



## **Pièce n° 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

OAP sectorielles inscrites dans le règlement du PLU

PLU approuvé le 09/06/2020





## Sommaire

<b>Qu'est-ce-qu'une OAP ?</b> .....	<b>2</b>
<b>Plan de situation</b> .....	<b>3</b>
<b>OAP1 : Le Cornet</b> .....	<b>4</b>
Etat des lieux	
Concept	
Orientations	
<b>OAP2 : Chef-Lieu</b> .....	<b>6</b>
Etat des lieux	
Concept	
Orientations	
<b>OAP3 : OAP du Pré</b> .....	<b>8</b>
Etat des lieux	
Un projet soumis aux seuils d'Unité touristique Nouvelle (UTN) locale	
Localisation de l'UTN	
Nature de l'UTN	
Orientation (et capacité d'accueil de l'UTN)	
<b>OAP4 : Bois de la Croix</b> .....	<b>17</b>
Etat des lieux	
Concept	
Orientations	
Conditions d'aménagement et d'équipement	
<b>OAP5 : Lanchettes</b> .....	<b>21</b>
Etat des lieux	
Un projet soumis aux seuils d'Unité touristique Nouvelle (UTN) locale	
Localisation de l'UTN	
Nature de l'UTN	
Orientation (et capacité d'accueil de l'UTN)	

## Qu'est-ce-qu'une OAP ?

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

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

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

Les OAP peuvent notamment :

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

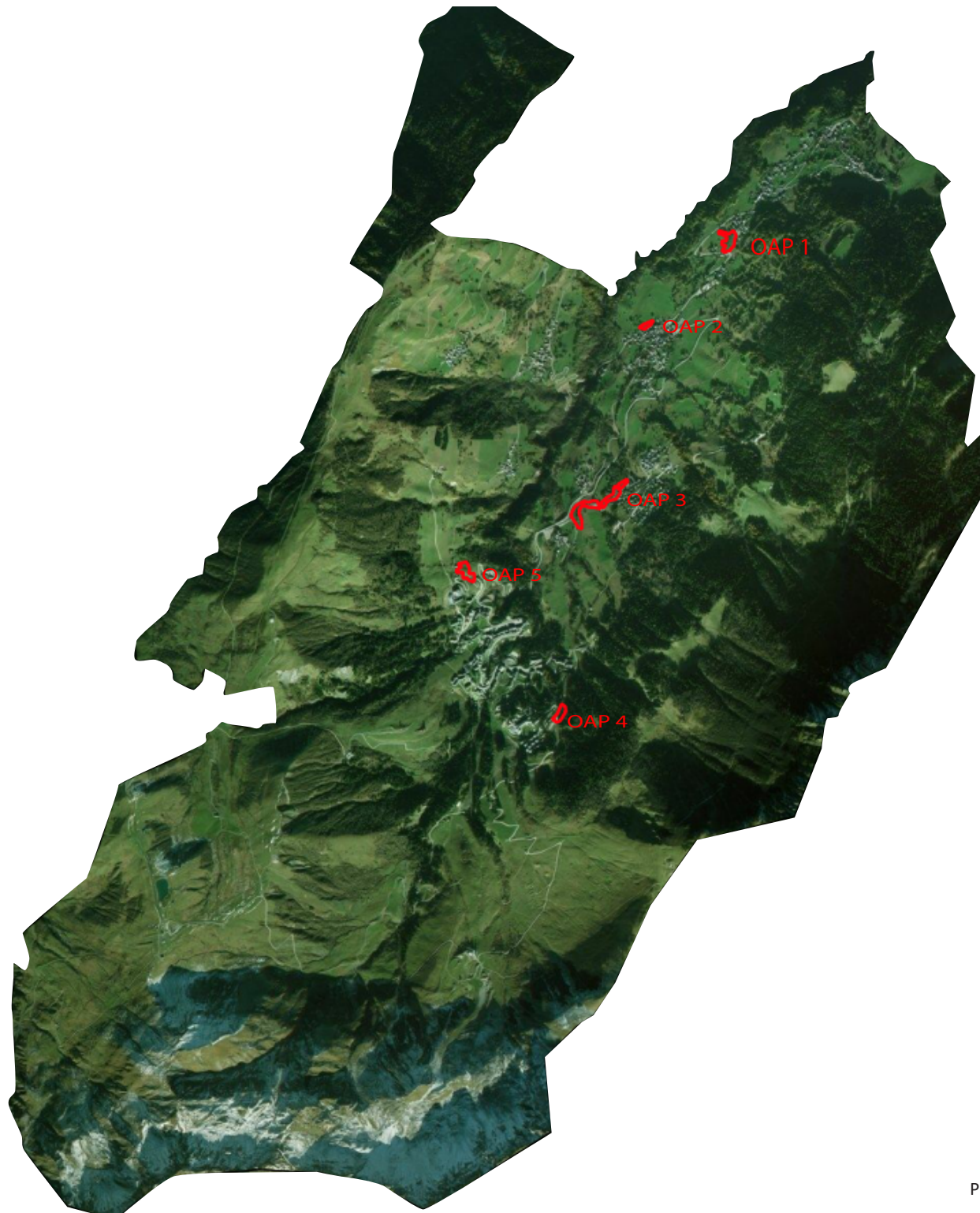
Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, et non de conformité. cela signifie que les opérations d'aménagement et de construction devront respecter «dans l'esprit», les principes d'aménagement et de programmation définis, mais également se conformer au Règlement.

Couvrant plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les OAP édictées se superposent avec le Règlement graphique et écrit du PLU. Ainsi les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire.

Il existe deux types d'OAP :

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

Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.



## Etat des lieux

Surface de la zone: 0.81 Ha



### 1. Contexte paysager du site de l'OAP

Le périmètre de l'OAP1 est situé au hameau du Cornet, au Nord du centre-bourg des Avanchers. Le développement de ce secteur a été réalisé ces dernières années à travers plusieurs habitations sous forme de lotissement à l'ouest de la zone. L'OAP traitera donc des parcelles encore libres situées entre le centre ancien du hameau, la zone nouvellement créée et les voies de circulation traversant le hameau ou le contournant et vers le centre bourg.

La zone comprend aujourd'hui une prairie et quelques boisements, le périmètre présente en outre, une topographie assez importante.

### 2. Le contexte du risque

La zone de l'OAP est située en zone bleue au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) secteur 2.03 qui indique des déformations liées au mouvement du sol. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisés par le règlement du PPRN page 36.

### 3. Le contexte réglementaire

La zone de l'OAP est concernée dans le règlement par une zone Uc: Zone Urbaine d'extension des villages.

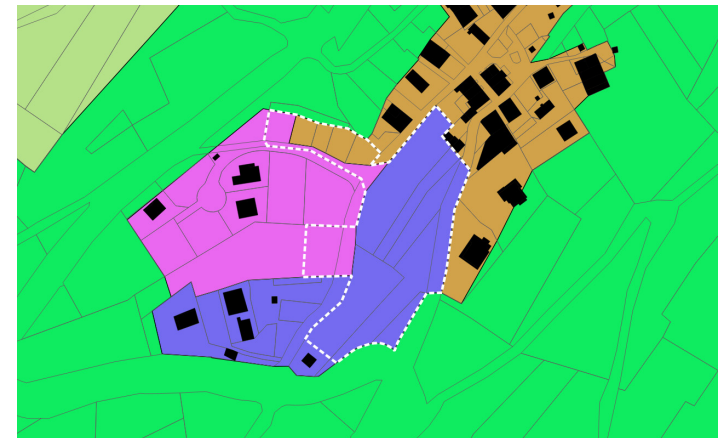
Dans le PLU approuvé le 30/09/2008, le secteur était concerné par 3 types de zones : AU (A Urbaniser), UA (Zone urbaine, secteur bâti plus ou moins dense des villages et leur périphérie immédiate desservie par les réseaux) et UD (Zone urbaine, secteur d'extension de villages).



