

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
Commune de VOUGY



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être
annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 30
mai 2024, approuvant la
modification simplifiée n°3 du
PLU de Vougy

Le Maire,
Yves Massarotti

Pièce N°5



**Territoires
—demain**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de VOUGY



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2024, approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU de Vougy

Le Maire,
Yves Massarotti

Pièce N°5

Territoires
— **demain**

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PREAMBULE | 1 |
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE N°1 | 3 |
| ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES : | 23 |
| - OAP n°2 | 24 |
| - OAP n°3 | 27 |
| - OAP n°4 | 31 |
| - OAP n°5 | 35 |

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151.6 et L.151.7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP "*peuvent 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*". "*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*".

- **SUR LE FOND ...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce N°3).

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".

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE (n°1)

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

Pour les zones humides au sens du 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 ou miséricordes (assis-debout), garde-corps, etc.



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

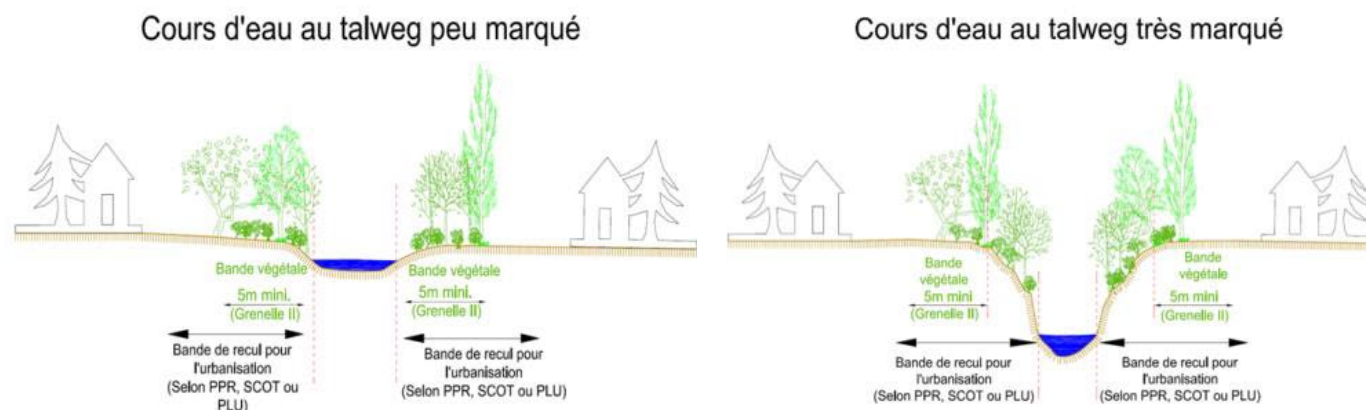
Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

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

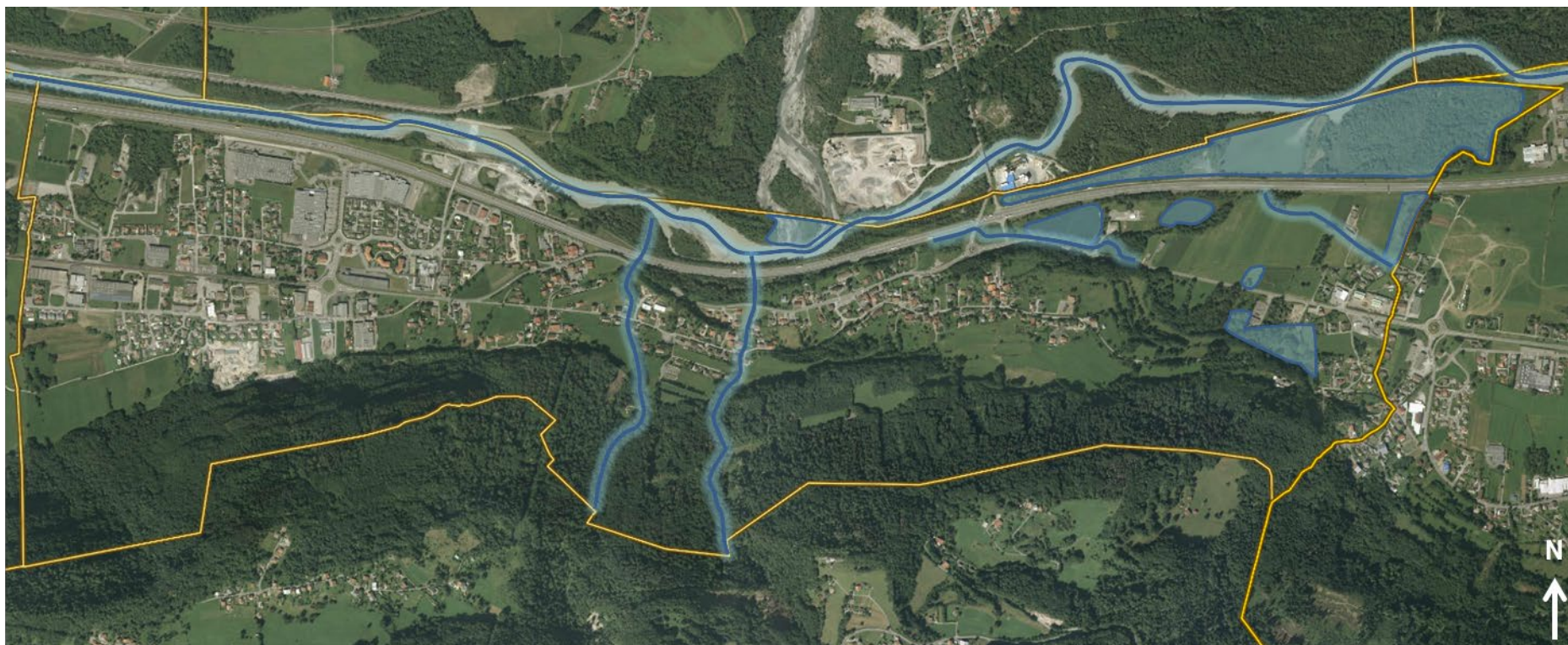
Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau, ainsi que des zones humides doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau ou dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, 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.



— Cours d'eau

○ Zones humides

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

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

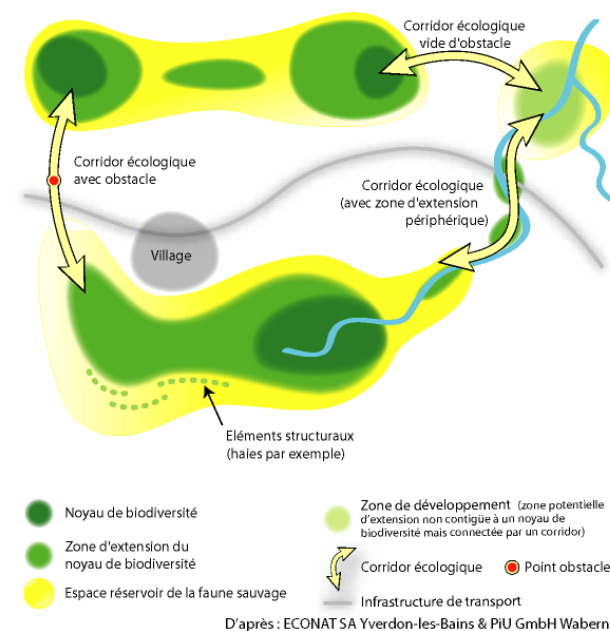
Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, 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.

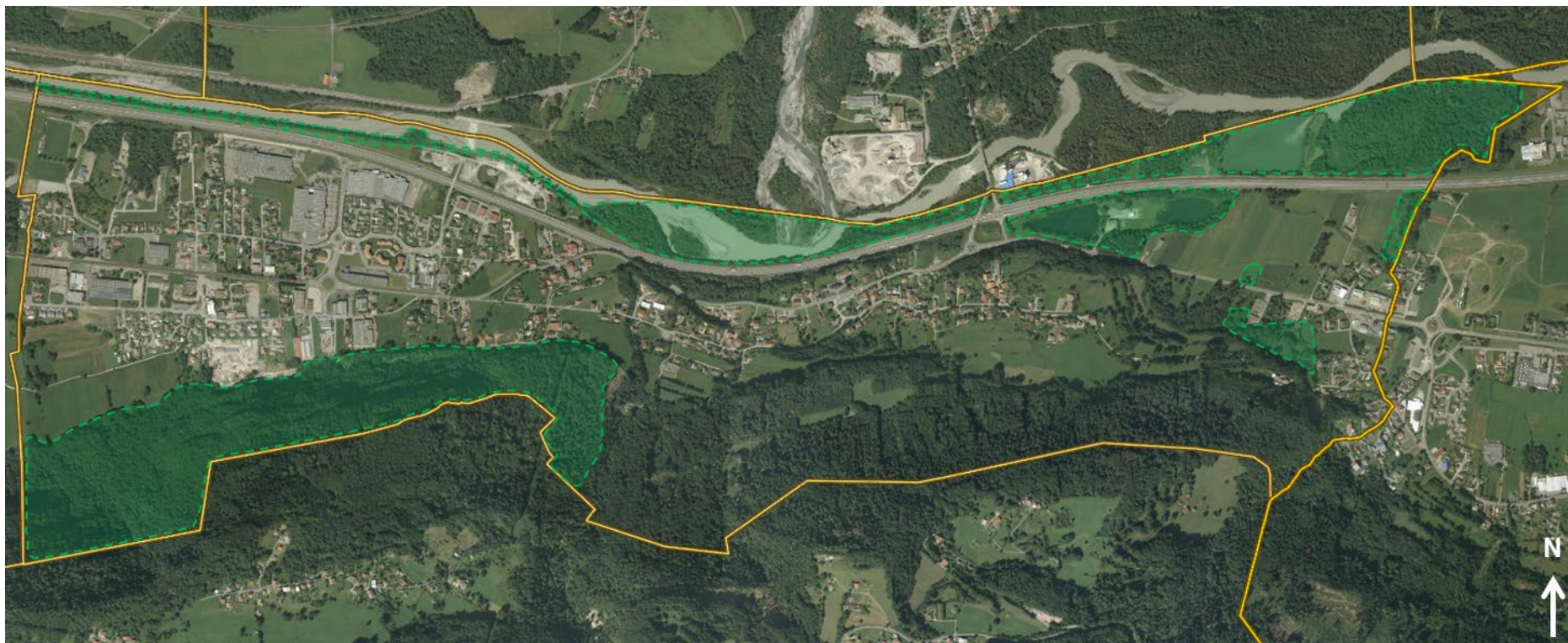
Les opérations ou actions d'aménagement autorisées ne doivent pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et accentuer le fractionnement des milieux.


