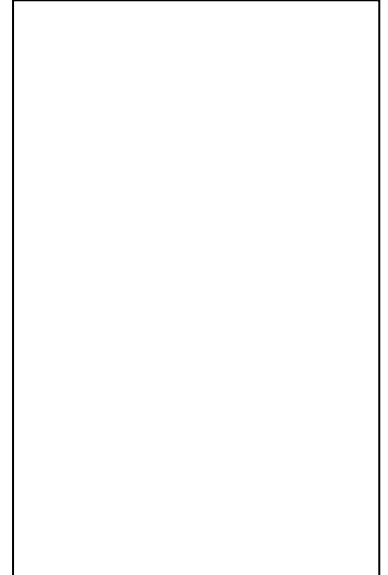
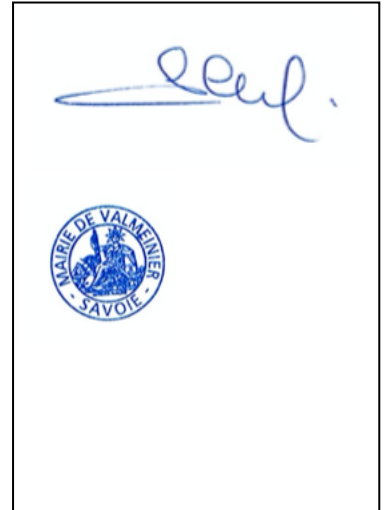


Commune de Valmeinier

Département de Savoie



Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation



PIECE N°4

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 20/08/2020 approuvant le PLU de Valmeinier.
Le Maire de Valmeinier.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTENU DU DOCUMENT

Les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLU de Valmeinier.

Chaque OAP présente:

- le contexte des secteurs de projets,
- les objectifs d'aménagement et la programmation,
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma et d'éléments rédigés d'orientations.

Ces 3 OAP ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS lors de la séance du 13/09/2018.

REMARQUES PRÉALABLES

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc...

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement.

