



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

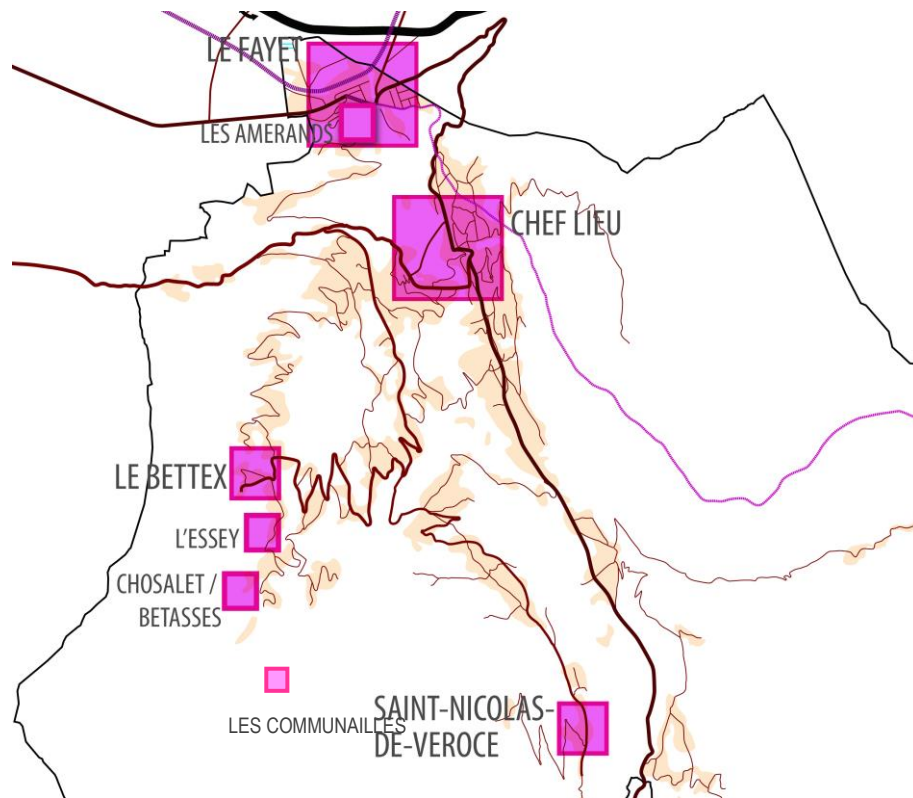
*Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/02/2006, révisé le 09/11/2016
et applicable à la date de la dernière révision allégée approuvée le 25/07/2023 –
Modification n°4 du P.L.U approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2023*

INTRODUCTION : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la révision et lors de l'actualisation du diagnostic, des sites ont été identifiés comme sites d'enjeux remarquables présentant un caractère particulièrement stratégique pour l'avenir du territoire à l'échelle des dix ou quinze prochaines années sur la base de plusieurs critères :

- leur taille
- leur situation
- leur possibilité d'évoluer pour accueillir de nouvelles fonctions.

Chacun de ces sites fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique afin que les projets qui pourraient y être réalisés puissent contribuer à la mise en œuvre d'objectifs d'intérêt général.



Ces orientations sont définies en application de l'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme. Pour chaque secteur concerné, elles présentent les actions ou opérations d'aménagement envisagées.

Les secteurs concernés :

1. **Le Fayet**
2. **Le Chef-lieu : Saint-Gervais commercial - culturel et lieu de vie**
3. **Le Bettex : Cœur de station**
4. **Saint-Nicolas-de-Véroce : hameau traditionnel vivant**
5. **La zone AUD route des Amerands**
6. **La zone AUB de l'Essey – ANNULÉE suite au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 31/10/2019**
7. **La zone AUD des Chosalets/Bétasses– ANNULÉE suite au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 31/10/2019**
8. **Les Communailles**

Par ailleurs, deux orientations d'aménagement et de programmation sur la thématique environnementale et des mobilités sont également inscrites.

9. **OAP thématique : le renforcement des actions en faveur de la qualité environnementale**
10. **OAP thématique : Mobilités**

Une orientation d'aménagement et de programmation valant U.T.N. est inscrite :

11. **OAP VALANT UTN (Unité Touristique Nouvelle) : l'hôtel «refuge de l'igloo» du Mont d'Arbois**

1. LE FAYET – AFFIRMER LA VOCATION DE POLE URBAIN DIVERSIFIÉ ET DYNAMIQUE, TOUT EN RENFORÇANT SON CARACTÈRE DE STATION THERMALE

Développement et renouvellement urbain

- A l'intérieur de la zone déjà urbanisée : définir et encadrer des possibilités de constructions nouvelles sur les espaces libres de manière à maintenir une mixité sociale et fonctionnelle : diversité des catégories de logements, mixité habitat/activités, commerces, services...
- A l'intérieur du site potentiel de renouvellement urbain, au sud du Fayet entre la RD 1205 et la voie ferrée : donner aux propriétaires la possibilité de réaliser des opérations de construction permettant d'accueillir des logements, des activités soit de manière séparée soit dans le cadre de programmes mixtes accueillant logements et activités.

Voirie et espaces publics

- Développer l'image de station thermale du Fayet (traitement de l'espace public, signalétique, accentuation de la présence de l'eau, etc.)
- Valoriser les abords du Casino
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère d'entrée de ville en cohérence avec l'aménagement d'entrée de ville de Domancy, fixer une marge de retrait pour les nouvelles constructions réalisées le long de la Route du Fayet (RD 1205) permettant d'élargir l'espace public et de réaliser des aménagements paysagers
- Créer des cheminements piétonniers et améliorer les cheminements existants (sécurisation)
- Améliorer la liaison cyclable « Vaudagne »

Tramway du Mont-Blanc

- Valoriser le TMB comme mode de transport urbain entre le Fayet et le Chef-lieu

Equipements publics

- Restructurer le groupe scolaire
- Assurer l'extension du cimetière
- Renforcer l'établissement thermal : prévoir la possibilité de construire de nouveaux hébergements de type hôtelier ou résidences hôtelières destinés notamment aux curistes.

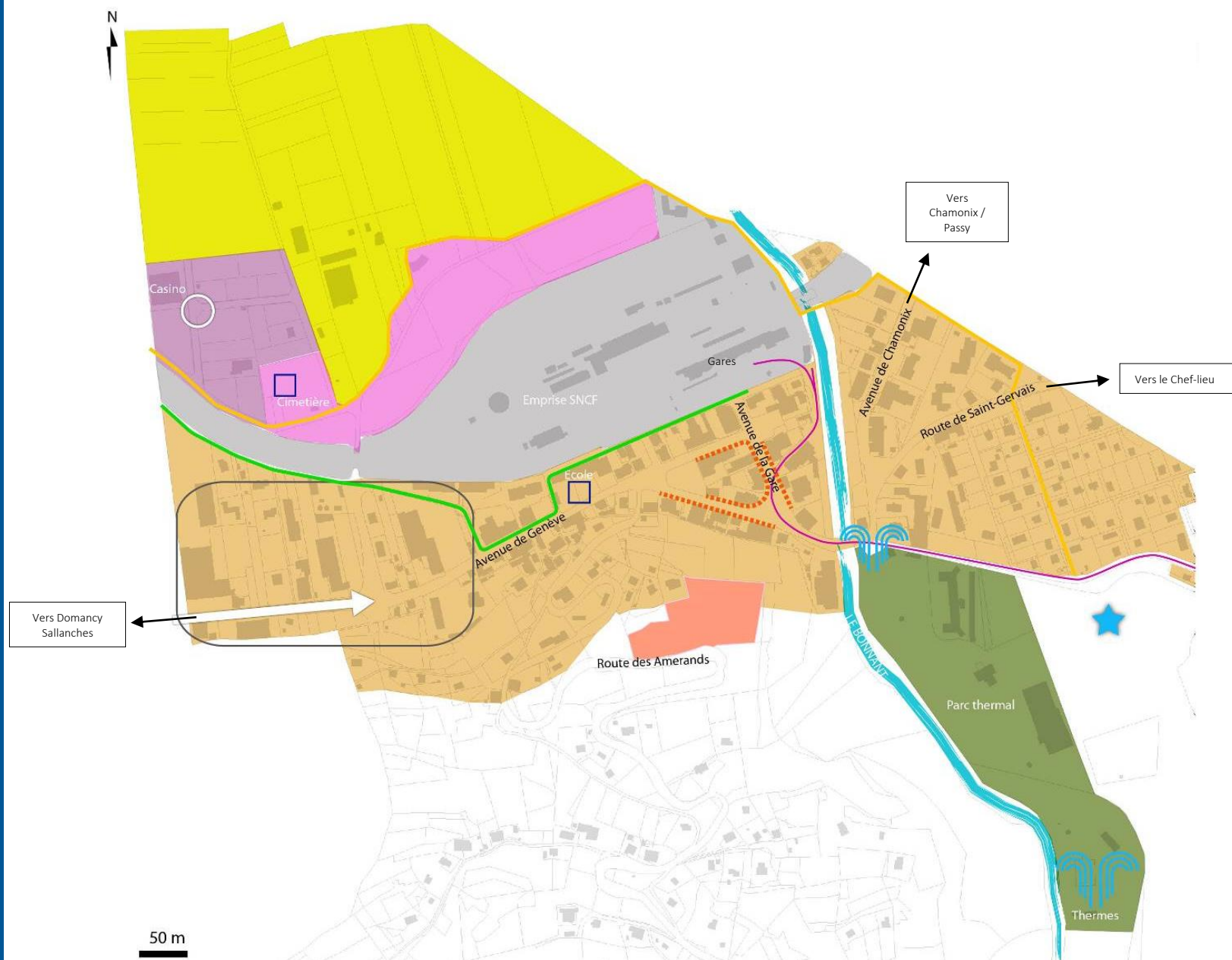
Activités / commerces

- Favoriser le maintien et le développement du commerce et des services liés à l'habitat permanent et à l'activité touristique.

Site d'extension de l'urbanisation Route des Amerands

Ce site d'extension de l'urbanisation (zone AU) porte sur une superficie d'environ 1,0 ha.

Il permet l'accueil d'environ 15 à 25 logements qui pourront être des logements permanents à destination des jeunes actifs avec une programmation de maisons de taille moyenne destinées notamment aux primo-accédants.



Orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation - secteur du Fayet



Légende

-  Possibilités de constructions nouvelles
-  Favoriser le développement des linéaires commerciaux
-  Projet d'extension de l'urbanisation existante, à vocation d'habitat, (Ce secteur fait l'objet d'une OAP « Zone AUD route des Amerands »)
-  Zones d'activités existante et future
-  Périmètre de renouvellement urbain qui pourra faire l'objet d'un ou plusieurs projets laissés à l'initiative des propriétaires en vue d'accueillir des logements, des activités ou bien une mixité logements et activités
-  Caractère d'entrée de ville en cohérence avec l'aménagement d'entrée de ville de Domancy, Retrait obligatoire des constructions de la Route du Fayet et assurer un traitement paysager accueillant



Développer l'image thermique du Fayet (traitement de l'espace public, signalétique, accentuer la présence de l'eau, etc.)



Renforcer l'établissement thermal : possibilité de construction d'hébergements de type hôtelier ou de résidences hôtelières.