Pour les réservoirs de biodiversité identifiés au document graphique de l'OAP :

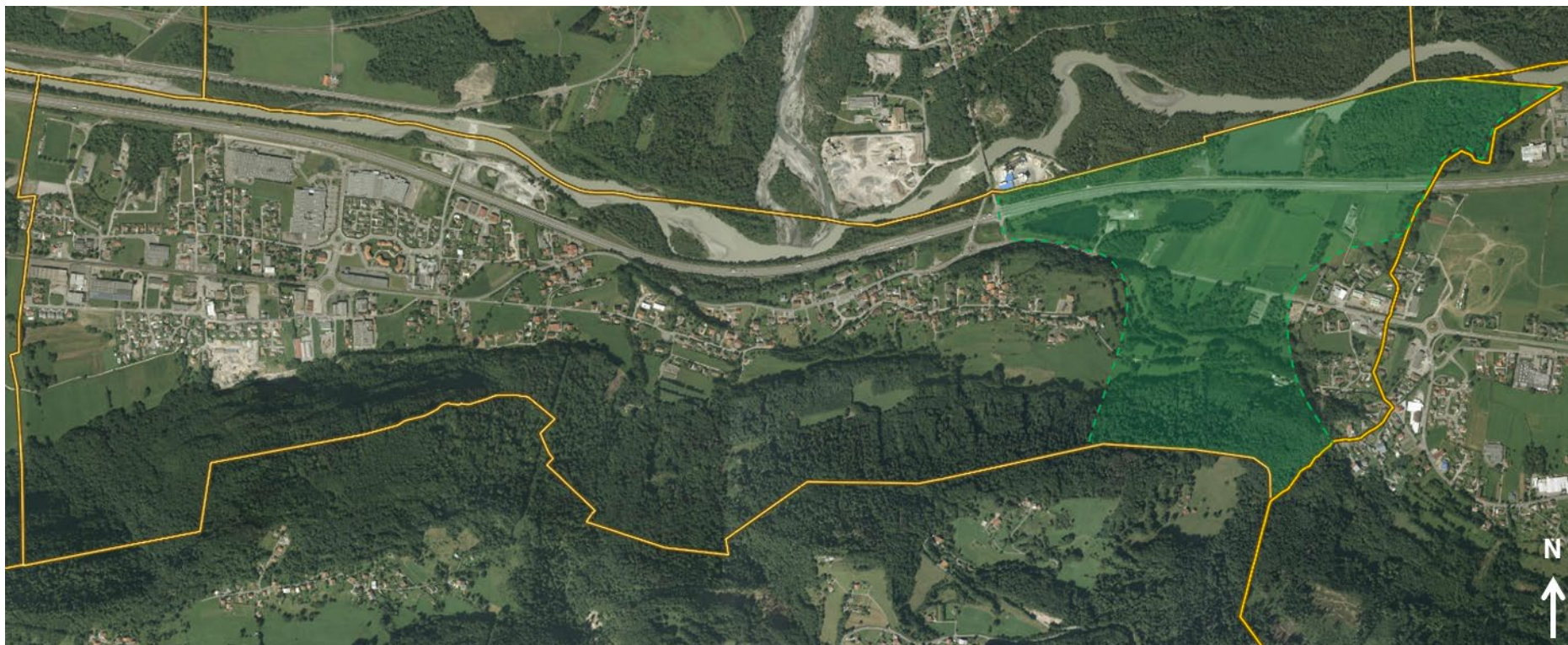
Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



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



 réservoirs de biodiversité



 Continuités écologiques

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

Pour les éléments végétaux du paysage identifiés au document graphique de l'OAP :

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

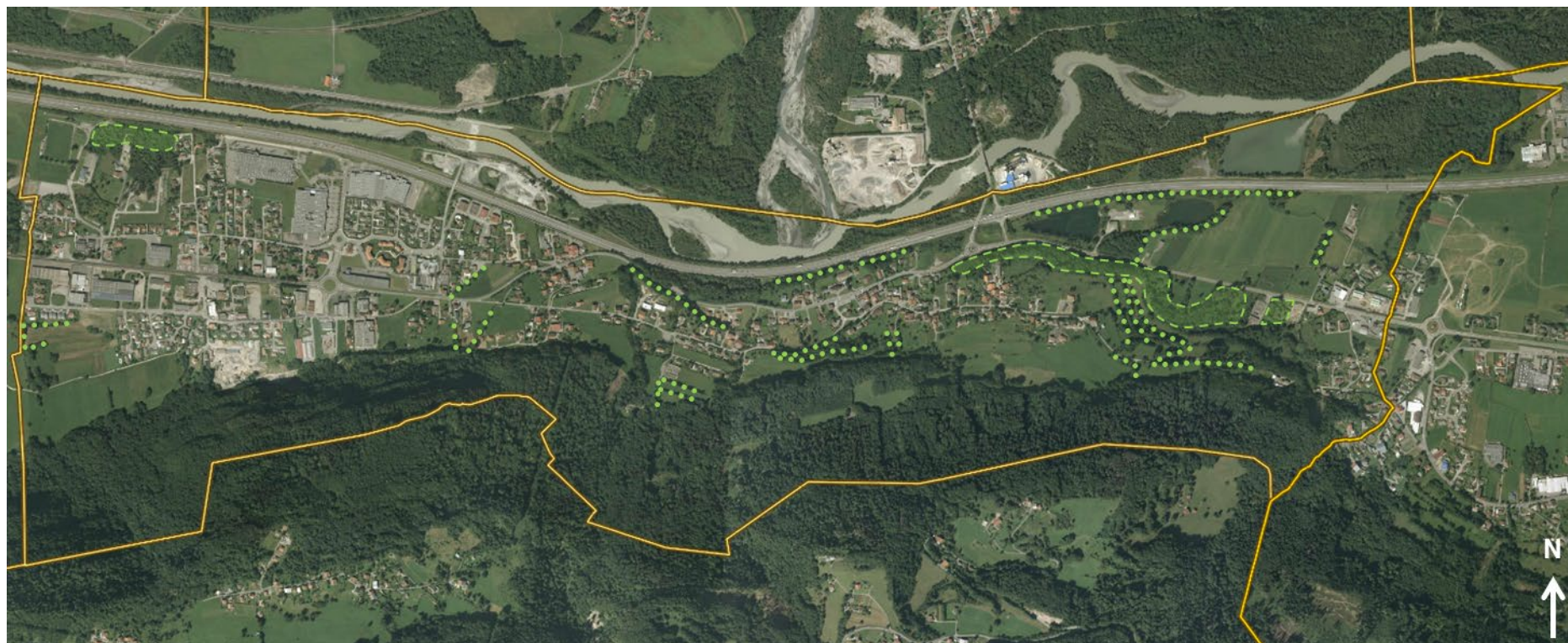
La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent 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 doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit 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 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.



- Eléments végétaux du paysage
- paysage

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

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

Une limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins du projet doit être privilégiée.

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit 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.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales.

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

La végétalisation des toitures en privilégiant des sols profonds (>30cm), sous réserves des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés, peut être envisagée.

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 doit 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 doivent être privilégiées.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent 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 doit être privilégié.



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

Préconisations générales pour les haies :

Sont à éviter : 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 doivent 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" doivent 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), Merissier, 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 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

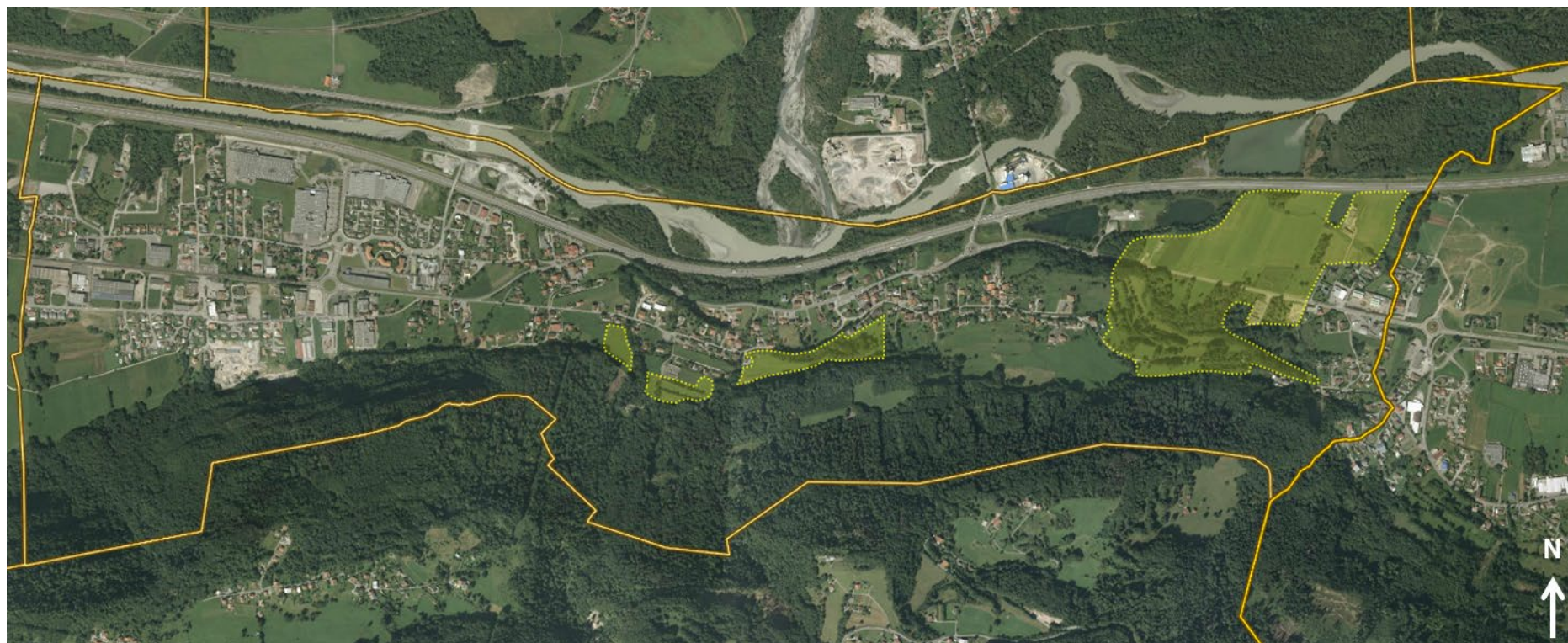
Pour les « plages » ou « glacis » agricoles visuellement sensibles identifiées au document graphique de l'OAP:

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

Les éventuels travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent 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.



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



 « plages agricoles »
visuellement sensibles

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP:

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, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. En tout état de cause, on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.

Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

Les bardages bois ne doivent 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...).

Les escaliers, balcons et galeries doivent être, sauf impératifs du projet, couverts en majeure proportion par un débord de toiture.

Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.

