

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4.1 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Approuvé au conseil municipal du 20 janvier 2020

Modification n°1 du PLU approuvée au conseil municipal du 16 décembre 2024



Sommaire

Qu'est-ce-qu'une OAP ?.....	4
Plan de situation.....	5
OAP1 : Le Villard	7
OAP2 : Villarenger.....	13
OAP3 : Villarencel.....	19
OAP4 : Les Grangeraias (UTN locale).....	25
OAP5 : Saint-Marcel.....	35
OAP6 : Praranger.....	41
OAP7 : Le Bettaix (1).....	47
OAP8 : Le Bettaix (2).....	53
OAP9 : Le Levassaix.....	59
OAP10 : La Croisette.....	65
OAP11 : Reberly 2000.....	75
OAP12 : Entrée de Val Thorens (UTN structurant créée par le SCoT).....	81
OAP13 : Cime Caron (UTN locale).....	91

Qu'est-ce-qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, le patrimoine.

Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs du territoire. Les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Elles sont obligatoires pour les Unités Touristiques Nouvelles.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Ces dernières devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans les OAP mais également se conformer au règlement graphique et écrit du PLU. Ainsi les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire.

Il existe deux types d'OAP :

- Les OAP thématiques, qui fixent les intentions en matière de développement touristique, de développement architectural et de maîtrise énergétique, de transport...
Il s'agit de reprendre les objectifs affichés dans le PADD en les explicitant davantage et leur conférer un caractère opposable en termes de compatibilité avec les projets;
- Des OAP de secteurs, qui traduisent sur les secteurs de projet, les principes d'aménagement et de programmation définis par la commune (organisation spatiale, voies à créer, coeur d'ilôts vert, principaux espaces constructibles...).

Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.

Deux OAP (OAP n°4 Les Grangeraies et OAP N°13 Cime Caron) sont des UTN (Unité Touristique Nouvelle) locale, telle que définie à l'article L.122-16 :

Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle ", au sens de la présente sous-section.

R.122-9

Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

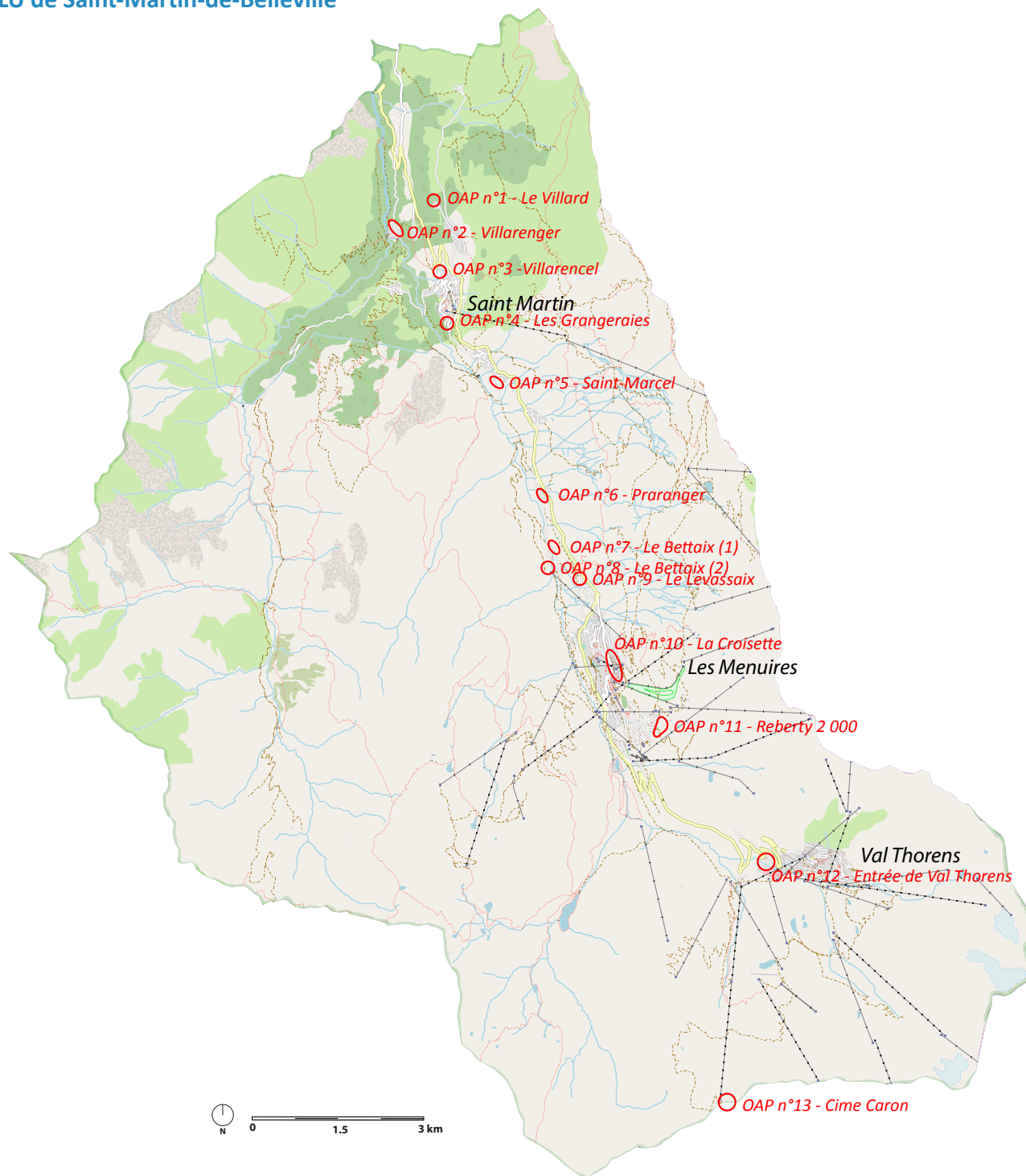
3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés (et inférieure à 12 000m²), d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;

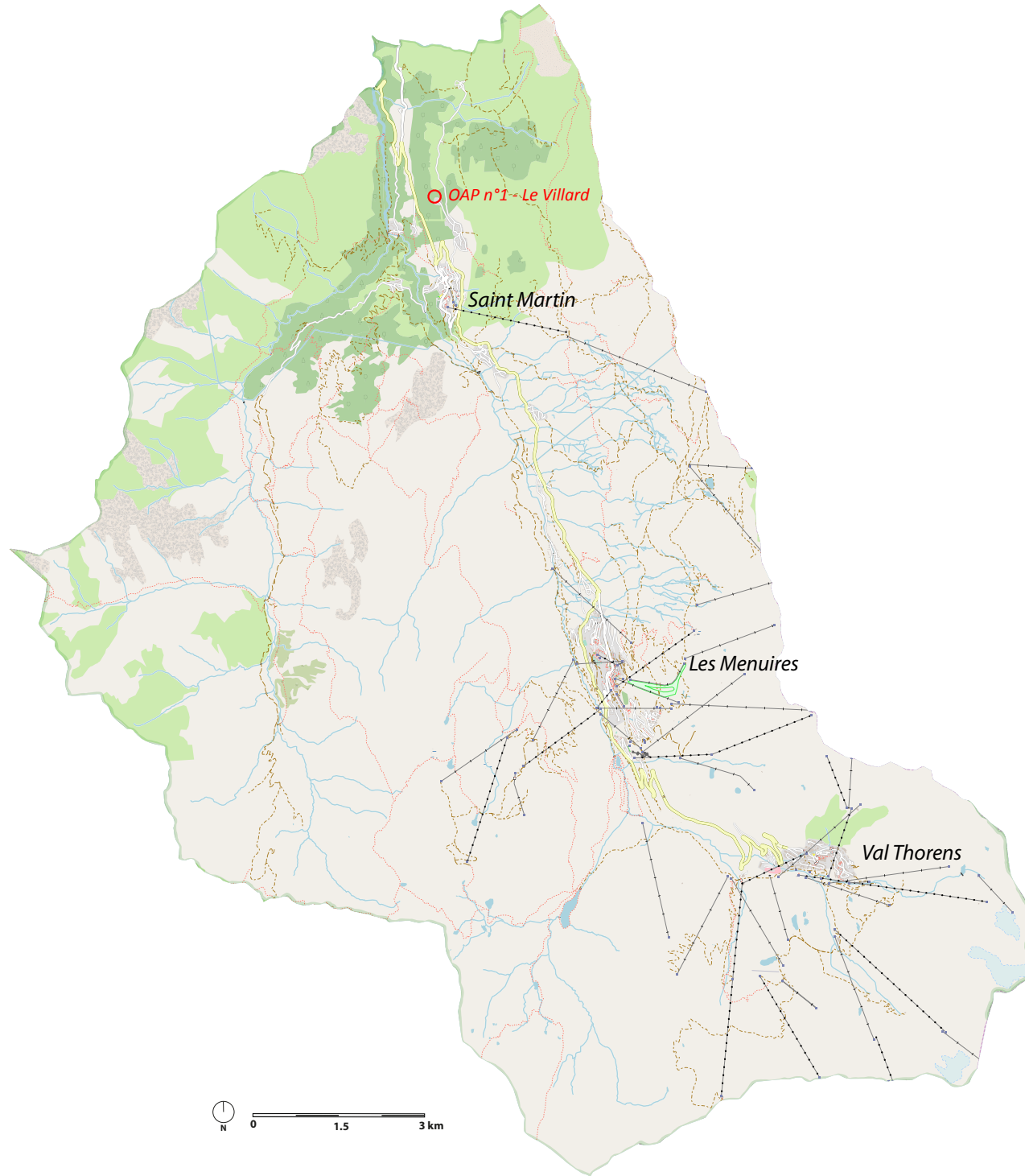
c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés.

I. Les OAP comprises dans le PLU de Saint-Martin-de-Belleville



I. Contexte

Contexte géographique



I. Contexte

Contexte urbain et paysager

Le périmètre de l'OAP, d'une surface de 0,43 ha, est situé au nord du hameau du Villard.

Ce village, d'environ 1 hectare, est situé à environ 1 km au Nord du Chef-Lieu. Il est organisé en « cul de sac » et composé d'une quinzaine d'habitations ainsi que d'une chapelle.

Il est installé sur un plateau surplombant la vallée, en rupture de pente à environ 1 400 mètres d'altitude. Cette situation lui permet de bénéficier, entre autre, de vues de grande qualité.

Les constructions présentent des hauteurs variable (souvent R+1+ combles ou R+2+combles), généralement dans un style architectural local avec le sens des faitages parallèles à la pente.



Secteur de l'OAP depuis le Nord du Village

Le contexte règlementaire

Dans le cadre règlementaire du présent PLU, la majeure partie du hameau du Villard est toujours classée en zone UA (zone d'habitat ancien, cœurs de villages historiques), alors que la partie amont en zone UD permet d'identifier les constructions récentes (secteurs d'extension des villages).

Le périmètre de l'OAP est classé en zone :

- 1AUva : zone à urbaniser du Villard
- 1AUr : zone à urbaniser ou l'on note la présence de risque.

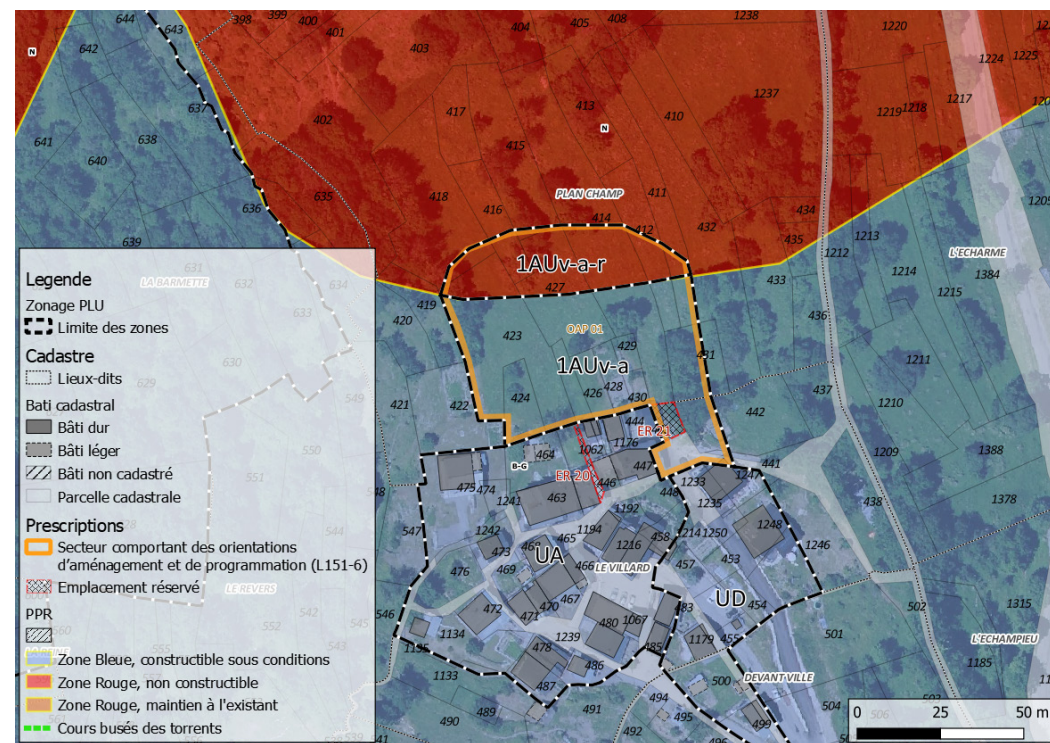
Dans le PLU précédent, le Villard était concerné par un zonage UAz et UDz.

Le périmètre actuel de l'OAP était alors en totalité en zone agricole.

Le contexte du risque

La partie du périmètre de l'OAP classée en zone 1AUva est située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible présentant un risque moyen lié aux glissement de terrain. Les prescriptions / recommandations pour cette zone sont énoncées à la page 34/61 du PPRN.

La partie du périmètre de l'OAP classée en zone 1AUr est située en zone rouge au titre du PPR, zone à risque fort glissement de terrain, inconstructible.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Enjeux et objectifs

Le secteur Nord du Villard est situé à proximité du Chef-Lieu tout en s'inscrivant dans un contexte rural préservé. Le périmètre de l'OAP a été identifié comme un secteur stratégique pour le développement de construction à destination d'habitat pour faire face à la demande en logement que connaît la vallée des Belleville.

L'enjeu principal est le respect de la structure urbaine du noyau ancien du Villard. La forte densité bâtie, l'orientation des constructions, le respect des caractéristiques architecturales (volumétrie, matériaux...) font partie des éléments qui permettront un développement cohérent et une bonne insertion paysagère du nouveau programme sur le site.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages ;
- Préserver les vues vers le Grand Paysage.

2. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles ;

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de l'OAP seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN glissement de terrain.



Vue sur la Vallée des Belleville depuis le site

IV. Orientations

1 Créer au moins une dizaine de logements de types maisons individuelles et/ou accolées

- Afin de respecter les objectifs de densité bâtie, les constructions pourront être mitoyennes ;
- Tous les moyens seront mis en oeuvre afin de garantir la vocation d'habitation principale des constructions pendant une durée d'au moins 30 ans ;
- Une maison individuelle pouvant être constituée d'un maximum de deux logements, le second logement éventuellement édifié (dont la surface ne pourra pas excéder 30 % de la surface de plancher autorisée) pourra être affecté à la location nue, meublée, touristique ou saisonnière au libre choix du propriétaire sous réserve en cas de location touristique de respecter les dispositions de l'article D 324-1 du code de tourisme.
- Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 Desservir la zone par un accès routier et des cheminements piétons

- Créer un accès routier depuis l'amont du hameau par un prolongement de la route (voie sans issue avec aire de retournement) ;
- Créer un cheminement piéton reliant les nouvelles constructions au village.

3 Créer un accès agricoles fonctionnel vers les parcelles situées au Nord

4 Préserver les vues sur le grand paysage

- Les toitures des bâtiments devront s'implanter «en cascade» afin de permettre aux nouvelles constructions de bénéficier des vues exceptionnelles sur la vallée des Bellevilles et sur la vallée des Encombres.

5 Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau

- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R+1+combles suivant un épannelage progressif de la côte la plus basse à la plus haute ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions existantes ;
- Préserver la compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti dans le sens de la pente (équilibre et proportions des volumes ...).

6 Développer les énergies renouvelables

- Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).

7 Raccorder le village au réseau d'assainissement collectif

- L'aménagement de ce secteur pourra être conditionnée au raccordement du village au réseau d'assainissement collectif et à la STEP de Villarenger.



Cheminement piéton en direction du centre du hameau

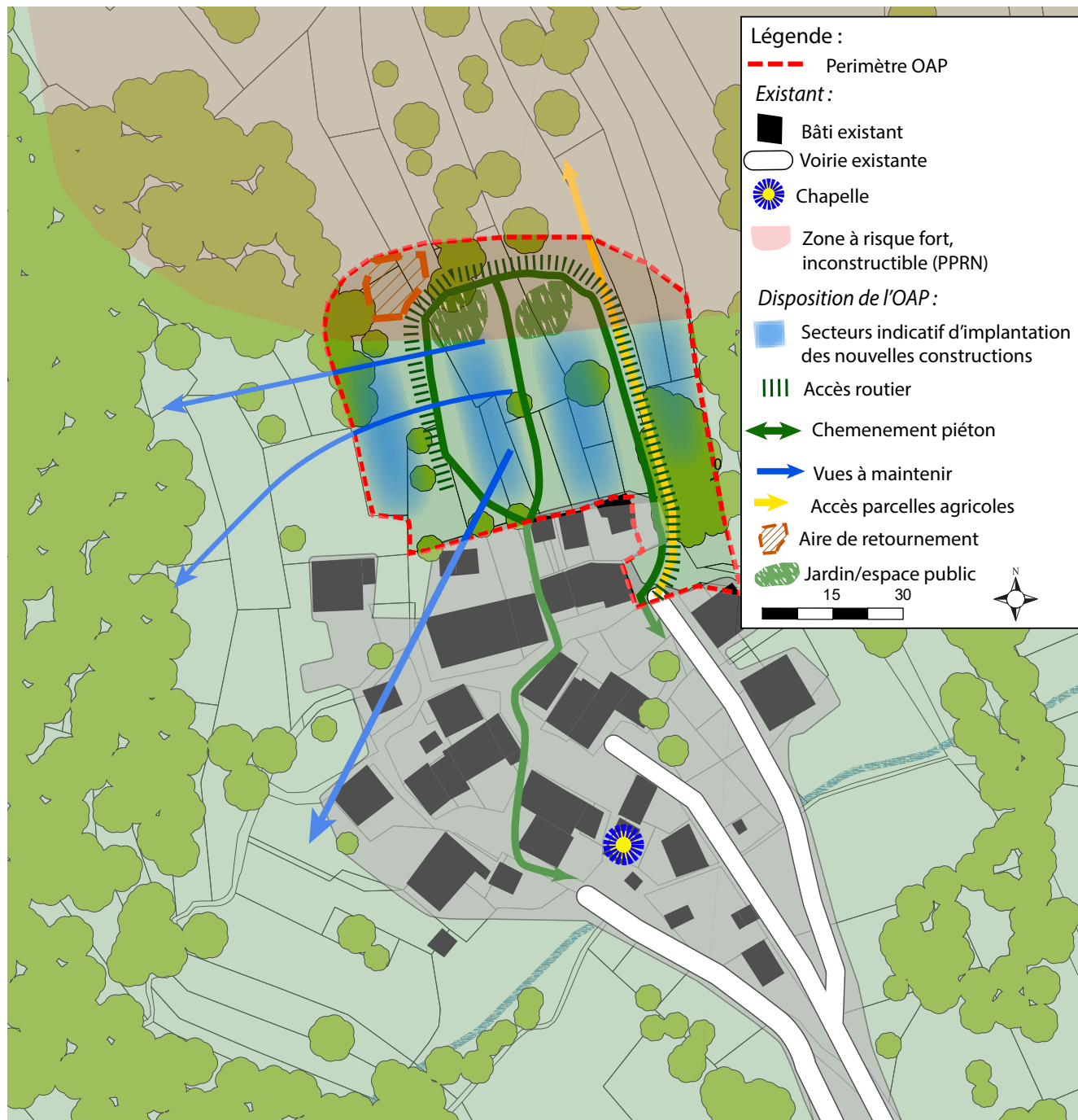


Cheminement piéton en direction de la zone de l'OAP



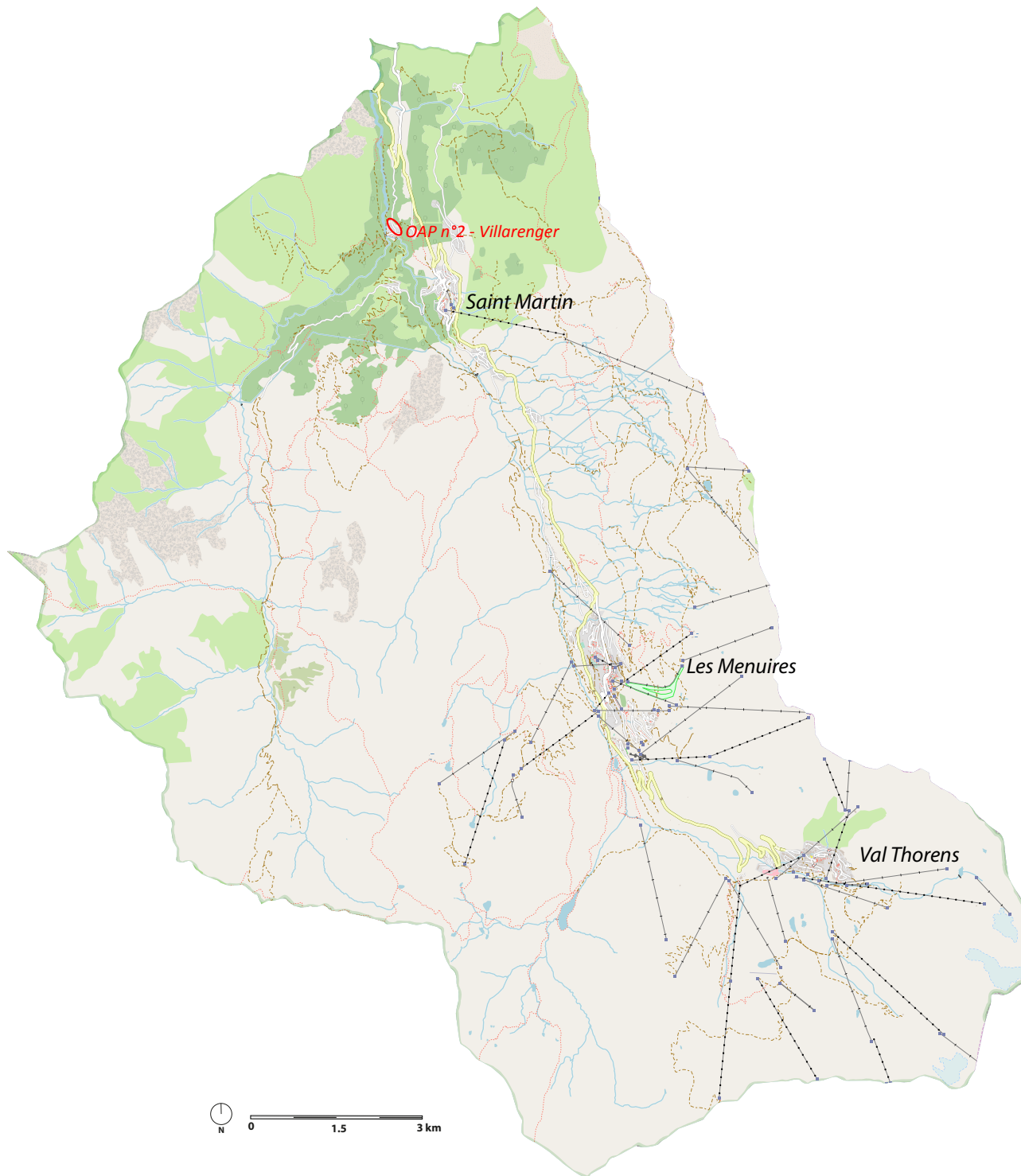
Vues sur la Vallée des Encombres

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une surface de 0,8 ha, est situé en contre-haut du village de Villarenger, entre le cœur de village et une forêt séparant le hameau de Villarbon.

Villarenger est lui-même implanté en fond de Vallée, à 1200 mètres d'altitude. C'est historiquement le noyau urbain le plus peuplé de la vallée avec environ 200 habitants au début du XXème siècle.

Sa structure urbaine, compacte, prend place à la confluence entre le Doron de Belleville et le Torrent des Encombres.

La zone de l'OAP comprend aujourd'hui une prairie et quelques boisements. Le périmètre présente, en outre, une topographie importante.

Le contexte règlementaire

Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé en zone 1AUvb.

Certaines parcelles sont classées en zone UA. Des emplacements réservés (ER 11, ER 12) sont destinées à permettre la réalisation des accès nécessaires pour desservir la zone.

Dans le PLU précédent, la majorité de la zone de l'OAP était concernée par un zonage AUmz. Une petite partie, du côté du village historique, était classée en zone Ua z.

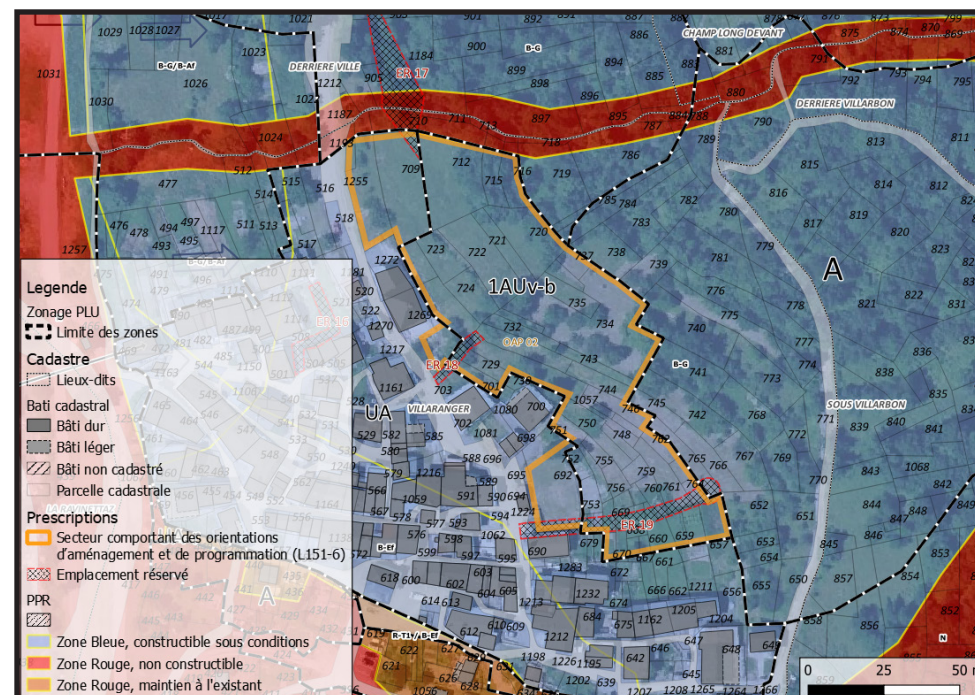
Le contexte du risque

Au titre du PPRN, l'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescriptions.