Périmètre de l'OAP



Zones de risques PPRN



Extrait du zonage du PLU approuvé le 30/09/2008

## Concept

Le secteur, au centre du hameau du Cornet et en plein cœur des Avanchers-Valmorel propose une possibilité de développement de l'habitat important qu'il est nécessaire d'accompagner à travers une OAP ;  
L'enjeu principal est le respect de la structure urbaine héritée du tissu urbain voisin, l'intégration du développement proposé au contexte urbain et paysager existants ;  
La forme urbaine du hameau est caractérisée par une forte densité bâtie, des constructions et des accès organisés en fonction du contexte.

## Orientations

### 1 Construire entre 12 et 15 logements de type résidence principale

- Ces logements prendront la forme de chalets individuels ou de petits collectif qui pourront être mitoyens ;
- Pour chaque opération, l'aménagement des abords ne devra pas compromettre l'aménagement des constructions futures. A ce titre, et étant donné le découpage parcellaire très morcelé et la topographie de la zone, il sera éventuellement mis en place des servitudes de passage. Les propriétaires des terrains impactés sont invités à réfléchir sur un nouveau découpage parcellaire de la zone afin de permettre une implantation plus régulière du futur bâti. La collectivité pourra se porter acquéreur des parcelles de l'OAP afin de porter un projet d'aménagement d'ensemble.

### 2 Intégrer les nouvelles constructions au contexte paysager

- Des «trouées vertes» devront être maintenues pour permettre de dégager des vues sur le paysage et conserver les principaux éléments naturels ;
- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte: R+1+ combles au max suivant un épannelage progressif de la côte la plus basse à la plus haute.

### 3 Intégrer les nouvelles constructions au contexte bâti

- Les constructions devront répondre à un objectif de densité bâtie\*. Afin de répondre à cet objectif de densification les constructions pourront être mitoyennes ;
- La typologie du bâti est laissé libre à condition de pouvoir s'intégrer au contexte paysager ;
- Création de cheminements piétons sécurisés.

\* Densité bâtie du hameau du Cornet et cohérence avec les orientations de l'OAP :

- La densité de logement prévue répond aux prescriptions du SCOT Tarentaise-Vanoise : 20 log./ha minimum
- Coefficient d'emprise au sol global du hameau du Cornet (hors périmètre non construit de l'OAP) : 17,3 % (3 860 m<sup>2</sup> de surface bâtie pour une surface globale de 22 302 m<sup>2</sup>);
- Coefficient d'emprise au sol anticipé sur le périmètre de l'OAP (sur une base de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement) :
  - Pour 12 logements : 18 % (1 440 m<sup>2</sup> de surface bâtie pour une surface globale de 8 000 m<sup>2</sup>)
  - Pour 15 logements : 22,5 % (1 800 m<sup>2</sup> de surface bâtie pour une surface globale de 8 000 m<sup>2</sup>)

## Etat des lieux

Surface de la zone: 0.2 Ha



### 1. Contexte paysager du site de l'OAP

Le périmètre de l'OAP2 est situé au Nord-Ouest du Chef-lieu.

La zone comprend aujourd'hui une prairie et quelques jardins, la topographie est modérée. Cette zone présente un paysage ouvert sur l'autre versant des Avanchers.

Un parking se situe juste en amont du secteur.

### 2. Le contexte du risque

La zone de l'OAP est située en zone bleue au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) secteur 1.03 qui indique des écoulements de surface à forte charge solide, crue torrentielle. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisés par le règlement du PPRN page 26.

De même pour le secteur 2.04 : déformations liées aux mouvements du sol. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisées par le règlement du PPRN page 37.

### 3. Le contexte réglementaire

L'ensemble de la zone de l'OAP est concerné par une zone Ua: zone du secteur bâti du centre bourg. Dans le PLU précédent cette zone était concernée par 2 types de zones : A (Agricole) pour 560m<sup>2</sup> et UA (Zone urbaine, secteur bâti plus ou moins dense des villages et leur périphérie immédiate desservie par les réseaux).



Périmètre de l'OAP



Zones de risques PPRN



Extrait du zonage du PLU approuvé le 30/09/2008



## Concept

Le secteur de l'OAP2 se situe à l'extrémité Nord-Ouest du Chef-lieu des Avanchers-Valmorel. Le périmètre de l'OAP comprend donc des parcelles non urbanisées à proximité d'une zone agricole.

L'enjeu principal est le respect de la structure urbaine héritée du tissu urbain voisin, l'intégration du développement proposé au contexte urbain et paysager existants.

La forme urbaine du hameau est caractérisée par une forte densité bâtie, des constructions et des accès organisés en fonction du contexte.

## Orientations

### 1 Construire au minimum 5 habitations individuelles ou mitoyennes en résidence principale

- Pour chaque opération, l'aménagement des abords ne devra pas compromettre l'aménagement futur des constructions. Les propriétaires des terrains impactés sont invités à réfléchir sur un nouveau découpage parcellaire de la zone afin de permettre une implantation plus régulière du futur bâti. La collectivité pourra se porter acquéreur des parcelles de l'OAP afin de porter un projet d'aménagement d'ensemble.

### 2 Intégrer les nouvelles constructions au contexte architectural et paysager

- Les vues sur le paysage alentour devront être préservées ;
- Les constructions suivront une logique de hauteurs permettant leur intégration au site et au contexte: R+2+combles maximum suivant un épannelage progressif de la côte la plus basse à la plus haute.
- La qualité architecturale (volumes, matériaux...) des nouvelles constructions sera garantie par un avis préalable systématique auprès d'un architecte des bâtiments de France.

### 3 Intégrer les nouvelles constructions au contexte bâti

- Les constructions devront répondre à un objectif de densité bâtie ;
- Les constructions devront être en accord avec le caractère architectural (couleur, style, matériaux...) des constructions du centre-bourg ;
- Création de cheminements piétons sécurisés.

\* Densité bâtie du hameau du Chef-Lieu et cohérence avec les orientations de l'OAP :

- La densité de logement prévue répond aux prescriptions du SCoT Tarentaise-Vanoise : 20 log./ha minimum
- Coefficient d'emprise au sol global du Chef-Lieu(hors périmètre non construit de l'OAP) : 21,4 % (14 360 m<sup>2</sup> de surface bâtie pour une surface globale de 66 963 m<sup>2</sup>);
- Coefficient d'emprise au sol anticipé sur le périmètre de l'OAP (sur une base de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement) pour 5 logements : 28,6 % (600 m<sup>2</sup> de surface bâtie pour une surface globale de 2 100 m<sup>2</sup>)

## Etat des lieux

Surface de la zone: 1.83 Ha



### 1. Contexte paysager du site de l'OAP

Le site de l'OAP est considéré comme la première entrée de Valmorel. A proximité, le village de la Charmette et son lotissement des années 70 ont su garder le charme authentique des villages de montagne, loin de l'attractivité touristique du cœur de station.

La zone est constituée, d'une part, de prairies skiabiles l'hiver équipées de deux remontées mécaniques : Le Blanchot et le Rocher. Elle se situe en contre-haut de la route, sur ce qui constitue une butte.

Plusieurs constructions le long de la route servent au domaine skiable (stockage, vente de forfaits), de l'autre côté sont implantés un magasin de sport et un bar-restaurant. Cette zone est largement utilisée, en bords de route, comme parking l'hiver.

Le reste constitue l'entrée dans le village de la Charmette, elle n'est presque pas construite et accueille aujourd'hui des prairies présentant un léger dénivelé et des formations ligneuses.

A l'extrême sud de la zone, une construction est existante (chalet individuel) et un permis de construire a été accordé pour la construction de 2 gros chalets (environ 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ils seront mis en location toute l'année avec un conventionnement loi Montagne pour garantir leur caractère marchand sur le long terme.



