



PLU

Bonneval-sur-Arc (73)

Approbation

3- OAP

7 mars 2020

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles doivent être en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre 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.

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Bonneval-sur-Arc souhaite préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic et du PADD en matière de fonctionnement communal et de composition.

Le règlement graphique identifie des secteurs orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Favoriser un mode de gestion durable de l'espace, préserver l'esprit village et la qualité du cadre de vie
- Affirmer l'organisation communale autour des différentes polarités pour maintenir la croissance démographique et répondre aux besoins en logement
- Développer la dynamique économique qui repose sur le tourisme et l'agriculture contribuant à l'identité communale

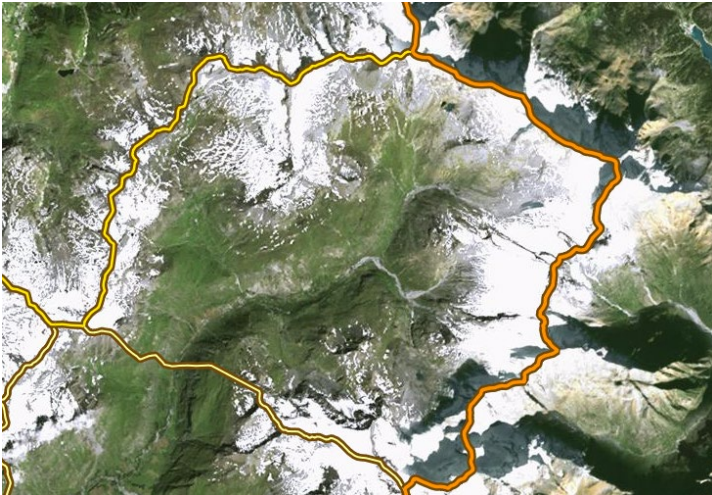
Le développement devra associer : **continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.**

Le développement devra viser une **forme urbaine** reprenant les principes constructifs des constructions traditionnelles (constructions mitoyennes, gros volume aux formes simples...) tout en veillant à préserver la tranquillité et le caractère individuel de chaque logement. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec **une densité moyenne** définie pour chaque site.

Sommaire

Sommaire	2
PLAN D'ORGANISATION DES VILLAGES.....	4
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT.....	7
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION TOURISTIQUE VALANT UTN.....	15

PRESENTATION DES SECTEURS D'OAP



Au total 4 OAP sont réalisées sur la commune :



1 plan d'organisation des villages

- *Fonctionnement urbain (village + déplacement)*



2 OAP sectorielle « habitat » :

- *Les Glières*
- *Le Nord Village*



1 OAP Sectorielle à vocation touristique valant UTN

- *Le Vallonnet*



PLAN D'ORGANISATION DES VILLAGES



1 – ORGANISER LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES ESPACES BATIES

3 thématiques d'aménagement pour guider le développement des deux villages de Bonneval-sur-Arc : le vieux village et Tralenta, et plusieurs objectifs :

HABITAT, PATRIMOINE ET COEUR DE VIE

Permettre une intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement

- Valoriser le patrimoine bâti identitaire de Bonneval
- Proposer en plus des quelques tènements disponibles en densification, quatre zones d'habitat en extension en périphérie du vieux village.
- Qualifier les espaces publics
- Préserver un espace de vie à taille humaine attractif avec des commerces et des services
- Connecter les pôles de vie aux espaces de loisirs et de ski.

TOURISME ET LOISIRS

Le projet vise à affirmer le fonctionnement touristique de Bonneval et l'interdépendance qui existe entre habitat et tourisme. La création de nouveaux hébergements viendra consolider et diversifier l'offre actuelle :

- En parallèle du développement du Vallonnet, les villages doivent pouvoir accueillir de nouveaux hébergements touristiques en complémentarité de l'habitat.
- Consolider et renforcer les connexions entre les différents espaces de loisirs avec un rattrapage de Tralenta
- Développer l'attractivité estivale de Tralenta par la qualité des espaces publics
- Consolider l'offre commerciale et de services
- Prévoir des espaces ludiques à proximité des villages : lieux d'animation et de vie

DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

- Aménager la connexion entre le vieux village et Tralenta
- Restructurer la route principale pour favoriser l'arrêt des usagers et l'accès aux commerces
- Répondre aux besoins en stationnement
- Connecter urbanisation et sentiers pédestres
- Rétablir l'accès estival et piéton en direction de l'Ecot