Valoriser les aménagements aux abords du Casino



Créer des cheminements piétonniers et améliorer les cheminements existants (sécurisation)



Créer un tracé « voie verte de l'Arve » en prolongement



Valoriser le TMB comme mode de transport urbain



Améliorer le groupe scolaire
Assurer l'extension du cimetière



2. SAINT-GERVAIS LE CHEF-LIEU : CŒUR DE VIE PERMANENTE, TOURISTIQUE, CULTURELLE ET CULTUELLE

le centre bourg et de poursuivre les aménagements en faveur des piétons.

Développement et renouvellement urbain

- A l'intérieur de la zone déjà urbanisée existe un certain nombre d'espaces libres ou peu occupés qui pourraient évoluer dans l'avenir : l'objectif retenu est de définir et d'encadrer des possibilités de constructions nouvelles sur ces espaces de manière à permettre l'accueil de nouveaux logements destinés en priorité à des résidents permanents.
- Le site du PGM (La Vignette) présente un potentiel de renouvellement urbain significatif. Du fait de sa taille et de sa localisation, il présente de nombreux atouts pour accueillir une petite opération de logements répondant à un objectif d'intérêt général. La programmation retenue porte sur :
 - Environ 40 logements destinés à l'accueil de gendarmes
 - Environ 40 logements locatifs « sociaux » de catégories diversifiées

- Améliorer les cheminements piétonniers le long de certaines voies : sécurisation, aménagement de trottoirs...

Equipements publics

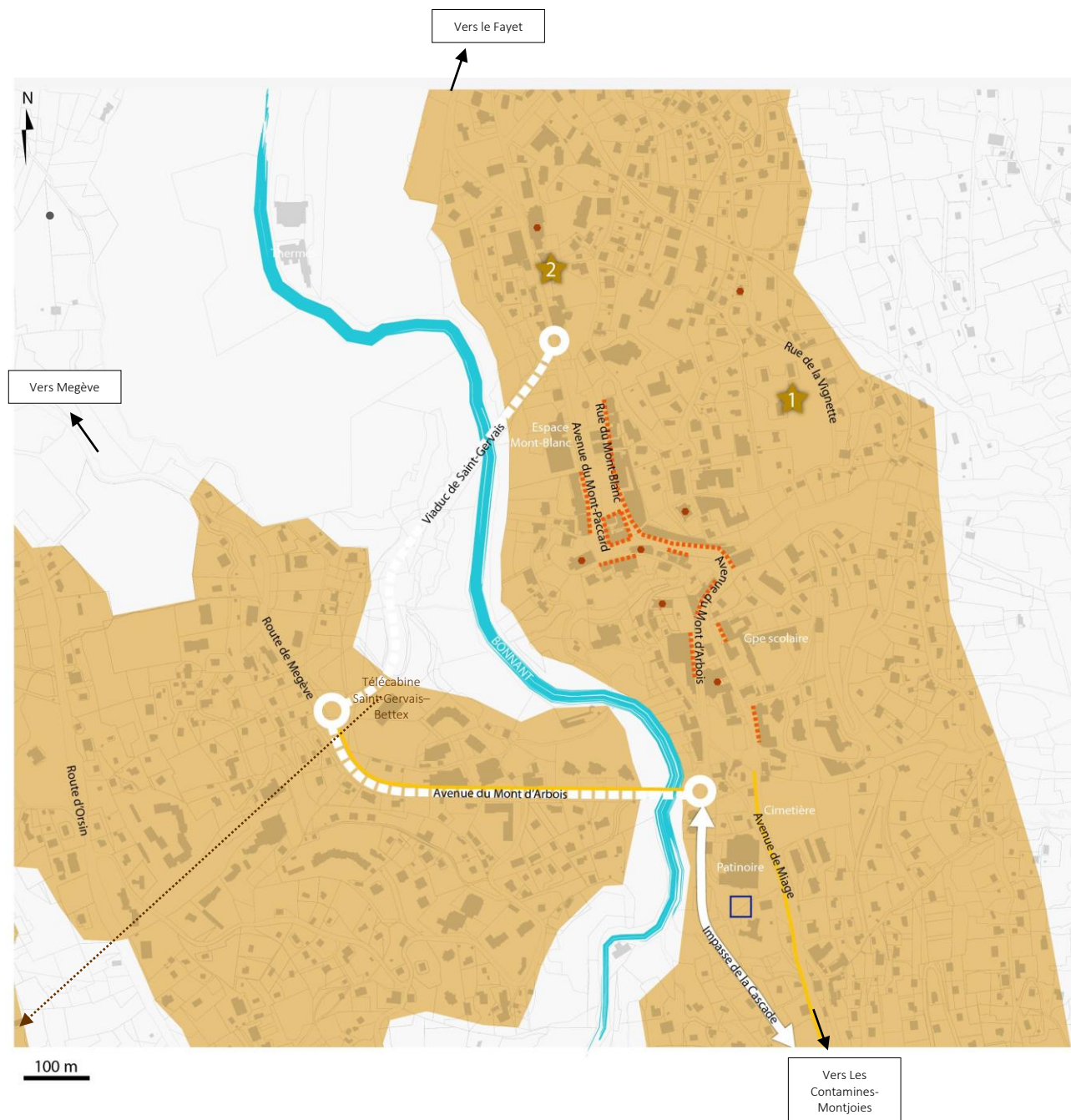
- Construction d'un nouveau gymnase à côté de la patinoire et aménagement des espaces publics attenants
- Projet de crèche à l'étude au nord de la plaine des Pratz, avec cheminement piéton vers le Chef-lieu (gymnase et piscine)

Activités / commerces, services

- Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle : logements/ services/ commerces/ équipements dans le centre du Chef-Lieu
- Favoriser la préservation et le développement des linéaires commerciaux

Voirie et espaces publics

- Créer une nouvelle voie de liaison entre l'avenue du Mont d'Arbois et l'avenue de Miage afin de dévier la circulation automobile de transit du



Orientation d'aménagement et de programmation - secteur du Chef-lieu



Légende

-  Zone urbaine
-  Encadrer les projets de renouvellement à vocation d'habitat :
 - Construction de logements sur le site du PGM (caserne La Vignette)
 - Construction de logements sur le site de l'ancien garage et ses abords avenue du Mont Paccard (SEMCODA)
- 
-  Créer un nouveau tracé de liaisons entre l'avenue du Mont d'Arbois et la route des Contamines pour limiter la circulation automobile dans le centre-ville
-  Créer des cheminements piétonniers et améliorer les cheminements existants (sécurisation)
-  Construction d'un nouveau gymnase à côté de la patinoire
-  Favoriser la préservation et le développement des linéaires commerciaux
-  Préserver le patrimoine bâti remarquable et ses abords

3. LA ZONE AUB DU BETTEX - CŒUR DE STATION

Dans le cadre de la modification du PLU approuvée le 10/02/2021, il a été prévu la mise en cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) n°3 (Secteur du Bettex) avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) par la prise en compte des deux zones humides sur le schéma de l'OAP.



Présentation générale

L'orientation retenue est de répondre à un besoin de dynamisation touristique et économique de la station en misant sur un développement économique durable s'exerçant sur la plus grande partie possible de l'année.

L'esprit du projet

Le parti d'urbanisme retenu porte sur la création d'un espace collectif central, lieu d'échange et d'animation, bordé d'équipements, de commerces et de services pouvant se développer sur l'espace libre avec des terrasses et pouvant accueillir des animations ou de petits événements ponctuels. L'espace collectif central sera bordé de constructions sur trois ou quatre niveaux (R+2+c, ponctuellement R+3+C) en ménageant l'ensoleillement des éventuelles terrasses et en préservant les vues sur le massif du Mont Blanc. L'objectif est de créer un véritable cœur de station avec un espace central de qualité, agréable et animé.

L'objectif visé est la protection intégrale des zones humides, dans leur périmètre, comme dans leur fonctionnement et leur gestion. Tout aménagement ou construction devra veiller en premier lieu à éviter les zones humides. Si cette mesure n'est pas possible, l'impact potentiel sur ces zones devra être réduit. En dernier lieu, toute destruction d'une zone humide ou partie de zone humide devra être compensée conformément aux dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE du Bassin de l'Arve.

Ainsi, dans l'hypothèse où le projet prévu ne permet pas de conserver l'intégralité des milieux humides, des mesures de compensation in situ seront réalisées. Des espaces verts libres de construction devront être conservés dans les secteurs d'exutoire des écoulements afin de recréer la végétation spontanée des milieux humides de caractéristiques phytosociologiques similaires à la zone qui serait détruite et en connexion avec les zones humides conservées.

Le règlement de la zone concernée impose une prise en compte des zones humides.

La programmation

L'objectif est de développer un programme mixte axé sur les activités touristiques de la station : hôtels, résidences hôtelières, commerces, équipements espaces publics.

Le programme envisagé pourrait être de 8 000 à 12 000 m² de surface de plancher.

La programmation détaillée est la suivante :

Un ou plusieurs hôtels qui devront représenter entre 30 et 50 % des m² bâtis réalisés sur l'ensemble du site.

Une ou plusieurs résidences hôtelières qui devront représenter entre 30 et 50 % des m² bâtis réalisés sur l'ensemble du site. Il ne devra pas s'agir d'appartements classiques simplement accompagnés de quelques espaces collectifs mais de véritables résidences hôtelières avec espaces et services collectifs.

Des logements « classiques » dont la part ne devra pas excéder 20 % des m² bâtis réalisés sur l'ensemble du site, une partie de ces logements pourront être des logements destinés aux saisonniers.

Des constructions destinées à recevoir des commerces, des services, certaines professions artisanales, situées notamment en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation.

Des locaux destinés à accueillir des équipements collectifs publics ou privés.

Fonctionnalités du projet

La desserte de la zone se ferait directement depuis la RD 343 en partie basse du site avec une voie permettant d'accéder directement aux parkings, sans traverser le cœur du projet qui restera un espace piéton.

La question du stationnement devra être résolue de la manière suivante :

- Un ou plusieurs niveaux de stationnement pourront être réalisés sous dalle ou sous les immeubles (ce qui est assez favorable du fait de la déclivité du terrain).

Ces espaces sous dalle pourront accueillir :

- Les places privées liées aux programmes de constructions privés qui seront réalisés. Il est en effet rappelé que chaque constructeur devra réaliser les places de stationnement générées par les besoins induits par les constructions qu'il réalise.
- Des places publiques en remplacement du parking public actuel
- Un ou plusieurs niveaux de stationnement à destination des visiteurs pourraient être créés sur l'espace technique situé juste sous la gare de la télécabine, ce qui permettrait un accès direct à la gare.

Les constructions devront être raccordées au réseau d'eaux usées qui dessert actuellement le site.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone devra être intégré un dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales devant prendre en compte les contraintes du PPRN, la capacité d'infiltration des sols et la présence des réseaux à proximité. Ce dispositif devra collecter et stocker les eaux pluviales sur le périmètre de l'opération et les rejeter prioritairement dans un exutoire naturel, permettant de recréer la zone humide sous l'emprise du DMC. Le rejet dans le réseau d'eau pluvial communal est toutefois possible. Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin que le débit de fuite calculé respecte les prescriptions du SDAGE Rhône – Méditerranée et du SAGE du Bassin de l'Arve.

Aspect extérieur des constructions, ambiance et paysage urbain

Les constructions

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace qui les environne. Elles s'inspireront du style montagnard ce qui n'exclut pas des références à l'architecture contemporaine. Les toitures seront à pentes avec des débords de toit assez larges.

Les constructions doivent être conçues et réalisées avec un objectif marqué de performance énergétique. Cela devra se traduire en particulier par une implantation sur le terrain optimisant les apports solaires et le recours à une architecture bio climatique.