Les prescriptions / recommandations pour cette zone sont énoncées à la page 34/61 du PPRN.



Périmètre de l'OAP depuis l'autre côté de Villarenger



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Enjeux et objectifs

La partie Nord-Est de Villarenger est le seul secteur offrant des opportunités de développement au hameau qui est ceinturé, d'une part, par un risque inondation important sur sa frange Sud et Ouest en lien avec la présence du Doron et d'autre part d'une forêt dense en amont de la zone de projet qu'il est important de préserver pour des raisons écologiques.

La municipalité a donc logiquement identifié cette zone afin de permettre l'installation de nouveaux habitants permanents indispensables à la pérennité du hameau. Cette zone vient finir l'extension du village de Villarenger. Elle est dédiée à accueillir des résidences principale sous forme de logements individuels, accolés mais aussi de petit collectif. L'aménagement du lotissement comprendra la création d'espaces publics indispensables à son fonctionnement et à son attractivité.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages.

2. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles ;

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de la zone 1AUvb seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN glissement de terrain.



Zone de projet depuis le Sud du périmètre (vue vers le Nord)



Vue sur l'arrière de la chapelle depuis la zone de projet

IV. Orientations

1 Créer au moins une vingtaine de logements de types maisons individuelles et/ou accolées et petits collectifs

- Afin de respecter les objectifs de densité bâtie, les constructions pourront être moyennes ;
- Tous les moyens seront mis en oeuvre afin de garantir la vocation d'habitation principale des constructions pendant une durée d'au moins 30 ans ;
- Une maison individuelle pouvant être constituée d'un maximum de deux logements, le second logement éventuellement édifié (dont la surface ne pourra pas excéder 30 % de la surface de plancher autorisée) pourra être affecté à la location nue, meublée, touristique ou saisonnière au libre choix du propriétaire sous réserve en cas de location touristique de respecter les dispositions de l'article D 324-1 du code de tourisme.
- Le programme de logements devra comporter à minima 20% de sa surface de plancher dédiée à des logements locatifs sociaux. Le reste du programme pourra également accueillir du logement intermédiaire et des logements en accession sociale.
- les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 Desservir la zone par un accès routier et des cheminements piétons

- Créer un accès routier depuis la route des Frênes au Nord du Village avec aire de retournement et bouclage à proximité de la chapelle ;
- Créer des cheminements piétons reliant les nouvelles constructions :
 - Au village ;
 - Au chemin direction Villarbon.

3 Aménager des espaces publics

- Créer des espaces publics dans le nouveau lotissement ;
- Créer des espaces publics à l'interface entre le nouveau lotissement et le village historique.

4 Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau

- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R+1+combles suivant un épannelage progressif de la côte la plus basse à la plus haute ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions existantes ;
- Préserver la compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportions des volumes ...).

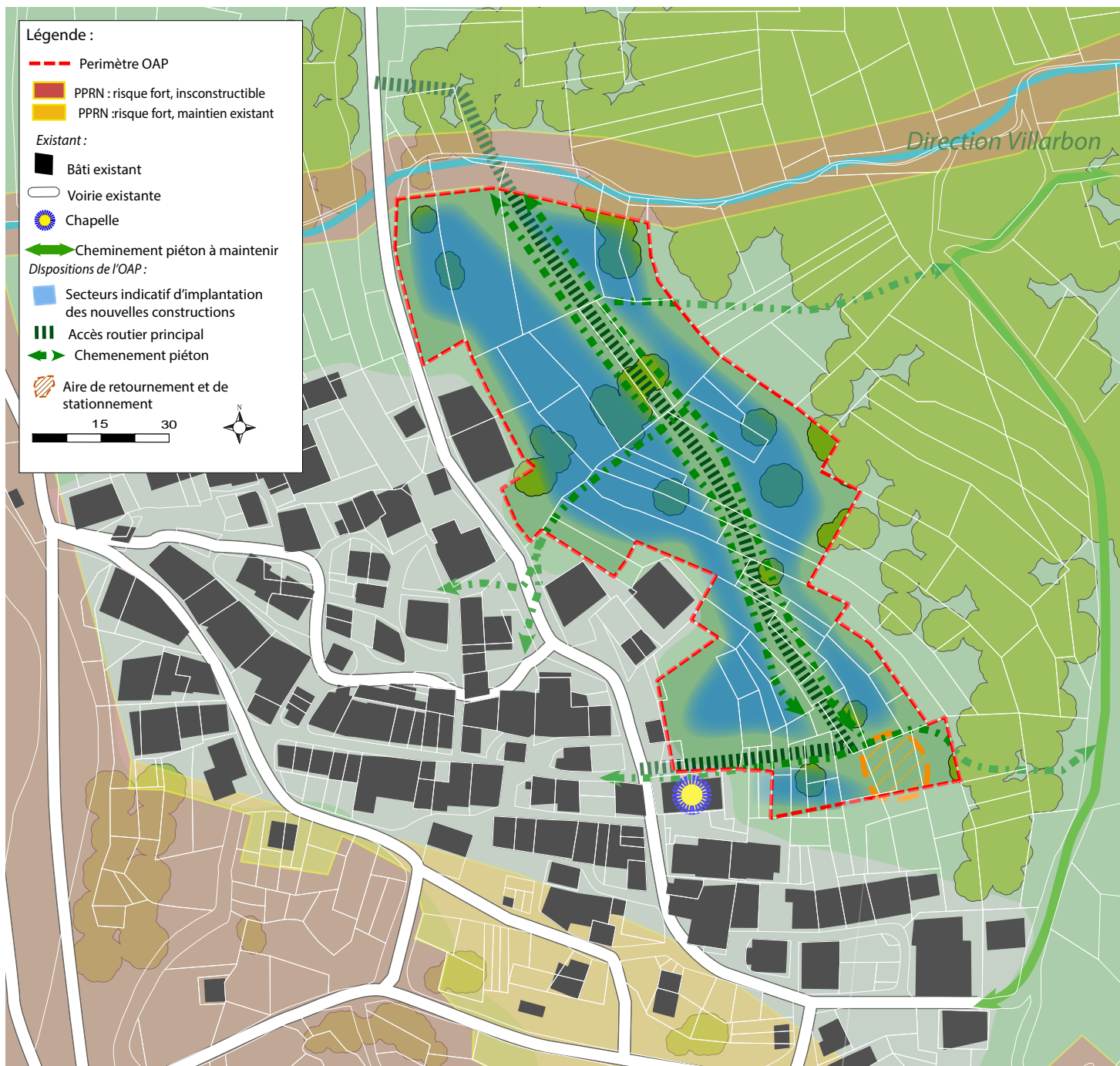


Site depuis le Nord du périmètre (vue vers le Sud)

5 Développer les énergies renouvelables

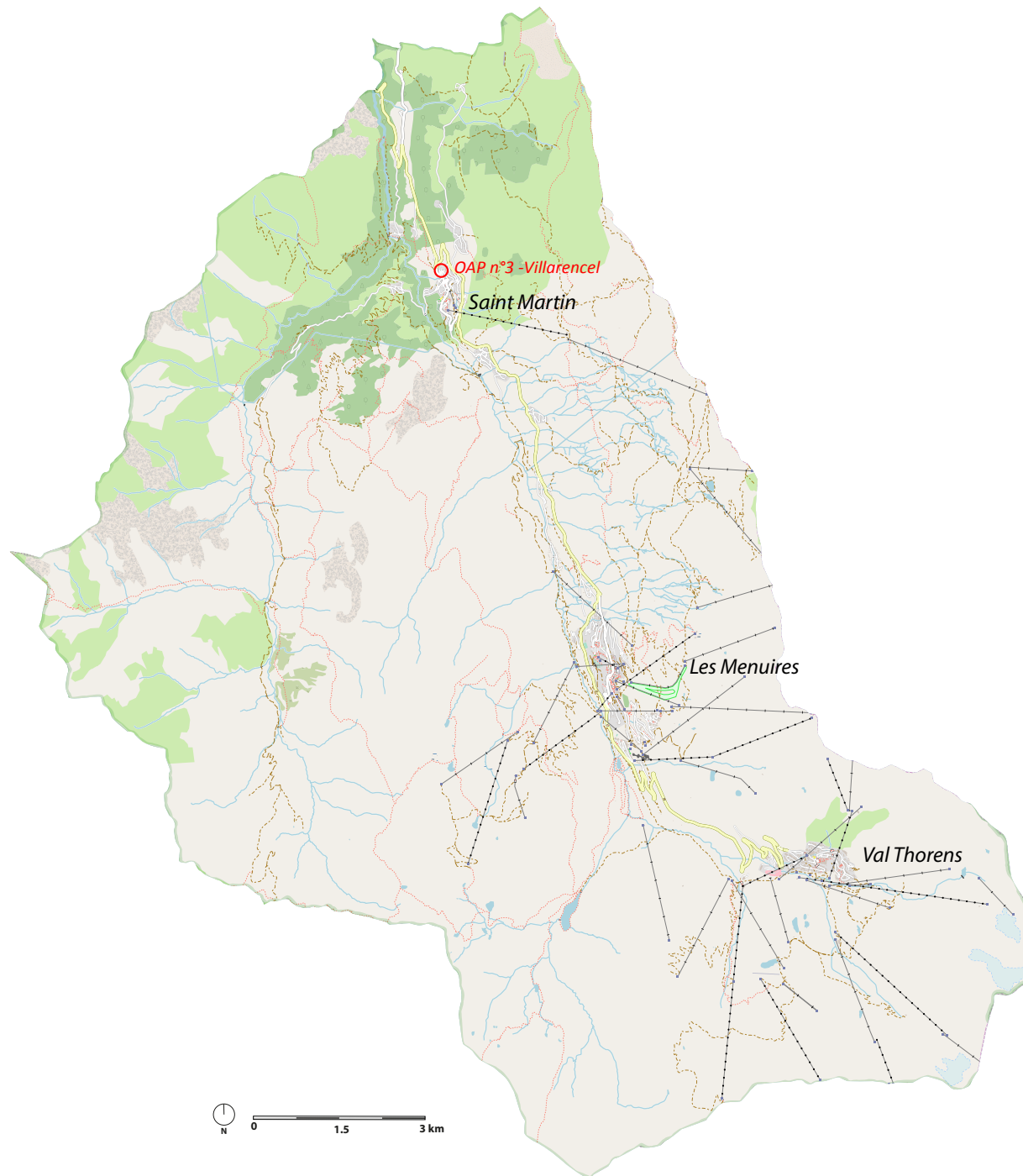
- Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une surface de 0,86 ha, est situé sur la frange Nord du Chef-Lieu.

Au Sud de la zone de l'OAP se trouve le cœur historique de Villarencel. A l'Est se trouve une extension plus récente : le lotissement de Villarencel.

Le site de l'OAP, qui jouxte la RD 117, est aujourd'hui composé de prairies ainsi que de quelques arbres isolés.

Le contexte réglementaire

Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est à 50 % classé en zone 1AUvc.

Environ 25 % du périmètre de l'OAP est classée en zone UD (au Nord-Est) et la même proportion en UA (au Sud-Est).

Dans le PLU précédent, le périmètre de l'OAP était classé en zone N, UAa, UAaz et UDz.

Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescriptions.

Les prescriptions / recommandations pour cette zone sont énoncées à la page 34/61 du PPRN.



Périmètre de l'OAP



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Enjeux et objectifs

Cette zone, située dans la continuité du Chef-Lieu a été identifiée pour accueillir des constructions à destination d'habitation. Située en bordure de la route départementale et à proximité des principaux commerces et services de Saint-Martin, ce secteur est en effet propice à l'installation de nouveaux habitants.

La zone de l'OAP est située à l'entrée du Chef-Lieu depuis Moutiers en direction des stations. Lieu de passage important, le programme devra donc proposer une image forte et une qualité architecturale exemplaire.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages.

2. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles ;
- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année ;

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de la zone AU seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN glissement de terrain.

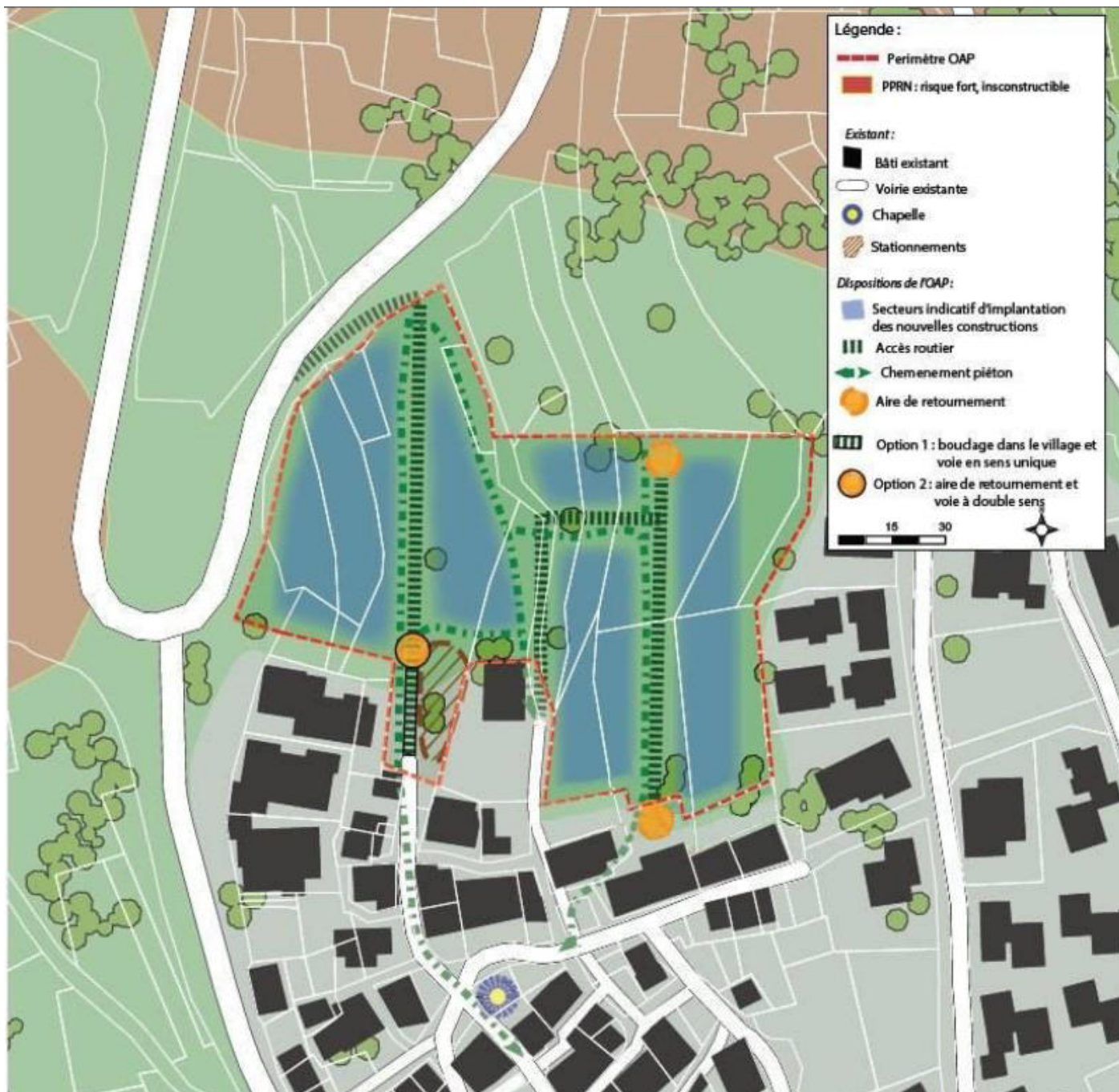


Secteur d'étude

IV. Orientations

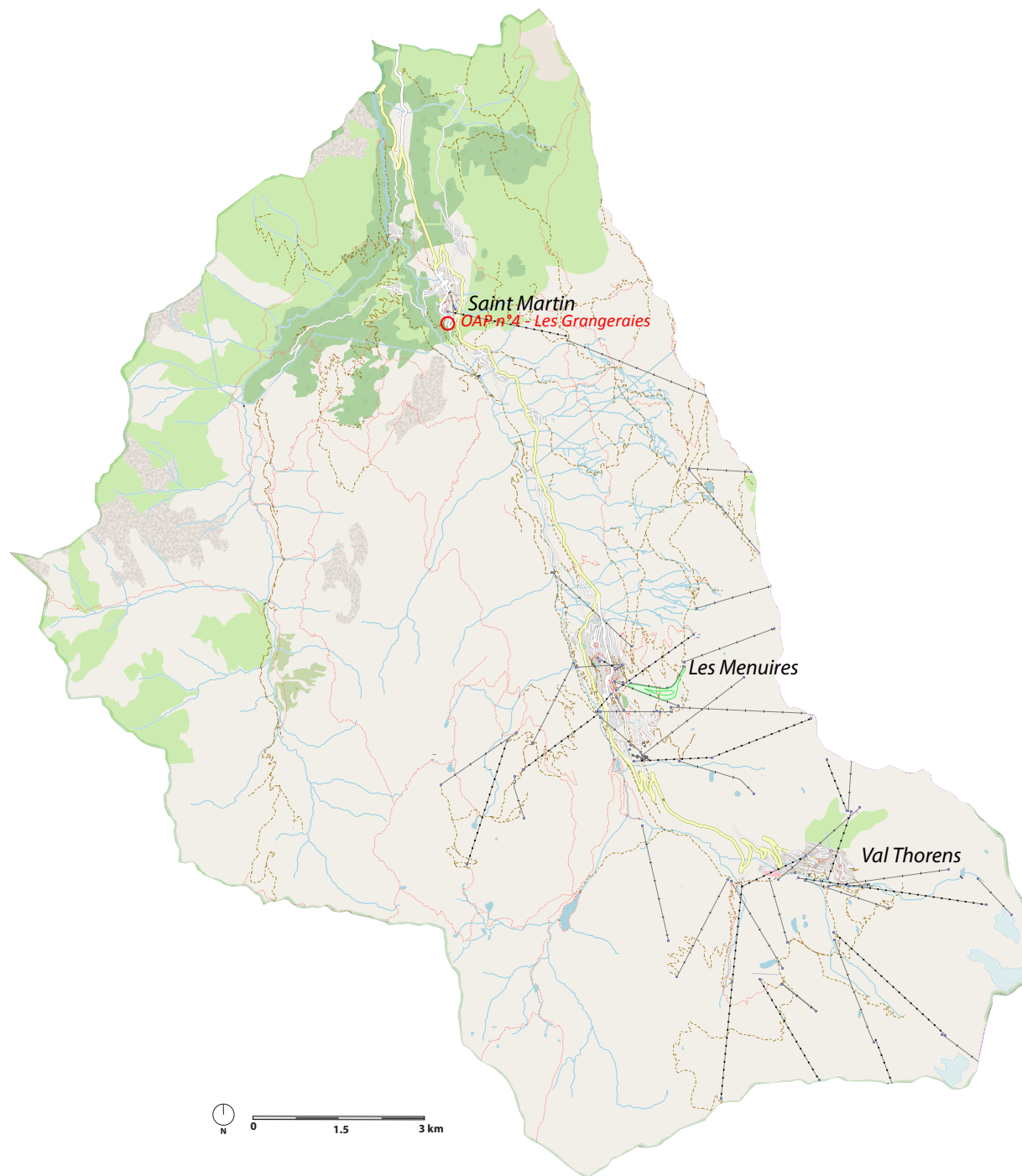
- 1 Créer au moins une vingtaine de logements de types maisons individuelles et/ou accolées et petits collectifs**
- Afin de respecter les objectifs de densité bâtie, les constructions pourront être mitoyennes ;
 - Tout les moyens disponibles seront mis en oeuvre afin de garantir la vocation d'habitation principale des constructions pendant une durée d'au moins 30 ans ;
 - Une maison individuelle pouvant être constituée d'un maximum de deux logements, le second logement éventuellement édifié (dont la surface ne pourra pas excéder 30 % de la surface de plancher autorisée) pourra être affecté à la location nue, meublée, touristique ou saisonnière au libre choix du propriétaire sous réserve en cas de location touristique de respecter les dispositions de l'article D 324-1 du code de tourisme.
 - Le programme de logements devra comporter à minima 20% de sa surface de plancher dédiée à des logements locatifs sociaux. Le reste du programme pourra également accueillir du logement intermédiaire et des logements en accession sociale.
 - les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)
- 2 Desservir la zone par un accès routier et des cheminements piétons**
- Créer un accès routier depuis la RD en concertation avec le gestionnaire de la voirie (départementale). L'organisation de la circulation offre deux possibilités :
 - 1) Le bouclage vers Villarencel avec voirie à sens unique.
 - 2) L'aménagement d'une aire de retournement, accolée au parking existant, dans le cas d'une voie à double sens.
 - Créer un accès routier desservant les constructions de part et d'autre sur le secteur amont ;
 - Créer des cheminements piétons reliant les nouvelles constructions au chef-lieu.
- 3 Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau**
- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R+1+combles ;
 - Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions existantes ;
 - Préserver la compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportions des volumes ...).
- 4 Développer les énergies renouvelables**
- Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une surface de 1,55 ha, est situé au sud du chef-lieu, sur l'actuel parking du Cochet, le long de la D117E.

Le contexte règlementaire

Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé en zone 1AUG.

Dans le PLU précédent, le périmètre de l'OAP était classé en globalité en zone As.

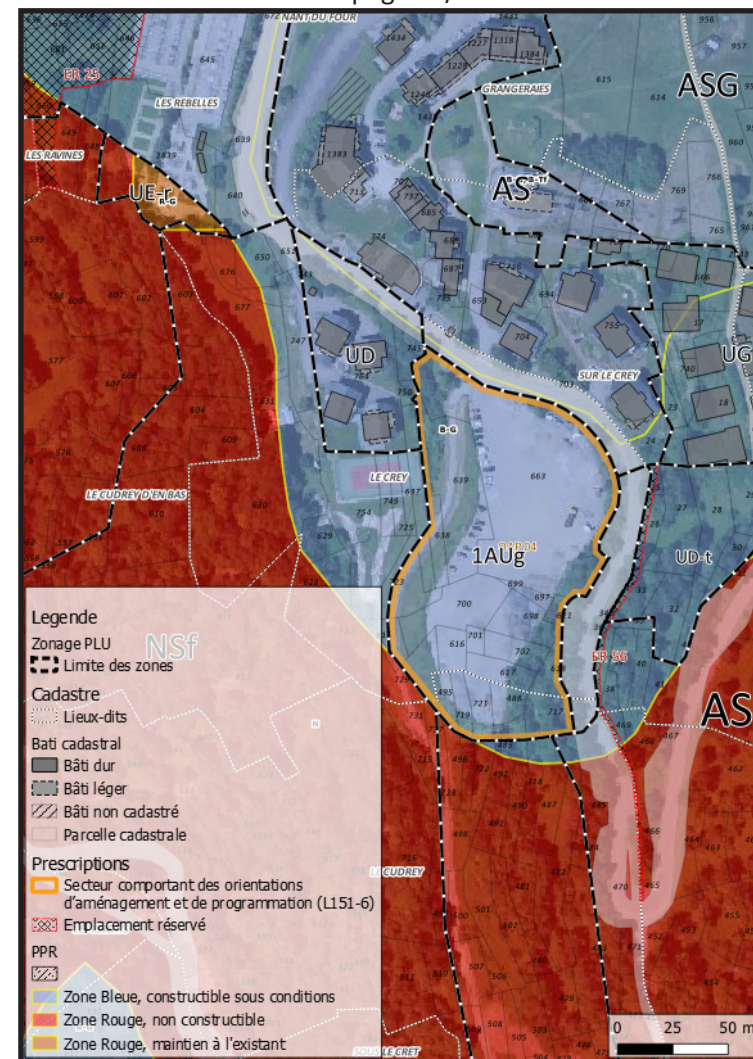
Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescriptions.

Les prescriptions / recommandations pour cette zone sont énoncées à la page 34/61 du PPRN.



Périmètre de l'OAP



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Un projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) Locale

Cette OAP est une **UTN locale** :

L'article R 122-9 du code de l'urbanisme, modifié par le décret Décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles, stipule que :

« Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

- 1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;
- 2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;
- 3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :
 - a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;
 - b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;
 - c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés. »

Or, sur le périmètre de l'OAP du parking du Cochet, il est prévu la création d'équipements touristiques sur une surface de plancher supérieure à 500 m².

De plus, le site est considéré en discontinuité de l'urbanisation existante en raison du passage de la RD 117E et de la piste de ski de fond passant entre le parking et les terrains de tennis, qui ne permet pas de considérer la zone UD comme une zone urbaine d'accroche.

Il s'agit en outre d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) dite « locale » devant être créée dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le développement d'Unités

Touristiques Nouvelles Locales(UTN) :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent **la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles.**
locales. »

III Localisation de l'UTN

Le projet d'UTN du parking du Cochet est situé à 1400 mètres d'altitude, dans le quartier des Grangerais, au lieu dit « Le Crey » située au Sud (partie amont) du chef-lieu de Saint Martin de Belleville.



IV Nature de l'UTN

Le projet consiste à la construction d'hébergements touristiques sur une surface de plancher maximum de 12 000 m² dont au moins 50% de la SDP en hôtel pour une capacité d'accueil globale d'environ 450 lits.

Dans le cadre de l'OAP, l'ensemble des logements locatifs seront mis en gestion et conventionnés au titre de l'art. L342-1 du Code du Tourisme afin de garantir leur caractère marchand et leur mise en location toute l'année.

En plus de répondre aux besoins générés par l'opération, le nouveau parking souterrain permettra la restitution de l'intégralité des places de parking public actuelles sur le parking du Cochet.

Un projet qui conforte le tourisme hivernal

La situation géographique du parking du Cochet, situé à moins de 100 mètres du télécabine Saint-Martin 1 et bénéficiant d'une accessibilité aisée, en fait une zone stratégique pour conforter la position de la commune en tant que leader sur le marché mondial du tourisme hivernal. En effet, la gare de départ du Télécabine Saint-Martin 1, véritable porte d'entrée au domaine des Trois Vallées depuis le Chef-Lieu, est accessible en 3 minutes à pied depuis le site.

Ensuite, la piste de ski de fond, qui passe entre l'actuel et parking et le terrain de tennis est maintenu dans le cadre du projet et permet de garantir des séjours ski (de fond) au pied pour les nouveaux hébergements

Un projet permettant le développement du tourisme estival

Le développement de ce secteur s'inscrit à travers une réflexion globale de repositionnement du produit touristique de la commune. Il s'agit de travailler sur l'attractivité de la commune en saison d'été. L'aménagement d'hébergement sur le parking du Cochet est à mettre en relation avec le projet de golf (UTN structurante autorisée par le SCOT Tarentaise Vanoise) qui est un véritable levier pour l'attractivité estivale de la commune. En effet, ce secteur sera un lieu d'hébergement préférentiel pour les amateurs de golf grâce à sa situation au carrefour des divers équipements goliques : point de départ du parcours 9 trous et grande proximité (moins de 200 mètres) du practice et du 9 trous compact.

Aussi, le projet de centre aqualudique de Saint Martin, situé à une centaine du parking du Cochet souligne la vocation de ce projet à renforcer le tourisme « quatre saisons » au chef-lieu et sur commune.