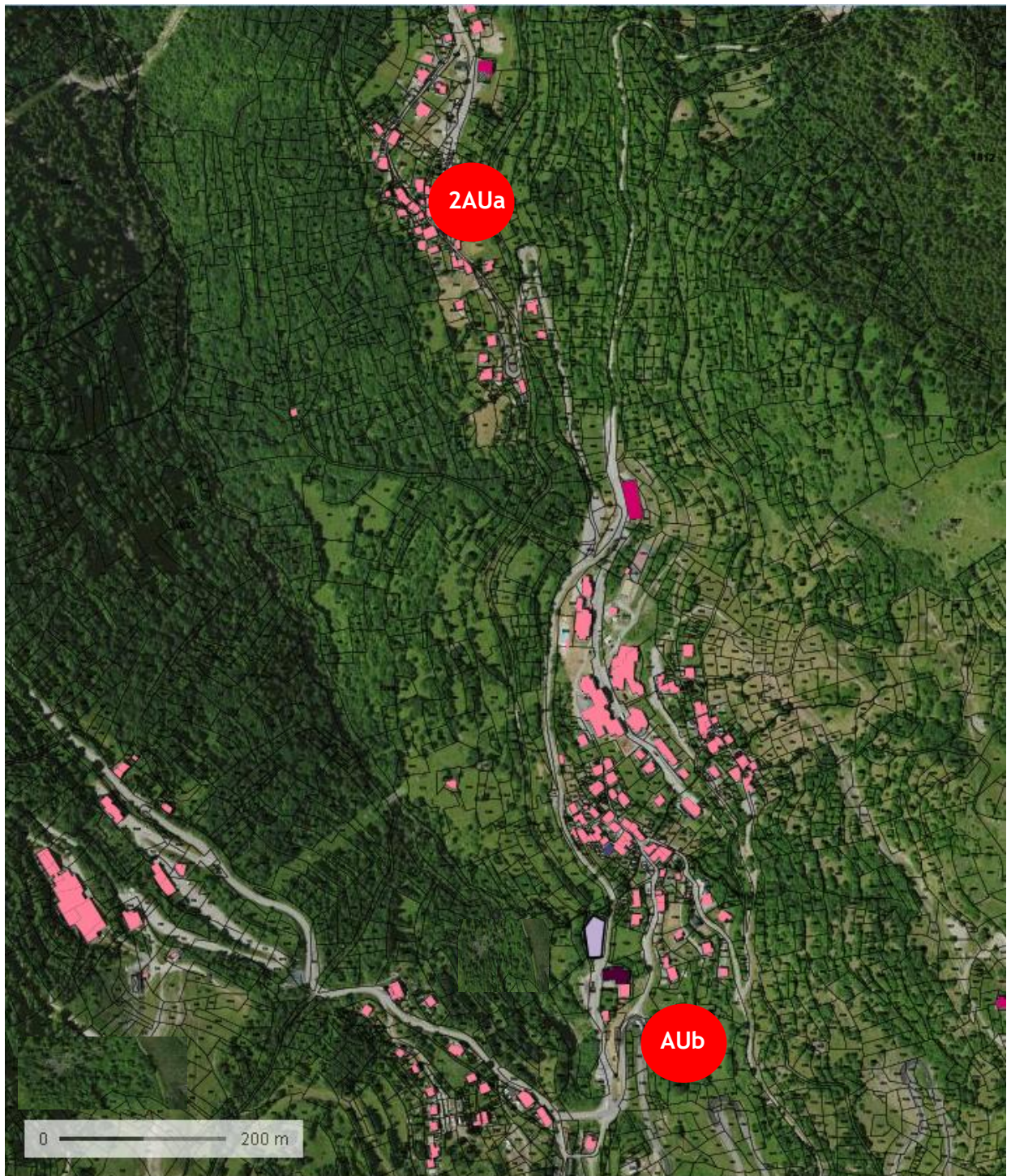
FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

LA SITUATION DES 2 OAP LOGEMENTS



OAP 1 : 2AUa-Nord -Logements

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Nord de la commune, le secteur « 2AUa-Nord -Logements » s'étend en limite Nord-Est de la commune. Il est limité au Nord par une zone nouvelle d'habitat, à l'Est par une zone agricole et forestière, au Sud par un espace d'habitat, à l'Ouest par le noyau urbain historique. Il est desservi par une voie en virage au Sud du site. Cette voie est relativement large, elle avait été aménagée et est de qualité.

Aujourd'hui, ce secteur des Mélèzes connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain. Cette OAP est envisagée à très long terme d'où son classement en 2AUa.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un grand hameau. Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- **Créer et valoriser une poche urbaine qui s'intègre à l'existant.**
- **Améliorer l'accès et le stationnement.**
- **Lier différents morceaux d'un secteur d'habitat ancien au centre et contemporain au Nord et au Sud.**
- Répondre au besoin en logements de la population permanente

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que la voie est en virage au niveau du site, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera en impasse à double sens de 5 mètres de largeur et une raquette de retournement au bout, facilitant l'accès à l'intérieur de l'îlot pour le service de ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, le stationnement sera organisé le long de la voirie et en entrée de zone avec l'aménagement de places pour les invités en poche et en linéaire.

L'augmentation du trafic générée par ce programme d'aménagement nécessitera la mise en sécurité du carrefour (stop ou priorisation du passage).

Enfin, un accès piéton est à prévoir en partie Est et Ouest afin de permettre un accès libre à la nouvelle zone et maintenir les échanges piétons Nord/Sud.

La desserte interne pourra être de type voie partagée avec des aménagements de type « zone 20 » permettant notamment de favoriser l'usage vélo ou vélo électrique dans ce secteur nouvellement créé.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

L'espace boisé au Nord, à l'Est et à l'Ouest est maintenu comme ceinture verte encerclant la nouvelle zone. Une bande verte devra être prolongée vers le Nord de la raquette de retournement afin de réserver une éventuelle extension de la zone vers le Nord ou vers l'Est à très long terme.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien à son environnement bâti existant.

