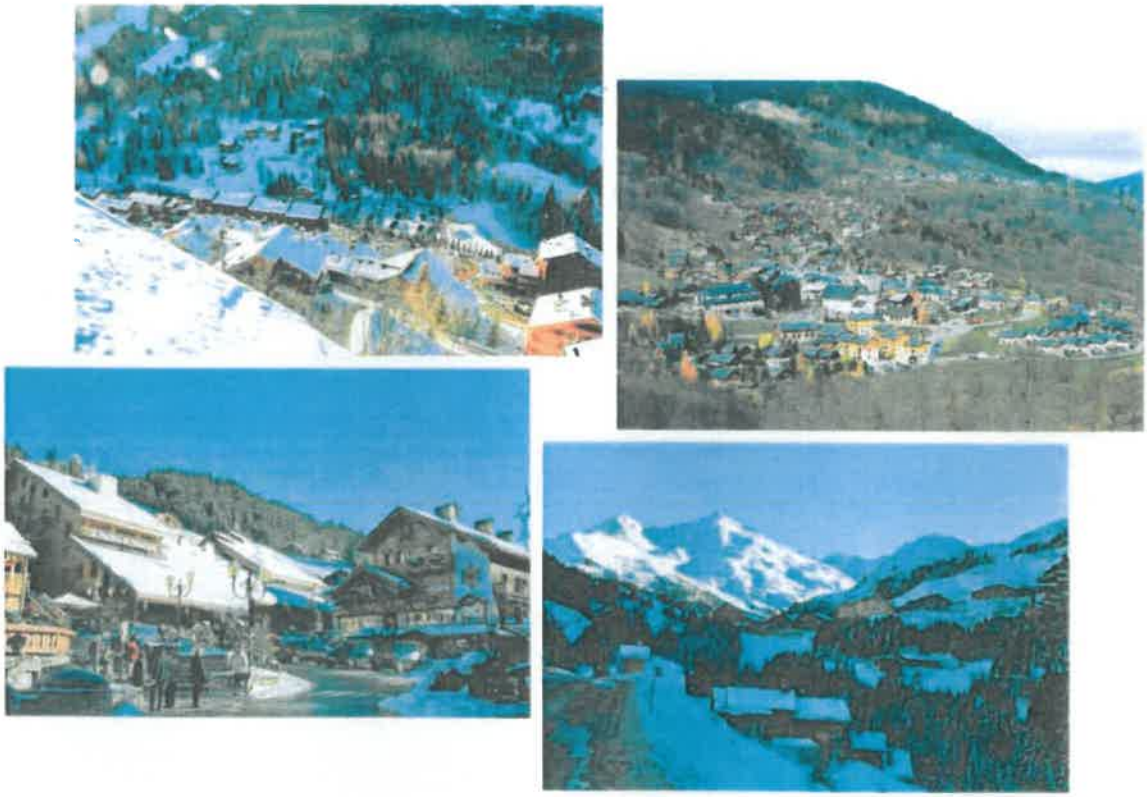
COMMUNE DES ALLUES - Savoie

MÉRIBEL cœur des 3 vallées | les 3 vallées

Le plus grand domaine skiable du monde

Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

REVISION GENERALE approuvée le 6 juillet 2017	
Modifications	**Approbation**
Modification Simplifiée n°1	14 novembre 2017
Modification n° 1	**22 mai 2018**
Révision allégée n° 1	26 novembre 2019

Atelier-2 architectes - urbanistes

AGRESTIS éco développement

Révision allégée n° 1 approuvée le 26 novembre 2019

Sommaire

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

OAP N°1 : LES RAISSES 7
OAP N°2 : LA CREUSAT 10
OAP N°3 : LA GITTAZ 13
OAP N°4 : LA GITTAZ (HAMEAU) 17
OAP N°5 : LE RAFFORT 18
OAP N°6 : LE PLANTIN 20
OAP N°7 : LA ROTAZ 22
OAP N°8 : LES BRAMES 23
OAP N°9 : LES RAVINES « CENTRE » 24
OAP N°10 : LES RAVINES « PATINOIRE » 28
OAP N°11 : SOUS LEZERETTA 30
OAP N°12 : L'ECOVET 31
OAP N°13 : LA DYNAMIQUE ECOLOGIQUE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE 33
OAP N°14 : LE MARTAGON 35

Révision allégée n° 1 approuvée le 26 novembre 2019

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur , réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les Orientations d'aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies avec le Projet , d'Aménagement et de Développement Durables

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

NOTA :

Conformément aux dispositions du II de l'article 169 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 38

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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.

Les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement.

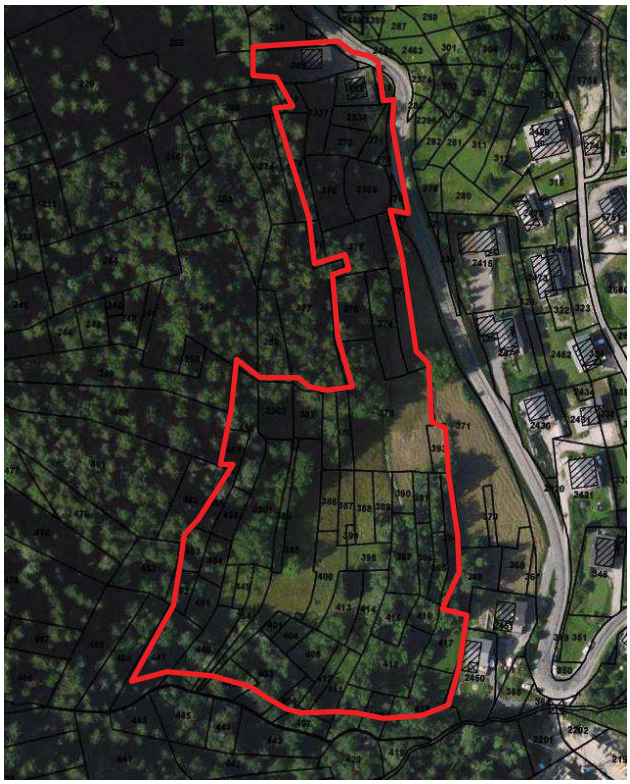
Révision allégée n° 1 approuvée le 26 novembre 2019

Le PLU des Allues comporte 14 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

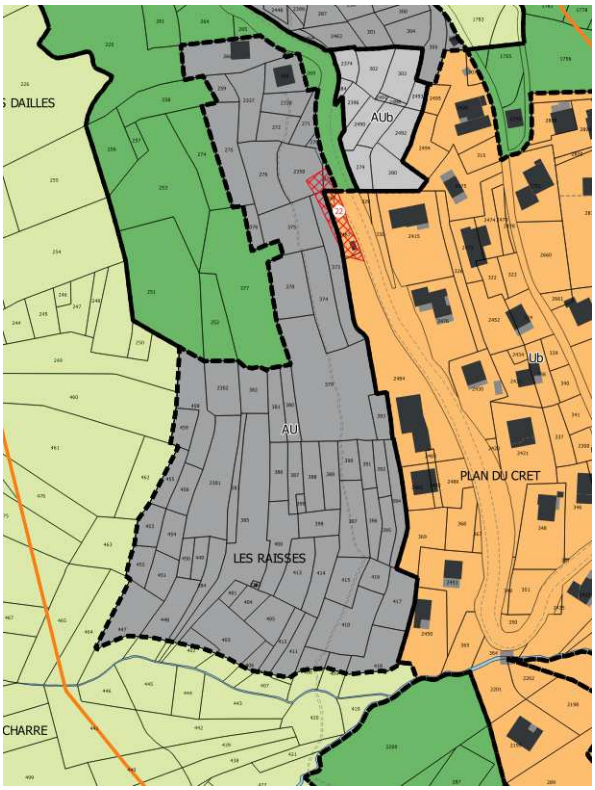
> 1 OAP thématique sur la trame verte et bleue.

> 13 OAP sectorielles :

OAP n°1 : Les Raisses



Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Le secteur des Raisses correspond à un secteur de 2,09 hectares destiné à accueillir des résidences principales.

La zone des Raisses est classée en zone AU stricte en raison du défaut d'équipements publics.

➥ Prescriptions d'aménagement

> Le secteur des Raisses sera desservi par une nouvelle voie dont le raccordement à la voie communale existante s'effectuera avant le garage existant. Cette voie aura une largeur de plateforme comprise entre 5 et 6 m, plus deux accotements de 0,50 m.
Un emplacement réservé pour la réalisation d'une zone de service (installation d'une plateforme pour la collecte sélective des déchets et d'un arrêt de car) est défini vers le début de la nouvelle voie.

> Il pourra accueillir environ 25 constructions individuelles ou intermédiaires, implantés perpendiculairement à la pente.

> Le cheminement qui traverse la zone dans sa partie basse et rejoint le Mollard sera préservé.

> Des plantations judicieusement placées le long de la voie communale et à l'extrémité Est de la zone des Raisses permettront de réduire l'impact visuel de l'urbanisation.

> Les accès ainsi que les réseaux secs et humides seront mis en attente pour les phases suivantes.

L'implantation des constructions respectera les contraintes des risques naturels prescrites par le PPRn (prise en compte des risques de crue torrentielle, de glissement de terrain et de chute de blocs).

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.

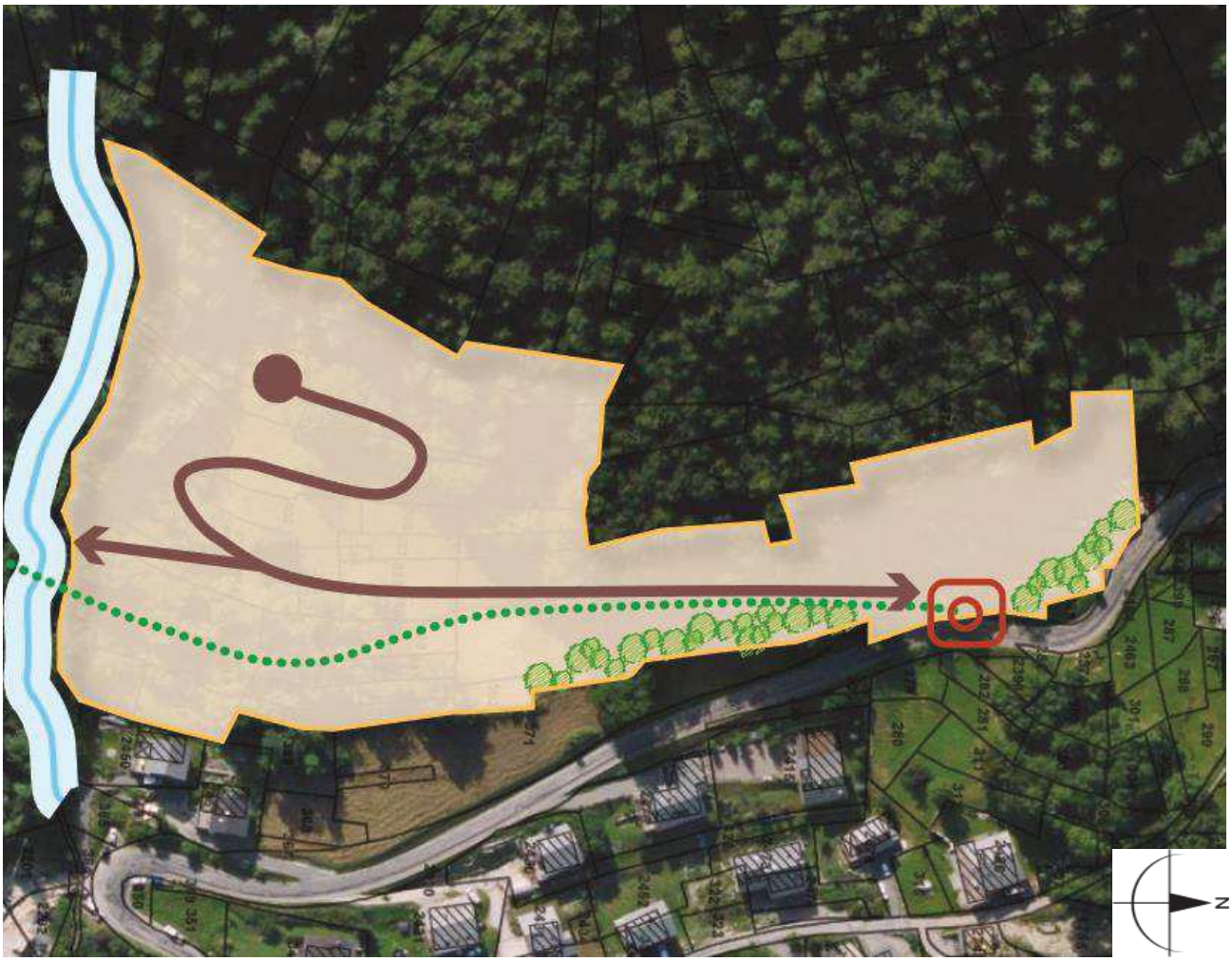
L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases fonctionnelles sans compromettre la réalisation des phases suivantes.
La première phase sera située contre la Route du Villard.

