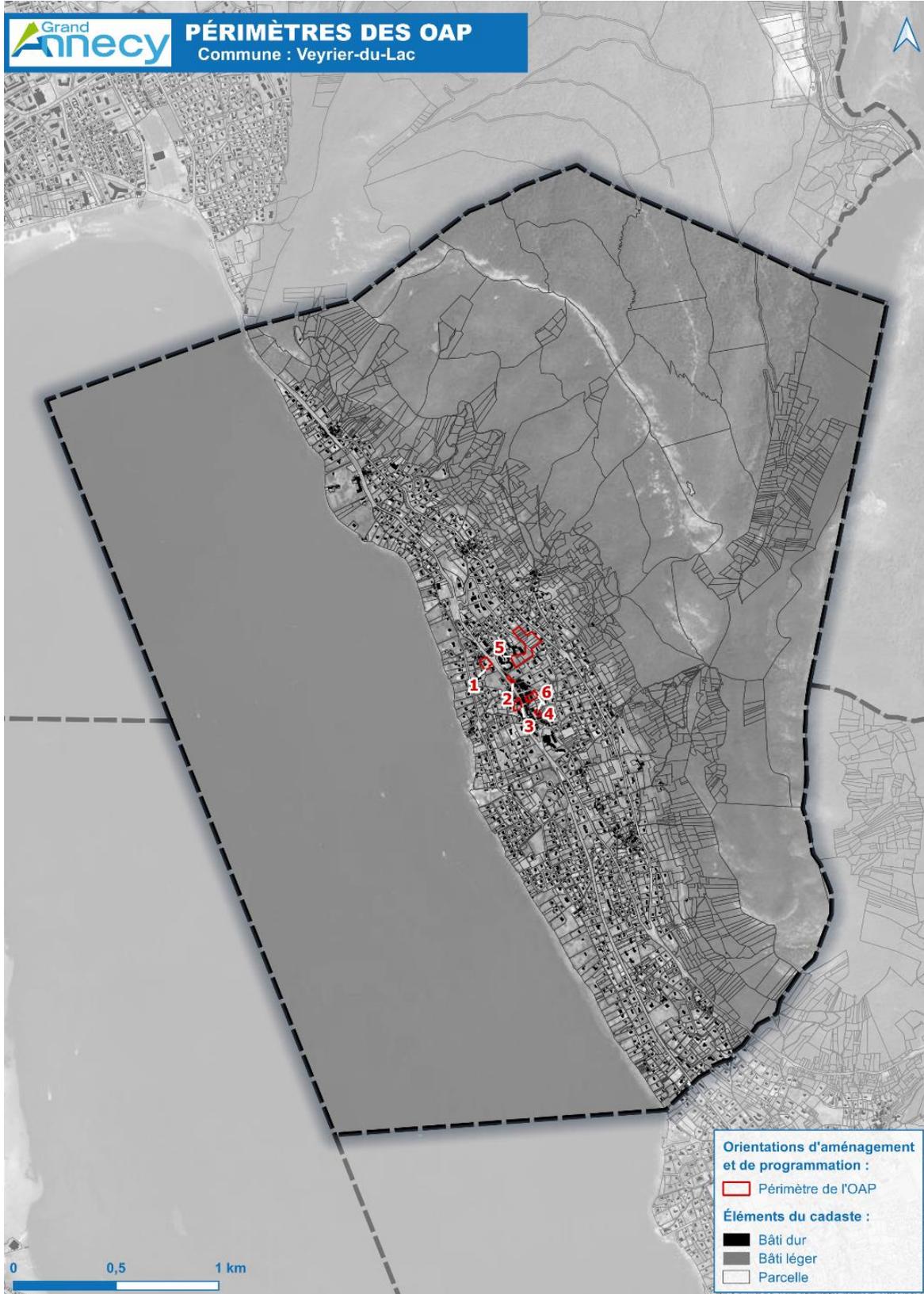


# COMMUNE DE VEYRIER-DU-LAC



## OAP n°1 – NORD-VILLAGE (LA POSTE)

### LE SITE

Le secteur de l'OAP occupe un site de 0,22 ha situé à l'entrée nord du centre-bourg de Veyrier-du-Lac, à hauteur du rond-point de la route de la Tournette et de la route des Murailles. Il accueille, face au lac, un bâtiment qui abrite la Poste, l'Office de tourisme et la bibliothèque. Le secteur accueille également le marché hebdomadaire de Veyrier-du-Lac ainsi que des stationnements en enrobé. Tel qu'aménagé aujourd'hui, le secteur offre une image peu qualitative malgré sa localisation face au lac et les vues sur le lac. Le site de l'OAP est situé dans le périmètre de protection du château de Fésigny, partiellement inscrit à l'inventaire des monuments historiques en 1993.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Dans l'objectif de marquer l'entrée du village et de redynamiser ce secteur :
  - o Recomposer qualitativement ce tènement public sur les plans urbains et paysager,
  - o Maintenir une offre d'équipements publics, de services, de commerces,
  - o Créer une place publique face au lac, des stationnements et des aménagements paysagers.

### PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :**

- Equipements, services, commerces, place et stationnements publics, aménagements paysagers.

#### Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- Le secteur, en zone urbaine, est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès et desserte :**

- L'accès principal se fera depuis le rond-point « route de la Tournette – route des Murailles »
- Un accès supplémentaire au nord, à l'arrière du tènement est autorisé en cas de parking souterrain.

##### **Mobilités douces :**

- La composition d'ensemble intégrera la présence du chemin piétonnier des Pérolles au contact du site, en partie nord.

##### **Stationnements :**

- La réalisation d'un parking enterré sera privilégiée afin de libérer l'espace des voitures.
- Le cas échéant, le stationnement de surface sera réalisé sous la forme de poches de surface traitées avec des revêtements perméables et végétalisées.

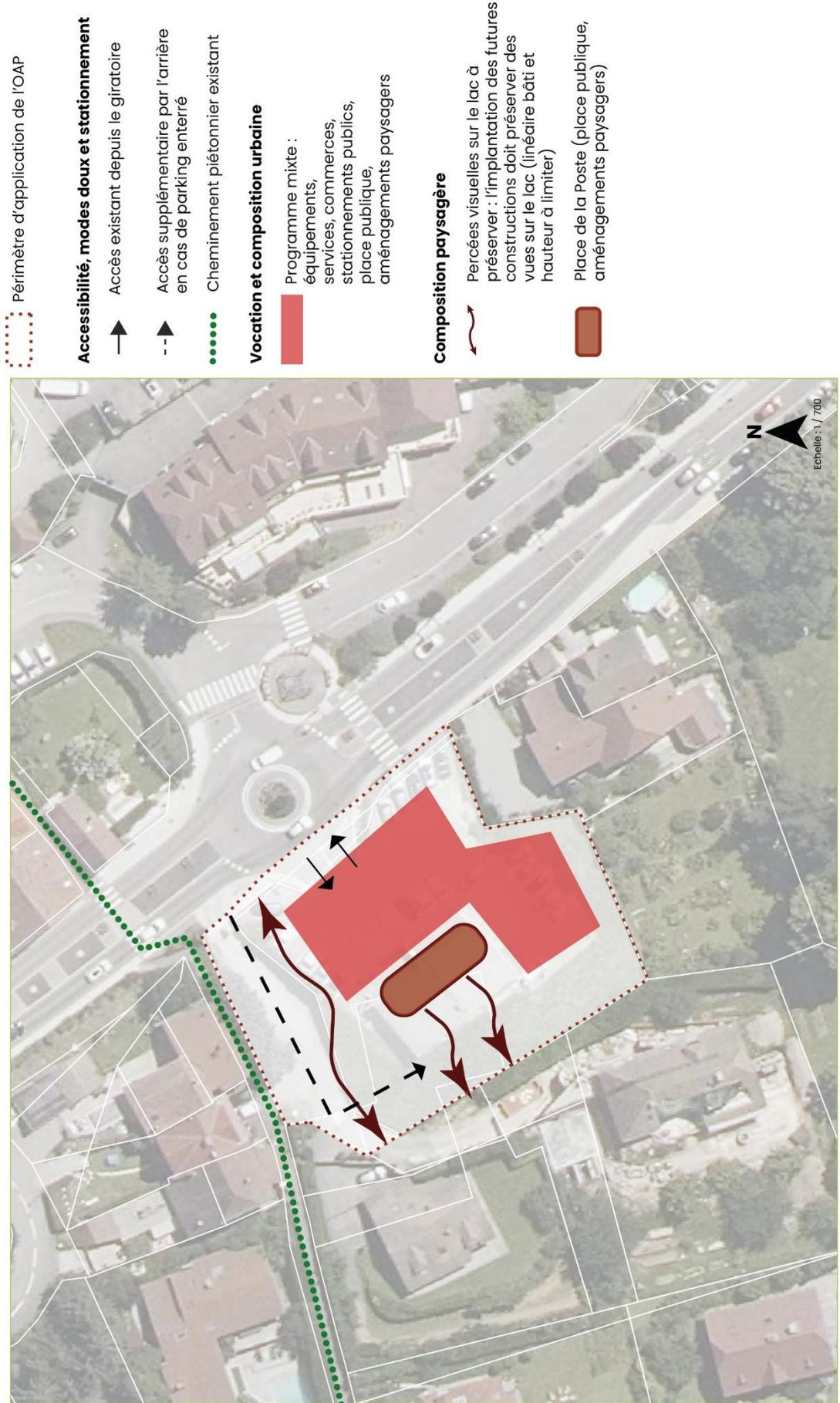
### Composition paysagère et environnementale

- L'implantation des futures constructions devra préserver les vues sur le lac en parties nord et ouest du secteur de l'OAP.

### SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

**COMMUNE DE VEYRIER DU LAC**  
**OAP 1- NORD-VILLAGE (La Poste)**

Superficie de l'OAP : 0,22ha  
 Nombre de logements : 0  
 Densité :



## OAP n°2 – LA BARONNE

### LE SITE

Le secteur de l'OAP s'étend sur une surface de 0,056 ha, située entre la route de la Tournette (RD909) et la rue de la Voute, en entrée nord du centre-village.