En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 9 lots dans la zone 2AUa avec une densité moyenne d'environ 40 logements par hectare, et avec une part d'habitat intermédiaire.

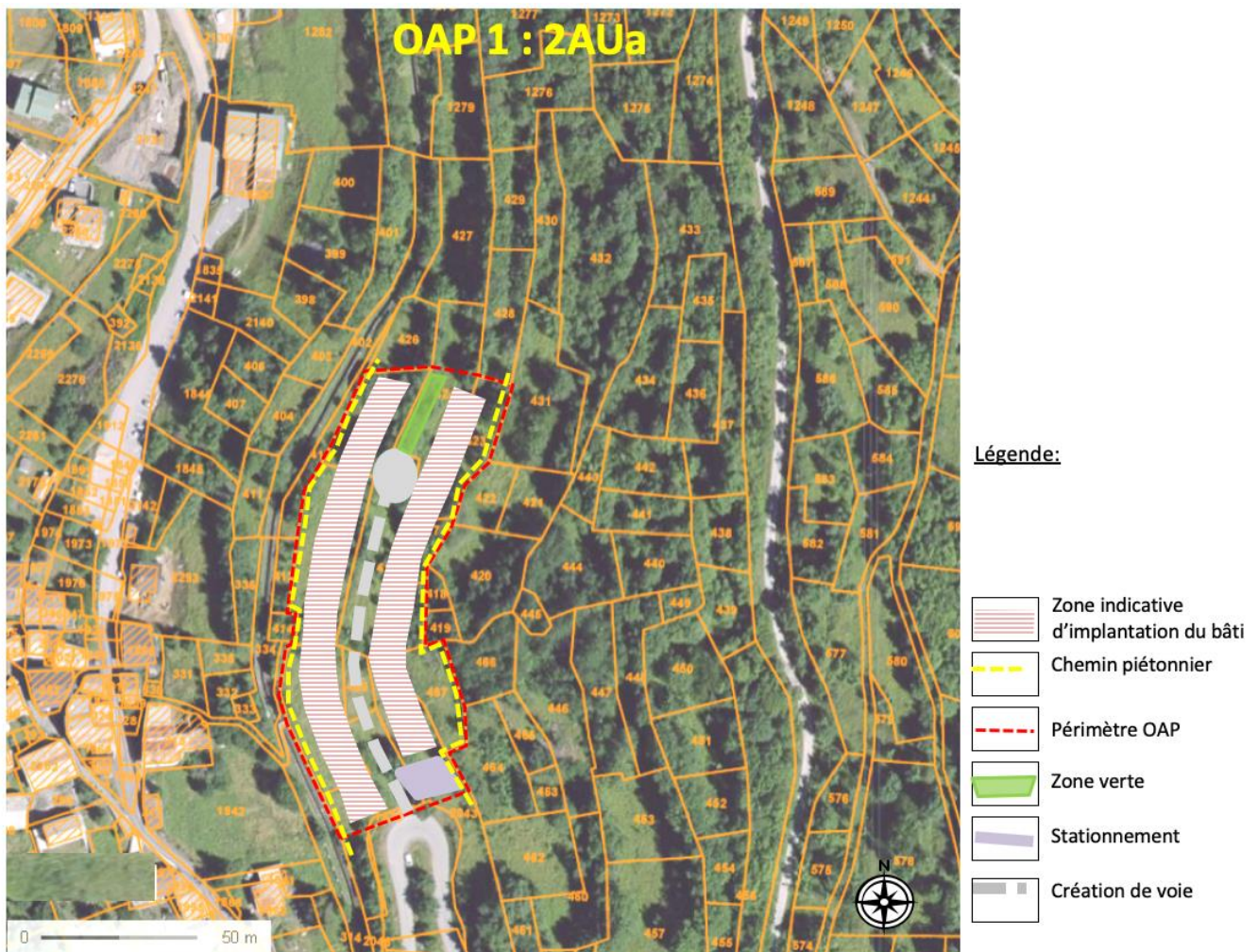
Chaque lot devra comprendre minimum deux logements. Ces logements seront dédiés aux résidences principales.