L'urbanisation pourra intervenir sous forme de ZAC, de lotissement, d'AFU, de Plan d'Aménagement d'Ensemble ou de convention de projet urbain partenarial, ou de toute autre procédure permettant le financement des voies et réseaux dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone.

o Conditions de déblocage de la zone :

Cette zone AU stricte pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

➥ Schéma d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Zone d'implantation des constructions

Plantations végétales

Accès unique par un raccordement à la Route du Villard

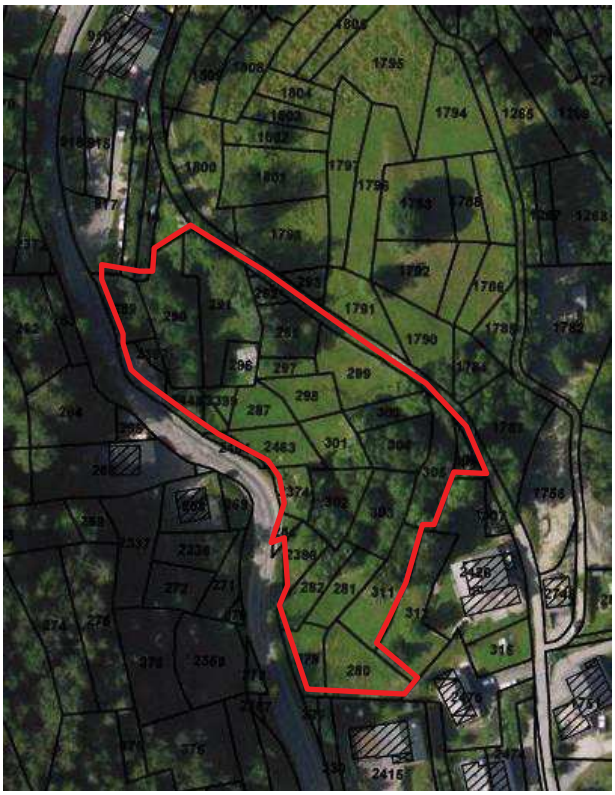
Réalisation d'une interne aboutissant à une aire de retournement

Cheminement piéton traversant la zone et allant vers le Mollard

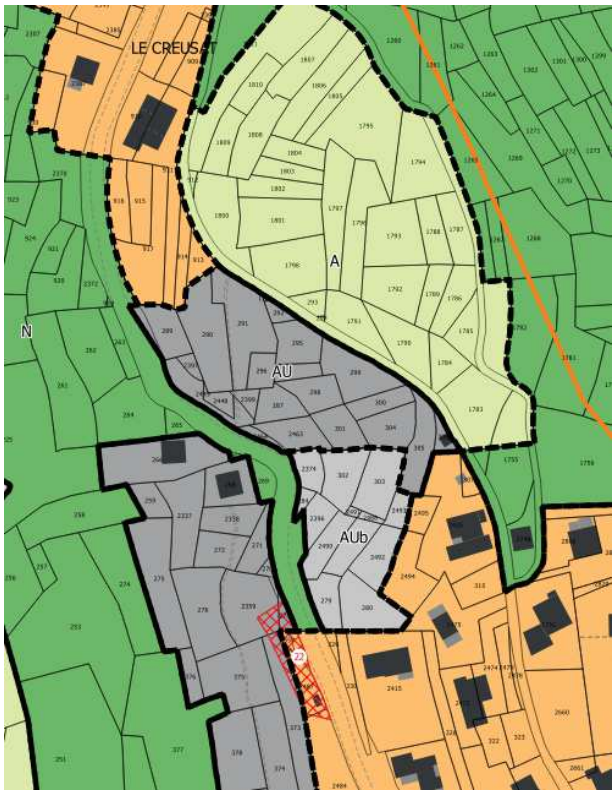
Cours d'eau existant à protéger.

Abords du cours d'eau soumis à des risques naturels forts

OAP n°2 : La Creusat



Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Il s'agit d'un secteur important pour le développement urbain de la commune des Allues afin de répondre au besoin de résidences principales. Ces premières zones AU pourront ultérieurement être prolongées en direction du plateau situé sous le Villard, qui constitue un potentiel de développement urbain conséquent sans conséquence dommageable pour l'activité agricole.

Il est composé de deux parties :

- une zone AU souple dont l'urbanisation va progressivement être réalisée à court terme *(environ 2 150m²),*
- une zone AU stricte en raison du défaut d'équipements publics *(environ 4 020m²).*

↪ Prescriptions d'aménagement

Leur desserte s'effectuera par une voie nouvelle raccordée à la voie communale. Après un double lacet, cette voie rejoindra le chemin existant qui constituera l'axe d'accès futur pour la zone de développement ultérieur du plateau sous le Villard.

Chaque portion de voie d'accès réalisée au cours d'une phase sera terminée par une plateforme de retournement. Leur urbanisation pourra être réalisée en plusieurs phases fonctionnelles sans compromettre

la réalisation des tranches suivantes. Les accès ainsi que les réseaux secs et humides seront prévis et mis en attente pour la suite.

Les habitations réalisées au sud du chemin rural du Villard au chef-lieu seront des constructions individuelles. Au cours des phases ultérieures, concernant des parcelles qui ne seront pas en contact direct avec la voie communale existante, des constructions individuelles groupées pourront être envisagées, avec une densité un peu plus importante.

Afin de préserver la vue depuis la voie communale, une bande plantée en prairie sera ménagée le long de la voie communale existante.

3 tranches ont été identifiées :
- le secteur 1, prévu à court terme, qui sera composé de constructions individuelles,
- le secteur 2, prévu à moyen terme, qui sera composé de constructions individuelles,

La zone AUb *(AU souple)* est en cours de réalisation.

Au total, la zone AU *(stricte)* pourra accueillir environ 5 logements individuels.

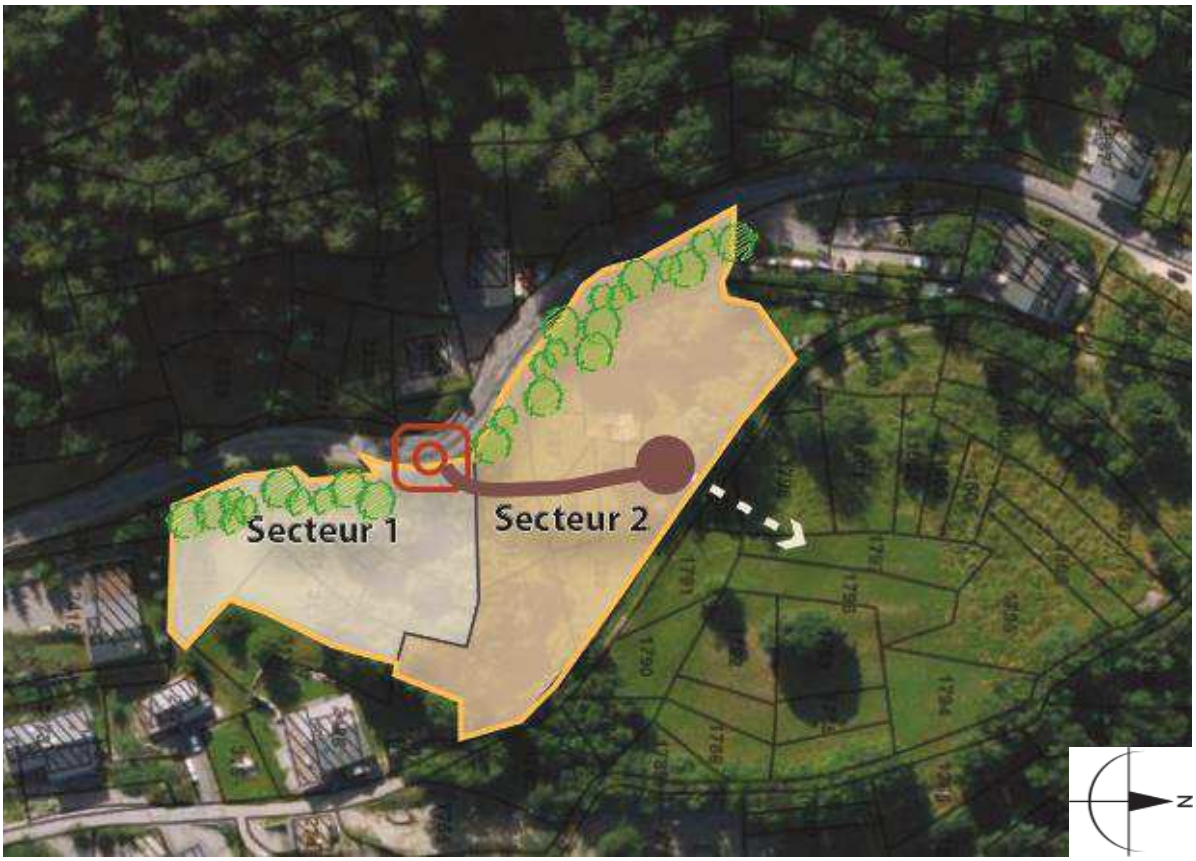
Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.

Les zones AUb et AU feront l'objet de plusieurs tranches.
L'urbanisation pourra intervenir sous forme de ZAC, de lotissement, d'AFU, de Plan d'Aménagement d'Ensemble ou de convention de projet urbain partenarial, ou de toute autre procédure permettant le financement des voies et réseaux dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone.

Conditions de déblocage de la zone :

La zone AU stricte pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

➥ Schéma d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Secteurs à ouvrir à l'urbanisation selon un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Secteur 1 : Urbanisation destinée à des constructions individuelles prévue à court terme

Secteur 2 : Urbanisation destinée à des constructions individuelles prévue à moyen terme

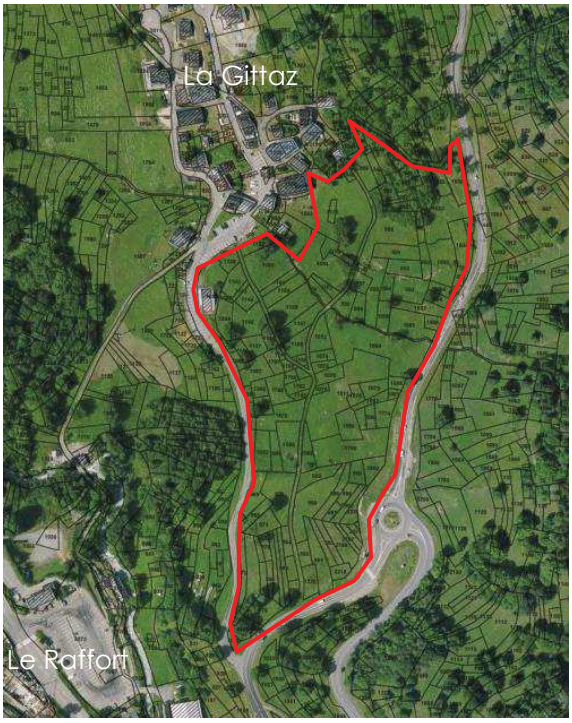
Plantations végétales

Accès unique par un raccordement à la Route du Villard

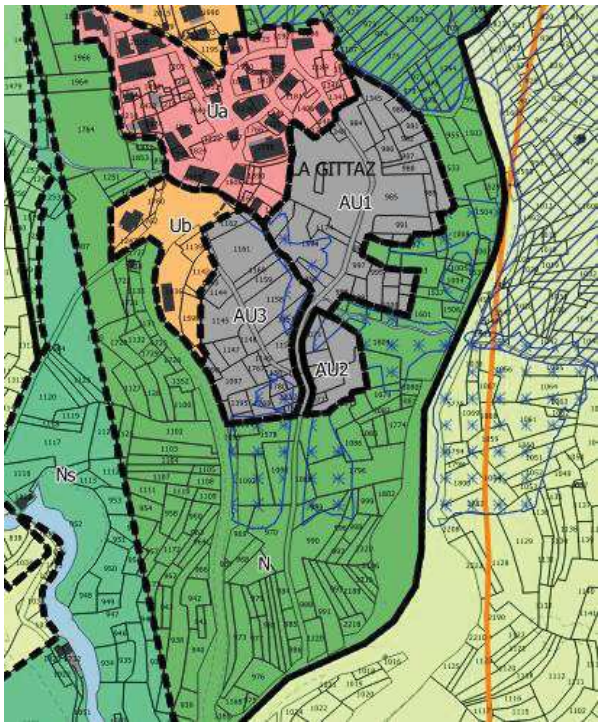
Réalisation d'une interne aboutissant à des aires de retournement

Permettre un prolongement de la voirie vers le plateau du Villard et maintenir les accès agricoles

OAP n°3 : La Gittaz



Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

En continuité du hameau de la Gittaz, 3 zones sont délimitées pour permettre de développer dans le temps une offre en résidences principales afin de répondre aux demandes d'installation et aux besoins du territoire pour redresser la croissance démographique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dessinée sur l'ensemble de ces 3 zones permet de garantir la cohérence de l'aménagement de ce secteur avec le paysage naturel et urbain environnant ainsi que la prise en compte des contraintes environnementales.

Les objectifs sont les suivants :
> Rééquilibrer spatialement l'offre en logements pour les résidents permanents sur la Commune,
> Une meilleure répartition des habitants dans la vallée pour permettre un maintien du groupe scolaire de Méribel,
> Mettre en œuvre les conditions d'accueil de résidents permanents,
> Améliorer le fonctionnement du hameau de la Gittaz en termes de déplacements,
> Prendre en compte les sensibilités écologiques du secteur en termes d'habitats humides, de trame verte et bleue et de fonctionnalités hydrologiques.
> Prendre en compte les risques naturels.

