



Plan Local d'Urbanisme Montricher-Albanne

3- Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

18021 / Juin 2019

Document arrêté le : 26 juin 2019	Document approuvé le : 27 mai 2021
Le Président de la communauté de communes :	Le Président de la communauté de communes :

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
OAP n°1-Montricher Route du Mollie – 0,27 ha.....	7
OAP n°2-Montricher épingle – 0,17 ha.....	10
OAP n°3-Montricher sommet – 0,18 ha	13
OAP n°4-Albanne épingle – 0,18 ha.....	16
OAP n°5-Albanne Contournement – 0,48 ha.....	19
OAP n°6-Albanne Planchamp Ouest – 1,04 ha	23
OAP n°7-Vinouve – 0,29 ha	33
OAP n°8-Les Karellis – 0,3 ha.....	39

PREAMBULE

Les OAP sont un outil hybride de l'urbanisme et servent à mettre en œuvre le PADD, et sont des outils au service de la stratégie d'aménagement. Ainsi, *entre planification et conception : l'OAP est un outil de composition urbaine et le chaînon entre planification réglementaire et urbanisme opérationnel.*

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles doivent être en cohérence avec le PADD, afin de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En cohérence avec le PADD du PLU de Montricher-Albanne, les orientations d'aménagement et de programmation précisent en fonction des secteurs concernés :

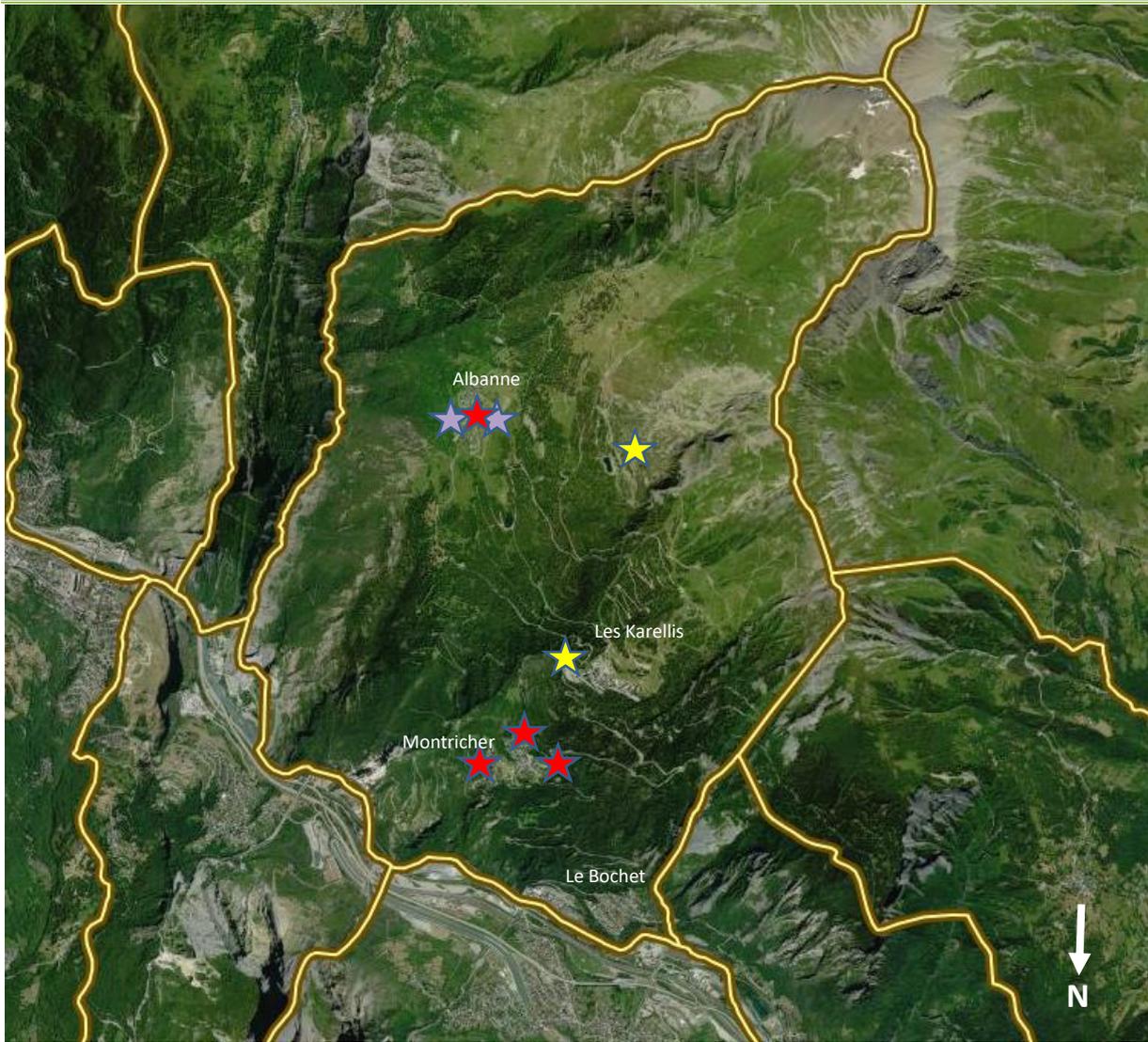
- Le mode opératoire
- Les conditions d'accès et de desserte,
- Les typologies d'habitat ou d'hébergements touristiques,
- Les conditions pour l'insertion urbaine et paysagère des opérations.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Montricher-Albanne souhaite préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic et du PADD en matière de fonctionnement communal et de composition, à savoir :

