DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE DEMI-QUARTIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°5

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 avril 2022, approuvant la modification n°1 du PLU de Demi-Quartier,

Le Maire, Stéphane ALLARD,

Territoires demain

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES : 4

- OAP n°1 : VAGERE 5
- OAP n°2 : DARBON 9
- OAP n°4 : ORMARET, OAP n°5 : ROUTE DE VAUVRAY, OAP n°6 : ODIER et OAP n°7 : ALLEE DU GRAND PLAN 13
- OAP n°8 : ROUTE DU PETIT BOIS 23
- OAP n°9 : OISE 26

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALE 31

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *"comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".*

"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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

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°2).

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".

Le PLU de DEMI-QUARTIER comprend huit OAP sectorielles, numérotées de 1 à 8.

LES 8 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

OAP 1 : VAGERE

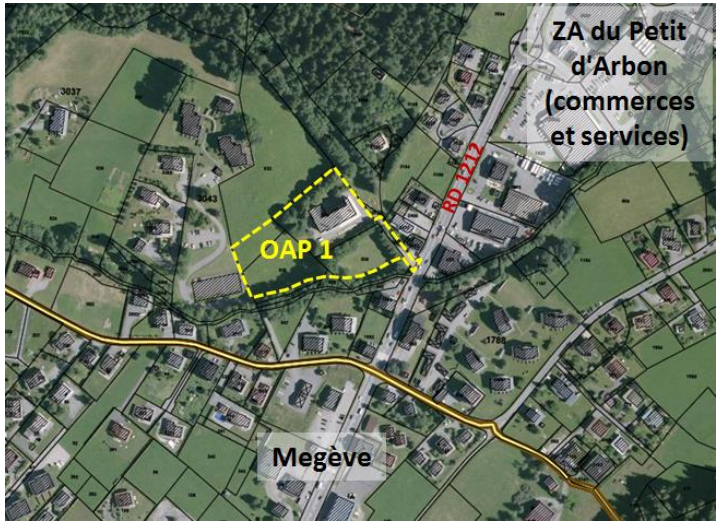
Le site :

Situé au niveau d'un des pôles d'animation et d'activité de la commune, le secteur du Pont d'Arbon, le site est localisé en lisière du Bois des Crêtets, à l'Est du centre de vacances de la ville de Malakoff, et bordé par le torrent d'Arbon.

Les commerces et services présents sur la commune sont à proximité.

Il s'étend sur 0,5 ha environ, et sa topographie est relativement plane.

Il est actuellement constitué d'une prairie de fauche et d'un tènement arboré.



Les objectifs d'aménagement :

- Conforter le secteur du Pont d'Arbon et optimiser cet espace comme lieu de vie et d'habitat, en portant une attention particulière au caractère montagnard des lieux pour le traitement des espaces extérieurs, y compris collectifs.
- Permettre la création d'un bâtiment abritant une salle multifonctionnelle et mutualisable avec les acteurs touristiques.
- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, notamment en matière d'éco-construction.
- Assurer une desserte automobile optimisée et sécurisée des opérations et le lien "modes doux" avec l'environnement de proximité, notamment avec les commerces et services en bordure de la RD 1212.
- Conforter l'armature des espaces collectifs pour l'agrément de l'habitat, en lien notamment avec la préservation et la mise en valeur du Torrent d'Arbon.

Les principes d'aménagement :

Secteurs opérationnels :

- L'opération est divisée en deux secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable :
  - Un secteur S1 au Sud-Est du site, à vocation d'équipement public et/ou collectif.
  - Un secteur S2 à l'Ouest du site, à vocation d'habitat.

Accès et desserte motorisés :

- La desserte du site doit être aménagée :
  - à partir de l'accès existant en prise sur la RD1212, en limite Est du site, et permettre de desservir l'équipement public et/ou collectifs (secteur S1),
  - à partir de l'accès connecté au chemin d'Arbon, en limite Ouest du site, et permettre de desservir l'ensemble des constructions à vocation d'habitat et, notamment, leurs espaces de stationnement extérieurs, couverts ou souterrains (secteur S2).

Accès et desserte "modes doux" :

- Un cheminement "modes doux" (piéton) doit être aménagé en bordure du Torrent d'Arbon, afin de permettre une liaison vers les commerces, services et équipements publics depuis les espaces d'habitat plus au Nord-Ouest. Un autre cheminement "modes doux" (piéton) doit également permettre la desserte de l'ensemble des constructions à vocation d'habitat.

Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements,
  - Dans le secteur S2, des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C*,
  - Dans le secteur S2, pour les constructions à vocation d'habitat, une implantation dominante dans le sens de la ligne de pente.

**RDC = rez-de-chaussée – RDCS = rez-de-chaussée surélevé – 1 = nombre d'étages – C = comble*

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

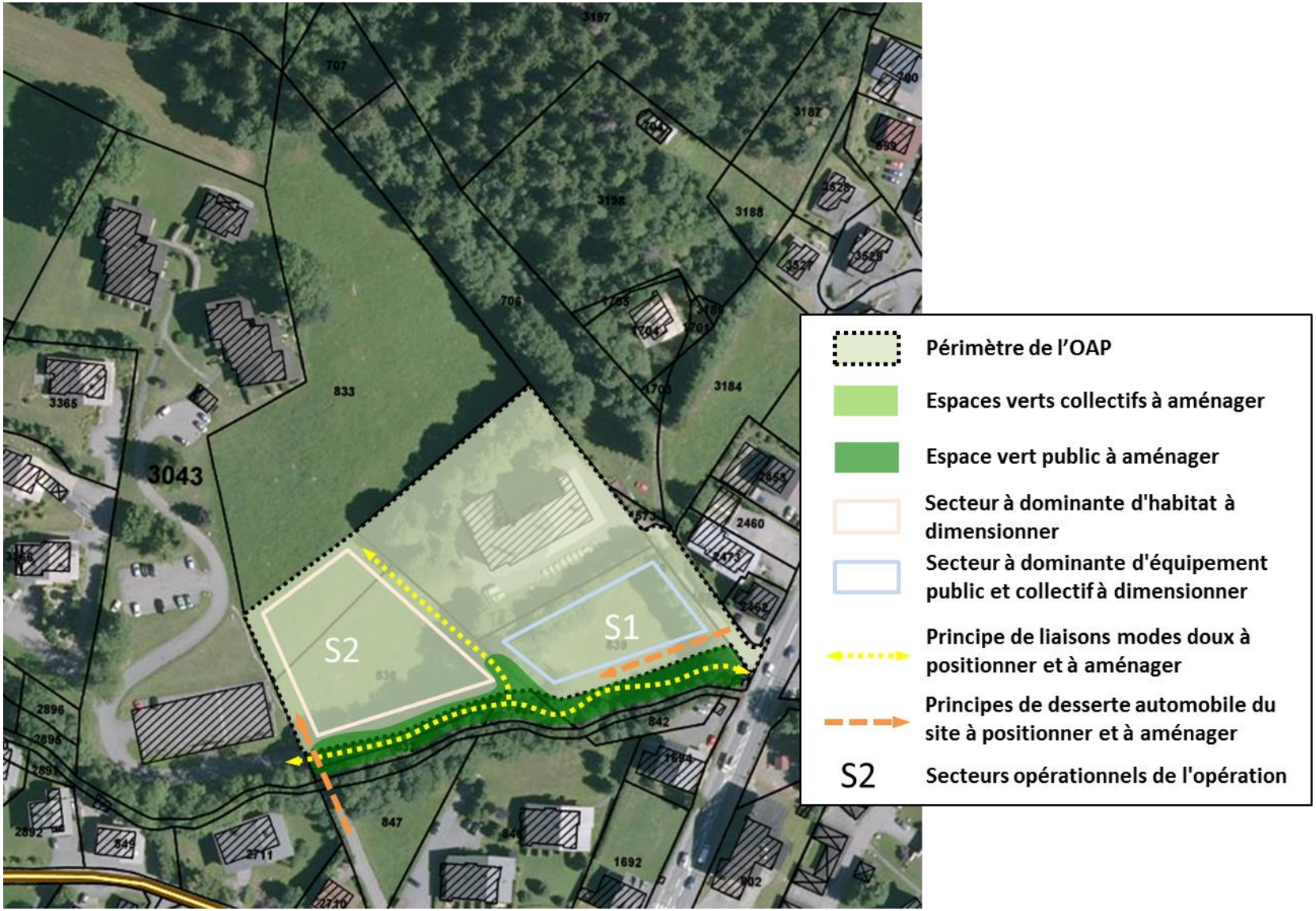
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.
- La voie interne de desserte doit être optimisée dans son emprise.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées, afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.
- Dans le secteur S2, l'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