Il pourrait être opportun d'orienter les emprises bâties vers un axe Nord-Sud pour un apport solaire au Sud et afin de maximiser la production d'éventuels capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les espaces boisés en périphérie du secteur pourraient contribuer à la protection des constructions des vents dominants et assurer un fond dense végétal en arrière-plan favorisant l'intégration paysagère du futur bâti.

Il est prescrit de couvrir 50 % des besoins en énergie des constructions (incluant chauffage et eau chaude sanitaire) par des énergies renouvelables en privilégiant le solaire et le bois sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.

Schéma de principe indicatif de l'OAP 1 « 2AUa- Nord -Logements»



OAP 2 : AUb -Centre-Logements

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

Au Sud du centre historique, le secteur « AUb - Centre-Logements » s'étend en limite Sud du noyau historique de la commune. Il est limité au Nord par une zone d'habitat de type ancien, à l'Est et à l'Ouest par un espace boisé, au Sud par un espace naturel agricole. Il est desservi par deux endroits au Nord et au Sud de la zone. Cette voie nouvelle à créer permettra en même temps de faciliter la circulation et le bouclage du centre historique aujourd'hui en impasse.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur concerné par plusieurs parcelles, qui constituent elles-mêmes la dernière phase d'urbanisation de la commune et de son centre en direction du Sud. Ce secteur couvre une surface en zone AUb et une partie Nord en zone Ub.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Les nouvelles opérations d'habitat devront achever l'urbanisation de la commune de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- **Conforter le centre historique par un développement maîtrisé de la commune vers le Sud.**
- **Définir les lignes directrices de la tâche urbaine au Sud, en assurant son insertion et son fonctionnement urbain.**
- **Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales.**
- **La voirie projetée permettra de désenclaver le centre ancien. La voie nouvelle servira parallèlement également à la desserte de la zone.**
- Répondre au besoin en logements de la population permanente

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

Le secteur a vocation à compléter le système viaire de cette partie Sud du noyau historique de la commune de Valmeinier, avec la mise en place d'un véritable maillage viaire et plan de circulation, entre :

- **la voie de desserte interne au secteur** en prolongement des deux rues existantes au nord et au Sud, en s'accrochant aux deux virages dans un gabarit permettant le double sens de circulation des véhicules,
- **les cheminements piétons** seront réalisés à l'Est et à l'Ouest afin d'assurer la continuité piétonne du Nord au Sud.

Deux poches de stationnement seront par ailleurs réalisées aux deux entrées et le long de la rue du nouveau quartier pour répondre aux besoins de places de stationnement pour les invités. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité des espaces publics de ce secteur (enherbement, revêtement écologique, ...).

Sur cette portion de voirie, il pourrait être opportun de prévoir une place aux modes doux permettant notamment de favoriser l'usage vélo ou vélo électrique.

PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec le noyau historique au Nord. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre environ 7 lots sous la forme adaptée au contexte topographique.

Les logements devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privées. Un nouvel espace vert public, comme véritable respiration verte dans le Nord du nouveau quartier.

En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 7 lots dans la zone AUb soit une densité moyenne d'environ 40 logements par hectare, avec une part d'habitat intermédiaire.

Chaque lot devra comprendre minimum deux logements. Ces logements seront dédiés aux résidences principales.