Les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...). En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en Mairie, s'il existe.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP:

En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :

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

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

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

En cas de réfection ou modifications des toitures

L'orientation du ou des nouveaux faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

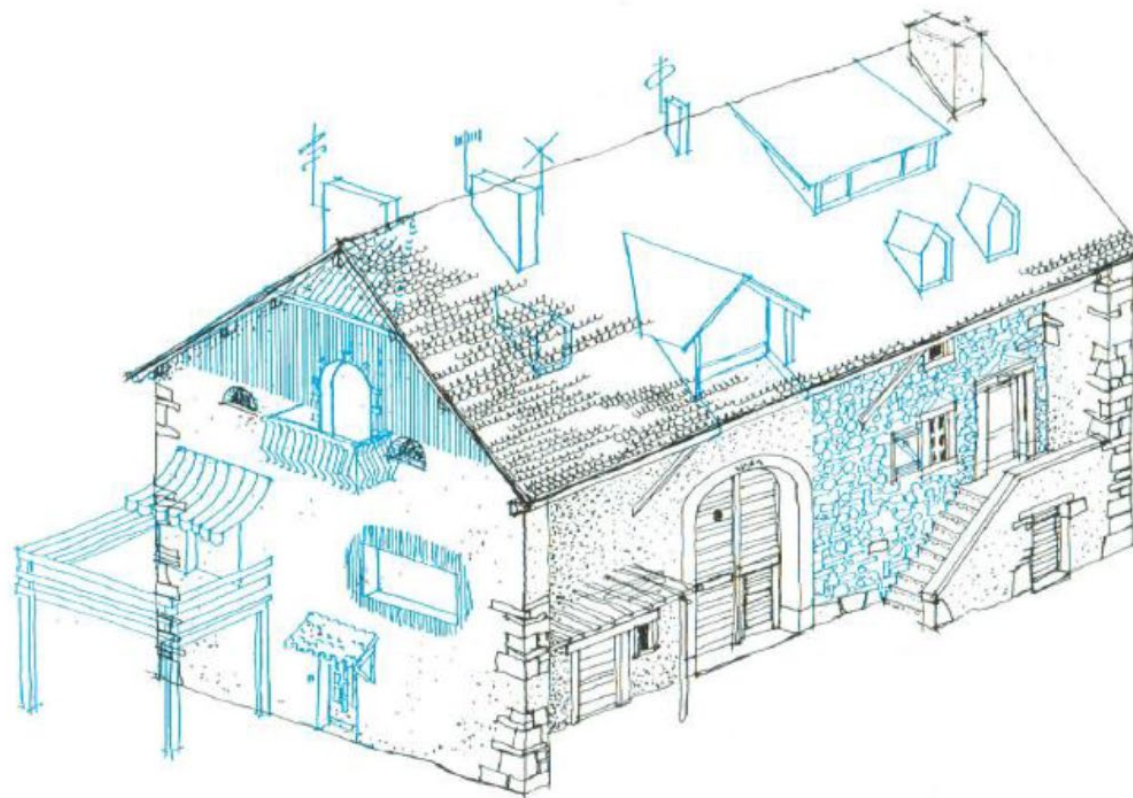
En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent 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 verrières ainsi que les lucarnes de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP:

QUELQUES CONSEILS ET CE QU'IL NE FAUT PAS FAIRE



SOURCE : CAUE de Haute-Savoie, *Bâti traditionnel en Pays de la Côte : Conservation du caractère / Réhabilitation* (1990).

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

En cas de constructions neuves autorisées au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

Dans le cas d'une expression architecturale à connotation régionale, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades et toiture.

En tout état de cause, l'aspect minéral doit être dominant en façades.

Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.

Dans les deux cas ci-dessus, l'intérêt des lieux doit être préservé : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère des lieux,...



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Pour le traitement des abords des constructions au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :

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

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique. Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment 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 du bourg et des hameaux traditionnels de la commune.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

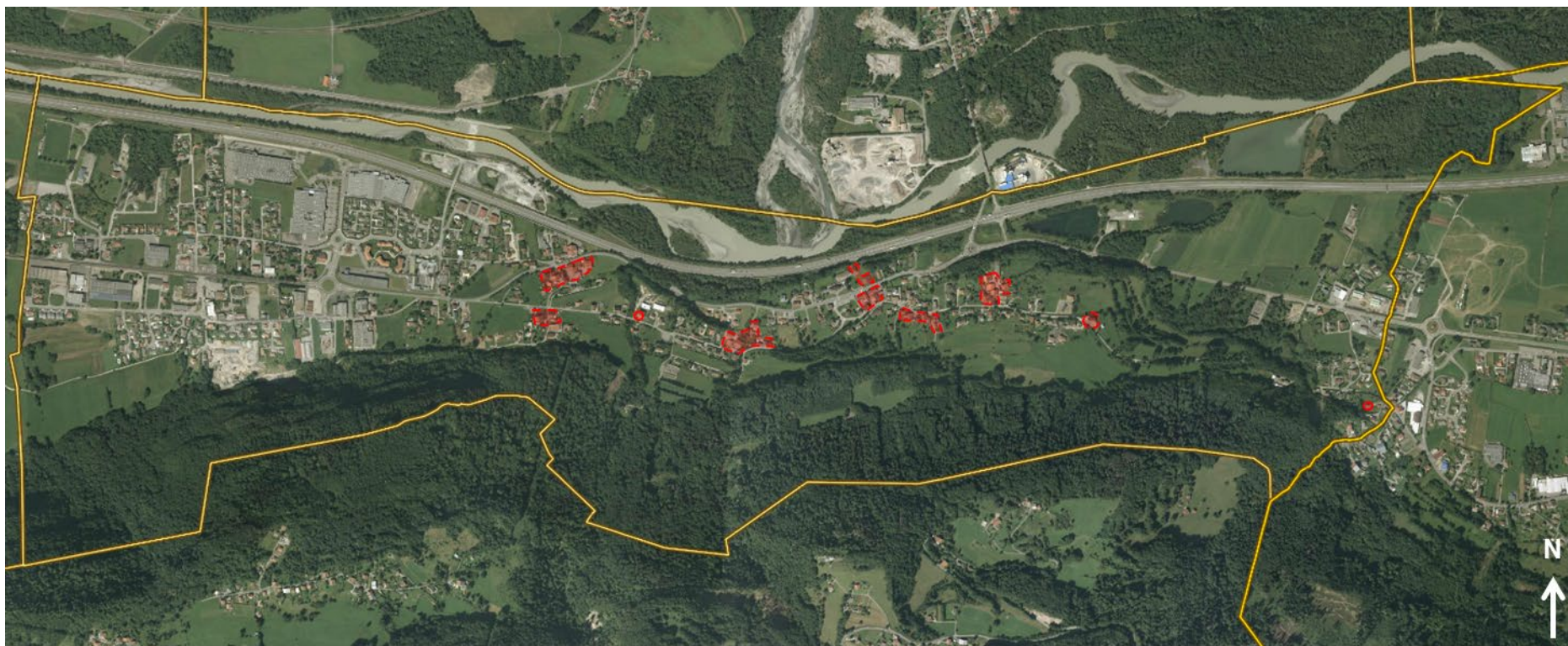
Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.


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 doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti.

La végétalisation des abords doit être limitée (ponctuelle), afin d'en préserver l'ambiance minérale dominante ; en tout état de cause, 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.



Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.



 Secteurs pour la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

Fiche action 4 : Intégrer l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles en zone A.

Pour le traitement des façades :

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Pour le traitement des toitures :

Les couvertures métalliques ou fibrociment doivent faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires ou brillantes sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour l'adaptation au terrain naturel et le traitement des abords :

Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

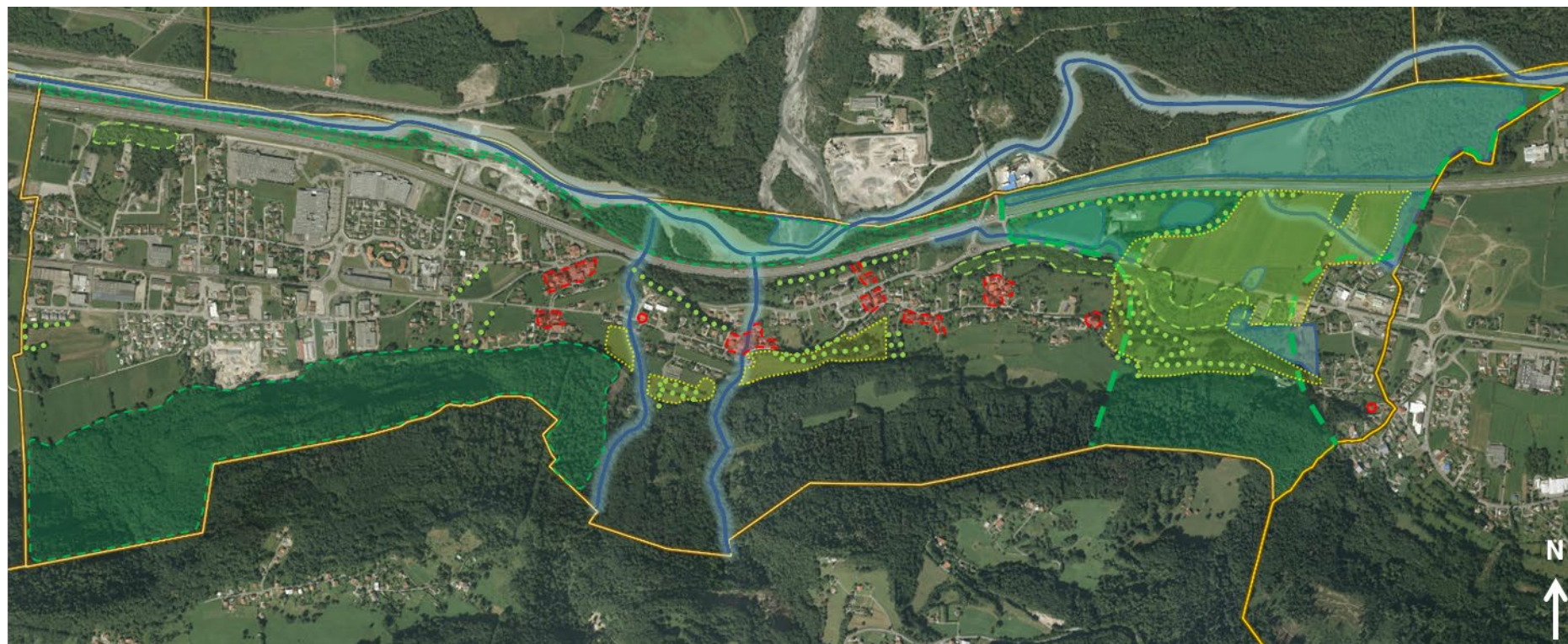
Les talus peuvent être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes peuvent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques.

OAP thématique : cartographie générale.



