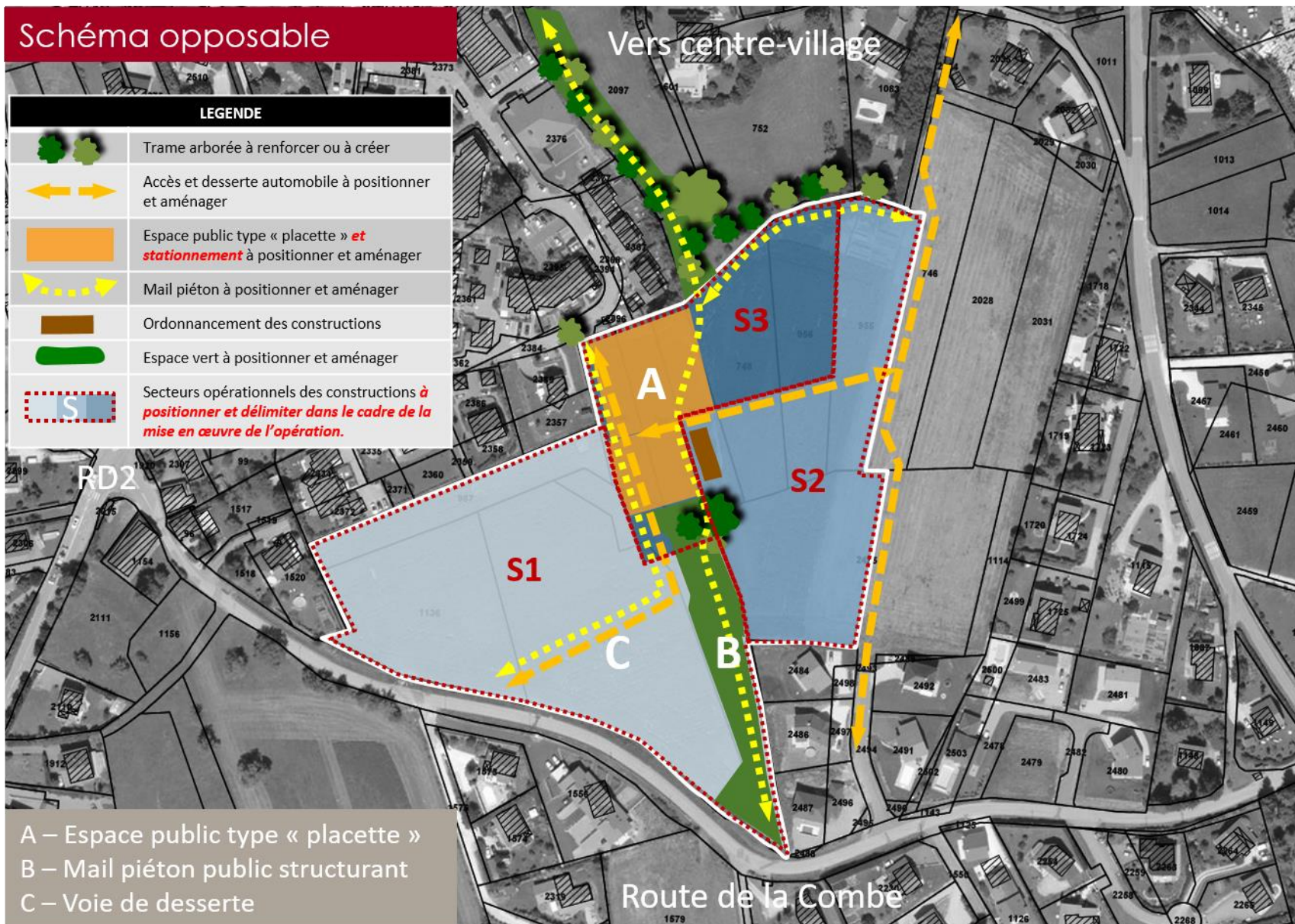
<sup>2</sup> Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine, ni même de distinction statistique (par l'INSEE), si ce n'est les logements "individuels groupés" (de conception plus réductrice). Par "intermédiaire", on entendra donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.