Les matériaux de construction et de couverture devront être sobres, de qualité, durables en privilégiant les matériaux issus de ressources locales. Doivent être évitées les matières synthétiques et les imitations.

L'espace public central

Ce doit être le cœur touristique de la station. Espace agréable animé avec des terrasses pouvant accueillir des manifestations et des animations ponctuelles, il devra rester ouvert, ménager les vues sur le massif du Mont-Blanc et faciliter au maximum l'ensoleillement.

Les espaces paysagers et les plantations

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les conditions de réalisation doivent être adaptées au développement des plantations (arbres, arbustifs...) en termes d'emprises minimales (fosses, épaisseur de terre...) et de revêtement du sol par des matériaux perméables, et d'entretien facilité...

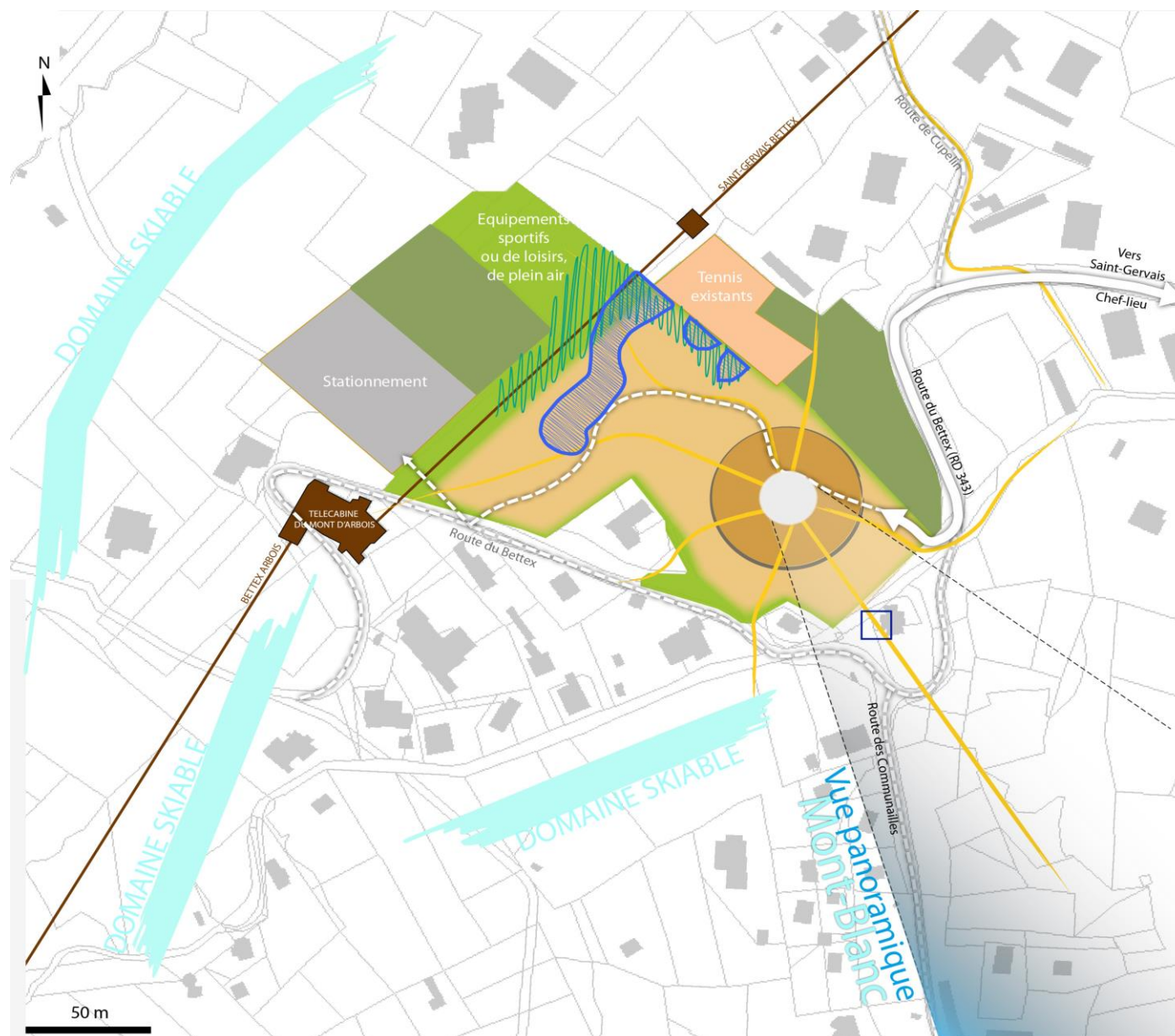
Les parkings

Les stationnements devront être réalisés de manière à masquer au maximum les véhicules depuis l'espace public (position des bâtiments, enterrement complet ou partiel, végétalisation, clôtures, carport, etc.).

Orientation d'aménagement
et de programmation - secteur du Bettex

Légende

-  Télécabine du Mont d'Arbois
-  Accès et desserte
-  Protection de la terrasse panoramique véritable balcon sur le Mont-Blanc. Vigilance sur les hauteurs des constructions dans ce secteur
-  Protection des éléments boisés
-  Structuration du projet autour d'un coeur de quartier dynamique, convivial, rayonnant sur le Bettex (commerces, équipements, place et espaces publics). Localisation indicative à préciser
-  Création d'un parc de logements hôteliers et para-hôteliers fonctionnant sur plusieurs saisons (localisation indicative, à préciser). Hauteurs des constructions à moduler (R+2+C à R+3+C) permettant une intégration paysagère et utilisant la topographie du site. Densité plus importante autour du coeur de quartier. Espaces de stationnement mixte : public et privé réalisés sous les constructions (possibilité sur plusieurs niveaux)
-  Equipement central, bâtiment «signal»
-  Création de liaisons skieurs et piétons et amélioration des liaisons avec le télécabine et les résidences environnantes (tracés indicatifs)
-  Espace ouvert à dominante naturelle
-  Nouveaux espaces de stationnement à proximité du télécabine. Possibilité de réaliser plusieurs niveaux de stationnement.
-  Effet domageable sur les zones humides à éviter, réduire ou en dernier lieu à compenser
-  Espace dédié à la gestion des eaux pluviales, d'évitement et de compensation possible des zones humides



4. SAINT-NICOLAS-DE-VÉROCE : CONFORTER LE HAMEAU TRADITIONNEL DE MONTAGNE, VIVANT À L'ANNÉE

Saint-Nicolas-de-Véroce était historiquement un village indépendant, qui tend progressivement, du fait d'un cadre de vie exceptionnel face au Mont-Blanc, à être remplacé par une proportion importante de résidences secondaires au détriment de la « vie de montagne » permanente. L'objectif est que Saint-Nicolas conserve cette vie à l'année, avec le maintien de l'activité agricole, des commerces/ services mais également des jeunes et jeunes ménages. Cette orientation d'aménagement vise aussi à donner les conditions favorables au maintien et à la réinstallation plus fonctionnelle des activités agricoles et la possibilité d'implantation en extension. Cette OAP constitue un outil opérationnel plus réaliste et efficace qui reprend les principes d'extension modérée inscrits dans le précédent document d'urbanisme sous la forme des zones émettrices et réceptrices qui se sont avérées compliquées à mettre en œuvre. Une partie de cette OAP permet une zone d'extension modérée sous la forme d'une zone AUD sur une superficie d'environ 1,1 ha.

Valoriser les éléments de patrimoine bâti

- Le cœur historique de Saint-Nicolas de Véroce est constitué de nombreuses constructions traditionnelles remarquables publiques et privées qui sont associées à un paysage très qualitatif qu'il est nécessaire de préserver.

Possibilité de création d'une desserte « sécurisée »



Activités touristiques/ commerces, services

- Maintenir la mixité fonctionnelle : logements/ services/ commerces/ équipements
- Préservation des commerces
- Développement de l'hébergement hôtelier



Agriculture

- Maintenir l'agriculture de montagne en préservant les terres agricoles

Voirie et espaces publics

- Poursuivre les aménagements
- Améliorer les cheminements piétonniers le long de certaines voies : sécurisation, aménagement de trottoirs...

Orientations fixées par l'aménagement de la zone AUD

- Développement d'un secteur constructible
- Accès direct depuis la route de la Corniche. Aucune construction ne doit bloquer l'accès aux autres constructions
- Définir une implantation des constructions garantissant la préservation des vues paysagères sur le massif du Mont-Blanc
- Assurer la qualité architecturale des constructions (programme d'environ 10 à 12 logements sous forme de chalet ou autre architecture de montagne).



Condition d'aménagement et d'équipement de la zone

L'organisation urbaine et paysagère devra tenir compte de la topographie afin de permettre de préserver les vues sur le grand paysage.

Eviter les mouvements de terre inutiles ou superflus, s'intégrer dans la pente de manière la plus harmonieuse possible, éviter dans la mesure du possible les murs de soutènement

Conserver les éléments naturels intéressants sur le plan du paysage ou de l'environnement (faune, flore) éventuellement présents sur le site : zones humides, etc.

Raccordement aux réseaux

La route de la Corniche possède l'ensemble des réseaux nécessaires au raccordement de la zone de projet.

Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement de la zone devra être intégré un dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales devant prendre en compte les contraintes du PPRN, la capacité d'infiltration des sols et la présence des réseaux à proximité. Ce dispositif devra collecter et stocker les eaux pluviales sur le périmètre de l'opération et les rejeter dans un exutoire naturel ou réseau des eaux pluviales. Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin que le débit de fuite calculé soit inférieur ou égal au débit « naturel » existant avant l'imperméabilisation induite par le projet.



Orientation d'aménagement et de programmation - Saint-Nicolas de Véroce



Légende

-  Cœur historique de Saint-Nicolas de Véroce à préserver dans son intégrité urbaine et paysagère
-  Préserver le patrimoine bâti remarquable et ses abords
-  Secteurs bâtis pouvant accueillir des évolutions douces
-  Secteur constructible constitué de 4 unités distinctes liées à la réalisation d'un accès commun
-  Secteur constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat. L'insertion paysagère des nouvelles constructions doit être assurée avec soin
-  Principe d'accès
-  Garantir le maintien de l'accès à la zone agricole

RAPPEL : « LES ZONES AU »

Les zones à urbaniser, dites « zones AU » ont été définies conformément à l'article R123-6 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones AUB et AUD seront aménagées :

- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte des futures constructions qui seront réalisées dans la zone,
- Soit dans le cadre d'un schéma d'ensemble

Ce schéma devra garantir une bonne intégration de l'urbanisation dans le site et l'environnement, compte tenu notamment du relief et de la protection des vues remarquables. Il devra assurer un raccordement satisfaisant sur les équipements publics situés en périphérie, notamment la voirie, et prévoir la réalisation des équipements d'infrastructure propres à la zone.

5. LA ZONE AUD ROUTE DES AMERANDS

Altitude : 620 à 640 m

Superficie de la zone : environ 1,0 ha

Programmation :

Le site pourrait accueillir une vingtaine de logements sous la forme de maisons / chalets en accession à la propriété, à destination principalement de jeunes et jeunes ménages en résidences principales, sur des parcelles de taille petite à moyenne.

Condition d'aménagement et d'équipement de la zone

L'organisation urbaine et paysagère devra tenir compte de la topographie afin de permettre de préserver les vues sur le grand paysage.

Seul un accès pourra être créé sur la route des Amerands.

Aucune construction à usage de logement ne pourra être implantée directement sous la ligne électrique à haute-tension.