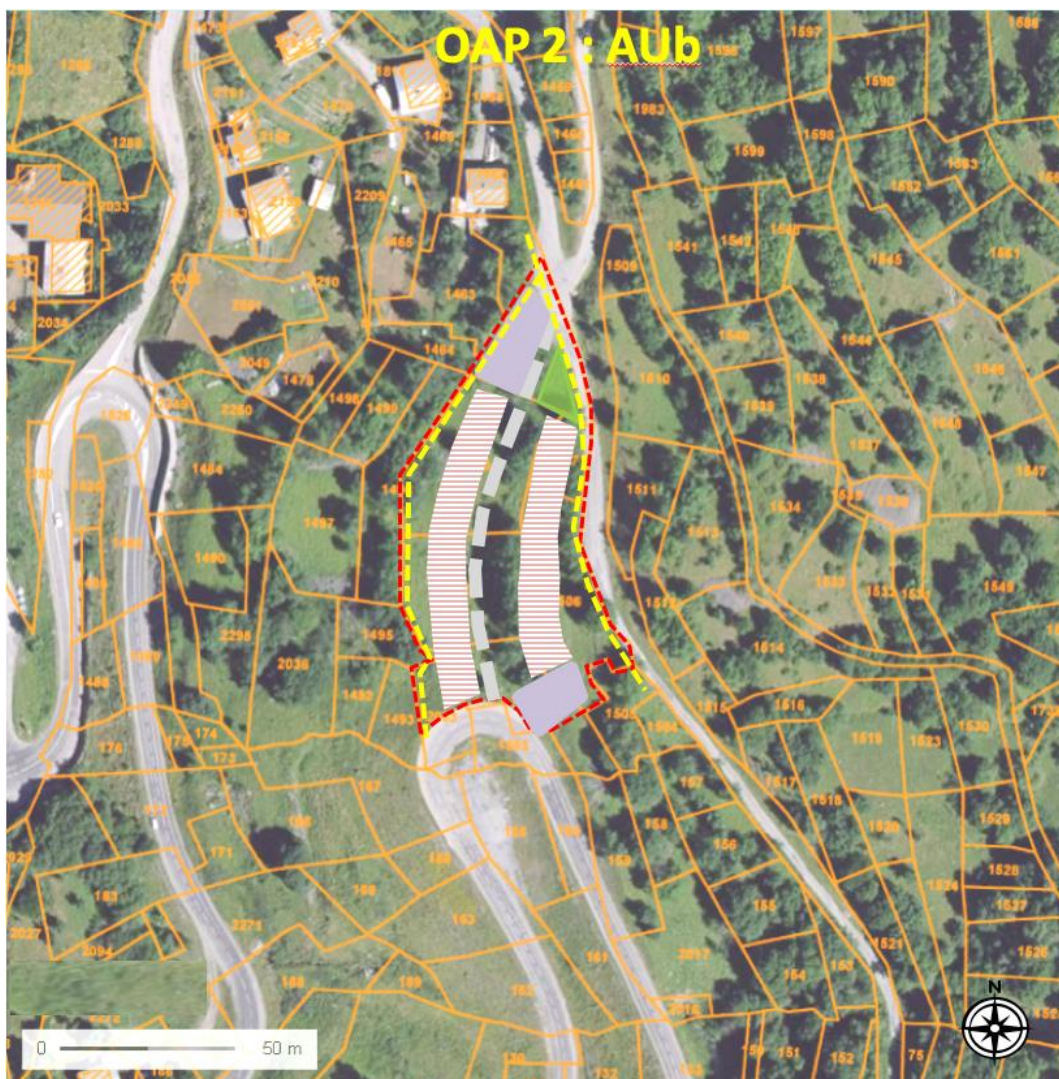
Il pourrait être opportun d'orienter les emprises bâties vers un axe Nord-Sud pour un apport solaire au Sud et afin de maximiser la production d'éventuels capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les espaces boisés en périphérie du secteur pourraient contribuer à la protection des constructions des vents dominants et assurer un fond dense végétal en arrière-plan favorisant l'intégration paysagère du futur bâti.