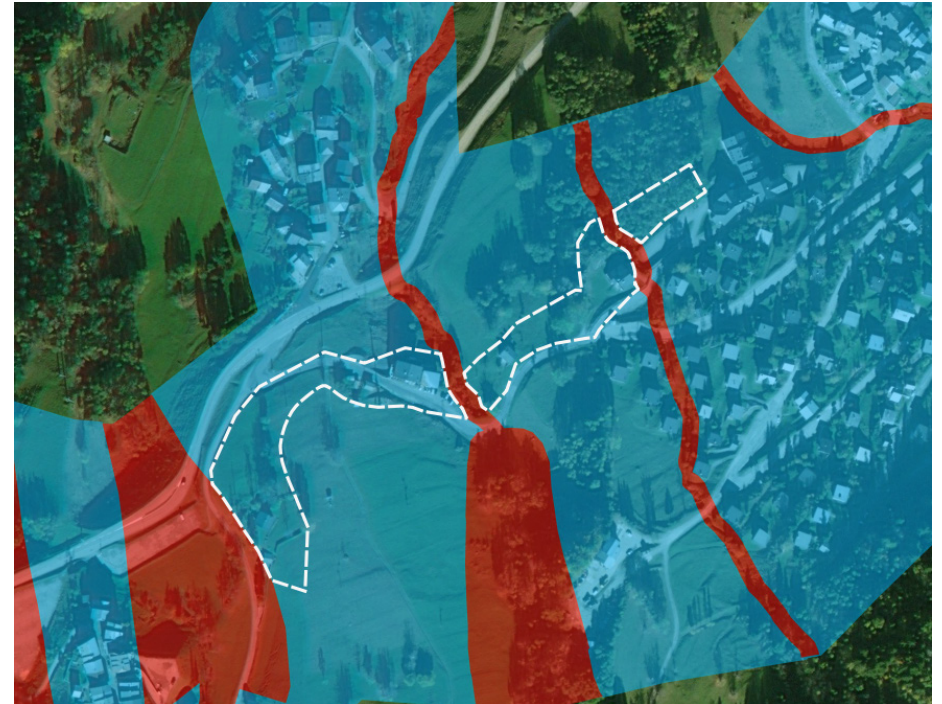
Périmètre de l'OAP

## 2. Le contexte du risque

Cette orientation est concernée par le Plan Prévention des Risques Naturels secteur 1.08 : écoulements de surface à forte charge solide, aérosols. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisées par le règlement du PPRN page 31.

De même pour le secteur 1.09 : écoulements de surface à forte charge solide : aérosols. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisées par le règlement du PPRN page 32.

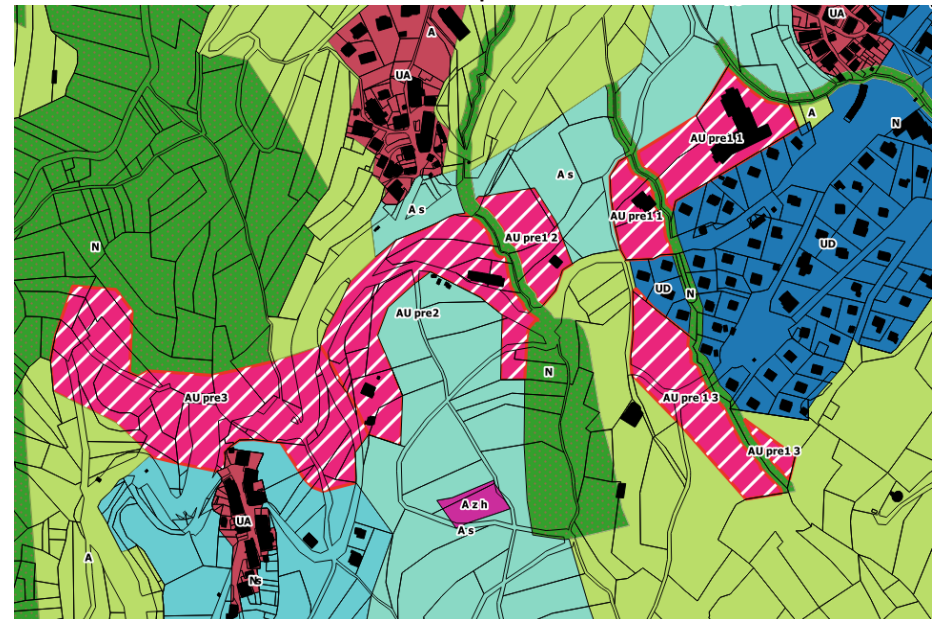
De même pour le secteur 2.02 et 2.04 : Déformations liées aux mouvements du sol. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisées par le règlement du PPRN page 35 et 37.



Zones de risques PPRN

## 3. Le contexte réglementaire

L'ensemble de la zone de l'OAP est concernée par une zone 1AUa. Dans le précédent PLU cette zone était déjà à urbaniser. Afin de préserver les surfaces agricoles environnantes et rendre pérenne l'utilisation de ces terres, il a été décidé de réduire d'environ deux tiers cette précédente zone AU.



Extrait du zonage du PLU approuvé le 30/09/2008

## Un projet soumis aux seuils d'Unité touristique Nouvelle (UTN) locale

Cette OAP est une UTN locale :

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

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

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

Or, le projet sur le périmètre de l'OAP du Pré porte sur la création d'hébergement et d'équipement touristiques sur une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

De plus, le secteur situé en amont de la RD 95 au lieu dit « Sur les Murs » est situé en discontinuité de l'urbanisation.

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

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

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

[...]

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

## Localisation de l'UTN

Le périmètre de l'UTN, du Pré, identique à celui de l'OAP, se situe entre le hameau de la Charmette, le hameau du Pré et le hameau du Crey. D'une surface de 196 000 m<sup>2</sup>, il se situe à mi-chemin entre le Chef-Lieu de la commune (Les Avanchers) et sa station (Valmorel).

Le périmètre de l'UTN se situe à l'amont de la RD 95, reliant Aigueblanche à Valmorel, et à l'aval du domaine skiable et de la gare de départ des téléskis Rocher et Blanchot.



## Nature de l'UTN

Situé à l'aval de la station, entre le hameau de la Charmette et du Pré, ce secteur bénéficie d'une position stratégique pour le développement touristique de Valmorel. En effet, grâce à son implantation en bordure du domaine skiable et sa situation en marge de la station et au cœur de la vie rurale de la commune, le site est un endroit idéal pour le développement d'un tourisme « quatre saisons » basé sur une fréquentation toute l'année.

Le périmètre de l'OAP constitue le berceau historique du développement touristique de Valmorel. Le Télésiège du Rocher, aménagé en 1963, est le premier équipement de remontée mécanique communal. Pour renouer avec cet ancrage historique, l'OAP permet de redynamiser cette zone tout en maîtrisant son développement dans la continuité du hameau de la Charmette. Il s'agit de faire de ce secteur une véritable porte d'entrée du domaine en saison hivernale et estivale. Pour garantir la pérennité des activités agricoles sur ce secteur, la constructibilité de la zone a été divisée par trois par rapport au précédent PLU (cf. page 9).

Le sud du périmètre de l'OAP comporte 3 logements : une maison individuelle et 2 gros chalets accolés (petit collectif) dont le permis de construire vient d'être délivré. Ces chalets, dont le caractère marchand sera permis par le conventionnement Loi Montagne, seront mis en location toute l'année ; correspondant alors parfaitement à l'ambition du développement du tourisme 4 saisons de la collectivité.

En plus d'accueillir des constructions liées à l'hébergement touristique, le projet intègre les problématiques liées aux besoins en logement permanents sur la commune. En outre, l'OAP autorise les constructions à destination d'habitation à hauteur d'environ 30 %. Les outils disponibles seront mis en place afin de garantir la destination d'habitation principale de ces constructions.

L'objectif principal sur ce secteur est d'apporter un produit touristique complémentaire à celui existant sur Valmorel, plus proche de la ruralité et de l'échelle des villages, connecté au domaine skiable et revalorisant le berceau historique de Valmorel.

### Conforter le tourisme hivernal

Le tourisme hivernal permet le développement économique et la notoriété de la commune. Son maintien est encouragé par le projet à travers plusieurs aspects.

