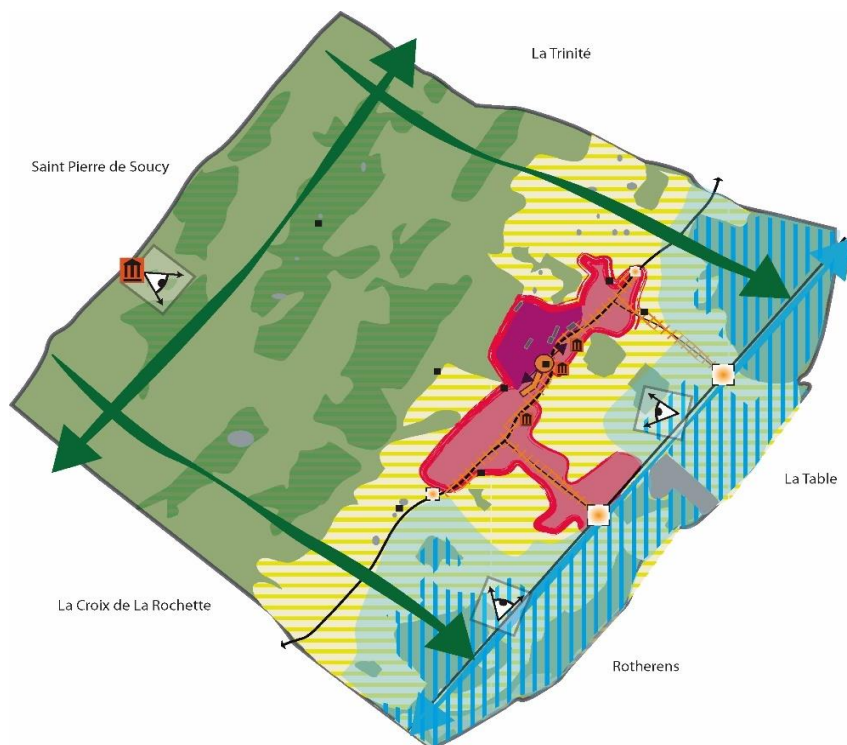


# PLU DE LA COMMUNE DE VILLARD SALLET



## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2017.

Modification n°1 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2024

## OBJECTIF DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement du PLU de Villard Sallet s'inscrivent en continuité du PADD. Toutefois, suite aux modifications demandées par les services de l'Etat entre l'Arrêt et l'Approbation du PLU, les OAP du Castelet sont maintenues à titre indicatif. Elles pourront servir de base à la rédaction d'un cahier des charges d'appel à projets ou de base de discussion avec un éventuel porteur de projet.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Villard-Sallet portent sur le secteur du Castelet, divisé en 2 sous-secteurs :**

- L'orientation d'aménagement et de **programmation n°1 qui concerne la zone sud.**
- L'orientation d'aménagement et de **programmation n°2 qui concerne la zone nord.**

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone. Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs concernés.

**A travers les 2 OAP, il s'agit pour la commune de Villard Sallet d'unifier le village. L'aménagement du secteur du Castelet permet en effet de réunir les 2 polarités de la commune : Louise Dufour et Le Morallet**

Il s'agit également de favoriser la mixité sociale, permettre la greffe d'un programme de logement sur le tissu urbain existant, afin de restructurer et conforter la centralité du bourg.

Le castelet : lien et vecteur de cohérence et de continuité entre les deux hameaux existants pour créer une polarité village et confirmer l'identité propre de la commune.

## LES GRANDS PRINCIPES RETENUS

- Une gestion des eaux pluviales
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols
- Des principes bioclimatiques
- Des perméabilités piétonnes, des stationnements
- Une place importante donnée aux espaces verts
- Une mixité fonctionnelle et sociale
- Une offre diversifiée dans la programmation de l'habitat

→ Les constructions devront se faire dans le respect de la morphologie urbaine de la commune et en harmonie avec la volumétrie du bâti alentour

→ Une **gestion des eaux pluviales** : il s'agira de prendre en compte les fils d'eau par des dispositifs d'infiltration et de stockage dans l'aménagement du quartier.

→ Une limitation de **l'imperméabilisation des sols**

→ Des **principes bioclimatiques** dans l'implantation du bâti : il s'agira de privilégier un aménagement qui prend en compte les aspects bioclimatiques en termes d'orientations (soleil, vent), gabarits, ombrage des rues. L'organisation générale du bâti cherche à tirer parti de l'exposition plein sud et de la topographie des lieux. Le dénivelé ainsi que l'exposition permettront d'implanter un habitat avec des exigences en termes de qualité architecturale et environnementale.

→ Des **perméabilités piétonnes** : afin de créer des accroches et faire le lien entre le secteur du Castelet et les secteurs d'équipements, des cheminements doux devront être réalisés.

→ Des stationnements devront être prévus en lien avec la programmation de l'habitat. Les stationnements seront de préférence organisés non pas par « poches » mais sur le linéaire de la voirie sur l'ensemble des secteurs.

→ Un **programme de logement mixte** : afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et d'offre diversifiée en logement avec des logements abordables sur le secteur Castellet nord.