- Cours d'eau
- Zones humides
- Réservoirs de biodiversité
- Continuités écologiques
- Eléments végétaux du paysage
- « Plages agricoles » visuellement sensibles
- Secteurs pour la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

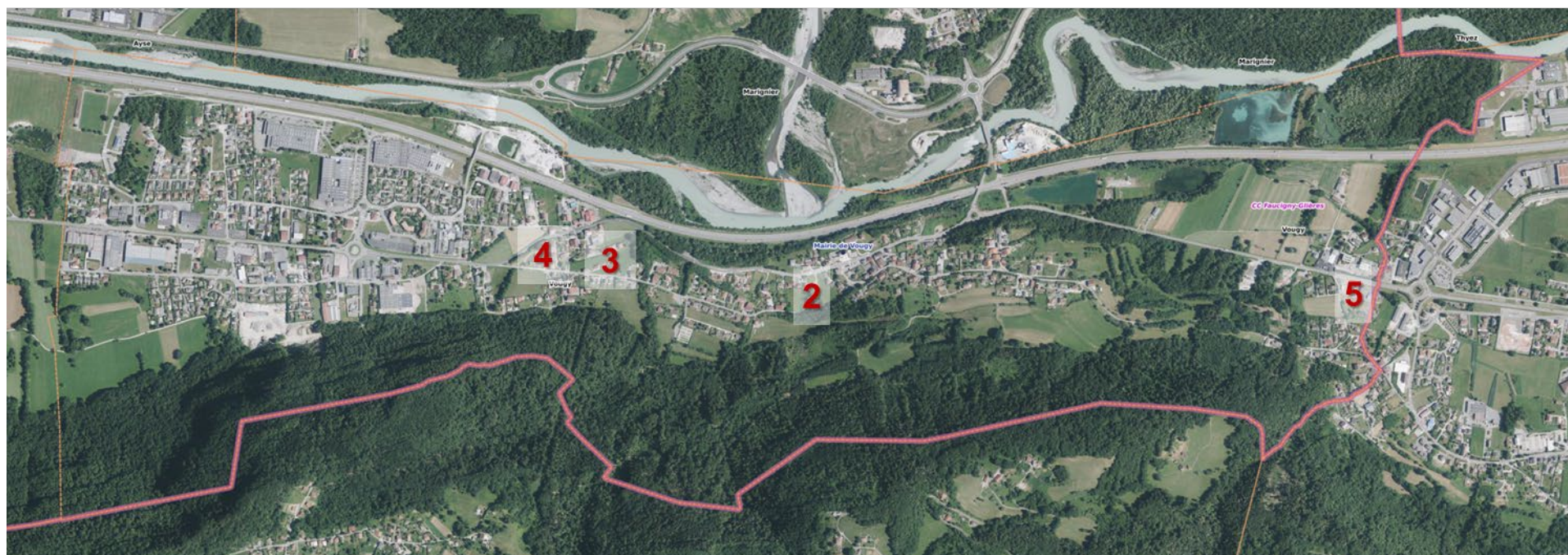
Les orientations sectorielles concernent quatre secteurs distincts numérotés de 2 à 5 :

« Chef-lieu » : OAP 2

« Fond de Vougy » : OAP 3

« Fond de Vougy » : OAP 4

« Les Joncs d'en Haut » : OAP 5



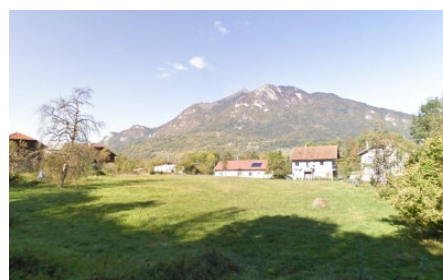
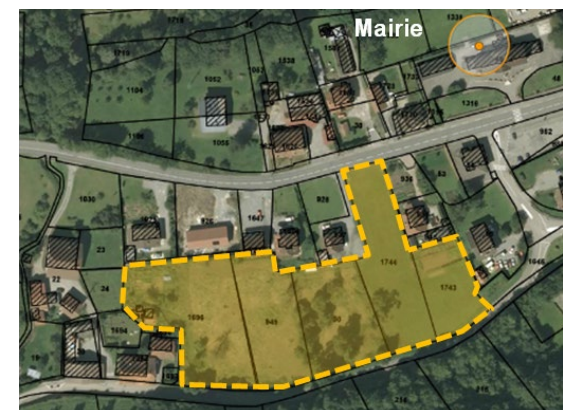
CHEF-LIEU : 1AUc-oap2*

Le site :

Cet espace en pente douce, d'environ 1,2 ha, est situé en partie Sud du Chef-lieu de Vougy, entre la RD 1205 et la Rue de la Chapelle.

Actuellement constitué d'une zone de pâture, d'un pré de fauche et d'un bocage en partie centrale, il est cerné par un rideau bâti de faible densité au Nord, à l'Est et à l'Ouest. En partie Sud, il est bordé par la Rue de la Chapelle.

Ce secteur constitue un espace interstitiel au sein du tissu bâti. Au regard de sa localisation et de sa superficie, il constitue un potentiel d'urbanisation intéressant en complémentarité du développement du pôle « Mairie », des services et commerces qu'il regroupe, mais aussi de son exposition et des vues qu'il offre sur le grand paysage.



Les enjeux d'aménagement :

- Renforcer le pôle « Mairie » dans sa centralité et conforter la structuration urbaine de la traversée de Vougy (entre le pôle « Mairie » et le pôle d'équipements situé au niveau du carrefour RD 1205 / Rue de la Chapelle), par une opération permettant de mettre en œuvre :
 - Une diversification et une mixité de l'habitat au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population.
 - Une requalification et un développement de l'armature des espaces publics et collectifs au profit de la qualité urbaine du pôle « Mairie ».
- Développer les perméabilités piétonnes depuis cette opération avec le pôle « Mairie ».
- Permettre l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions en cohérence avec le cadre urbain de Vougy.
- Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions.

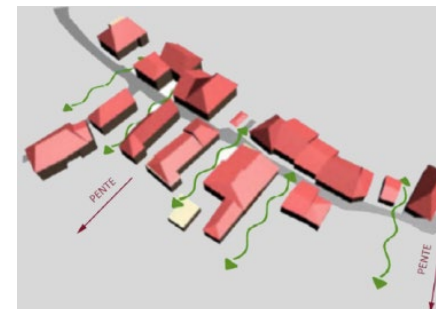
Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Deux accès sont à positionner, à partir de la Rue de la Chapelle. Un troisième accès est possible à partir de la RD 1205, en entrée et sortie à droite seulement; tel qu'identifié au schéma opposable.
- Une voie de desserte secondaire est à créer afin de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, à partir des voies de desserte principales.
- Les circulations piétonnes doivent être assurées pour desservir l'ensemble des bâtiments constituant l'opération et doivent permettre de créer un lien, entre la Rue de la Chapelle et la RD 1205.

Forme urbaine et implantation des constructions :

- Les constructions doivent s'implanter en priorité dans le sens de la pente, ou éventuellement perpendiculairement dans la partie Nord-Ouest de l'opération.
- De plus, l'implantation des constructions doit permettre de dégager, entre les ces dernières, des couloirs visuels sur le grand paysage, supports potentiels à la création de cheminements piétons et à la gestion des eaux pluviales (noues paysagères).
- Le faîtage des constructions devra être orienté parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux.
- Les gabarits des constructions doivent être répartis en tenant compte des caractéristiques de l'environnement bâti existant, avec un maximum de RDC ou RDCS + 2 niveaux + C ou ATT à toiture à pans.



Espaces collectifs et de stationnement :

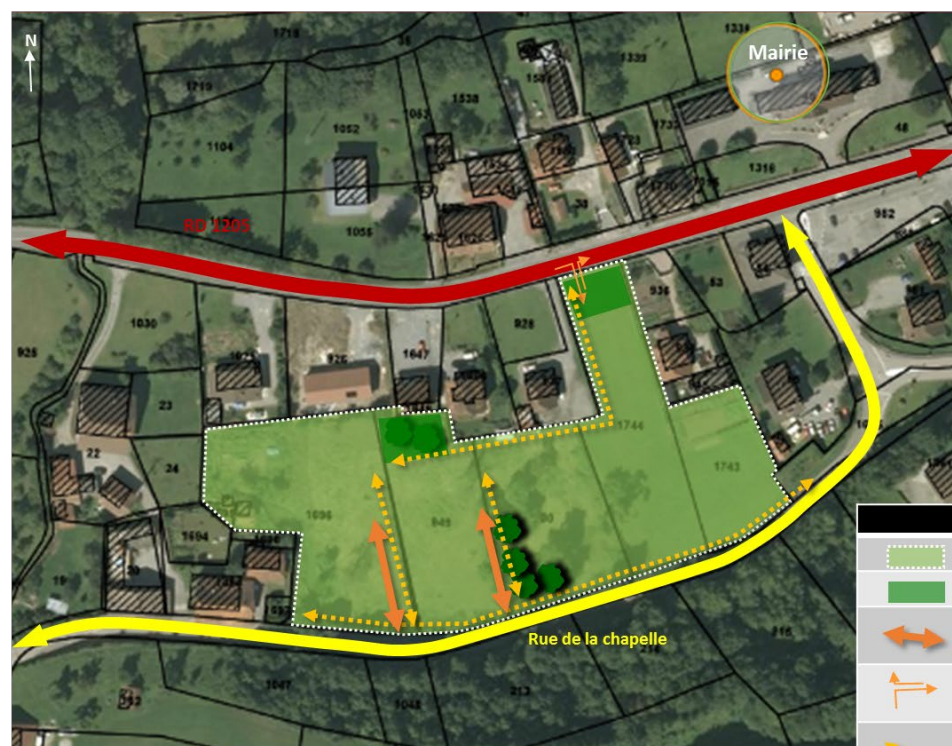
- Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération, avec en particulier, la réalisation d'un espace vert en partie centre/Nord du tènement foncier. Cet espace peut également avoir pour fonction de recueillir les eaux pluviales générées par l'opération, par l'aménagement de noues paysagères.
Plusieurs pénétrantes vertes doivent être mises en œuvre entre les bâtiments, afin d'inscrire l'opération au sein d'un écrin végétal de qualité.
La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables, positionnées aux abords de la voie de desserte interne et encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.

Le programme de constructions :

- Les constructions doivent être de type habitat collectif ou semi-collectif.
- Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'un minimum de 40 log./ha.
- 20% de la Surface De Plancher (SDP) créée doit être de type logements locatifs socialement aidés et 20% de la SDP créée doit être de type logements en accession aidée.

INTENTIONS D'AMENAGEMENT

(Schéma opposable) :



INTENTIONS D'AMENAGEMENT (schéma opposable)

| LEGENDE | |
|---------|--|
| | Emprise du secteur 1AUc-oap2* |
| | Espace vert collectif à positionner |
| | Accès autorisés et voies de desserte interne à positionner |
| | Accès possible, à positionner, en entrée et sortie à droite seulement |
| | Localisation de principe pour les cheminements « modes doux » (piéton/cycle) |
| | Structures végétales à positionner ou à conserver |

FOND DE VOUGY : 1AUc-oap3*

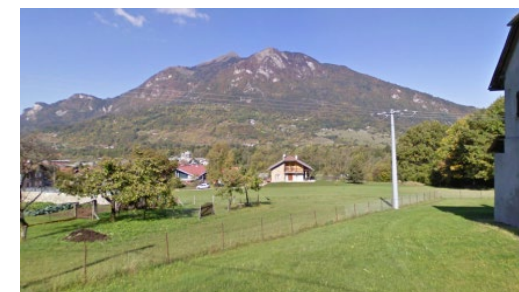
Le site :

Cet espace plan, situé entre la RD 1205 et la Rue de la Chapelle, en très légère déclivité, d'une surface d'environ 0,7 ha, est positionné entre le pôle « Mairie » et le pôle équipement de la commune.