L'arrivée des pistes en bordure du périmètre de l'OAP apparaît comme une réelle opportunité afin :

- De faire de ce secteur une nouvelle porte d'entrée au Grand Domaine de Valmorel ;
- De densifier la zone pour accueillir de nouveaux hébergements de qualité et durablement marchands au plus près des gares de remontées mécaniques et du retour skieurs. De cette manière, la plupart des hébergements seront en mesure de proposer des séjours de type « ski au pieds » ;
- D'aménager un front de neige structurant, ou la mixité des fonctions garantira l'autonomie de zone et permettra à ce secteur d'être envisagé comme une centralité de second plan à l'échelle de la commune ;
- De garantir la liaison au domaine skiable même en période de faible enneigement à 1 200 mètres grâce à la possibilité d'aménagement d'une liaison téléportée (éventuelle substitution des téléskis Rocher et Blanchot par un télésiège).

### Encourager un tourisme « quatre-saisons »

La transition des stations de sports d'hiver vers des lieux de tourisme « 4 saisons » est une étape clé dans leur développement actuel. La commune œuvre dans cette dynamique afin de satisfaire une clientèle de plus en plus diversifiée, globalement moins tournée vers le ski et où le dépaysement et le tourisme contemplatif, alliant bien-être et activités diversifiées, sont davantage valorisés. Le développement du tourisme estival permettra à la station d'être résiliente face aux incertitudes d'enneigement liées au dérèglement climatique. L'objectif est de faire de la saison d'été un véritable relais à la saison d'hiver. De cette manière, la fréquentation de Valmorel sera moins dépendante du sport d'hiver et pourra afficher un taux de fréquentation plus lisse sur l'année.

Aujourd'hui, la zone comprend notamment un restaurant ouvert toute l'année. Le développement du tourisme 4 saisons permettra d'assurer une clientèle et de conforter voire d'accroître l'économie du secteur.

L'OAP, encadrant le développement d'hébergement touristique sur ce secteur permet d'encourager cette transition en proposant une image forte et une qualité architecturale exemplaire. Dans la continuité du village de la Charmette et de son lotissement des années 70, le projet devra respecter les caractéristiques architecturales et paysagères du tissu urbain environnant. Les nouvelles constructions devront permettre de garder et même de mettre en valeur le charme authentique des villages de montagne, loin de l'attractivité touristique du cœur de station.

Il s'agit en outre de concevoir des lieux d'hébergement et de vie accueillants, dévoilant la montagne à travers une ambiance rurale préservée. Pour ce faire, le parti d'aménagement retenu vise à éviter les immeubles pour y préférer la construction de gros chalets sous forme de maisons individuelles mais surtout de petits collectifs dont la densité bâtie devra être en accord avec les noyaux urbains avoisinants. Chaque opération immobilière devra se conformer à l'exigence de création de places de stationnement nécessaires au projet. Ces stationnements seront créés en priorité en souterrain. En plus du respect des volumes et de la densité, l'OAP permet d'encadrer le choix des matériaux, la conservation des vues remarquables et des ouvertures au sein de cette nouvelle urbanisation pour une mise en perspective du paysage environnant et du site même.

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

### **Un projet multifonctionnel et à destination d'un public diversifié**

La mixité des fonctions est indispensable à l'aménagement d'un lieu de vie et non d'un « village dortoir ». Le projet s'oriente donc aussi vers l'aménagement d'espaces publics, de commerces et éventuellement de services. Le développement de ce secteur permettra notamment la pérennité des commerces existants

La possibilité d'implantation d'une offre commerciale et de restauration permettra la valorisation des produits locaux à travers la mise en place de circuits courts sur les nombreux produits reconnus dans la région (beaufort, emmental, tomme, pommes, poires...).

L'OAP vise aussi à encadrer la production d'hébergements touristiques à destination d'une clientèle diversifiée. Pour cela, l'OAP favorisera la production d'une large gamme de lits en termes de prix, de surface...

La production d'hôtel (représentant aujourd'hui 1% de l'offre Valmorel-Doucy) est indispensable. Elle permettra notamment de développer l'offre de courts séjours et d'attirer une clientèle de plus en plus internationale.

En parallèle de cette offre plutôt haut de gamme, le site vise à accueillir des hébergements de type résidence de tourisme et l'OAP autorisera l'aménagement d'hébergement à destination d'un public jeune (auberge de jeunesse ou encore classe de neige) dont l'offre est déficitaire sur la commune.

Pour les résidences principales, des hébergements de type T3 et plus seront à privilégier afin de compenser l'offre trop homogène de petits appartements à Valmorel et d'encourager l'installation de familles à long terme sur le territoire.

## OAP 3 : OAP du Pré

### Orientations (et capacité d'accueil de l'UTN)

#### 1 Organiser et limiter le potentiel constructible de la zone

- Créer un maximum de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitat permanent (une dizaine de logements) et de logements pour les saisonniers ;
- Créer un maximum de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation touristique, comprenant les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que les commerces et services nécessaires au fonctionnement touristique de la zone ;
- La capacité globale d'accueil de la zone ne pourra excéder 12 000 m<sup>2</sup> de SDP.
- La répartition des surfaces de plancher suivra les principes suivants :
  - 2 000 m<sup>2</sup> de SDP sur le secteur 1, qui sera mixte ;
  - 1 000 m<sup>2</sup> de SDP sur le secteur 2, qui sera mixte ;
  - 9 000 m<sup>2</sup> de SDP sur la zone 3, dont les constructions seront à vocation touristique et de logements saisonniers (pas d'habitat permanent).
- Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés

#### 2 Créer environ 350 nouveaux lits\* durablement marchands

- Les constructions à destination d'hébergements touristiques, sous forme de petits collectifs, s'implanteront prioritairement en amont de la Route Départementale et à proximité du retour skieur et des gares de départ des remontées mécaniques ;
- Les nouveaux hébergements créés devront être diversifiés, en favorisant les lits les plus productifs ;
- La zone pourra aussi accueillir des hébergements touristiques destinés aux jeunes (de type auberge de jeunesse ou classes de neige) ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi / samedi.

\* justification des 350 nouveaux lits :

- Sur la base d'une moyenne de SDP / lit (SCOT Tarentaise Vanoise) de 45 m<sup>2</sup> SDP pour l'hôtellerie, 30 m<sup>2</sup> SDP pour les villages clubs, 20 m<sup>2</sup> pour les résidences de tourisme, une moyenne globale sur le périmètre de l'OAP est établie à 30 m<sup>2</sup> de SDP /lit. Cette moyenne donne une estimation de la possibilité de construire environ 350 lits (10 000 / 30 = 333)

\* justification des 12 000 m<sup>2</sup> de SDP créés :

- Le coefficient d'emprise au sol global par hameau se situe entre 9.56 % (emprise des constructions de 5 822 m<sup>2</sup> pour un village de 60 905 m<sup>2</sup>) à la Charmette et 22 % (emprise des constructions de 3 421 m<sup>2</sup> pour un village de 15 596 m<sup>2</sup>) au Pré. Dans le cadre de l'OAP, une emprise au sol globale d'environ 22 % sera recherchée, dans la continuité des densités relativement élevées du bâti ancien, aboutissant à une surface bâtie anticipée de 4 000 m<sup>2</sup> environ.

- Le règlement, permettant une hauteur de 9 m. à l'égout permet de construire des bâtiments de trois niveaux + combles (r+2+combles), aboutissant à 12 000 m<sup>2</sup> de SDP (3\*4 000) avec environ 2 000 m<sup>2</sup> pour l'habitat permanent et 10 000 m<sup>2</sup> pour l'hébergement touristique.



### 3 Conserver le caractère architectural des hameaux et intégrer le bâti au site et au paysage

- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions anciennes ;
- Préserver une compacité et la silhouette générale des hameaux et le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportions des volumes ...) ;
- Les vues sur le paysage alentour depuis la grenouillère devront être préservées en suivant le plan d'implantation donné par le document graphique du plan de synthèse;
- Les constructions suivront une logique de hauteurs permettant leur intégration au site et au contexte afin d'impacter le moins possible le paysage et la structure du hameau :
- ne pas dépasser R+1+combles sur le secteur 2, en aval du lacet de la route, afin de préserver les vues sur la vallée depuis la route et la grenouillère et s'intégrer au mieux au bâti environnant afin d'impacter le moins possible le paysage et la structure du hameau ;
- ne pas dépasser R+2+combles sur le secteur 1 et 3, aux abords du hameau de la Charmette en cohérence avec le tissu urbain environnant et en amont de la route afin de créer un front bâti structurant qui viendra consolider cette grenouillère comme première porte d'entrée au domaine skiable
- Les parkings seront en partie enterrés intégrés à la pente afin de limiter leurs impacts paysagers.