L'aménagement se fera sous maitrise d'ouvrage publique.
Ce secteur est classé en zone AU stricte en raison du défaut d'accès et de réseaux.
3 sous-secteurs ont été identifiés :

- un sous-secteur AU1, prévu à court terme, qui constitue l'accroche au hameau de la Gittaz,
- un sous-secteur AU2, prévu à long terme,
- un sous-secteur AU3, prévu à long terme, qui finalise l'extension du hameau de la Gittaz. Il permet en effet de former une enveloppe urbaine concentrique autour du noyau originel et ainsi de maintenir la perception paysagère du hameau dense aux limites clairement définies.

➥ Prescriptions d'aménagement

○ Accès

Le secteur sera desservi par une nouvelle voirie raccordée au rond-point de Combe Froide.
Une première voie permettra de desservir le sous-secteur 1 et à terme le sous-secteur 2. Cette voie sera connectée au réseau viaire existant du cœur du hameau de la Gittaz. Elle devra, dans la mesure du possible, maintenir la transparente hydraulique notamment lorsqu'elle est bordée de part et d'autre par des habitats humides.
Une patte d'oie à cet axe principal sera réalisée à terme pour desservir le sous-secteur 3. Cette voie se terminera en impasse. Seul un cheminement piéton permettra de faire le lien avec le hameau de la Gittaz.

○ Formes urbaines et programme

L'urbanisation de ces secteurs sera à l'image de la morphologie urbaine du hameau de la Gittaz pour assurer les coutures urbaines et la cohérence paysagère d'ensemble. L'axe des faîtages sera principalement parallèle à la pente et le bâti intégré à celle-ci.
Le programme de construction devra comprendre des formes urbaines peu consommatrices d'espace (logements collectifs et intermédiaires) dans les zones AU1 et AU2 et une typologie de logements adaptée à l'accueil de population permanente (appartement de type F1 à F5).
Des logements locatifs aidés destinés à l'accession ou à la location devront être prévus dans le sous-secteur AU1.
La zone AU 3 recevra des constructions de type individuelles ou individuelles jumelées à l'échelle des constructions voisines actuelles permettant ainsi une meilleure insertion dans le site de l'ensemble du programme.

	Surface	Nature des constructions	Nombre de logements	Echéancier
Sous-secteur 1	10 026m²	Logements collectifs et intermédiaires	Environ 45	Court terme
Sous-secteur 2	1 655 m²	Logements collectifs et intermédiaires	Environ 8	Long terme
Sous-secteur 3	6 106m²	Logements intermédiaires et individuels	Environ 22	Long terme

L'urbanisation se fera en 3 tranches avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche, chaque construction pouvant faire l'objet d'une autorisation individuelle.
L'ouverture à l'urbanisation des tranches n°2 (AU2) et n°3 (AU3) est prévue à long terme et est conditionnée à la réalisation de la tranche n°1 (AU1).

○ Stationnement

Une partie des stationnements seront intégrés aux constructions ou regroupés dans un parking couvert commun.

○ Sensibilités environnementales : habitats et fonctionnalités hydrologiques

Ont été recensés sur le périmètre de l'OAP des prairies humides atlantiques et subatlantiques et des formations riveraines de saules. Ces habitats sont considérés comme des habitats de zone humide au sens de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit les habitats caractéristiques de zones

humides. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont décrits dans l'évaluation environnementale du PLU.
L'objectif est d'éviter ou réduire autant que possible ces espaces et de protéger durablement ceux qui ne seront pas touchés. Il s'agit également de préserver la fonctionnalité hydrologique du site et ses liens entre l'amont et l'aval.

Le schéma d'aménagement fait apparaître des périmètres d'habitats de zone humide au sein de l'urbanisation future qui devront être préservés. Y sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception :
> Des travaux qui s'avéreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide,
> Des travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides,
> De la réalisation d'équipements légers sans soubassements tels que des cheminements piétons,
> De la réalisation d'aménagement participant à la gestion mutualisée des eaux pluviales, sous réserve qu'elle n'entraîne pas de pollution de la zone (qualité) et ne modifie pas ses caractéristiques hydrologiques (quantité).
Le passage de la voirie et des réseaux sur les cours d'eau doivent être le plus ténus possible en termes de largeur artificialisée pour limiter l'impact sur la trame verte et bleue et sur les fonctionnalités hydrologiques mais aussi pour valoriser des coupures paysagères entre les différents espaces construits.

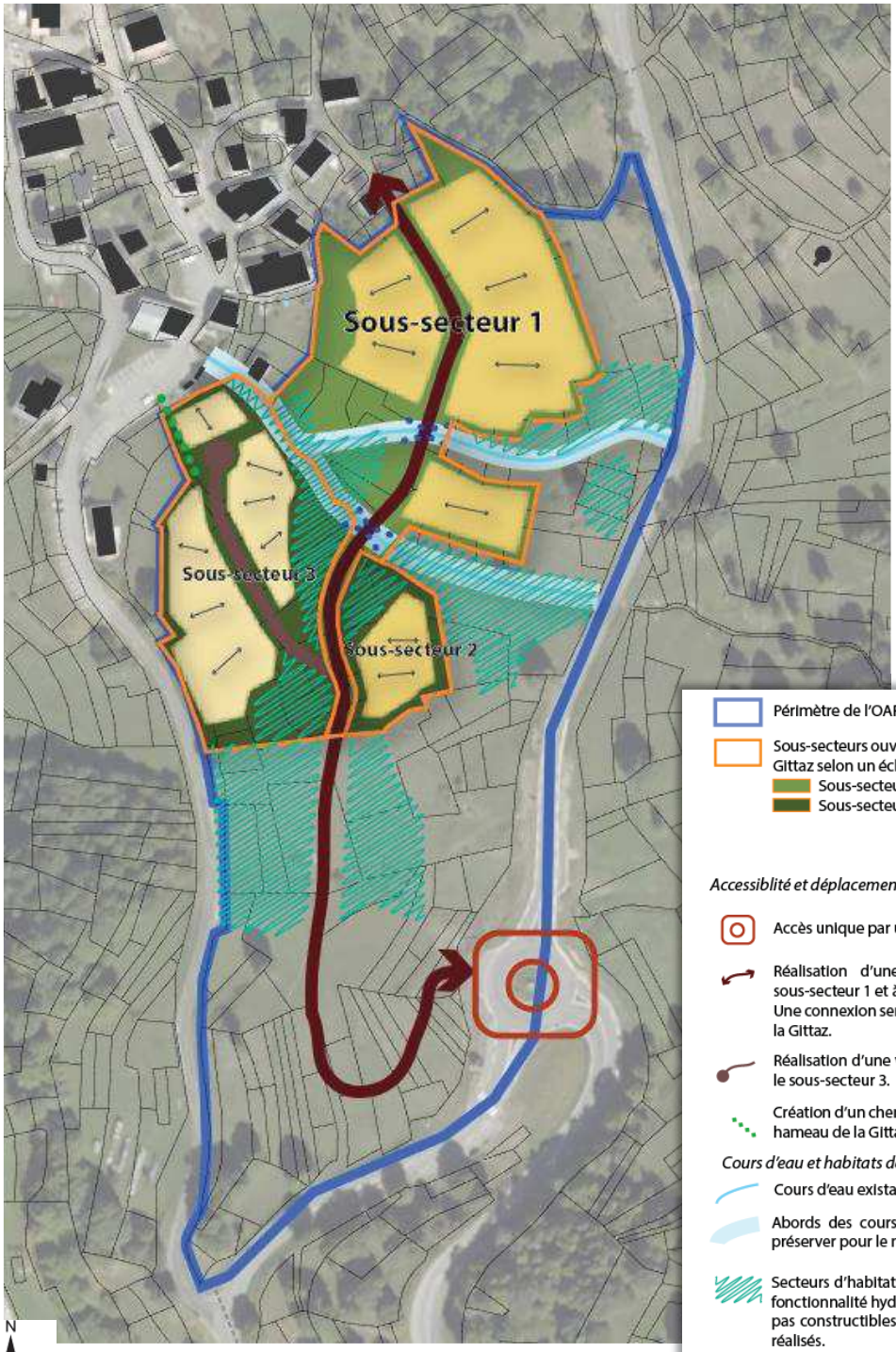
- **Risques naturels**

Le périmètre de l'OAP est concerné par des risques de crues torrentielles et de glissements de terrains allant de forts à faible. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRn.

- **Conditions de déblocage de la zone et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

Les zones AU strictes pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU ou de toute procédure d'évolution du PLU.

➥ Schéma d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Sous-secteurs ouverts à l'urbanisation en continuité du hameau de la Gittaz selon un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :
- Sous-secteur 1 : Urbanisation prévue à court terme
- Sous-secteur 2 et 3 : Urbanisation prévue à long terme

Accessiblité et déplacements

Accès unique par un raccordement au rond-point de Combe Froide.

Réalisation d'une voie principale permettant de desservir le sous-secteur 1 et à terme les autres sous-secteurs.
Une connexion sera faite avec le réseau viaire du coeur du hameau de la Gittaz.

Réalisation d'une voie secondaire en impasse pour desservir à terme le sous-secteur 3.

Création d'un cheminement piéton permettrant de faire le lien vers le hameau de la Gittaz.

Cours d'eau et habitats de zones humides

Cours d'eau existants à protéger.

Abords des cours d'eau soumis à des risques naturels forts et à préserver pour le maintien de la trame verte et bleue.

Secteurs d'habitats de zones humides à protéger et dans lesquels la fonctionnalité hydrologique doit être préservée. Ces secteurs ne sont pas constructibles mais des aménagements adaptés peuvent y être réalisés.

Le passage de la route sur les cours d'eau doit intégrer la prise en compte des risques naturels, le maintien de la fonctionnalité hydrologique et de la trame verte et bleue et la valorisation de coupures paysagères.

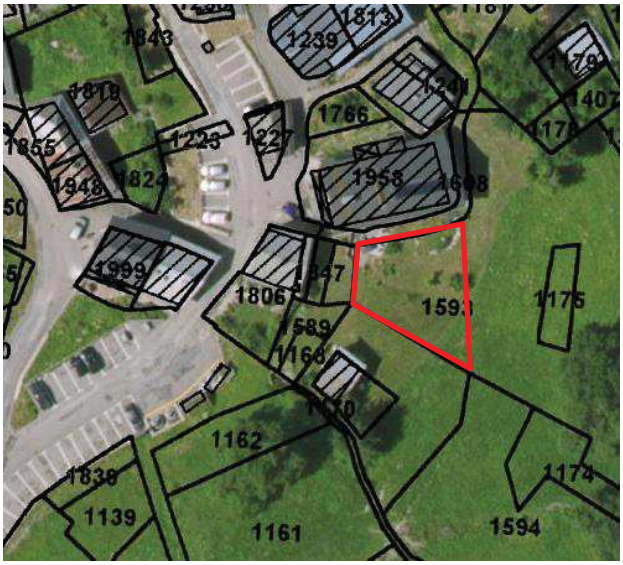
Nature et implantation des constructions

Périmètre d'implantation des constructions sous la forme d'habitat collectif ou intermédiaire.

Périmètre d'implantation des constructions sous la forme d'habitat intermédiaire ou individuel.

Principe d'orientation des faîtages dans le respect de la topographie du site.

OAP n°4 : La Gittaz (hameau)



Périmètre d'étude de l'OAP

Extrait du zonage

Cette zone AU stricte se situe au Raffort. Elle est destinée à accueillir des résidences principales pour permettre le maintien des jeunes sur la Commune

➥ Prescriptions d'aménagement

L'aménagement de cette zone se fera selon les principes du schéma ci-contre.

Périmètre de l'OAP

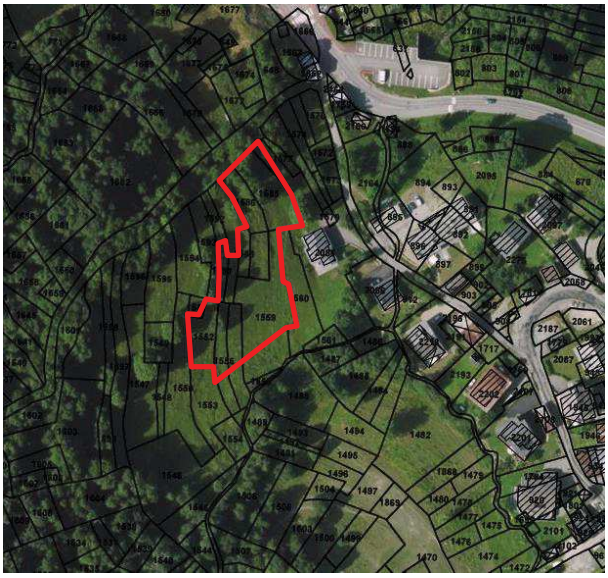
Accès à respecter

Périmètre d'implantation des constructions

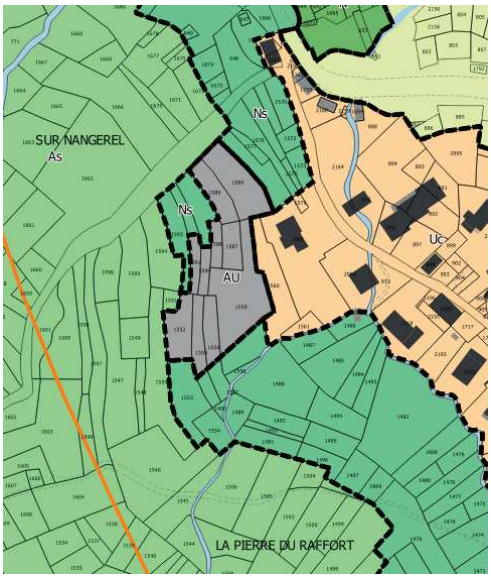
○ Conditions de déblocage de la zone :

L'urbanisation se fera au coup par coup selon l'avancement des réseaux, sans maîtrise foncière communale.