Eviter les mouvements de terre inutiles ou superflus, s'intégrer dans la pente de manière la plus harmonieuse possible, éviter dans la mesure du possible les murs de soutènement et ne pas construire sur les talus les plus pentus en contrebas des voies

Conserver les éléments naturels intéressants sur le plan du paysage ou de l'environnement (faune, flore) éventuellement présents sur le site ; arbres remarquables isolés ou groupés, zones humides, etc.

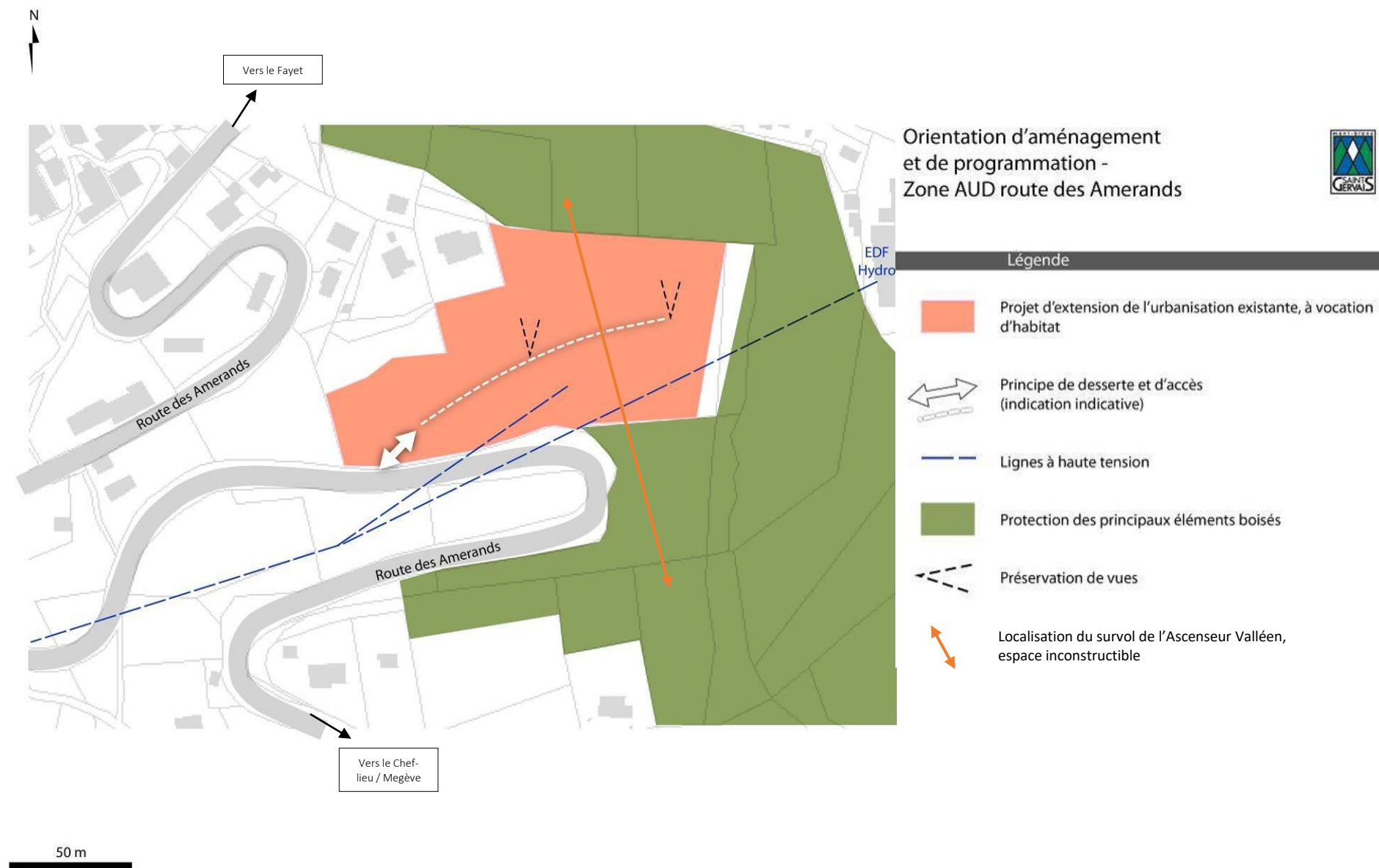


Raccordement aux réseaux

La route des Amerands possède l'ensemble des réseaux nécessaires au raccordement de la zone de projet : électricité, téléphone, eau potable et assainissement des eaux usées.

Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement de la zone devra être intégré un dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales devant prendre en compte les contraintes du PPRN, la capacité d'infiltration des sols et la présence des réseaux à proximité. Ce dispositif devra collecter et stocker les eaux pluviales sur le périmètre de l'opération et les rejeter dans un exutoire naturel ou réseau des eaux pluviales (et en aucun cas dans le réseau départemental). Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin que le débit de fuite calculé soit inférieur ou égal au débit « naturel » existant avant l'imperméabilisation induite par le projet.



6. LA ZONE AUB DE L'ESSEY - ANNULÉE suite au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 05/07/2021

Altitude : 1 360 à 1 410 m

Superficie environ 5,7 ha

Programmation

L'objectif est de développer un programme mixte axé sur les activités touristiques de la station. Le programme découlera de l'application des règles d'urbanisme, pourraient en théorie être réalisés au maximum 45 000 m² de surface de plancher, mais en pratique compte tenu des contraintes géographiques du site, des contraintes techniques (stationnement...), cela sera vraisemblablement moins.

Programmation : hébergement touristique et de loisirs avec l'ensemble des activités, services, équipements d'accompagnement. L'objectif souhaité est la réalisation d'une opération unique de type club/club hôtel qui occupe l'ensemble du site avec une liaison directe au domaine skiable et la création d'activités et d'équipements de loisirs en période estivale.

Condition d'aménagement et d'équipement de la zone :

Les accès se feront directement sur la route des Communailles, ils seront limités à ce qui sera strictement nécessaire.

La zone devra prévoir la réalisation d'une liaison directe au domaine skiable (télési), ainsi que des liaisons skieurs et piétons.

Eviter les mouvements de terre inutiles ou superflus, s'intégrer dans la pente de manière la plus harmonieuse possible, éviter dans la mesure du possible les murs de soutènement et ne pas construire sur les talus les plus pentus en contrebas des voies

Tout aménagement ou construction devra veiller en premier lieu à éviter les zones humides. Si cette mesure n'est pas possible, il devra être réduit l'impact

potentiel sur ces zones. La dernière mesure de protection vise à compenser les zones humides détruite conformément au Code de l'environnement.

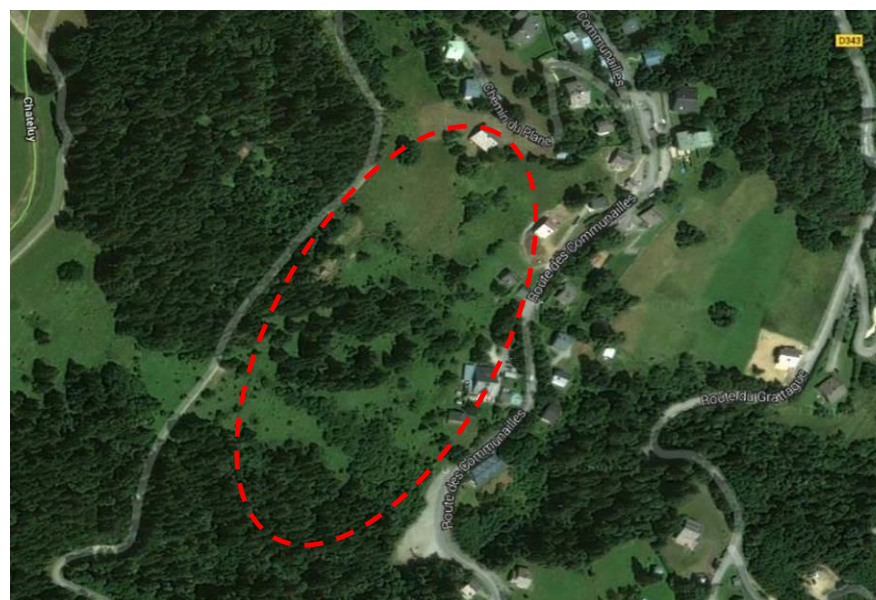
Conserver les éléments naturels intéressants sur le plan du paysage ou de l'environnement (faune, flore) éventuellement présents sur le site ; arbres remarquables isolés ou groupés, etc.

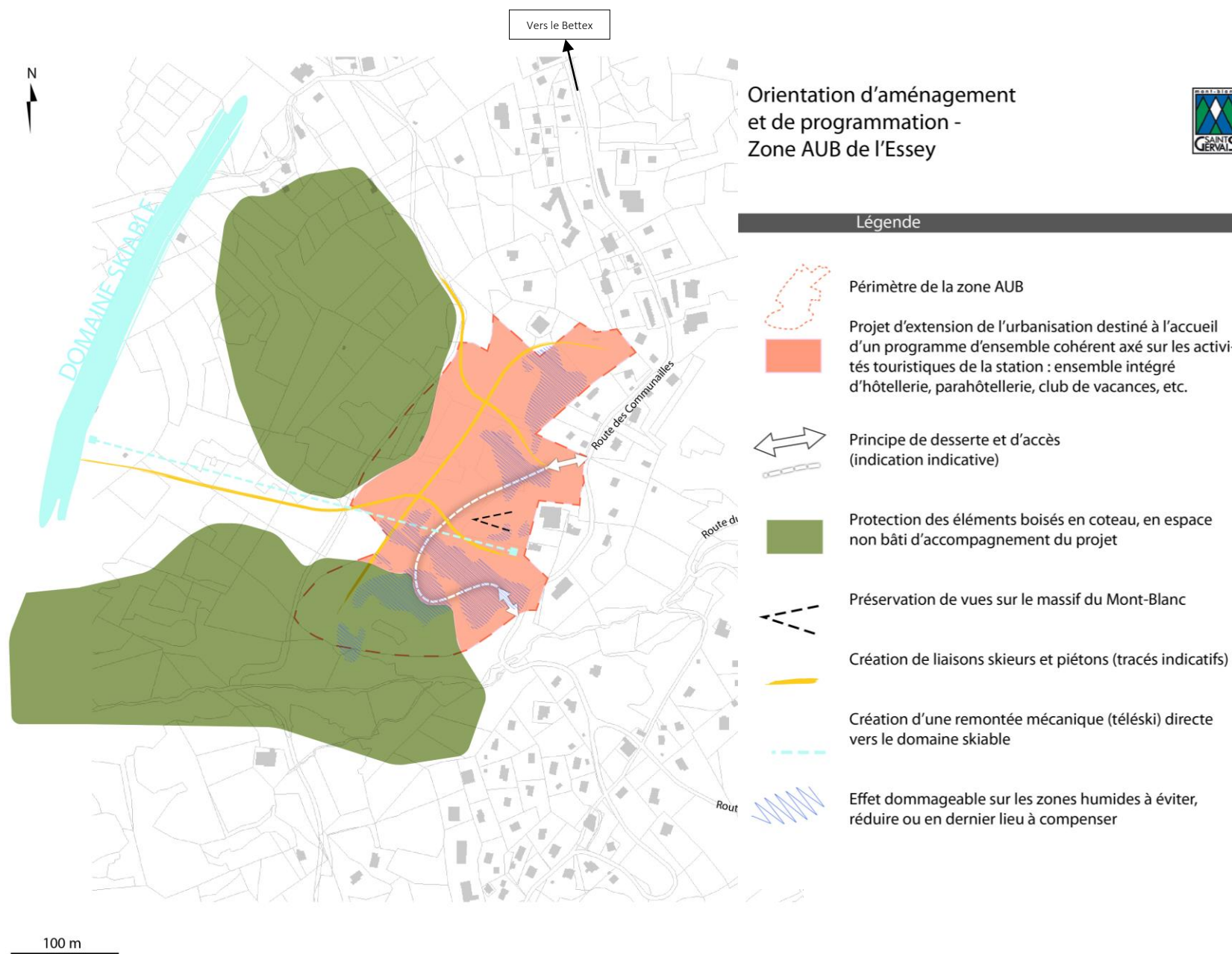
Raccordement aux réseaux

La route des Communailles possède l'ensemble des réseaux nécessaires au raccordement de la zone de projet : électricité, téléphone, eau potable et assainissement des eaux usées.

Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement de la zone devra être intégré un dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales devant prendre en compte les contraintes du PPRN, la capacité d'infiltration des sols et la présence des réseaux à proximité. Ce dispositif devra collecter et stocker les eaux pluviales sur le périmètre de l'opération et les rejeter dans un exutoire naturel ou réseau des eaux pluviales (et en aucun cas dans le réseau départemental). Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin que le débit de fuite calculé soit inférieur ou égal au débit « naturel » existant avant l'imperméabilisation induite par le projet.





7. LA ZONE AUD DES CHOSALETs – BETASSES - ANNULÉE suite au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 05/07/2021

Altitude : environ 1 400 m

Superficie : environ 2,6 ha

Programme :

L'objectif est de développer un programme mixte axé sur les activités touristiques de la station.

Programmation : hébergement touristique et de loisirs avec l'ensemble des activités, services, équipements d'accompagnement.

Condition d'aménagement et d'équipement de la zone :

Le principe d'accès se fera directement sur la route des Communailles, il sera limité à ce qui sera strictement nécessaire.

La zone pourra prévoir la réalisation d'une desserte directe au domaine skiable, ainsi que des liaisons skieurs et piétons via une amélioration de la piste multi usages

Eviter les mouvements de terre inutiles ou superflus, s'intégrer dans la pente de manière la plus harmonieuse possible, éviter dans la mesure du possible les murs

Conserver les éléments naturels intéressants sur le plan du paysage ou de l'environnement (faune, flore) éventuellement présents sur le site ; arbres remarquables isolés ou groupés,

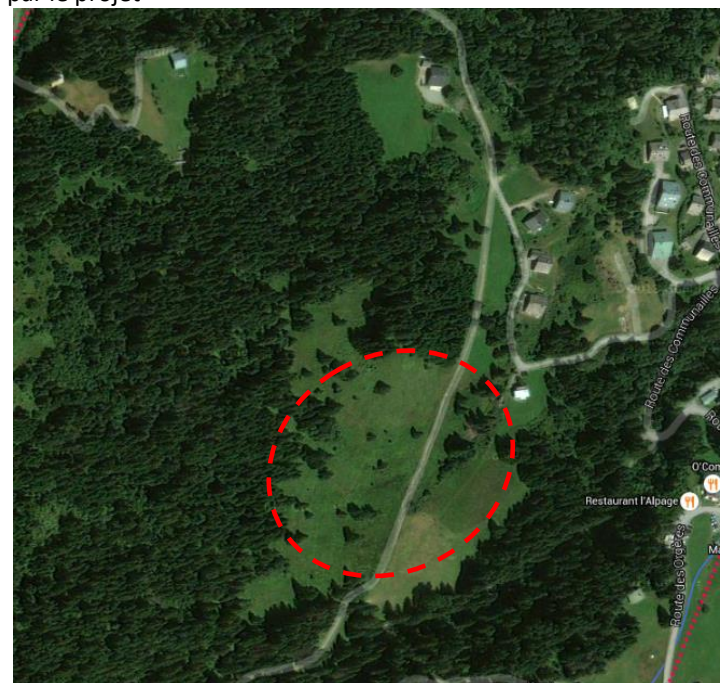
Tout aménagement ou construction devra veiller en premier lieu à éviter les zones humides. Si cette mesure n'est pas possible, il devra être réduit l'impact potentiel sur ces zones. La dernière mesure de protection vise à compenser les zones humides détruite conformément au Code de l'environnement.

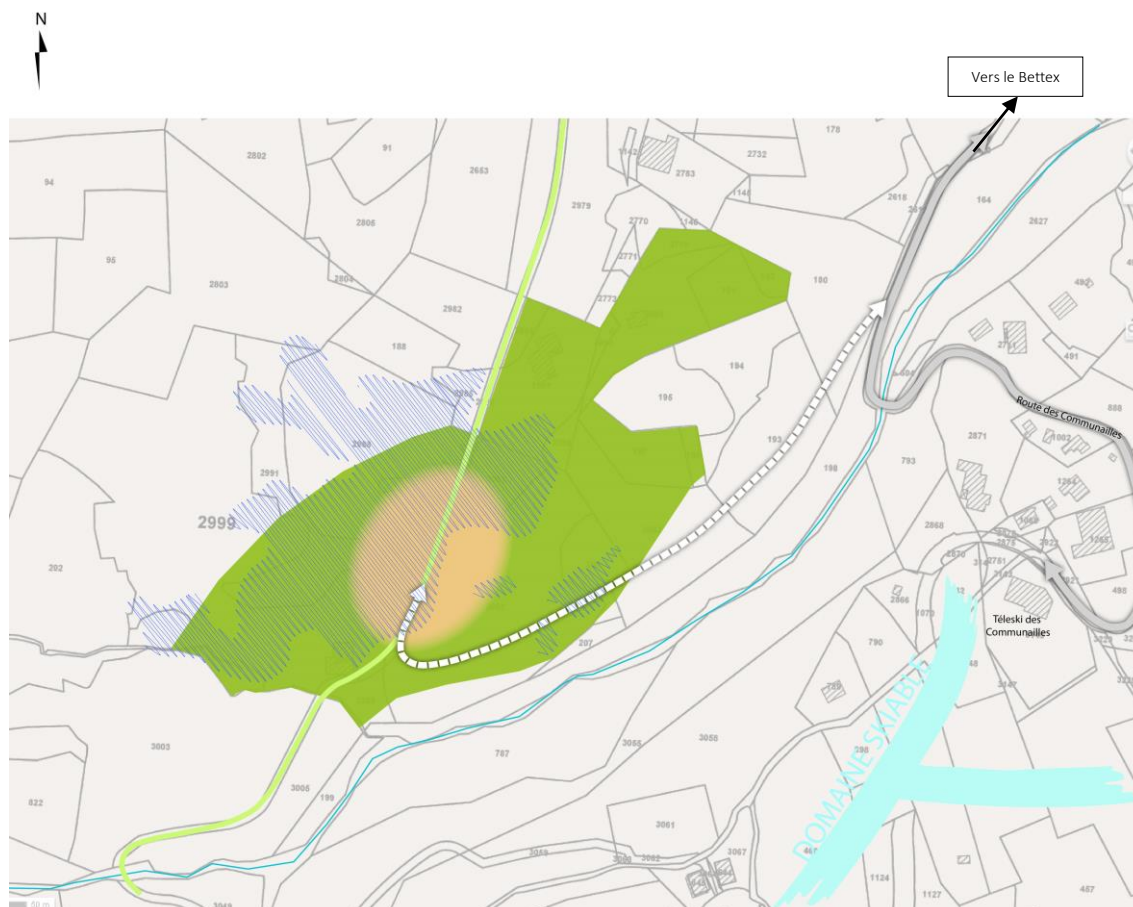
Raccordement aux réseaux

La route des Communailles possède l'ensemble des réseaux nécessaires au raccordement de la zone de projet : électricité, téléphone, eau potable et assainissement des eaux usées.

Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement de la zone devra être intégré un dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales devant prendre en compte les contraintes du PPRN, la capacité d'infiltration des sols et la présence des réseaux à proximité. Ce dispositif devra collecter et stocker les eaux pluviales sur le périmètre de l'opération et les rejeter dans un exutoire naturel ou réseau des eaux pluviales (et en aucun cas dans le réseau départemental). Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin que le débit de fuite calculé soit inférieur ou égal au débit « naturel » existant avant l'imperméabilisation induite par le projet





Orientation d'aménagement et de programmation - Chosalets / Betasses



Légende

-  Création d'un parc de logements à dominante hôteliers et para-hôteliers fonctionnant sur plusieurs saisons
- Hauteurs des constructions à moduler (R+2+C à R+3+C) permettant une intégration paysagère et utilisant la topographie du site
- Espaces de stationnement mixte : public et privé réalisés principalement sous les constructions
-  Espace ouvert à dominante naturelle
-  Principe d'accès (localisation indicative)
-  Servitude inconstructible
-  Effet dommageable sur les zones humides à éviter, réduire ou en dernier lieu à compenser

8. LES COMMUNAILLES

Programmation :

Le site pourrait accueillir une dizaine de logements sous la forme de chalets.

Condition d'aménagement et d'équipement de la zone

L'organisation urbaine et paysagère devra tenir compte de la topographie afin de permettre de préserver les vues sur le grand paysage.

Seul un accès pourra être créé sur la route des Communailles. Aucun aménagement et/ou construction ne devra rendre plus difficile l'accès à la zone conformément aux dispositions de l'article 3 du règlement de cette zone, afin de prendre en compte les contraintes topographiques et liées à l'enneigement.

Eviter les mouvements de terre inutiles ou superflus, s'intégrer dans la pente de manière la plus harmonieuse possible, éviter dans la mesure du possible les murs de soutènement et ne pas construire sur les talus les plus pentus en contrebas des voies.