- Phasage des opérations

Le secteur opérationnel S2 ne pourra être ouvert à urbanisation qu'après réalisation des constructions du secteur opérationnel S1, mais aussi après programmation effective, en concertation avec la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles, de l'équipement scolaire envisagé.

- Mode opératoire de financement des équipements publics

Il est précisé que les équipements publics nécessaires à la mise en œuvre des opérations seront financés par une convention tripartite de PUP (Projet Urbain Partenarial) en cours d'élaboration sous le contrôle du conseil juridique de la commune, entre la Commune, la communauté de Communes du Pays de Cruseilles et les opérateurs.



## OAP n°3 – Chez Cartier : Diversification de l'habitat

### Le site :

Situé au cœur de l'enveloppe urbaine du village, le site est aisément accessible depuis la route du chef-lieu (RD2) qui borde le tènement à l'Est et au Sud-est.

Il s'étend sur 0,7 ha environ. Relativement plat sur un premier secteur oriental, le site présente une légère déclinaison (orientée est-ouest) sur un second secteur jusqu'à la route de Chez Cartier.

Délimité à l'Est par la route du chef-lieu, il jouxte un secteur résidentiel récent de moyenne densité. Il s'insère entre un secteur urbanisé de faible densité au Nord et un secteur d'habitat traditionnel au Sud-ouest. À l'Ouest, un talus marque la limite du tènement en bordure la route de Chez Cartier.

De par sa localisation et la topographie d'une partie du tènement, ce site offre des perspectives sur le coteau urbanisé d'Allonzier la Caille.



Accessibilité depuis la RD2



Un tènement relativement plat à l'Est



Un talus en bordure ouest



Des perspectives d'ouverture paysagère

### **Les objectifs d'aménagement :**

Développer un secteur d'habitat de faible à moyenne densité, participant à la structuration urbaine de l'entrée sud du village et permettant une diversification de l'habitat.

Sécuriser les dessertes automobiles et piétonnes du secteur.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements.

Créer une liaison piétonne entre la route de Chez Cartier et la route du Chef-lieu en direction du centre-village.

### **Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable :**

- **Accès et desserte motorisés**

Un seul accès au secteur, à positionner et aménager, est autorisé depuis la RD2. Son raccordement sur la RD2 devra être sécurisé.

Une voie unique de desserte de l'espace privé est à positionner et aménager selon les besoins de l'opération.

- **Accès et desserte modes « doux »**

Un mail piéton public de liaison entre la route du Martinet et la route du Chef-lieu est à positionner et aménager en limite nord du site.

- **Espaces collectifs / privés et stationnement**

La simplicité des aménagements devra être la règle.

L'état sanitaire des tilleuls présents sur le site devra être vérifié, et ces derniers devront être pris en compte dans l'aménagement.

Le talus bordant la route de Chez Cartier devra être maintenu en espace vert.

Les abords de la RD2 devront être aménagés en espaces verts plantés.

Les espaces collectifs devront être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils devront, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

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

Les aires de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

- **Espaces collectifs / privés et stationnement**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles devront être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

- **Composition et formes urbaines**

L'organisation des constructions devra être réfléchie afin de :

- pour les secteurs S1 et S2
  - générer une implantation perpendiculairement ou parallèlement aux pentes générales du site,
  - être organisées afin de regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements,
  - avoir un gabarit ne pouvant excéder RDCS\* ou RDC+1+C. \*RDCS = Rez de Chaussée surélevé