→ Une place importante donnée aux **espaces verts** : il s'agira d'opter pour des compositions urbaines laissant une large part aux espaces verts. Au sein des opérations d'habitat, le principe d'implantation des constructions devra ménager des espaces libres où seront plantés des arbres qui formeront des liaisons entre les différents bâtiments. Par exemple, le choix de construire en limites séparatives ou par jumelage permet de dégager de confortables espaces libres à planter (ou aussi : construction en bande / collectifs). De plus, ces dispositions renforcent l'intimité des logements, car elles interdisent l'ouverture de fenêtres vers les voisins. Les implantations des constructions susceptibles d'être un obstacle à la végétalisation d'un site seront évitées (cas des maisons implantées au milieu de leurs parcelles)

→ Un permis d'aménager sera accordé sous condition d'une présentation **d'un plan d'aménagement d'ensemble** compatible avec les schémas et les principes proposés.

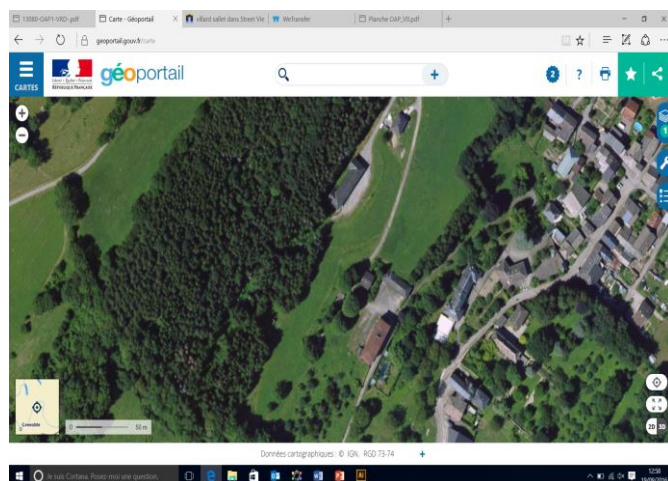
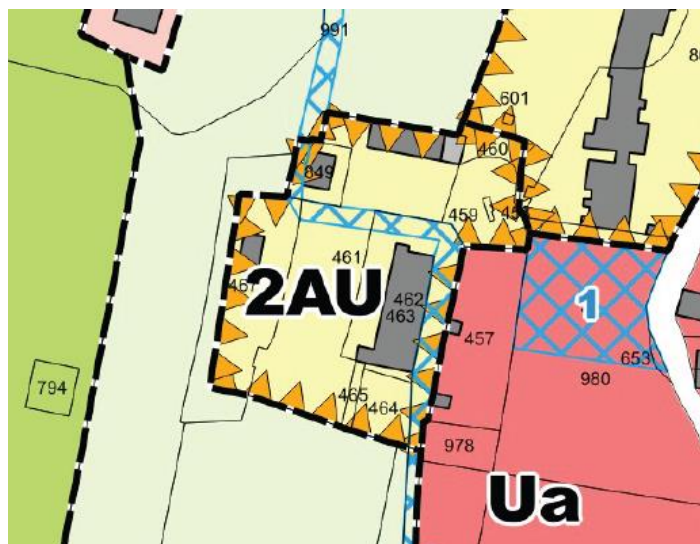
## MIXITE ET DIVERSITE DE L'HABITAT

L'articulation au sein de l'opération consiste à gérer les échelles entre les différentes typologies d'habitat pour :

- Optimiser la mixité fonctionnelle et sociale du secteur,
  - Préserver les qualités de chaque logement : cadre de vie, intégration bioclimatique...
  - Organiser l'épannelage et les volumes bâtis.
  - Favoriser l'implantation en bordure d'emprise publique pour offrir une façade urbaine continue.
- Pour l'habitat individuel groupé, un découpage parcellaire optimisé permet d'économiser l'espace :
    - en réduisant la part donnée à la voirie.
    - en réduisant la taille des parcelles sur des secteurs identifiés préalablement, tout en ménageant des espaces privés intimes et généreux.
  - Pour l'habitat intermédiaire, qui mixte maison individuelle et habitat collectif, diverses implantations et architectures sont possibles, l'objectif étant :
    - de dégager des espaces privés extérieurs pour chaque logement sous forme de jardin ou de terrasse / balcon.
    - de travailler sur l'organisation des parcelles alliant espace privé et appropriation collective d'une partie de l'ilot.

- Pour l'habitat collectif, il s'agit de :
  - définir des volumes et des rythmes de construction, qui font écho au site et à son environnement.
  - concevoir les espaces publics comme le prolongement du logement.
  - être en relation, via un espace commun, avec les éléments naturels ou paysagers

- ORIENTATION N°1 : 2AU (0,56 ha)



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
Modification du PLU suite à la définition d'un système d'assainissement pérenne
VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR
Habitat/ tourisme
PROGRAMME
Mixte avec une densité de 20 log/ha minimum (environ 11 logements)
PRINCIPE DE COMPOSITION
Prise en compte du site et des constructions existantes
PRINCIPE BIOCLIMATIQUE
L'orientation des constructions devra prendre en compte les paramètres de l'ensoleillement
PROGRAMMATION
Mixité des formes d'habitat :
- Logements intermédiaires/ collectif
- Habitat individuel groupé

## Les principes d'aménagement

### En matière de déplacements // Accès

- L'accès au tènement sera assuré par la future voie publique.