Actuellement constitué d'un pré de fauche, il est cerné par un habitat de type pavillonnaire de faible densité, en parties Nord et Sud.

Il est constitué de trois parcelles en lanière, longues et étroites, d'une longueur de plus de 200 m et d'une largeur d'une dizaine de mètres chacune.

Ce secteur constitue un espace interstitiel au sein du tissu pavillonnaire existant et présente un potentiel urbanisable intéressant, au regard de sa situation et localisation entre le pôle « Mairie » et le pôle équipement de la commune.



Les enjeux d'aménagement :

- Conforter la structuration urbaine de la traversée de Vougy (entre le pôle « Mairie » et le pôle d'équipements situé au niveau du carrefour RD 1205 / Rue de la Chapelle), par une opération permettant de mettre en œuvre :
 - Une diversification et une mixité de l'habitat, au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population.
 - Une requalification et un développement de l'armature des espaces publics et collectifs, au profit de la qualité urbaine.
- Permettre une diversification des typologies bâties afin de renforcer la structuration urbaine de la traversée de Vougy et répondre aux besoins en logements de la commune.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération.
- Permettre l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions, en harmonie avec le cadre urbain de Vougy.

Les principes d'aménagement :

Deux secteurs opérationnels sont identifiés : le secteur **S1**, en partie Ouest du site et le secteur **S2**, en partie Est.

Accès et desserte :

- Un accès principal, sécurisé, à partir de la Rue de la Chapelle, doit être créé pour desservir le site de l'opération.
- Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être aménagée pour desservir les secteurs **S1 et S2**, en ménageant une possibilité de retournement dans le secteur **S2**.
- Les circulations piétonnes doivent être assurées pour desservir l'ensemble des bâtiments constituant l'opération (secteurs **S1 et S2**) et doivent être prioritairement localisées, le long de la voie de desserte.

Forme urbaine et implantation des constructions :

- Les constructions doivent s'implanter :
 - Dans le secteur **S1** : en ordonnancement le long de la voie de desserte.
 - Dans le secteur **S2** : parallèlement à la ligne de pente, afin de permettre des percées visuelles sur le grand paysage.
- Les gabarits des constructions doivent être répartis en tenant compte des caractéristiques de l'environnement bâti existant, à savoir, pour les deux secteurs **S1 et S2** : RDC ou RDCS + 1 + C.

Espaces collectifs et de stationnement :

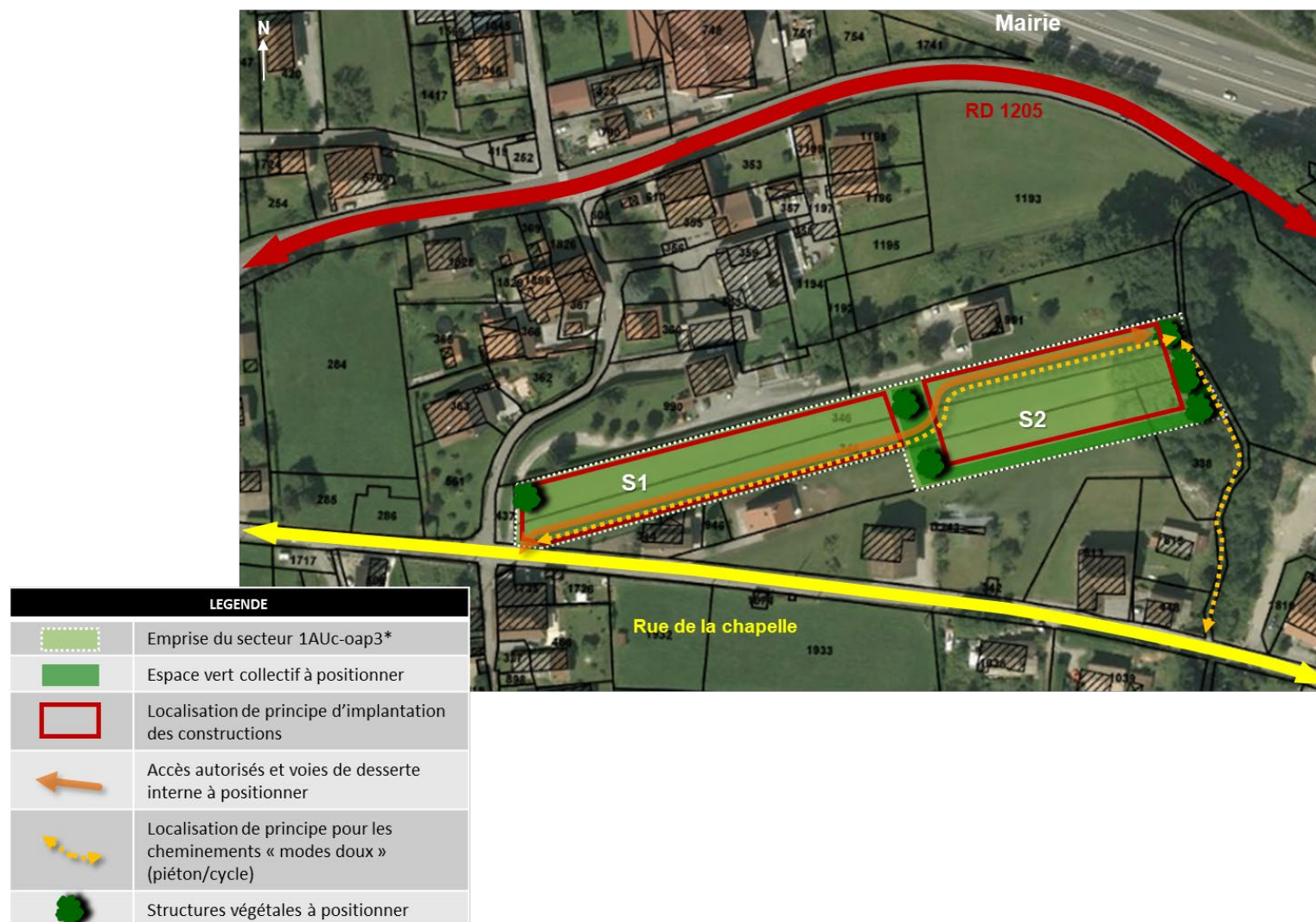
- Une armature d'espaces verts et communs doit être réalisée en accompagnement de l'opération. La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables, positionnées aux abords de la voie de desserte interne et encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.

Le programme de constructions :

- Les constructions doivent être de type :
 - individuel groupé, dans le secteur **S1**.
 - semi-collectif, dans le secteur **S2**.
- Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'un minimum de 30 log./ha.
- 20% de la SDP créée doit être de type logements locatifs socialement aidés.

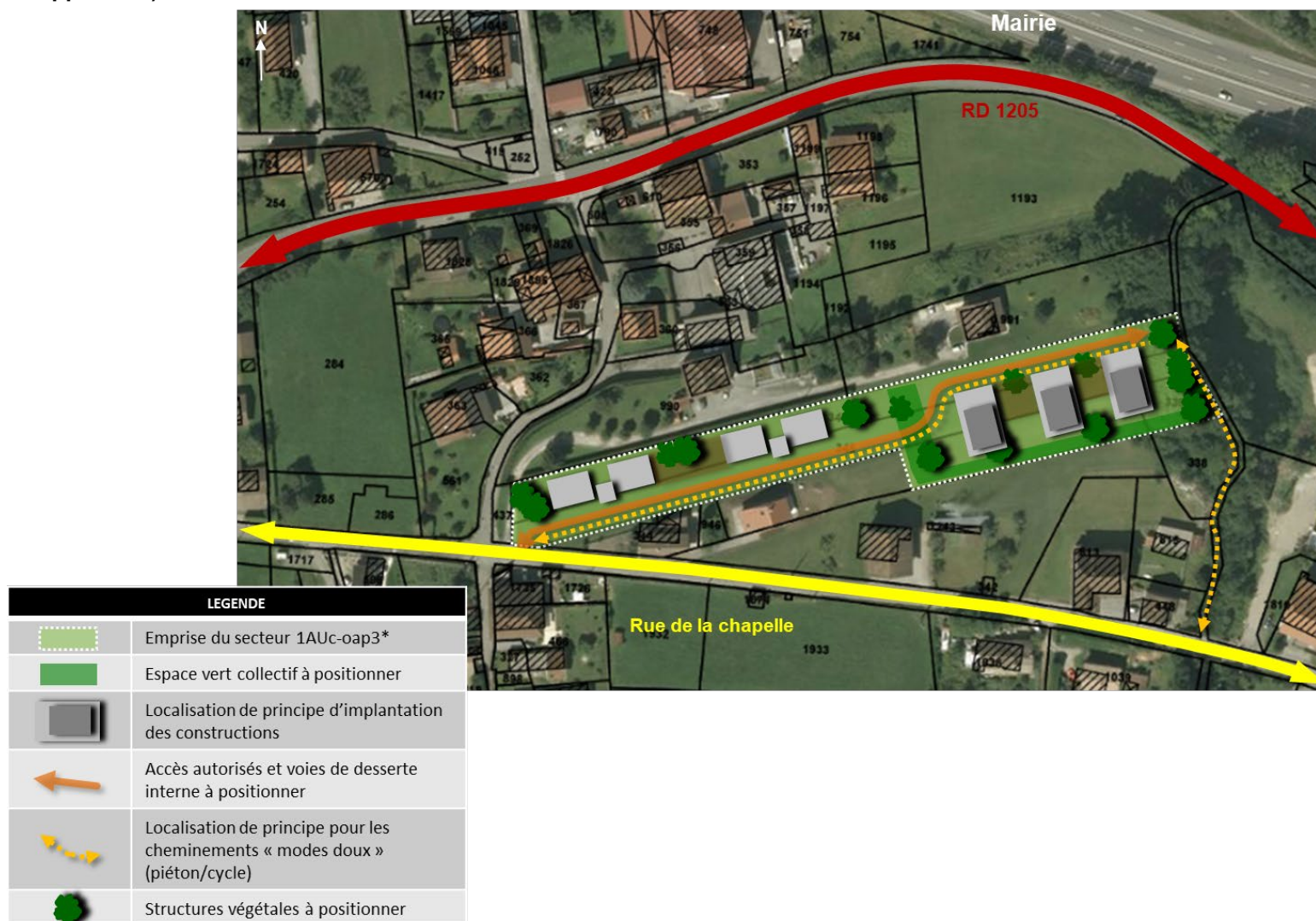
INTENTIONS D'AMENAGEMENT

(Schéma opposable) :



PROPOSITION D'AMENAGEMENT

(Croquis non opposable) :



FOND DE VOUGY : 1AUc-oap4*

Le site :

Cet espace en légère déclivité régulière vers le Nord, d'environ 4500 m², constitue un espace interstitiel au sein du tissu bâti.

Il se situe entre le pôle « Mairie » et le pôle d'équipement de la commune, identifié par l'étude d'urbanisme portant sur la structuration de la traverse de Vougy.

Actuellement constitué d'une zone de pâture, il est cerné par un rideau bâti de faible densité en parties Est et Ouest.