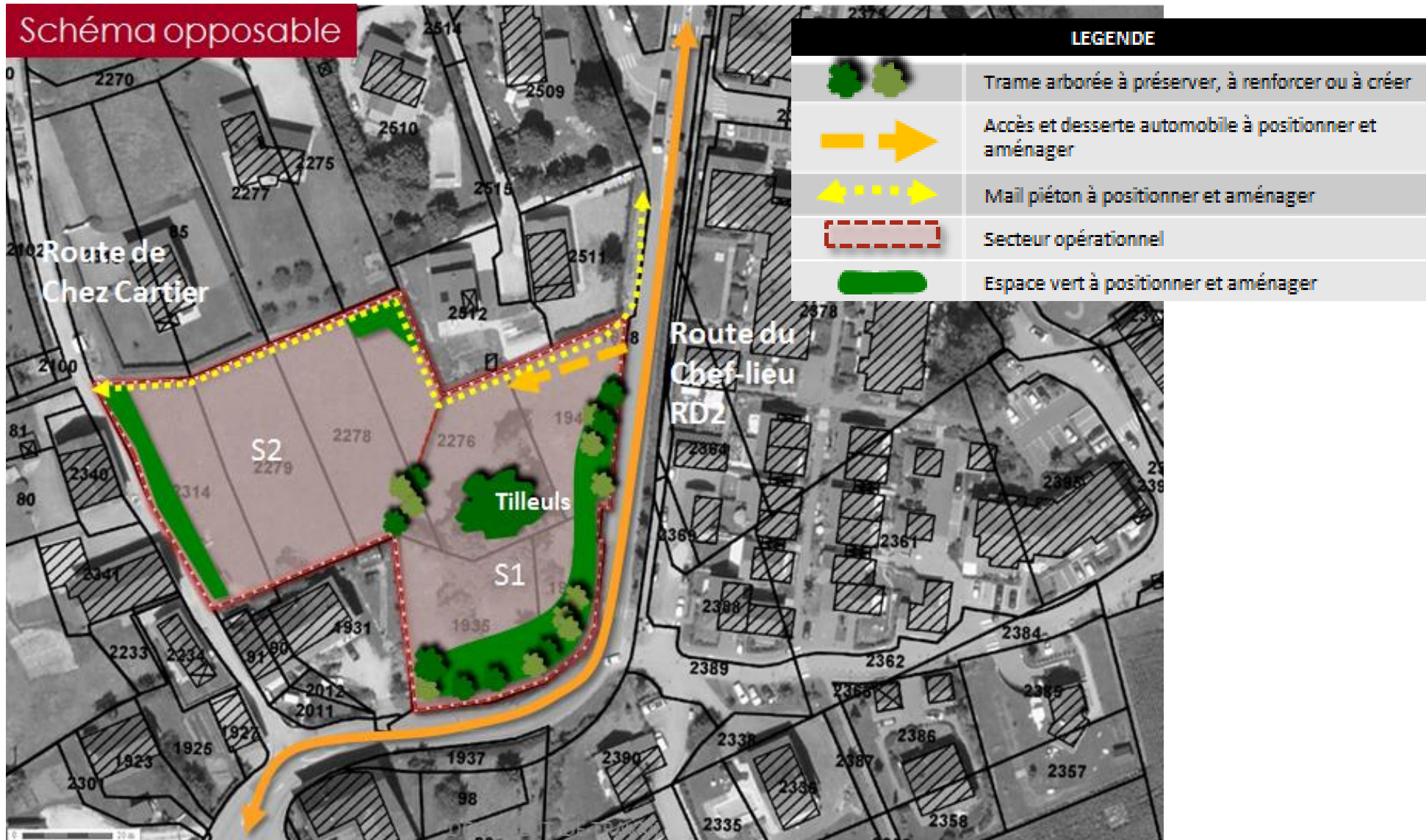
Pour l'habitat intermédiaire, la recherche d'une composition et d'une articulation des logements entre eux favorisant l'intimité des pièces de vie est attendue.

- **Programme de construction de l'opération**

L'opération devra permettre globalement :

- une densité de 15 logements à l'hectare en habitat intermédiaire<sup>1</sup> et/ou individuel, soit la réalisation de 10 à 15 logements,
- la réalisation de logements socialement aidés à hauteur de 25% de la Surface de Plancher développée.