- Redynamiser les villages et répondre aux besoins des populations
- Affirmer le village d'Albanne dans sa fonction touristique
- Diversifier les hébergements touristiques des Karellis

En réponse à ces objectifs, le règlement graphique identifie 5 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU.



Localisation des sites OAP

Au total 8 OAP sont réalisées sur la commune :

4 OAP sectorielle « habitat » :

- Montricher – Route du Mollie
- Montricher – épingle
- Montricher – Sommet
- Albanne - épingle



2 OAP sectorielles « hébergement touristique et équipements » :

- Albanne – Ouest de Planchamp
- Albanne - Contournement



2 OAP sectorielles valant UTN

- Les Karellis : aire de camping-car
- Plateau de Vinouve : Restaurant et refuge d'altitude



Illustrations

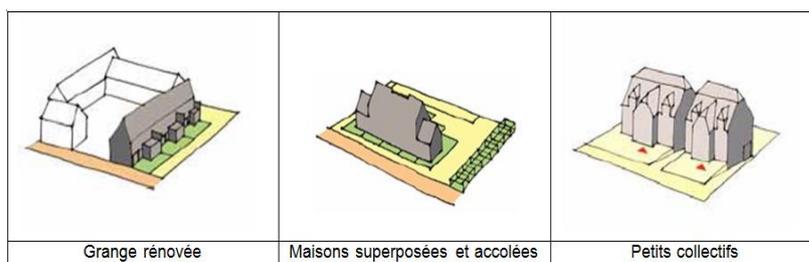
Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un seul. La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'ensemble de petite taille avec moins d'une dizaine de logements.

C'est un mode d'habitat qui est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé.

Habitat intermédiaire

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas 4 niveaux (RDC + 2 étages + combes aménagées par exemple). Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable). Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'entrée du logement a un caractère privatif.



Pour les habitants, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés. L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.

Pour les habitants, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés. L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.