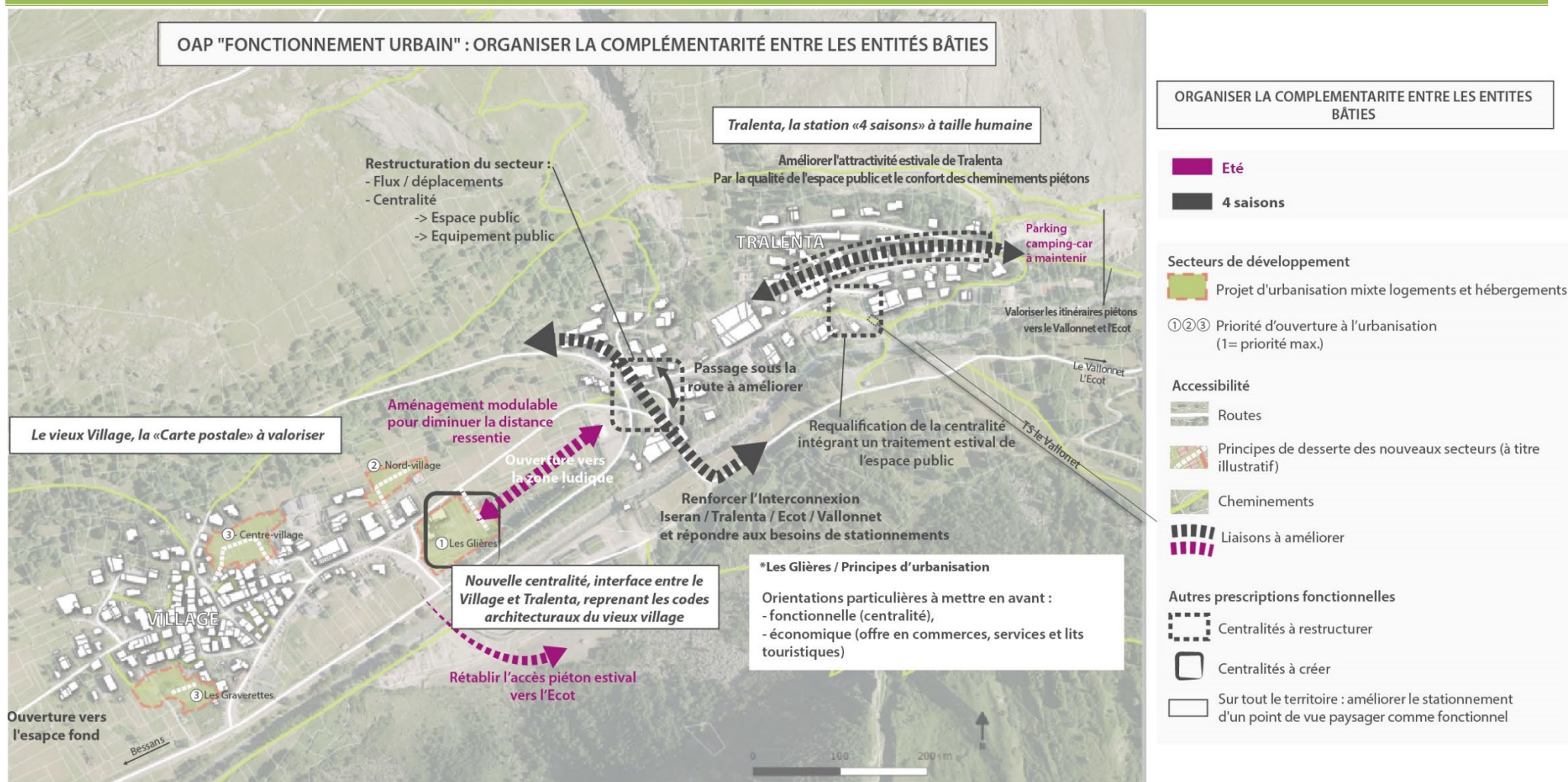


Schéma de principe du fonctionnement urbain recherché à travers la mise en œuvre du PLU de Bonneval-sur-Arc.



LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT



2 – LES GLIERES

SURFACE	0,52 ha
EQUIPEMENT	Equipement eau potable/eaux usées à proximité du tènement. Voirie existante au l'ouest du tènement
DESTINATION	Mixte : Habitat/Hébergements hôteliers et touristiques/commerces et services
TYPLOGIE DE LOGEMENTS	Chalets groupés Densité : 25 log/ha
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	1AU – Opération d'aménagement d'ensemble Secteur d'urbanisation conditionnée à la réalisation des travaux de raccordement à la station de traitement des eaux usées au titre du R151-34 1° du CU

1 Caractéristique du site

Les pôles de vie de la vallée comprennent deux unités bâties distinctes avec leur identité propre que sont le vieux village (village ancestral) à l'ouest et Tralenta (hameau résidentiel touristique) à l'est. Bien que le développement récent se soit principalement fait sur Tralenta en lien avec les activités touristiques, le vieux village est la principale entité urbaine de Bonneval-sur-Arc. Le village s'organise autour d'une voie centrale principale, à laquelle vient se greffer le maillage des voiries communales secondaire.

Le secteur de projet « Les Glières » s'implante en frange est du village, dont l'urbanisation est plus récente, entre la maison du parc et la route départementale, le long de la voie d'accès au village. Le périmètre intègre des constructions existantes dont la maison du parc, une aire de jeux pour enfants et des tènements fauchés ou en herbe dédiés aux activités de loisirs.



2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement devra associer dans une logique de mixité urbaine : logements permanents, commerces/services et hébergements touristiques, continuité urbaine et touristique, intégration paysagère. **Le projet vise à créer une nouvelle centralité qui assure l'interface entre les deux villages et qui s'ouvre sur les activités de loisirs.**

L'aménagement du site se fera en requalification des constructions existantes à l'amont du projet : hébergements hôteliers et maison du parc et par la construction de chalets groupés proposant des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services.

3 Les principes d'aménagement

Le développement devra viser une forme urbaine compacte faisant le lien avec les codes architecturaux du vieux village. L'aménagement du site devra veiller à structurer un front bâti en retrait de la route départementale.

Sur la totalité des surfaces de plancher réalisées d'environ 4300 m², le projet devra proposer hors stationnements, cellier garages à vélos... :

- 1700 m² des surfaces pour les hébergements touristiques (para) hôteliers professionnels
- 1350 m² des surfaces pour les commerces et activités de service avec accueil de clientèle
- 1250 m² des surfaces en habitat permanents et hébergements touristiques associés

Mixité fonctionnelle :

A l'amont :

- Maintien de la maison du parc,
- Requalification du bâtiment existant à destination d'hébergements hôteliers et touristiques et commerces/services avec accueil de clientèle en rez-de-chaussée

A l'aval : chalets mixtes associant :

- En rez-de-chaussée commerces de détail/activité de services avec accueil de clientèle
- En étages habitats et hébergements associés à l'habitat (logements saisonniers, gîtes, chambre d'hôtes...)

Typologie :

En complément de la requalification/reconstruction du bâtiment amont destiné aux hébergements touristiques, le projet devra permettre la réalisation de 6/8 chalets groupés soit environ 15 logements à destination d'habitat et d'hébergements associés dont 5 réservés aux saisonniers.

Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La desserte du tènement se fera depuis la voie d'accès nord au vieux village sans création d'un nouvel accès sur la départementale.

La desserte interne piétonne à l'exception des circulations liées aux secours et aux livraisons se fera par la création d'une voie partagée au cœur du tènement venant constituer un « effet rue » avec les commerces au rez-de-chaussée de part et d'autre.

Des sentes piétonnes relieront l'entrée du Vieux Village à l'aire de loisirs 4 saisons.

Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.

Les constructions reprendront les principes d'implantation illustrés dans le schéma d'aménagement ci-après. Les constructions viendront structurer un front bâti en retrait de la voie départementale.

Volume et hauteur des constructions

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La hauteur maximale des constructions sera compatible, avec la hauteur des constructions traditionnelles et la maison du parc maximum R+2+c.

Les espaces de rangement : Les projets de logements doivent mettre à disposition de chaque logement une surface de rangement extérieure (cave, grenier, local, cellier, vélo...) de 5 m² d'emprise au sol minimum.

Le stationnement

Le projet veillera à ne pas aggraver les problèmes de stationnement rencontrés au sein du village. Le projet intégrera un parking souterrain de 60 places minimum non cloisonnées.

Les stationnements souterrains seront complétés par une offre de surface à destination des commerces et services principalement.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le paysage.