### En matière d'urbanisme et d'architecture

- La composition architecturale devra s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel (volume imposant), et en lien avec les caractéristiques du bâti traditionnel du centre bourg.
- La possibilité d'extension des constructions sera limitée à 20% de la surface de plancher.
- Les constructions devront préserver l'alignement bâti existant.
- La conception des façades devra être qualitative afin de respecter l'aspect traditionnel.
- L'ensoleillement devra être optimisé en proposant une exposition sud ouest des constructions.
- L'opération devra proposer des espaces extérieurs confortables (aménagement qualitatif, traitement paysager).
- La conception des espaces collectifs devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales

### En matière de paysage

- La vue depuis l'opération sur la vallée sera valorisée. La vue sur l'opération sera traitée de manière qualitative en assurant l'insertion paysagère (limiter l'impact du bâti en implantant les constructions dans la pente).
- L'opération préservera les intimités et vis-à-vis par rapport aux constructions voisines par végétalisation.
- Les stationnements extérieurs devront être intégrés sur le plan paysager.



*Exemple à titre indicatif d'habitat groupé composant avec le site*



### Future voie publique

Une route communale viendra desservir l'ensemble du secteur

### Front bâti

Le front bâti devra être préservé ou réinterprété

### Voirie d'accès

Voie pénétrante principale du secteur en accroche avec la route

### Vocation mixte

Tènements pouvant accueillir de l'habitat et/ou des bâtiments à vocation touristique

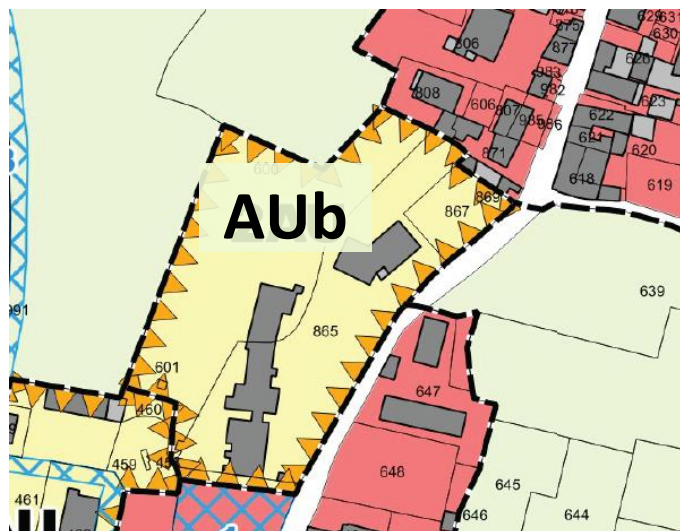
### Voies de desserte locale

Les constructions seront desservies par des voiries internes

### Jardins exposés sud-ouest

Selon les principes bioclimatiques, les ouvertures sur les espaces privatifs et les jardins seront orientés de manière à profiter d'en ensoleillement maximal

**ORIENTATION N°2 : AUb (0,94 ha)**



<b>CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION</b>
Ouverture de la zone à l'urbanisation avec un pré-projet
<b>VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR</b>
Habitat/ commerce/activité de services/équipement
<b>PROGRAMME</b>
Réhabilitation/ renouvellement urbain avec 16 logements dimensionnés pour accueillir des jeunes ménages et familles.
<b>PRINCIPE DE COMPOSITION</b>
Prise en compte du site et des constructions existantes
<b>PRINCIPE BIOCLIMATIQUE</b>
L'orientation des constructions devra prendre en compte les paramètres de l'ensoleillement
<b>PROGRAMMATION</b>
Mixité fonctionnelle (commerce et/ou activité de services et habitat collectif).



## Les principes d'aménagement

Le scénario retenu pour urbaniser ce secteur est le scénario de **réhabilitation** avec deux porteurs de projet.

**Bâtiment Belledonne** : 12 logements et un commerce ou activité de service en rez-de-chaussée dans la limite de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Bâtiment Bauges** : 4 logements.

### En matière de déplacements // Accès

- L'accès pour l'habitat et l'accès pour le commerce seront dissociés.
- Un cheminement piéton pourra être envisagée pour sécuriser la traversée du village.

### En matière d'urbanisme et d'architecture

- La réhabilitation des constructions devra se faire dans les volumes existants avec quelques adaptations tolérées sur le bâtiment des Bauges uniquement pour la création de garage.
- L'opération devra garder les hauteurs des constructions actuelles.

### En matière de paysage

- La vue depuis l'opération sur la vallée sera valorisée. La vue sur l'opération sera traitée de manière qualitative en assurant l'insertion paysagère.
- L'opération préservera les intimités et vis-à-vis par rapport aux constructions voisines par végétalisation.
- Les stationnements extérieurs devront être intégrés sur le plan paysager.
- Les clôtures ne seront pas autorisées dans l'enceinte de l'OAP.