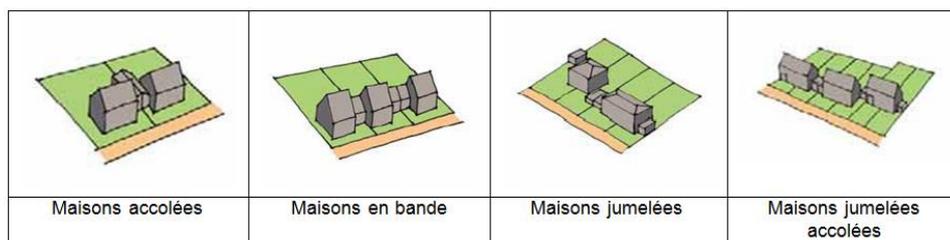
Il peut s'agir de maisons superposées et accolées, de fermes rénovées dans lesquelles sont aménagés plusieurs logements.

La gestion du stationnement extérieur est collective.

Habitat individuel groupé ou individuel dense

Il s'agit de maisons accolées, en bande ou jumelées ; ce type d'habitat est une des expressions de l'habitat intermédiaire.

La gestion des espaces extérieurs peut être individualisée ou collective.



Habitat individuel

Forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment. Il est caractérisé par la maison individuelle ou chalet.

C'est un mode d'habitat consommateur d'espace, qui entraîne un coût plus important en infrastructures et équipements, l'accroissement du « mitage » des paysages, ainsi qu'une circulation automobile plus dense. Il n'y a pas d'espace commun.

OAP N°1-MONTRICHER ROUTE DU MOLLIE – 0,27 HA



LE SITE

Description de la zone : Le site est exposé à l'Est et au Sud et est accessible par la route du Mollie.

Environnement bâti : Le site n°1 se localise en extension du centre village de Montricher dans la continuité des dernières opérations. Bien que non visible depuis le centre village, l'urbanisation viendra compléter la trame résidentielle du village de Montricher et conforter le hameau.

Organisation du site : Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont en limites est du site. Le foncier est pour partie maîtrisé par la commune.



Vues du site projet

A RETENIR

Situation	Village de Montricher
Destination	Habitat Programme mixte de logements intermédiaires et individuels
Classement au plan de zonage	Zone A Urbaniser avec OAP
Ouverture à l'urbanisation	Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes
Densité	Environ 30 log/ha soit 8 logements.
Mixité sociale	100% des logements en accession ou location sociales
Point d'attention	Intégration des constructions dans la pente
Lien avec le PADD	Redynamiser l'accueil de population nouvelle sur la commune Conforter les structures traditionnelles en villages et hameaux Répondre aux besoins des différentes populations en nouveaux logements (jeunes/saisonniers)

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet a pour objectif de conforter le village de Montricher et de répondre aux besoins en logements pour les jeunes et les saisonniers. Le projet proposera en conséquence de nouveaux logements à la location ou en accession sociale.

Les grands principes sont :

Proposer une offre en logement abordable complémentaire aux autres programmes de constructions

Conforter le village de Montricher comme pôle de vie

Intégrer les constructions dans la pente et à la trame urbaine existante

COMPOSITION URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans un contexte villageois et de paysages préservés. Il s'agit de proposer une nouvelle zone d'habitat répondant aux besoins des jeunes et des saisonniers.

Le projet proposera une densité moyenne de 30 log/ha soit environ 8 logements. Ces logements seront répartis entre logements individuels et intermédiaires répondant ainsi aux différents besoins des habitants actuels et futurs.

ACCES ET DESSERTE

L'accès aux constructions se fera directement depuis la route du Mollie.

Les accès aux logements individuels seront mutualisés.

OAP 1 - Montricher - Route du Mollie 0,27 ha - Zone 1AU

Surface donnée à titre indicatif



OAP N°2-MONTRICHER EPINGLE – 0,17 HA



LE SITE

Description de la zone : Le site est principalement exposé au Nord mais bénéficie tout de même d'un bon ensoleillement.

Environnement bâti : Le site s'inscrit dans l'épingle de la voie du Certodin à l'aval du lotissement de La Combe.

Organisation du site : Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont en limites est du site. Le foncier est pour partie utilisé en espace d'agrément pour les constructions périphériques.