OAP n°5 : Le Raffort



Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Cette zone AU stricte se situe au Raffort. Elle est destinée à accueillir des résidences principales pour permettre le maintien des jeunes sur la Commune

➥ Prescriptions d'aménagement

L'aménagement de cette zone se fera selon les principes du schéma ci-après.

○ Conditions de déblocage de la zone :

L'urbanisation se fera au coup par coup selon l'avancement des réseaux, sans maîtrise foncière communale.

➥ Schéma d'aménagement

OAP n°6 : Le Plantin en modifiée

Périmètre d'étude de l'OAP

Extrait du zonage

Cette zone AU souple se situe au village du Plantin. Elle est destinée à l'hôtellerie.

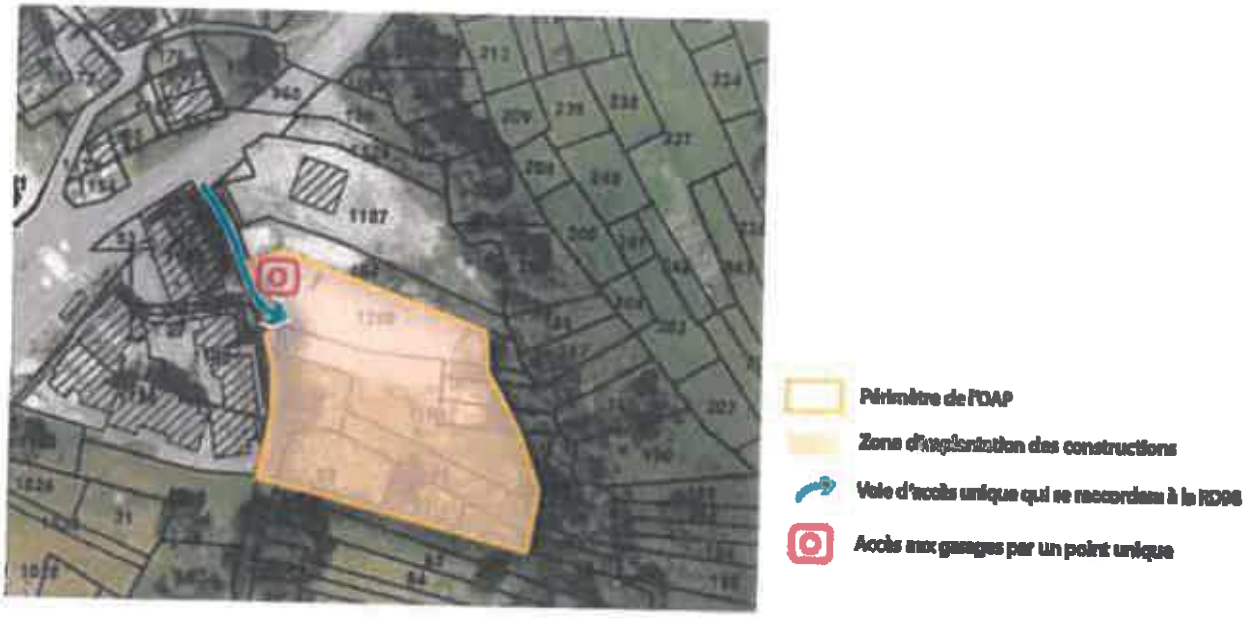
↪ Prescriptions d'aménagement

L'aménagement de cette zone se fera selon les principes suivants :

- L'aménagement global doit maintenir les 20 places de parking (dont 2 places pour personnes à mobilité réduite), liées au PC 01504M1056.

- L'accès s'effectue à partir de la route départementale en empruntant le chemin communal, mis au gabarit de 3,50 m. Il en sera de même pour les réseaux d'eau et d'assainissement *(voir schéma de principe page suivante)*.

↳ Schéma d'aménagement



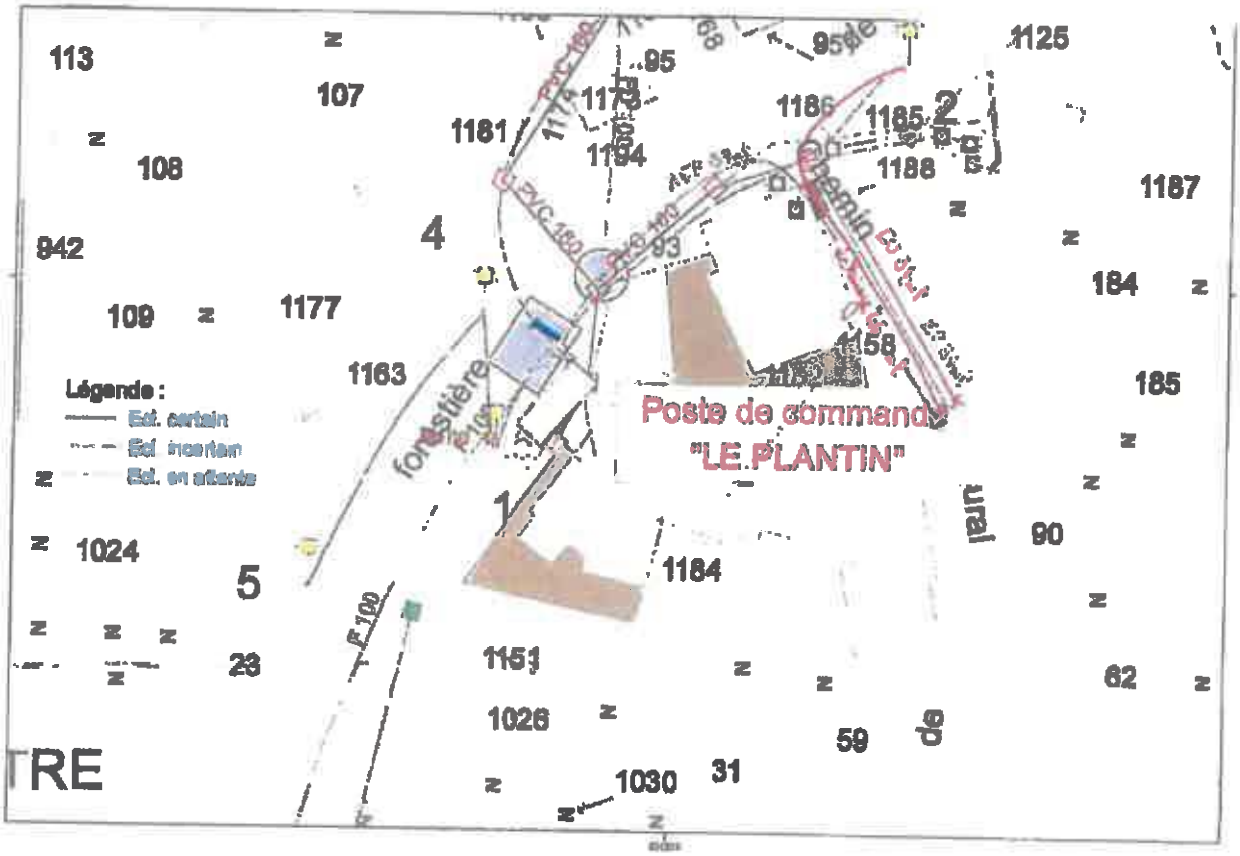
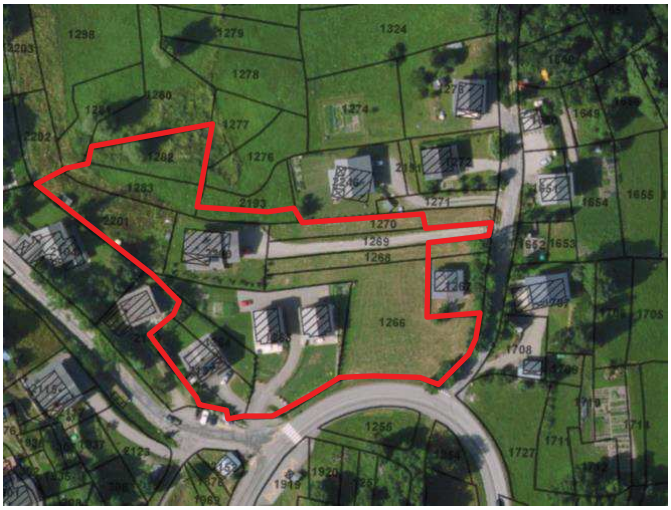


Schéma de principe des réseaux

OAP n°7 : La Rotaz



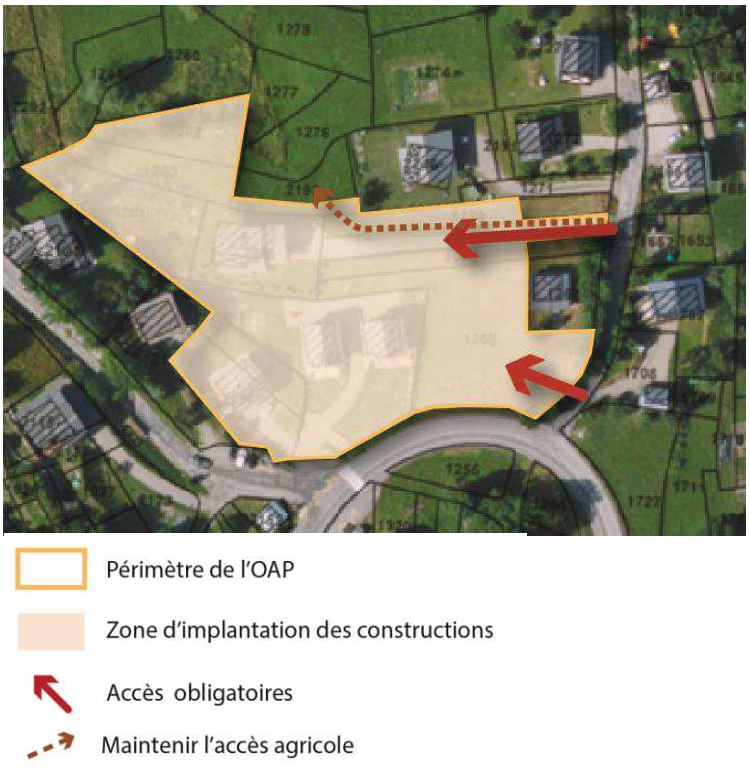
Périmètre d'étude de l'OAP

Extrait du zonage

Cette zone AUb de 7 090m² se situe entre le Vanthier et les constructions plus éparses de La Rotaz. Cette zone est destinée à l'habitat principal.

➥ Prescriptions d'aménagement

L'aménagement de cette zone se fera selon les principes du schéma ci-contre.

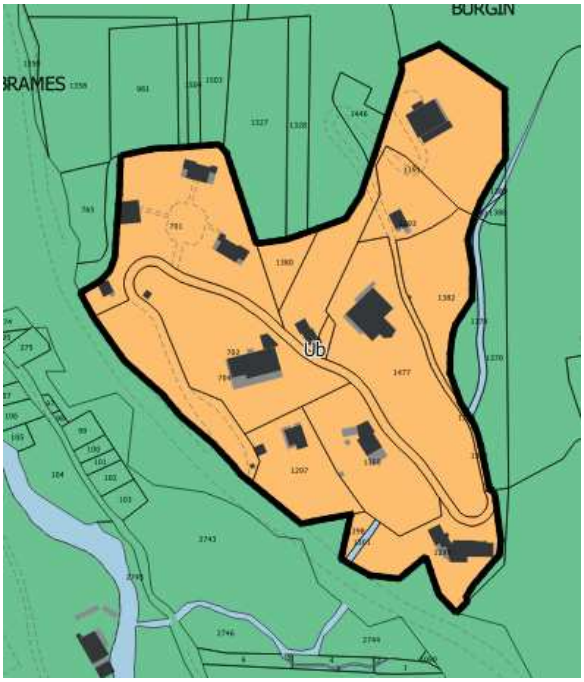


○ Conditions de déblocage de la zone :

L'urbanisation se fera au coup par coup selon l'avancement des réseaux, sans maîtrise foncière communale.