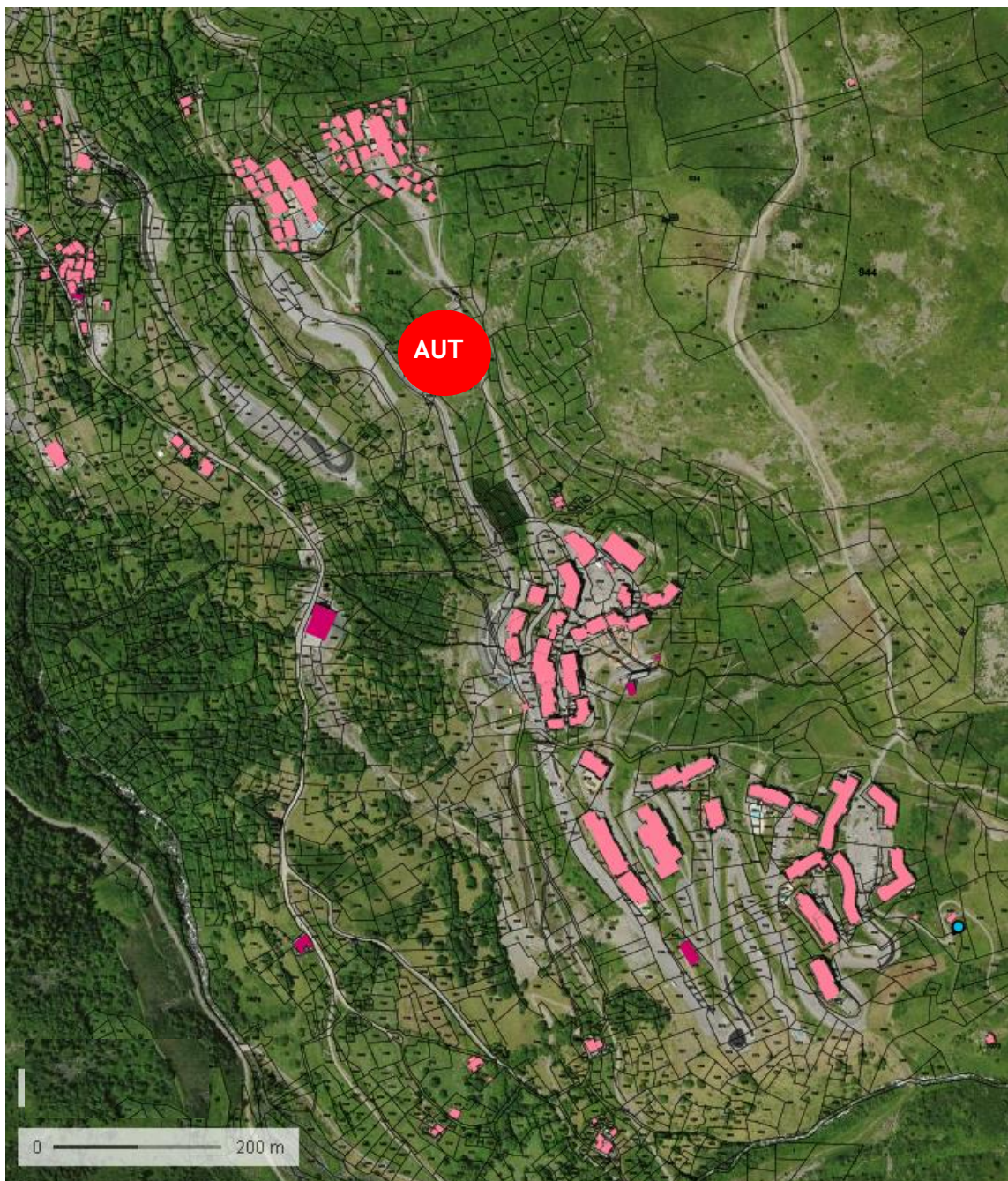
Il est prescrit de couvrir 50 % des besoins en énergie des constructions (incluant chauffage et eau chaude sanitaire) par des énergies renouvelables en privilégiant le solaire et le bois sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.