La réalisation de ce projet touristique sur le parking du Cochet s'inscrit à la fois dans une logique de pérennisation de tourisme hivernal mais aussi de renforcement de la capacité d'accueil des Grangeraias en lien avec l'aménagement d'un pôle tourisme estival structurant au chef-lieu, qui se matérialise, entre autres, par le projet de golf, le centre aqualudique et ce projet : l'UTN locale du parking du Cochet.

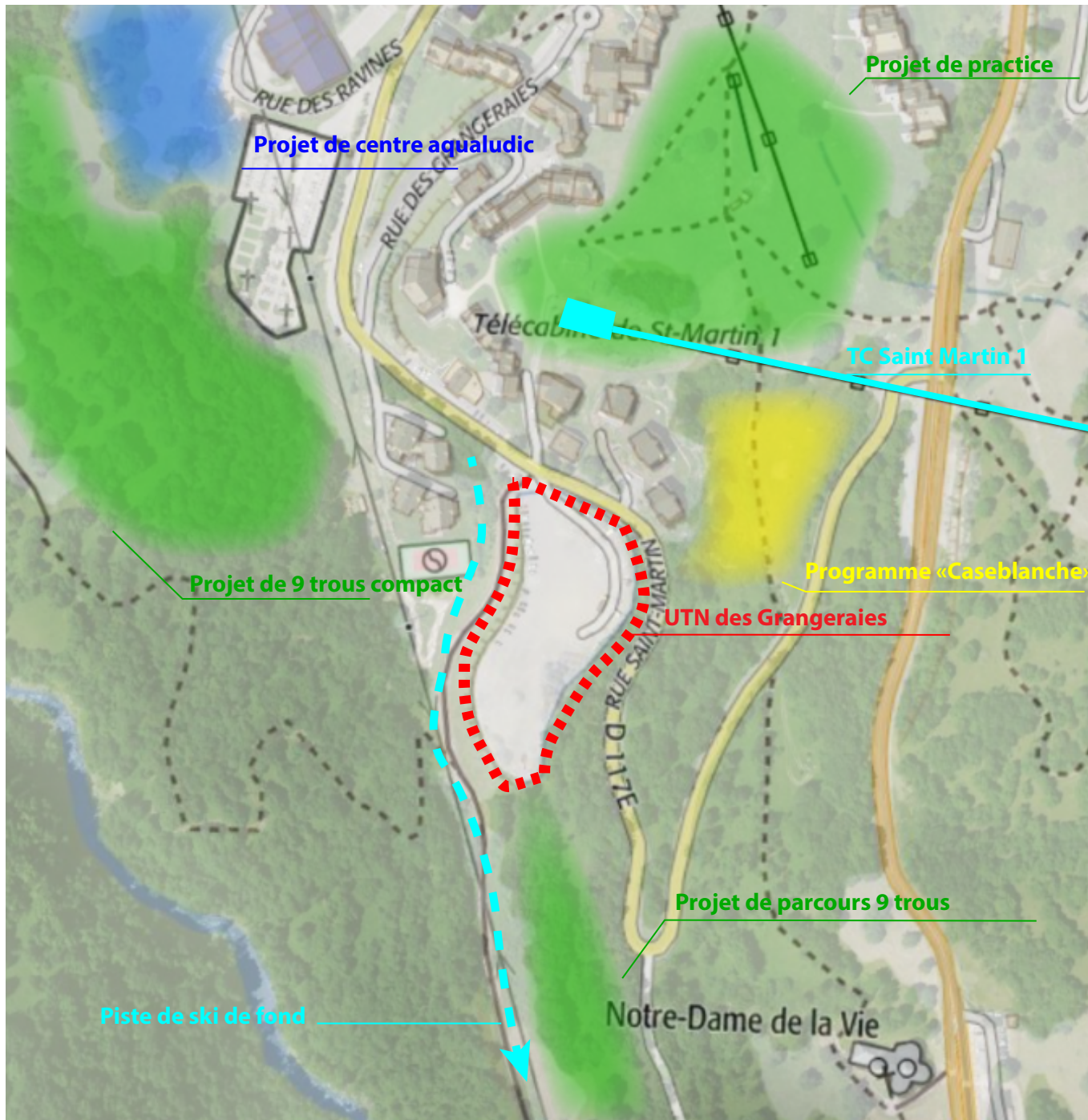
Un projet soucieux de l'environnement naturel et paysager

Le projet d'Unité Touristique nouvelle du Parking du Cochet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain. En effet, la restitution des places de parking public en souterrain avec l'aménagement d'hébergements touristiques en surface permet de multiplier les fonctions urbaines sur ce secteur sans consommer d'avantage d'espace. Cet enjeu, primordial pour la préservation des surfaces naturelles et agricoles s'inscrit dans une logique de limitation de l'étalement urbain grâce à la plus grande « verticalité urbaine ».

Le projet a pour ambition de proposer une image forte et une qualité architecturale exemplaire. Dans la continuité du programme Caseblanche, dont les travaux ont débutés en 2017, le projet devra respecter les caractéristiques architecturales et paysagères du tissu urbain environnant. Les nouvelles constructions devront permettre de garder et même de mettre en valeur le charme authentique du chef-lieu, loin de l'attractivité touristique du cœur des stations des Menuires et de Val-Thorens.

Il s'agit en outre de concevoir des lieux d'hébergement et de vie accueillants, dévoilant la montagne à travers une ambiance rurale préservée. Pour ce faire, le parti d'aménagement retenu vise à éviter les immeubles pour y préférer la construction de gros chalets sous forme de maisons individuelles mais surtout de petits collectifs dont la densité bâtie devra être en accord avec les noyaux urbains avoisinants.

Ces différents enjeux d'urbanisations sont résumés par une pièce graphique page suivante



II. Concept et objectifs

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Renforcer les mobilités douces ;
- Préserver le cadre de vie des villages.

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations ;
- S'adapter à l'évolution des modes de commercialisation ;
- Développer le tourisme estival ;
- Étaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès ;
- Augmenter la résilience des séjours en développant des services tout compris

3. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de l'OAP seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN glissement de terrain.

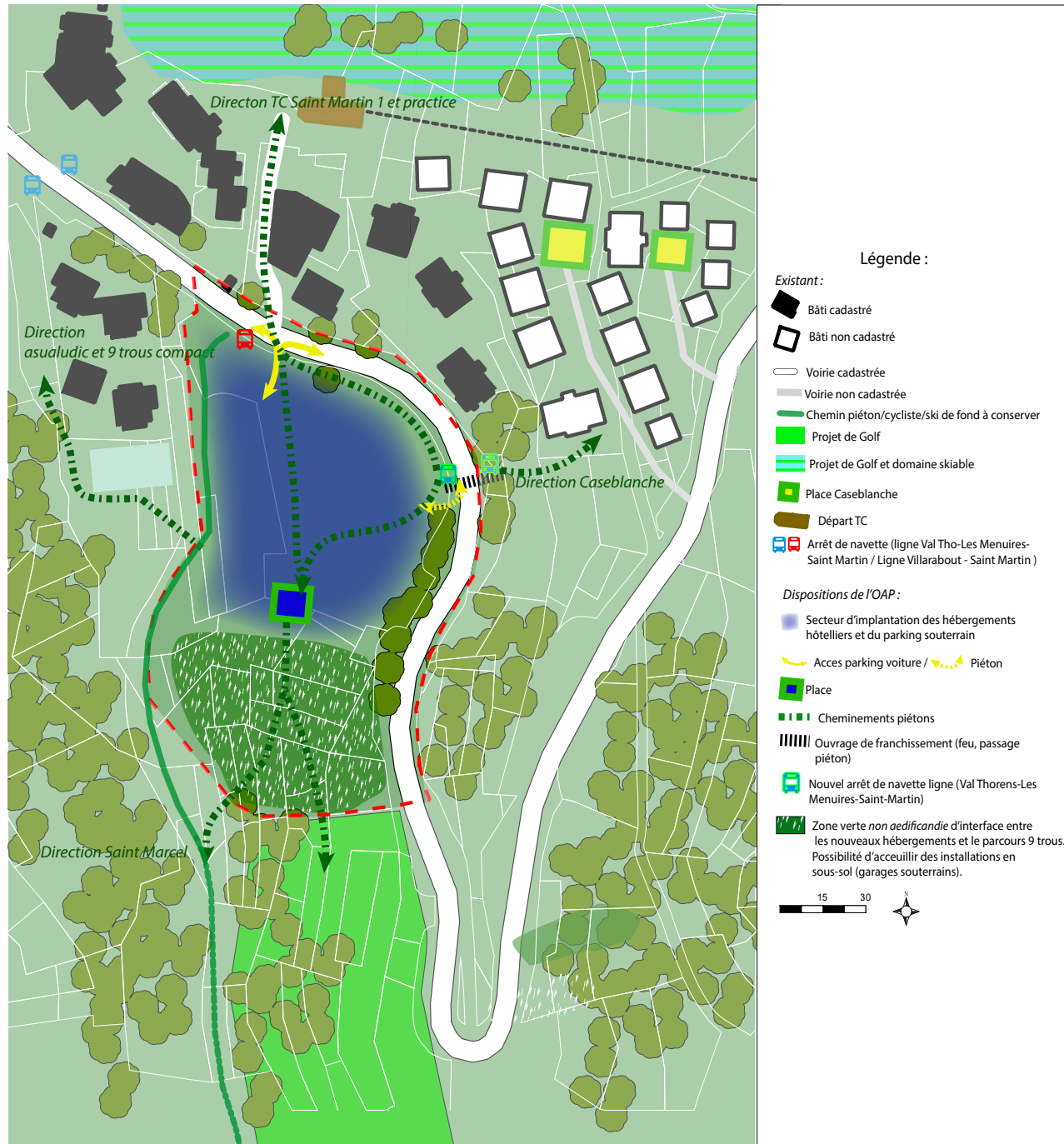


Secteur de projet

IV. Orientations (programme et capacité d'accueil)

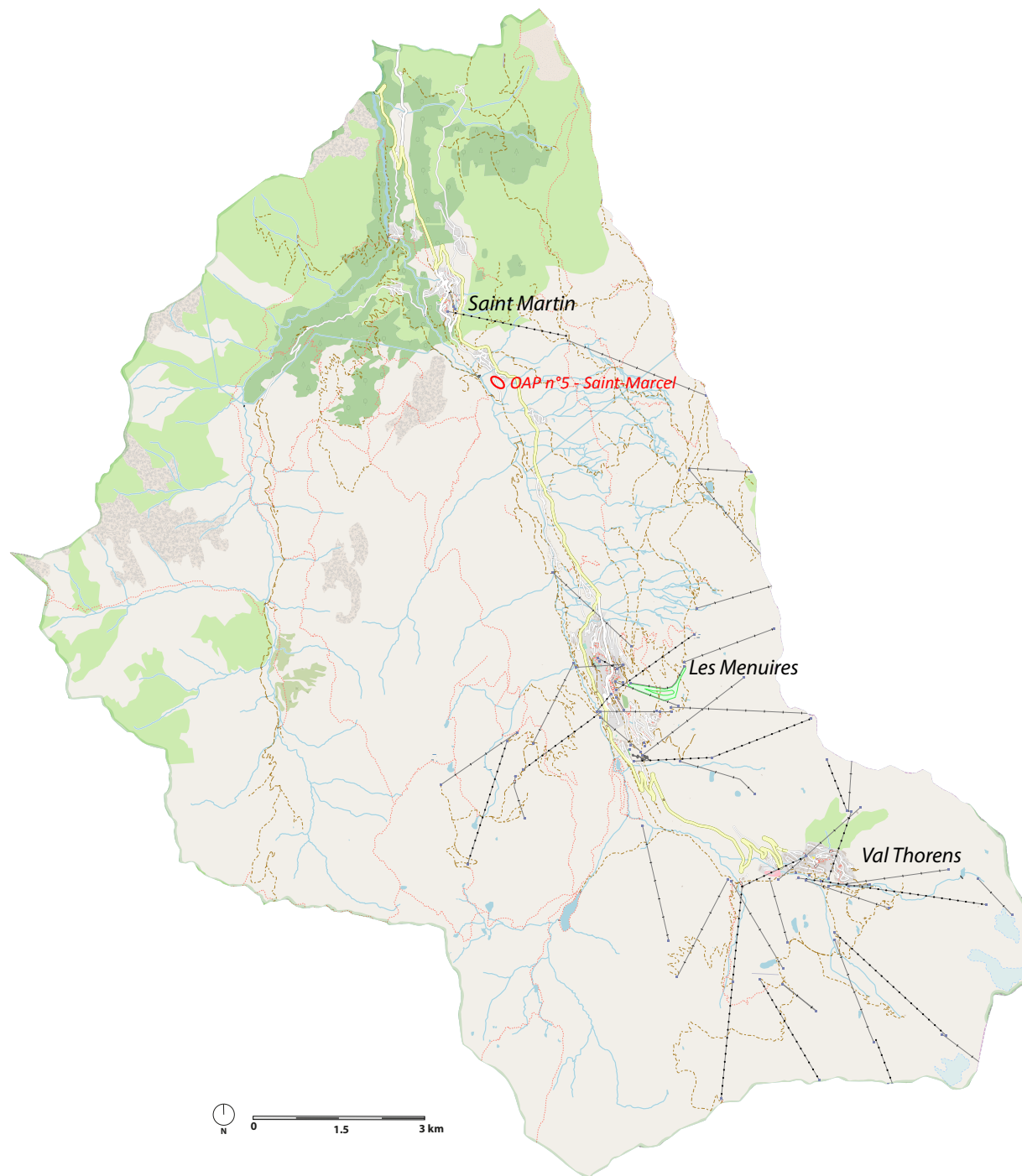
- 1 **Créer environ 450 nouveaux lits durablement marchands et donner des solutions de logement aux travailleurs saisonniers**
 - La surface de plancher totale d'hébergements touristiques et d'équipements touristiques ne pourra excéder 12 000 m² de surface de plancher ;
 - Au moins 50 % de la SDP créée devra être à destination d'hôtellerie ;
 - Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des nouveaux hébergements ;
 - Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi/samedi.
 - Proposer des hébergements aux travailleurs saisonniers sur place ou à proximité des nouveaux hébergements ;
 - les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)
- 2 **Aménager le stationnement en souterrain**
 - Le parking souterrain permettra la restitution de la globalité des places du parking public existant ;
 - Le parking souterrain permettra de répondre aux besoins générés par les nouvelles opérations.
- 3 **Organiser les flux**
 - Créer un accès routier et piéton au parking souterrain ;
 - Créer un cheminement piéton structurant au cœur du nouveau complexe hôtelier, reliant le Télécabine Saint Martin¹ au projet de parcours 9 trous ;
 - Aménager un nouvel arrêt de bus, à proximité des deux opérations, sur la ligne Saint-Martin, Les Menuires, Val Thorens.
- 4 **Aménager une zone d'interface entre le futur parcours 9 trous et les nouveaux hébergements**
 - Une zone non bâtie, à vocation paysagère sera aménagée entre le départ du parcours 9 trous et le nouveau programme. Ce secteur pourra accueillir des installations en sous-sol (garages souterrains)
- 5 **Harmoniser les nouvelles construction avec le bâti environnant**
 - Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : r+2+combles ;
 - Préserver les caractéristiques architecturales du bâti environnant afin d'assurer une harmonie globale des formes urbaines aux Grangeraires ;
 - La proximité de l'opération avec Notre Dame de La Vie imposera à la collectivité un projet de qualité, soigné, qui prendra en compte les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 6 **Aménager des espaces publics et des commerces.**
 - Des commerces pourront s'implanter en rez de chaussée le long de la nouvelle voie piétonne.
 - Aménager un espace public au centre de l'opération.
- 7 **Assurer le traitement des eaux de surface**
 - Créer un chenal/fossé le long de la route pour amener les écoulements à se déverser plus en aval, dans le réseau d'eau pluviale, juste avant le cimetière ou à tout autre endroit qui n'occasionnera pas de gêne pour les zones habitées.
- 8 **Développer les énergies renouvelables**
 - Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).
- 9 **Adapter le système de collecte de déchets au nouveau programme**
 - La localisation, la capacité des conteneurs et la fréquence de collecte devra être adapté au projet, en concertation avec la CCCT.
 - Les girations de véhicules de collecte (26 tonnes) et l'accès par les collecteurs devront être possibles en toute saison et à toute heure.

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une surface de 0,67 ha, se situe en contrebas du hameau de Saint-Marcel, lui-même en aval de la D 117.

Plus précisément, cette zone a pour objet de parachever l'extension du village de Saint-Marcel dans la continuité du lotissement du Renardeau. Ce lotissement constitue une extension urbaine récente dont le tissu urbain est bien moins compact que le cœur historique du hameau.

La zone de projet est marquée par la présence du Doron de Belleville à une centaine de mètres en aval (ainsi qu'un de ses nombreux affluents dont le ruisseau de la Verneys qui borde le périmètre de l'OAP au Nord).



Zone de projet depuis le Sud du périmètre

Le contexte réglementaire

Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé en zone 1AUve.

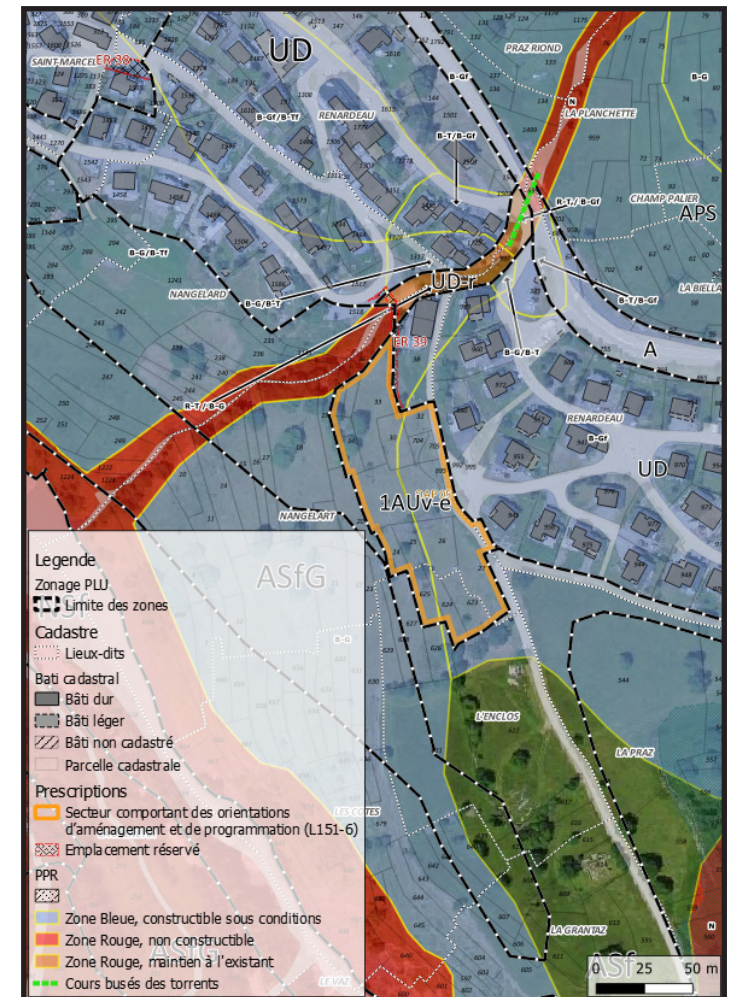
Un emplacement réservé a pour objet de garantir la desserte de la zone.

Dans le PLU précédent, la majorité de la zone de l'OAP était concerné par un zonage AUHZ. Une petite partie au Sud du périmètre de l'OAP était classé en N.

Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre de l'OAP situé en zone bleue au titre du PPRn, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescriptions.

Les prescrits / recommandations pour cette zone sont énoncées à la page 34/61 du PPRN.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Enjeux et objectifs

Cette zone vient achever l'extension du village de Saint-Marcel dans la continuité du lotissement du Renardeau. Elle est dédiée à la construction de résidences principales sous forme de logements individuels, accolés mais aussi de petits collectifs.

L'enjeu principal est le respect de la structure urbaine du noyau ancien de Saint-Marcel. La forte densité bâti, l'orientation des constructions, le respect des caractéristiques architecturales (volumétrie, matériaux...) font partie des éléments qui permettront un développement cohérent et une bonne insertion paysagère du nouveau programme sur le site.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages.

2. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles ;

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de l'OAP seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme) .

Sur la zone de l'OAP, les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN mouvement de terrain.



Zone de l'OAP depuis le Nord du périmètre

IV. Orientations

1 Créer au moins une trentaine de logements de types maisons individuelles et/ou accolées et petits collectifs

- La distribution des constructions, entre maisons individuelles et/ou accolées et petit collectif devra respecter les indications inscrites au schéma de synthèse opposable ;
- Afin de respecter les objectifs de densité bâtie, les constructions pourront être mi-toyennes ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la vocation d'habitation principale des constructions pendant une durée d'au moins 30 ans ;
- Une maison individuelle pouvant être constituée d'un maximum de deux logements, le second logement éventuellement édifié (dont la surface ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher autorisée) pourra être affecté à la location nue, meublée, touristique ou saisonnière au libre choix du propriétaire sous réserve en cas de location touristique de respecter les dispositions de l'article D 324-1 du code de tourisme.
- Le programme de logements devra comporter à minima 20% de sa surface de plancher dédiée à des logements locatifs sociaux. Le reste du programme pourra également accueillir du logement intermédiaire et de l'accession sociale.
- les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 Desservir la zone par un accès routier et des cheminements piétons

- Créer un accès routier depuis le Nord et le Sud de la zone en s'appuyant sur le réseau viaire existant.
- Un accès routier optionnel pourrait être mis en place avec un ouvrage de franchissement du ruisseau des Verneys depuis le Nord de la zone. Cet accès respectera le PPR(p29/30/61) et le ruisseau restera à ciel ouvert.

3 Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau

- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R+1+combles suivant un épannelage progressif de la côte la plus basse à la plus haute ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions existantes ;
- Préserver la compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti dans le sens de la pente (équilibre et proportions des volumes ...).

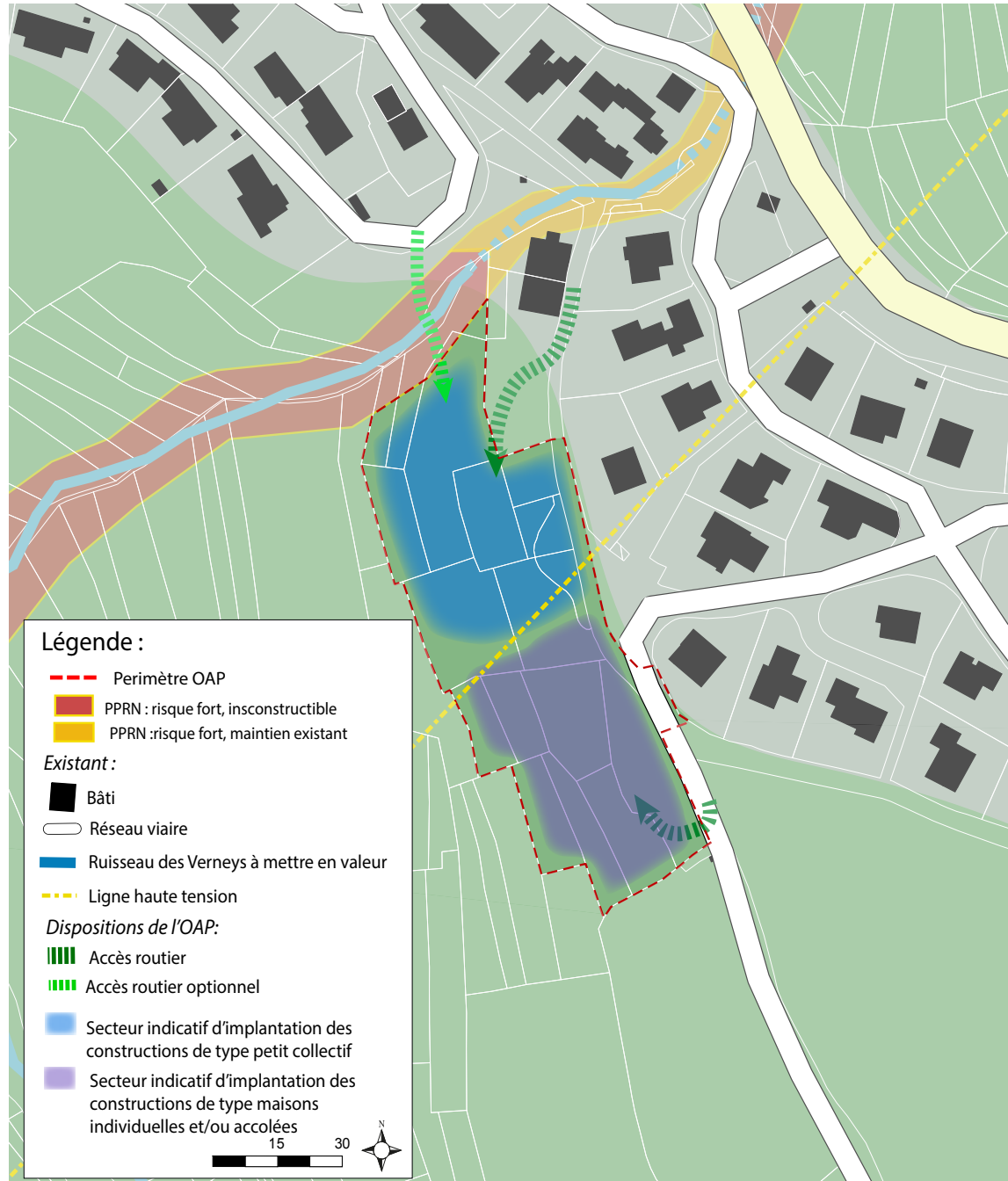


Zone de l'OAP depuis l'aval du périmètre

4 Développer les énergies renouvelables

- Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une surface de 1,55 ha (dont 0,2 ha sont inconstructibles en raison de la présence de risques naturels), s'étire depuis le centre historique du village vers le Sud, à l'aval de la RD 117.

Ce hameau, compact et important à l'échelle de la commune, est situé à entre la RD 117 et le Doron des Belleville. Il est marqué par le resserrement du bâti et des venelles étroites dans le sens de la pente qui s'ouvrent sur les voies principales ou sur le ruisseau de Praranger. La voie de desserte en aval, ponctuée de parkings, forme une limite à l'urbanisation et offre un front bâti qui s'ouvre sur le fond de vallée.

La zone de projet implique un développement en longueur, sur un axe Nord-Sud et se situe à l'interface entre le noyau historique de Praranger et des équipements publics (école primaire et maternelle).



Zone de projet

Le contexte réglementaire

Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé en zone 1AUvf, 1AUvg et 1AUvr (risques naturels).