Le tènement est bâti, occupé par l'ancien Hôtel du Mont Baron, dénommé en 1937 « Chez la Baronne ». D'abord un café dans les années 1914-1919, puis un hôtel dans les années 1920, un hôtel-restaurant dans les années 1960, il est aujourd'hui occupé par une supérette « Casino » au rez-de-chaussée du bâtiment. Le tènement comprend une terrasse en partie nord, autrefois ombragée par une dizaine de platanes dont il ne reste plus que 2 spécimens. Entre 2004 et 2023, les 2 étages supérieurs étaient dévolus à de l'hébergement d'urgence.

Pour information, le site de l'OAP est situé dans le périmètre de protection du château de Fésigny, partiellement inscrit à l'inventaire des monuments historiques en 1993.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Réhabiliter le bâtiment existant pour un programme mixte de 5 logements sociaux environ avec commerces en rez-de-chaussée.
- Edifier une extension ou une nouvelle construction à vocation mixte (commerce en rez-de-chaussée et usage social aux étages supérieurs) sur la partie Nord
- Répondre aux besoins de logements sociaux sur la commune et poursuivre le caractère social du lieu.
- Maintenir l'offre commerciale du centre-village.

### PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :**

- Habitat social avec commerces en rez-de-chaussée

##### **Mixité urbaine et sociale :**

- L'OAP prévoit la conservation d'une activité commerciale au rez-de-chaussée et la réalisation de +/- 5 logements collectifs, dont 100% des logements seront des logements locatifs sociaux dans le bâtiment existant et la réalisation d'un programme à vocation sociale ainsi que du commerce au rez-de-chaussée dans la construction créée.
- L'OAP prévoit la réalisation de +/- 5 logements collectifs dont 100% des logements seront des logements locatifs sociaux.

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

- Le secteur, en zone urbaine, est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- La réhabilitation-extension du bâtiment existant devra s'intégrer dans les formes urbaines et la volumétrie du centre historique de Veyrier-du-Lac.

#### Desserte et stationnement

- Il n'y aura pas de stationnements sur la parcelle. Les accès seront uniquement piétons. Ils se feront soit par la RD 909, soit par la rue de la Voûte.

#### Composition paysagère et environnementale

- L'opération de réhabilitation-extension du bâtiment existant préservera une percée visuelle en direction du lac.

#### SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

## COMMUNE DE VEYRIER-DU-LAC OAP 2- LA BARONNE

Superficie de l'OAP : 0,056 ha  
Nombre de logements : 5  
Densité : 90 logements/ha

○ Périmètre d'application de l'OAP

### Accessibilité, modes doux et stationnement

↑ Accessibilité « piétons »  
(positionnement indicatif)

### Vocation et composition urbaine

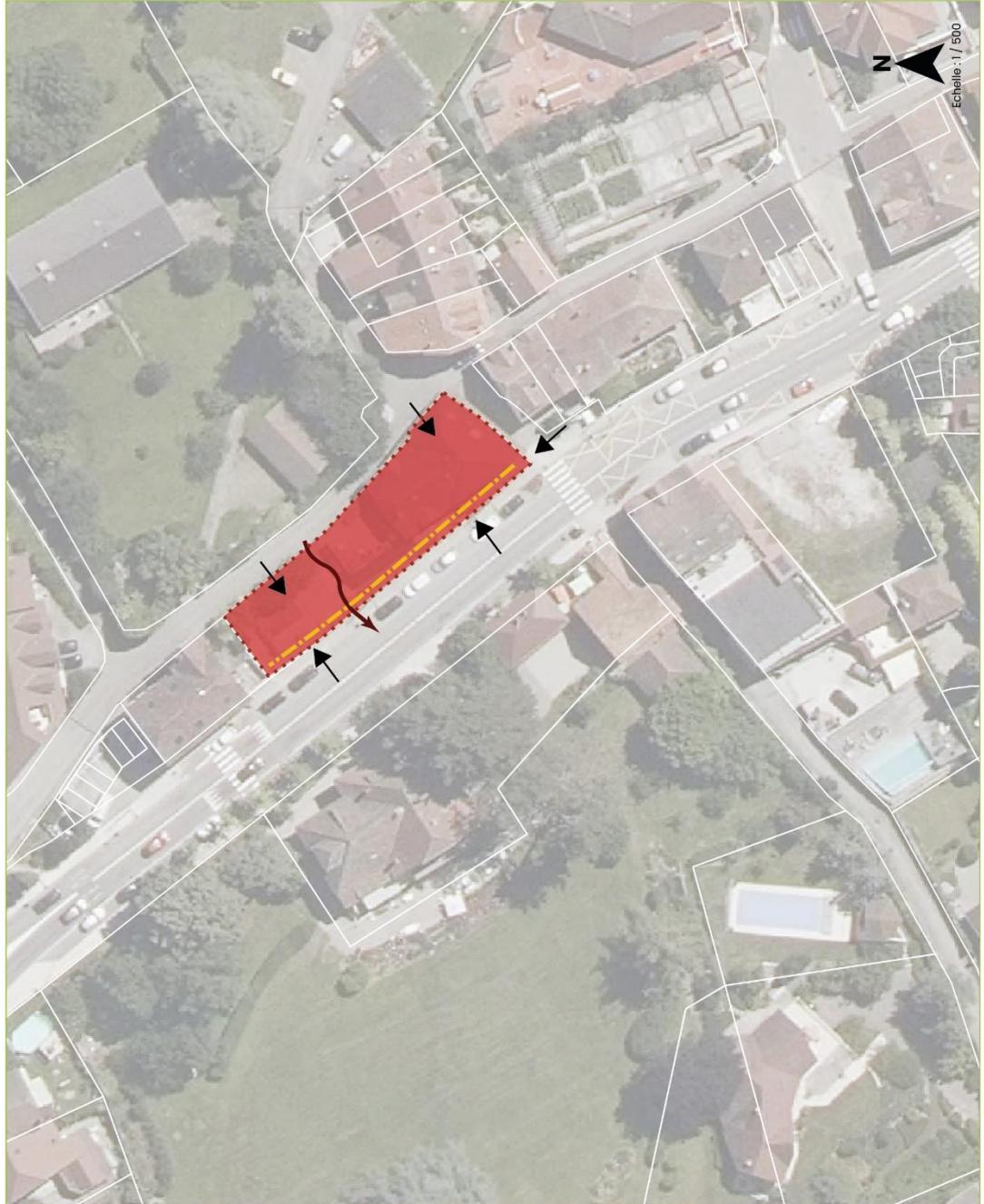
■ Réhabilitation-extension de la construction existante pour un programme mixte de logements collectifs et de commerces