Schéma de principe indicatif de l'OAP 2 « Aub - Centre-Logements »

Pour les numéros de parcelles concernées, se reporter au plan de zonage



LA SITUATION DE L'OAP ACTIVITE TOURISTIQUE



OAP 3 : AUT- Activité Touristique

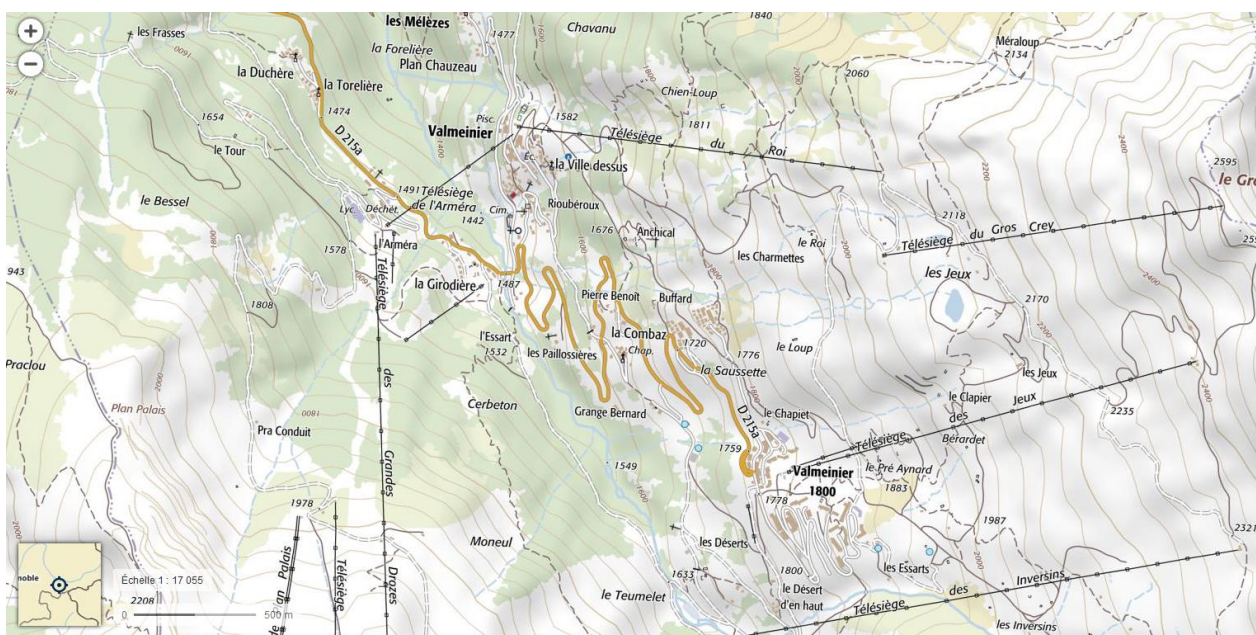
CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Sud de la commune, le secteur « AUT-Activité touristique » désigné « **ZONE DE LA SAUSSETTE SUD** » valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU.

Localisation : L'UTN locale est située sur le secteur de la station de Valmeinier 1800 au lieu-dit La Saussette elle couvre une zone AUT d'environ 2.3 hectares.

Cette zone est une zone en friche et non exploitée, donc non agricole et en secteur AFP.



Source : geoportail.gov.fr

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

La présente OAP vise à traduire l'orientation 4 du PADD qui est « **Valmeinier : une commune Station** » et plus particulièrement son objectif lié de « **A/ Développer le secteur touristique locomotive de l'économie locale** » en « **renforçant l'offre de loisirs et sa capacité d'accueil notamment autour de la montagne et le ski** ».