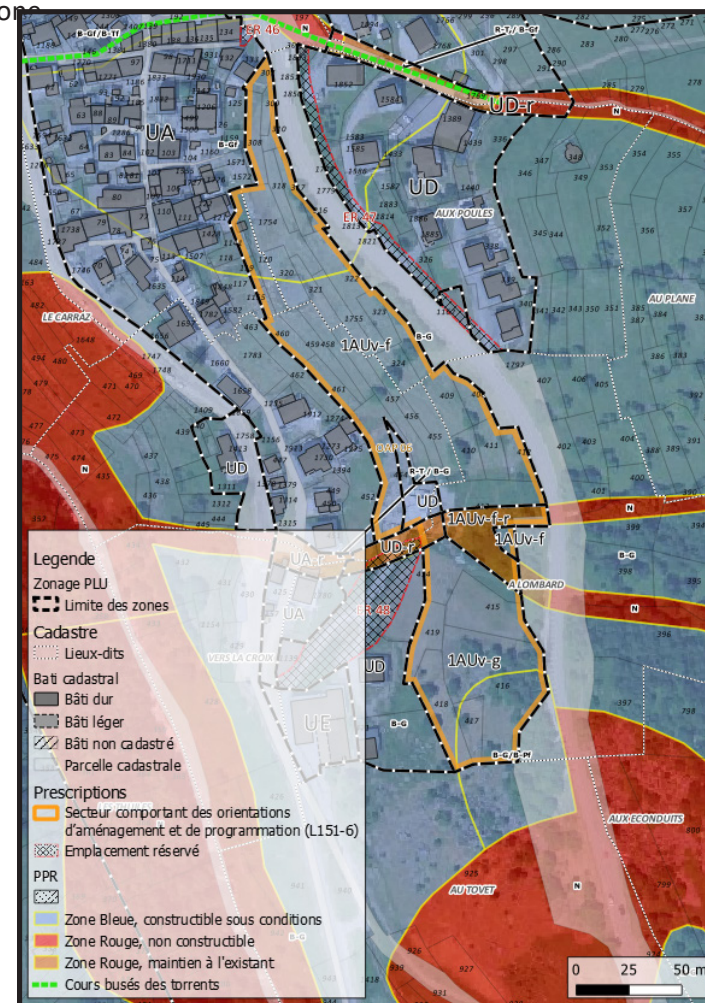
Un emplacement réservé a pour objet de garantir la desserte de la zone.

Dans le PLU précédent, la majorité de la zone de l'OAP était concerné par un zonage AUm. La frange Est de la zone (à la limite de la RD 117) était classée en zone agricole.

Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPRN, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescription.

Les prescriptions / recommandations pour cette zone sont énoncées à la page 34/61 du PPRN.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Concept et objectifs

Le développement de cette zone vise à la construction de résidences principales liées aux besoins de logements accessibles et diversifiés dans la vallée des Bellevilles. La proximité immédiate de la zone de projet avec les écoles (maternelle et primaire) et sa localisation, à mi chemin entre le chef-lieu et les Menuires, est une réelle opportunité afin d'orienter la production de logements vers une population jeune et familiale.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages ;
- Renforcer les mobilités douces

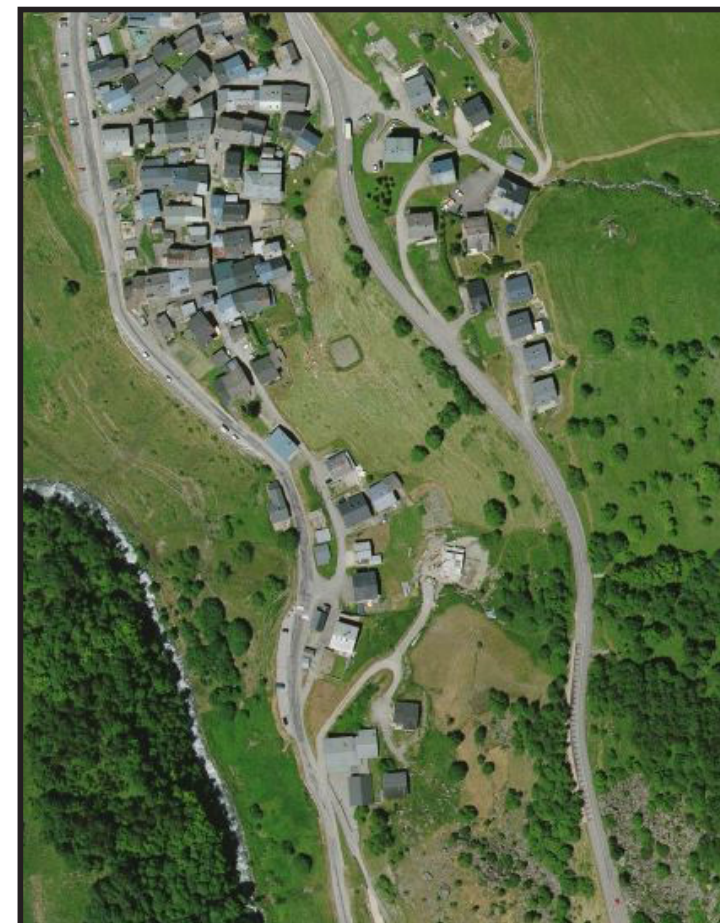
2. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles ;

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de la zone 1AUvg seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN mouvement de terrain.



IV. Orientations

1 Créer au moins 40 logements de types maisons individuelles et/ou accolées et petit collectif sur une vingtaine de lots

- Afin de respecter les objectifs de densité bâtie, les constructions pourront être mitoyennes ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la vocation d'habitation principale des constructions pendant une durée d'au moins 30 ans ;
- Une maison individuelle pouvant être constituée d'un maximum de deux logements, le second logement éventuellement édifié (dont la surface ne pourra pas excéder 30 % de la surface de plancher autorisée) pourra être affecté à la location nue, meublée, touristique ou saisonnière au libre choix du propriétaire sous réserve en cas de location touristique de respecter les dispositions de l'article D 324-1 du code de tourisme.
- Le programme de logements devra comporter a minima 20% de sa surface de plancher dédiée à des logements locatifs sociaux. Le reste du programme pourra également accueillir du logement intermédiaire et de l'accession sociale.
- Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 Desservir la zone par un accès routier et des cheminements piétons

- Créer un accès routier permettant la desserte des constructions de part et d'autre de la voie avec un accès depuis la route communale n°33 au niveau de l'école.
- Créer des cheminements piétons permettant de relier les nouvelles constructions à l'école et au Bettaix au Sud et de les relier à l'arrêt de transport en communs le long de la RD 117 au Nord.

3 Aménager des espaces publics

- Des espaces publics devront être aménagés entre les différents groupements de constructions

4 Organiser le stationnement

- en plus des possibilités de stationnement individuelles, des places de stationnement seront prévues à l'entrée de la zone.

5 Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau

- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R+1+combles maximum suivant un épannelage progressif de la côte la plus basse à la plus haute ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions anciennes.
- Préserver une compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti avec les faîtages dans le sens de la pente (équilibre et proportions des volumes ...).

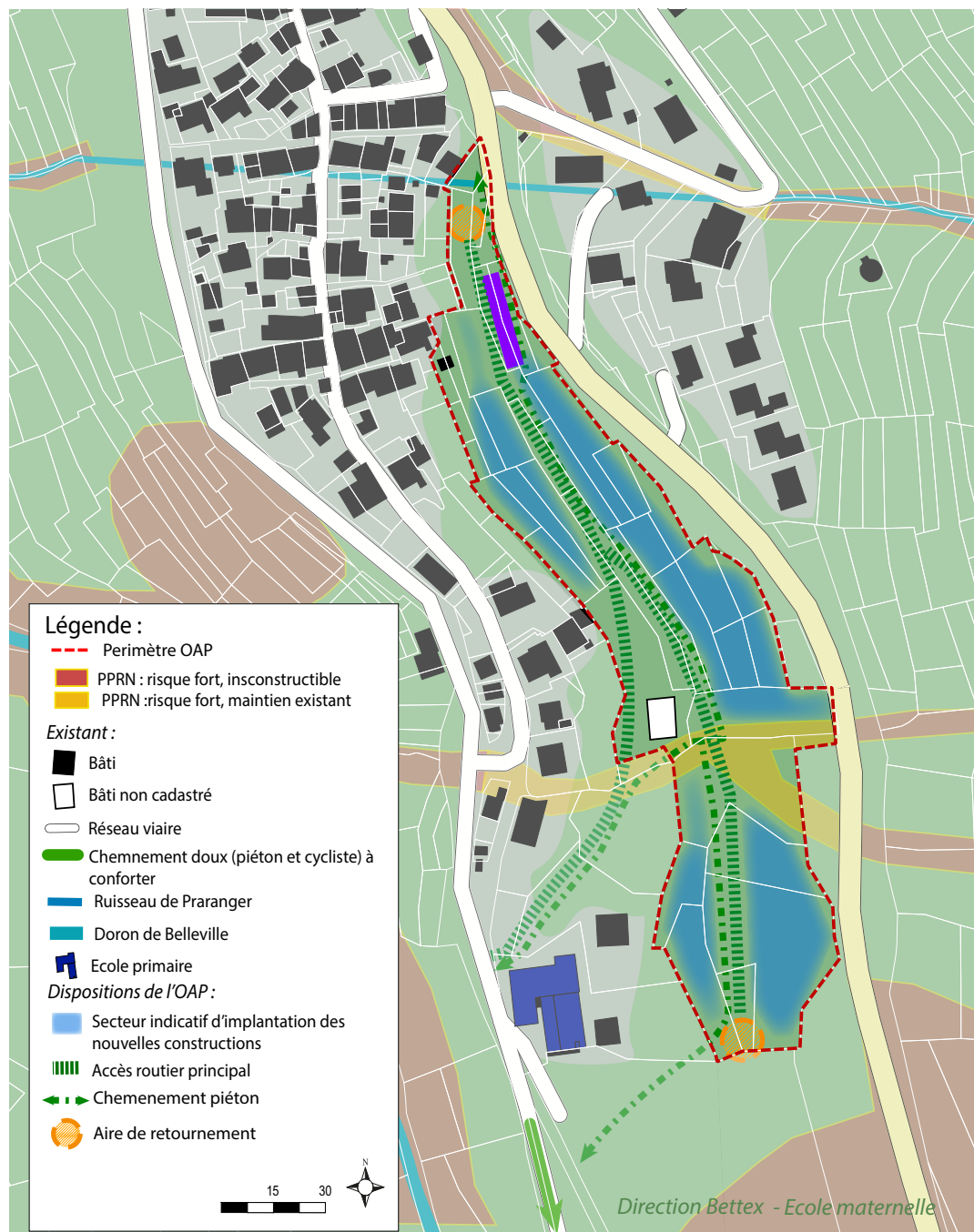
6 Développer les énergies renouvelables

- Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).

7 Adapter le système de collecte de déchets au nouveau programme

- La localisation, la capacité des conteneurs et la fréquence de collecte devra être adapté au projet, en concertation avec la CCCT.
- Les girations de véhicules de collecte (26 tonnes) et l'accès par les collecteurs devront être possibles en toute saison et à toute heure.

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une surface de 2,54 ha, se situe en contrehaut du hameau du Bettaix, à quelques centaines de mètres au Sud de Praranger et à environ 1,5 km de l'entrée des Menuires.

Ce hameau s'étend en longueur sur un axe Nord-Sud. Il a pour particularité d'être traversé par le Doron de Belleville et d'être relié, au Sud, au domaine skiable des Trois Vallées grâce au Telesiège du Bettaix.

La zone de l'OAP est située à proximité immédiate de l'école maternelle et primaire situé entre Le Bettaix et Praranger.



Zone de projet

Le contexte réglementaire

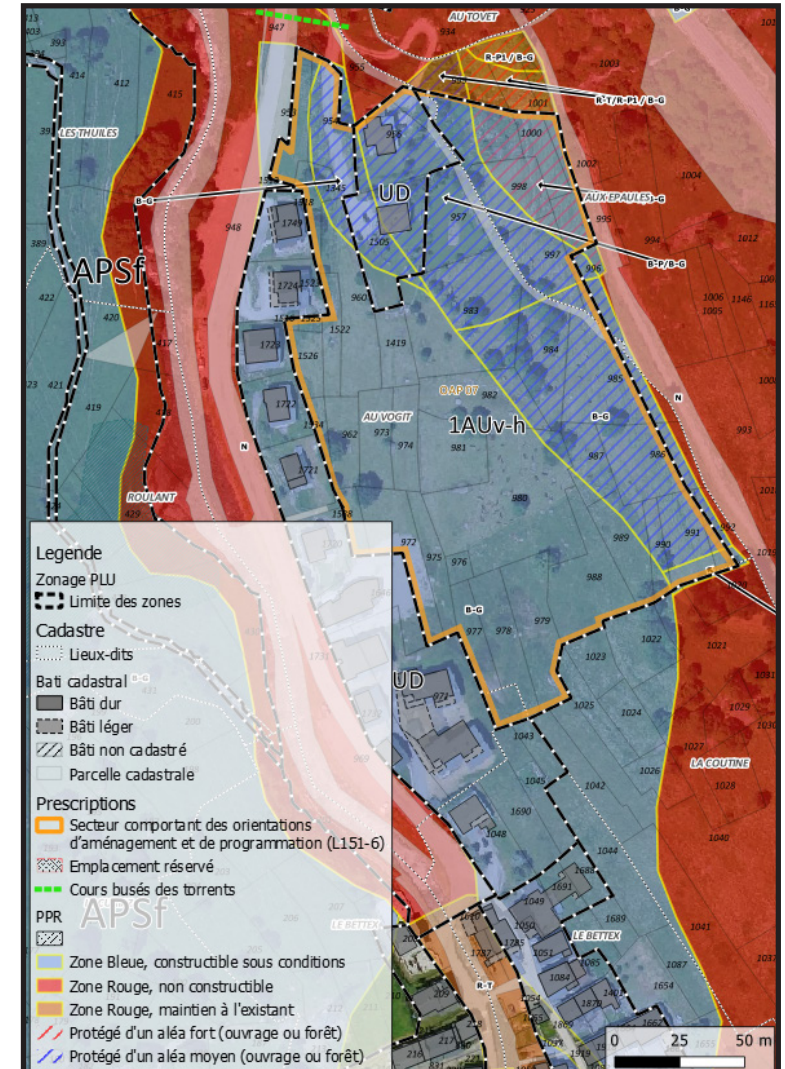
Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé en zone 1AUvh. Deux constructions sont en zone UD sont comprises dans le périmètre de l'OAP.

Dans le PLU précédent, la majorité de la zone de l'OAP était concernée par un zonage AUm. La frange Est de la zone (à la limite de la RD 117) était classée en zone agricole.

Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescriptions.

Les prescritons / recommandations pour cette zone sont énoncées à la page 34/61 du PPRN.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Concept et objectifs

Le développement de cette zone a pour objet la construction de résidences principales liées aux besoins de logements accessibles dans la vallée des Belleville. La proximité immédiate de la zone de projet avec les écoles (maternelle et primaire) est une réelle opportunité afin d'orienter la production de logements vers une population jeune et familiale, qui bénéficiera de cette proximité.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages. ;
- Renforcer les mobilités douces

2. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles ;

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de l'OAP seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme) .

Les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN mouvement de terrain.

IV. Orientations

1 Créer au moins 50 logements de types maisons individuelles et/ou accolées et petit collectif

- Afin de respecter les objectifs de densité bâtie, les constructions pourront être mitoyennes ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en oeuvre afin de garantir la vocation d'habitation principale des constructions pendant une durée d'au moins 30 ans ;
- Prévoir 30% de logements locatifs sociaux pour les collectifs d'au moins 10 logements ;
- Une maison individuelle pouvant être constituée d'un maximum de deux logements, le second logement éventuellement édifié (dont la surface ne pourra pas excéder 30 % de la surface de plancher autorisée) pourra être affecté à la location nue, meublée, touristique ou saisonnière au libre choix du propriétaire sous réserve en cas de location touristique de respecter les dispositions de l'article D 324-1 du code de tourisme.
- Le programme de logements devra comporter à minima 20% de sa surface de plancher dédiée à du logement locatif intermédiaire.
- Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 Desservir la zone par un accès routier et des cheminements piétons

- Créer un accès routier permettant la desserte des constructions de part et d'autre de la voie depuis la route de Praranger;
- Créer des cheminements piétons permettant de relier les nouvelles constructions à l'école et à Praranger au Nord et au reste du Bettaix au Sud
- La création d'un nouveau point de desserte pour les transports pourra être étudiée

3 Aménager des espaces publics

- Des espaces publics devront être aménagés entre les différents groupements de constructions.

4 Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau

- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions anciennes.
- Préserver une compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti avec le sens des faîtes dans le sens de la pente (équilibre et proportions des volumes ...).

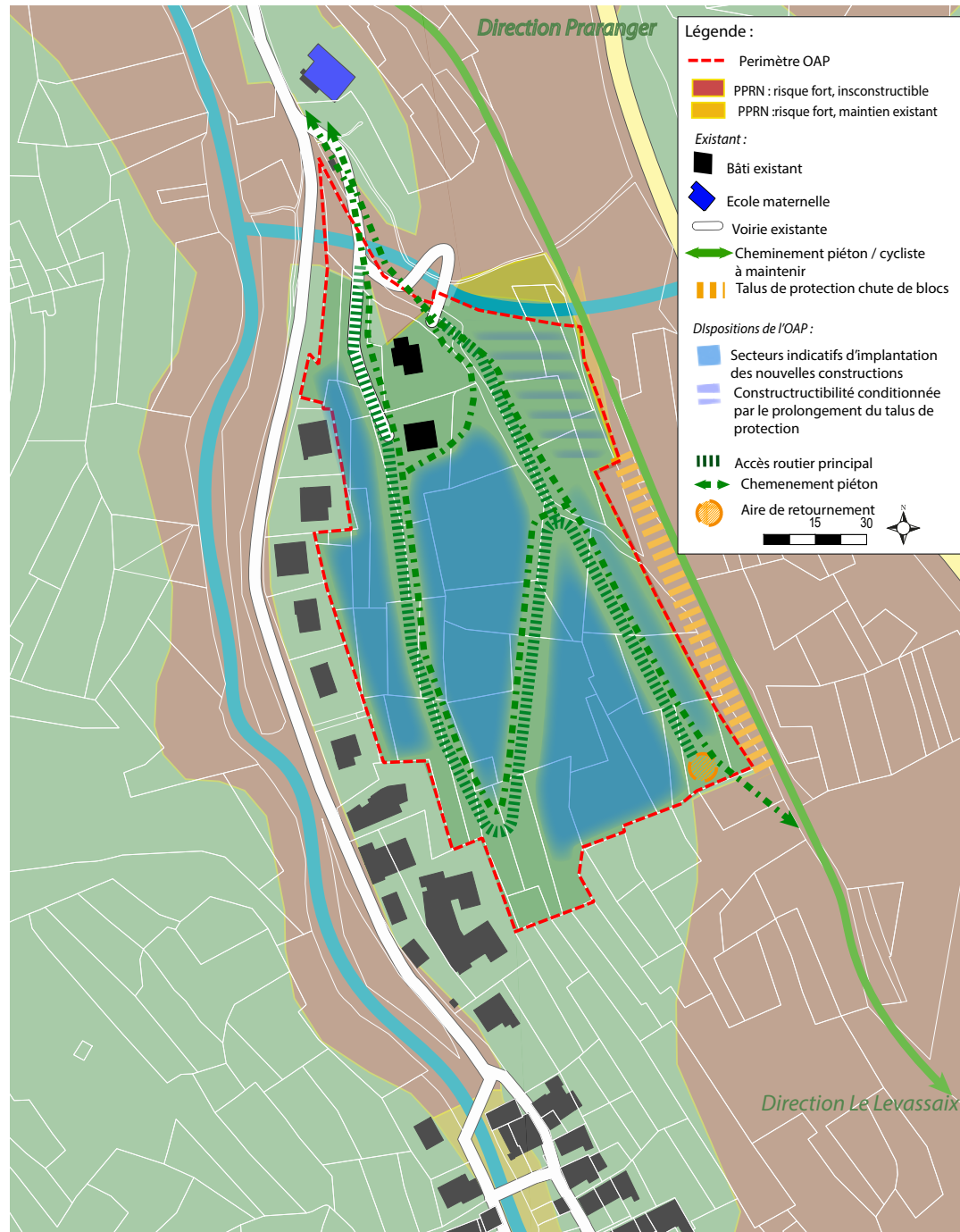
5 Développer les énergies renouvelables

- Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).

6 Adapter le système de collecte de déchets au nouveau programme

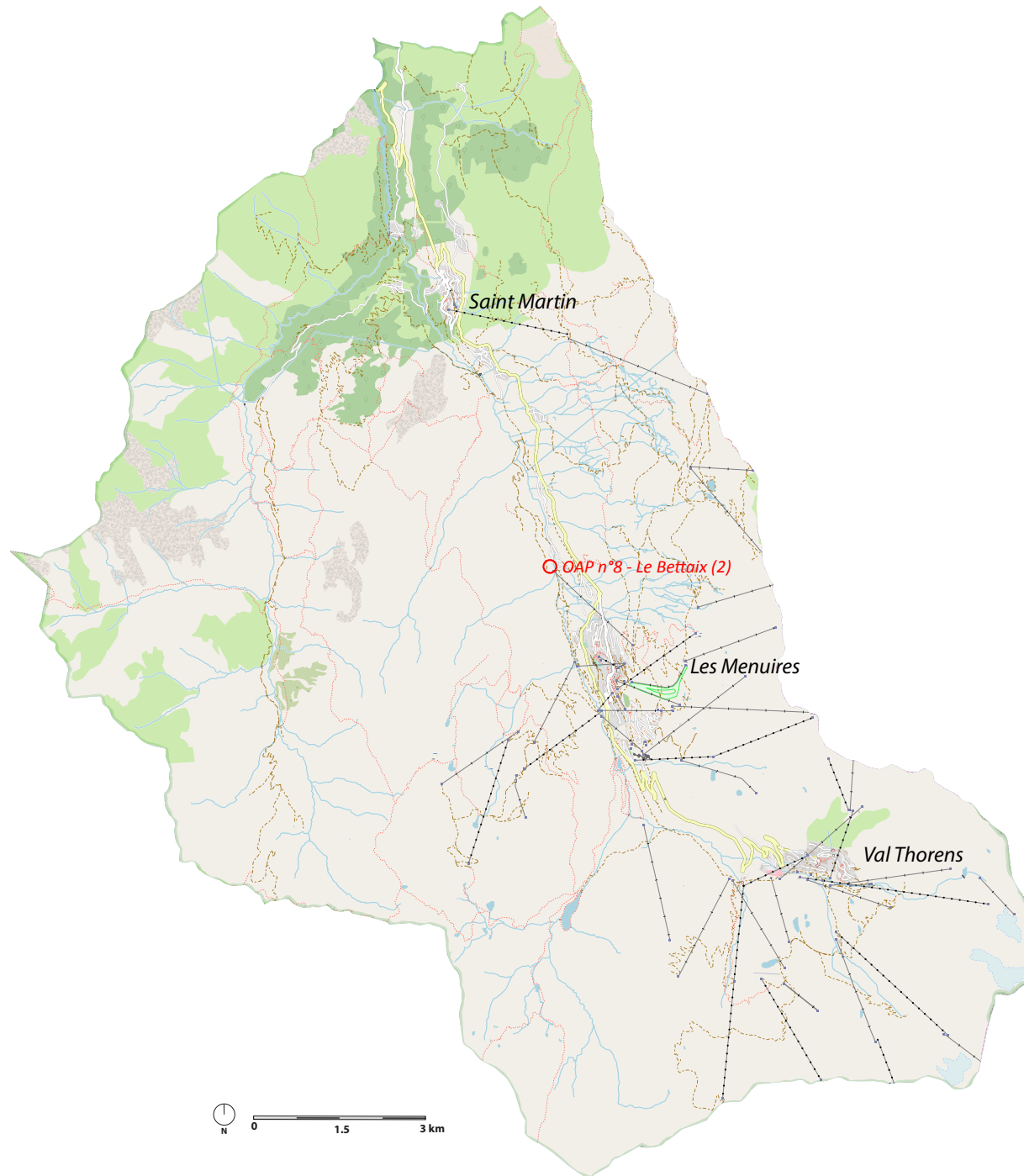
- La localisation, la capacité des conteneurs et la fréquence de collecte devra être adaptée au projet, en concertation avec la CCCT.
- Les girations de véhicules de collecte (26 tonnes) et l'accès par les collecteurs devront être possibles en toute saison et à toute heure.

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une surface de 0,8 ha, se situe au sud du hameau du Bettaix, en Rive gauche du Doron de Belleville.

Ce hameau est le seul de la commune à présenter une urbanisation de part et d'autre du Doron.

Le secteur de projet est aujourd'hui occupé par de surface enhérbée, de quelques boisements, des ensembles rocheux, une salle des fêtes et ses abords dotés de mobilier urbain (tables) ainsi que d'un potager grillagé.

Par ailleurs, la zone de projet se situe à quelques dizaines de mètres de la gare de départ du Telesiège du Bettaix, reliant le hameau au domaine skiable des Trois Vallées.



Zone de projet

Le contexte réglementaire

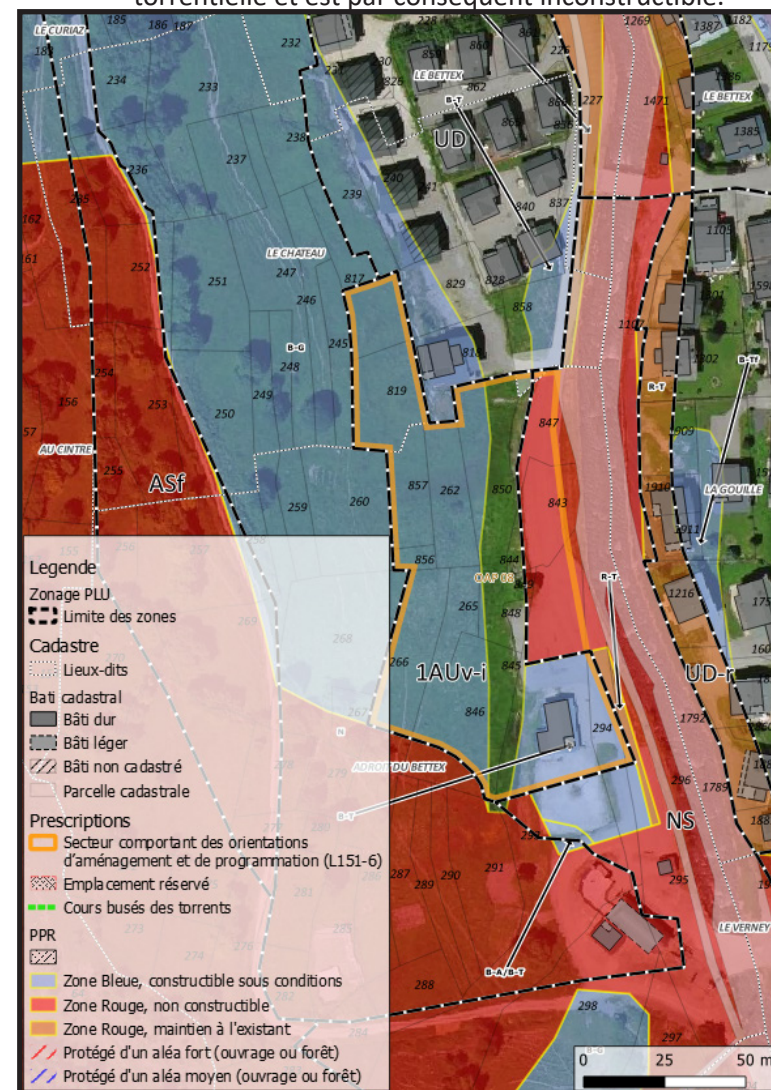
Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé en zone 1AUvi.