En partie Nord, le tènement est flanqué par la RD 1205 tandis qu'en partie Sud, il est bordé par le Chemin de la Chapelle.



Les enjeux d'aménagement :

- Conforter l'urbanisation autour du pôle d'équipements au niveau du carrefour RD 1205 / Rue de la Chapelle, par une opération permettant de mettre en œuvre :
 - Une diversification et une mixité de l'habitat au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population.
 - Une requalification et un développement de l'armature des espaces publics/collectifs, au profit de la qualité urbaine.
- Permettre une diversification des typologies bâties, afin de renforcer la structuration urbaine de la traversée de Vougy et répondre aux besoins en logements de la commune.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Un accès unique et sécurisé depuis la Rue de la Chapelle est à créer, pour desservir le site de l'opération.
- Une voie unique de desserte interne de l'opération est à créer et une possibilité de retournement est à aménager, au sein du site de l'opération.
- Les circulations piétonnes doivent être assurées, le long de la voie de desserte créée.

Forme urbaine et implantation des constructions :

- Les gabarits des constructions doivent être répartis en tenant compte des caractéristiques de l'environnement bâti existant, à savoir RDC ou RDCS + 1 + C.
- Les gabarits des constructions autorisés sont : RDC ou RDCS + 1 niveau + C, sous la forme d'un habitat individuel groupé et/ou individuel.

Espaces collectifs et de stationnement :






- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées majoritairement entre les constructions, afin de limiter leur impact dans le grand paysage. Pour ces aménagements, si des exhaussements de sol s'avèrent nécessaires, ils devront être soutenus par des murs afin de créer un effet de « socle » à l'opération, en accompagnement des constructions.

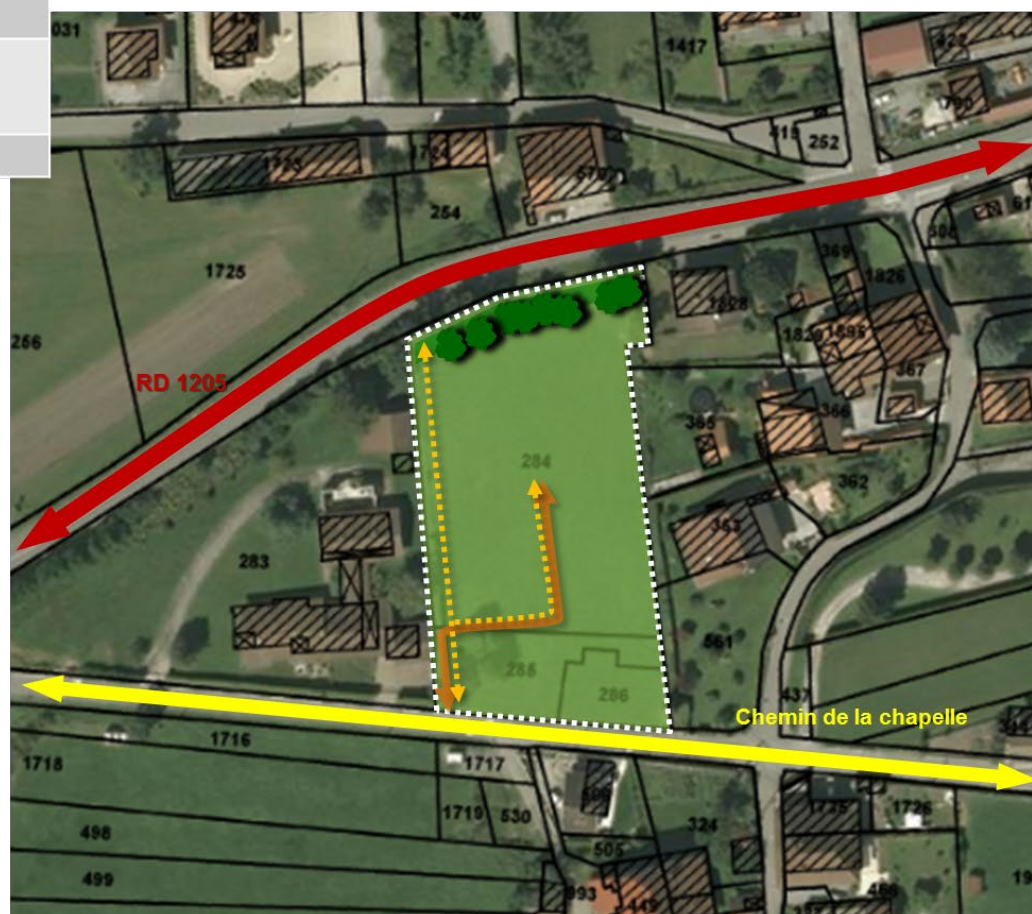
Le programme de constructions :

- Les constructions doivent être de type habitat individuel groupé.
- Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 10 logements.
- 20% de la SDP créée doit être de type logements locatifs socialement aidés.

INTENTIONS D'AMENAGEMENT







(Schéma opposable) :

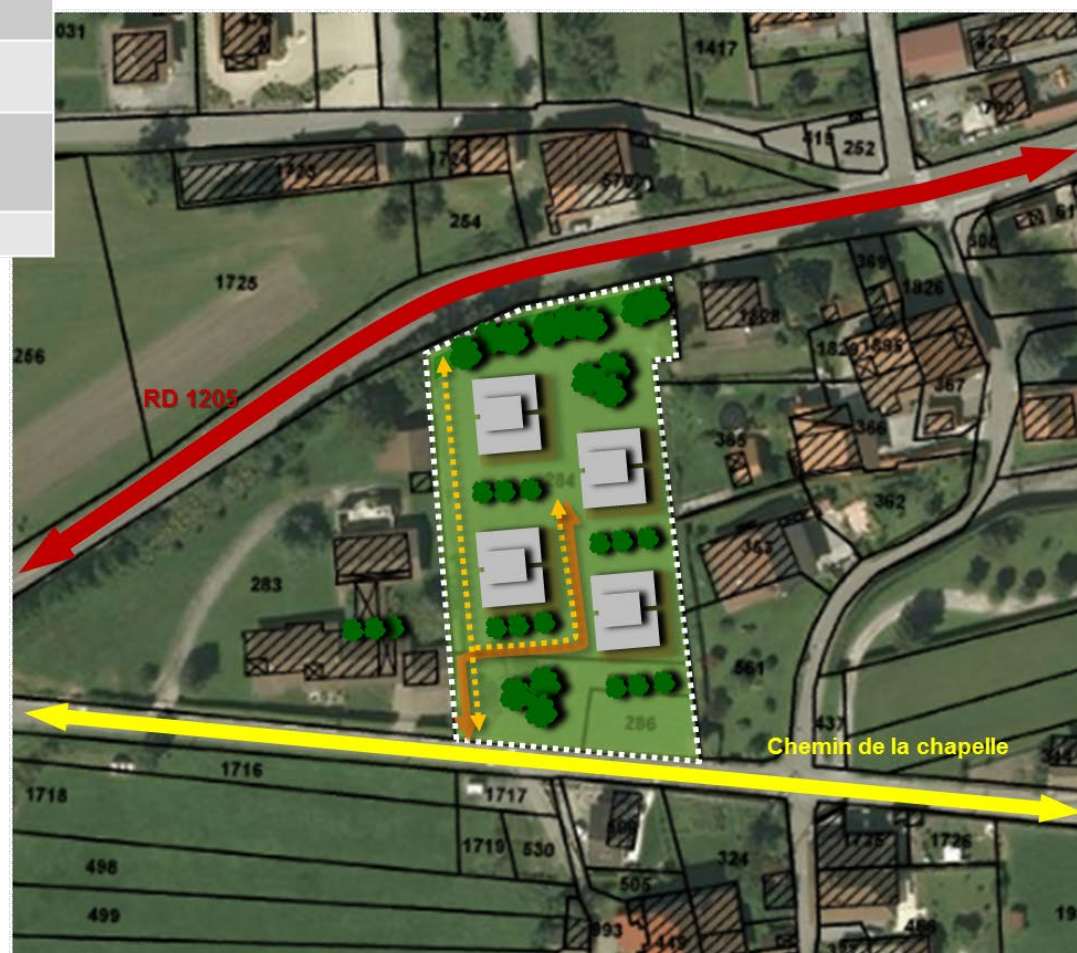
| LEGENDE | |
|---|--|
|  | Emprise du secteur 1AUc-oap4* |
|  | Espace vert tampon à aménager |
|  | Accès autorisés et voies de desserte interne à positionner |
|  | Localisation de principe pour les cheminements « modes doux » (piéton/cycle) |
|  | Structures végétales à positionner |



PROPOSITION D'AMENAGEMENT

(Croquis non opposable) :

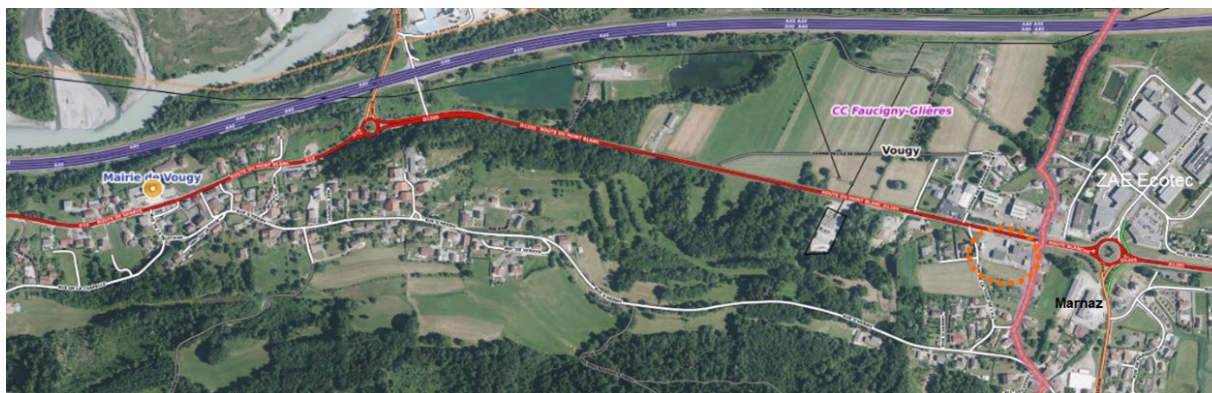
| LEGENDE | |
|---|--|
|  | Emprise du secteur 1AUc-oap4* |
|  | Espace vert tampon à aménager |
|  | Localisation de principe d'implantation des constructions |
|  | Accès autorisés et voies de desserte interne à positionner |
|  | Localisation de principe pour les cheminements « modes doux » (piéton/cycle) |
|  | Structures végétales à positionner |



LES JONCS D'EN HAUT : UX-oap5

Le site :

Il s'agit d'un espace d'environ 0,88 ha situé en limite Est de la commune, limitrophe avec le territoire de Marnaz. Il est situé au sein d'un secteur urbanisé de Vougy, à dominante d'activités économiques industrielles et artisanales, encadré par de l'habitat de faible densité (des habitations récemment édifiées au Sud-Ouest du secteur n'apparaissent pas sur la photo aérienne), en continuité de la nappe urbaine de Marnaz et à proximité immédiate de la ZAE Ecotec.