<sup>1</sup> Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine, ni même de distinction statistique (par l'INSEE), si ce n'est les logements "individuels groupés" (de conception plus réductrice). Par "intermédiaire", on entendra donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.

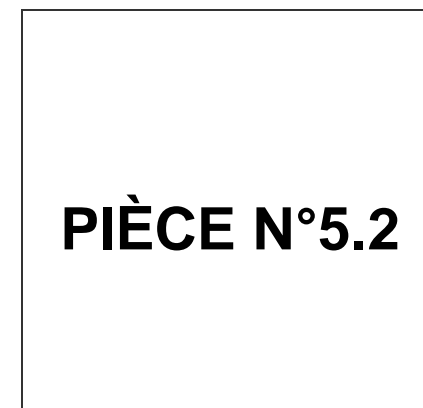
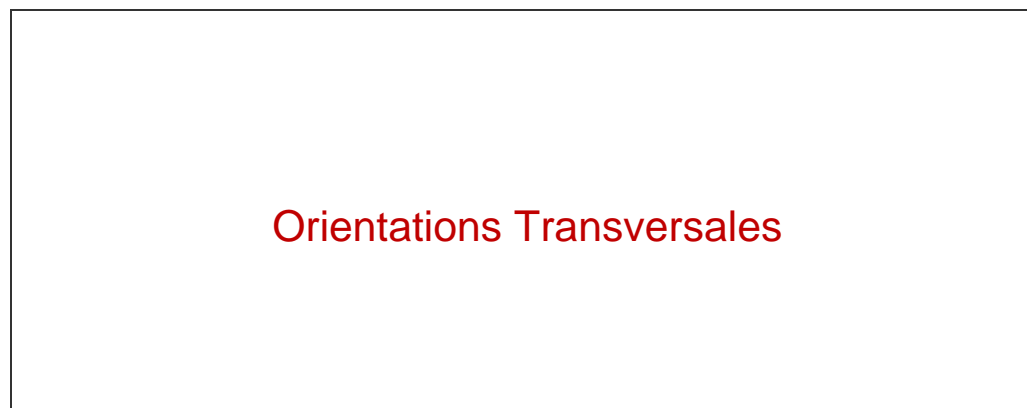
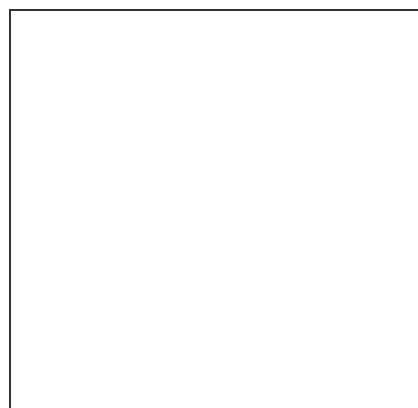


D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

# VILLY-LE-PELLOUX

MODIFICATION N°1 du PLU

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSVERSALE

### Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour les zones humides au sens des articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP :

Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.

Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser :

- le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire, etc. ;
- l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision, etc. ;
- le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps, etc.