- Concernant l'aménagement des espaces privatifs des constructions dans le secteur S2 :
  - la simplicité doit être la règle,
  - les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être visuellement perméables. Les haies mono végétales sont proscrites.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre, dans le secteur S2, la réalisation d'un minimum de 40 logts/ha en mode collectif, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis opposable des intentions d'aménagement :



OAP 2 : DARBON

Le site :

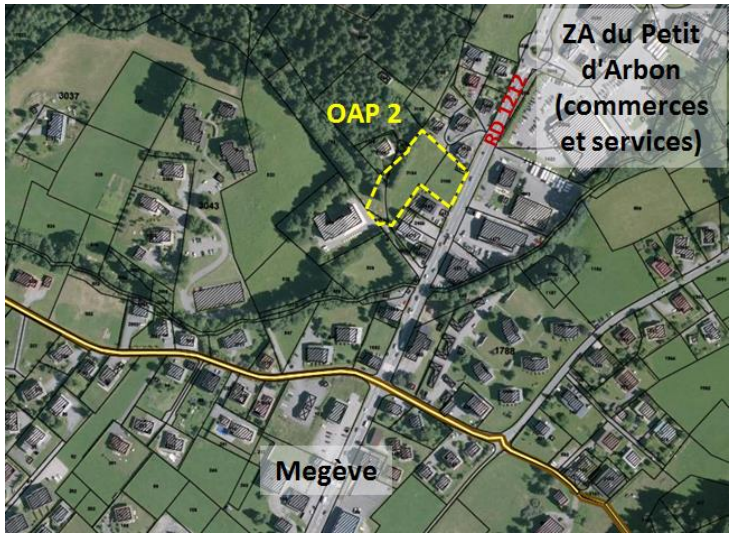
Situé au niveau d'un des pôles d'animation et d'activité de la commune : le secteur du Pont d'Arbon, le site est localisé à la sortie de la commune en direction de Megève, en bordure de la RD1212.

Les commerces et services présents sur la commune sont à proximité.

Il s'étend sur 3000 m² environ, et sa topographie est en pente vers la RD 1212.

Il est délimité à l'Est par la RD 1212, au Sud par un bâti regroupant un centre de vacances, ainsi qu'un tissu bâti mixte (habitat et commerces), à l'Ouest par la forêt du Crêtet, ainsi qu'une construction (habitat) et, au Nord par un tissu bâti peu dense, à vocation d'habitat.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.



Les objectifs d'aménagement :

- Conforter le secteur du Pont d'Arbon, et optimiser cet espace comme lieu de vie multifonctionnel en portant une attention particulière à l'interface « public/privé » dans l'aménagement des espaces extérieurs qu'ils soient publics ou collectifs.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal et œuvrer, notamment, pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et la RD 1212.
- Développer une petite offre en commerce et service, ainsi qu'une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, notamment en matière d'éco-construction.
- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée, et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.

Les principes d'aménagement :

Secteurs opérationnels :

- L'opération est divisée en deux secteurs opérationnels, tels qu'identifiés au schéma opposable :
  - Un secteur S1 en bordure de la RD 1212, à vocation de commerces et services en mixité possible avec de l'habitat,
  - Un secteur S2 à l'amont Nord-Ouest du site, à vocation d'habitat.

Accès et desserte motorisés :

- La desserte du site doit être aménagée :
  - pour le secteur S1, en prise sur la RD1212,
  - pour le secteur S2, à partir de l'accès existant en prise sur la RD1212, en limite Ouest du site et permettre l'ensemble des constructions de l'opération et, notamment, leurs espaces de stationnement extérieurs, couverts ou souterrains.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un lien piéton est attendu au minimum entre les deux secteurs opérationnels.

Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
  - pour le secteur S1, l'aménagement de locaux à vocation commerciale et/ou de service au sein d'un seul corps de bâtiment dédié à ces vocations spécifiques, ou en RDC de constructions comportant de l'habitat en étages, ainsi qu'une volumétrie ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C*,
  - pour le secteur S2, une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements, une implantation dans le sens de la ligne de pente, ainsi que des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+1+C*.

**RDC = rez-de-chaussée – RDCS = rez-de-chaussée surélevé – 1 = nombre d'étages – C = comble*

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

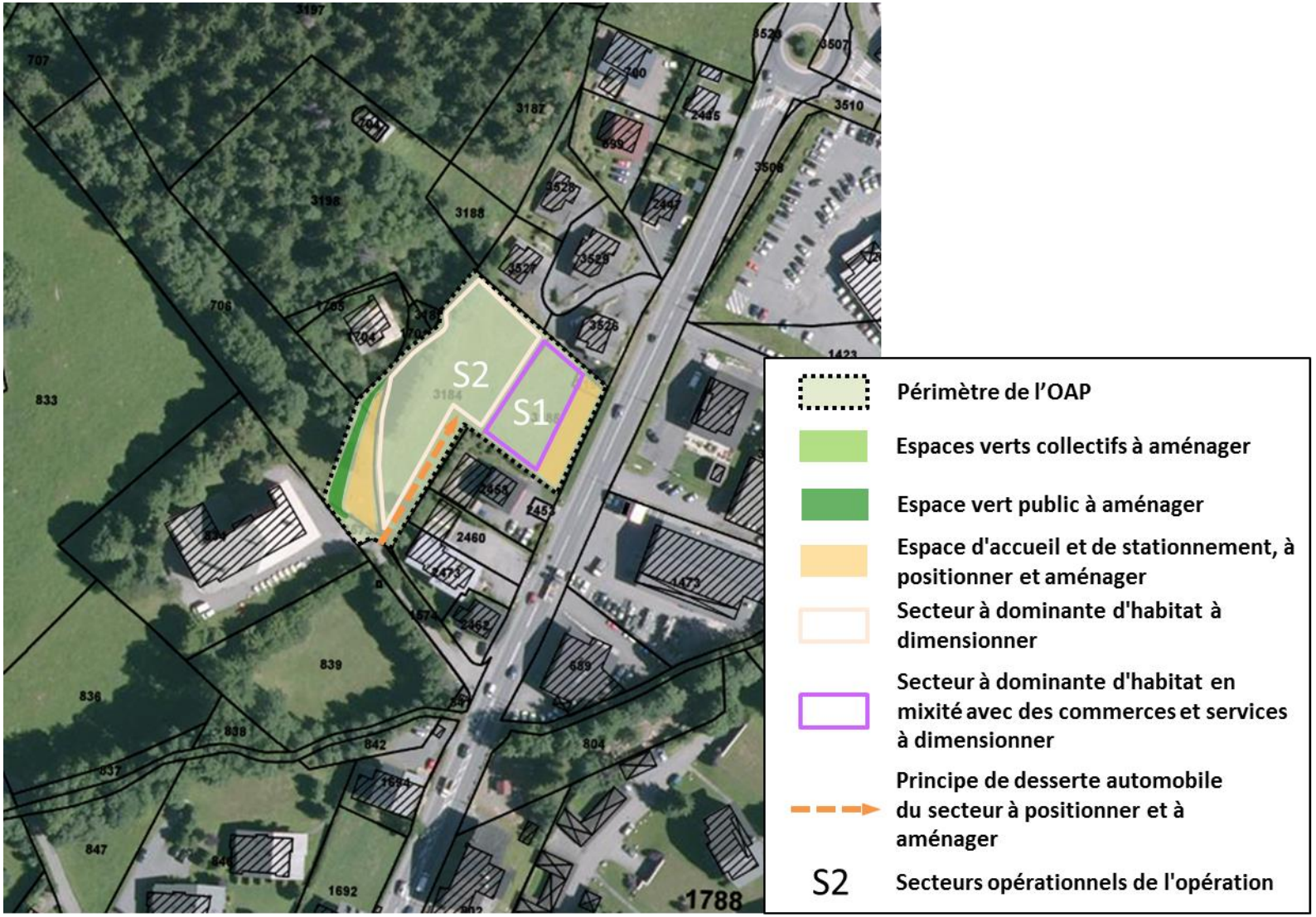
- Dans le secteur S1, il est attendu l'aménagement d'un espace collectif de mise en valeur et d'accessibilité aux commerces et services.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.
- La voie interne de desserte du secteur S2 doit être optimisée dans son emprise.

- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact, dans le paysage de proximité.
- L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.
- Concernant l'aménagement des espaces privatifs des constructions :
  - la simplicité doit être la règle, notamment pour le secteur S2,
  - les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être visuellement perméables. Les haies mono végétales sont proscrites.

Le programme de constructions :

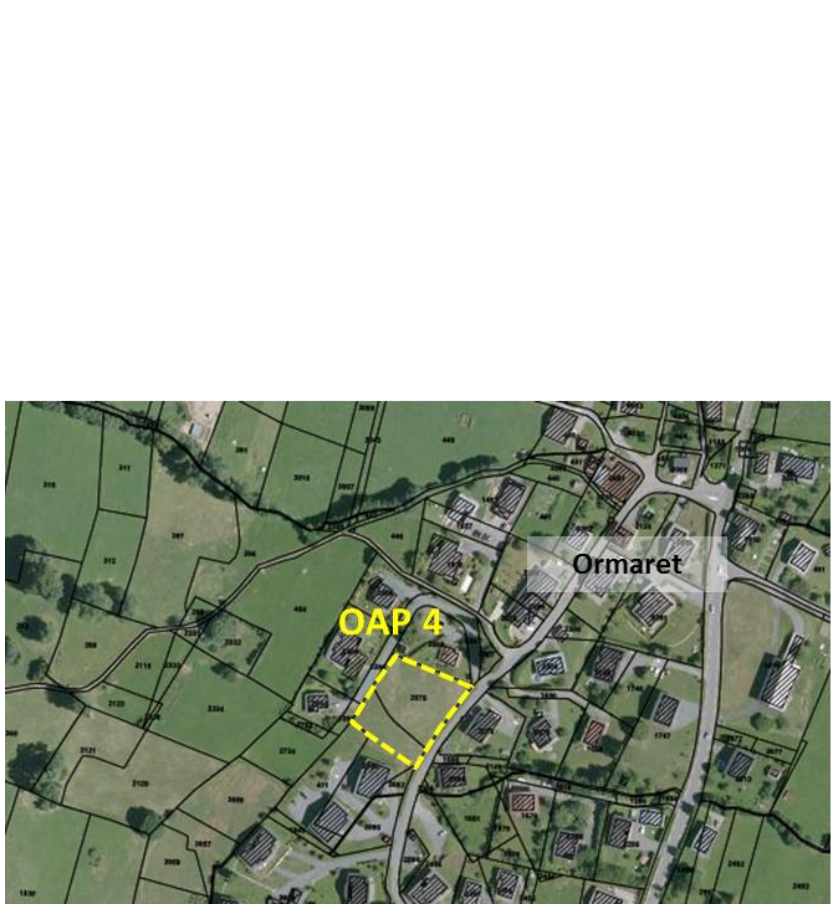
- L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 40 logts/ha en mode collectif, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.
- L'opération doit permettre l'installation de commerces et services de proximité dans le secteur S1.

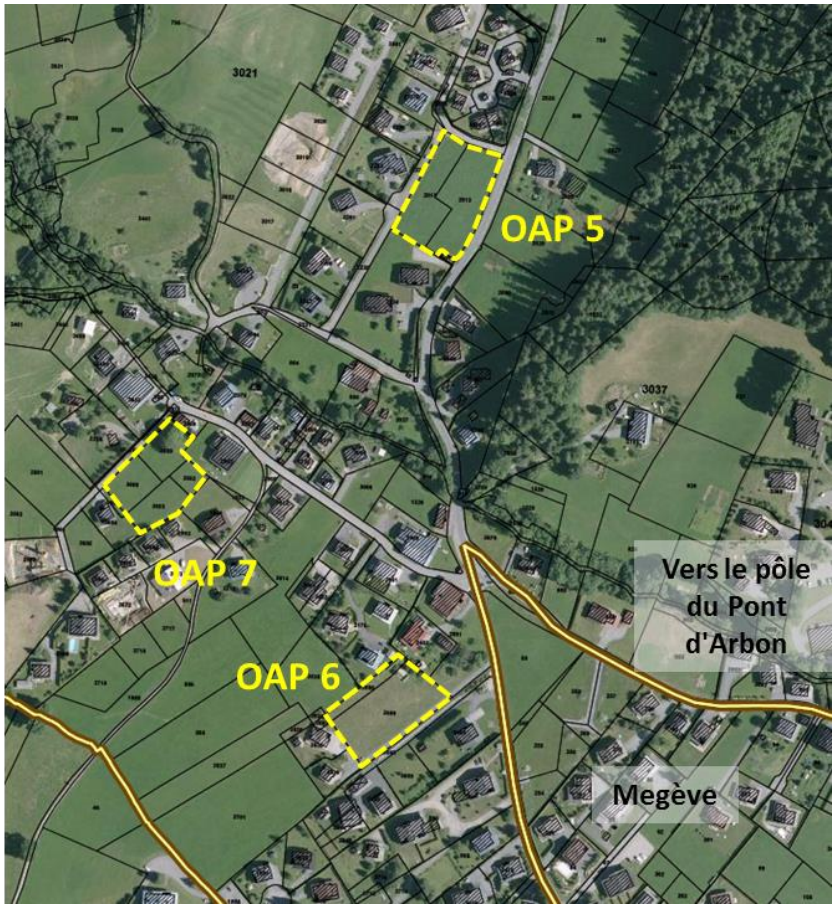
Croquis opposable des intentions d'aménagement :



OAP 4 : ORMARET, OAP 5 : ROUTE DE VAUVRAY, OAP 6 : ODIER et OAP 7 : ALLEE DU GRAND PLAN

Le site :





OAP 4 : Le site

Situé au cœur du hameau d'Ormaret, le site représente un espace interstitiel significatif au sein de l'espace urbanisé.

Il s'étend sur 2200 m² environ et sa topographie est en légère pente vers le Nord-Ouest.

Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud par des constructions à vocation d'habitat, dont une partie en habitat collectif et, à l'Est, par la Route de la Plate.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

OAP 5 : Le site

Situé à proximité d'un des pôles d'animation et d'activité de la commune : le secteur du Pont d'Arbon, le site représente un espace interstitiel significatif au sein de l'espace urbanisé.

Il s'étend sur 4000 m² environ et sa topographie est en légère pente vers le Nord.

Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud par des constructions à vocation d'habitat, dont une partie en habitat collectif et, à l'Est, par la Route de Vauvray.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

OAP 6 : Le site

Situé à proximité d'un des pôles d'animation et d'activité de la commune : le secteur du Pont d'Arbon, le site représente un espace interstitiel significatif au sein de l'espace urbanisé.

Il s'étend sur 3000 m² environ et sa topographie est en légère pente vers le Sud.

Il s'insère dans un tissu bâti composé d'habitat individuel.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

OAP 7 : Le site

Situé à proximité d'un des pôles d'animation et d'activité de la commune : le secteur du Pont d'Arbon, le site représente un espace interstitiel significatif au sein de l'espace urbanisé.

Il s'étend sur 3400 m² environ et sa topographie est plane.