De topographie en légère déclivité du Sud au Nord, il est délimité au Nord par la RD1205. Il inclue à l'Ouest la rue de la Tour de l'Île et à l'Est le chemin du Clos Prieur.

Le site concerné. A noter un important décalage du parcellaire par rapport à la photo aérienne

Il s'agit majoritairement d'une friche urbaine, avec sur environ 5700 m² les constructions, aménagements et installations d'une station-service ayant cessé son activité depuis une vingtaine d'années, à laquelle a succédé une station de lavage de véhicules, elle-même fermée depuis deux ans. Sa partie Sud est constituée d'un pré de fauche (sur environ 2200 m²).



Il intègre au Sud-Ouest, le long de la rue de la Tour de l'Île, un point de collecte des déchets et un arrêt de transport collectif dont le déplacement est prévu plus au Nord le long de cette même voie.



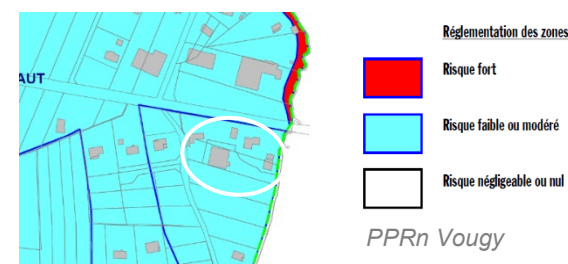
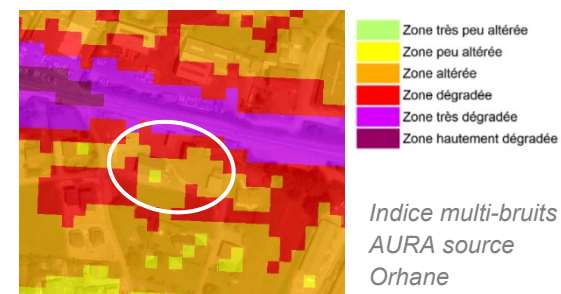
Il fait l'objet d'une forte exposition visuelle depuis la route départementale et présente actuellement une image dégradée, avec une vaste plateforme en enrobé occupée par les anciens bâtiments et auvents liés à l'activité en état d'abandon, des dalles béton et rampes d'accès services et sous-sol. Du fait de la topographie, la parcelle en herbe à l'arrière-plan est faiblement perceptible.

Il ne fait d'objet d'aucune sensibilité naturelle particulière (aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié). A noter la proximité du ruisseau du Chêne, à l'Est du secteur, sur la commune de Marnaz. Deux zones humides sont situées à plus de 100 m, à l'Ouest et au Nord.

Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et a été raccordé récemment au réseau collectif des eaux usées, lesquelles sont traitées à la STEP de Bonneville dont la capacité est largement suffisante (elle a récemment fait l'objet de travaux doublant sa capacité). Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'évacuation des eaux pluviales, mais le terrain présente une aptitude bonne à l'infiltration des eaux pluviales.

Concernant les risques et nuisances affectant le secteur :

- Le site est affecté par les nuisances sonores de la route départementale,
- Le PPRn identifie un risque modéré lié à la nature humide des sols, assorti de prescriptions particulières,
- Il est classé dans la base de données BASIAS relative aux sites industriels et activités de service. Une étude de sol récente a confirmé la présence de sols pollués et formulé des mesures de gestion de cette pollution (voir ci-après).



Cartographie localisant les zones polluées identifiées (zones d'impacts notables) :



Légende

□ Emprise du site

INVESTIGATIONS REALISEES

● Sondages à la tarière mécanique

IMPACTS NOTABLES

○ Impact en HCT jusqu'à au moins 3,5 m de profondeur

□ Impact en métaux en surface

□ Impacts hétérogènes (en surface, en profondeur) HCT, métaux

SOURCES DE POLLUTION POTENTIELLES

■ Cuve de fioul de la station de lavage

/// Activités d'entretien de véhicules en extérieur

□ Emplacement cuve en fosse enterrée

□ Emplacement 3 cuves enterrées

□ Anciens ateliers de réparation et entretien

□ Aire de lavage

□ Emplacements postes de distribution

■ Cuve de fioul maison d'habitation

Sources : IGN, Google



Source : Améten, Diagnostic de la qualité environnementale des sols, 2022

Les enjeux d'aménagement :

- Permettre et organiser la requalification et l'optimisation d'une friche urbaine, par une opération permettant :
 - Le développement d'une activité économique offrant un service de proximité et pouvant contribuer au développement d'une énergie décarbonée.
 - L'insertion paysagère des constructions, installations et aménagements dans leur environnement bâti, devant contribuer à améliorer la perception de ce tronçon d'entrée de ville.
 - La prise en compte des risques et nuisances affectant d'ores et déjà le secteur de projet (risques naturels, pollution des sols, bruit, qualité de l'air) et la gestion de ceux potentiellement induits par la future activité (risques technologiques et environnementaux, nuisances sonores, lumineuses, sécurité routière...).

Les principes d'aménagement (opposables) :

Accès et desserte :

- L'accès à l'activité économique devra s'organiser à partir d'une entrée et d'une sortie à sens unique, adaptées aux véhicules légers et lourds, à sécuriser à partir de la route départementale et le carrefour entre la rue de la Tour de l'Île et la RD1205 sera réaménagé en vue de sa sécurisation.
- Pour les accès à la rue de la Tour de l'Île et au secteur d'activité, les mouvements de tourne-à-gauche sur la RD1205 seront interdits et matérialisés (signalétique, marquage au sol, voire îlot central, ...).
- Le chemin du Clos Prieur demeurera en impasse, sans connexion avec l'activité économique et la route départementale.
- Une attention particulière sera apportée à la sécurisation des mouvements des véhicules au sein du secteur d'activité.
- L'accès à la zone de services de l'activité économique (retrait marchandises, services hors distribution de carburant...) sera sécurisé pour les modes doux.

Aménagements, installations, constructions :

- Le point de collecte des déchets et l'arrêt du transport collectif seront délocalisés en partie aval de la rue de la Tour de l'Île, dans le cadre du réaménagement et de la sécurisation de la voie.
- Afin de limiter l'impact des installations, et en particulier de celles de production d'hydrogène sur le voisinage : le niveau général du terrain d'assiette de l'activité sera aligné sur le niveau de la route départementale (hors bandes tampon végétalisées). Ceci permettra d'abaisser le niveau des installations par rapport au niveau du terrain naturel et des tènements voisins situés aux abords.
- Dans le cadre de l'aménagement du site, les sols impactés par les hydrocarbures au droit des anciennes cuves de stockage en limite Nord du tènement ¹, devront faire l'objet d'investigations complémentaires afin de définir précisément l'extension de la zone et les volumes impactés et mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées. Les autres matériaux pollués pourront être laissés en place sous réserve d'un revêtement étanche au droit de ces zones ²

¹ Zone d'impact en HCT jusqu'à au moins 3,5m de profondeur (se référer ci-avant à la cartographie localisant les zones polluées identifiées)

² Zone d'impact en métaux en surface et zone d'impacts hétérogènes (en surface, en profondeur) HTC, métaux (se référer ci-avant à la cartographie localisant les zones polluées identifiées).

Les sols pollués qui seraient remaniés dans le cadre de l'aménagement devront être évacués vers une filière spécialisée adaptée, avec production de justificatifs de suivi des destinations et traitements. Si tout le volume de sol pollué n'était pas remanié et évacué du site ou dépollué sur site, un réseau de suivi piézométrique devra être mis en place, afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval hydraulique du site.

- Des murs anti-bruit seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores sur l'environnement habité. Ces murs sont constitués d'une partie en soutènement jusqu'au terrain naturel existant, prolongés par des panneaux bois architecturés. L'ensemble étant implanté en retrait par rapport aux limites des voies périphériques afin de permettre une végétalisation adaptée de ce retrait.
- Une bande tampon arborée et végétalisée sera aménagée en façades Sud, Est et Ouest du secteur d'activité, afin de limiter l'impact visuel, sonore et lumineux des installations sur l'environnement habité. La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et variées. Les haies mono-végétales sont interdites. Aux abords de la rue de la Tour de l'Île et du chemin du Clos Prieur cette bande paysagée permettra d'intégrer visuellement les ouvrages de soutènement et équipements techniques (postes de transformation, conteneurs déchets...). En façade Sud et le long de ses retours latéraux, une présence végétale significative est attendue, constituée d'un mélange d'arbres de grand à moyen développement formant un écran de protection naturel à l'égard des riverains.
- Le traitement paysager de la façade Nord du secteur d'activité sera conçu de manière à apporter une qualité paysagère en entrée de commune sans masquer les cônes de visibilité et de sécurité routière (dispositif anti-éblouissement, ponctuation des espaces libres en entrée / sortie de site par des arbres haute tige maintenant des cônes de vue ouverts...).
- Sauf contraintes techniques, les aires de stationnement liées au secteur de services de l'activité économique seront traitées en matériaux perméables.
- Les installations et les éventuelles constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité feront l'objet d'un traitement soigné, en particulier du point de vue des perceptions depuis la route départementale.
- Sauf contraintes techniques, des auvents couvriront les principales zones de fonctionnement du site (zone de services, distribution de carburant, lavage véhicules, production d'hydrogène...), permettant de limiter la diffusion sonore et lumineuse induite par le fonctionnement de l'activité. L'éclairage nocturne sera autant que possible limité aux stricts besoins de fonctionnement et de sécurité des différentes installations et sa diffusion sera évitée en dehors des zones qui le nécessitent. Les auvents seront couverts de panneaux photovoltaïques ou végétalisés.








Le programme de constructions :

- Les constructions et installations seront liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité, dont le développement progressif et phasé permettra la mise en exploitation :
 - en première phase, d'une station multi-services : distribution de carburants classiques et d'hydrogène, lavage des véhicules, bornes de recharge des véhicules électriques, points de collecte de marchandises commandées par voie télématique, distributeurs automatiques, laverie...
 - en seconde phase, d'une unité de production d'hydrogène.