Exemples de chemin sur paletage

## Fiche action 1 Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune

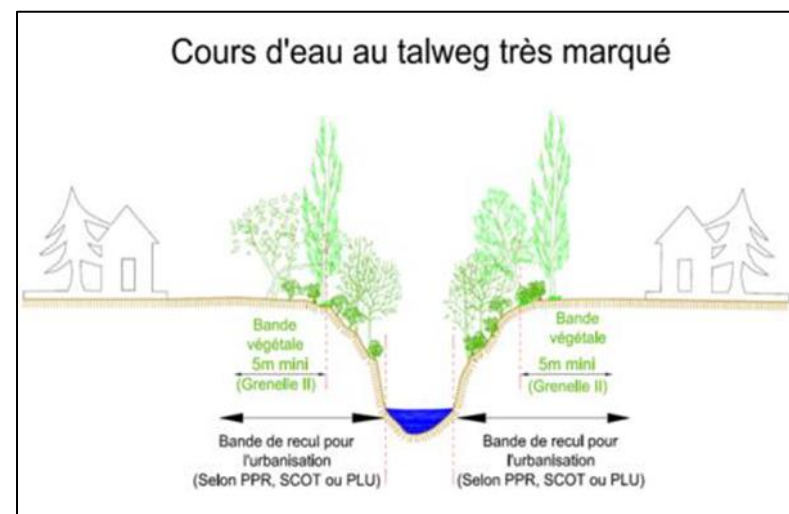
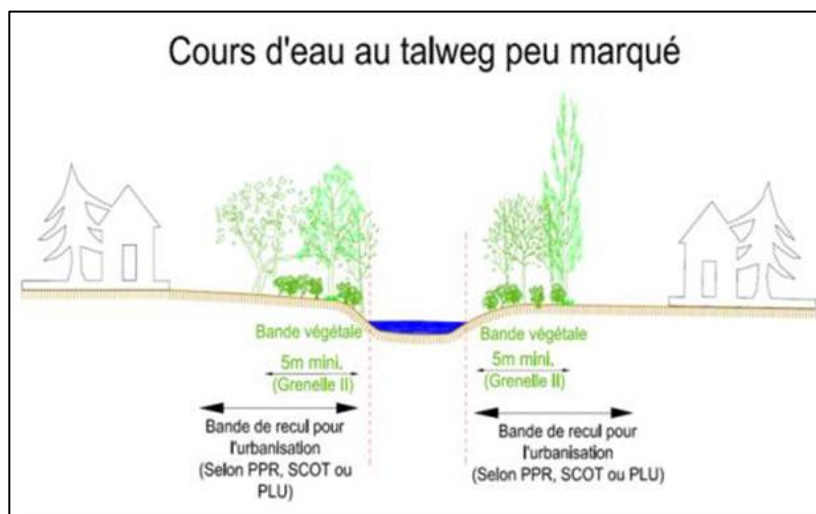
### Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

Le long des cours d'eau identifiés, le caractère naturel des berges devra être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.

Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau, ainsi que des zones humides devra être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau ou dans ces zones humides, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation (espèces locales non exotiques et non invasives de type : Aulne, Frêne, Saule Pourpre, Roseau, Massette...). Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

Seul l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).



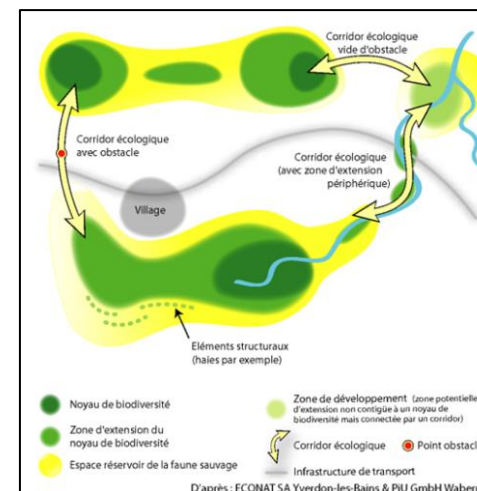
## Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour les continuités et corridors écologiques, espaces relais et d'extension des réservoirs de biodiversité, identifiées au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations autorisées devront prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, zones humides..., avec des espèces locales), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espace vert,...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...

En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

Les opérations ou actions d'aménagement autorisées ne devront pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et accentuer le fractionnement des milieux.



Pour les secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) identifiés au document graphique de l'OAP :

Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux devront prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.

## **Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.**

### **Pour la trame végétale identifiée au document graphique de l'OAP :**

L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site devront être maintenus.

La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration devront être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées.

L'implantation des constructions sur le tènement devra rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils devront s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.

En cas de destruction de ces habitats naturels, qui devra être dûment justifiée, ils devront être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il devra être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.

Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées.



## **Fiche action 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.**

**Pour les secteurs d'intérêt paysager ("plages" ou "glacis" agricoles visuellement sensibles) identifiées au document graphique de l'OAP :**

Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne devront pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.

Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne devront pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.

Ces travaux et installations pourront déroger partiellement à ces dispositions pour des raisons techniques liées à la gestion autoroutière.



### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

#### Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain dans les zones U et AU du PLU :

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants devra être privilégié :

- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés,
- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, devront être privilégiées.

Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds (d'au minimum 1m d'épaisseur de terre).

Dans le cas de végétalisation de toiture, on privilégiera des sols profonds (>30cm), sous réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés.



---

### **Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.**

---

**Pour les « espaces verts » exigés dans le règlement écrit (pièce n°4-1 du PLU, article 13) :**

Est considéré comme étant un "espace vert" situé au sol, en façade ou en toiture :

- les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel)...
- les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) et/ou perméables, comme les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les aires minérales perméables, les dispositifs de rétention des eaux pluviales...
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées...

L'intérêt de ces espaces verts étant de :

- participer à la pénétration de la nature en ville,
- renforcer la biodiversité et les écosystèmes existants,
- lutter contre le réchauffement climatique,
- contribuer à la qualité des paysages urbains.

### **Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.**

#### **Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain dans les zones U et AU du PLU :**

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle devra être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes devront être privilégiées.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune devront être pris en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).

L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures devra être privilégié.



## Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

### Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :

Sont à proscrire : les espaces invasives, ainsi que les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux.

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur devront être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" devront rester exceptionnelles et ponctuelles.

Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier sont les suivants :

- Arbres : Aubépine, Aulne Glutineux, Bouleau verruqueux, Charme, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre, Marronnier (acclimaté), Merisier, Noyer, Orme Commun, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Robinier (acacia), Saule blanc, Saule osier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Epicéa, If commun, Pin sylvestre, Pin noir d'Autriche.
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Buis, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, cotonéaster, Eglantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Groseillier commun, Houx, Noisetier, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorne Obier.



## Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

### Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural :

#### En cas de réfection ou modifications des façades :

L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, devra être privilégié. Ils devront être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants.

Les bardages apparents devront être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres.

L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (chaînages d'angles, encadrements de fenêtres ou de portes, mur gouttereau, corbeaux...) devront être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

Les bardages bois ne devront pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...).

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes devra être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements et devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandée, sauf pour retrouver le caractère originel de la construction.

Les volets devront être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Ils devront être réalisés en bois (ou matériau similaire), soit de teinte naturelle de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

Les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions.



## Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

### Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural (suite) :

#### En cas de réfection ou modifications des toitures :

L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures devront être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures devra tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

#### En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- l'emploi de fenêtres de toit devra être limité en nombre et surface, et ces dernières devront être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
- l'emploi de solarium, lucarne (type jacobines, rampantes ou autres), crevée de toiture n'est pas recommandé.



## **Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.**

### **Pour le traitement des abords du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural :**

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux devra être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité devra être la règle, et ils devront être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique.

Une attention particulière devra être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment dans le cas du patrimoine rural pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales des hameaux traditionnels de la commune.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur devront être limités.