OAP n°8 : Les Brames

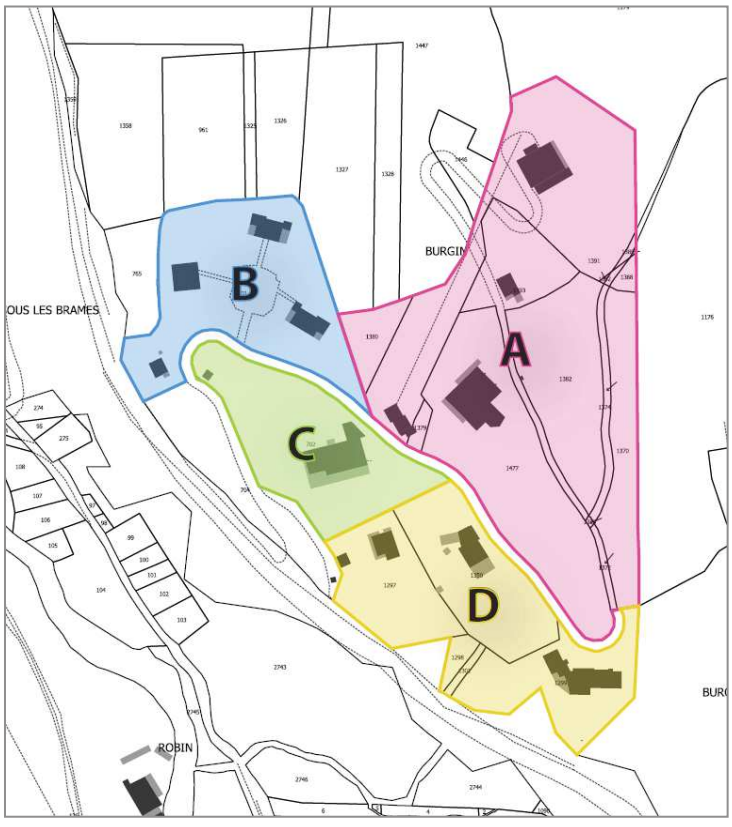
Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Cette zone U se trouve entre Méribel Station et Mottaret.

Dans chaque périmètre initial (A, B, C et D), déterminé dans le permis de lotir du 12 août 1976 (voir ci-contre), ne pourront être construits qu'un nombre limités de chalets compatible avec la capacité des réseaux.



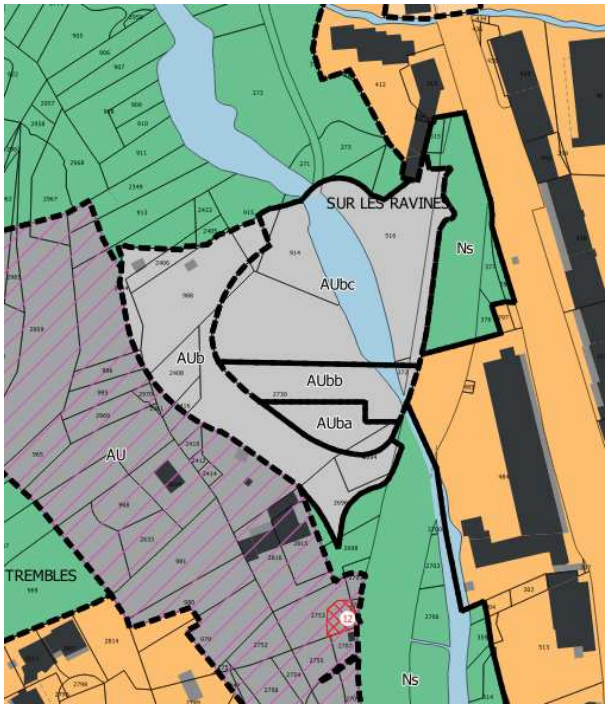
Découpage initial en lots (ancien lotissement des Brames)

- **Conditions de déblocage de la zone :**

Urbanisation au coup par coup.

OAP n°9 : Les Ravines « *centre* »

Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Cette zone AU souple se situe à l'entrée de la station de Méribel, sur le remblai des Ravines.

Le projet d'aménagement répond à deux enjeux majeurs :

- La réalisation d'un parking public souterrain de 300 places, permettant à la fois de restituer les places de stationnement existantes sur le site (200 places) et de réduire le stationnement dans le centre de la station afin de favoriser son fonctionnement urbain ;
- La conception d'un projet immobilier s'intégrant dans l'environnement urbain du centre de Méribel et contribuant à améliorer l'offre en lits marchands.

L'aménagement de cette zone s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant :

> Le respect du parcours à moindre dommage, qui constitue également la voie de desserte interne de la zone à partir de la rue Albert Gacon,

> Des constructions comprenant un parking souterrain, un hôtel et/ou une résidence de tourisme ainsi que quelques commerces.

Les travaux de sécurisation au regard des risques naturels se sont achevés en 2015.

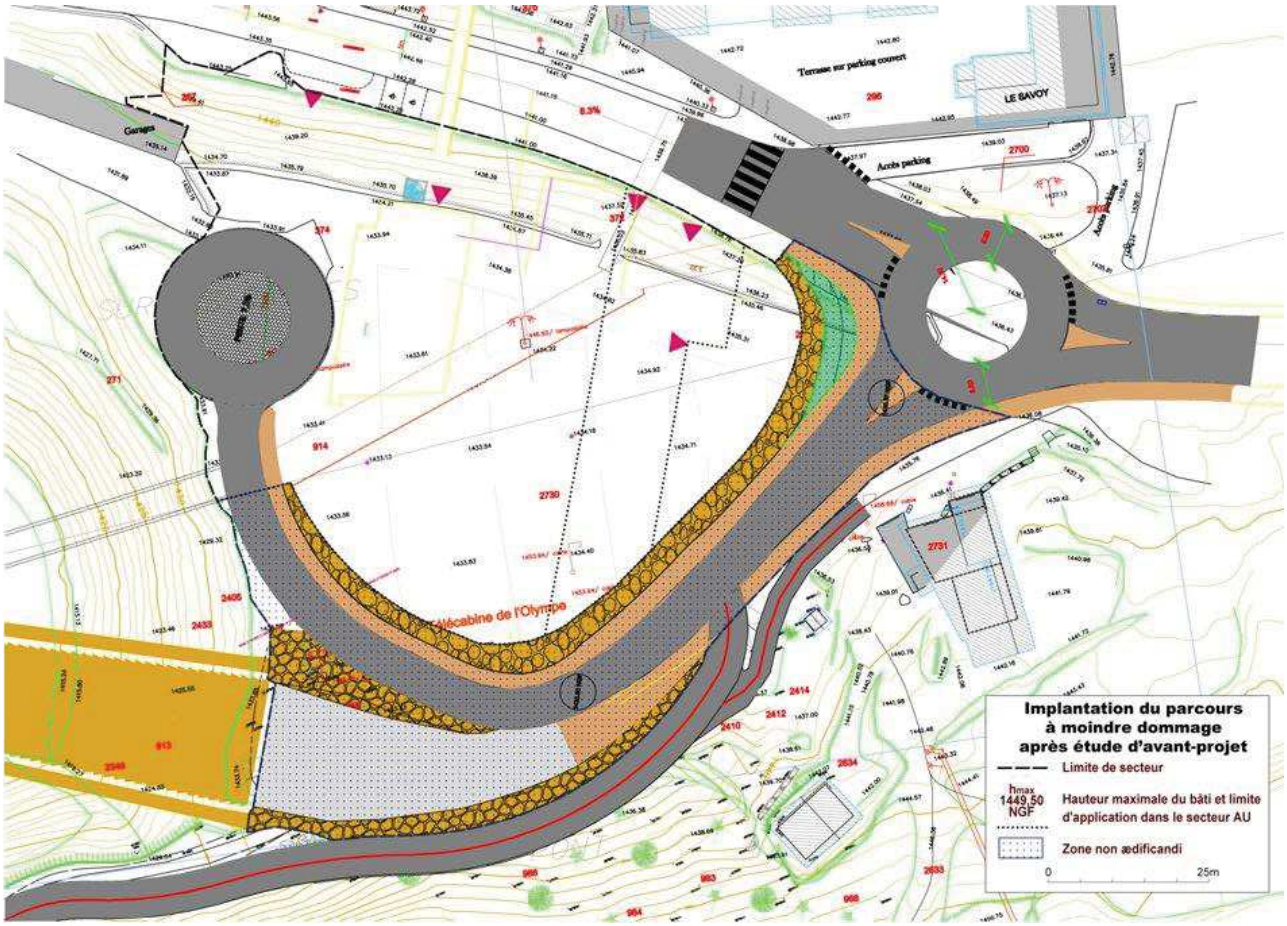
➥ Prescriptions d'aménagement

○ Le parcours à moindre dommage

L'urbanisation du secteur respectera les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2013, relatif à la sécurisation hydraulique du remblai des Ravines.

Le parcours à moindre dommage est délimité par l'emplacement des parements de part et d'autre de la route d'accès. Son implantation figure sur le plan suivant.
Les aménagements et constructions projetés devront respecter strictement ces implantations ou, en cas de modification mineure, avoir été préalablement validés par le bureau d'études hydraulique et reçu l'avis favorable des services de l'Etat chargés de l'exécution de l'arrêté préfectoral d'autorisation.

L'emprise du parcours à moindre dommage est classé en zone non ædificandi : dans cette zone, seuls pourront être réalisés des aménagements liés à la voie de desserte et compatibles avec le transit de la crue. Toute construction y est interdite.



○ Principes d'aménagement urbain et parti architectural

Le parti architectural affirme la volonté de récréer une urbanisation « centre de station » sous forme d'un village de plusieurs bâtiments organisé autour d'un espace central paysager comportant des liaisons piétonnes.

La composition générale doit préserver au maximum les vues et l'ensoleillement, les bâtiments situés au Sud étant limités en hauteur. Il en est de même pour les façades le long de la rue Albert Gacon à l'Est qui composent un front bâti discontinu. Une placette, ouverte sur la rue formant belvédère sur l'espace central fait le lien entre les deux groupes d'immeubles. Afin de garantir ces objectifs, le zonage a défini des zones de hauteur maximales, exprimées en cote NGF.
Les sens de faîtages devront respecter les prescriptions figurant sur le plan page suivante.

○ Accès et déplacements

La desserte de la zone s'effectuera à partir d'un rond-point situé à l'amont du parcours à moindre dommage, puis empruntera celui-ci et se poursuivra jusqu'à l'entrée du parking où sera aménagée une aire de retournement.

Une circulation verticale (ascenseurs) et une passerelle doivent permettre un accès piéton direct au centre de la station et au départ ski depuis le parking public. La passerelle sera calée à un gabarit de 4,50 m au-dessus de la rue Albert Gacon.

○ Programme de construction

Le programme comprend :

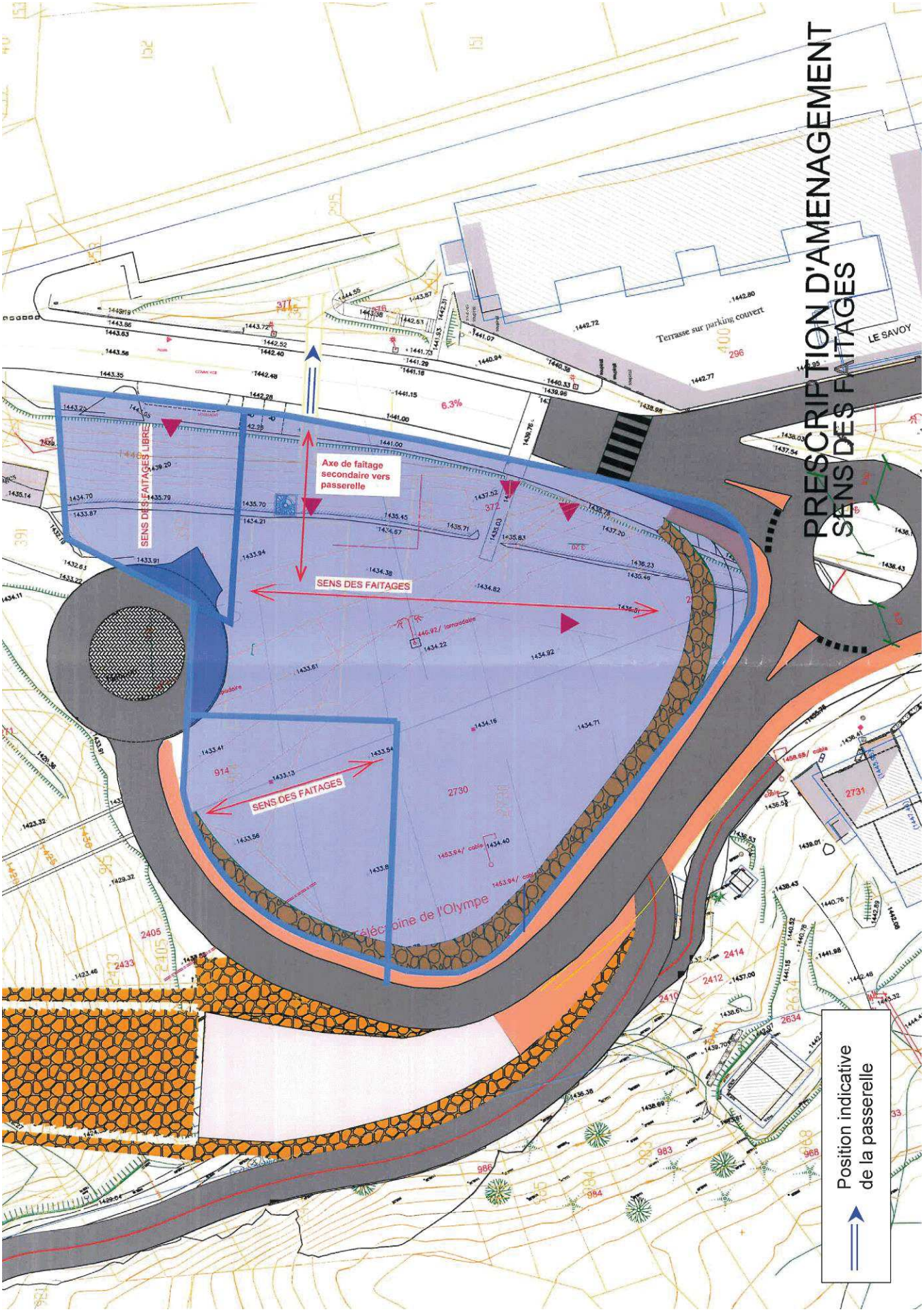
> Un parking couvert comprenant au minimum 300 places communales et le nombre de places nécessaire pour les besoins du projet immobilier situé au-dessus du parking, celui-ci étant déterminé conformément aux règles du PLU.