Dans le PLU précédent, la majorité de la zone de l'OAP était classé en zone N. La frange Ouest de la zone (en partie haute) était classée en zone agricole.

Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescriptions.

Une petite partie du périmètre de l'OAP, en bordure du Doron, est concernée par un risque fort de crue torrentielle et est par conséquent inconstructible.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Concept et objectifs

Le développement de cette zone vise à la construction de lits touristiques hôteliers durablement marchands. La proximité du Telesiège du Bettaix et le retour skieur fait de ce site un lieu préférentiel pour le développement touristique. Le charme authentique de ce hameau de montagne, la présence d'itinéraires piétons et cyclistes est une opportunité afin d'encourager un tourisme « quatre saison » sur ce secteur au charme montagnard préservé.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages.

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations ;
- S'adapter à l'évolution des modes de commercialisation ;
- Développer le tourisme estival ;
- Étaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès
- Augmenter la résilience des séjours en développant des services tout compris

3. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de l'OAP seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Sur la zone concernée, les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN mouvement de terrain.



Périmètre de l'OAP depuis la Route du Zoulou

IV. Orientations

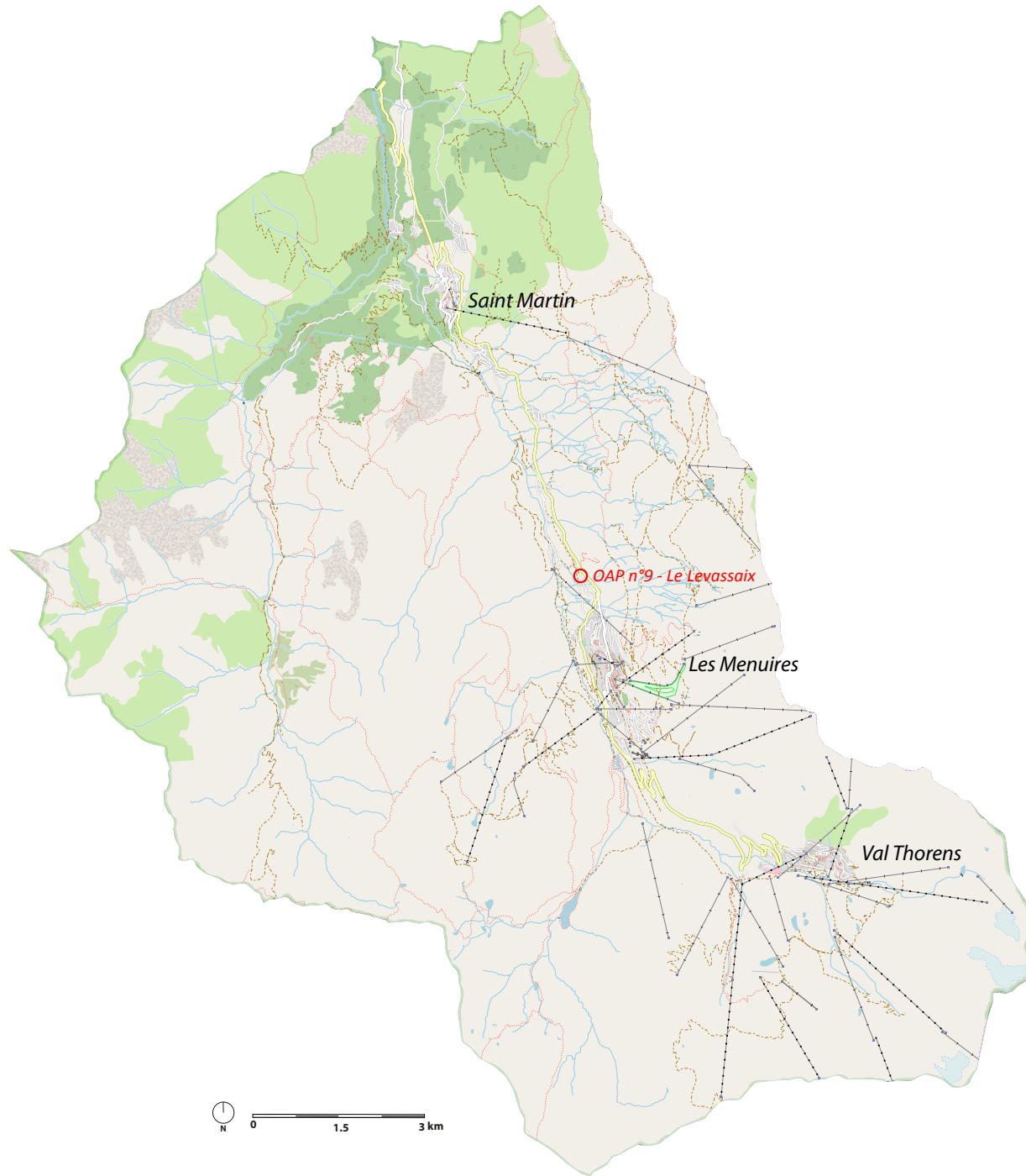
- 1 **Créer au moins 150 nouveaux lits hôteliers durablement marchands et proposer des solutions de logement pour les saisonniers**
 - Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements ;
 - Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi/samedi.
 - Proposer des hébergements aux travailleurs saisonniers sur place ou à proximité des nouveaux hébergements ;
 - Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)
- 2 **Aménager les stationnements en souterrain pour répondre aux besoins de l'opération**
- 3 **Créer un espace de transition attractif et fonctionnel entre le nouveau complexe hôtelier et le domaine skiable (télésiège et retour skieurs)**
 - Créer un espace public qualitatif à l'interface entre le domaine skiable et les hébergements ;
 - Aménager des points de chausse et déchausse du matériel entre la gare de départ du Télésiège du Bettaix et la sortie skieur du nouveau complexe hôtelier (mobilier urbain) ;
- 4 **Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau**
 - Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions anciennes ;
 - Préserver une compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportions des volumes ...).
- 5 **Développer les énergies renouvelables**
 - Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).
- 6 **Adapter le système de collecte de déchets au nouveau programme**
 - La localisation, la capacité des conteneurs et la fréquence de collecte devra être adaptée au projet, en concertation avec la CCCT.
 - Les girations de véhicules de collecte (26 tonnes) et l'accès par les collecteurs devront être possibles en toute saison et à toute heure.

V . Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Contexte urbain et paysager

L'OAP du Levassaix concerne deux secteurs de projet au Sud du hameau pour une surface cumulée d'environ peu un hectare (0,7 ha pour la zone située à l'Ouest et 0,3 ha pour celle située à l'Est).

Le Levassaix, situé à environ 1700 mètres d'altitude, est le hameau le plus haut de la commune. En effet, il n'est situé qu'à quelques centaines de mètres de l'entrée des Menuires.

Le contexte réglementaire

Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé en zone 1AUvj et 1AUvk. Un emplacement réservé est destiné à accueillir la voie de desserte de la zone 1AUvk.

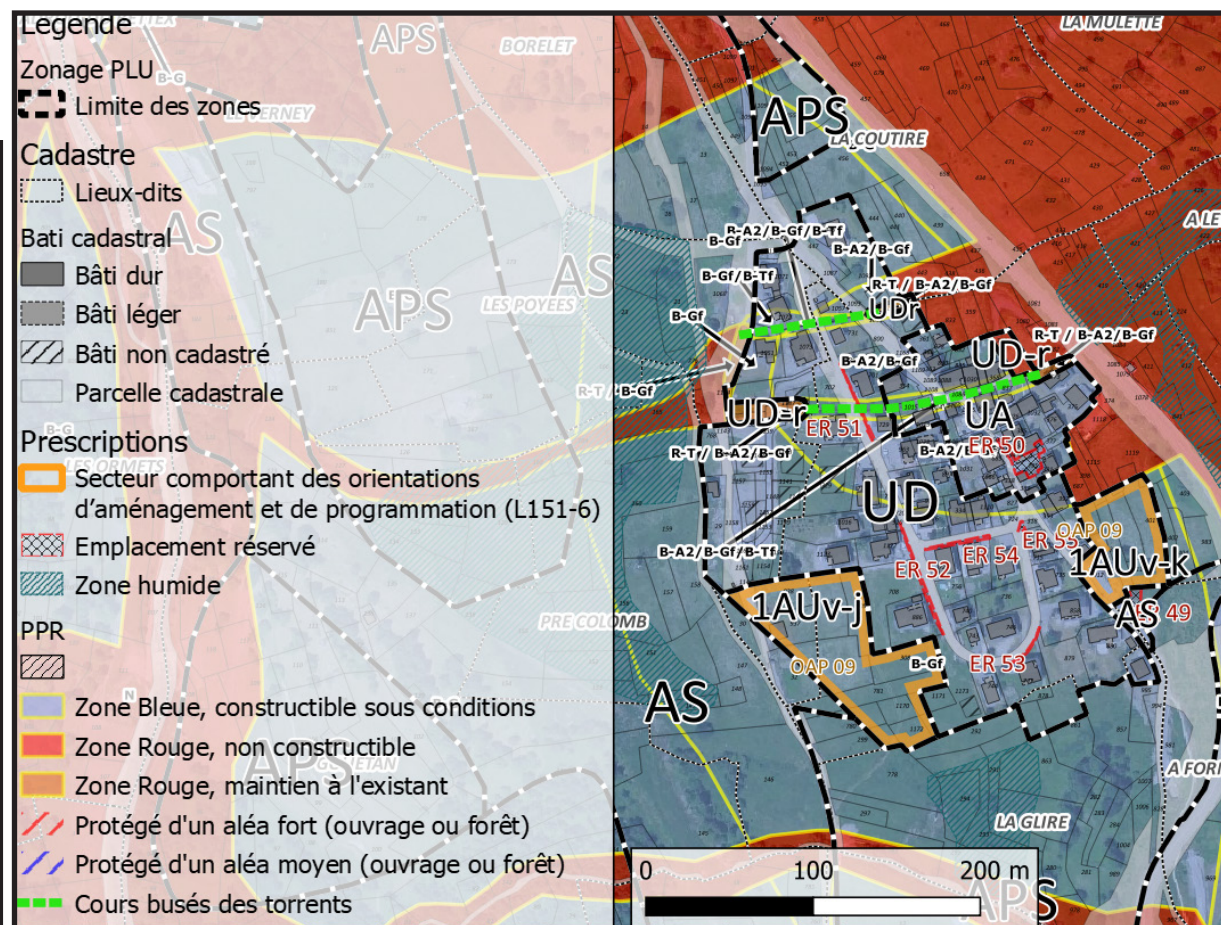
Dans le PLU précédent, les deux zones étaient classées en AUmz.

Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre des deux secteurs concernés par l'OAP sont situés en zone bleue au titre du PPRN, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain, concernée par des prescription.



Zone de projet



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Concept et objectifs

Les deux zones sont destinées à accueillir des constructions à destination d'habitation afin de parachever le développement du hameau et d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des stations.

Le développement de cette zone devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Préserver le cadre de vie des villages.

2. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles ;

- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année ;

III. Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions dans le périmètre de l'OAP seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront respecter le règlement (annexé au règlement du PLU) de la zone bleue du PPRN mouvement de terrain.



**Zone de projet située
au Sud-Ouest**



**Zone de projet située
au Sud-Est**

IV. Orientations

1 Créer au moins une trentaine de logements dans deux opérations d'ensemble distinctes

- La zone 1AUv-k sera réservée à l'implantation de constructions de type petit collectif;
- La zone 1AUv-j sera réservée à l'implantation de maisons individuelles et/ou accolées ;
- Afin de respecter les objectifs de densité bâtie, les constructions pourront être mitoyennes ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la vocation d'habitation principale des constructions pendant une durée d'au moins 30 ans ;
- Une maison individuelle pouvant être constituée d'un maximum de deux logements, le second logement éventuellement édifié (dont la surface ne pourra pas excéder 30 % de la surface de plancher autorisée) pourra être affecté à la location nue, meublée, touristique ou saisonnière au libre choix du propriétaire sous réserve en cas de location touristique de respecter les dispositions de l'article D 324-1 du code de tourisme.
- Le programme de logements devra comporter à minima 20% de sa surface de plancher dédiée à du logement locatif intermédiaire.
- Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 Desservir chacune des zones par un accès routiers

- Pour la zone 1AUvj : créer un accès central qui desservira les constructions de part et d'autre avec bouclage sur la voirie communale.
- Pour la zone 1AUvk : créer un accès en partie basse de la zone située à l'Est, avec aire de retournement.

3 Aménager des espaces publics

- Des espaces publics devront être aménagés ou confortés (aire de jeu existante sur la zone de projet située à l'Est) entre les nouvelles constructions et le cœur du hameau ;

4 Conserver le caractère rural, architectural et paysager du hameau

- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R+1+combles maximum ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions anciennes ;
- Préserver une compacité et la silhouette générale des hameaux, le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportions des volumes ...).

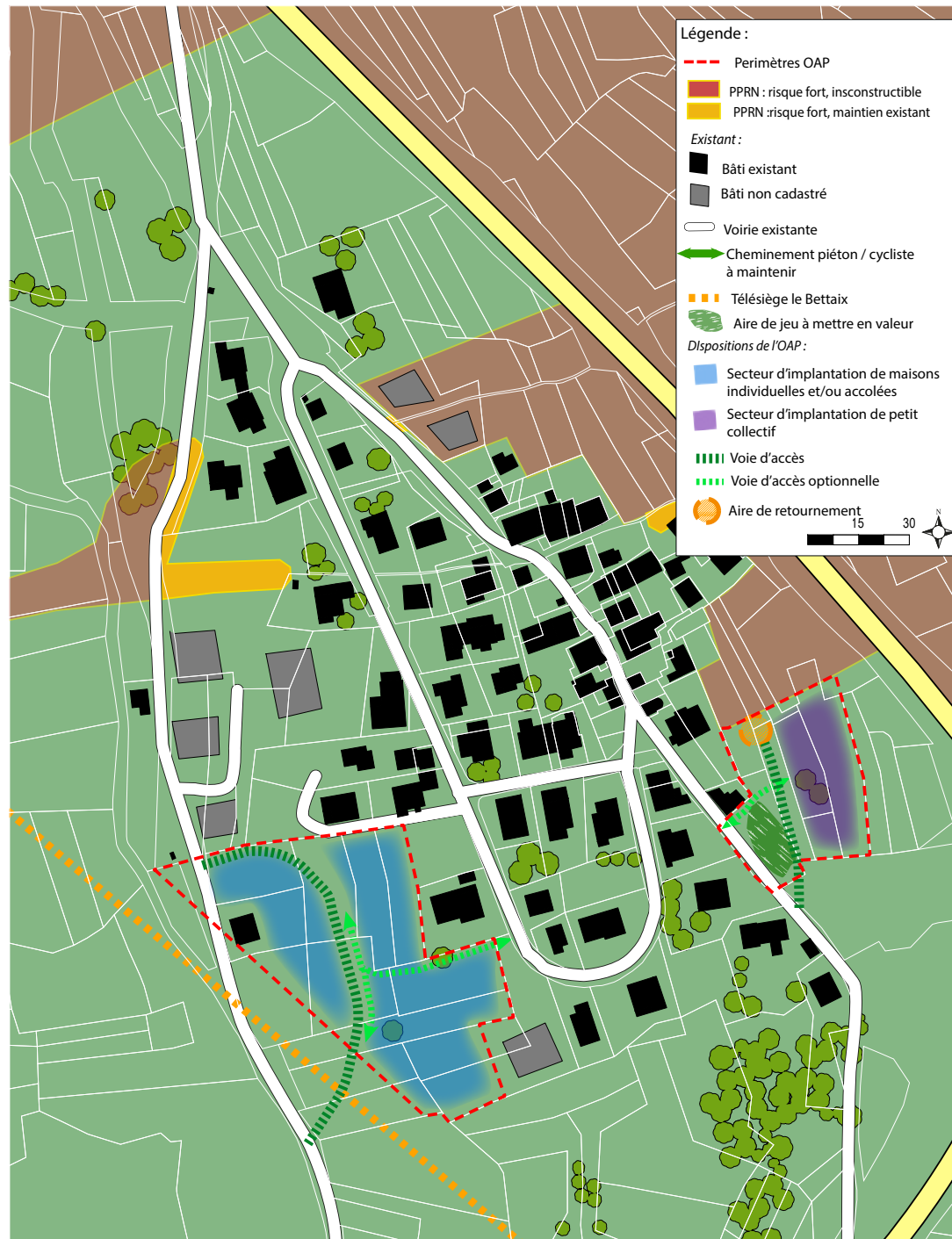
5 Préserver les zones humides à proximité

- Les constructions et aménagements ne devront pas porter atteinte aux zones humides à proximité et à leur espace de fonctionnalité (voir localisation sur le plan de zonage).

6 Développer les énergies renouvelables

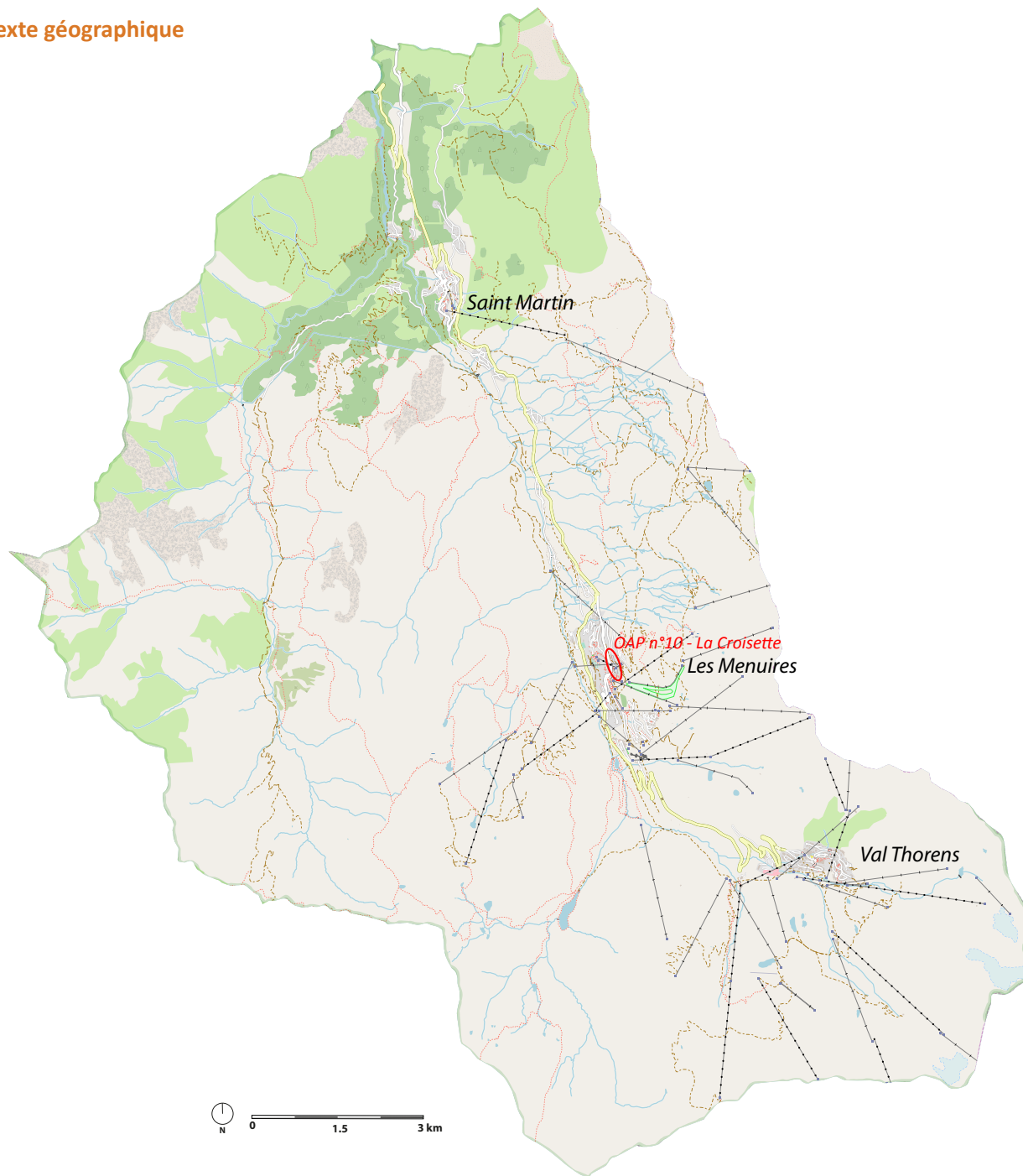
- Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, la collectivité pourra étudier les possibilités existantes voire innovantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. à partir d'énergie renouvelable (solaire, bois-énergie, méthanisation, récupération de chaleur fatale).

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



La station de des Menuires, qui s'étage entre 1850 mètres (Preyrand, Reberty 1850) et 2000 mètres (Reberty 2000) a été inaugurée en 1964 et fait partie du domaine skiable des 3 Vallées avec sa voisine située dans la même Vallée, Val Thorens, ainsi que Meribel, Courchevel et Orelle sur les vallées voisines. La station des Menuires est réputée pour attirer une clientèle sportive et familiale, tant française qu'étrangère.

La station compte presque 30 000 lits touristiques répartis dans différents quartiers. La station, dotée d'atouts majeurs et ayant su développer son offre touristique et l'adapter à l'évolution de la clientèle compte parmi les stations les plus réputées du Monde.

De nombreuses activités proposées en été lui permet d'afficher un taux de fréquentation satisfaisant en juillet et en aout.

L'offre d'hébergement des Menuires est très hétérogène. Certains immeubles, les plus anciens, nécessitent des rénovations et ne sont aujourd'hui plus sur le marché touristique. Ils sont alors considérés comme des « lits froids » ou « volets clos » en raison de leur absence de productivité sur le marché touristique. En revanche, des opérations récentes comme Reberty 2000 ou Le Coeur des Loges à Preyrand ont permis de développer de nouveaux lits chauds, en adéquation avec les attentes de la clientèle.

Le contexte urbain et paysager

Le périmètre de l'OAP de La Croisette, de 13,2 ha, comprend les abords de l'avenue de la Croisette, les abords du clocher ainsi que le front bâti ceinturant la grenouillère des Menuires.

La zone comprend aujourd'hui des immeubles à vocation d'hébergement touristique principalement mais aussi des espaces publics, de nombreux commerces (galerie marchande de la Croisette), des zones de stationnement...

Le quartier de La Croisette est le premier noyau urbain des Menuires, dont les travaux débutent dans les années 1960. Il joue un rôle central à l'échelle de la station.

Ce quartier est un espace clef et multifonctionnel accueillant à la fois le front de neige, mais aussi de nombreux hébergements, des bars et restaurants et de nombreux commerces, notamment dans la galerie commerçante de la Croisette.



L'avenue de la Croisette



Vue sur le clocher depuis la gare d'arrivé du tc de la Croisette



Périmètre de l'OAP depuis le gare intermédiaire du tc de la masse

Le contexte règlementaire

Le périmètre de l'OAP est principalement en zone USM (zone urbaine de la station des Menuires au cœur du domaine skiable).

Il comprend aussi deux petite zones UE (piscine municipale des Menuires et zone dédiée à l'aménagement d'un parking souterrain sur la route de Reberty).

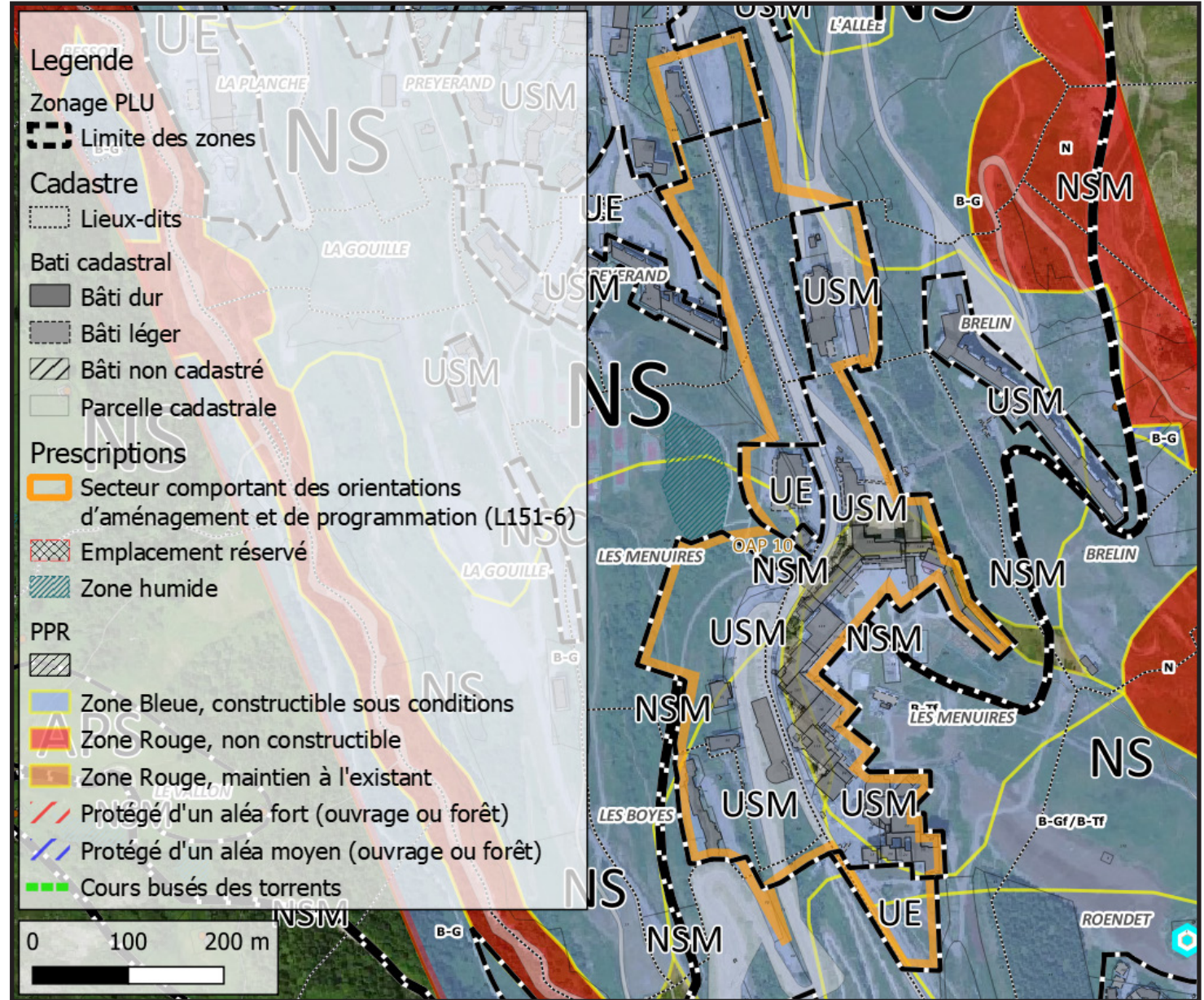
Trois petites parcelles (à l'Est du Belambra, au Sud de la piscine et au Sud du périmètre de l'OAP) sont classés en zone NS (zone naturelle support du domaine skiable). Les abords de l'avenue de la Croisette, constituant des espaces de plantations, sont également classés en zone NS.