100 % des logements en locatif social

— Commerces en rez-de-chaussée

### Composition paysagère

~ Percée visuelle à préserver



## OAP n°3 – CENTRE-VILLAGE (OUEST RD909)

### LE SITE

Le secteur de l'OAP, d'une surface de 0,17 ha, est situé à l'ouest de la route de la Tournette (RD909), dans le cœur historique de Veyrier-du-Lac. Il est pour partie bâti, incluant notamment une construction patrimoniale. Des espaces libres de construction au sud permettent d'envisager le confortement des fonctions urbaines du centre-village. Le site de l'OAP est situé dans le périmètre de protection du château de Fésigny, partiellement inscrit à l'inventaire des monuments historiques en 1993.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter l'attractivité et la vitalité du centre-village
- Renforcer les fonctions d'habitat, de commerces et de services du centre-village, ainsi que ses qualités urbaines et architecturales
- Assurer une certaine densité bâtie de l'opération du fait de sa localisation dans le cœur du village, à proximité de tous les équipements et commerces de la commune
- Sécuriser les accès depuis la RD909 (route de la Tournette)
- Préserver les vues sur le lac et des espaces verts de respiration en tissu dense

### PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :**

- Habitat collectif avec activités de commerces, de services en façade de la route de la Tournette (RD909)

##### **Mixité sociale :**

- L'OAP permet la réalisation d'environ 12 logements collectifs sur l'ensemble de l'opération, dont environ 20% seront des logements locatifs sociaux et environ 20% des logements en Bail Réel Solidaire.

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

- Le secteur, en zone urbaine, est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- L'opération devra présenter une certaine densité du fait de sa localisation dans le centre-village de Veyrier-du-Lac à proximité de tous les équipements et commerces de la commune
- Les formes urbaines et volumétries de l'opération devront s'intégrer à celles du centre historique patrimonial de Veyrier-du-Lac.

## Desserte et stationnement

### **Accès :**

- Seuls les deux accès existants sont autorisés pour la desserte de l'opération :
  - L'accès existant au Nord pour la desserte du bâtiment existant,
  - L'accès existant au Sud pour la desserte de la construction nouvelle dont la zone d'implantation est matérialisée sur le schéma de l'OAP. Cet accès sera élargi à l'entrée du site depuis la RD909
- Pour des raisons de sécurité, aucun autre accès ne sera autorisé.

### **Mobilités douces :**

- Le cheminement piétonnier existant, en parties sud et ouest du périmètre de l'OAP, sera conforté.
- Les trottoirs le long de la RD909 devront être réaménagés afin de sécuriser les déplacements piétonniers. Pour ce faire :
  - Les arcades de la construction patrimoniale, matérialisées dans le schéma de l'OAP, seront démolies ou aménagées.
  - Le bâtiment annexe au Sud, matérialisé également dans le schéma de l'OAP, sera démoli.
  - Les nouveaux commerces projetés en partie sud de l'opération, devront être implantés en retrait de la RD909, pour permettre l'élargissement du chemin d'accès sud depuis la RD909 et pour dégager un espace public au droit des nouveaux commerces, plus confortable pour les piétons.

### **Stationnements :**

- Le stationnement sera géré en dehors des voies et emprises publiques sur le tènement de l'opération

## Composition paysagère et environnementale

- Les deux espaces verts en partie ouest seront conservés et protégés
- Les percées visuelles sur le Lac depuis la route qui borde la construction patrimoniale, devront être préservées : le front bâti en bordure de la RD 909 devra être discontinu (ce qui n'interdit pas une continuité en sous-sol).

## SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

**COMMUNE DE VEYRIER-DU-LAC**  
**OAP 3- CENTRE-VILLAGE**  
**(Ouest RD909)**

Superficie de l'OAP : 0,17 ha  
 Nombre de logements : 12  
 Densité : 71 logements/ha

● Périmètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

- ➔ Accès existant à conserver
- ➔➔ Accès existant à élargir
- Cheminement piéton existant

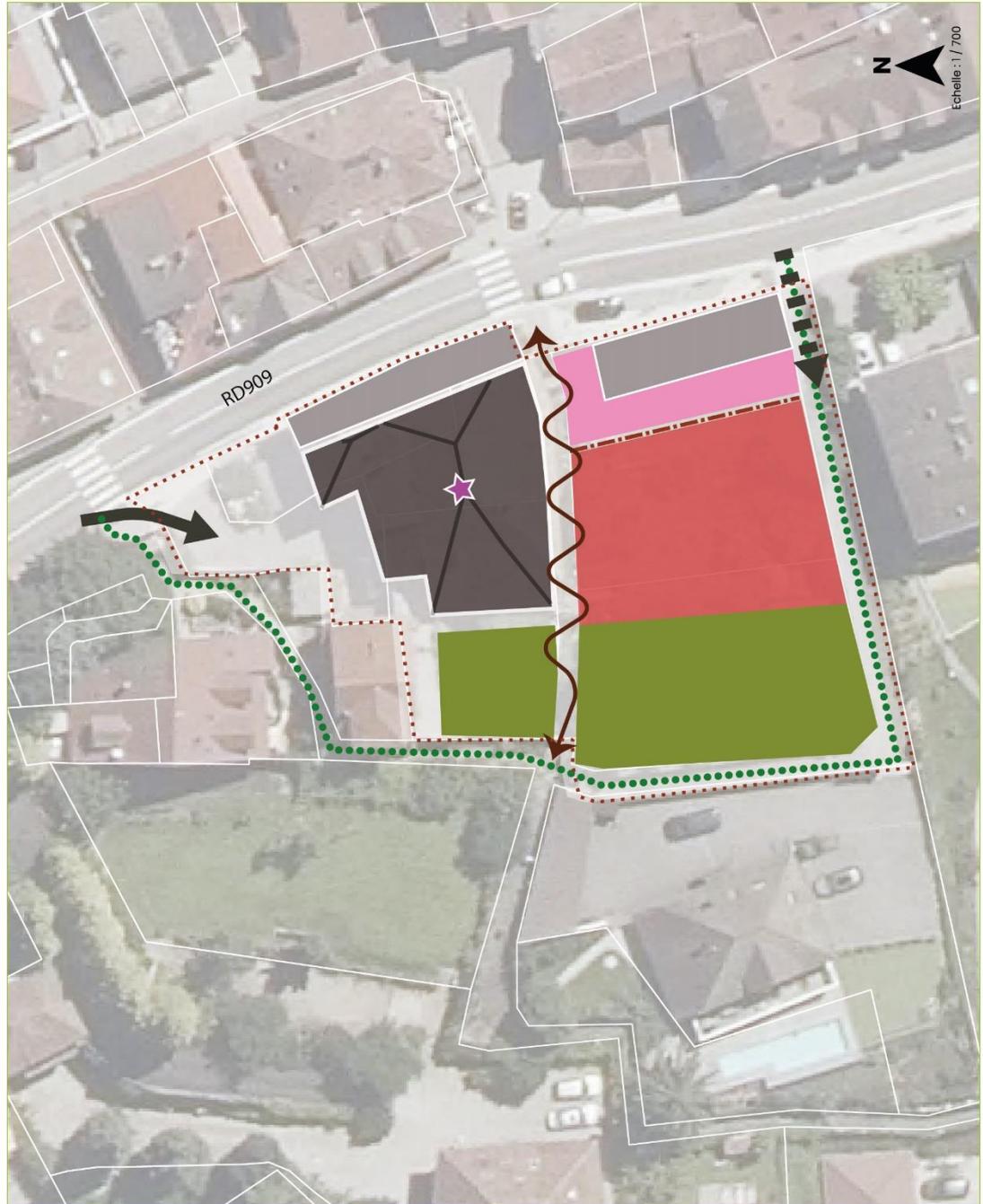
**Vocation et composition urbaine**

- Parties bâties à démolir ou à aménager (arcades au nord et bâtiment annexe au sud) pour agrandir l'espace public
- Zone d'implantation préférentielle à vocation d'habitat collectif, de commerces et de services
- Construction destinée à l'accueil d'une partie du programme de logements de l'OAP
- 20% de logement locatif social – 20 % en B.R.S

- Espace public à créer au droit des commerces
- Ligne d'implantation des constructions. Rez-de-chaussée commerciaux à créer

**Composition paysagère**

- ★ Partie patrimoniale à conserver
- Espace vert à conserver et protéger
- ⤿ Percées visuelles sur le lac à préserver par un front bâti discontinu en bordure de la RD 909



## OAP n°4 – CENTRE-VILLAGE (LA MENUISERIE)

### LE SITE

Le tènement de l'OAP, d'une surface de 0,17 ha est un tènement bâti comprenant une ancienne menuiserie. Il est situé dans le centre-village, à l'Est de la rue de la Voute et au sud de la rampe de Fésigny. Le site de l'OAP est inclus dans le périmètre de protection du château de Fésigny, partiellement inscrit à l'inventaire des monuments historiques en 1993.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter l'attractivité du centre-village et conserver sa vitalité
- Renforcer la mixité fonctionnelle, ainsi que ses qualités urbaines et architecturales
- Organiser le renouvellement urbain du tènement bâti
- Assurer une certaine densité bâtie au tènement du fait de sa localisation dans le coeur du village, à proximité de tous les équipements et commerces de la commune
- Sécuriser l'accès viaire à l'opération
- Permettre de rejoindre la RD909 à l'ouest du terrain par maillage piétonnier

### PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :**

- Vocation mixte d'habitat, d'activités commerciales et artisanales de proximité

##### **Mixité sociale :**

- +/- 12 logements sont prévus sur le site dont au moins 4 logements locatifs sociaux

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

- Le secteur, en zone urbaine, est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- L'opération comprendra des formes urbaines denses devant s'intégrer aux volumétries et formes urbaines présentes dans le centre historique patrimonial du village de Veyrier-du-Lac.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- L'accès au site devra se faire par le haut, depuis la rampe de Fésigny. L'étroitesse de la rue de la Voute est inadaptée à la desserte de l'opération.