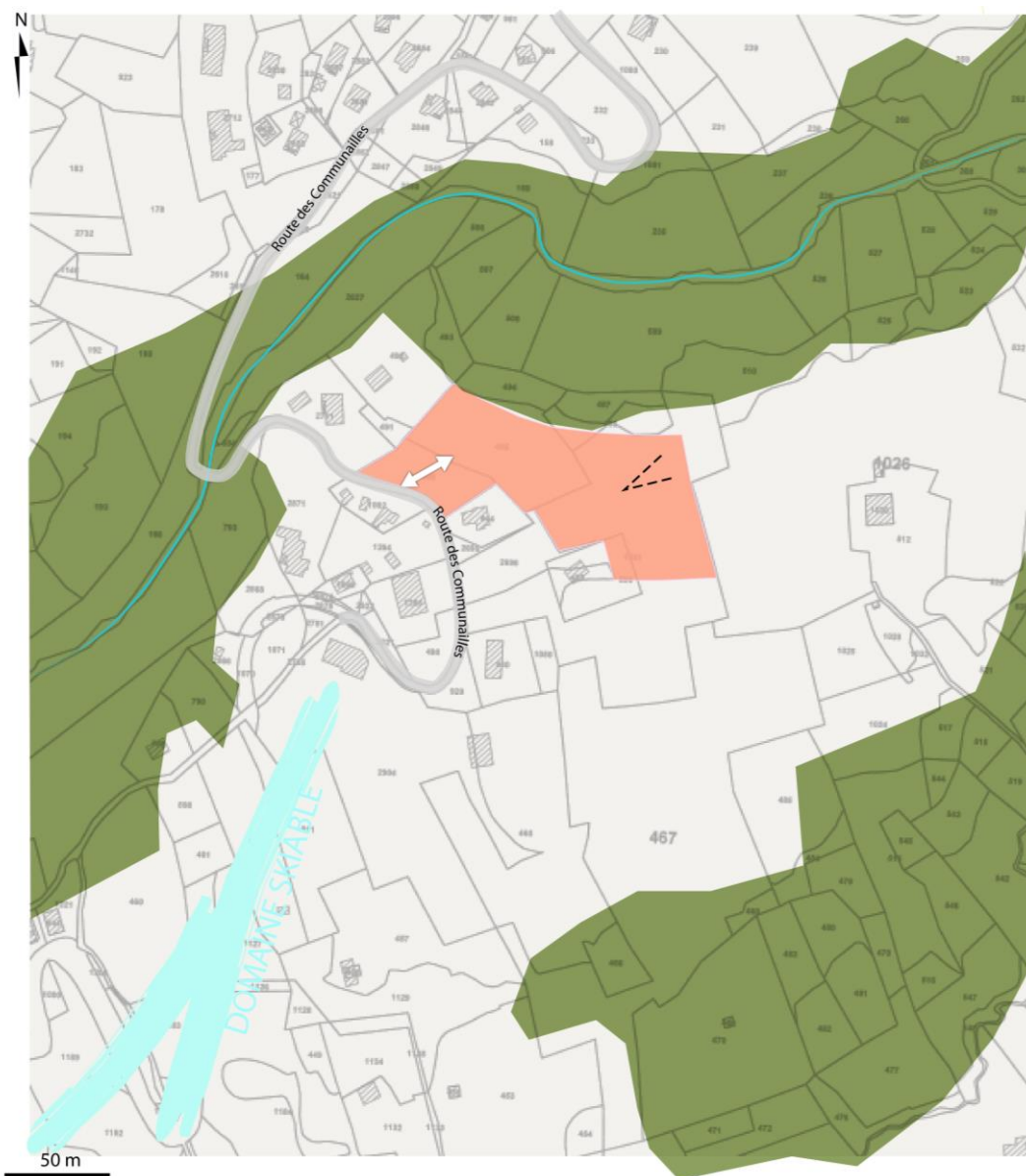
Conserver les éléments naturels intéressants sur le plan du paysage ou de l'environnement (faune, flore) éventuellement présents sur le site ; arbres remarquables isolés ou groupés, etc.

Raccordement aux réseaux

La route des Communailles possède les réseaux nécessaires au raccordement de du secteur de projet.

Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement de la zone devra être intégré un dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales devant prendre en compte les contraintes du PPRN, la capacité d'infiltration des sols et la présence des réseaux à proximité. Ce dispositif devra collecter et stocker les eaux pluviales sur le périmètre de l'opération et les rejeter dans un exutoire naturel ou réseau des eaux pluviales (et en aucun cas dans le réseau départemental). Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin que le débit de fuite calculé soit inférieur ou égal au débit « naturel » existant avant l'imperméabilisation induite par le projet.



Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur des Communailles



Légende

-  Projet d'urbanisation destiné à l'accueil d'un programme à dominante de logements individuels / hébergement touristique
-  Principe d'accès indicatif. Aucune construction ne doit bloquer l'accès à la route des Communailles
-  Protection des éléments boisés
-  Préservation de vues

9. OAP THÉMATIQUES : LE RENFORCEMENT DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Saint-Gervais entend bien inscrire son territoire d'exception dans une évolution qualitative sur le plan environnemental en atteignant l'excellence environnementale notamment pour des sujets tels que la préservation écologique mais également les ressources énergétiques. Une empreinte écologique qu'il convient de diminuer pour ménager les générations futures.

Protéger la trame verte et bleue et la dynamique écologique sur la commune :

- **Conforter les cœurs de biodiversité :**
 - Toute construction est interdite dans les ZNIEFF de type I et les ENS dits de nature-ordinaire.
 - Tous les projets, sont définis sur les sites « non sensibles » sur le plan environnemental afin d'éviter tout impact sur les sites Natura 2000 des communes voisines.
- **Protéger les zones humides**, au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 :
 - Le fonctionnement hydraulique des zones humides doit être préservé. Aucun aménagement en amont ne doit perturber l'alimentation hydraulique et aucun aménagement en aval ne doit en perturber l'écoulement.
 - Les aménagements légers permettant l'accès et la découverte d'une zone humide sont possibles, sous réserve du point précédent.
- **Protéger les cours d'eau** pour leur rôle hydrologique, sur la gestion des risques et la dynamique écologique :
 - Maintenir voire restaurer le caractère naturel des berges sur une profondeur d'au moins 5 mètres par rapport au sommet des berges.
 - Les boisements associés aux cours d'eau doivent être entretenus et maintenus. Les replantations sont possibles et



devront se faire grâce à des espèces locales adaptées au terrain et au sol.

- Les aménagements légers permettant l'accès et la découverte au cours d'eau sont possibles, sous réserve du point précédent.
- Préserver **l'agriculture de montagne**, agriculture vivante (élevage) qui participe à l'équilibre écologique et reconquérir des espaces en cours d'enfrichement et d'appauvrissement des écosystèmes.
- Assurer le principe de **connexions écologiques** à l'échelle communale en préservant durablement les corridors :
 - Les aménagements autorisés dans ces espaces devront prendre en compte leur forte valeur écologique.
 - La perméabilité du secteur doit être maintenue par un traitement adapté des clôtures, un maintien d'espaces verts de pleine terre...
- Accentuer la dynamique de diminution de **l'empreinte écologique** en poursuivant des actions « la Montagne à l'état pur ».
- Prendre en compte la **nature en ville** en maintenant sur chaque parcelle un espace de pleine terre et en protégeant les espaces boisés au sein de l'enveloppe urbaine.

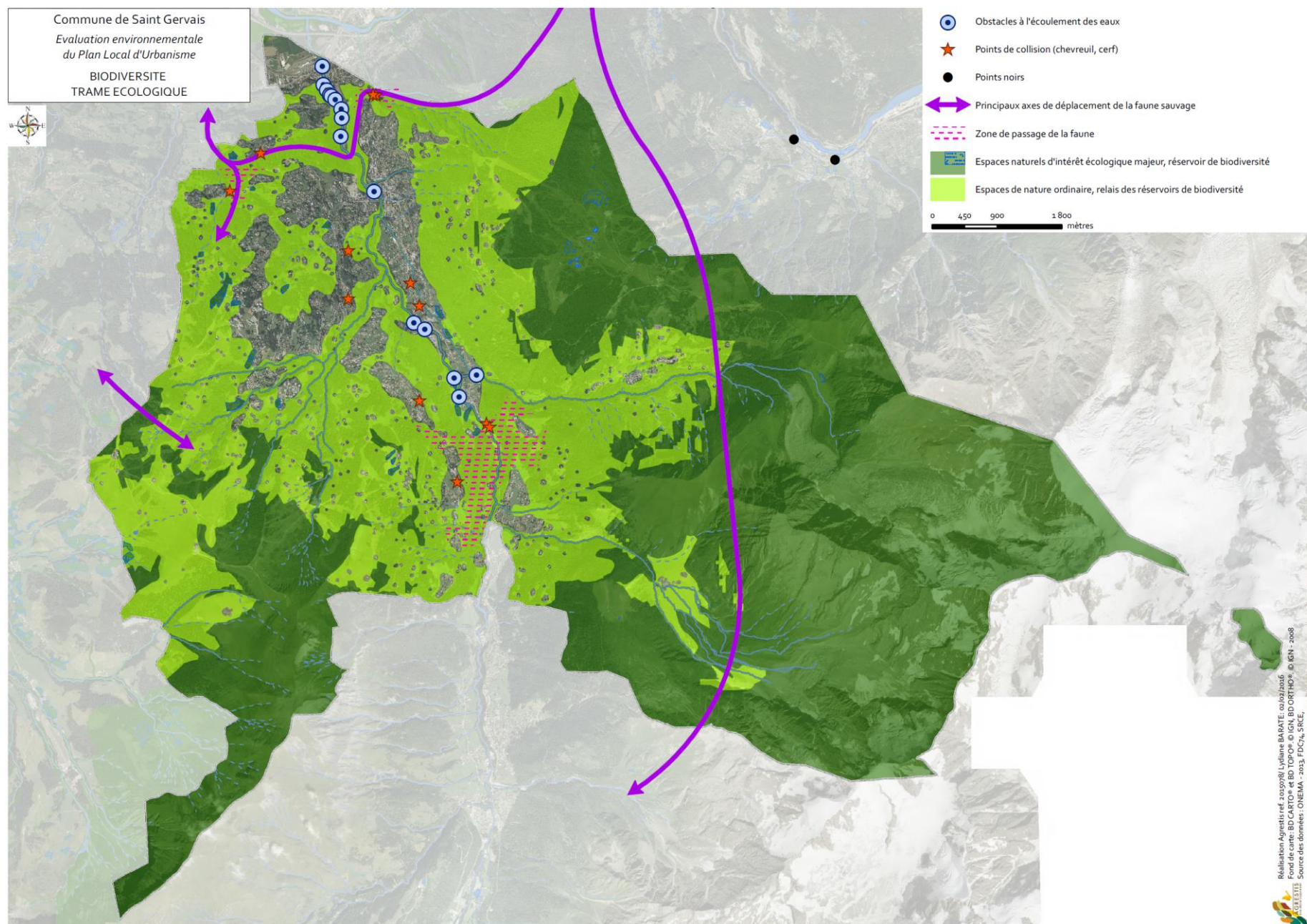
Préserver les ressources naturelles :

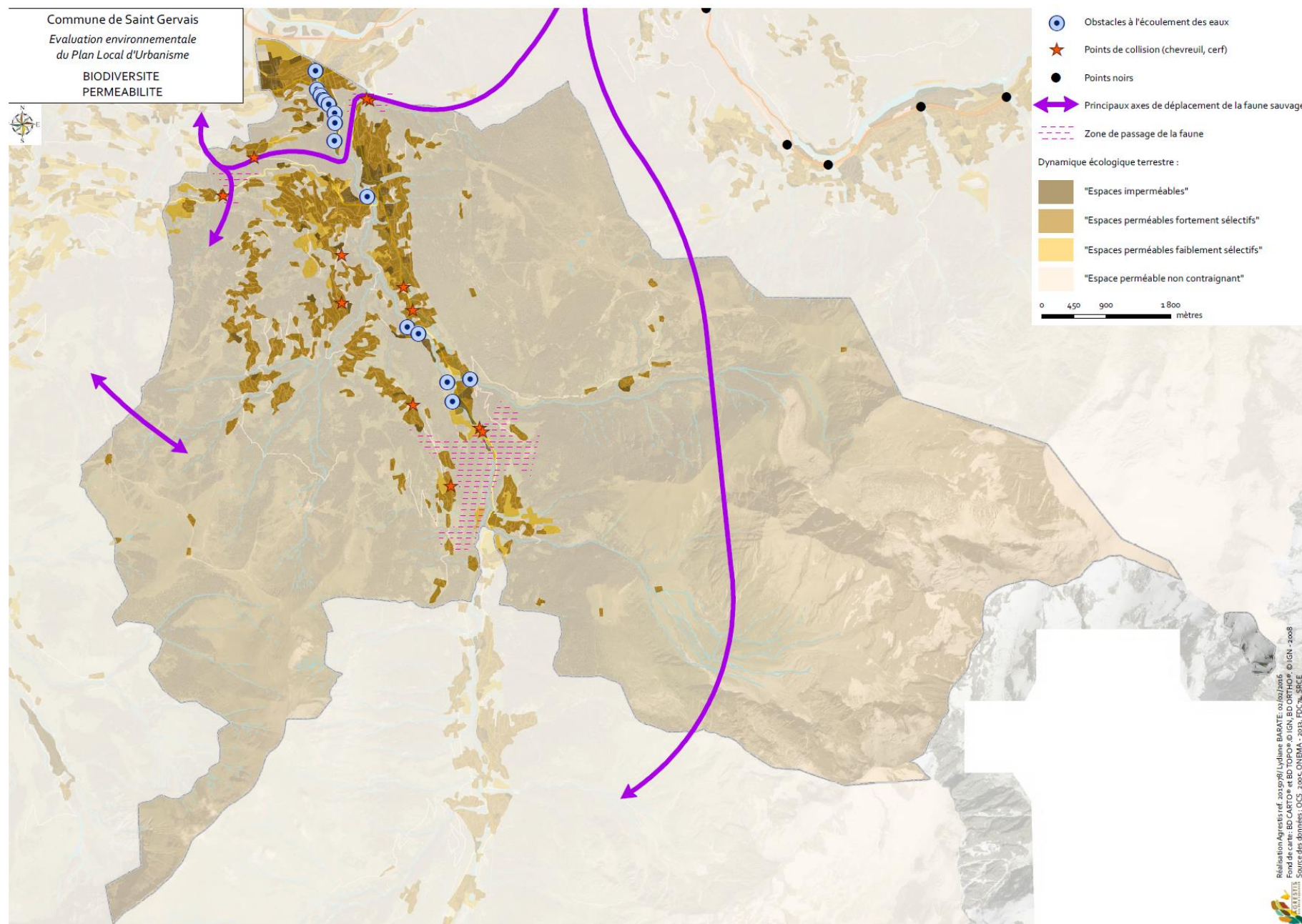
- Poursuivre la diminution de la pression sur la **ressource en eau** dans le milieu naturel en assurant une production de neige de culture indépendante du réseau d'eau potable, avec un captage le plus proche possible du lieu de production.
- Continuer les efforts constants d'amélioration des **réseaux d'eau potable**, d'eaux pluviales (en tenant compte des risques naturels potentiels) et d'assainissement.



Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre :

- Améliorer le **potentiel du tramway** du Mont-Blanc et assurer un transfert modal :
 - Développer les transports collectifs propres et reliés à la gare SNCF du Fayet (TER/TGV) et au départ de la télécabine du Mont-d'Arbois.
- Développer **l'offre en transports en commun**, notamment vers les équipements structurants tels que le complexe aquatique.
- Soutenir les projets de **modernisation du réseau ferroviaire** et notamment du TGV / liaison ferroviaire Annemasse / Genève.
- Créer un **réseau de liaisons douces** et en assurer l'entretien.
- Conforter et entretenir un immense **espace de randonnées**, dont le sentier emblématique du tour du Mont-Blanc.
- Poursuivre l'amélioration du niveau **d'équipements collectifs et de commerces de proximité** afin de privilégier la proximité, à l'image de la création d'un futur gymnase à proximité de la patinoire, de manière à éviter les déplacements motorisés vers les équipements.
- Développer les **énergies renouvelables**, notamment celles issues des ressources locales (hydroélectricité, énergie bois) afin de poursuivre la transition énergétique et conforter le territoire à énergie positive qu'est déjà Saint-Gervais aujourd'hui.
- Soutenir les projets de **rénovation énergétique** et d'amélioration thermique des constructions (habitat / équipements publics, etc.).
- Valoriser localement les **déchets** qui peuvent être réutilisés afin de diminuer les besoins en transport synonyme de pollution atmosphérique et d'émissions de gaz à effet de serre.





10. OAP THÉMATIQUES : MOBILITÉS

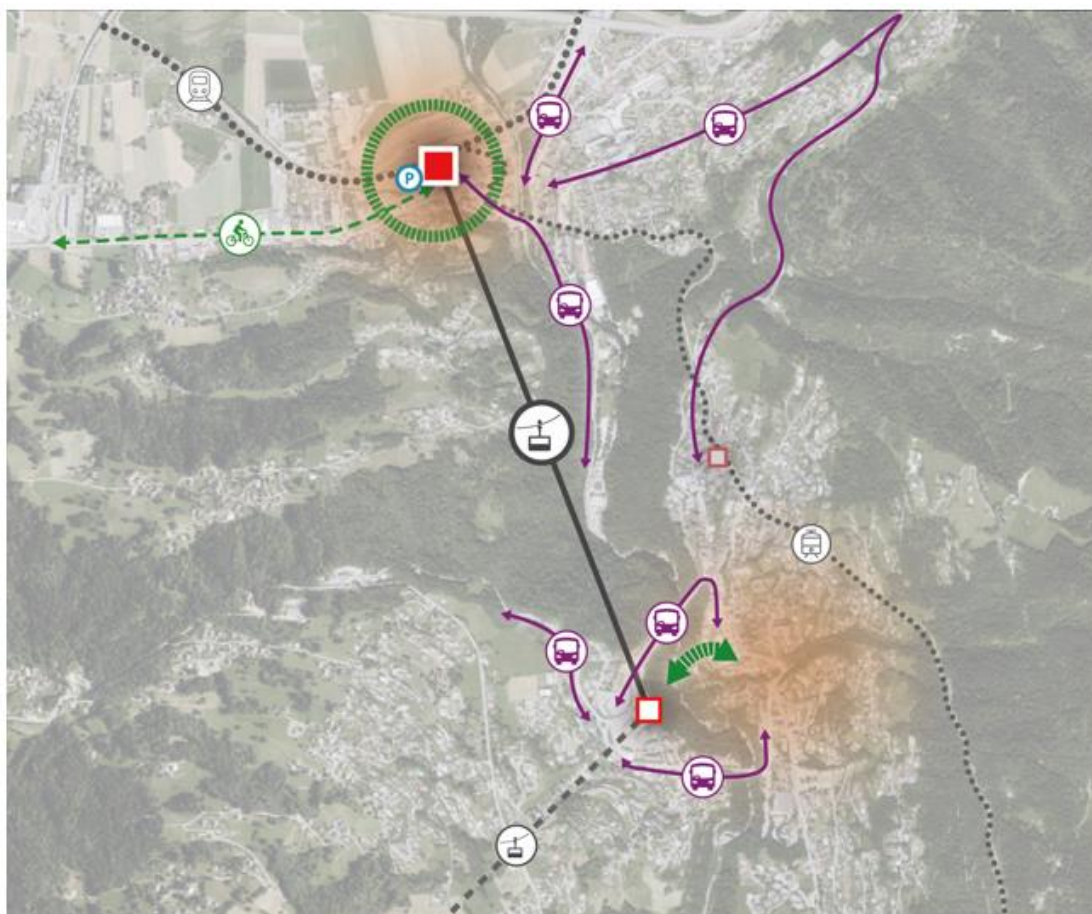
L'Ascenseur Valléen est une unité de transport en commun de la vallée à la montagne, en passant par le cœur de village. Il est mis en valeur comme un lien essentiel, manquant actuellement dans la chaîne de transports en commun destinés autant aux habitants et actifs du quotidien, ainsi qu'aux touristes de passage.

L'OAP Mobilités vise à valoriser l'intermodalité existante et l'apport substantiel de l'Ascenseur Valléen comme la réponse au lien manquant actuellement dans la chaîne de déplacement en transport en commun entre les différents étages du territoire communal.

Elle entend mettre en valeur les différentes solutions de mobilité et l'interaction entre elles, dans une perspective d'intermodalité encouragée par l'Ascenseur Valléen, qui constitue le lien structurant entre le Fayet et le centre-bourg.

Le projet est de structurer au Fayet, le pôle d'échange multimodal, en l'articulant, *via* l'Ascenseur Valléen, avec le cœur de ville de Saint-Gervais ainsi qu'avec les secteurs du Bettex et du Mont d'Arbois. Les secteurs d'altitude bénéficient de surcroît d'une correspondance directe, dans le même bâtiment, entre la gare amont de l'ascenseur valléen et la gare aval du DMC.

L'objectif est aussi de dynamiser l'intermodalité avec d'autres modes de transport en commun, en particulier les navettes en bus et les possibilités de circulations douces, qui permettent d'irriguer le territoire dans le détail.



Articuler les différents modes de transport entre eux (train, Ascenseur Valléen, DMC, navettes en bus, Montenbus (transport à la demande), dispositifs saisonniers, Tramway du Mont-Blanc...) pour valoriser l'intermodalité à chaque étage de la commune

Le Fayet et le centre-bourg, principales polarités de la commune de Saint-Gervais-les-Bains



Accompagner la création du Pôle d'Echange Multimodal (PEM), pour une diversité des modes de transport



Créer un parc de stationnement d'environ 500 places, accompagnant le projet de PEM et permettant un report modal de la voiture aux autres modes de déplacements



Articuler les déplacements en vélo en cœur de vallée autour de la Véloroute



Créer un bâtiment commun abritant la gare amont de l'Ascenseur Valléen une future gare aval de la télécabine du Bettex (en remplacement du DMC actuel). Augmenter la capacité de stationnement par la suppression de l'actuelle gare du DMC.

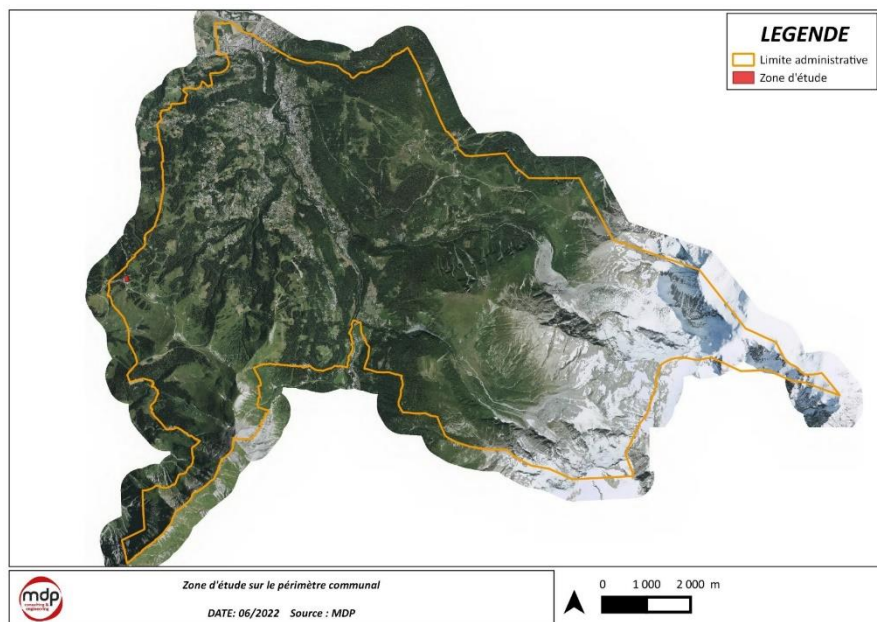


Valoriser les mobilités actives au Fayet et entre la gare amont de l'Ascenseur Valléen avec le centre-bourg de Saint-Gervais

11. OAP VALANT UTN (Unité Touristique Nouvelle) : l'hôtel « refuge de l'igloo » du Mont d'Arbois

Localisation

Le projet s'implante au sein de la commune de Saint-Gervais-les-Bains et de la station de ski de Saint-Gervais Mont-Blanc, dans le département de la Haute-Savoie (74). Localisée dans le Val Montjoie, en haute-vallée de l'Arve, St Gervais-les-Bains se situe dans le massif du Mont-Blanc. Le projet est implanté au sommet du Mont d'Arbois sur le domaine skiable Evasion Mont Blanc face à la gare amont de la télécabine éponyme. Il prend place sur l'actuelle friche immobilière inachevée suite à un arrêt des travaux en 2013, laissant cet établissement en l'état de chantier à l'abandon.