Il est délimité par de l'habitat individuel et, pour partie, au Nord-Ouest, par un espace agricole.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

Les objectifs d'aménagement :

- Optimiser l'espace, en portant une attention particulière à l'interface « public/privé » dans l'aménagement des espaces extérieurs, qu'ils soient publics ou collectifs.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal, et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques.
- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, notamment en matière d'éco-construction.
- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- Un accès unique au site doit être positionné et aménagé :
  - pour l'OAP n°4, en prise sur la Route de la Plate,
  - pour l'OAP n°5, en prise sur la Route de Vauvray,
  - pour l'OAP n°6, à partir de l'Allée des Pâquerettes,
  - pour l'OAP n°7, à partir de l'Allée du Grand Plan.

Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements,
  - une implantation dans le sens de la ligne de pente,
  - pour l'OAP n°4, des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C*,
  - pour les OAP n°5, n°6 et n°7, des volumétries ne pouvant excéder RDC/RDCS+1+C*.

**RDC = rez-de-chaussée – RDCS = rez-de-chaussée surélevé – 1 = nombre d'étages – C = comble*

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Un espace vert collectif doit être réalisé en accompagnement de l'opération.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.
- La voie interne de desserte doit être optimisée dans son emprise.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.
- L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

- Concernant l'aménagement des espaces privatifs des constructions :
  - La simplicité doit être la règle,
  - Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être visuellement perméables. Les haies mono végétales sont proscrites.

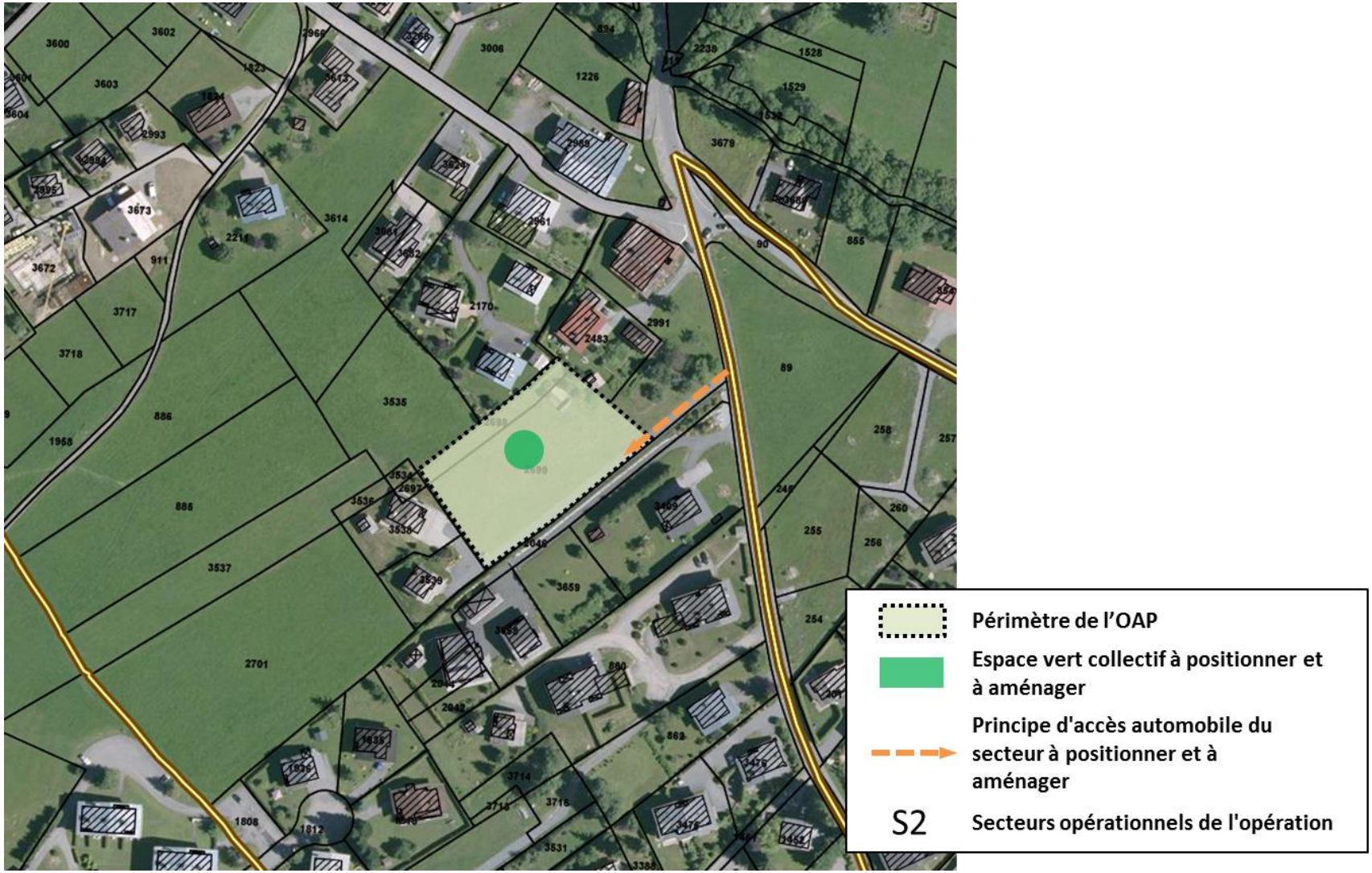
Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation :
  - pour les OAP n°4 et n°5, d'un minimum de 25 logts/ha en mode collectif ou semi-collectif, et d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU;
  - pour les OAP n°6 et n°7, d'un minimum de 10 logts/ha en mode individuel groupé et individuel.

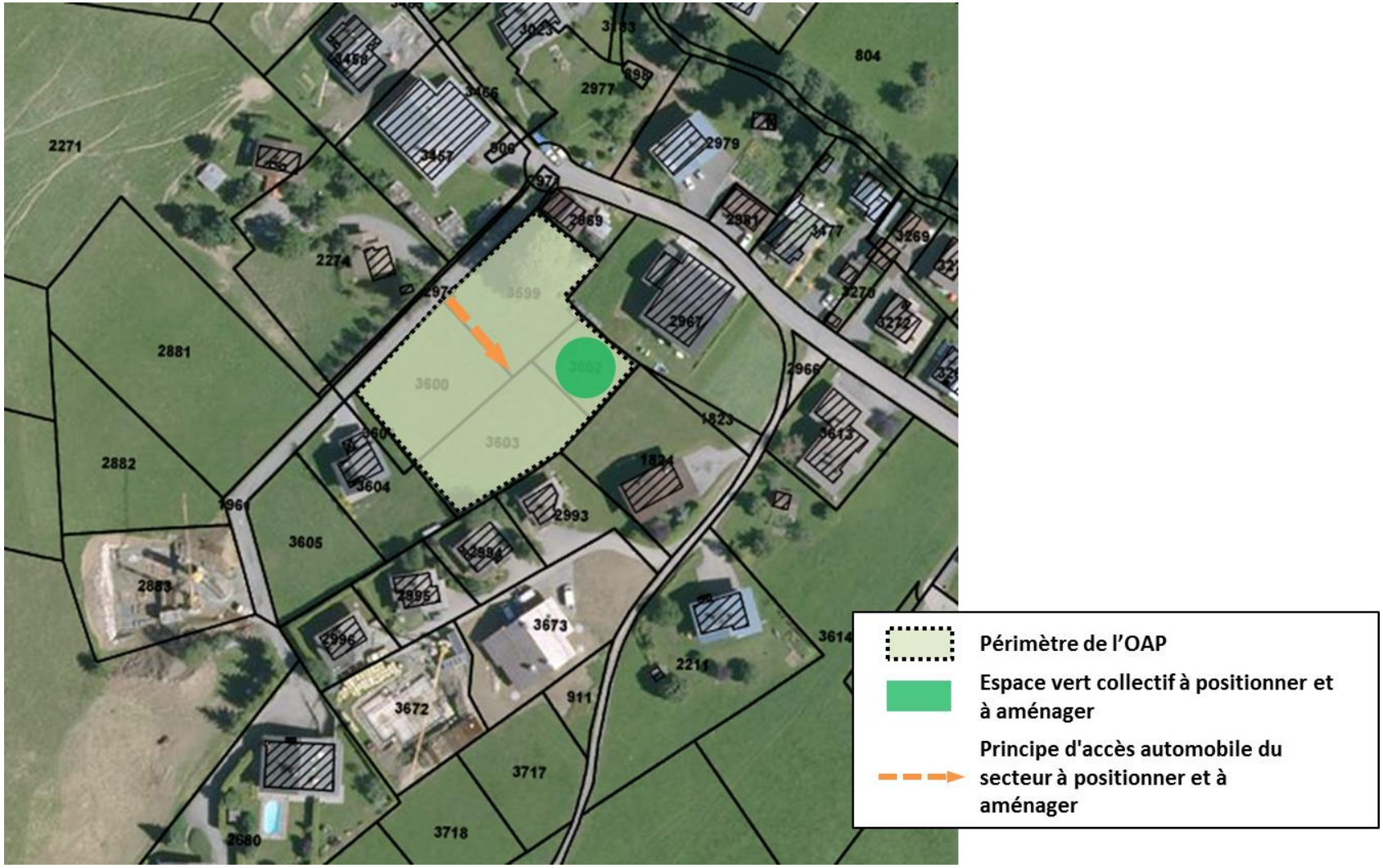
OAP n°4 : Croquis opposable des intentions d'aménagement :