##### **Mobilité douce :**

- L'opération devra prévoir un cheminement piétonnier à localiser en partie nord ou sud du site, tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP.

##### **Stationnements :**

- Le stationnement sera géré sur le tènement de l'opération, en dehors des voies et emprises publiques
- Il sera traité avec des revêtements perméables.

#### SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

**COMMUNE DE VEYRIER DU LAC**  
**OAP 4- CENTRE-VILLAGE**  
**(La Menuiserie)**

Superficie de l'OAP : 0,17 ha  
Nombre de logements : 12  
Densité : 69 logements/ha

 Périmètre d'application de l'OAP

**Accessibilité, modes doux et stationnement**

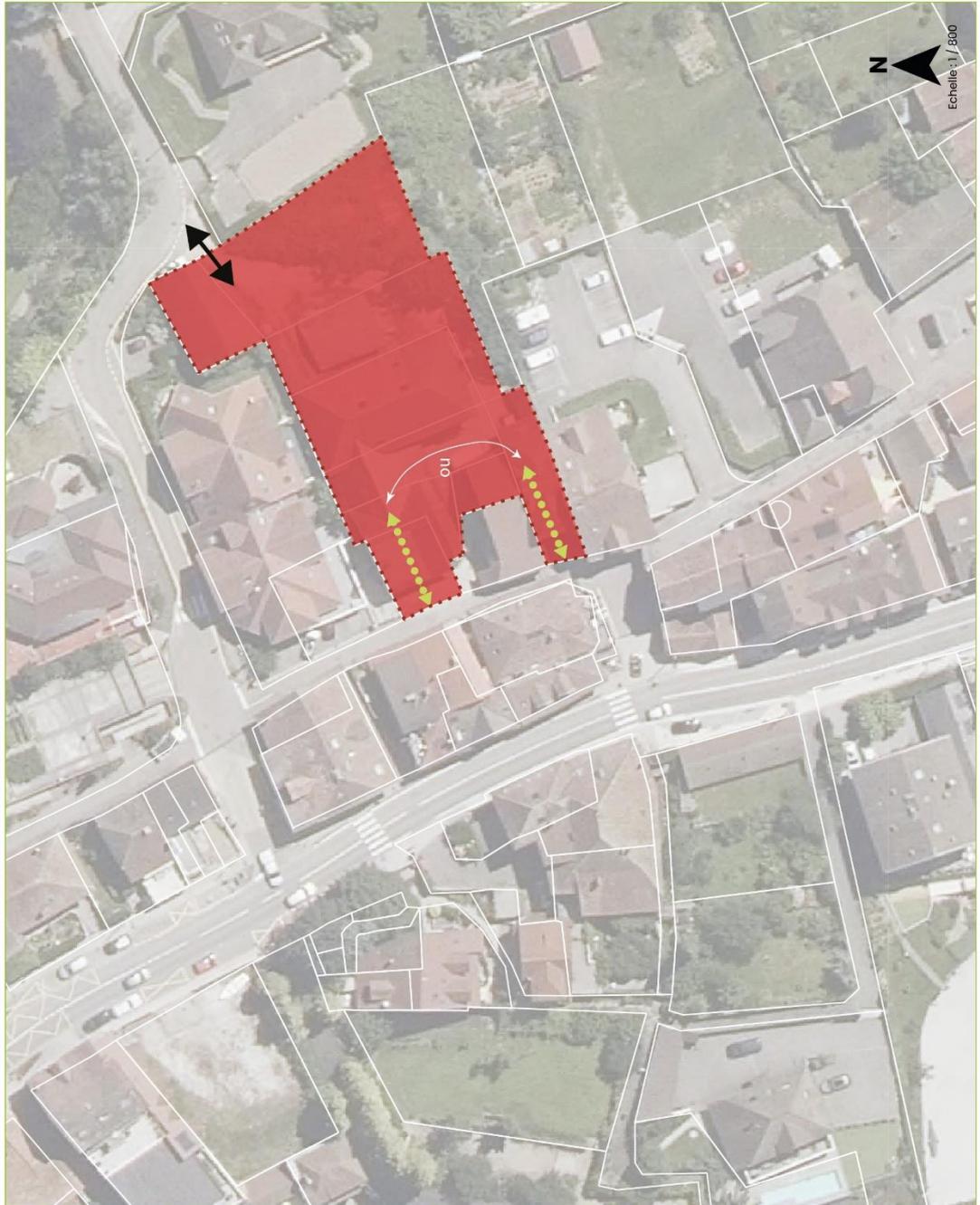
 Accès existant imposé pour la desserte de l'OAP

 Cheminement pour piétons à créer

**Vocation et composition urbaine**

 Programme mixte :

- Activités commerciales et artisanales de proximité
- Logements : 12 logements dont au moins 4 logements locatifs sociaux



## OAP n°5 – ROUTE DES PEROUZES

### LE SITE

Le site de l'OAP occupe une surface de 1,09 ha de part et d'autre de la Route des Pérouzes, sur les hauteurs de Veyrier. Le secteur prend place au nord du château de Fésigny. Il est inclus dans le périmètre de protection de l'immeuble partiellement inscrit à l'inventaire des monuments historiques en 1993.