Le site de La Saussette, identifié à la suite d'une analyse multicritère des capacités résiduelles de développement sur le secteur de station Valmeinier 1800, présente un intérêt majeur au regard de ses caractéristiques pour accueillir un projet à valeur ajoutée pour la station à vocation hôtelière et/ou para hôtelière de gamme supérieure à celles existantes (4 étoiles minimum).

Dès lors, sur ce secteur un projet d'UTN locale et prévu et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le présent PLU pour en définir la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement (cf. article L151-7 du code de l'urbanisme), et également en maîtriser les conditions d'aménagement (accès, implantation, volume, ...).

Une attention particulière sera prise en compte dans l'insertion paysagère et architecturale.

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un secteur touristique. Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les constructions qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- **Créer et valoriser une poche urbaine qui s'intègre à l'existant de la station touristique.**
- **Améliorer l'accès et le stationnement.**
- **Lier différents morceaux d'un secteur voué au développement touristique.**

Nature : L'UTN locale comprend des hébergements touristiques marchands ainsi que des équipements de services associés.

Ainsi, afin de renforcer et de diversifier l'offre d'hébergement en nature et en gamme, la collectivité souhaite la réalisation d'un projet créant :

- de nouveaux lits touristiques professionnels/marchands, avec des engagements dans la durée d'exploitation de ces hébergements à 20 ans,
- une offre complémentaire à celle existante qui est dominé par la résidence de tourisme, en comprenant des hébergements à vocation hôtelière et/ou para hôtelière (gîte, hostel, ...) et proposant donc des services multiples et de qualité aux clients,
- une montée en gamme avec un classement en 4 étoiles recherché.

Capacité globale d'accueil et d'équipement : L'UTN locale porte sur la création de 11 700 m² de Surface de plancher.

Le dimensionnement des constructions sur l'ensemble de la zone est fixé à hauteur de :

- ~ 8 100 m² d'hébergements touristiques, pour des capacités d'accueil de l'ordre de 800 lits touristiques, avec une destination marchande ;
- ~ 3 600 m² de surfaces de services et de commerces (ex : accueil, restaurant, espace bien-être, bureaux,...).

Et ~ 2 700 m² de stationnement pour véhicules soit ~ 180 places (hors surface UTN).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

Principe d'aménagement et de programmation :

Les projets d'aménagement et de constructions devront respecter les principes suivants :

- Principe 1 : Un accès routier supérieur sera possible à partir de la route communale.
Le service du Département sera associé à toute création d'accès à partir de la route départementale.
- Principe 2 : Organiser un cheminement piéton dans l'ensemble de la zone avec un accès sur la route amont pour faciliter les déplacements entre pôles de la station.
- Principe 3 : Intégrer dans la conception du projet la requalification de la zone actuelle de front de neige (piste et téléski) afin de préserver un site d'apprentissage pour les skieurs débutants accessible directement depuis le projet d'hébergement.
- Principe 4 : Les bâtiments devront s'intégrer dans la pente avec une orientation principale suivant les courbes de niveaux.

Afin de faciliter la réalisation du projet, celui-ci pourra s'effectuer en deux tranches maximum avec une composition urbaine mixte entre :

- une résidence principale en continuité du secteur du Saussette Nord / Grand Panorama, pour ~ 9 950 m² SDP ;
- des unités complémentaires en chalets sur la partie sud en direction du centre station de Valmeinier 1 800, pour environ 1750 m² SDP.







Les saisonniers seront logés sur place par le porteur de projet.

Les stationnements se feront sur l'emprise du projet.

Schéma de principe de l'OAP 3 « AUT- Activité touristique »

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU - ZONE DE LA SAUSSETTE SUD -

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

-  Zone d'implantation des constructions
(dont zone de chalets - - - -)
-  Nouveau front de neige
-  Périmètre de l'OAP
-  Accès routier
-  Desserte
-  Front de neige (TK et piste) actuel à déplacer et requalifier



Pour les numéros de parcelles concernées, se reporter sur le plan de zonage.