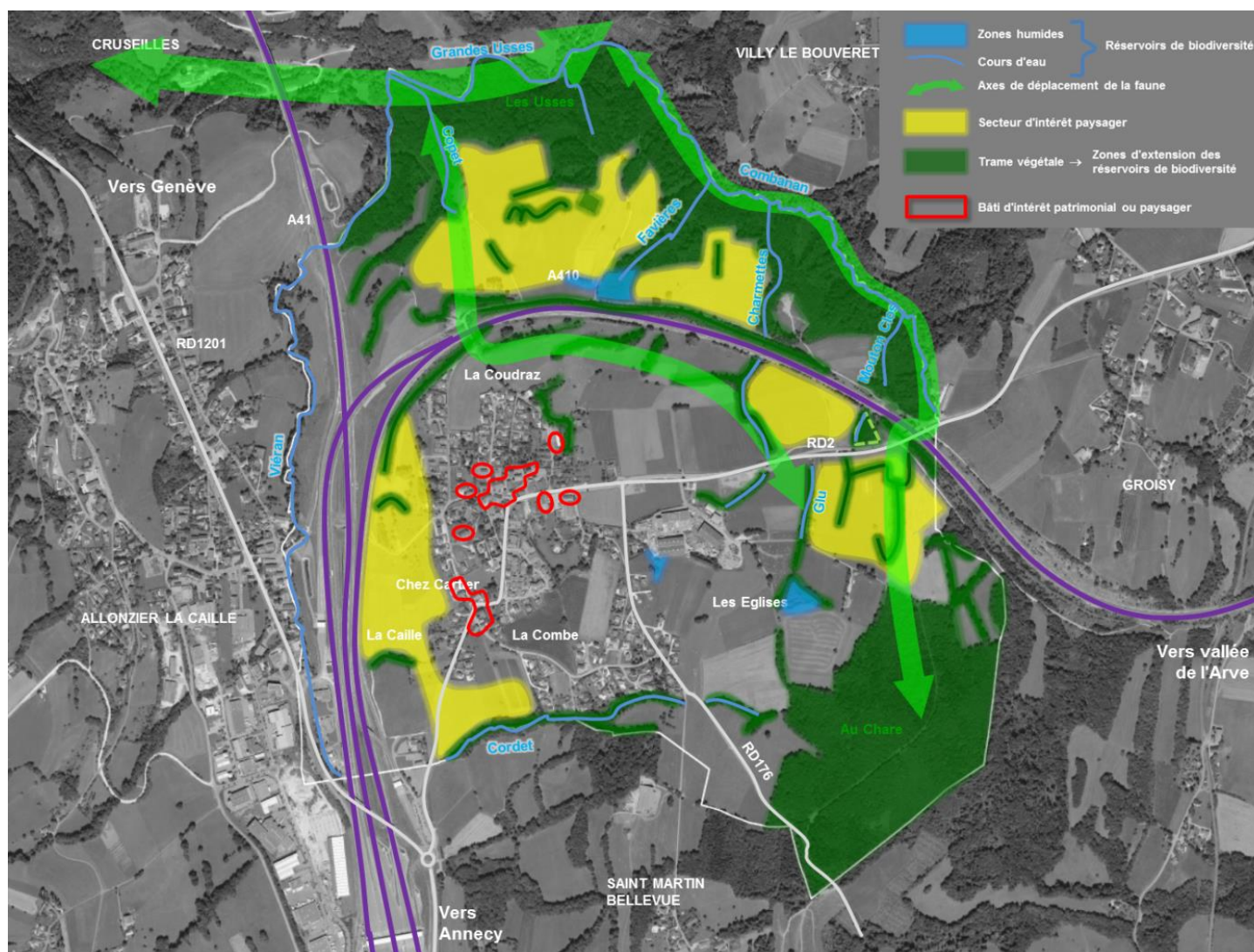
Les murs et murets existants devront être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils devront être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise.

Les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire.



## Document graphique de l'OAP transversale



## ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

### PREAMBULE :

Comme le prévoit l'article L.151-7-3° du Code de l'Urbanisme, et bien qu'il soit présenté comme facultatif, la commune de Villy-Le-Pelloux opte pour l'affichage, parmi ses OAP, d'un "échancier *prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*".

Cet affichage offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ... ) ;
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (le réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation communautaires (CCCL) ;

L'échéancier proposé concerne **la zone 1AUHv-OAP 1** dont le classement a été motivé et justifié **dans note de présentation de la modification n°1 du PLU, et qui se compose de trois secteurs opérationnels : S1, S2 et S3, dont** le niveau d'équipement est insuffisant (dans des proportions variables).

Comme disposé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

**Le secteur opérationnel S2 ne pourra être ouvert à urbanisation qu'après réalisation des constructions du secteur opérationnel S1, mais aussi après programmation effective, en concertation avec la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles, de l'équipement scolaire envisagé.**