Vues du site projet

A RETENIR

Situation	Village de Montricher
Destination	Habitat Programme logements individuels
Classement au plan de zonage	Zone Urbaine avec OAP
Densité	Environ 15 log/ha soit 2 / 3 logements.
Point d'attention	Intégration des constructions dans la pente
Lien avec le PADD	Redynamiser l'accueil de population nouvelle sur la commune Conforter les structures traditionnelles en villages et hameaux Répondre aux besoins des différentes populations en nouveaux logements (jeunes/saisonniers)

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet a pour objectif de conforter le village de Montricher et de répondre aux besoins en logements. Le projet proposera en conséquence de nouveaux logements individuels dans le prolongement des constructions existantes.

Les grands principes sont :

- Gestion économe du foncier et densité minimum
- Répondre aux besoins des populations en habitat permanent

COMPOSITION URBAINE**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE**

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans un contexte villageois et de paysages préservés. Le projet proposera une densité moyenne de 15 log/ha soit environ 2/3 logements individuels en cohérence avec les constructions alentours.

ACCES ET DESSERTE

L'accès aux constructions se fera directement depuis la route du Certodin. Les accès aux logements individuels seront mutualisés depuis l'aval du site.

OAP 2 - Montricher - Epingle 0,17 ha - Zone U

Surface donnée à titre indicatif



OAP N°3-MONTRICHER SOMMET – 0,18 HA



LE SITE

Description de la zone : Le site est exposé à Sud - Est et est accessible par le chemin du Pontet.

Environnement bâti : Le site n°1 se localise en extension du centre village de Montricher dans la continuité des constructions en surplomb de l'entrée du village de Montricher. L'urbanisation viendra compléter la trame résidentielle du village de Montricher et conforter le village.

Organisation du site : Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont sous le chemin du Pontet.



Vues du site projet

A RETENIR

Situation	Village de Montricher
Destination	Habitat Programme logements individuels
Classement au plan de zonage	Zone Urbaine avec OAP
Densité	Environ 16 log/ha soit 4 logements.
Point d'attention	Intégration des constructions dans le site en évitant l' « effet promontoire »
Lien avec le PADD	Redynamiser l'accueil de population nouvelle sur la commune Conforter les structures traditionnelles en villages et hameaux Répondre aux besoins des différentes populations en nouveaux logements (jeunes/saisonniers)

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet a pour objectif de conforter le village de Montricher et de répondre aux besoins en logements. Le projet proposera en conséquence de nouveaux logements individuels dans le prolongement des constructions existantes.

Les grands principes sont :

- Gestion économe du foncier et densité minimum
- Répondre aux besoins des populations en habitat permanent
- Intégration paysagère

COMPOSITION URBAINE**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE**

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans un contexte villageois et de paysages préservés.

Le projet proposera une densité moyenne de 160 log/ha soit environ 3 logements individuels répondant ainsi aux différents besoins des habitants actuels et futurs.

Les constructions seront intégrées dans la pente et la hauteur sera limitée à R+1 pour éviter l'effet promontoire depuis l'entrée du village de Montricher.

ACCES ET DESSERTE

L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin du Pontet. Les accès aux logements individuels seront mutualisés.

OAP 3 - Montricher - Sommet 0,25 ha - Zone U

Surface donnée à titre indicatif



OAP N°4-ALBANNE EPINGLE – 0,18 HA



LE SITE

Description de la zone : Le site s'inscrit dans l'épingle de la route de contournement d'Albanne, en continuité des nouvelles constructions. Le site est à moins de 200 m à pied du centre village et du domaine skiable par le téléski d'Albanne. Les pistes de ski de fond sont également à proximité immédiat

Environnement bâti : Il s'agit d'un tènement en herbe pour lequel un ancien chemin rural s'inscrit au centre.

Organisation du site : Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont sous la route de contournement.