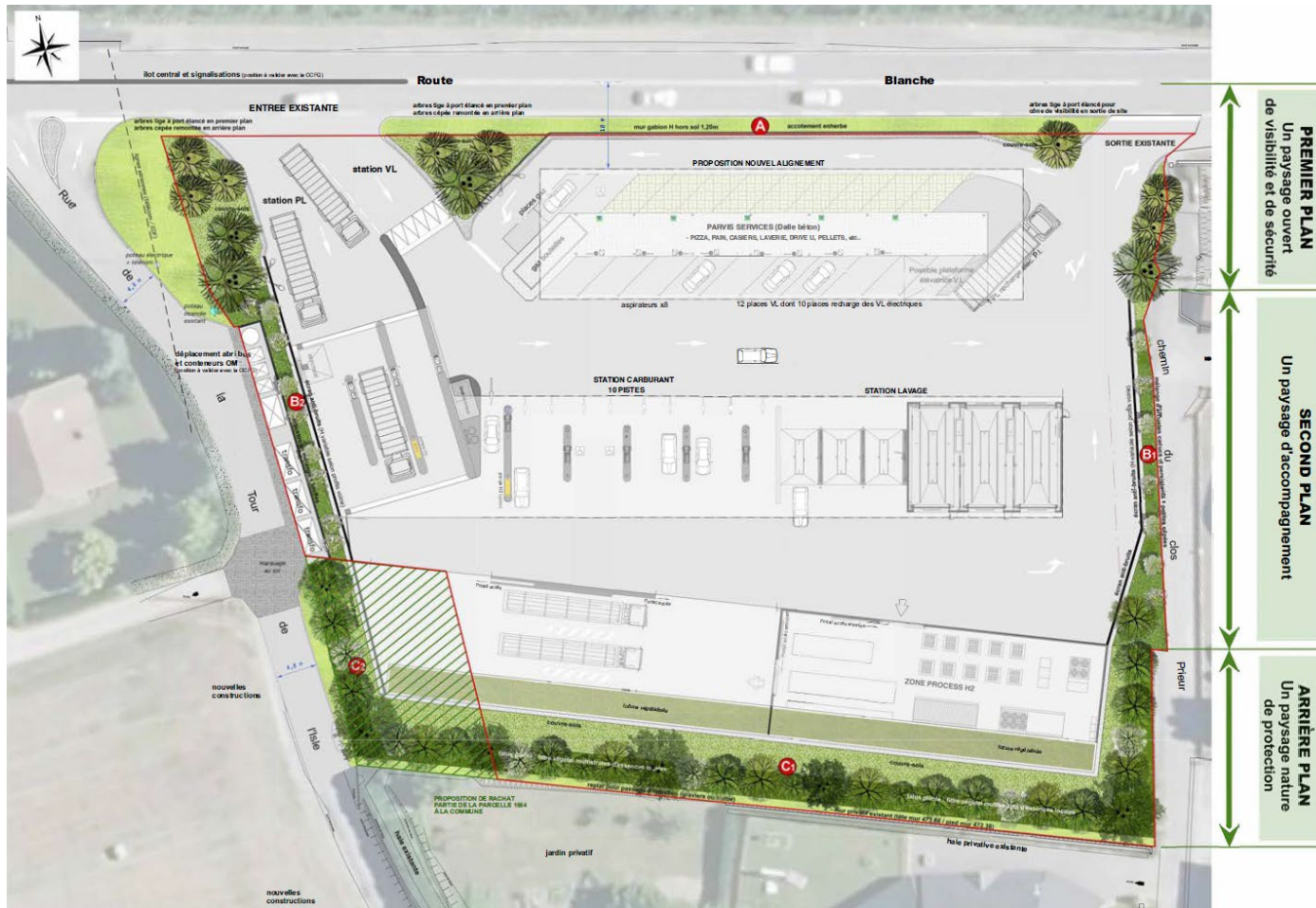
L'activité de vente sera limitée à celle mentionnée ci-avant et ne comprendra pas de local commercial fermé accueillant la clientèle (notamment type supérette ou supermarché). Aucun logement de fonction ne sera réalisé au sein du secteur.

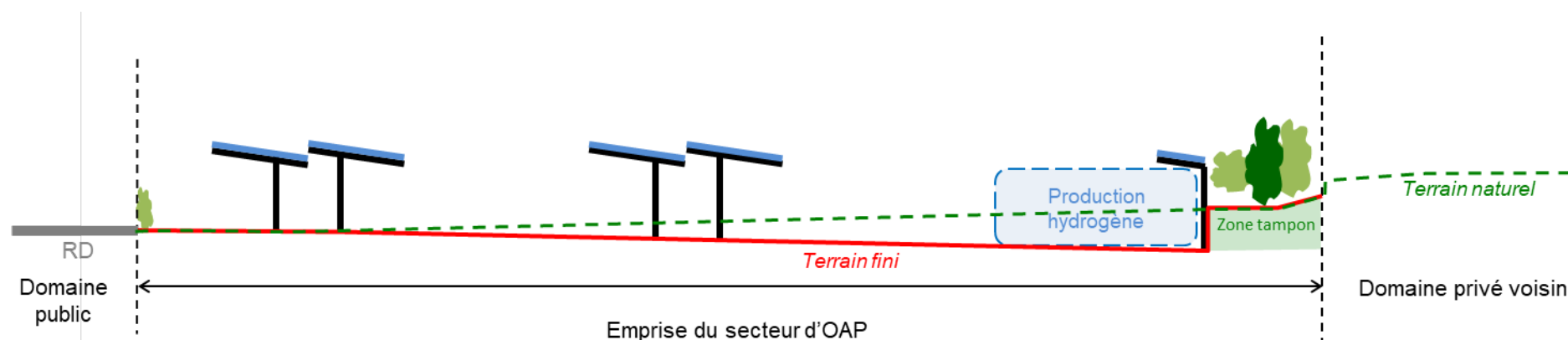
Schéma et légende opposables :



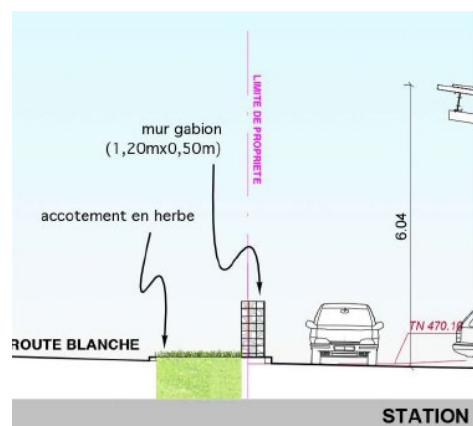
| LEGENDE | |
|---|--|
|  | Emprise du secteur d'OAP |
|  | Accès avec interdiction de tourne à gauche à sécuriser |
|  | Matérialisation de l'interdiction du tourne-à-gauche (à titre indicatif) |
|  | Arrêt du TC et point de collecte des déchets à positionner |
|  | Espace vert / tampon à arborer / végétaliser |
|  | Dispositif anti-bruit à positionner |
|  | Installations de production d'hydrogène à positionner |

A titre illustratif, schémas non opposables :



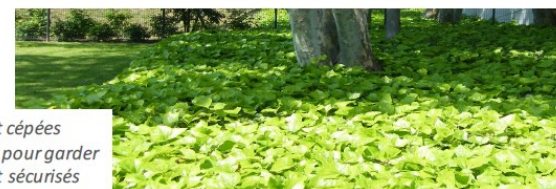


Plan en coupe (Nord-Sud)

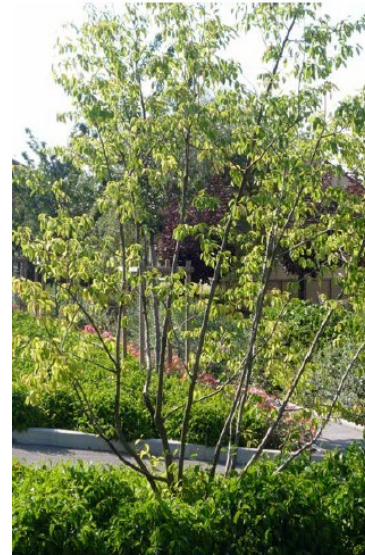
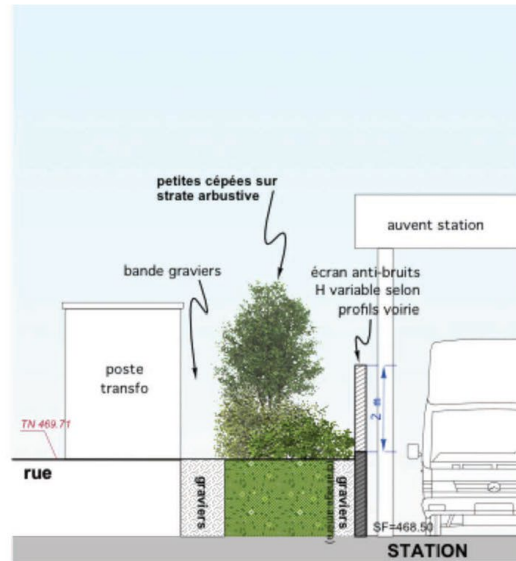
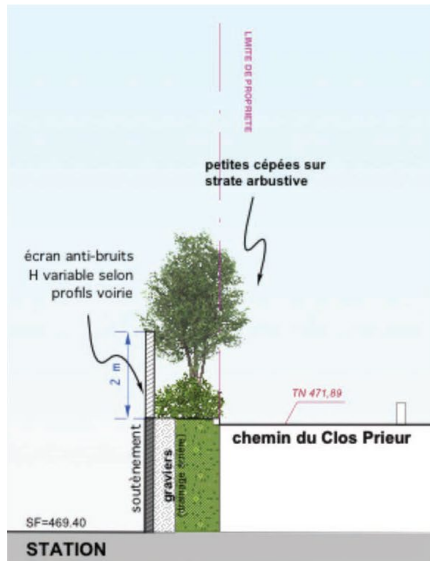


Dispositif paysager et anti-éblouissement en façade sur RD

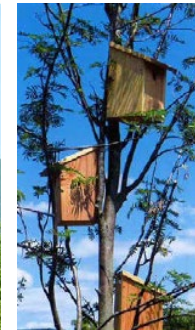
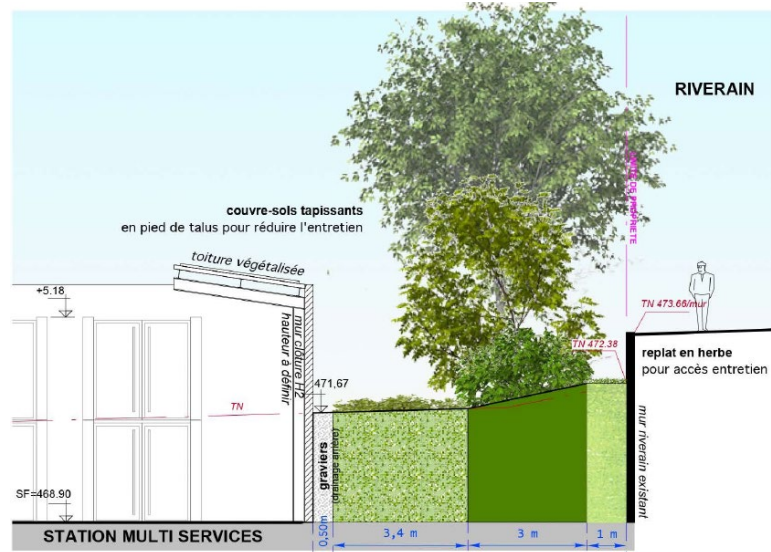
Traitement paysager en façade Nord de l'activité, en vis-à-vis de la RD



Arbres haute tige en tige et cépées remontées sur couvre-sols pour garder des cônes de vue ouverts et sécurisés



Traitement paysager aux abords de la rue de la Tour de l'Île et du chemin du Clos Prieur



Traitement paysager en façade Sud et le long de ses retours latéraux