Dans le PLU précédent, la majorité du périmètre était classé en zone US. La parcelle entre le Belambra et l'avenue de la croisette aujourd'hui classé en Ns se trouvait en USH z 35 (présence de risque naturel et hauteur à 35 mètres). Deux petites zones comprises sur le périmètre de l'OAP étaient classées en USz (présence de risque au titre du PIZ).

Le contexte du risque

L'ensemble du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible de glissement de terrain. Les prescriptions/recommandations concernant cette zone sont exposés à la page 34/61 du règlement écrit du PPRN.

Le secteur de la grenouillère est concernée par un risque faible de crue torrentielle. Les prescriptions / recommandations concernant cette zone sont exposés à la page 31/60 du PPRN.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Enjeux et objectifs

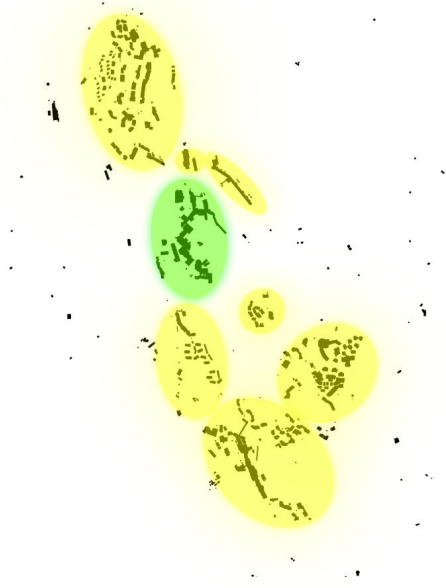
1. Densification et limitation de la consommation d'espace

Le quartier de la Croisette dispose d'une situation géographique centrale à l'échelle des Menuires.

Il est aussi le point névralgique indispensable au fonctionnement de la station, drainant de nombreux flux skieurs et piétons et abritant la plupart des commerces et services de la station.

Cependant, les différentes phases d'aménagement de la station des Menuires, matérialisées par des opérations ponctuelles et l'absence de réflexion globale, aboutissent à un tissu urbain multipolaire et parfois assez peu dense.

Cette stratégie de développement est fortement consommatrice d'espace et va à l'encontre des objectifs de limitation de l'étalement urbain. De plus, les quartiers des Menuires tendent à se développer de manière indépendante au risque de faire de la Croisette une centralité uniquement géographique à l'échelle de la station .



La Croisette, un quartier central à l'échelle des Menuires

2. Perméabilité du tissu urbain et confrontation des usages

L'avenue de la Croisette (ancienne D 117) est aujourd'hui un axe uniquement fonctionnel, lié aux déplacements motorisés. Elle occupe une place centrale dans la station, à l'interface entre les différents quartiers (Preyrand et Brelin par exemple).

Cette avenue a tendance à « fracturer » le tissu urbain des Menuires et ne permet pas aux différentes entités urbaines de dialoguer entre elles.

L'aménagement de la déviation de la D117 en 2006 a permis d'apaiser cet axe. Il s'agit maintenant de réaliser les aménagements qui permettront de le rendre plus perméable afin de connecter physiquement et symboliquement les quartier amonts et aval de la station autour de la centralité que constitue la Croisette et son avenue.



L'avenue de la Croisette, un élément de fracture dans le fonctionnement de la station

3. Qualité de l'espace public

La station des Menuires, et en premier lieu le secteur de la Croisette, a été conçu dans les années 1970, où la voiture occupait une place centrale dans les stratégies d'aménagement et consommait beaucoup d'espaces (circulation, parkings aériens).

Si cette philosophie d'aménagement était adaptée à l'époque de l'avènement des transports motorisés, elle est aujourd'hui en décalage par rapport aux enjeux environnementaux et aux attentes d'une clientèle à la recherche d'un environnement paisible et préservé permettant un certain dépaysement par rapport aux environnements urbains classiques.

Il est important de conserver une offre en stationnement aériens peu réglementé afin de conserver l'attractivité de la station au regard d'une clientèle souvent jeune et familiale. Cependant, il est important pour les nouvelles opérations de développer leurs propres places de stationnement en souterrain de manière à valoriser les abords des bâtiments à travers l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.

La collectivité, disposant d'une part significative du foncier, pourra aussi cibler des secteurs pour la construction de parkings publics souterrain afin d'encourager la réduction progressive de l'emprise de la voiture dans le paysage de la station.

Le clocher est aujourd'hui un véritable point de repère visuel au sein des Menuires. Cependant, les parkings aériens qui se trouvent de part et d'autre de du clocher ainsi que l'absence de traitement paysager de ses abords en font un espace sous-fréquenté.

Les abords de la galerie commerçante côté avenue est aussi un espace peu lisible : les espaces interstitiels ne sont pas valorisés et les entrées de la galerie sont difficilement identifiables

En somme, si le « côté front de neige » de la croisette est un lieu de vie et de rencontre essentiel à l'échelle de la station, « l'arrière » de la Croisette (côté Avenue) et les abords de du clocher sont à requalifier afin d'augmenter leur fréquentation et d'assumer leur rôle de centralité à l'échelle des Menuires.



4. Architecture et identité du quartier

La station des Menuires présente un héritage marqué du courant urbanistique et architectural moderne (ou fonctionnaliste). En effet, la station abrite des bâtiments présentant des styles architecturaux et des volumétries typiques des « villes importées à la montagne » conçues dans le cadre du Plan Neige*. Le front bâti de la Croisette, ou Brelin (photo 1), classé patrimoine du XX^{ème}, est aujourd'hui un emblème de la station.

Seulement, les Menuires et l'avenue de la Croisette est aussi bordée de constructions plus récentes, à l'architecture néo-régionaliste, dans un style plus local. Le Coeur des Loges (photo 2) est à l'image de ces aménagements récents dont le confort intérieur et l'aspect extérieur sont d'avantage en phase avec l'évolution des attentes de la clientèle depuis l'inauguration de la station.



Les abords de la Croisette, par leurs caractéristiques urbaine et architecturales, présentent une identité forte qu'il est important de maintenir et de protéger d'une part en continuant de proposer une architecture moderne et innovante garantissant une bonne insertion paysagère mais aussi en aménageant des bâtiments d'architecture plus local permettant une mise en valeur de l'environnement montagnard à l'image de Coeur de Loges par exemple.

*: Le Plan neige s'inscrit dans une politique nationale d'équipement de la montagne, est mis en place par l'Etat à partir de 1964. Ce plan est un concept de stations d'altitude très fonctionnelles, au service du ski, fondées sur un urbanisme vertical. Il est à l'origine de la création de 150 000 lits dans les Alpes en quatre ans.

Le développement des abords de la Croisette devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Prévoir le développement des stations prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante
- Préserver les vues vers le grand paysage
- Renforcer les mobilités douces

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations
- Développer le tourisme estival
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable
- Étaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès
- Améliorer la fonctionnalité, la qualité des espaces publics et renforcer les cœurs de station pour améliorer le niveau de service

3. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins
- Veiller au maintien et à la pérennité ou à l'amélioration de la qualité des services et commerces de proximité à l'année pour les habitants permanents ;
- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année.

III. Orientations

1 **Densifier les abords de la Croisette en construisant de nouveaux hébergements, hôteliers ou para-hôteliers durablement marchands**

- Construire l'équivalent de 10 000 m² de STP maximum* en suivant les ratios par type d'hébergement donnés dans l'OAP hébergements hôteliers et touristiques.
- Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques ne pourront excéder plus de 12 000 m² de surface de plancher dans le cadre d'une opération en une ou plusieurs tranches (à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques) ;
- Tous les moyens seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements ;
- Tous les moyens seront mis en œuvre afin de proposer des hébergements aux travailleurs saisonniers sur place ou à proximité des nouveaux hébergements ;
- Tous les moyens seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi/samedi ;
- Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 **Développer une nouvelle offre de stationnements en souterrain**

- Construire un parking souterrain au Sud du périmètre de l'OAP sur la route de Reberly (de manière générale, les accès souterrains doivent présenter une hauteur de 4,5 m. min).

3 **Requalifier l'avenue de la Croisette et permettre aux piétons de se la réapproprier en développant les modes de déplacement doux**

- Redonner de la place aux piétons et aux cyclistes le long de l'avenue ;
- Requalifier les abords de l'avenue à travers l'aménagement d'espaces publics paysagers
- Aménager de nouveaux cheminements doux d'Est en Ouest mais aussi des ouvrages de franchissement (passages piétons) sur l'avenue.

*STP résiduelle sur la station compte tenu des projets touristiques à Reberly 2 000 (4 000 m² de STP) et du potentiel constructible dans la station (2 683 m² de STP) et une STP résiduelle pour les Menuires de 16 513 m² (voir rapport de présentation).

4 **Réaménager le domaine skiable en fonction des différents programmes**

- Aménager un cheminement skieur pour permettre aux nouveaux hébergements au Nord du Club Belambra de proposer des séjours « ski au pieds » ;
- Réaménager la piste au regard du projet sur l'actuel parking des Moniteurs : aménagement d'un passage à travers (en dessous) des nouvelles constructions permettant de conserver cette liaison stratégique Croisette / Masse.

5 **Requalifier les abords de la galerie commerçante**

- Valoriser les commerces et mettre en valeur les commerces depuis l'avenue de la croisette ;
- Valoriser et rendre plus lisibles les trois entrées principales de la galerie grâce à un mobilier urbain adapté et une signalétique permettant de les identifier ;
- Développer un espace public et paysager qualitatif sur les zones interstitielles le long de la galerie.

6 **Préserver les vues depuis La Croisette vers la Masse**

- La volumétrie des nouvelles constructions à proximité de la gare d'arrivée du Télécabine de la Croisette devront permettre de préserver les vues vers la Masse

7 **Adapter le système de collecte de déchets au nouveau programme**

- La localisation, la capacité des conteneurs et la fréquence de collecte devra être adapté au projet, en concertation avec la CCCT.
- Les girations de véhicules de collecte (26 tonnes) et l'accès par les collecteurs devront être possibles en toute saison et à toute heure.

8 **Préserver les zones humides à proximité**

- Les constructions et aménagements au droit du parking des moniteurs ne devront pas porter atteinte à la zone humide attenante (voir localisation sur le plan de zonage).

IV. Schéma de synthèse opposable

Légende :

--- Perimètre OAP

Existant :

■ Bâti

○ Réseau viaire

● Entrée de galerie commerçante à valoriser

■ Stationnement (ou dépose minute) existant à conserver

→ Cheminements piétons existants à mettre en valeur

→ Liaisons skieurs stratégiques à conserver

■ Plantations à conserver

Dispositions de l'OAP :

■ Secteur d'implantation d'hébergements hôtelier et touristiques avec parking en souterrain

Ⓟ Nouveau parking souterrain

→ Cheminements doux à créer en lien avec l'apaisement de l'avenue de la Croisette

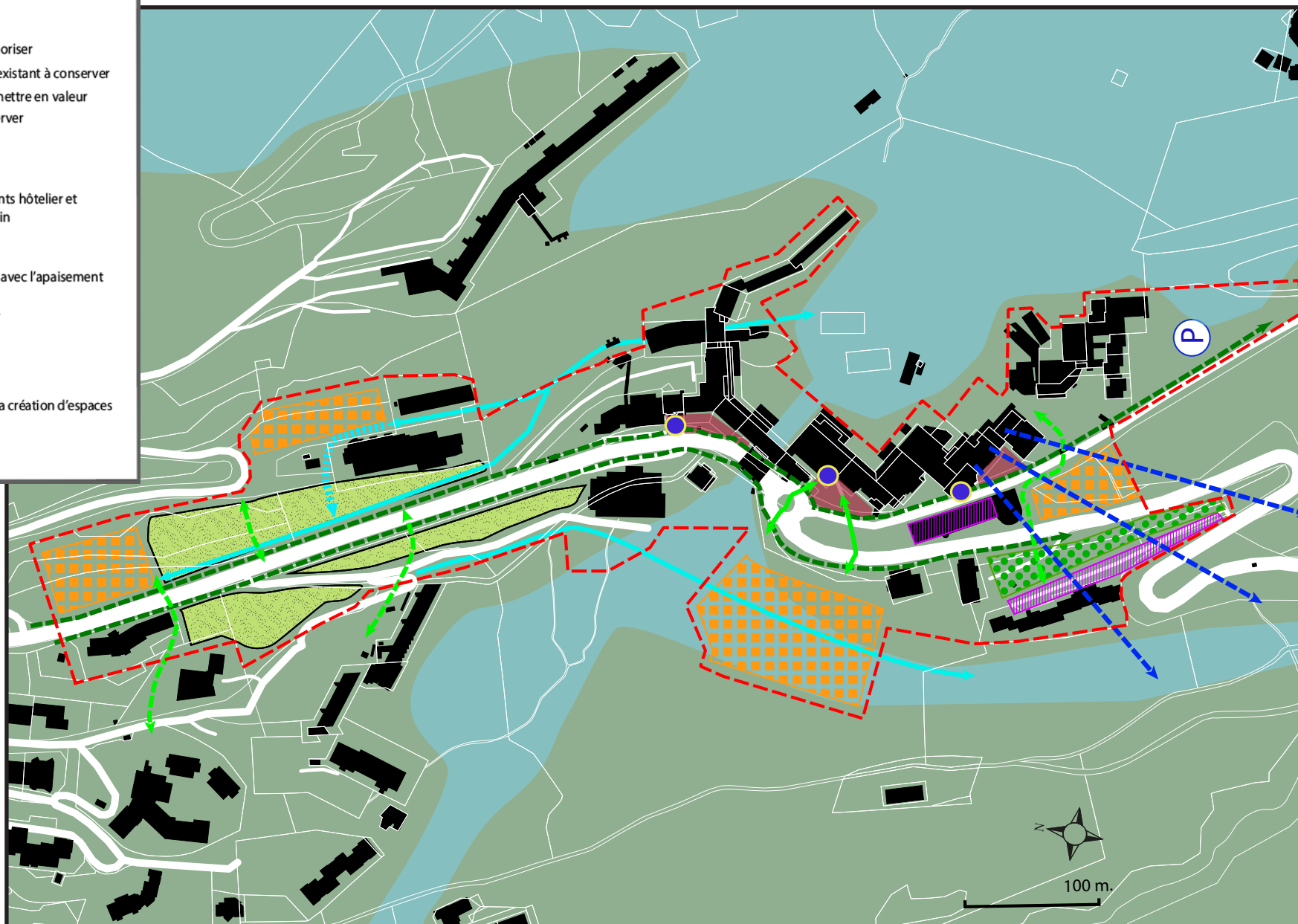
→ Cheminements piétons à aménager

→ Cheminements skieur à aménager

→ Vues à préserver

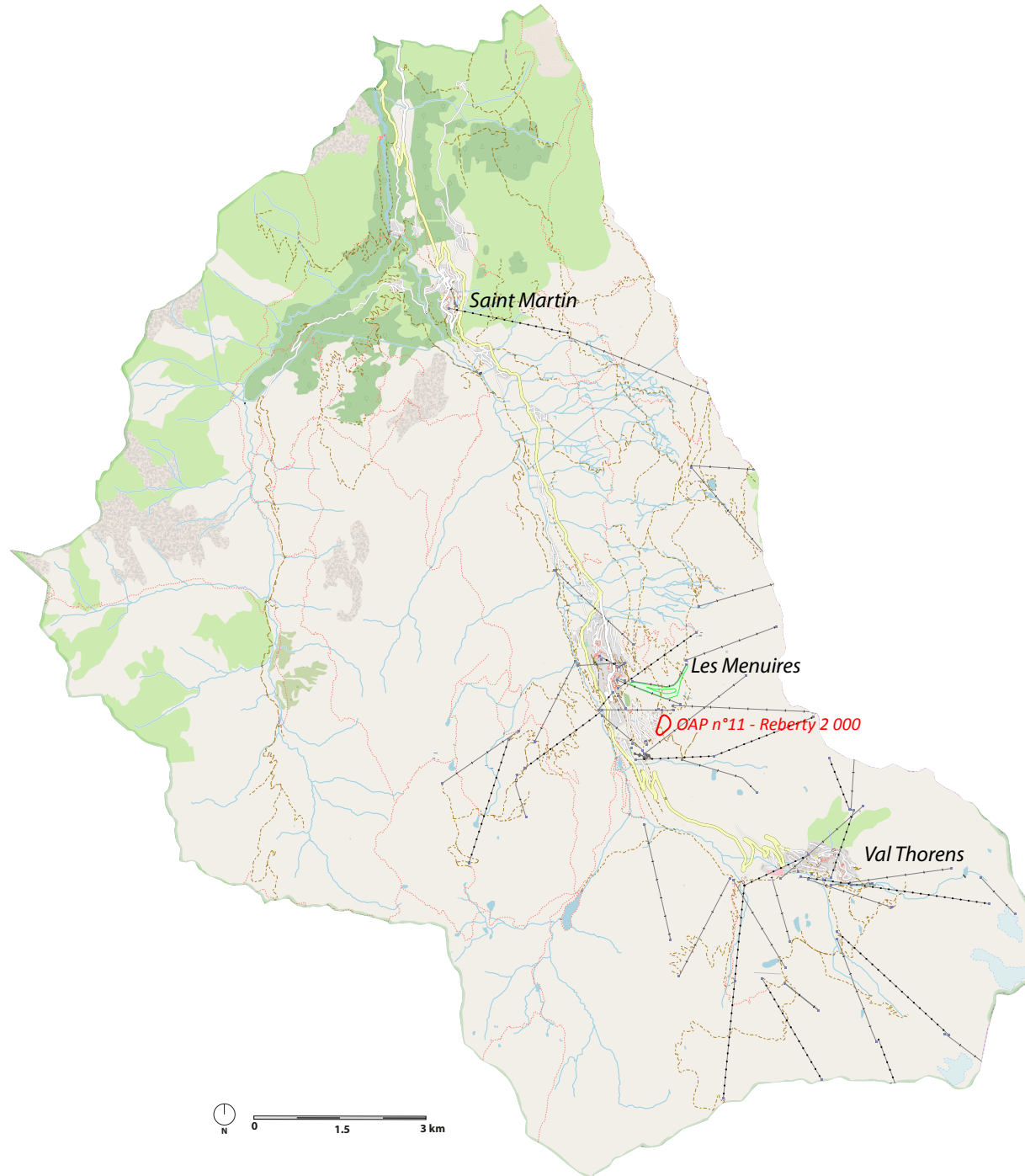
■ Espaces interstitiels à investir pour la création d'espaces publics qualitatifs

■ Zone non bâtie



I. Contexte

Contexte géographique



Le contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP, d'une superficie de 0,76 ha est situé sur la bordure Nord de Reberty 2000, correspondant principalement à des surfaces artificialisées, enherbées et remaniées entre le secteur bâti et le domaine skiable.

Ce quartier est le dernier à avoir vu le jour aux Menuires. Il est composé principalement d'hébergements touristiques de volumes variés (entre le chalet individuel et la résidence de plusieurs centaines de lits pour le Village Club Soleil par exemple).

L'architecture de Reberty est proche de l'identité savoyarde avec des constructions issues de matériaux locaux : pierres de pays, bois...

Le contexte réglementaire

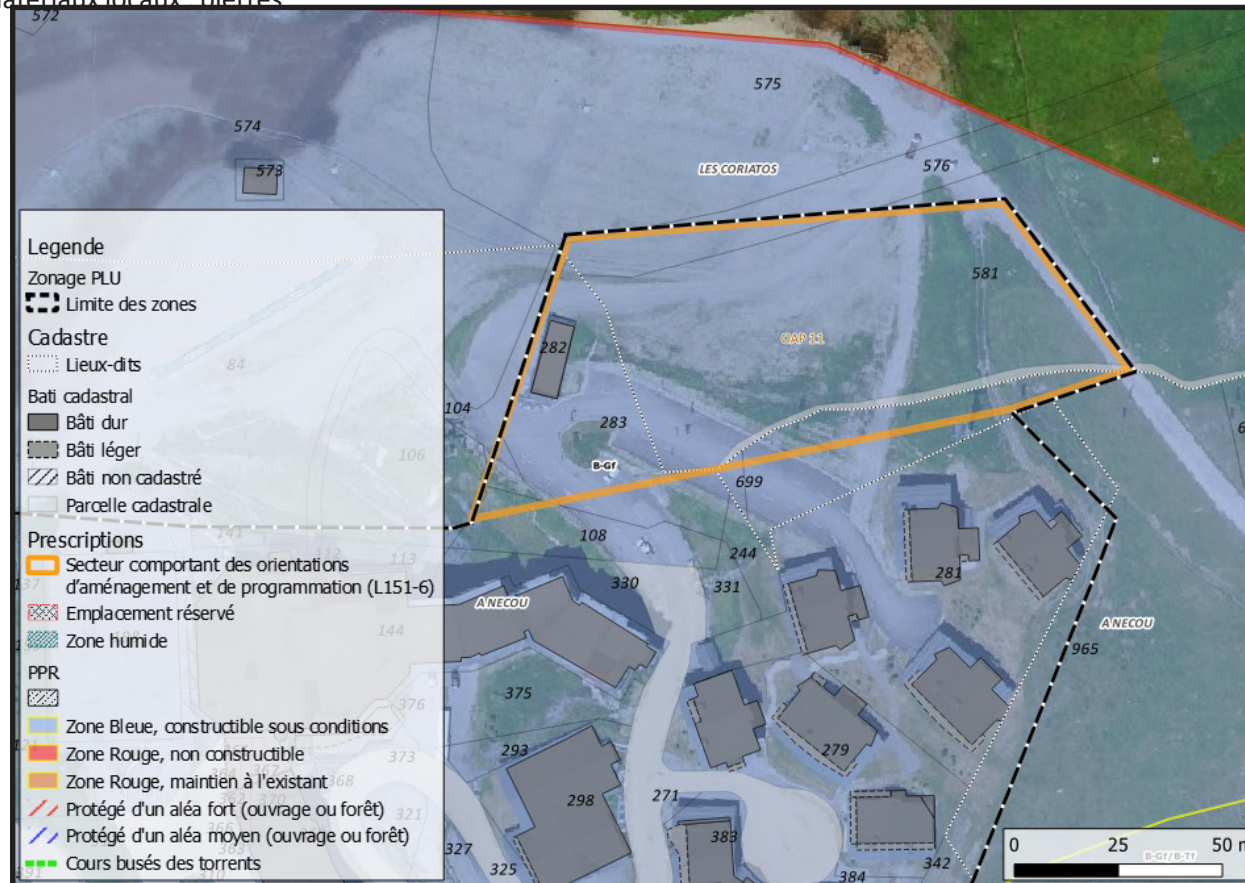
Dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre de l'OAP est classé dans sa globalité en zone USM.

Dans le PLU précédent, le périmètre de l'OAP était classé en globalité en zone Ns.

Le contexte du risque

L'ensemble de du périmètre de l'OAP située en zone bleue au titre du PPR, zone constructible à risque faible ou moyen glissement de terrain et crue torrentielle, concernée par des prescriptions.

es prescriptions/recommandations concernant cette zone sont exposés aux pages 31/64 et 34/61 du règlement écrit du PPRN.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Concept et objectifs

L'OAP a pour objectif d'encadrer le développement d'hébergements touristiques, hôteliers et para-hôteliers, lié au parachèvement du quartier de Reberty 2 000

Le développement de ce secteur devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations
- Développer le tourisme estival
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable
- Etaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès

3. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins
- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année.

III. Orientations

- 1 **Créer de nouveaux hébergements durablement marchands**
 - Créer environ 5000 m² de SDP à destination d'hébergements hôteliers et touristiques (hôtellerie / parahôtellerie ou résidence de tourisme).
 - Tous les moyens seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements ;
 - Tous les moyens seront mis en œuvre afin de proposer un hébergements aux travailleurs saisonniers sur place ou à proximité des nouveaux hébergements ;
 - Tous les moyens seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi/samedi ;
 - Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)
- 2 **Aménager des stationnements au sein des constructions, en souterrain permettant de répondre aux besoins de l'opération**
- 3 **Desservir la zone par des accès routiers et des cheminements piétons**
 - Créer des accès routier depuis le réseau viaire existant ;
 - Créer des cheminements piétons afin de relier le nouveau quartier au coeur de Reberthy et au jardin d'enfant.
- 4 **Préserver les vues depuis les constructions existantes**
 - La volumétrie des nouvelles constructions situées dans les secteurs identifiés sur le schéma de principe de l'OAP devra permettre de préserver les vues filantes vers le grand paysage.
- 5 **Garantir aux constructions existantes un retour ski au pied**
- 6 **Conserver le caractère rural, architectural et paysager du site**
 - Intégrer les nouvelles constructions dans l'architecture et le paysage de Reberthy 2000
 - Préserver une compacité et la silhouette générale du site, le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportion des volumes).
- 7 **L'axe du télésiège pourra être modifié en fonction du projet**
- 8 **Adapter le système de collecte de déchets au nouveau programme**
 - La localisation, la capacité des conteneurs et la fréquence de collecte devra être adapté au projet, en concertation avec la CCCT.
 - Les girations de véhicules de collecte (26 tonnes) et l'accès par les collecteurs devront être possibles en toute saison et à toute heure.

IV. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Le contexte urbain et paysager

Le site de l'OAP se situe à l'aval de Val-Thorens, à environ 2 200 mètres d'altitude. Son emprise est d'environ 12 ha.

La zone de l'OAP est déjà en grande partie artificialisée. En effet, elle est en premier lieu occupée par l'un des grands parkings publics aériens (parking P3) permettant au centre de la station de s'affranchir complètement de l'emprise liée au stationnement des véhicules.

Certains bâtiments sont aussi présents dans le périmètre de l'OAP comme l'atelier des pistes, le centre UCPA, ou certaines gares de remontées mécaniques (télésiège des deux lacs, télésiège plein Sud, Funitel de Pécelet). La frange sud du périmètre de l'OAP est occupée par le circuit de glace.