Vues du site projet

A RETENIR

Situation	Village d'Albanne
Destination	Habitat Programme mixte de logements individuels
Classement au plan de zonage	Zone A Urbaine avec OAP
Densité	Environ 16 log/ha soit 3 logements.
Point d'attention	Intégration des constructions dans la pente
Lien avec le PADD	Redynamiser l'accueil de population nouvelle sur la commune Conforter les structures traditionnelles en villages et hameaux Répondre aux besoins des différentes populations en nouveaux logements

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet a pour objectif de conforter le village d'Albanne et de répondre aux besoins en logements pour l'habitat permanent.

Les grands principes sont :

Proposer une offre en logement abordable complémentaire aux autres programmes de constructions

Gestion économe du foncier et densité minimum

Répondre aux besoins des populations en habitat permanent

COMPOSITION URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans un contexte villageois et de paysages préservés. Le projet proposera une densité moyenne de 16 log/ha soit environ 3 logements individuels en cohérence avec les constructions alentour.

ACCES ET DESSERTE

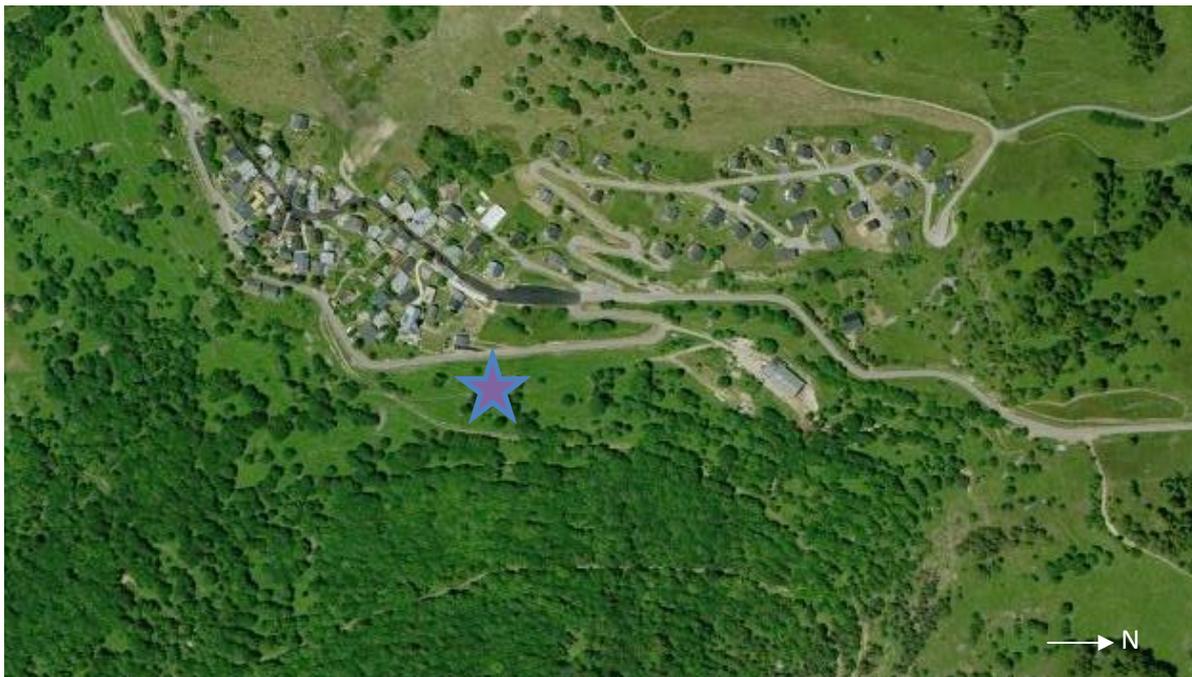
L'accès aux constructions se fera prioritairement par l'ancien chemin rural.

OAP 4 - Albanne - Epingle 0,25 ha - Zone U

Surface donnée à titre indicatif



OAP N°5-ALBANNE CONTOURNEMENT – 0,48 HA



LE SITE

Description de la zone : Le site s'inscrit à l'aval de la route de contournement d'Albanne en continuité des nouvelles constructions. Le site est à moins de 200 m à pied du centre village et du domaine skiable par le téléski d'Albanne. Les pistes de ski de fond sont également à proximité immédiates.