Le site de l'OAP se compose de deux parties distinctes :

- A l'Est de la route des Pérouzes, en partie haute du site, le tènement comprend une prairie en pente ainsi qu'un verger de noyers. Cette partie est bordée par des villas ayant vue sur le lac.
- A l'ouest de la route des Pérouzes, en partie basse du site, l'OAP est comprise dans la propriété de l'EHPAD "La Résidence Paul Idier". Elle n'intègre que les espaces non bâtis et les espaces verts de l'EHPAD, situés en bordure du chemin piétonnier du Château.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter l'offre d'habitat pour tous
- Conforter l'offre d'équipements privés à destination de l'hébergement des personnes âgées et de la petite enfance
- Intégrer la sensibilité paysagère du site comme composante du projet.

### PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :**

- Habitat (en partie haute de l'OAP)
- Equipements privés (hébergement des personnes âgées et équipement de la petite enfance) en partie basse de l'OAP

##### **Mixité sociale :**

- L'OAP prévoit la réalisation d'environ 15 logements collectifs sur la partie haute (à l'est de la route des Pérouzes), dont 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en Bail Réel Solidaire.

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

- Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée sur la partie haute de l'OAP réservée à l'habitat.
- Respect du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation sur la partie basse de l'OAP (EHPAD).

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- Pour la partie « Habitat » : la densité bâtie sera peu élevée à moyenne. Les constructions seront de type « petits collectifs » bien intégrés dans la pente. L'implantation des volumes et la hauteur des constructions préserveront la vue du lac depuis la Route du Mont Veyrier et depuis les deux villas qui bordent le secteur de l'OAP au nord-est.

- Pour la partie « Equipements privés » : les nouvelles constructions seront localisées dans la partie basse du secteur matérialisée en aplat rouge sur le schéma de l'OAP. Les formes bâties devront être en cohérence avec les formes bâties existantes.

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- Pour la partie « Habitat » : un seul accès autorisé depuis la Route des Pérouzes avec sécurisation de l'accès pour les entrées-sorties des voitures, des vélos et la traversée de la route par les vélos et les piétons.
- Pour la partie « Equipements privés » : les constructions nouvelles seront desservies à partir des accès existants, tels qu'indiqués sur le schéma de l'OAP. Aucun nouvel accès autorisé.

##### **Mobilité douce :**

- Un trottoir longe la route des Pérouzes, du côté de l'EHPAD jusqu'au chemin piétons-cycles du Château qui permet de rejoindre le centre-village. La traversée de la route des Pérouzes devra être sécurisée pour les piétons et les vélos qui voudront rejoindre le chemin du Château.

##### **Stationnements :**

- Le stationnement sera géré sur le tènement de l'opération en dehors des voies et emprises publiques.
- Les stationnements de surface seront traités avec des revêtements perméables.