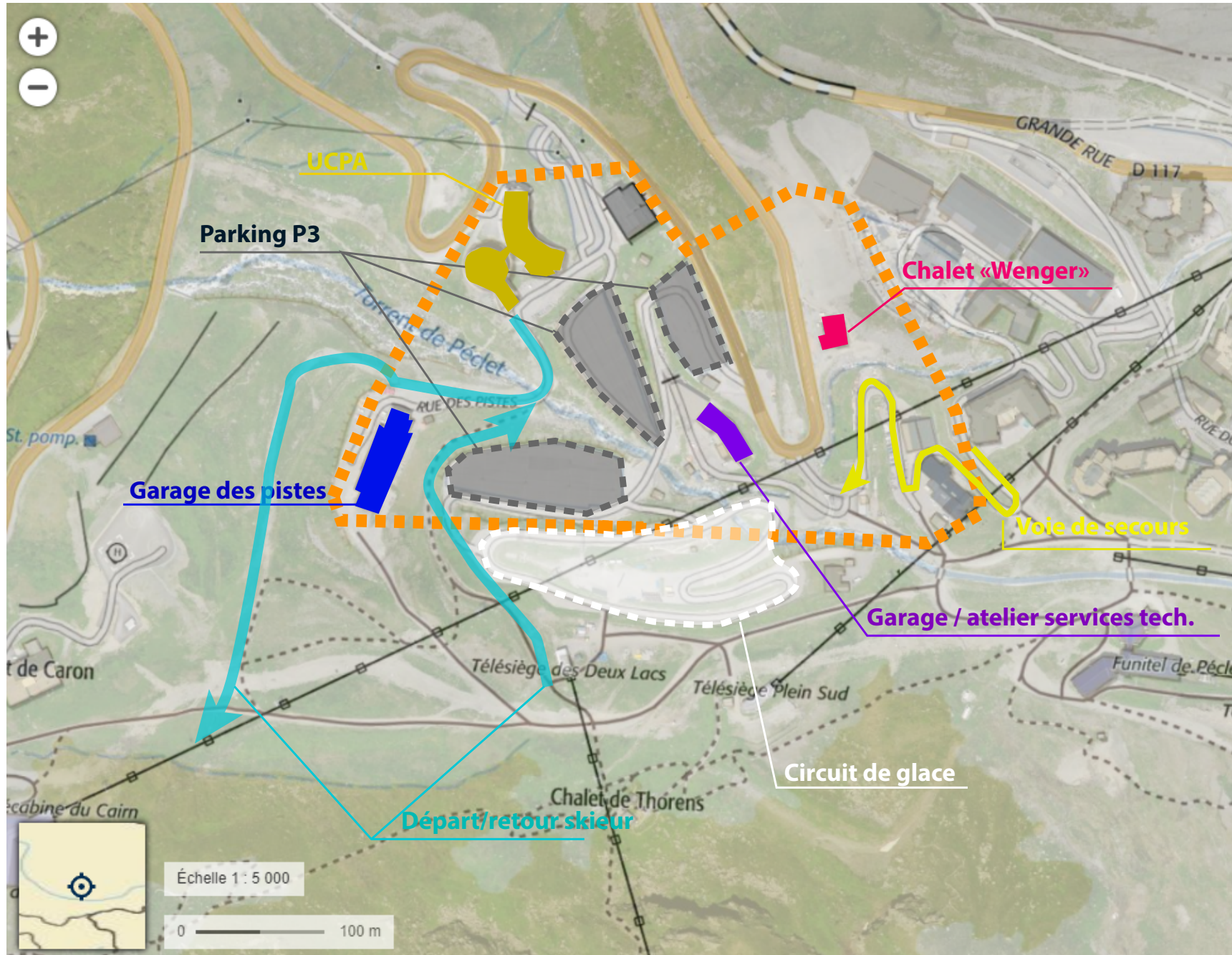
(Le périmètre de cette OAP étant assez complexe, un état des lieux de l'existant a été réalisé par la suite).

Le périmètre est aussi marqué par la présence de quelques parcelles à l'état naturel notamment aux abords du Torrent du Pécelet, qui traverse le secteur.

A l'Ouest (à l'aval) de la zone, le paysage environnant est ouvert sur la Vallée des Belleville.

A l'Est (à l'amont) du périmètre, le paysage urbain de premier plan que constitue la station est surplombé par l'impressionnant cirque de montagne dans lequel s'inscrit Val Thorens. Les grands sommets (Aiguille du Pécelet, Cime de Caron...) ponctuent et rythment ce paysage de haute montagne.





Le contexte réglementaire

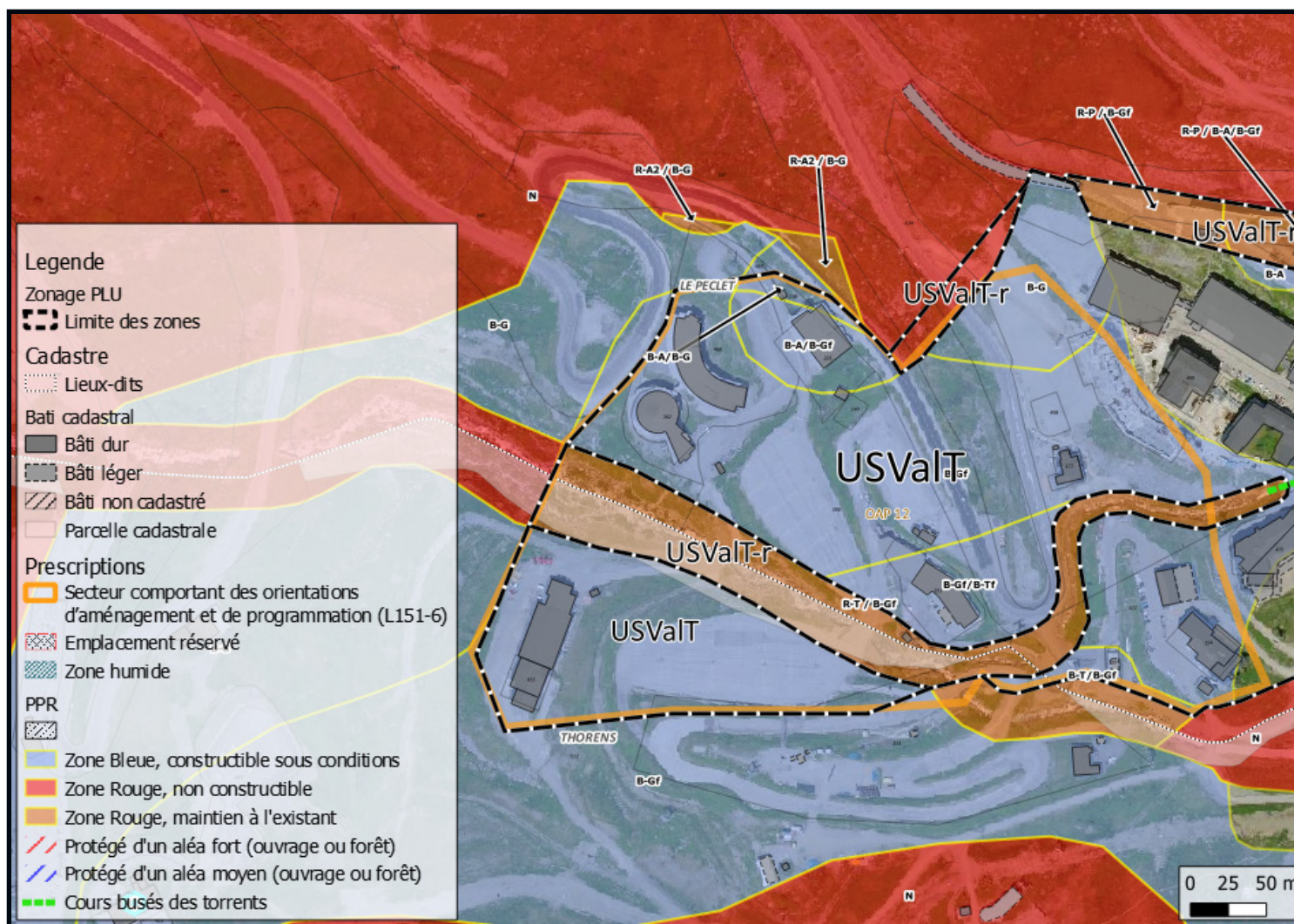
Le périmètre de l'OAP fait l'objet d'un zonage en zone USVT au titre du projet de PLU. Cette zone correspond aux surfaces urbanisées de la station de Val-Thorens.

Les abords du Torrent du Pecllet sont en zone UVT-r en raison de la présence de risques naturels (crue torrentielle et mouvement de terrain).

Le contexte du risque

La zone est concernée par un risque moyen crue torrentielle/avalanche. Cette zone est constructible et sous réserve du respect de certaines prescriptions comprises dans le règlement du PPRN.

Le Torrent de Pecllet et ses abords sont concernés par un risque fort crue torrentielle/glissement de terrain. Cette zone est inconstructible, elle permet seulement le maintien de l'existant.



Périmètre de l'OAP, PLU et PPRN

II. Un projet d'Unité Touristique Nouvelle autorisé par le SCoT

Selon l'article R 122-8 de code de l'urbanisme :

«Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes pour l'application du 1° de l'article L. 122-17 les opérations suivantes :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet :

a) La création d'un nouveau domaine skiable alpin ;

b) L'augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant, dès lors que cette augmentation est supérieure ou égale à 100 hectares ;

2° Les liaisons entre domaines skiabls alpins existants ;

3° Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques ;

4° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares ;

5° L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares ;

6° L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

7° Les travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge au sens du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

8° La création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres.

Le projet envisagé à l'entrée de Val Thorens est opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés. Il constitue donc une Unité Touristique Nouvelle (UTN) structurante, ayant été autorisée par le SCoT Tarentaise Vanoise, qui définit sa nature de la manière suivante (page 61/120 du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO)) :

«L'UTN de l'entrée de Val Thorens consiste à construire un ensemble hôtelier et para-hôtelier destiné à répondre à une demande internationale croissante, mais également à une cible plus jeune (20-30 ans) ou à des familles de classe moyenne pour lesquelles l'offre existante est très limitée. En effet ces dernières années Val Thorens est monté en gamme avec la création de quatre hôtels 5 étoiles, et le projet vise à diversifier la clientèle en offrant la possibilité de skier pour des budgets plus modestes, sans pour autant donner l'impression d'un produit « au rabais ».

III. Objectifs et nature de l'UTN

Le développement de ce secteur devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Prendre en compte les enjeux liés au changement climatique
- Développer les énergies renouvelables et favoriser la rénovation énergétique des constructions
- Renforcer les mobilités douces

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations
- Développer le tourisme estival
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable
- Étaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès
- Augmenter la résilience des séjours en développant des services tout compris
- Améliorer la fonctionnalité, la qualité des espaces publics et renforcer les cœurs de station pour améliorer le niveau de services

3. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins
- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année.

Ces objectifs généraux, qui s'expriment à l'échelle globale du PLU, peuvent être déclinés et complétés au regard du projet d'aménagement à l'entrée de Val-Thorens :

1 Créer de nouveaux hébergements marchands et proposer des solutions de logement pour les saisonniers

> Créer de nouveaux lits durablement marchands, adaptés à la clientèle actuelle de la station mais aussi tournée vers des publics cibles

La production d'hébergement hôteliers hauts de gammes permettra de conforter l'attractivité de Val-Thorens au regard d'une clientèle aisée et étrangère (plus de 50 % de la fréquentation de la station est étrangère).

Par ailleurs, la production d'hébergements touristiques bon marchés, tournés vers un public jeune et familiale (parfois sous-représenté), permettra de conserver le caractère diversifié de la clientèle de la station.

Le caractère marchand des lits créés sera permis par des solutions innovantes de portage des murs qui garantiront à l'aménageur l'impossibilité des changements de destination, des fins de mandats de gestion, des ventes à la découpe... qui pénalisent, dans la durée, les performances économiques des stations.

> Proposer des solutions d'hébergements pour les travailleurs saisonniers

La pression foncière existante dans les stations crée de réels problèmes relatifs à l'hébergement des travailleurs saisonniers. Pour y répondre le projet prévoit une zone entièrement dédiée à cet effet, dont la capacité d'accueil sera en adéquation avec les différents programmes sur le périmètre de l'OAP. De cette manière, les nouveaux emplois créés seront pourvus par des saisonniers dont la proximité de l'hébergement, sa qualité ainsi que son accessibilité financière sera garantie.

2 Valoriser l'image de la station

> Requalifier l'entrée de la station

L'aménagement à l'aval de la station existante permet la requalification de surfaces déjà officialisées dont l'image peut être considérée comme peu valorisante. La mise en souterrain des grands parkings à l'entrée de la station garantissent une arrivée à Val-Thorens plus accueillante. Dans la continuité des dynamiques urbaines existante, l'entrée de Val Thorens proposera un environnement sans voiture. L'absence de plusieurs milliers de voitures dans le paysage de la vallée permet une valorisation paysagère des espaces non bâtis. Ensuite, dans le fonctionnement de la station, l'absence de voitures permettra de relayer l'image d'une station apaisée et chaleureuse. Pour ce nouveau quartier qui parachèvera l'aménagement de la station, un appel à projets d'architectes/urbanistes permettra de dégager des partis architecturaux, d'organisation, d'urbanisation, d'aménagement des espaces et des circulations dans le cadre d'un plan d'ensemble cohérent en prenant en compte des préoccupations environnementales et de développement durable.

La collectivité a pris la mesure des enjeux que portera ce projet d'entrée de station aussi en matière d'image et d'ambiance ; elle sera attentive à sa réussite et à son fonctionnement d'ensemble.

> Permettre une bonne insertion paysagère aux nouveaux aménagements

Les grands parkings aériens laisseront donc place à un projet urbain dont la qualité architecturale et l'insertion paysagère assureront une première image positive à Val Thorens depuis la route départementale.

3 Répondre aux différents enjeux environnementaux

> Lutter contre l'étalement urbain

Le parti d'aménagement propose un tissu urbain compact, respectant les objectifs de densité bâti prescrits par le SCoT Tarentaise-Vanoise (minimum 250 logements par hectare).

L'aménagement de parkings en souterrain, dans une stratégie de renouvellement urbain permet aussi de limiter les surfaces artificialisées.

> Limiter la consommation énergétique et les rejet de gaz à effets de serre

L'urbanisation du secteur aval de Val-Thorens permettra la construction de bâtiments à très hautes performances énergétiques.

La limitation des déplacements motorisés, liés au logement du personnel sur place, à l'aménagement d'une station à échelle humaine sans voiture, à la construction d'une gare intermédiaire au Télécabine du Cairn, permettra, en plus de réduire les nuisances, de limiter les émissions de gaz à effets de serre liés au tourisme.

> Développer les énergies renouvelables

L'aménagement de ce secteur permettra la mise en place d'aménagement nécessaires à la production d'énergies renouvelables, et notamment de panneaux solaires.

4 Maîtriser les flux et développer les cheminements doux

> Une situation privilégiée pour le développement touristique

Le développement de ce secteur permet de valoriser les voies de circulation existantes. En effet, le projet est situé entre la route départementale qui offre une capacité de desserte importante et le domaine skiable (gares de départ de remontées mécaniques à haut débit). La zone est aussi support de nombreux sentiers piétons et cyclistes en été. Le projet valorisera cette situation à travers une organisation des flux claire, en permettant un accès direct aux parkings souterrains depuis la RD et des séjours «ski aux pieds» en hiver et proches des itinéraires de randonnées, VTT... en été.

> Mettre un place un réseau de liaisons douces

L'ambition de conserver une station sans voiture renforce la nécessité d'aménagement de liaisons douces confortables et fonctionnelles, ou les différents usagers (piétons, skieurs/cyclistes...) pourront évoluer de manière agréable dans l'environnement urbain. En plus d'aménager des cheminements doux fonctionnels à l'échelle du périmètre de l'OAP, des solutions de transport par câbles, directes et rapides seront apportées

IV. Orientations

1 **Créer environ 53 300 m² de surface de plancher à vocation touristique de nouveaux hébergements durablement marchands**

- Dans le périmètre de l'UTN définie par le SCoT, environ 49 500 m² de SDP de nouveaux hébergements durablement marchands seront construits.
- La ventilation souhaitée par type d'hébergement est la suivante :
 - Minimum 55 % d'hôtel ;
 - Maximum 25 % de résidences de tourisme ;
 - Maximum 20 % de parahôtellerie.
- En dehors du périmètre de l'UTN définie par le SCoT, les opérations de construction ou d'extension à vocation touristique (hébergements et équipements) seront d'environ 3 800 m² de surface de plancher dans le cadre d'une opération en une ou plusieurs tranches (à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques) ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi / samedi.
- Les nouvelles opérations devront répondre aux exigences de performances énergétiques issues des réglementations thermiques en vigueur (actuellement RT 2012 + RT 2018 pour les bâtiments publics)

2 **Proposer des solutions de logements aux saisonniers/ permanents au plus près de leur lieu de travail sur une surface d'environ 12 000 m² de SDP**

- Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m² de surface de plancher, le pourcentage de lits touristiques dédiés aux saisonniers ne pourra être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés ;
- Compte tenu de la volonté de développement d'un tourisme hiver/été et de la fiabilisation des parcours professionnels, ces logements pourront aussi avoir vocation de résidence principale ;
- Tous les moyens seront mis en place afin de garantir la destination de logement/hébergement durable de ces constructions.

3 **Aménager les stationnement en souterrain**

- réalisation d'un parc de stationnement couvert de 1 500 places (éventuellement deux de capacité équivalente) de façon à restituer les places de parking publics actuelles en souterrain et de réaliser les places nécessaires aux nouveaux hébergements (Touristique, résidents permanents et saisonniers);
- Ces infrastructures nécessaires à la réalisation des parcs de stationnement devront intégrer les locaux des services techniques de la commune pour une surface minimum de 1 200 m².

4 Organiser les flux et pérenniser / développer un réseau de cheminement doux

- Organiser la desserte de la zone depuis la RD 117 dont le tracé pourra être modifié à la marge en cas de nécessité ;
- Conserver l'accès poids lourds jusqu'au garage de la régie des pistes et si possible l'améliorer ;
- Créer des cheminements piétons ;
- Conserver les départs et retours skieurs de l'UCPA ;
- Créer des départs et retours skieurs afin de garantir la capacité des nouveaux hébergements à proposer des séjours « skis aux pieds » :
 - Aménager un départ skieur depuis la nouvelle gare de départ du TC des 2 lacs en projet ;
 - Possibilité d'aménager un départ skieur secondaire par la piste de l'UCPA à l'aval du site en direction du TS de la Moutière.
 - Un retour des skieurs vers les hébergements devra être privilégié « ski aux pieds ».
- Développer des liaisons de téléportée urbain afin de connecter le nouveau quartier de l'entrée de Val Thorens au reste de la station : Aménager une gare intermédiaire du TC du Cairn permettant de relier les nouveaux hébergements au reste de la station (voir concours d'urbanisme);
- Conserver et si possible améliorer l'accès poids lourds vers la régie des pistes.

5 Garantir une bonne insertion architecturale et paysagère au tissu urbain environnant

- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R+8 maximum ;
- Préserver une compacité et la silhouette générale de la station, le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportions des volumes ...).

6 Réduire l'emprise du circuit de glace ou le déplacer

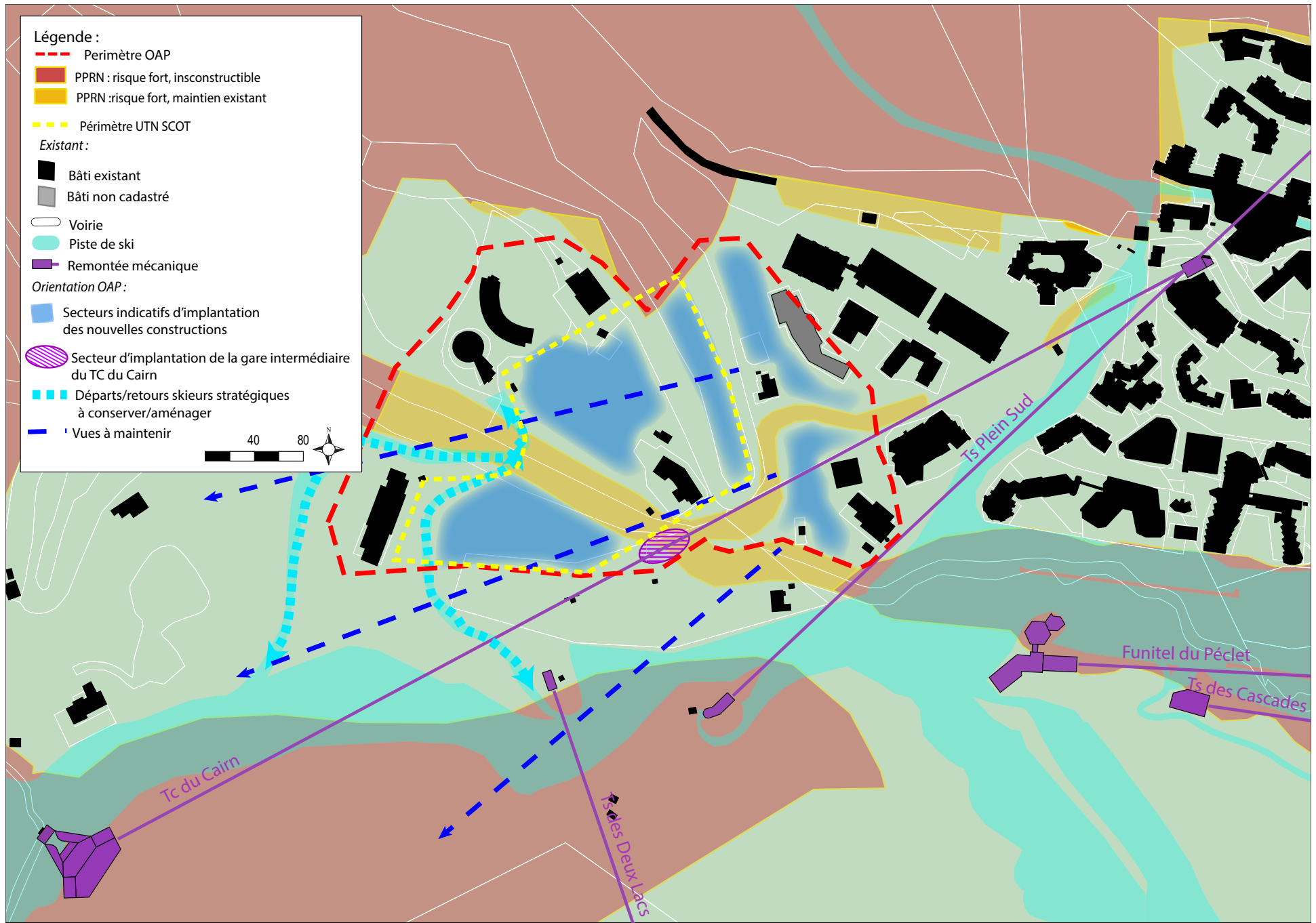
- Deux hypothèses :
 - 1) déplacer le circuit de glace sur le parking P5 ;
 - 2) l'intégrer à l'urbanisation (en réduisant le linéaire de piste). Dans cette hypothèse, une zone technique accessible poids lourds devra se situer sur l'accès au circuit (organisations de trophées).

7 Préserver les vues vers le sud et l'est

8 Adapter le système de collecte de déchets au nouveau programme

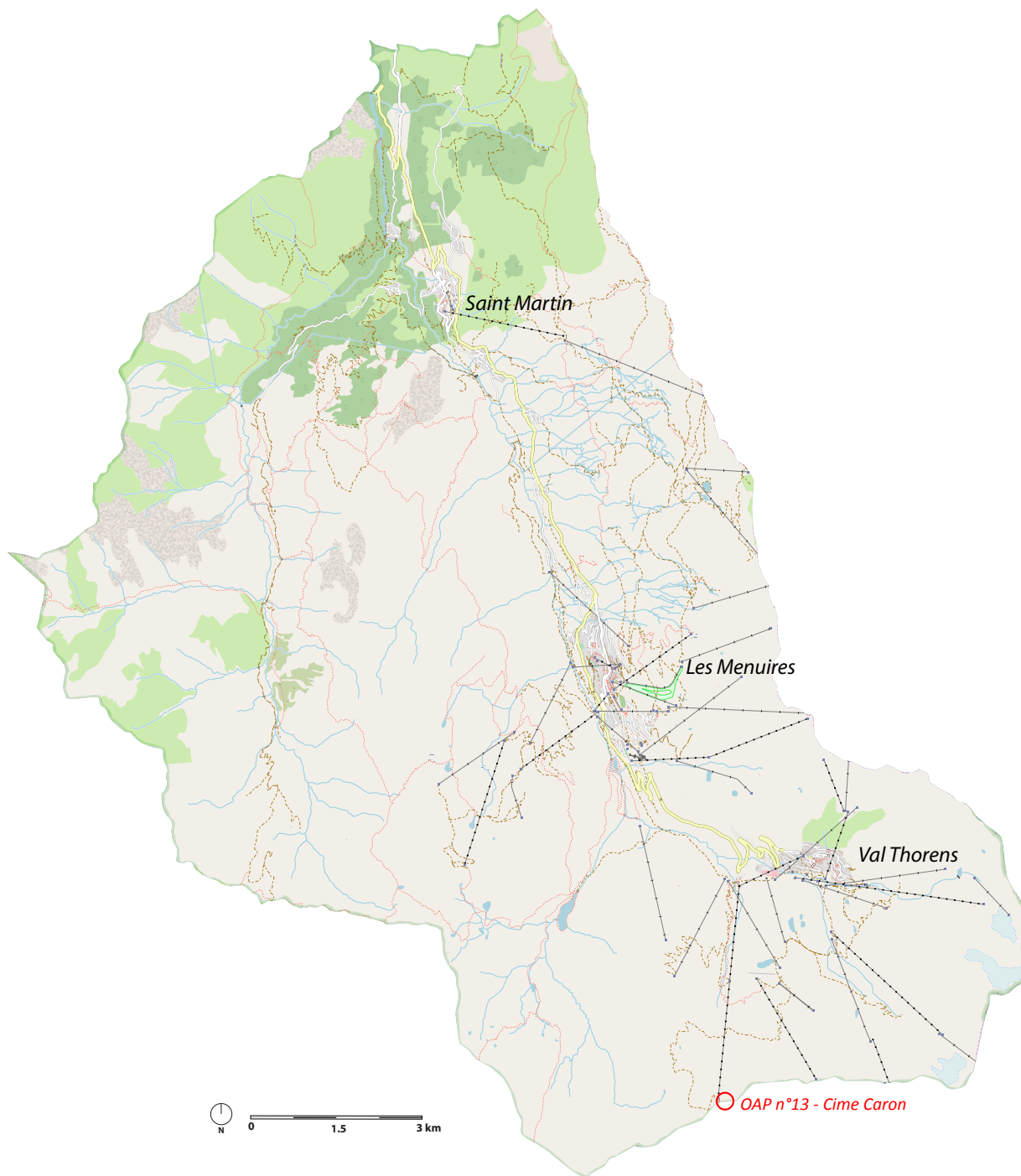
- La localisation, la capacité des conteneurs et la fréquence de collecte devra être adapté au projet, en concertation avec la CCCT.
- Les girations de véhicules de collecte (26 tonnes) et l'accès par les collecteurs devront être possibles en toute saison et à toute heure.