OAP n°5 : Croquis opposable des intentions d'aménagement :

OAP n°6 : Croquis opposable des intentions d'aménagement :



OAP n°7 : Croquis opposable des intentions d'aménagement :



OAP 8 : ROUTE DU PETIT BOIS

Le site :

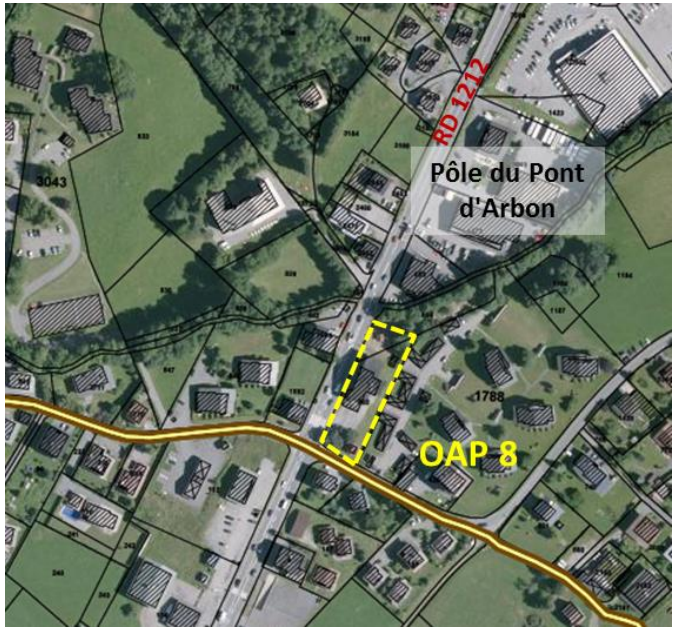
Situé au sein d'un des pôles d'animation et d'activité de la commune : le secteur du Pont d'Arbon, et localisé en entrée de commune depuis Megève, en bordure de la RD1212 et de la Route du Petit Bois.

Les commerces et services présents sur la commune sont à proximité.

Il s'étend sur 2300 m² environ, sa topographie est plane, et le terrain situé en contrebas de la RD.

Il est actuellement constitué d'une construction vacante et d'un petit espace de jeu, associé à cette construction.

Il est délimité à l'Ouest par la RD1212, au Sud par la Route du Petit Bois, à l'Est par des constructions de moyenne densité et, au Nord, par le torrent d'Arbon.



Les objectifs d'aménagement :

- Mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain, qui permette d'optimiser cet espace.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal et œuvrer, notamment, pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques, notamment au regard de la RD1212.
- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines, permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, notamment en matière d'éco-construction.
- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- L'accès au site doit être positionné et aménagé, à partir de la Route du Petit Bois.

Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements,
  - une implantation parallèle à la RD1212,
  - des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C* au niveau de la RD1212.

**RDC = rez-de-chaussée – RDCS = rez-de-chaussée surélevé – 1 = nombre d'étages – C = comble*

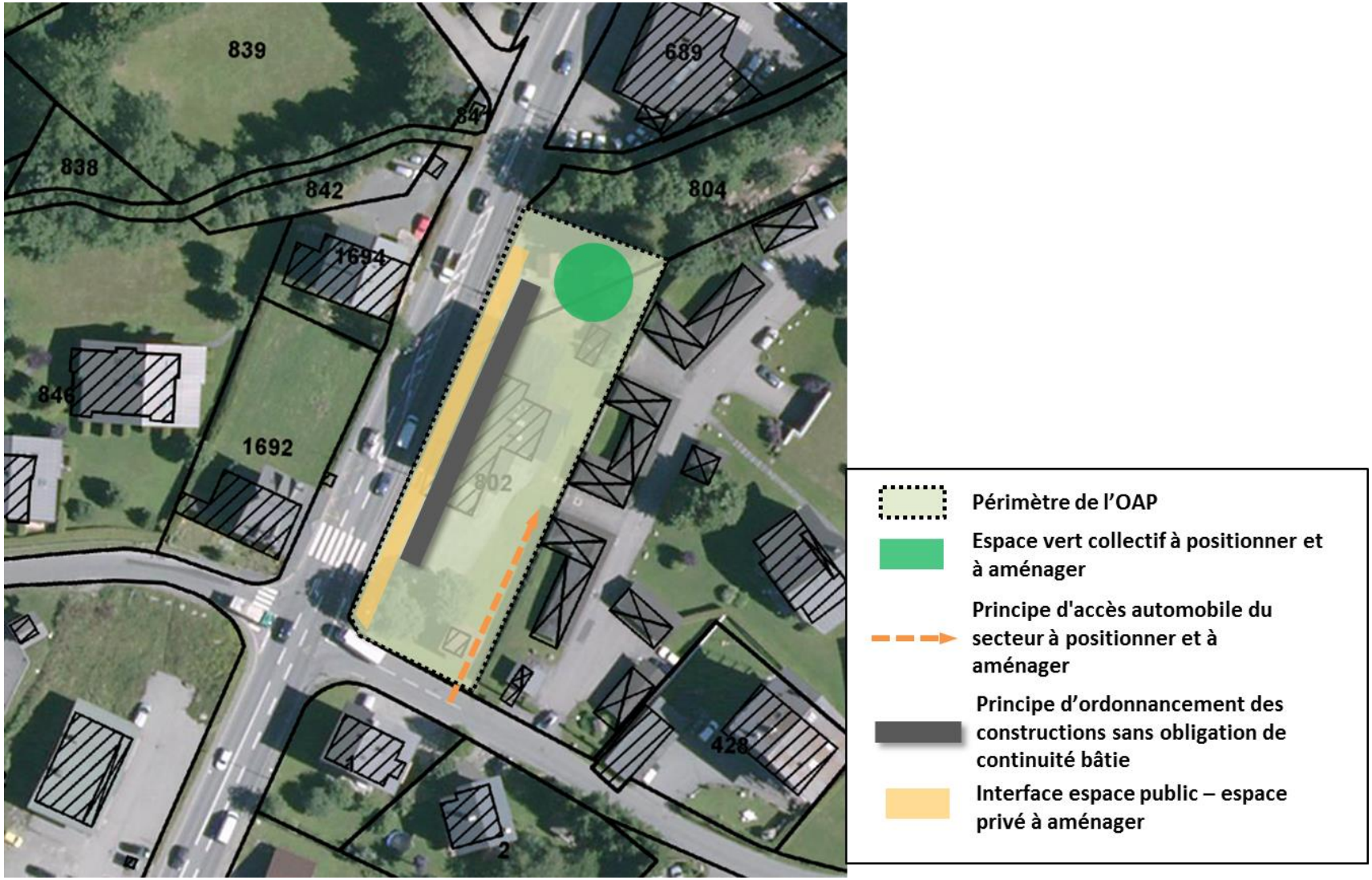
Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Un espace vert collectif doit être réalisé en accompagnement de l'opération et positionné au Nord du site.
- Les boisements constituant la ripisylve du torrent d'Arbon doivent être préservés et valorisés.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.
- La voie interne de desserte doit être optimisée dans son emprise.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées, afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.
- L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.
- Concernant l'aménagement des espaces privatifs des constructions :
  - La simplicité doit être la règle,
  - Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être visuellement perméables. Les haies mono végétales sont proscrites.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 80 logts/ha en mode collectif et d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.
- L'opération peut permettre l'installation de commerces et services de proximité, en rez-de-chaussée des constructions.