Ce parking comportera :
- Une circulation verticale publique avec au moins deux ascenseurs avec une capacité adaptée,
- Un escalier public confortable.
- Une passerelle publique piétonne assurant la liaison entre la circulation verticale (accès à tous les niveaux du parking) et la rue principale de Méribel (route du Centre).

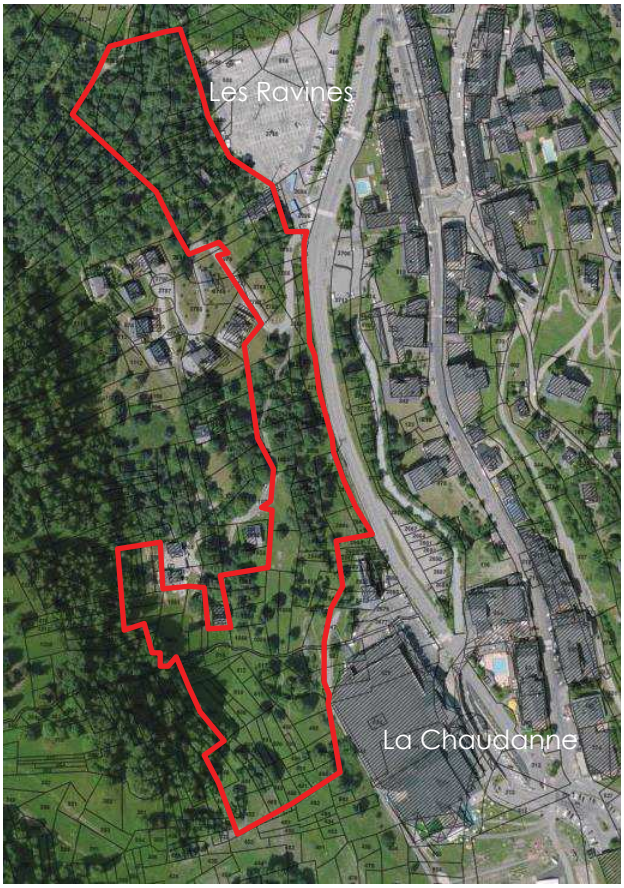
Cette passerelle sera soit couverte et vitrée, d'une largeur de passage minimale de 1,40 m, soit à l'air libre d'une largeur de passage minimale de 3.50 m.
Le gabarit routier sous la passerelle sera de 4.50 mètres
La circulation verticale sera également accessible au niveau de la rue Albert Gacon.

> Un ensemble immobilier en superstructure du parking d'une surface de plancher maximale de 10 000 m², dont les affectations autorisées sont :

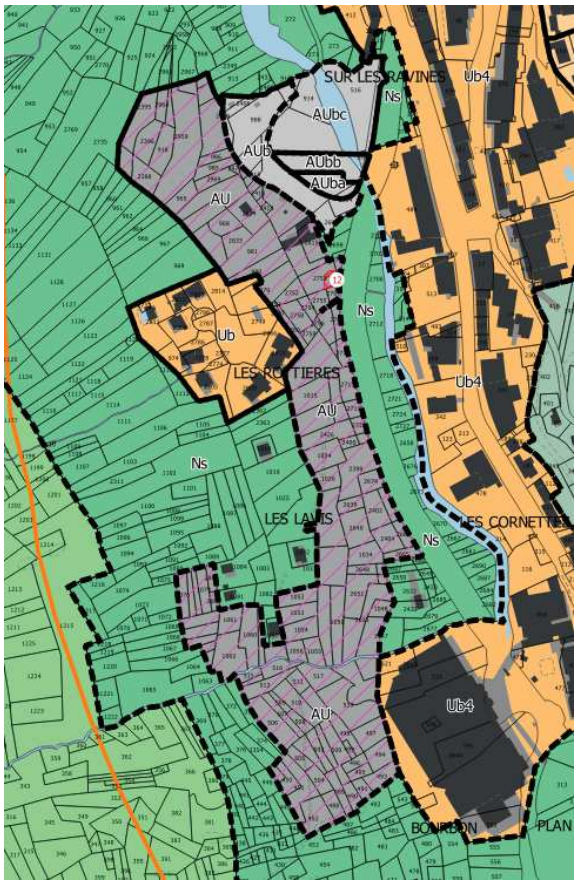
- Une résidence de tourisme classée,
- Un hôtel,
- Des commerces, bars, restaurants pour une surface de plancher minimale de 400 m²,
- Des logements pour les saisonniers,
- Des activités économiques de loisirs (SPA,…).


PRESCRIPTION D'AMENAGEMENT
SENS DES FAITAGES
Axe de faitage secondaire vers passerelle
SENS DES FAITAGES
SENS DES FAITAGES
SENS DES FAITAGES LIBRE
Terrasse sur parking couvert
LE SAVOY
télécabine de l'Olympe
Position indicative de la passerelle

OAP n°10 : Les Ravines « *patinoire* »



Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Cette zone AU de 3,88 hectares correspond au projet communal concernant la station de Méribel qui vise à développer le centre de la station sur la rive gauche du Doron pour conforter l'activité économique. Elle s'étend du Plan du Moulin aux terrains qui dominent le Parc Olympique.

Il s'agit d'une zone AU stricte en raison du défaut d'équipements publics.

➥ Prescriptions d'aménagement

Sa vocation est d'accueillir principalement de l'hébergement touristique marchand (hôtels, résidences de tourisme, hôtels-clubs…) sans exclure complètement la copropriété classique.

Sa desserte s'effectuera par une voie nouvelle raccordée à l'avenue Albert Gacon à l'amont du remblai des Ravines, avec une pente maximale de 10%. Le projet prendra en compte le rétablissement des accès aux constructions existantes le cas échéant.

La zone englobe le chalet « Détour », devenu propriété communale.

Les constructions seront des immeubles collectifs, conçus et réalisés conformément à l'esprit architectural de la station de Méribel. La volumétrie de chaque construction sera adaptée de façon à faciliter son insertion paysagère, tout en respectant une cohérence à l'échelle de chaque secteur.

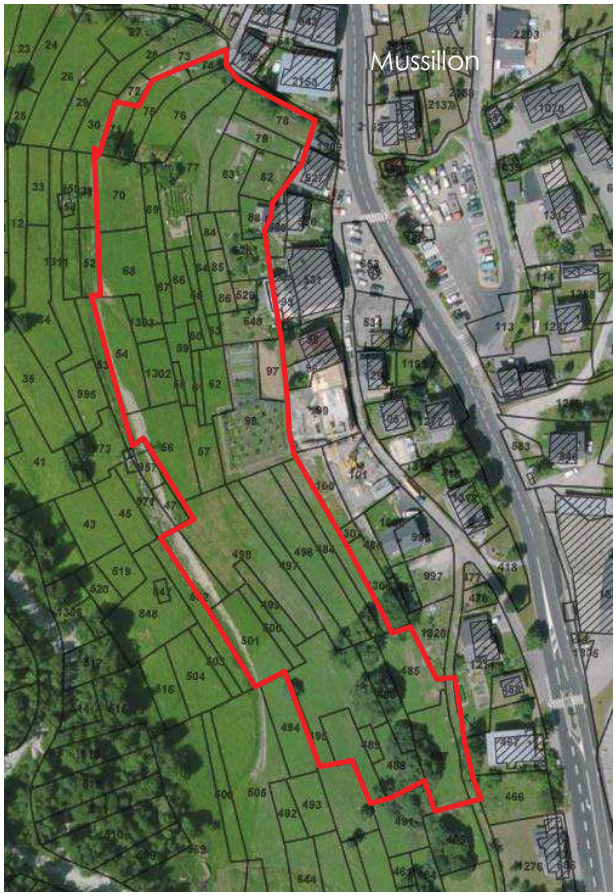
La capacité d'accueil totale de la zone n'est pas définie à ce stade.

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases fonctionnelles sans compromettre la réalisation des phases suivantes.

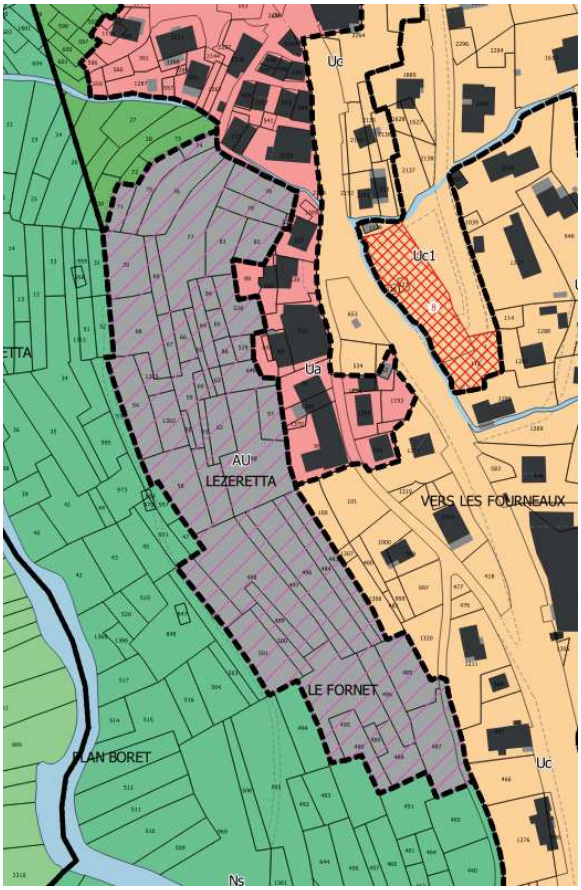
○ Conditions de déblocage de la zone :

Cette zone AU stricte pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

OAP n°11 : Sous Lézeretta



Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Cette zone AU stricte 1,45 hectare se trouve en continuité de Mussillon. Cette zone est destinée à être urbanisée pour une vocation touristique.

La capacité d'accueil totale de la zone n'est pas définie à ce stade.

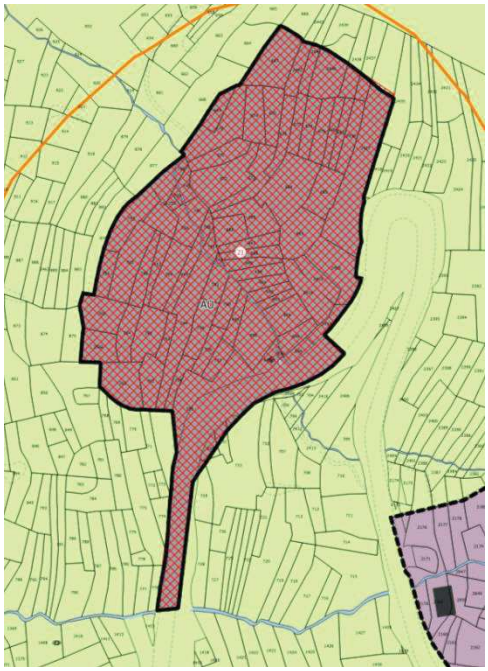
L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Conditions de déblocage de la zone :**

Cette zone AU stricte pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

OAP n°12 : L'Ecovet

Périmètre d'étude de l'OAP



Extrait du zonage

Cette zone AU a vocation à accueillir de l'activité artisanales.

Le choix du site a été motivé par la proximité de la zone artisanale existante de la Fontaine du Gué et l'éloignement des zones habitées en raison des nuisances induites

Il s'agit d'une zone AU stricte en raison du défaut d'équipements publics.

➥ Prescriptions d'aménagement

Sa desserte sera assurée par une nouvelle voie raccordée à la route départementale. Le carrefour de raccordement fera l'objet d'un aménagement spécifique afin de permettre l'accès à la zone dans des conditions de sécurité satisfaisantes ; le projet d'aménagement de voirie devra recueillir l'avis favorable du service chargé des routes du Conseil Départemental de la Savoie.

Le périmètre est concerné par des risques de crues torrentielles, de glissement de terrain
La zone est traversée par un ruisseau générant un espace inconstructible de part et d'autre, conformément au PPRn.

Le cheminement existant le long du ruisseau sera maintenu.

Des plantations existantes ou à créer permettront d'isoler visuellement les constructions des points de vue principaux sur la route départementale : les constructions pourront si nécessaire être de type industriel (charpente métallique…) si leur insertion dans le site reste discrète.