V. Schéma de synthèse opposable



I. Contexte

Contexte géographique



Le contexte urbain et paysager

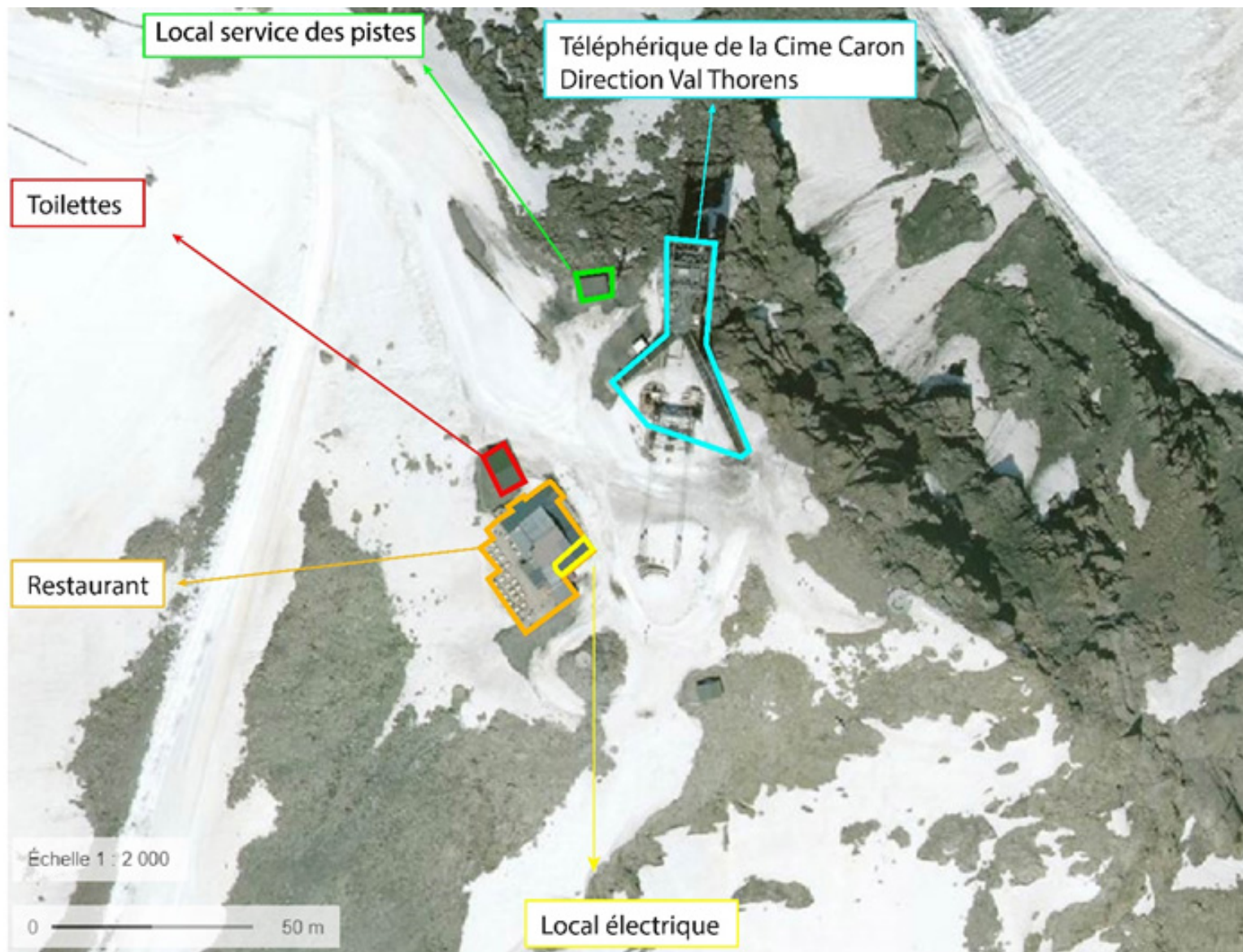
Le site de l'OAP se trouve au sommet de la Cime Caron, véritable emblème du cirque de montagne de Val Thorens et du domaine skiable des 3 Vallées. A 3200 mètres d'altitude, cet espace donne à 360 degrés une des plus belles vues panoramiques des Alpes.

Le périmètre englobe la gare d'arrivée du téléphérique existant « Cime Caron » (reliant Val-Thorens au sommet du même nom à 3 195 m. d'altitude), le restaurant d'altitude, des toilettes publiques, un local électrique et le chalet du service des pistes.

Située sur la ligne de crête séparant la commune des Belleville et d'Orelle, le site de l'OAP et en particulier le sommet de la Cime de Caron offre un panorama exceptionnel sur les massifs alpins environnants.

Le site en lui-même est marqué par une absence totale de végétation en lien avec l'altitude et un environnement rocheux.





Le contexte réglementaire

Le périmètre de l'OAP, d'environ 1 ha, est situé en zone NsCime Caron : Zone comprise dans le domaine skiable encadrant le développement du sommet de la Cime de Caron.

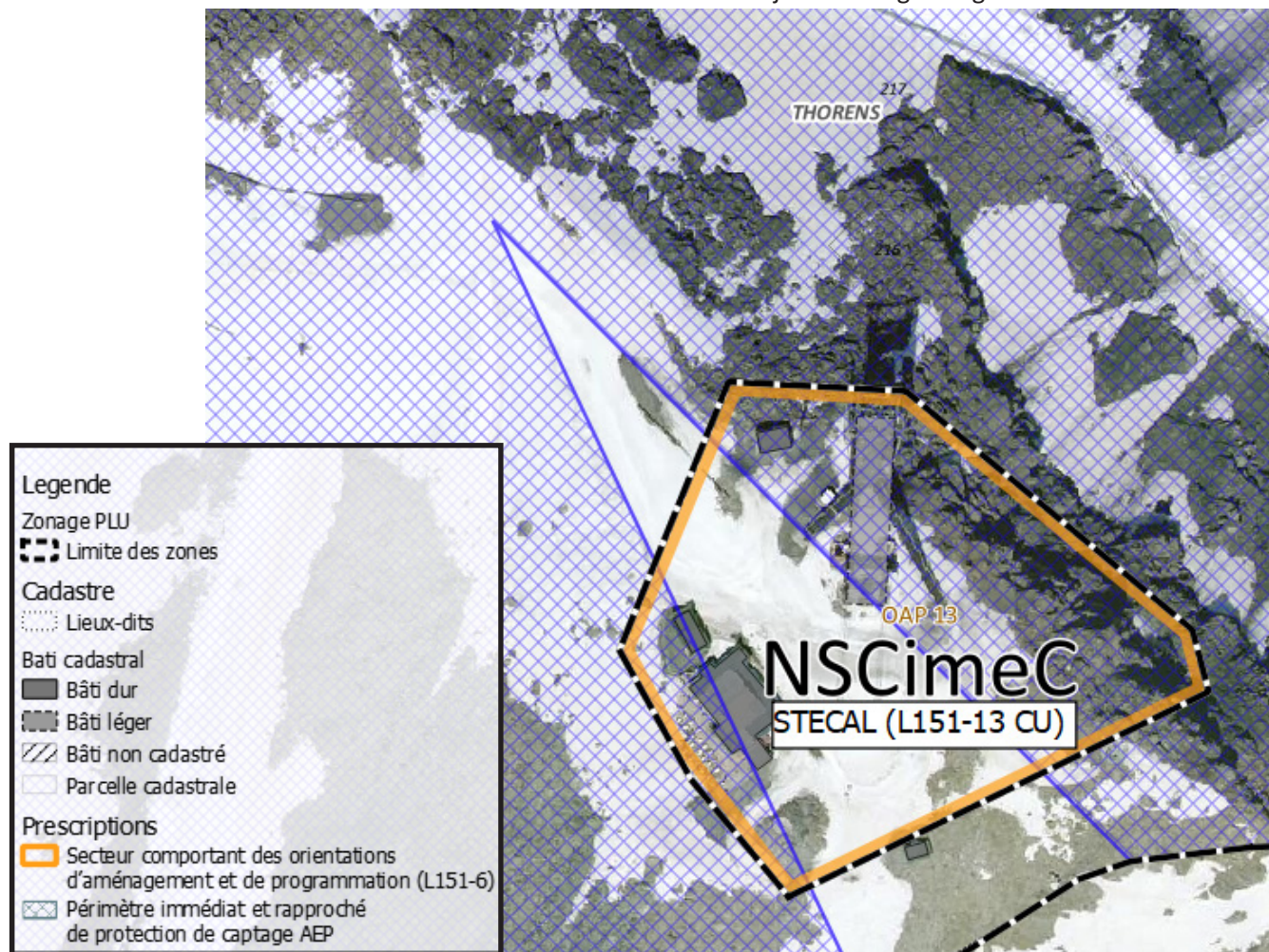
Cette zone fait l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Le contexte du risque

La position sommitale du projet lui permet de ne pas être exposés aux risques d'inondation, de crue torrentielle, d'avalanche et de glissement de terrain.

Risque lié à la fonte du permafrost :

la roche dure est entre 7 et 15 m en dessous du niveau du sol actuel. Entre les deux il y a un amas de roche, de glace, et de vide. Cette contrainte est prise en compte. On notera tout de même que le téléphérique, après 37 ans de fonctionnement, n'a jamais bougé malgré les 440 tonnes de tension sur les câbles porteurs.



II. Un projet d'Unité Touristique Nouvelle Locale

Cette OAP est une UTN locale :

L'article R 122-9 du code de l'urbanisme, modifié par le décret Décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles, stipule que :

« Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;

b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;

c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure

à 200 mètres carrés. »

Or, le projet sur le périmètre de l'OAP de la Cima Caron, il est prévu la création d'équipements touristiques sur une surface de plancher supérieure à 500 m² en discontinuité de l'urbanisation existante.

De plus, le périmètre de l'OAP est situé en discontinuité de l'urbanisation.

Il s'agit en outre d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) dite « locale » devant être créée dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le développement d'Unités

Touristiques Nouvelles Locales(UTN) :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nou-

III. Objectifs et nature de l'UTN

Le développement de ce secteur devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Renforcer les mobilités douces.
- Préserver les vues vers le grand paysage, préserver le patrimoine bâti et mettre en valeur les belvédères de la Cime Caron et de la Pointe de la Masse

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- Développer le tourisme estival
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable
- Rendre Val-Thorens accessible depuis la Maurienne

5. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier

- Veiller au maintien et à la pérennité ou à l'amélioration de la qualité des services et commerces de proximité à l'année ;
- Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année ;

Ces objectifs généraux, qui s'expriment à l'échelle globale du PLU, peuvent être déclinés et complétés au regard du projet d'aménagement au sommet de la Cime Caron :

1 Conforter le sommet de la Cime Caron comme porte d'entrée des 3 Vallées depuis la Maurienne

La réalisation de 2 télécabines reliant Orelle (en Maurienne) à la Cime Caron prévu pour 2020 permet d'envisager le site de projet comme une nouvelle porte d'entrée aux Trois Vallées depuis l'A43, reliant Chambéry à Turin.

Un accès station à moins de 10 minutes d'une sortie d'autoroute est une caractéristique indispensable pour la réussite du développement touristique de Val Thorens. En effet, les Tours Opérateurs à la journée qui représentent 50 % de la fréquentation, viennent en bus, sans jamais s'aventurer sur des routes sinueuses.

Le projet permet donc aux usagers de rejoindre le bâtiment depuis :

- La sortie de l'emblématique téléphérique de la Cime Caron ;
- La sortie du nouveaux télécabine d'Orelle dont la mise en service est prévue pour 2020.

2 Mettre en valeur le belvédère de la Cime Caron grâce à des aménagements ambitieux et adaptés au contexte de haute montagne

> Proposer un panorama à 360° à l'abri des intempéries grâce à l'aménagement d'un site touristique emblématique hors norme

Aujourd'hui, le plaisir lié à la contemplation de la vue panoramique après l'ascension à pied depuis le téléphérique jusqu'au sommet de la Cime de Caron est fragilisé par l'exposition des touristes aux vent violents et aux précipitations fréquentes.

Le projet propose l'aménagement d'un ou plusieurs bâtiments, sur une emprise d'environ 500 m² et d'une hauteur de 12 m au dessus du niveau 0 soit 16m par rapport au -1. Le projet permettra l'accès direct et en interieur depuis la sortie de l'emblématique téléphérique de la Cime Caron ainsi que la sortie du nouveaux télécabine d'Orelle dont la mise en service est prévue pour 2020.

3 Développer un lieu attractif pour une clientèle diversifiée

> Créer un bâtiment multifonctionnel

L'offre de restauration existante sur le site date des années 1980, et il ne correspond plus aux nécessités de 2019, que ce soit en terme d'architecture, de place disponible, d'isolation, de normes sanitaires et de confort. L'objectif est de revoir cette offre de restauration afin de satisfaire toutes les attentes.

> Proposer un point vente de souvenirs uniques

Une boutique proposant des produits exclusifs logotés « Cime Caron » et achetables uniquement sur place est envisagée.

> Aménager un Musée et un parcours de découverte intérieur afin d'apporter une dimension culturelle à la destination

Un musée consacré aux pionniers de Val Thorens et à leur épopée sera mise en avant.

pour permettre à tous de profiter pleinement de la majesté du paysage, le projet comprend la réalisation un parcours intérieur permettant de présenter les différents sommets composant le panorama exceptionnel sans subir la météo extérieure (destination été et hiver).

Aussi, une salle de projection pour raconter en image l'histoire de Val-Thorens et de ses pionniers.

4 Encourager un tourisme « quatre saisons »

> Une destination accessible toute l'année

Les nouveaux aménagements proposés par le projet sont des éléments essentiels à la stratégie de repositionnement de Val-Thorens vers un tourisme estival.

La Cime de Caron est aujourd'hui desservie par le téléphérique de Caron (Val Thorens) qui fonctionne essentiellement 6 mois en hiver, et beaucoup moins en été (2 % de la fréquentation totale).

Le projet est de permettre la transition du site de la Cime Caron aujourd'hui envisagée comme une destination purement hivernale à une destination « quatre saisons ».

Ce projet s'effectue dans le cadre d'une réflexion globale alliant la mise en service du nouveau téléphérique reliant Orelle à la Cime Caron en 2020. La télécabine d'Orelle et l'équipement touristique du sommet de la Cime Caron affichent une ambition d'ouverture et de forte fréquentation toute l'année.

> Un projet ambitieux induisant de nouvelles perspectives de développement pour Les Belleville et Orelle

Le projet, fierté collective portée par les habitants d'Orelle et de la Vallée des Belleville, induira une saison touristique beaucoup plus large et dynamique l'été qui permettra aux hôtels, restaurant, magasins, et remontées mécaniques de fidéliser encore plus leurs salariés, en transformant des contrats saisonniers hiver en contrats permanents.

A Orelle, l'ouverture estivale changera complètement la donne économique du village (station fermée actuellement hors hiver).

Enfin, la vallée de la Maurienne trouvera une attractivité nouvelle de Saint-Jean à Modane.

5 Un projet respectueux de son environnement naturel et paysager

> Une structure bien intégrée au paysage de la Cime Caron

La structure de verre, en verres teinté couleur « roche de la Cime Caron », permettra sa bonne intégration au site et diminuera le sentiment d'artificialisation de la zone.

Le choix des matériaux, des volumes des implantations sera pensée afin de renforcer le rôle de « passerelle » de la Cime Caron entre deux vallées et de renforcer son insertion paysagère au contexte de haute montagne.

IV. Programme de l'UTN

Le bâtiment propose une nouvelle offre de services. A la fois lieu de détente comprenant un bar, un espace restauration, un espace découverte et d'exposition, un espaces de boutique, un espace de muséographie et projection, et un bel espace panoramique de découverte des sommets des Alpes, et ce, jusqu'au Mont Blanc.

V. Orientations (et capacité d'accueil)

1 Construire un ou plusieurs bâtiments destinés à mettre en valeur le sommet emblématique de la Cime Caron

> La construction présentera les volume et la capacité d'accueil suivante

- La / les constructions seront d'une emprise d'environ 500 m² sur trois niveaux, soit environ 1500 m² de surface de plancher. Sont exclus de cette surface les superstructures permettant le cheminement depuis et entre les gares d'arrivée de remontées mécaniques.

- Leur hauteur sera de 12 m au-dessus du niveau 0 soit 16m par rapport au -1.

- Leur hauteur a été calibrée pour que le sol du roof top accessible reste en dessous du niveau du Belvédère.

- La capacité d'accueil s'évalue à 380 personnes environ, en plus du personnel.

> Le bâtiment pourra accueillir les destinations et sous destinations suivantes

- Commerce et activité de service -> Restauration : bar, restaurant.

-> activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

-> Artisanat et commerce de détail : boutique de souvenirs sur une surface d'environ 25 m² ;

- Equipements d'intérêt collectif et de service public

2 Intégrer le nouveau bâtiment au site et au paysage et mettre en valeur les vues

> Implanter le bâtiment à l'interface des deux gares d'arrivées, en fonction des contraintes du site tout en mettant en valeur les vues

Implanter le(s) bâtiment(s) de manière à être accessible en intérieur depuis les liaisons cablées, de bénéficier de vues de qualité et de mettre en valeur la communication entre les deux vallées.

> Garantir l'insertion paysagère et notamment le panorama à 360° depuis le sommet de la Cime Caron

- La / les constructions sera en verres teintés couleur roche de la Cime Caron, ceci afin d'être sûr que les oiseaux potentiels percevront bien l'édifice.

-A la demande des architectes conseils de l'état, un parcours extérieur sera prévu jusqu'au belvédère sans nécessairement entrer dans la structure.

-L'implantation de la / des constructions sera envisagée en concertation avec les architectes et paysagistes conseils de l'état.

3 Etudier finement les risques naturels et notamment celui lié à la fonte du permafrost

- Ancrer la / les constructions à l'aide de pieux précontraints et effectuer un vide sanitaire aéré et refroidi évitera de communiquer de chaleur au sol

4 Faire un projet attractif innovant en matière de transition énergétique et d'un point de vue touristique

- Utiliser des matériaux innovants:

- triples vitrages pour l'isolation,
- structure métallique avec des planchers bois hormis le soubassement en béton
- micropieux permettant au bâtiment de résister à 400 tonnes de pression latérale de vent et à une éventuelle fonte de la glace fossile
- un chauffage par pompe à chaleur permettant de faire du chaud dans le bâtiment et d'injecter du froid dans le vide sanitaire sous le bâtiment et donc potentiellement au sol
- l'étude d'une micro-STEP pour les eaux usées des toilettes sera étudiée et retenue si sa faisabilité est vérifiée.

5 Trouver un système alternatif pour le traitement des eaux usées qui devra être validé par l'ARS

En concertation avec l'ARS les dispositions suivantes seront privilégiées : concernant les eaux de cuisine, après dégraissage, et dégrillage, elles seront épandues sur le versant sud. Concernant les eaux des toilettes, la solution fosse septique et épandage esur le versant Sud est aussi autorisée. Toutefois, la possibilité d'une micro STEP qui traiterai préalablement les eaux des toilettes sera étudiée et retenue si sa faisabilité est vérifiée.

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.2 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE

Hébergements hôteliers et touristiques

Approuvé au conseil municipal du 20 janvier 2020



Qu'est-ce-qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, le patrimoine.

Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs du territoire. Les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Elles sont obligatoires pour les Unités Touristiques Nouvelles.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Ces dernières devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans les OAP mais également se conformer au règlement graphique et écrit du PLU. Ainsi les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire.

Il existe deux types d'OAP :

- Les OAP thématiques, qui fixent les intentions en matière de développement touristique, de développement architectural et de maîtrise énergétique, de transport...
Il s'agit de reprendre les objectifs affichés dans le PADD en les explicitant davantage et leur conférer un caractère opposable en termes de compatibilité avec les projets;
- Des OAP de secteurs, qui traduisent sur les secteurs de projet, les principes d'aménagement et de programmation définis par la commune (organisation spatiale, voies à créer, coeur d'ilôts vert, principaux espaces constructibles...).

Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.

Sommaire

I. Etat des lieux.....	3
II. Objectifs du PADD.....	3
III. Rappel	4
IV. Orientations.....	5

I. Etat des lieux

Une perte de lits marchands

La production de lits touristique sur les dernières années n'a pas permis d'augmenter significativement les capacités d'accueil dans la vallée mais plutôt de compenser la perte de nombreux lits marchands.

Cette baisse affecte la productivité de la station ; elle est due à plusieurs facteurs :

- Fermeture d'établissements ;
- Transformation d'hébergements touristiques marchands en logements de saisonniers ou en résidences secondaires ;
- Diminution de la capacité d'accueil lors de rénovations, pour offrir plus d'espace pour et de services.

Pour contrer cette tendance, de nouveaux hébergements touristiques sont en cours de réalisation ou en projet à court terme. Il faut accompagner la création de nouveaux hébergements par des mesures permettant de préserver leur caractère durable et de favoriser la réhabilitation avec remise en marché des hébergements plus anciens, tout en privilégiant l'hôtellerie.

Une production trop importante de résidences secondaires, moins productives pour une station et règlementée par le SCoT de Tarentaise - Vanoise

- des objectifs poursuivis par le PLU et par le SCoT de Tarentaise-Vanoise est la diminution des surfaces accordées aux résidences secondaires. Le PLU se dote donc de prescriptions lui permettant de limiter la construction de résidence secondaires et le transfert d'hébergements touristiques marchands en résidences secondaires.

II. Objectifs du PADD

1. Favoriser la réhabilitation des hébergements avec remise en marché

La remise en marché d'hébergements touristiques passe en premier lieu par des actions en faveur de la requalification des hébergements existants. Ces actions peuvent se traduire par des incitations diverses, y compris par des dispositions réglementaires du PLU tendant à faciliter cette requalification sous forme d'hébergements touristiques.

2. Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations

L'évolution récente de la capacité d'hébergement touristique a été marquée par une réduction du nombre de lits en résidences de tourisme, au profit des résidences secondaires. Pour préserver le dynamisme économique de la commune, il est essentiel d'inverser cette tendance à la baisse, et de développer une offre de nouveaux hébergements touristiques marchands.

En effet, les opérations de requalification des hébergements existants s'inscrivent sur le long terme. Elles doivent s'accompagner de la création de nouveaux hébergements touristiques hôteliers ou para-hôteliers afin d'apporter une réponse rapide et adaptée à l'évolution des besoins et des attentes de la clientèle.

III. Rappel

Pour rappel, la sous-destination « hébergements hôteliers et touristiques » comprend l'ensemble des hébergements touristiques définis dans le Code du tourisme :

- Les hôtels de tourisme (article D 311-4) ;
- Les résidences de tourisme (article D 321-1) ;
- Les villages résidentiels de tourisme (article R323-1) ;
- Les chambres d'hôtes, (article D324-13) ;
- Les villages de vacances, (article D325-1) ;
- Les maisons familiales de vacances (article D325-13) ;
- Les refuges de montagne (article D326-1) ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (article D331-1-1) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier (article D 333-4).

Définitions :

Hôtel de tourisme (classé) :

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

La décision de classement d'un hôtel est prise, sur demande de l'exploitant, par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme dans des conditions fixées par décret. Ce classement est valable pour une durée de cinq ans.

L'hôtel est classé dans une catégorie, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Hôtel non classé :

Les hôtels non classés sont des hôtels qui ne bénéficient pas d'un classement « tourisme ».

Résidence de tourisme :

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

L'établissement est classé par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme dans une catégorie en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par ce même organisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. Selon l'article D.321-1 du code du tourisme, une résidence de tourisme est obligatoirement « un établissement commercial d'hébergement classé ».

IV. Orientations

1 La création de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques

- Le règlement du PLU a pour objectif de produire des lits marchands dont la commune déléguée de Saint Martin de Belleville manque, plutôt que des lits résidentiels froids. Pour cela, dans les zones UA-t, UD-t, UG, 1AUg, 1AUvi, USM-t les nouvelles constructions ne peuvent pas être à destination d'habitation.
- La programmation des constructions d'hébergements touristiques indiquée dans les OAP sectorielles «Grangeraies», «Bettaix2», «Avenue de la Croisette», «Reberty 2000» et «Entrée de Val Thorens» devra être respectée.
- Dans les stations des Menuires et de Val Thorens, la commune s'engage à produire, les hébergements touristiques les plus productifs. Les ratio du SCoT Tarentaise sont donc revus à la hausse :

Type d'hébergement	Base du SCoT Tarentaise Vanoise	Ratio mis en place sur les deux stations
Hôtel	15 %	40 %
Parahôtellerie	30 %	30 %
Résidence de tourisme et meublé	25 %	30 %
Résidences secondaires	25 %	0 %

- Dans la zone UD-t, le programme comprendra l'équivalent de 1 000 m² de STP maximum en suivant la ventilation par types d'hébergements suivante :
 - 300 m² de STP en hôtellerie équivalent à 1 200 m² de SDP (environ 26 chambres en suivant un ratio moyen de 45 m²/chambre);
 - 700 m² de STP en résidence de tourisme équivalent à 1 000 m² de SDP (environ 50 lits en suivant un ratio moyen de 20 m²/lit);
- Toute nouvelle construction hôtelière devra être classée «hôtel de tourisme», sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme) ou de tout autre moyen.
- Toute nouvelle construction de résidence de tourisme devra être classée, sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme) ou de tout autre moyen.
- Toute extension d'un hôtel existant non classé sera conditionnée au classement de l'établissement en «hôtel de tourisme», sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme) ou de tout autre moyen.
 - Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m² de surface de plancher : 1 lit dédié au personnel pour 10 lits touristiques créés ;
 - Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de moins de 5 000 m² de surface de plancher : La production de lits dédiés au personnel au sein de la structure ou au sein de foyers saisonniers ou l'acquisition / transformation de logements existants à destination des saisonniers à concurrence des besoins estimés.
- Dans les secteurs permettant les constructions à destination d'habitat, tous les moyens seront mis en oeuvre afin de garantir la destination d'habitation principale de la construction à long terme (clause constituant une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR, au sens de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955)

2 La pérennité des hébergements hôteliers

- Le changement de destination des hébergements hôteliers et touristiques est interdit sur l'ensemble du territoire.
- Un hébergement hôtelier ne pourra pas être affecté à un autre usage dans les 3 ans qui suivent l'arrêt de son exploitation. Cependant, certains hôtels ont été très peu, ou pas du tout, exploités en tant que tels, ou ont cessé leur activité depuis plus de 3 ans. Au-delà de ce délai de 3 ans, si aucune offre de reprise, à des conditions économiques normales n'a pu être concrétisée et sous réserve que la recherche effective d'un repreneur ait bien été conduite, l'hébergement hôtelier pourra être transformé dans un autre type d'hébergement touristique, sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne ou de tout autre moyen.

4 Accompagner la réhabilitation des constructions existantes

- Les extensions des immeubles collectifs existants à destination d'habitation, rendues possibles par le règlement, devront être à destination d'hébergement hôtelier et touristique, sous couvert d'un conventionnement Loi montagne, d'un mandat de gestion ou de tout autre moyen.
- Dans le cas d'une déconstruction-reconstruction d'un immeuble collectif à destination d'habitation :
 - Sans augmentation de la capacité d'occupation existante : au moins 40% des logements devront être à destination d'hébergement hôtelier et touristique, sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme), d'un mandat de gestion ou de tout autre moyen ;
 - Avec augmentation de la capacité d'occupation existante, 100% des nouveaux logements créés devront être à destination d'hébergement hôtelier et touristique sous couvert d'un conventionnement préalable Loi montagne (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme), d'un mandat de gestion ou de tout autre moyen.

5 Lier la production d'hébergements à la production de stationnements couverts

- Dans les zones UA-t, UD-t, UG, 1AUg, 1AUvi, USM, USM-t et USValT, au moins 85 % des besoins nouveaux en stationnement liés à la création d'hébergements touristiques devront être prévus dans des parkings couverts ou garages.