Croquis opposable des intentions d'aménagement :



OAP 9 : OISE

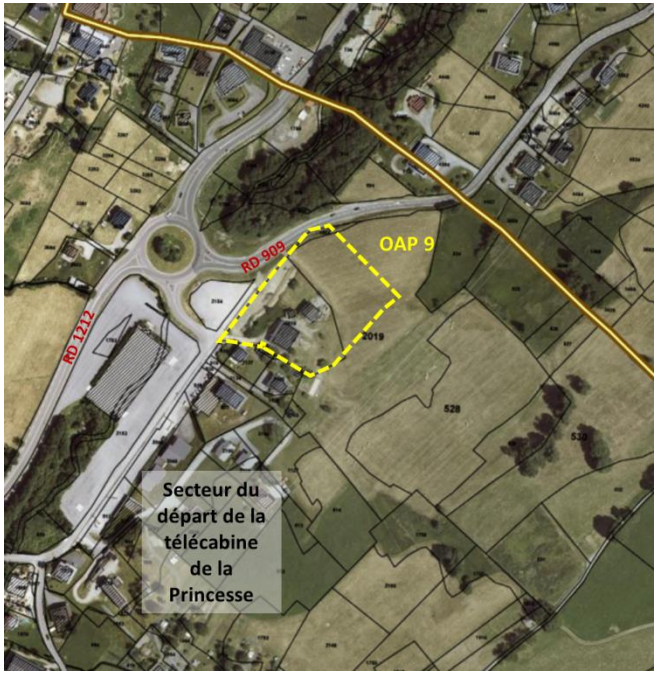
Le site :

Situé en entrée de commune depuis Combloux et Saint-Gervais, le secteur est en continuité Nord de la zone urbanisée du départ du télécabine de la Princesse, comprenant actuellement un espace de stationnement aérien dont l'impact paysager est très important, la gare de départ de la télécabine (comprenant caisse des remontées mécaniques et bureau de l'Ecole du Ski Français), quelques commerces (bar restaurant, magasin de sports), et quelques résidences secondaires (habitat individuel et collectif).

Il s'étend sur 9000 m² environ, sa topographie est en déclivité, du Sud-Est au Nord-Ouest.

Il est actuellement constitué d'une construction d'origine agricole transformée en logements, vouée à la démolition, et d'une grange qui présente un intérêt patrimonial.

Il est délimité au Nord-Ouest par un espace de stationnement pour les bus en hiver, au Sud par deux constructions individuelles, à l'Est par un espace agricole (pré de fauche), et au Nord par un espace agricole ainsi que la RD909.



Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir une offre d'hébergement "d'entrée de gamme", afin de compléter et diversifier l'offre touristique commerciale existante sur le secteur Demi-Quartier / Megève, et permettre un accès au tourisme de montagne au plus grand nombre.
- Œuvrer pour la mise en œuvre de commerces et d'une offre de restauration, dans la perspective d'un fonctionnement annuel.
- Contribuer à l'animation du front de neige.

- Permettre et sécuriser l'accès tous modes au site.
- Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération.
- Œuvrer pour la réalisation d'un projet architectural de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques topographiques, paysagères et environnementales du site.
- Œuvrer à la bonne intégration du projet dans le site, par la mise en œuvre de formes urbaines "aérées", permettant de conserver des perspectives depuis et sur le grand paysage.
- Assurer une continuité urbaine avec l'espace urbanisé au Sud-Ouest du site.
- Préserver et mettre en valeur l'espace naturel à forte sensibilité écologique situé en partie Est et Sud-Ouest du secteur.
- Offrir un ensoleillement et une vue dégagée à la plus grande part des constructions dans la limite du plan de masse.
- Intégrer au projet les logements dédiés au personnel de l'offre touristique commerciale.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- L'accès au site doit être positionné et aménagé, à partir de la Route d'Oise.
- A partir de ces accès, la desserte interne automobile de l'opération est à positionner et aménager, et à limiter aux stationnements couverts, souterrains ou de surface des différentes constructions.
- Un maillage « modes doux » généreux doit être recherché et aménagé :
  - en accompagnement des voies de desserte interne,
  - au sein du secteur (et hors voirie) afin de donner accès aux espaces verts collectifs à positionner et aménager, ainsi qu'aux équipements, commerces et services limitrophes.
- En cas de besoin, une desserte PMR/pompier peut-être cumulée avec un mail piéton.

Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements,
  - une implantation en résonnance avec l'environnement bâti,
  - des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C*.

**RDC = rez-de-chaussée – RDCS = rez-de-chaussée surélevé – 1 = nombre d'étages – C = comble*

Architecture :

- Afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
  - une modernité qui s'inspire de la ruralité et du caractère montagnard du lieu, par une simplicité dans l'expression des volumes et dans l'emploi des matériaux,
  - le bon ensoleillement et l'intimité des pièces de vie,
  - une performance énergétique et environnementale des constructions.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Afin de préserver une ambiance « verte » au sein de l'OAP :
- les espaces libres de tout aménagement doivent être maintenus en simples prés, et contribuer, dans la mesure du possible, à une gestion « douce » des eaux pluviales, notamment au niveau de l'espace naturel à caractère écologique situé au Sud-Est du site (voir schéma opposable).

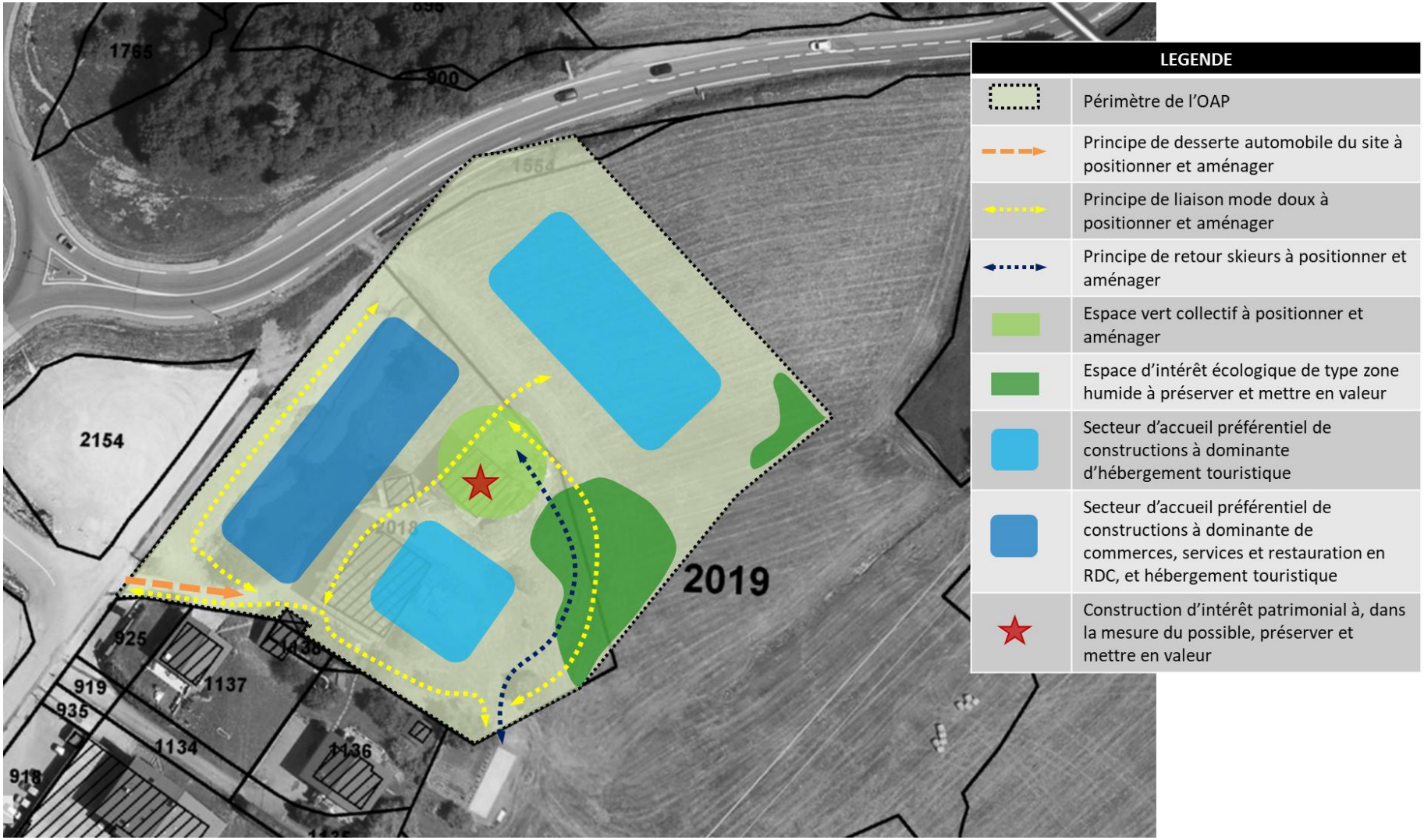
- en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales (voir préconisations de l'OA Patrimoniale), et contribuer à la biodiversité en milieu habité. Les arbres fruitiers sont recommandés et les plantations de haute futaie sont à éviter.
- les espaces privatifs des constructions doivent être limités, et leur clôture n'est pas souhaitable. Toutefois, si elle devait être mise en œuvre, elle doit être visuellement perméable et être accompagnée, le cas échéant, de haies vives de faible hauteur en s'appuyant sur les préconisations de l'OA Patrimoniale.
- Afin de préserver la qualité paysagère des abords des constructions et privilégier les surfaces perméables, le stationnement des constructions doit être satisfait en priorité dans leurs volumes.
- Les aires de stationnement extérieures, s'il y en a, doivent être, sauf contraintes techniques, traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global de l'opération.
- La construction d'intérêt patrimonial doit être, dans la mesure du possible et en fonction des contraintes du plan masse, préservée et mise en valeur, en lien avec la mise en œuvre d'un espace vert collectif.