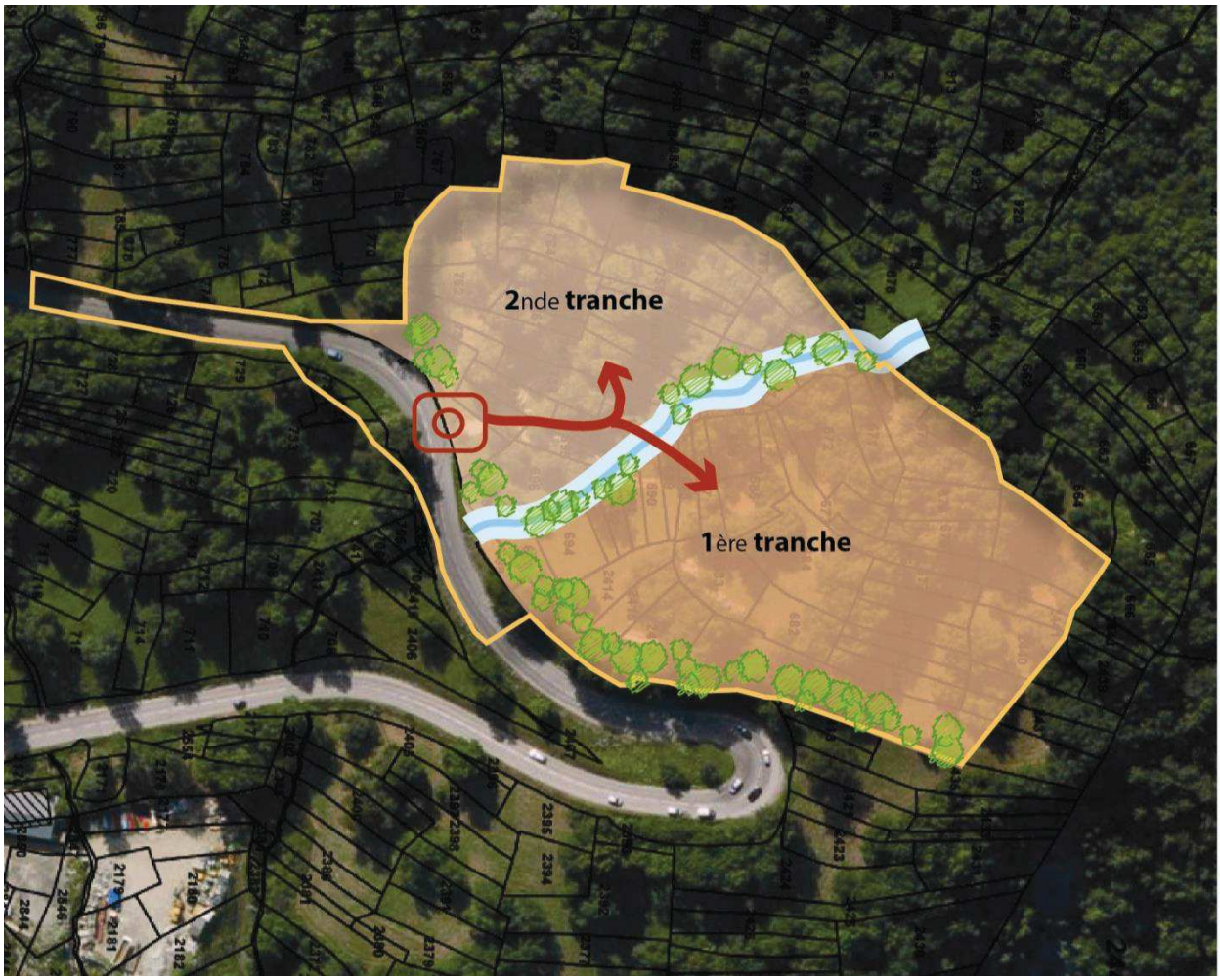
Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.

L'urbanisation se fera dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble qui comportera un phasage en 2 tranches.

- **Conditions de déblocage de la zone :**

Cette zone AU stricte pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

➥ Schéma d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Zone d'implantation des artisans selon un phasage en 2 tranches

Plantations végétales

Accès unique par un raccordement à la RD 9

Principe de circulation principale interne

Cours d'eau existant à protéger

Abords du cours d'eau soumis à des risques naturels forts

OAP n°13 : La dynamique écologique à l'échelle de la commune

La dynamique écologique sur la commune a été analysée dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les corridors écologiques identifiés dans l'état initial de l'environnement sont délimitées et réglementées au règlement du PLU. Les continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement, sont localisées dans la présente OAP N° 11.

La carte de cette OAP localise ces deux types d'espaces:

○ **Les « Continuités écologiques majeures» : vastes espaces naturels perméables aux déplacements des espèces permettant de relier les grands « réservoirs de biodiversité ».**

Sont localisées dans la présente OAP et réglementé en zones [N] et [A] au règlement de PLU :

- Une continuité écologique au Nord-Est du territoire communal ;
- Une continuité écologique au Nord-Ouest du territoire communal ;
- Une continuité écologique entre Méribel-Les Allues et Méribel-Mottaret ;
- Une continuité écologique entre le Plan de Tuéda et les Plattières.

Dans ces espaces favorables aux espèces sauvages, la perméabilité des milieux pour le déplacement de la faune doit être maintenue.

Les constructions et installations autorisées (zones [N] et [A] au règlement de PLU) devront prendre en compte cette sensibilité environnementale du site et garantir la préservation de la perméabilité et de la continuité des habitats naturels favorables aux déplacements de la grande faune sauvage.

Le maintien des perméabilités aux déplacements de la grande faune sauvage sur le tènement devra être privilégié, en particulier par :

- une implantation appropriée des espaces construits
- un traitement paysager des espaces libres de construction, en cohérence et en continuité avec les milieux environnants ;
- une implantation et un type approprié de clôtures.

○ **Les « Corridors biologiques (ou écologiques) » : espaces naturels contraints par des « obstacles » (urbanisation, réseau routiers…) se limitant à un passage « linéaire » entre des espaces non perméables aux espèces.**

Sont délimités et réglementés au règlement du PLU :

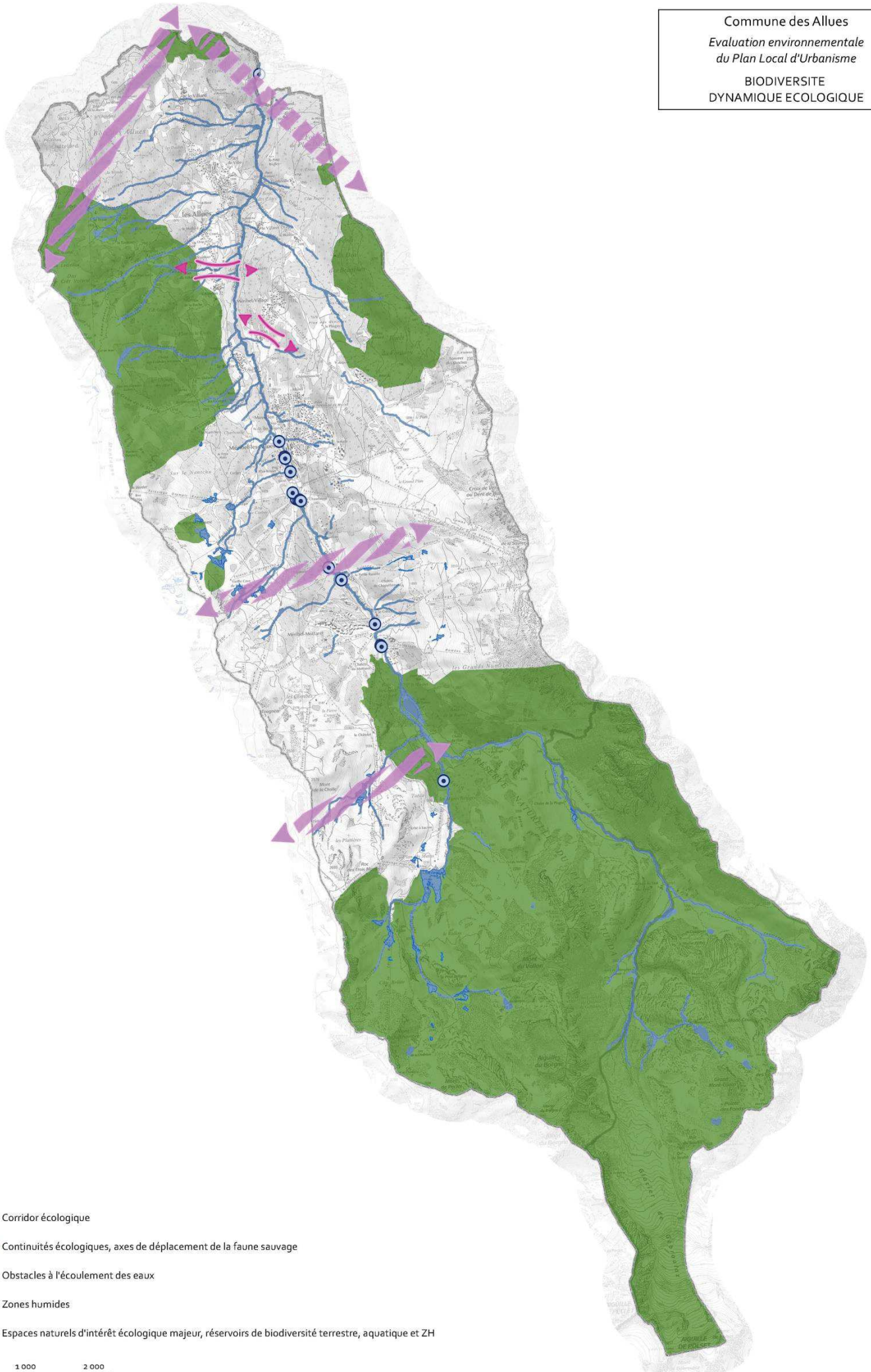
- Un corridor entre les hameaux du Chandon et de Vanthier ;
- Un corridor entre le hameau de La Gittaz et Méribel-Village.

Dans les limites réglementées par le règlement de PLU, ces espaces naturels sont préservés de tout aménagement. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

Commune des Allues

Evaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

BIODIVERSITE
DYNAMIQUE ECOLOGIQUE



Corridor écologique

Continuités écologiques, axes de déplacement de la faune sauvage

Obstacles à l'écoulement des eaux

Zones humides

Espaces naturels d'intérêt écologique majeur, réservoirs de biodiversité terrestre, aquatique et ZH

0 500 1 000 2 000 mètres

Réalisation Agrestis réf. 2014057/ Lydiane BARATE: 20/10/2015
Fond de carte: SCAN 25®. © IGN - 2012
Source des données : Inventaire des zones humides - CEN 2015, ONEMA - 2013

OAP n°14 : Le Martagon *(OAP valant UTN locale)*

▶ Etat des lieux

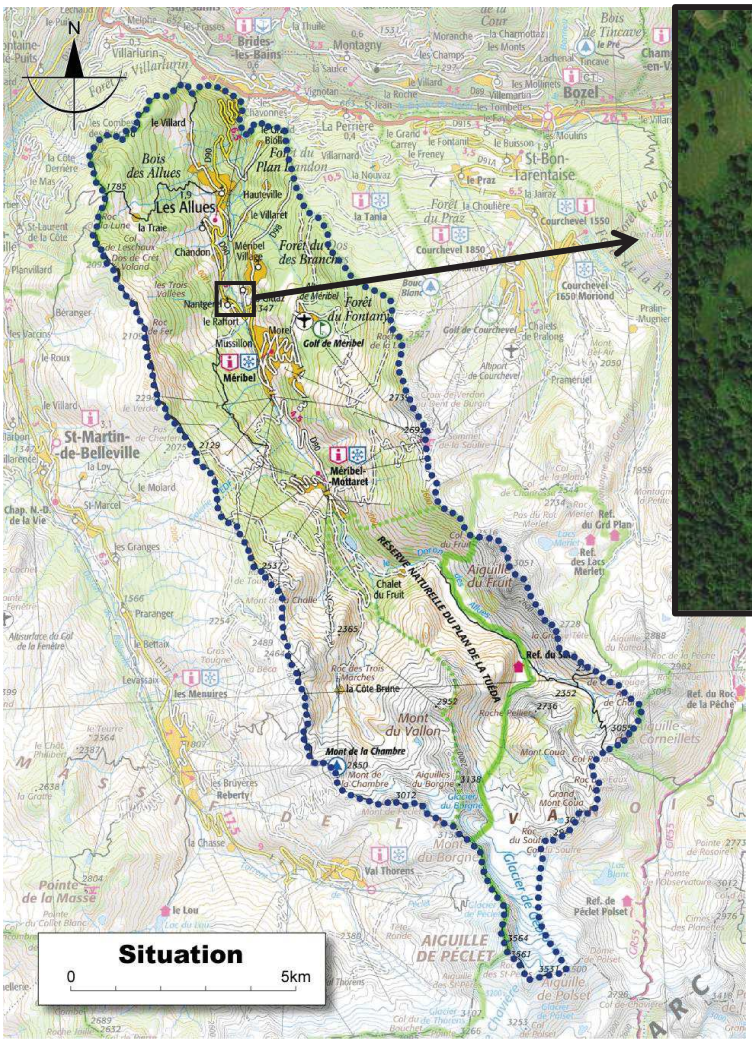
Le hameau du Raffort est implanté à 1 300m d'altitude en rive gauche du Doron des Allues, il tient une position stratégique: passage obligé pour monter à la station de Méribel, le hameau se situe juste avant le changement de versant et au niveau du second arrêt intermédiaire de la télécabine de l'Olympe qui relie Brides-les-Bains à Méribel. Le site du projet se trouve entre la RD 90 et le Doron des Allues et est actuellement occupé par le restaurant « Le Martagon » et un caravaneige.