Nature et consistance de l'UTN

Situé sur une friche le projet consiste en la réhabilitation de l'ancien hôtel IGLOO localisé à 1818 m d'altitude. L'objectif du projet « Refuge de l'igloo » est de créer un refuge d'altitude moderne et de luxe en conservant un esprit de type « Maison d'hôtes » avec une offre de restauration familiale de qualité. La programmation prévoit :

- Capacité hébergement de 46 lits en dortoir, chambres ou suites

- 1 restaurant, 1 food-court avec différents stands
- 1 espace résidents
- 1 espace lounge/bar avec vue panoramique
- 1 espace bien être - fitness et espace de méditation/yoga
- 1 espace séminaire
- 1 piscine extérieure en terrasse restaurant (ouverte en ETE uniquement)
- 1 espace ski room

Surface

- 3500 m² de surface de plancher
- dont 350 m² dédiés au logement des saisonniers

Accès et stationnement

- Accès clientèle

Le projet d'hôtel igloo sera accessible à pied par les remontées mécaniques (TC de PRINCESSE, TC du MONT D'ARBOIS).

Les clients accéderont à l'établissement par les remontées mécaniques et pistes de ski (HIVER) / chemin de randonnée (ETE). Il ne sera pas prévu d'accès pour les véhicules clients (hors livraison et secours).

- Accès secours

En hiver l'accès se réalisera par remontée mécanique ou véhicule équipé de chenilles. En été, les remontées mécaniques resteront ouvertes et permettront un accès au site. Il sera également possible d'y accéder en véhicule motorisé.

- Accès pour l'exploitation et la logistique

En hiver l'accès se réalisera par remontée mécanique ou véhicule équipé de chenilles. En été, les remontées mécaniques resteront ouvertes et permettront un accès au site. Il sera également possible d'y accéder en véhicule motorisé. Une zone de stockage tampon sera créée pour faciliter l'alimentation du refuge.

- Accès chantier (en été uniquement)

L'accès se fera par chemin rural côté Saint Gervais (assorti d'une obligation de maintien et de remise en état en fin de travaux).

- Parking

Le projet ne prévoira pas de création de parking puisque son accès se fera principalement par remontées mécaniques. Le parking de la TC Princesse sera disponible (déjà existant).

Intégration du projet dans le paysage

Le projet du « refuge de l'Igloo » a pour objectif de requalifier une friche touristique, laissée à l'abandon depuis 2010, nuisant à la qualité paysagère de ce site emblématique du Mont d'Arbois. Il s'intègre dans un espace naturel à physionomie de crête, partiellement artificialisé par les équipements et aménagements du domaine skiable (pistes, gares et têtes de remontées mécaniques) et des hôtels d'altitude (La Tante, refuge du Joly). Le projet s'installera en lieu et place de la friche existante et restera contenu dans un ensemble bâti harmonieux. Sa surface pourra être légèrement supérieure au bâtiment actuel.

La mise en œuvre du projet devra améliorer la perception paysagère globale du site. Le concept sera inspiré du patrimoine architectural local. L'utilisation des ressources locales tel que le bois, la pierre grise, sont autant d'éléments susceptibles de renforcer l'insertion paysagère du projet dans ce site ouvert sur le Mont Blanc.



ETAT ACTUEL DU SITE

Gestion des eaux

- Eaux pluviales

Le site présente un exutoire gravitaire (à 100 m environ) avec traversée de route busée et fossé amont. Le fossé amont est exposé au ravinement du talus et à la formation d'éboulis de pied bloquants l'écoulement. Afin d'obtenir le débit de fuite préconisé (10l/s/ha soit 4.3L/s), le projet devra prévoir la mise en place d'une cuve de rétention équipée d'une sortie à débit régulé. Le dimensionnement de la rétention sera dépendant des surfaces actives effectivement collectées, sur la base de la pluie de référence de période de retour 10 ans.

Le raccordement des réseaux EP du projet devra prévoir :

- un passage par un ouvrage de décantation.
- des regards de visite pour vérifier régulièrement la propreté de l'ouvrage
- le busage du réseau de rejet jusqu'à la traversée de route (100m minimum) pour éviter son comblement par les éboulis du talus
- une surverse pour traiter le volume d'une pluie d'orage d'une période de retour supérieure à la pluie de référence. Les eaux pluviales seront récoltées par les diverses canalisations existantes autour du site.

- Eau potable

Le bâtiment existant est aujourd'hui raccordé sur 2 sources souterraines, susceptibles de geler en hiver, qui ne permettent donc pas d'alimenter le refuge en débit suffisant toute l'année de manière sécurisée. Le projet prévoira le raccordement du bâtiment au niveau du réservoir du Chateluy, avec l'installation d'un surpresseur et création d'un réseau enterré.

- Assainissement

Les eaux usées seront acheminées à la station d'épuration du SISE de Passy par le réseau public d'assainissement communal puis intercommunal. Le réseau sera suffisant pour supporter la création du refuge.

Maîtrise de l'énergie

Le projet sera alimenté en électricité par un poste de transformation d'énergie. La production d'énergie renouvelable sur site est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère des dispositifs de production. Des compteurs et sous-compteurs d'énergie seront installés. La gestion du site se fera dans une logique de réduction de la consommation énergétique. Plusieurs équipements (cuisines, ascenseurs) seront secourus par un Groupe électrogène qui permettra d'assurer le fonctionnement des installations de sécurité et le chauffage/éclairage de l'espace refuge. Par ailleurs et de manière plus globale, la construction sera prévue aux normes BREAM, de niveau « very good ».

Prise en compte du développement durable

Du point de vue social, le projet devra :

- être ouvert aux itinérants (à pied ou à vélo, à ski de rando) comme à la clientèle aisée aussi bien sur son offre de restauration, bar que sur son offre d'hébergement,
- Prévoir des lits à destination du personnel d'exploitation saisonnier.
- Permettre une activité à l'année grâce à une amplitude d'ouverture importante

Du point de vue environnemental

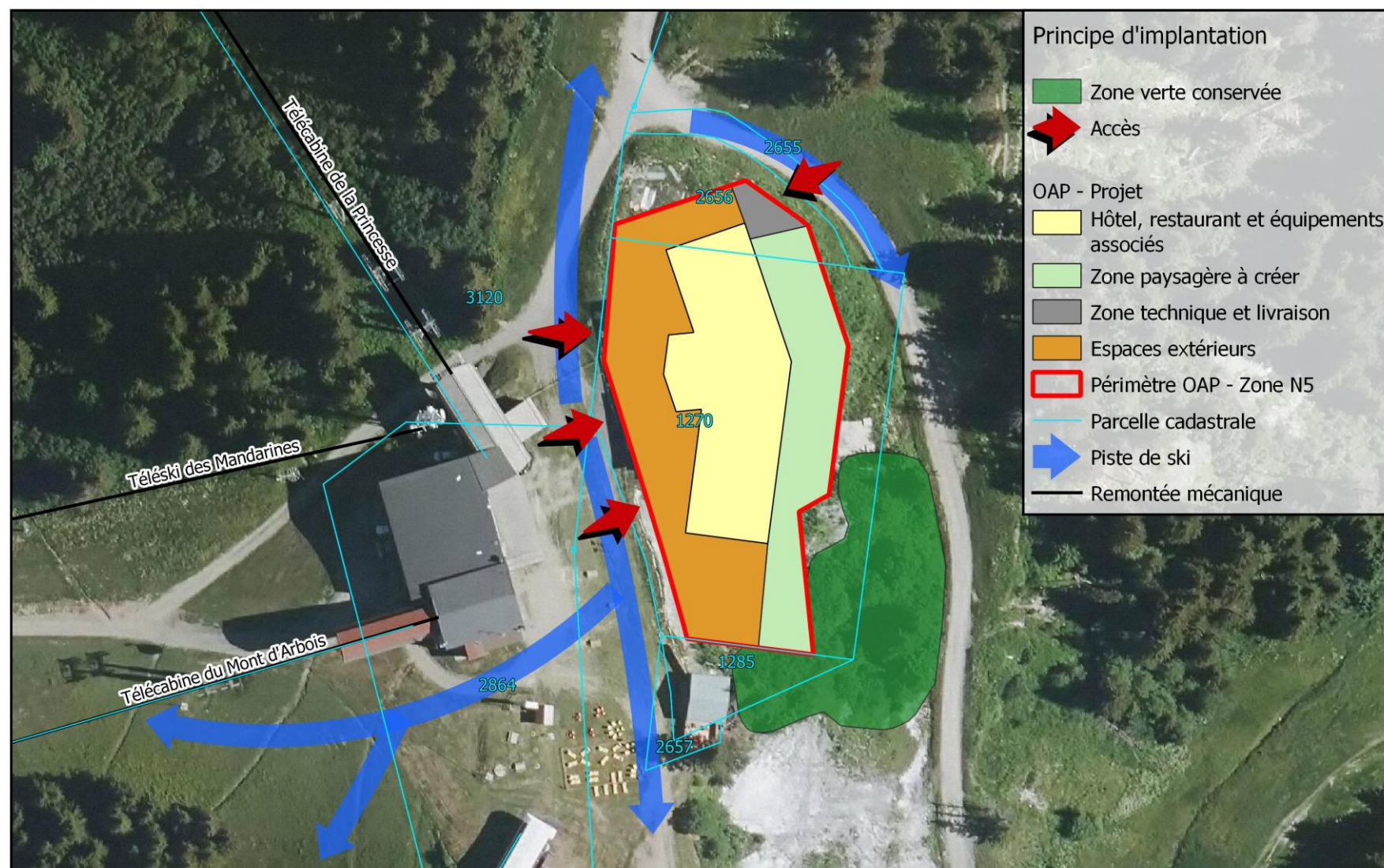
Le projet sera programmé dans les règles de l'art et dans une philosophie du moindre impact. A ce titre, il devra :

- Valoriser les matériaux sur site par la démolition partielle du bâtiment existant,
- Equilibrer des déblais et des remblais,
- Optimiser des déplacements sur site grâce à l'utilisation de la télécabine pour l'acheminement des matériaux et des ouvriers en phase de chantier,
- Optimiser le plan de déplacement et de dépose des engins de chantier,
- Prévoir un chantier environnemental avec suivi par un AMO coordinateur environnement,
- Prévoir une construction aux normes BREAM, niveau « very good » standard de certification relatif à l'évaluation environnementale des bâtiments reconnu à l'international.

Prise en compte des risques naturels

Les préconisations générales sur cette zone sont les suivantes :

- Prévoir la démolition et la purge complète de l'existant et de ses infrastructures (présence de cuves à fiouls enterrées à l'amont).
- Adoucir les talus de déblais provisoires à 3H/2V dans le substratum rocheux pour limiter le risque de glissement plan le long des stratifications. Au-delà, des soutènements des types de paroi clouée profondée seront nécessaires.
- Drainer le pied des talus vers un exutoire gravitaire.
- Ancrer les fondations en tout point dans le substratum compact et sain : prévoir les bétons de rattrapages côté aval du projet.
- Gestion des eaux pluviales in-situ non envisageable sur une faible surface.



Orientation d'Aménagement de Programmation de l'hôtel "Refuge de l'Igloo"

Date : Mai 2023 - Source MDP



0 25 50 m