### 4 Connecter les nouvelles constructions au domaine skiable et dynamiser le hameau de la Charmette

- Création de cheminements piétons sécurisés;
- Création d'accès piétons (escaliers ou rampes) permettant un accès facilité au domaine skiable;
- Création d'un accès ski depuis l'aval du lotissement de la Charmette afin de limiter les déplacements de véhicules
- Aménagement d'un pôle de commerces et d'informations accessible depuis les cheminements et les accès ;

### 5 Répondre aux besoins de stationnements

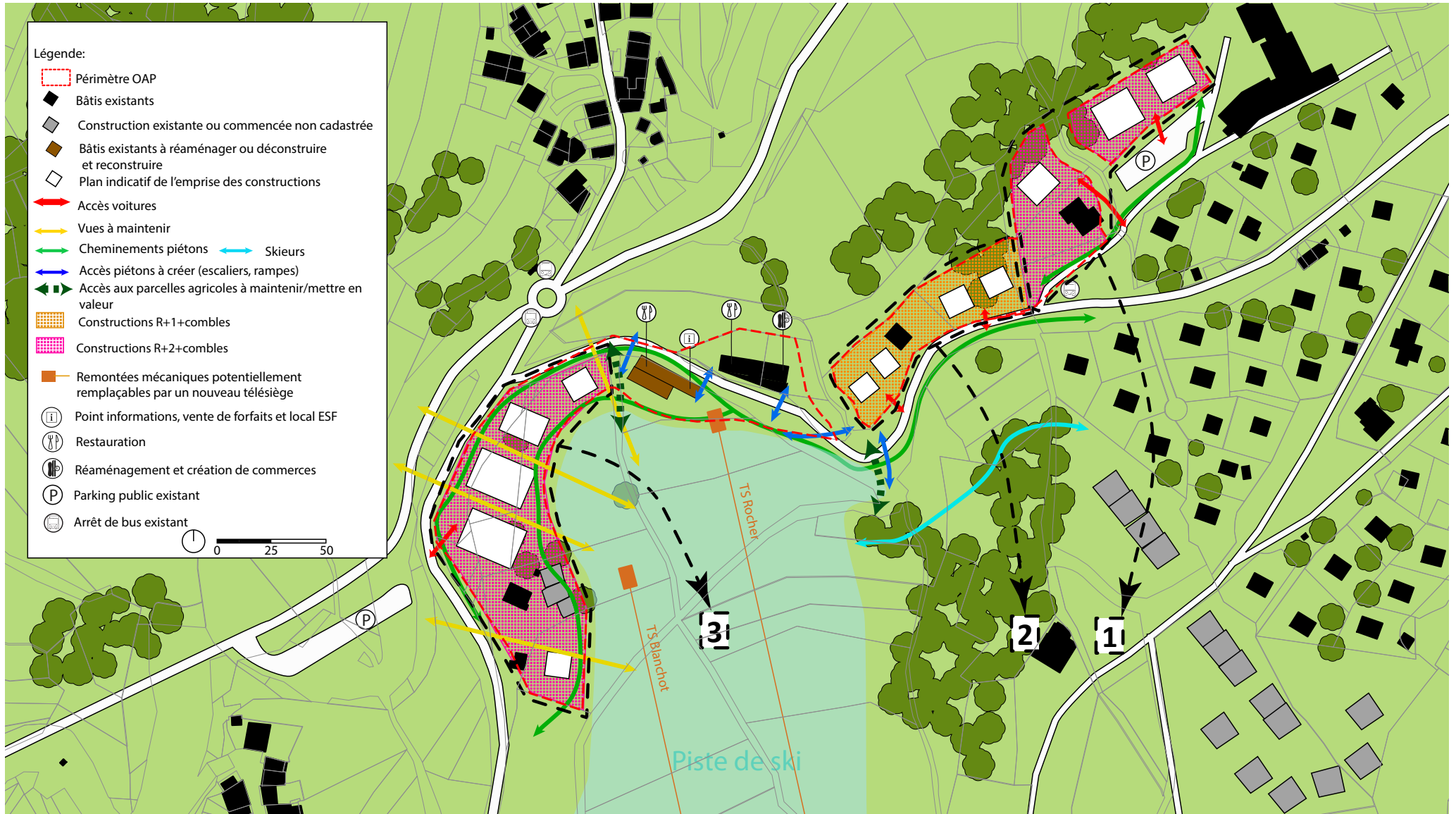
- Créations de places de stationnement adaptées au développement de la zone > réaménagement du parking existant ;
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergements hôteliers et touristiques devront comprendre des places de stationnement en souterrain pour répondre, au moins, aux besoins des nouvelles opérations.

### 6 Préserver l'activité agricole

- Les accès aux parcelles agricoles seront préservé/mis en valeur

## Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Art. R 151-20 du code de l'urbanisme).



## Etat des lieux

Surface de la zone: 0.47 Ha



### 1. Contexte paysager du site de l'OAP

Le périmètre de l'OAP du Bois de la Croix est situé dans un secteur de Valmorel urbanisé ces dernières années en continuité du projet du Club Méditerranée. La zone est cependant remaniée depuis une plus longue période puisqu'elle accueille une piste.

Le périmètre est entouré par un large boisement, cependant l'orientation du lieu lui confère une vue étendue sur la vallée. Plusieurs voies plus ou moins carrossables l'entourent.

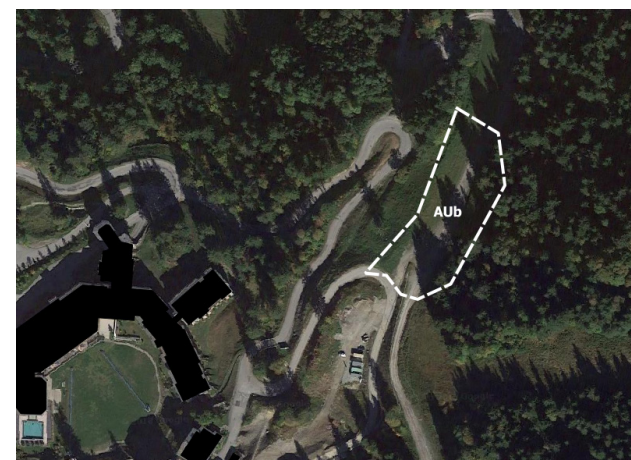
### 2. Le contexte du risque

Cette orientation est concernée pour sa partie Sud-Ouest par le Plan Prévention des Risques Naturels le secteur 2.02 : Déformations liées aux mouvements du sol. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisées par le règlement du PPRN page 35.

Pour le secteur situé hors du périmètre du PPRN se référer aux prescriptions de l'étude SAGE de 2018 jointe en annexe.

### 3. Le contexte réglementaire

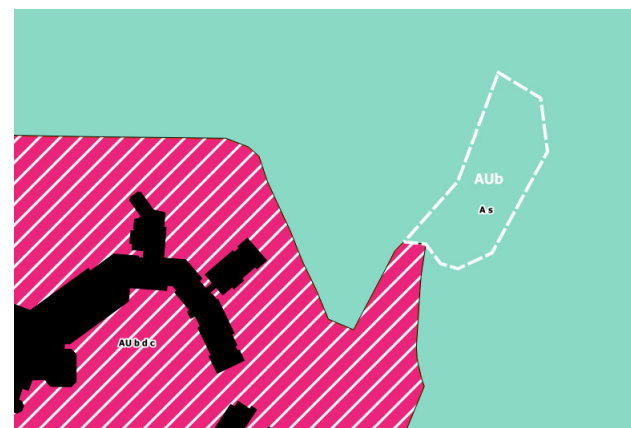
L'ensemble de la zone de l'OAP est concernée par une zone 1AUb. Dans le PLU approuvé en 2008 cette zone était une zone AS (Zone Agricole supportant les installations liées au ski et pouvant être aménagées pour la pratique du ski).