Sur la voie centrale, « l'effet rue » est recherché, le traitement du sol, le mobilier urbain et les espaces de déplacements seront traités en ce sens.

En limite de départementale et en complément de l'alignement urbain créer, une bande paysagère sera aménagée. Les aménagements veilleront à masquer les espaces de stationnements depuis la route départementale tout en maintenant les perspectives sur le bâti.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. La mise en œuvre d'une chaudière collective ou de systèmes géothermiques sera être étudiée.

L'usage des énergies renouvelables devra être favorisé sauf incapacité technique démontrée.

Les Glières



Schéma illustratif

3- NORD VILLAGE

SURFACE	0,15 ha
EQUIPEMENT	Equipement eau potable/eaux usées à proximité du tènement. Accès par le cœur du vieux village
DESTINATION	Mixte : Habitat, Hébergements associés à l'habitat
TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Chalets groupés Densité 25log/ha
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	1AU - Opération d'aménagement d'ensemble Secteur d'urbanisation conditionnée à la réalisation des travaux de raccordement à la station de traitement des eaux usées au titre du R151-34 1° du CU

1 Caractéristiques du site

Les pôles de vie de la vallée comprennent deux unités bâties distinctes avec leur identité propre que sont le vieux village (village ancestral) à l'ouest et Tralenta (hameau résidentiel touristique) à l'est. Bien que le développement récent se soit principalement fait sur Tralenta en lien avec les activités touristiques, le vieux village est la principale entité urbaine de Bonneval-sur-Arc. Le village s'organise autour d'une voie centrale principale, à laquelle vient se greffer le maillage des voiries communales secondaire.

Le secteur de projet « Nord village » s'implante en frange Nord du village, dont l'urbanisation est plus récente, à l'aval de la zone de risque.



Vue depuis Tralenta



2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement devra associer : continuité urbaine et intégration paysagère. Il s'agit de finaliser l'urbanisation du village sur la frange nord-est.

3 Les principes d'aménagement

Le développement devra viser une forme urbaine compacte faisant le lien avec les codes architecturaux du vieux village. Le projet devra permettre la réalisation d'environ 3/4 logements à destination d'habitat et d'hébergements associés.

Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La desserte du tènement se fera depuis le vieux village. La desserte interne se fera par la création d'une voie partagée au cœur du tènement.

Volume et hauteur des constructions

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La hauteur maximale des constructions sera compatible, avec la hauteur des constructions traditionnelles et la maison du parc maximum R+2+c.

Les espaces de rangement : Les projets de logements doivent mettre à disposition de chaque logement une surface de rangement extérieure (cave, grenier, local, cellier, vélo...) de 5,00 m² d'emprise au sol minimum.

Le stationnement

Les stationnements seront intégrés aux constructions.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le paysage.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. L'usage des énergies renouvelables devra être favorisé sauf incapacité technique démontrée.