Le programme de constructions :

L'opération doit permettre :

- La réalisation d'un complexe d'hébergement touristique de moyenne gamme, d'une surface de plancher globale d'environ 5000 m² de surface de plancher, et comprenant ses services d'accompagnement et les logements à destination du personnel saisonnier. Au moins 50 % de cette surface de plancher devra être affectée à de l'hébergement touristique de type auberge de jeunesse et au logement à destination du personnel saisonnier.
- La mise en œuvre d'une offre commerciale et de restauration en partie Ouest / Nord-Ouest du site, tel qu'identifié au schéma opposable,
- La mise en œuvre d'une armature de liaisons « douces et vertes » ouvertes au public au sein du projet et en lien avec ses abords, ainsi que le retour skieurs au sein de l'opération,
- la requalification de la voie de desserte existante.

Croquis opposable des intentions d'aménagement :



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALE

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

Pour les zones humides au sens des articles 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…
  - l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision…
  - le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps…

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

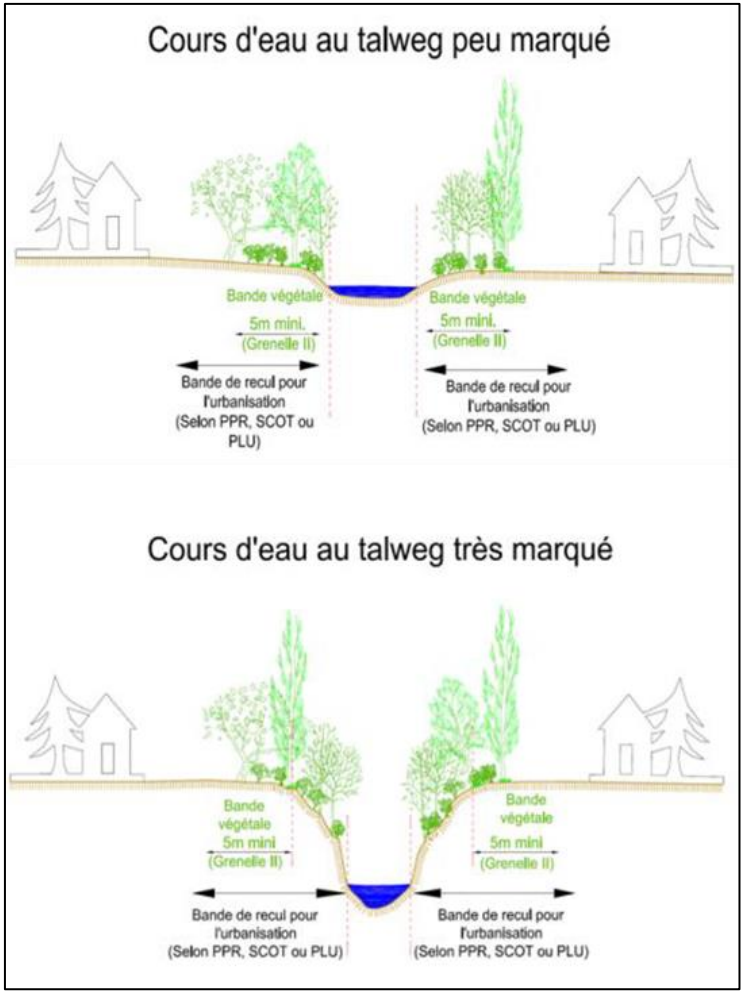
Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP :

- 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 (espèces locales non exotiques et non invasives de type : Aulne, Frêne, Saule Pourpre, Roseau, Massette…). Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

- Seul, l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).



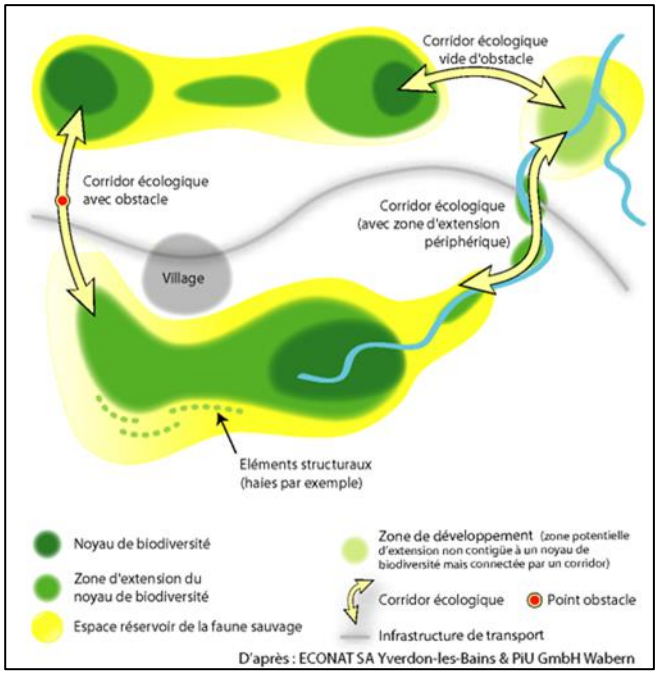
Fiche action 1 : Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune.

Pour les corridors 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…

- 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 secteurs d'intérêt écologique (zones d'extension des 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 2 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage.