Périmètre de l'OAP



Zones de risques PPRN



Extrait du zonage du PLU approuvé le 30/09/2008

PLU approuvé le 09/06/2020

## Concept

La zone est située en continuité de l'urbanisation initiée par le Club Méditerranée. Le secteur reste réservé à la construction d'un produit hôtelier très haut de gamme. L'OAP proposera un programme composé d'un ou de plusieurs ensembles immobiliers touristiques haut de gamme dont l'architecture de haute qualité sera intégrée au mieux à son environnement.

Afin de permettre un départ et retour skis aux pieds, la piste d'accès à la télécabine de Pierrafort sera maintenue et déviée afin de permettre l'articulation entre le domaine skiable et le projet. Les circulations douces sont à privilégier.

Par ailleurs, la création d'un golf à proximité est permise par le SCOT.

## Orientations

### 1 Créer environ 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (environ 150 lits) à destination d'hébergements hôteliers durablement marchands

- Créer environ 150 nouveaux lits hôteliers\* hauts de gamme dans la continuité de l'offre proposée par le Club Méditerranée ;
- Le nouveau complexe hôtelier pourra accueillir une offre de restauration intégrée au bâtiment ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi / samedi.
- Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés

### 2 Connecter au domaine skiable et au reste de Valmorel

- Création de cheminements piétons sécurisés notamment une réflexion sera portée sur l'accès à la boucle de la « Belle balade » ;
- Aménagement des bâtiments permettant un accès direct skis aux pieds à la piste ;
- Dévoisement de la piste et permettre (été comme hiver) le passage des engins agricoles ou des poids lourds du service des pistes ;
- L'implantation de l'hôtel devra permettre l'accès et le retournement des bus.

### 3 Permettre l'intégration du bâtiment au site

- Les constructions suivront une logique de hauteurs permettant leur intégration au site et au contexte : R+3+combles au maximum ;
- Connexion au golf.

### 4 Une architecture de grande qualité adaptée au contexte

- Les bâtiments devront proposer des techniques de construction et des modes de production d'énergie renouvelables ;
- Ils devront respecter les qualités paysagères du site et être en accord avec le caractère architectural (couleur, style, matériaux...) des constructions de Valmorel ;
- Le faîtage des constructions suivra le sens de la pente ;
- Les abords de ces constructions devront être particulièrement soignés afin de permettre leur intégration maximale au contexte environnemental.

\* justification des 6 000 m<sup>2</sup> de SDP créés :

- En respectant le coefficient d'emprise au sol du tissu urbain du Club Méditerranée (assez dense) d'environ 40 % et des prospects sur une parcelle étroite, environ 1 500 m<sup>2</sup> seront destinés à être construits, le reste constituant des espaces de pleine terre ;
- L'OAP, permettant une hauteur des bâtiments de 4 niveaux (r+3), aboutit à un potentiel constructible de l'ordre de 6 000 m<sup>2</sup> de SDP (4\*1 500)

\* justification des 150 nouveaux lits :

- Sur la base d'une moyenne de SDP / lit (SCOT Tarentaise Vanoise) de 45 m<sup>2</sup> SDP pour l'hôtellerie, 30 m<sup>2</sup> SDP pour les villages clubs, 20 m<sup>2</sup> pour les résidences de tourisme, une moyenne globale sur le périmètre de l'OAP est établie à 45 m<sup>2</sup> de SDP / lit. Cette moyenne a permis d'aboutir à la possibilité de construction d'environ 150 lits (6 000 / 40 = 133)

### 5 Préserver les zones humides et compenser le déboisement

Les aménagements, infrastructures et installations ne devront pas compromettre la pérennité des zones humides à proximité ainsi que leurs espaces de fonctionnalité. Les déboisements de pessières devront être limité et seront sujet à des compensation à travers le reboisement d'épicéas sur une surface au moins équivalente à proximité.

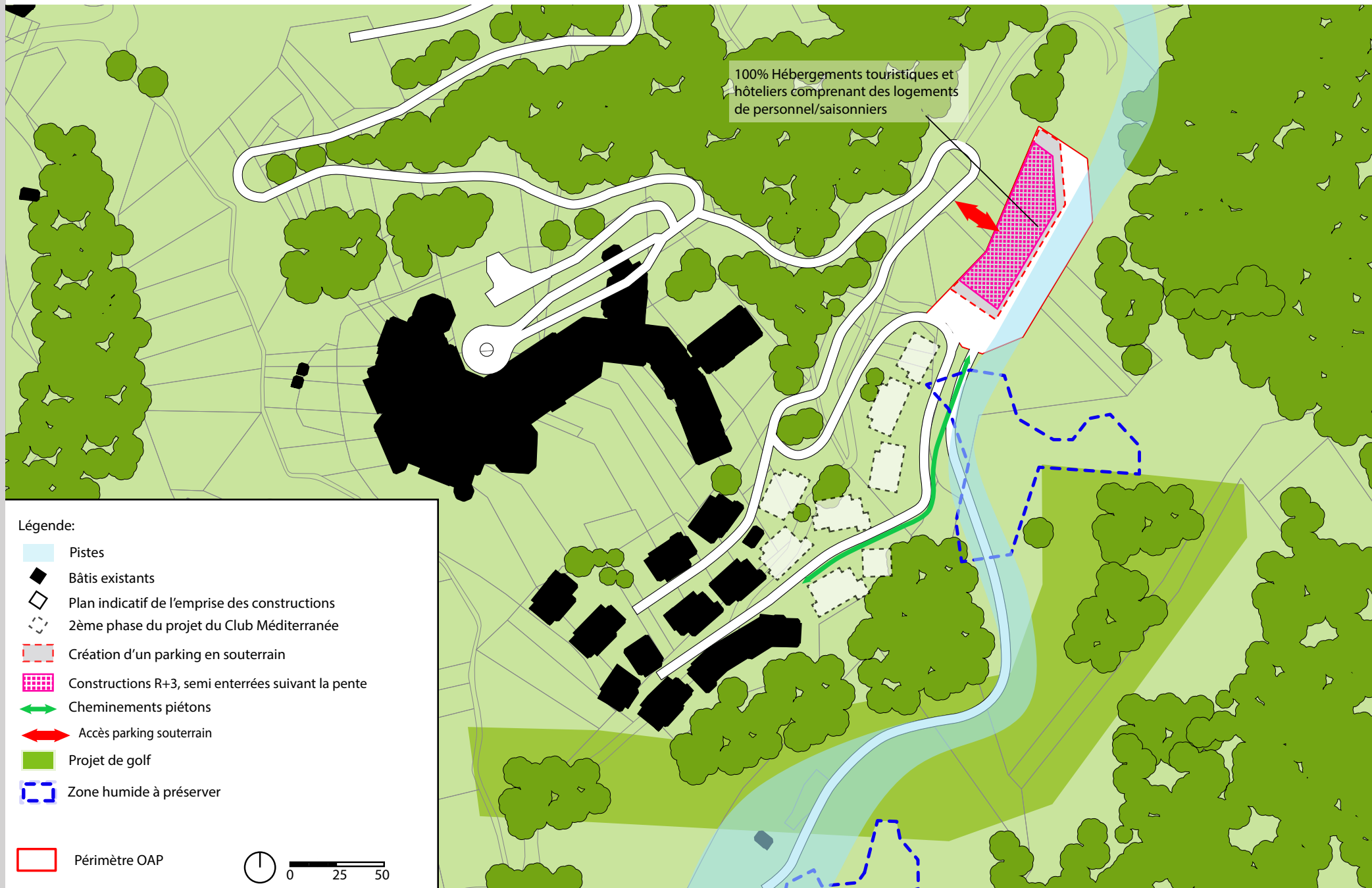
### 6 Répondre aux besoins de stationnements

- Création d'un parking en souterrain permettant un accès direct aux hébergements et des cheminements voitures en souterrain.