#### Composition paysagère et environnementale

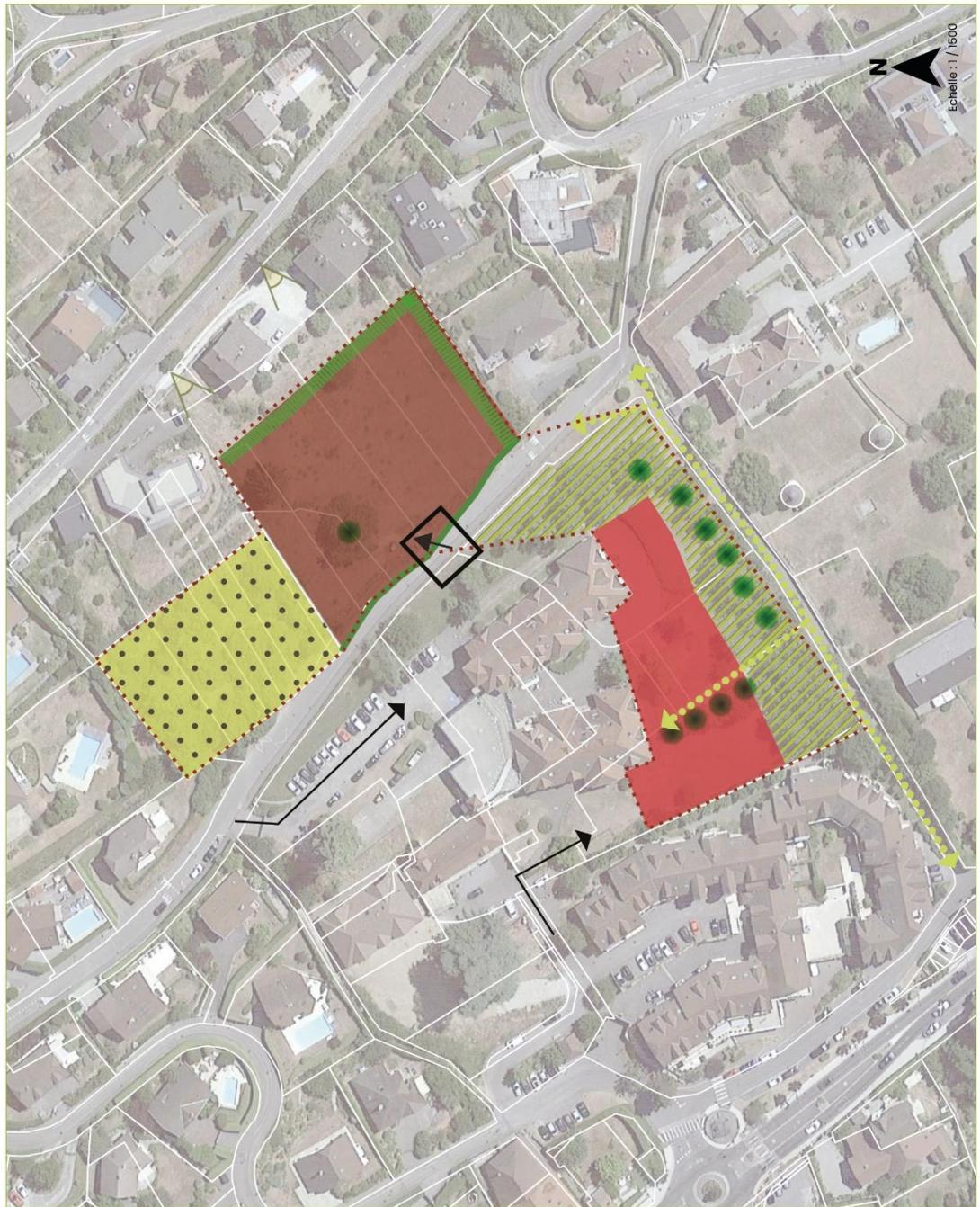
- Pour la partie « Habitat » :
  - Le verger sera protégé en espace inconstructible. Il participe à la qualité paysagère du quartier.
  - L'arbre identifié sur le schéma de l'OAP sera conservé.
  - Les franges nord-est et sud de l'opération, riveraines des villas, feront l'objet d'un traitement paysager. En cas de haies, celles-ci seront constituées d'essences locales en mélange.
  - La noue (fossé) le long de la route des Pérouzes sera confortée
- Pour la partie « Equipements privés » :
  - Les espaces verts en bordure du chemin du Château seront préservés
  - Les alignements d'arbres portés sur le schéma de l'OAP seront conservés.

#### SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

**COMMUNE DE VEYRIER DU LAC**  
**OAP 5 – ROUTE DES PEROUZES**

Superficie de l’OAP : 1,09 ha  
Nombre de logements : 15  
Densité : 14 logements/ha

- Périmètre d’application de l’OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
  - Flux, carrefour à organiser
  - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Petits collectifs
  - 20% des logements en locatif social
  - 20% des logements en B.R.S
  - Equipement petite enfance et hébergement personnes âgées
- Composition paysagère**
- Verger à protéger
  - ▨ Espace de pleine terre végétalisée à conforter
  - Arbres existants à conserver
  - ▬ Nouvelle paysagère à conforter
  - ▨▨▨▨▨ Transition paysagère végétale à assurer
  - ∧ Vue sur le lac à préserver



## OAP n°6 – PLACE DES ENFANTS

### LE SITE

Le secteur de l'OAP est un tènement bâti localisé à l'est de la Place des enfants (traitée en parking) dans le centre-village de Veyrier-du-Lac. Sa surface est de 0,08 ha.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter l'attractivité du centre-village et lui conserver sa vitalité
- Renforcer ses fonctions d'habitat et d'activités de services, ainsi que ses qualités urbaines et architecturales : redonner vie à la Place des enfants avec des rez-de-chaussée actifs, accueillant des services, des professions libérales, voire des commerces
- Encadrer le renouvellement urbain du tènement
- Réduire ou supprimer le stationnement

### PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### Programmation

##### **Vocation principale :**

- Opération mixte d'habitat avec des rez-de-chaussée actifs dédiés à des activités de services, des professions libérales, des commerces.

##### **Mixité sociale :**

- L'OAP prévoit la réalisation d'environ 9 logements collectifs, dont 30 % au moins seront des logements sociaux.

#### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

- Le secteur, en zone urbaine, est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

#### Composition urbaine

##### **Formes urbaines, volumétrie :**

- L'opération comprendra des formes urbaines denses devant s'intégrer aux volumétries et formes urbaines présentes dans le centre historique patrimonial du village de Veyrier

#### Desserte et stationnement

##### **Accès :**

- L'accès à l'opération se fera depuis la place des Enfants et la rue de la Voute

##### **Stationnements :**

- Le stationnement public présent sur la Place des enfants sera réduit ou supprimé
- Le stationnement lié à l'opération sera géré sur le tènement de l'opération, en dehors des voies et emprises publiques
- Les garages en façade sur la place ne sont pas autorisés

SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