Environnement bâti : Il s'agit d'un tènement en herbe présentant une forte pente d'ouest en Est. L'ensemble du tènement est exposé à l'Est et offre de larges vues panoramiques sur le grand paysage.

Organisation du site : Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont en limites est du site. Le foncier est pour partie maîtrisé par la commune.



Vue aval depuis le chemin rural



Vue amont depuis la voie de contournement d'Albanne

A RETENIR

Situation	Albanne
Destination	Hôtellerie et services associés
Classement au plan de zonage	Zone A Urbaniser à vocation touristique 1AUt avec OAP
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble
Densité / programmation	Environ 100/150 lits touristiques .
Point d'attention	Traitement qualitatif du front de rue Préservation du chemin agricole à l'aval du projet Intégration des stationnements sous le bâtiment
Lien avec le PADD	Conforter les structures traditionnelles en villages et hameaux Diversifier l'offre en logements touristiques

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet a pour objectif principal de diversifier l'offre des hébergements touristiques de la commune en complément des Karellis. La commune souhaite s'orienter vers un classement commune touristique et doit développer son offre d'hôtellerie. L'aménagement du secteur Est du contournement devra répondre à cet objectif.

Il s'agit à travers les grands principes véhiculés par le projet de :

- De proposer une résidence hôtelière d'une centaine de lits
- De structurer cette voirie aménager l'entrée du village
- De conforter le village d'Albanne et de favoriser la création d'emploi

COMPOSITION URBAINE**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE**

Création d'environ 100 / 150 lits marchands avec commerces, services et équipements nécessaires au fonctionnement de l'hôtel ainsi qu'une dizaine de lits saisonniers.

Le projet pourra être constitué d'un ou plusieurs bâtiments implantés dans le même alignement et parallèlement à la route. La construction viendra structurer l'entrée du village et aménager un espace de vie en continuité du village.

Insertion paysagère

Le projet veillera à intégrer les constructions dans la pente et préserver des cônes de vue sur le grand paysage depuis la route de contournement. A ce titre, l'architecture du projet pourra s'appuyer sur l'architecture du village d'Albanne et proposer des variations de la hauteur des toitures.

Une attention particulière sera également apportée à la prise en compte de la covisibilité du projet depuis le hameau d'Albanette notamment. Les choix architecturaux s'inspireront de l'esprit village d'Albanne, « l'effet barre » est proscrit.

La voie d'accès aux stationnements sera mutualisée avec l'accès agricole permettant d'accéder aux prairies à l'aval.



Prise en compte de la co-visibilité du projet touristique depuis Albannette

DESSERTE ET STATIONNEMENT

Stationnements

Seuls les stationnements : arrêt-minutes, livraison et sécurité se feront le long de la voirie.