## Conditions d'aménagement et d'équipement

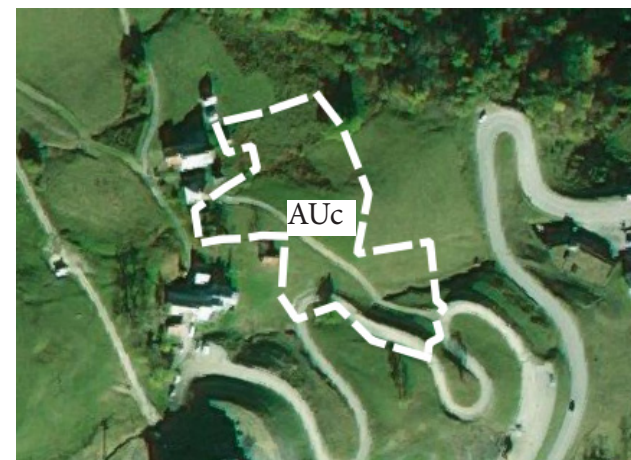
Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (Art. R 151-20 du code de l'urbanisme).

# Schéma de synthèse opposable



## Etat des lieux

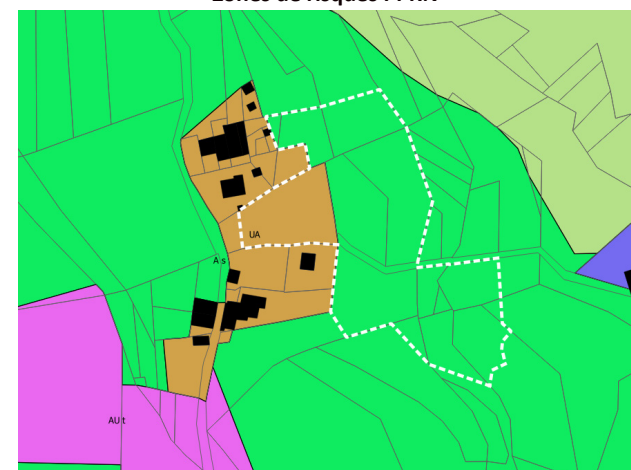
Surface de la zone: 0.74 Ha



Périmètre de l'OAP



Zones de risques PPRN



Extrait du zonage du PLU approuvé le 30/09/2008  
PLU approuvé le 09/06/2020

### 1. Contexte paysager du site de l'OAP

Le périmètre de l'OAP des Lanchettes est situé en entrée de station de Valmorel. Il est constitué de prairies à la topographie importante.

### 2. Le contexte du risque

Cette orientation est concernée par le plan de prévention des risques naturels secteur 2.02 : Déformations liées aux mouvements du sol. La zone est constructible. Les règles concernant les nouveaux bâtiments (bâti futur) ainsi que celles prévues pour les aménagements des bâtiments existants (bâti existant) sont précisées par le règlement du PPRN page 35.

### 3. Le contexte réglementaire

L'ensemble de la zone de l'OAP est concernée par une zone 1AUc. Dans le PLU approuvé en 2008 cette zone était principalement une zone AS (Zone Agricole supportant les installations liées au ski et pouvant être aménagées pour la pratique du ski) mais aussi UA au niveau de la « dent creuse » au sein du hameau.

Cette OAP est une UTN locale :

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

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

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

Or, le projet sur le périmètre de l'OAP de Lanchettes porte sur la création d'hébergement et d'équipement touristiques sur une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

D'autre part, il est considéré en discontinuité de l'urbanisation en raison du caractère hétérogène et quelque peu diffus des constructions du secteur d'accroche. Il s'agit en outre d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) dite « locale » devant être créée dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

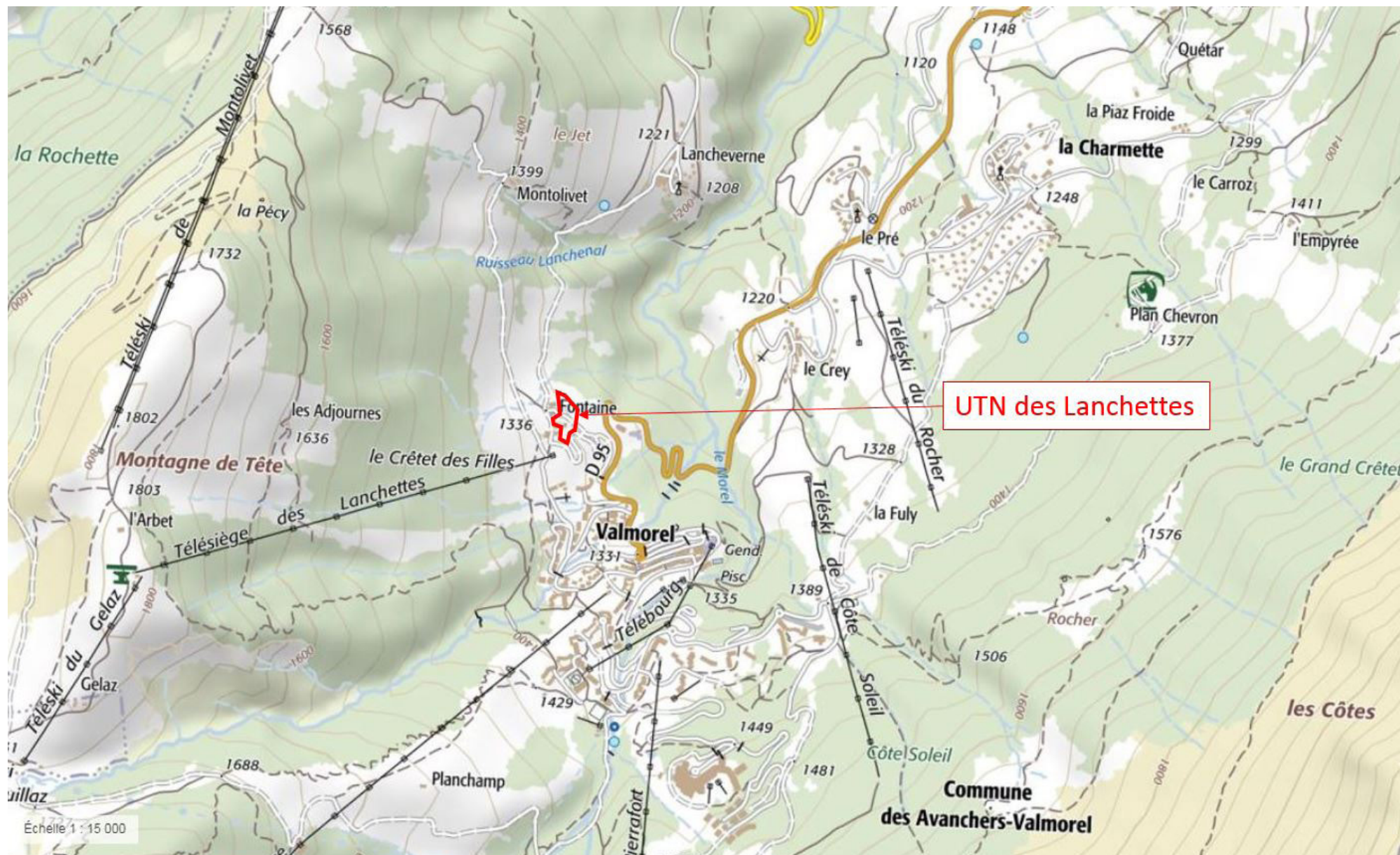
[...]

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



## Localisation de l'UTN

Le périmètre de l'OAP, qui constitue le périmètre de l'UTN locale, est situé dans le petit hameau de Fontaine, au Nord de la station de Valmorel. Située à environ 1 300 mètres d'altitude, cette zone de 7 400 mètres carrés se situe entre la D95, principale voie d'accès à la station de Valmorel depuis Aigueblanche, et le domaine skiable. Cette zone est aujourd'hui accessible par une voie publique qui la dessert par le Sud. Les réseaux publics ont commencé à être réalisés au Sud de la zone.



## Nature de l'UTN

Le secteur bénéficie d'un emplacement de choix dans la station : situé à l'entrée de la station de Valmorel, il est raccordé au domaine skiable par le télésiège Lanchettes (à 50 m. de la zone) tout en bénéficiant d'un cadre rural préservé.