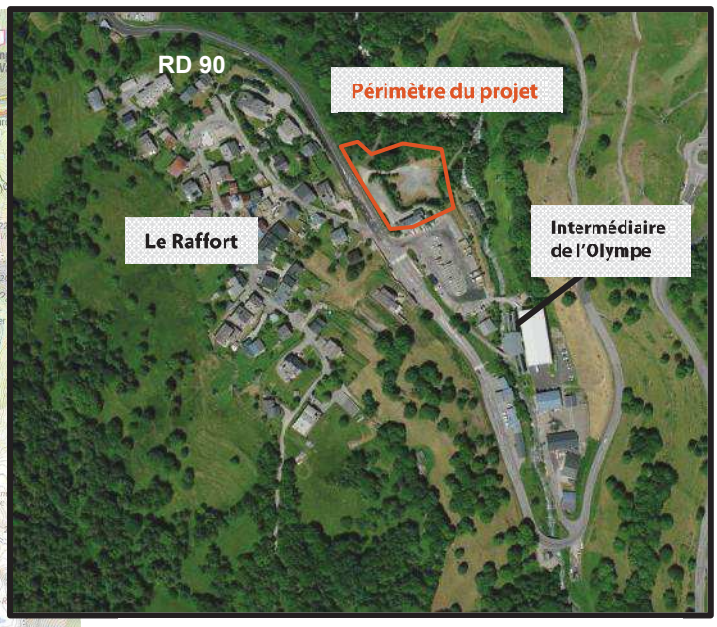
▶ Objectifs

- Développer l'offre en lits chaud sur la station.

- Proposer une offre en hébergement hôtelier au Raffort.

▶ Localisation du projet



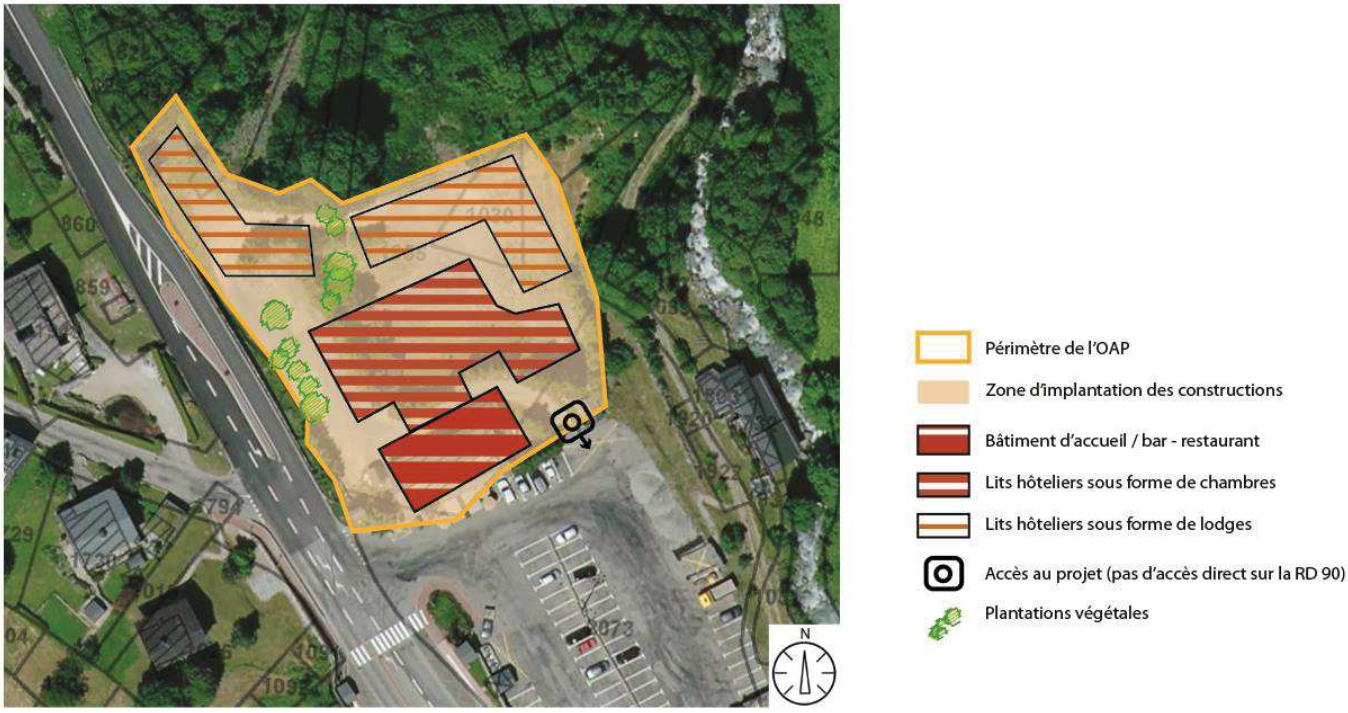


Le projet est localisé au hameau du Raffort en aval de la RD 90. Il intègre le restaurant existant du Martagon et l'emprise du caravaneige.

Le périmètre de la zone du projet fait 4349m².

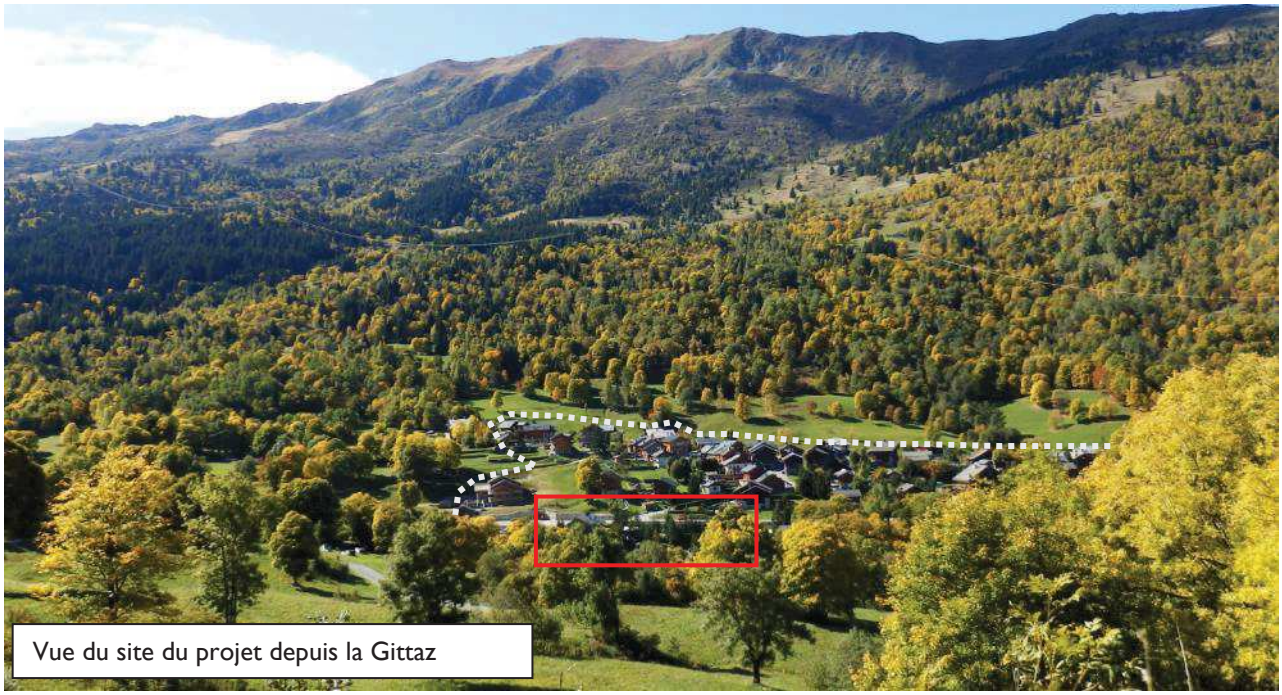
▶ Nature du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un projet hôtelier de type « Eco Lodges » sur l'emprise du parking des camping-car et en continuité du restaurant existant. Ce projet hôtelier comportera un restaurant/bar et un espace de bien-être.



Le projet devra prévoir une intégration optimale de bâti dans son paysage urbain et naturel :

> **Vues depuis La Gittaz :** le projet hôtelier (▭) ne devra pas déséquilibrer la silhouette du hameau existant (▫▫▫▫). Les hauteurs seront adaptées à la topographie. Un décalage des volumes structurera l'ensemble, la partie aval étant toujours la plus basse.



Vue du site du projet depuis la Gittaz

> **Vues depuis la RD 90 :** le projet hôtelier (▭) devra prolonger la perception du bâti quand on traverse le hameau (↪).

▶ Capacité globale d'accueil et d'équipement

Le projet comportera environ 100 lits touristiques pour un maximum de 3 000m² de surface de plancher.

La partie hébergement du projet sera constituée :
- d'un bâtiment principal d'environ 1 000m² pour environ 30 chambres,
- d'une dizaine de 10 lodges de 60 m².

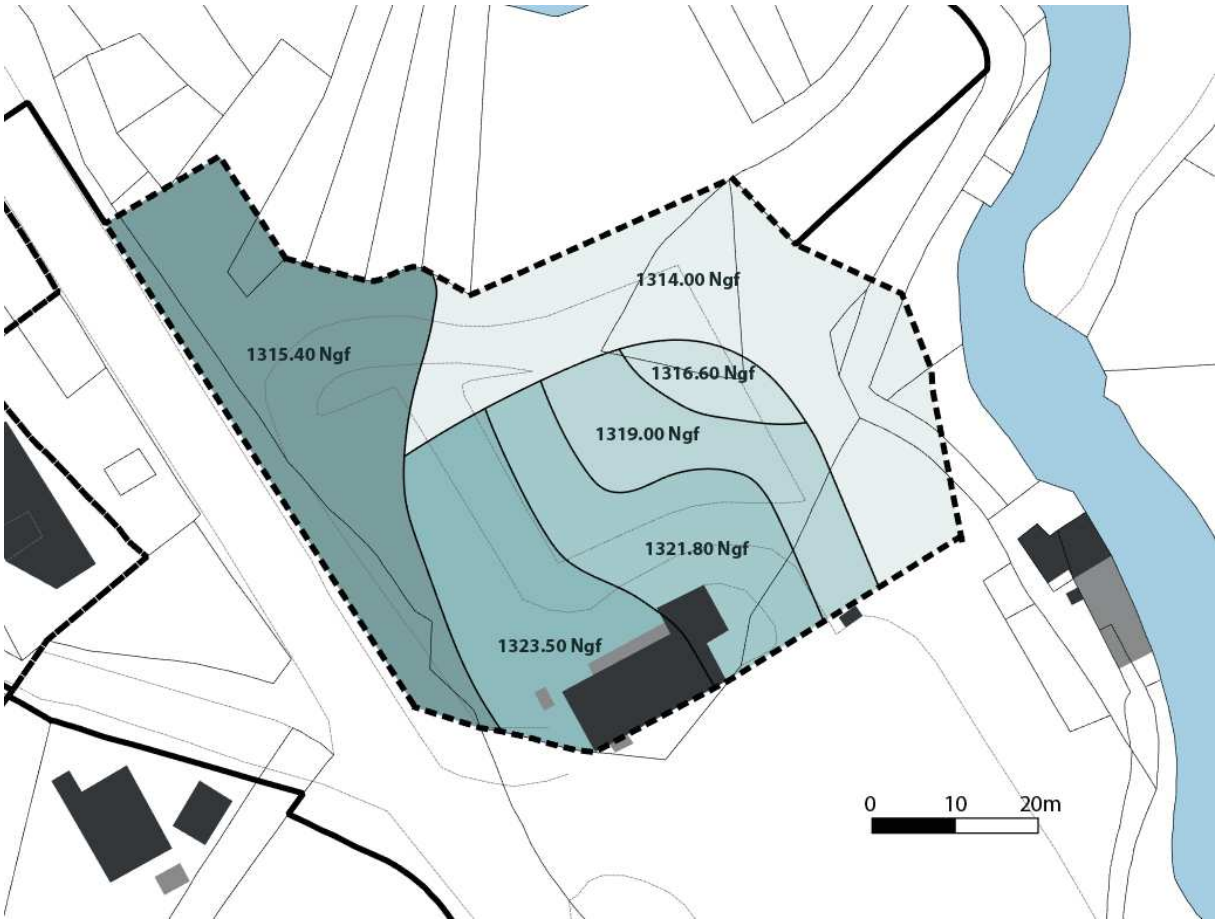
L'établissement sera complété par :
- Un espace bien-être,
- 15 chambres individuelles pour le personnel

- d'un parking de 25 places, en grande partie couvert.

Le projet comportera au minimum 15 lits pour les saisonniers.

▶ Intégration architecturale

Le projet devra être compatible avec les hauteurs maximales déclinées dans le plan d'épannelage ci-dessous.



Les côtes Ngf présentées dans ce plan sont un seuil maximal à respecter.

La performance énergétique des constructions devra être recherchée (orientation visant une optimisation des apports solaires, isolations performantes en façade et/ou en toiture, recours aux énergies renouvelables, etc.).