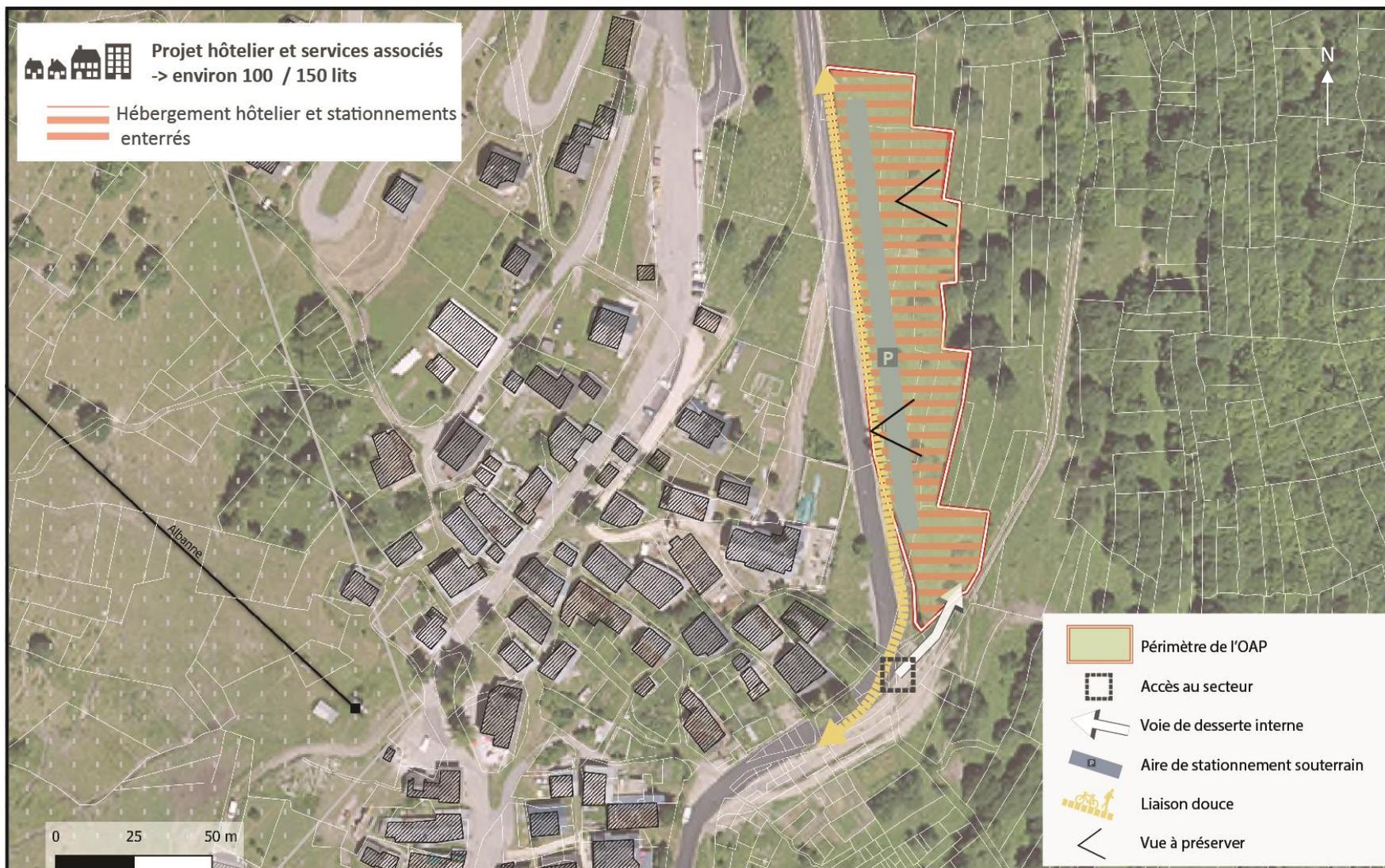
Les stationnements pour la clientèle touristique et le personnel se feront en souterrain. L'accès aux stationnements se fera depuis le chemin rural au sud du projet. L'entrée ne pourra pas se faire directement depuis la voie de contournement.

Mobilité douce

Un cheminement piéton sera aménagé en bord de voirie tout au long du projet en direction du centre village.

OAP 5 - Albanne- Contournement 0,48 ha - Zone 1AUt

Surface donnée à titre indicatif



épode

OAP N°6-ALBANNE PLANCHAMP OUEST – 0,7 HA



LE SITE

Description de la zone : Le site s'inscrit entre le lotissement de Planchamp et le chemin rural à l'amont. Le site est connecté au domaine de ski alpin et de ski nordique. En saison hivernale, le site sera « ski au pied ».

Environnement bâti : Il s'agit d'un tènement de pâture en légère pente exposé à l'Est et au Sud offrant de larges vues panoramiques sur le grand paysage.

Organisation du site : Les réseaux d'eau potable, assainissement collectif, électricité sont à proximité. Le foncier est pour partie maîtrisé par la commune.