Cette zone est donc à la fois stratégique pour le développement du tourisme hivernal en lien avec le sport d'hiver mais elle est aussi propice au développement d'un tourisme « quatre saisons » porté sur un environnement calme et dépaysant au sein d'un cadre montagnard préservé.

La zone bénéficie actuellement d'une réflexion globale. Il s'agit à la fois de préserver et de mettre en valeur le hameau existant mais aussi de développer un hébergement touristique de choix et le ski journée. L'abaissement de la gare de départ de la remontée mécanique des Lanchettes au niveau du parking aval existant permettra le développement du ski journée. Côté sud, les prés seront préservés car la zone sera destinée à accueillir le prolongement de la piste en hiver. Une réflexion est menée sur les différentes mobilités. Elles auront toutes leur cheminement dédié : piste skiable, cheminements piétonniers, voies circulables pour desservir les hébergements. Un effort sera fait dans le programme pour accueillir la plupart des véhicules à l'aval et les rentrer dans un parking souterrain à l'entrée du périmètre.



Accès actuel au hameau de Fontaine par le porche

Le choix de la collectivité porte également sur la création d'une voie circulable au centre de l'OAP afin de désenclaver l'aval des parcelles du hameau de Fontaine et faciliter la constructibilité et la réhabilitation des vieilles granges existantes.

Aujourd'hui le chemin d'accès au hameau de Fontaine dit chemin rural de Lancheverne à Fontaine se fait par ce porche (cf. photo ci-contre) d'une largeur de 3.00m et d'une hauteur de 2.50m. La collectivité souhaite désenclaver l'aval du hameau en créant une desserte depuis la route d'accès existante jusqu'à la parcelle D1097 comprenant une plateforme de retournement. Cette nouvelle voie permettra à la fois de créer un accès à l'aval des parcelles ainsi que les parcelles au fond du village (côté nord) mais aussi de desservir par le haut les futurs programmes immobiliers. Des parkings souterrains viendront toutefois limiter le nombre de véhicules sur cette route.

Afin d'encourager la fréquentation de cette zone en hiver, l'OAP prévoit notamment, côté Sud, de prolonger le télésiège et la piste de ski des Lanchettes jusqu'à l'aval du parking afin de favoriser le ski de journée. La gare de départ du télésiège des Lanchettes sera réaménagée en aval afin de permettre aux usagers de rejoindre gravitairement cette remontée. Le zonage AS permet ces réaménagements du domaine skiable.

La situation de cette zone, au sein d'un environnement préservé et au carrefour de nombreux sentiers dont la piste VTT « pédale douce » sont autant d'atouts qui permettent à ce projet d'augmenter l'attractivité de Valmorel l'été.

L'offre d'hébergements touristiques sera diversifiée afin de séduire la clientèle la plus large possible, avec un axe porté sur la famille et les jeunes. Ces logements locatifs seront mis en gestion et conventionnés (au titre de l'article L.342-1 et suivants du Code du Tourisme). L'ensemble du bâti pourra accueillir éventuellement quelques commerces de proximité afin de parer à l'éloignement relatif du centre bourg. L'urbanisation sera conçue pour permettre une circulation piétonne autour des hébergements et la création éventuelle d'une placette afin de garantir une certaine convivialité et une vie de quartier.

Enfin, les bâtiments devront proposer une belle qualité architecturale et seront bien intégrés au paysage afin que le bâti crée un ensemble harmonieux avec le hameau existant de Fontaine.

## Orientations (et capacité d'accueil de l'UTN)

### 1 Créer environ 11 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (350 à 550 lits) à destination d'hébergements hôteliers et touristiques durablement marchands

- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la gestion professionnelle durable des hébergements ;
- Tous les moyens disponibles seront mis en œuvre afin de garantir la commercialisation d'au moins 70 % des séjours en dehors du traditionnel samedi / samedi.
- La surface de plancher totale d'hébergements touristiques et d'équipements touristiques ne pourra excéder 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les surfaces à vocation commerciale (incluant la restauration) sont comprises dans cette enveloppe maximale de 12 000 m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés.

### 2 Préserver les vues sur le paysage, intégrer le bâti au site et au paysage

- Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte: R+3 au max suivant un épannelage progressif de la côte la plus basse à la plus haute ;
- Conformément au règlement de la zone, la hauteur des faîtages des toitures situées à l'aval ne pourront pas dépasser la hauteur des faîtages des toitures situées en amont. Cela permettra de garantir une volumétrie bien intégrée à la pente du terrain.

### 3 Connecter au domaine skiable et au reste de Valmorel et dynamisation du site

- Création de cheminements piétons sécurisés;
- Création d'un accès au domaine skiable;
- Création de commerces, de services et de lieux de restauration pour parer à l'éloignement relatif du bourg ;
- Création d'un accès véhicule pour désenclaver l'aval du hameau. Une plateforme de retournement permettra aux véhicules (voitures et bus) de faire demi-tour.

### 4 Répondre aux besoins de stationnements

- Les constructions à destination d'hébergement hôteliers et touristiques devront répondre aux besoins générés en stationnement par l'aménagement de parkings souterrains ;
- Création d'un parking public destiné à renforcer le ski journée.

\* justification des 11 000 m<sup>2</sup> de SDP créés :

- Le coefficient d'emprise au sol global des Lanchettes est de 35,8% (emprise des constructions de 10 358 m<sup>2</sup> pour un noyau urbain de 28 927 m<sup>2</sup>).

Dans le cadre de l'OAP, une emprise au sol globale de 40% sera recherchée aboutissant à une surface bâtie estimée de 2 960 m<sup>2</sup> environ.

- L'OAP, permettant une hauteur de quatre niveaux (r+3) sur 60 % du périmètre et de trois niveaux (r+2+combles) sur un tiers de la zone, aboutit à la possibilité d'aménager 10 833,6 m<sup>2</sup> de SDP (3,66\*2 960).

\* justification des 350 à 550 nouveaux lits :

- Sur la base d'une moyenne de SDP / lit (SCOT Tarentaise Vanoise) de 45 m<sup>2</sup> SDP pour l'hôtellerie, 30 m<sup>2</sup> SDP pour les villages clubs, 20 m<sup>2</sup> pour les résidences de tourisme, une moyenne globale sur le périmètre de l'OAP est établie à 30 m<sup>2</sup> de SDP /lit. Cette moyenne donne une estimation des possibilités de construction d'environ 366 lits (11 000/ 30 = 366).

Si cette zone est composée quasi-intégralement de résidences de tourisme, il est possible d'envisager environ 550 lits en supposant une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup> par lit (11 000/20=550)

5

## Une architecture de grande qualité adaptée au contexte

- Préserver les caractéristiques architecturales (rurales et pittoresques) du bâti vernaculaire et assurer une harmonie avec les constructions anciennes ;
- Préserver une compacité et la silhouette générale des hameaux et le mode d'implantation du bâti (équilibre et proportions des volumes orientation des faîtages dans le sens de la pente ...)
- Les constructions suivront une logique de hauteurs permettant leur intégration au site et au contexte afin d'impacter le moins possible le paysage et la structure du hameau :
  - ne pas dépasser R+2 et des emprises au sols de 150 m<sup>2</sup> max. au plus proche du hameau, afin de respecter les caractéristiques du tissu urbain historique et de ne pas impacter les vues qui s'ouvrent sur la vallée vers l'Est ;
  - ne pas dépasser R+3 max. pour les constructions en aval de la voie de desserte et plus excentrées du hameau historique. Cette hauteur plus importante permet de répondre à des objectifs de densité bâtie et de lutte contre la consommation sans impacter le hameau historique (préservation des vues grâce à la topographie) et s'inscrit dans une logique volumétrique entre les constructions traditionnelles et les opérations plus récentes à proximité (Granges aux Fées à quelques dizaines de mètres)
- Les bâtiments devront proposer des techniques de construction et des modes de production d'énergie renouvelable;
- Ils devront respecter les qualités paysagères du site et être en accord avec le caractère architectural (couleur, style, matériaux...) des constructions de Valmorel ;
- Les abords de ces constructions devront être particulièrement soignés afin de permettre leur intégration maximale au contexte environnemental.

## Conditions d'aménagement et d'équipement

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Art. R 151-20 du code de l'urbanisme).