NORD VILLAGE



Schéma illustratif - source : Epode



OAP SECTORIELLE A VOCATION TOURISTIQUE VALANT UTN

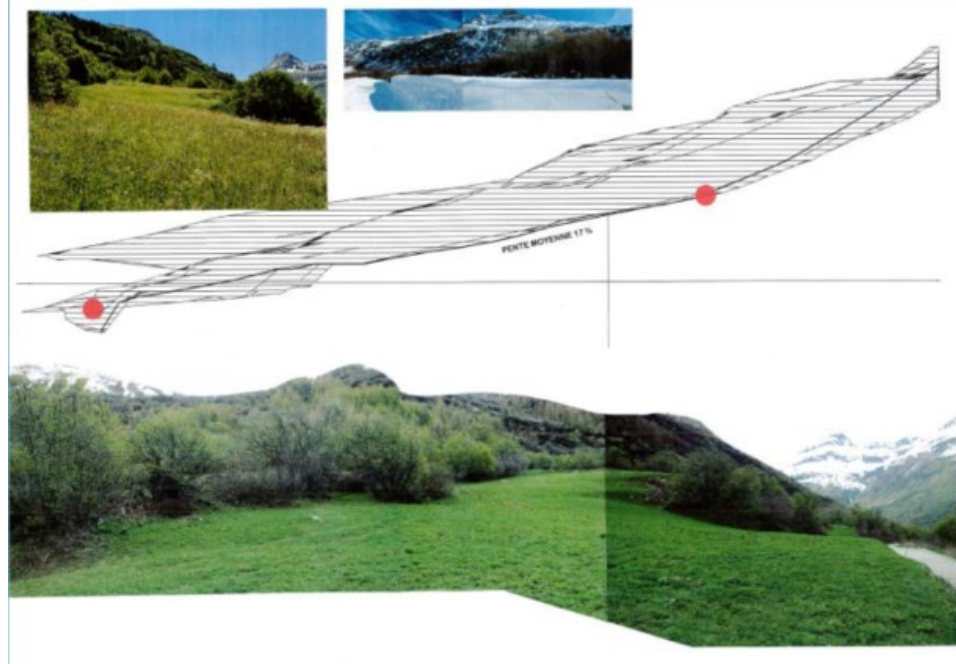
4- LE VALLONNET

SURFACE	2 ha
EQUIPEMENT	Equipement eaux usées, eau potable et électricité en cours de réalisation Accès depuis la route de l'Ecôt
DESTINATION	Mixte : Habitat/Hébergements hôteliers et touristiques/commerces et services avec accueil de clientèle
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	1AU - Opération d'aménagement d'ensemble Secteur d'urbanisation conditionnée au titre du R151-34 1° du CU. L'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux de raccordement à la station de traitement des eaux usées et de l'amenée du réseau d'eau potable programmée pour 2022 (date de fin de réalisation des équipements de viabilisation).

1 Caractéristiques du site et localisation

Le site fait l'objet d'une procédure UTN en vue de la Création du hameau du Vallonnet pour une nouvelle offre d'hébergement touristique. L'autorisation a été délivrée le 9 juillet 2018. Un cahier des charges est associé à l'OAP

Le secteur est directement à l'est du Pont du Vallonnet sur la Route de l'Ecot. L'emprise du projet occupe environ 2 ha de surface fauchée et boisée.



2 Nature de l'aménagement :

Le projet du Vallonnet fait partie d'un plan global de redynamisation touristique de Bonneval-sur-Arc. Il s'agit de réaliser un projet mixte associant lits touristiques professionnels hôteliers, para-hôteliers, commerces et services et des chalets individuels pour les habitants permanents.

Les principes d'éco-village respectueux de l'environnement seront mis en œuvre dans le plan masse du projet.

3 Capacité globale d'accueil et d'équipement

Le projet proposera la création de 20 000 m² de surface de plancher touristique pour un total d'environ 1500 lits répartis comme suit :

- Création de 18 000 m² de surface de plancher, gérés sous le statut d'hôtellerie et/ou de parahôtellerie. Chaque ensemble para hôtelier intègrera ses accueils, salons et détente, services, surfaces de spas et de remise en forme, piscines couvertes et logements saisonniers
- Création de 1 200 m², sous forme de gîtes et chambre d'hôte associé à la destination habitat.
- Création de 800 m² de surface commerciale et de service pour l'accueil de clientèle répondant aux besoins de proximité des usagers du site et complémentaire à l'offre du Vieux Village et de Tralenta.
- Des stationnements en sous-sol d'une capacité de 300 places pour véhicules légers.

Organisation globale du site (accès et desserte interne)

L'aménagement du tènement se fera autour d'un axe majeur piéton se déroulant le long des courbes de niveau à l'altitude moyenne de 1865 m. Cette rue s'ouvrira au sud-ouest, plein soleil pour composer une place d'environ 30 mètres x 60 mètres, lieu d'échanges et de rencontres. De chaque côté, les pignons se tournent vers le soleil. Les pans de toitures s'imbriquent de façon à déverser la neige non pas sur cet axe piétonnier, mais sur le linéaire du bâti : terrasses intermédiaires d'accumulation de neige soit de forme arrondie, soit en terrasses, selon les trois scénarios étudiés. Ces deux corps de rue permettent de localiser les restaurants, les salons et les boutiques, et s'ouvrent dans un espace commun de terrasses pour les repas ou les équipements, de détente, de solarium et d'espaces extérieurs d'été.

L'extrémité de cet axe commun est-ouest se termine avec une valorisation de l'eau puisqu'on domine le ruisseau mis en valeur.

Des cheminements piétons seront aménagés au cœur du projet. La liaison piétonne et départ ski entre le Vallonnet et Tralenta (et derrière le vieux village) sera assurée par une petite « promenade » parallèle à la route et sécurisée, issue de la « plateforme » où seront enterrés tous les réseaux (humides et secs) et qui présente un dénivelé régulier de 40 mètres (avec un seul passage à « traiter » par rapport au profil de la route actuelle). Ainsi, les accès piétons/départ ski seront valorisés par un mail enneigé et damé l'hiver ou stabilisé l'été qui longe la route actuelle.