Pour les secteurs d'intérêt paysager ("plages" ou "glacis" agricoles visuellement sensibles) identifiés 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 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 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

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

- 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.
- La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions et, en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.
- Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds (d'au minimum 1 m d'épaisseur de terre).
- Dans le cas de végétalisation de toiture, on privilégiera des sols profond (>30 cm), sous réserve des dispositions du règlement du PLU, dans les secteurs concernés.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour les « espaces verts » exigés dans le règlement écrit (pièce n°4-1 du PLU, article 13) :

- Est considéré comme étant un "espace vert" situé au sol, en façade ou en toiture :
  - les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel)…
  - les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées…) et/ou perméables, comme les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les aires minérales perméables, les dispositifs de rétention des eaux pluviales…
  - les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées…

- L'intérêt de ces espaces verts étant de :
  - participer à la pénétration de la nature en ville,
  - renforcer la biodiversité et les écosystèmes existants,
  - lutter contre le réchauffement climatique,
  - contribuer à la qualité des paysages urbains.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

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

- 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 doit être prise 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 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :

- Sont à proscrire les espèces invasives, ainsi que 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 :
  - Conifères nains : Epicéa Albertina, Epicéa nain, Epicéa nain 'boule', Epicea omorika nain, Epicea commun nain, If pyramidal, Juniperus bleu, Pin mughus, Pin pumilio, Pin sylvestre nain.
  - Grands conifères : Epicéa, Epicéa de pugens bleuté, Epicéa omorika, Mélèze d'europe, Pin à crochets, Pin cembro ou arole.
  - Arbres feuillus : Alisier Blanc, Alisier torminal, Aulne glutineux, Bouleau utilis, Bouleau verruqueux, Charme commun, Charme pyramidal, Erable champêtre, Erable ginnala, Erable sycomore, Erable rubrum, Erable à sucre, Hêtre vert, Marronnier, Saule blanc, Sorbier, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.
  - Arbustes : Amélanchier, Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Aulne vert, Berberis Red jewel, Buis, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Erable palmatum, Forsythia, Groseiller à fleurs, Groseiller sauvage, Houx, Hydrangea, Laurier du caucase, Lilas commun, Noisetier commun, Pommier à fleurs, Potentille, Rosier arbustif, Saule marsault, Saule romarin, Sureau rouge, Spirée, Symphorine.
  - Plantes tapissantes : Berberis rampant, Bruyère d'hiver, Chèvrefeuille, Cotoneaster skogolmen, Genèvrier, Millepertuis, Potentille rampante, Rosier rampant.
  - Arbres et arbustes fruitiers : Cassissier, Cerisier, Cognassier, Framboisier, Groseillier, Mûrier, Myrtiller, Noisetier, Poirier commun, Pommier, Prunier.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour la lutte contre la prolifération des plantes invasives :

- Des campagnes d'arrachage/bâchage par toile en fibre de bois avec bouturage d'une essence adaptée (saule par ex.), ou des techniques mécaniques visant à décontaminer les terres par criblage et concassage des matériaux peuvent être mises en œuvre.

- Des panneaux et/ou plaquettes informatifs ciblés sur les usages du site et les risques associés peuvent être réalisés.

- Les milieux perturbés et/ou remaniés ne doivent pas être laissés nus : il faut rapidement coloniser les terres et favoriser dans les jardins une végétation dense et vigoureuse.

- Des arrachages précoces doivent être organisés pour, au moins, limiter l'extension de l'espèce (L'arrachage précoce doit être effectué sur de jeunes plantules à un stade où le rhizome n'est pas trop développé. Il s'agit de creuser autour de la plante afin d'atteindre le rhizome, en prenant garde à ne pas le couper. Le plus important lors de ce type d'intervention est de bien veiller à retirer l'intégralité du rhizome afin d'éviter toute reprise de la plante. Il faut bien distinguer le rhizome des racines, car ces dernières n'ont aucun pouvoir de régénération. Il n'est donc pas nécessaire de se fatiguer à les arracher totalement tant que le rhizome a bien été retiré. L'exercice requiert ainsi un minimum de délicatesse. Lors de l'arrachage, il est également fondamental de bien veiller à ne pas faire tomber de fragments de rhizomes ou de tige dans le cours d'eau. Une fois arraché, le plant de Renouée est récupéré, mis dans un grand sac pour être ensuite entreposé sur une plateforme de stockage. Il s'agit bien sûr d'éviter toute nouvelle contamination *(Extrait des actes des journées techniques pour la gestion et la lutte des Renouées du Japon – Association Rivières Rhône-Alpes)*).

- Il est également demandé de faucher au moins 4 fois par an, de sécher les déchets de coupe puis de les évacuer en déchetterie. Le pâturage est également possible en début de végétation. Dans tous les cas, ces actions devront être répétées pendant plusieurs années.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural :

Pour l'ensemble des constructions repérées, il est recommandé de retenir quelques principes d'entretien et de valorisation simples. Il importe tout d'abord de chercher à préserver les traits de caractère propres à chacune de ces typologies.

Il ne s'agit pas toutefois de singer l'effet d'ancienneté ou de patine de tout ou partie d'un édifice, mais plutôt de retrouver la logique ayant prévalu à la constitution de l'édifice d'origine.

De multiples façons de procéder peuvent être envisagées pour permettre l'évolution du patrimoine bâti, à condition que l'on parvienne à préserver l'essence du caractère des édifices tout en les adaptant à leurs usages contemporains.

Toute intervention visera une attitude de protection et de valorisation du patrimoine bâti liée à une analyse du contexte proche et lointain dans lequel il s'inscrit.

L'autorisation administrative de construire sera refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales pour garantir l'unité du projet au regard de sa situation, son architecture avec le contexte environnant qu'il s'agisse du paysage naturel ou du paysage bâti.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural :

- En cas de réfection ou modifications des façades :
  - Les enduits de teinte grège ou mastic, à parement brossé ou taloché, voir lissé pour certaines constructions doivent être privilégiés.
  - 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…).
  - La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (balcons, galeries, loges, corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes, jambage, linteaux, et les chaînages d'angles) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.
  - Les appendices disgracieux accolés de type annexes doivent être démolis.
  - Pour les constructions collectives, une seule parabole est autorisée. Pour les constructions individuelles, la parabole doit être intégrée dans l'architecture.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural :

- En cas de réfection ou modifications des façades (suite) :
  - La création de nouveaux balcons en saillie du volume initial de la construction doit être évitée.
  - Le système constructif des escaliers, balcons, galeries, loges, ainsi que le dessin d'origine des garde-corps doit être conservé.
  - Les escaliers, balcons, galeries, loges ainsi que les accès frontaux et latéraux doivent être, sauf impératifs du projet, couverts en tous points 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. Le dessin original de ces derniers doit être conservé.

  - 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.
  - L'usage de bois « brulés » superficiellement, dont l'aspect ne correspond pas à la patine du bois vieilli, doit être évité.
  - Le sens de pose du bardage bois doit être respecté.
  - Les volets doivent être à battants et, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant, les volets de type coulissants sur rail acier apparent sont préconisés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée.
  - 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. Si l'éclairage des combles est nécessaire, l'ouverture en pignon doit être privilégiée. Dans le cas de la mise en œuvre d'une solution en mi-vitré type à claire-voie, les éléments boisés doivent être de forte section, et appartenir à la structure principale.

  - 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.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

- En cas de réfection ou modifications des toitures :
  - L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.
  - Les angles de toiture seront tenus droits.
  - Les toitures doivent être en ardoise (ou de matériaux similaires, dans les deux cas). Toutefois, l'emploi de bac acier ou de tavaillons de bois est autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction. L'épaisseur de toiture en "dépassé" ou "avant-toit" ne doit pas dépasser 250 mm.
  - La mise en place de panneaux solaires n'est pas recommandée.
  - La mise en place d'antennes est préconisée à l'intérieur des combles ou en zone « cachée ». Leur nécessaire visibilité devra prévoir un masquage ou une finition colorée identique au fond sur lequel elles apparaissent.

- 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 composée 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 solarium, crevée de toiture n'est pas recommandé.

Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords.

Pour le traitement des abords du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural :

- Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, prairies, potagers, 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 dans le cas du patrimoine rural 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 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.
- La fermeture des parcelles, par l'installation d'une clôture ou l'implantation de haies doit être évitée. Le terrain peut être délimité par des piquets de bois et fils de métal, le tout formant une clôture légère.
- La végétalisation des abords doit être limitée (ponctuelle). 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 4 : Intégrer l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles.

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.

Cartographie générale