Le retour skis au pied se déroule au sud-est et se connecte directement devant chaque « ski-room ».

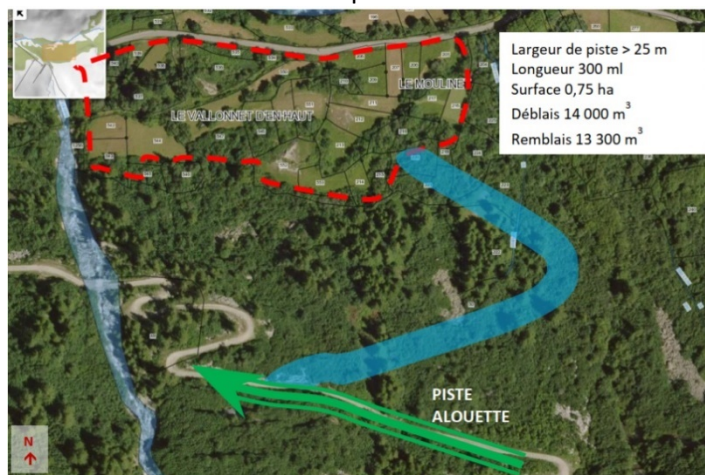


schéma à titre informatif sans valeur contractuelle

Implantation, volume et hauteur des constructions

Le projet valorise les vues prégantes, c'est-à-dire depuis le nord et l'est, alors que ses expositions sud et ouest reprendraient les connotations mimétiques affirmées dans un esprit globalement régionaliste.

A l'intérieur du nouveau hameau et surtout en face sud vers le soleil et la montagne, à l'échelle des façades le long de la rue piétonne sur parkings, l'architecture de percements/façades inversées contribue à une intégration originale et parfaite avec la Nature, la Neige et donc le site.

L'enjeu paysager et environnemental prescrit volontairement un épannelage R +2 +C, soit, en référence à certaines constructions de la vallée, une hauteur de 12 mètres à la faîtière. La pente de toiture est de 35 % à 40 %.

Desserte et stationnement

La desserte se fera (sous réserve de contraintes techniques) par deux accès aval et amont, dont ce dernier se situera au niveau de l'axe majeur structurant l'aménagement du site (cf : plan).

Les stationnements de surface seront limités aux secours et dépose minute. La totalité des stationnements des résidents et clientèles touristiques sera en sous-sol. Le projet intégrera environ 300 places couvertes sur l'ensemble de l'opération : les accès techniques, avec livraisons et déchargements hors neige donc aisés.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Aussi devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des stationnements extérieures seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, toitures, etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux.
- En tout état de cause, des systèmes de rétention seront mis en œuvre avant rejet.

Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le paysage. Le projet visera à amener la nature au pied des façades grâce à des traitements urbains et paysagers qualitatifs.

Les traitements de surface, les chemins piétonniers seront pavés en pierres naturelles et la pelouse sera reconstituée en pied de façades. L'été, la peau des bâtiments prendra une dominante verte, l'hiver le bleu et la neige se confondront. A l'intersaison, notamment en automne la plurichromie de la nature et des façades prendra place. Les grandes parties vitrées donneront une impression de continuité entre le dehors et le dedans.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. L'usage des énergies renouvelables devra être favorisé sauf incapacité technique démontrée.

Prise en compte des risques

Prise en compte des risques naturels :

- Les projets architecturaux devront éviter une implantation des bâtis en zone d'aléa moyen de chutes de blocs et ainsi ne pas nécessiter des mesures de protection lourdes.
- Risque torrentiel : le ruisseau du Vallonnet ne présenterait pas un aléa de crue fort au regard notamment de son régime glaciaire. Néanmoins, le caractère exceptionnel de la crue de juin 1957 semble avoir créé quelques désordres sur la partie aval du ruisseau du Vallonnet. Par précaution, les futures constructions devront respecter une distance de 10 m d'éloignement vis à vis des berges du torrent
- Autres risques :
 - la zone se situe en zone d'aléa faible de mouvements de terrains
 - aucun phénomène avalancheux ne menace la zone du Vallonnet.



le Vallonet