Vues sur le site projet

A RETENIR

Situation	Albanne
Destination	Résidence de tourisme de type chalets et services associés
Classement au plan de zonage	Zone A Urbaniser à vocation touristique 1AUt avec OAP
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble
Densité / programmation	Environ 100 lits touristiques.
Point d'attention	Intégration dans le paysage Aménagement d'un espace tampon avec le lotissement de Planchamps Maintien des accès ski alpin et nordique
Lien avec le PADD	Conforter les structures traditionnelles en villages et hameaux Diversifier l'offre en logements touristiques

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet a pour objectif principal de diversifier l'offre des hébergements touristiques de la commune en complément des Karellis. Il s'agit de proposer une offre d'hébergement marchand de type chalet s'intégrant dans le paysage et en continuité du lotissement de Planchamp.

Il s'agit à travers les grands principes véhiculés par le projet de :

- De proposer une offre d'hébergements marchands connectée au domaine skiable
- De structurer un projet de type village
- De conforter le village d'Albanne et de favoriser la création d'emploi

Le but du projet est de conforter l'offre en lits chauds, par l'accueil de nouveaux hébergeurs professionnels sur les Karellis et de diversifier l'offre par la réalisation d'une offre complémentaire sur le secteur d'Albanne.

- Accueil d'un nouvel hébergeur sur les Karellis
- Diversification des types d'hébergement sur le secteur d'OAP d'Albanne Planchamps : Hébergements de type chalets dont l'acquisition serait portée par une structure de type foncière, au travers d'une acquisition en bloc par exemple. Le but est de proposer une offre inexistante sur la station actuellement, qui s'inscrirait en complément de l'offre existante → En lien avec les prescriptions du SCoT (voir rappel du DOO du SCoT ci-après)



Exemples de formes urbaines / densité recherchées sur le secteur d'OAP de Planchamps, exemples aux Ménuires (à gauche), Valloire (au centre) et Courchevel (à gauche)

Pourquoi concentrer la diversification touristique sur le secteur d'Albanne ?

Le but du projet sur les Karellis est de préserver et maintenir la qualité paysagère globale de la station des Karellis et préserver la bonne intégration du domaine skiable. Le développement est donc envisagé sur Albanne, en lien avec l'accessibilité directe au domaine skiable.

Le PADD du PLU de Montricher-Albanne prévoit : d'affirmer le pôle touristique d'Albanne, diversifier l'offre d'hébergements et les clientèles en complément de la station. Le projet souhaite affirmer la volonté de « rester un village ».



Exemples de formes urbaines / densité recherchées sur le secteur d'OAP de Planchamps, exemples aux Ménuires (à gauche), Valloire (au centre) et Courchevel (à droite)

COMPOSITION URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGÈRE

Création d'environ 100 lits marchands avec services et équipements nécessaires au fonctionnement de la résidence de tourisme (accueil, bagagerie, laverie ...) ainsi qu'une possibilité d'hébergement pour les saisonniers.

Le projet sera constitué de petites unités individuelles jumelées. L'implantation des unités veillera à favoriser les perspectives de chacune sur les paysages. L'objectif étant d'offrir un sentiment de pleine nature et d'isolement en centre village, avec une accessibilité piétonne aux pôles de centralités : commerces, services, espaces de loisirs ... L'ensemble des aménagements sera réalisé de manière à ce que la clientèle ne dépende pas de sa voiture durant son séjour.

Le bâtiment d'accueil sera implanté en entrée de l'opération

Insertion paysagère

Le projet veillera à intégrer les constructions dans la pente et proposera de petits volumes.

Afin de ménager un espace tampon et de respiration avec le lotissement de Planchamp, un espace paysager support des pistes de ski nordique, de ski alpin et des cheminements piétons été / hiver sera aménagé à l'aval du site.

DESSERTA ET STATIONNEMENT

Accès

L'accès au projet se fera depuis le chemin du Cotet. Cette voirie desservira le bâtiment d'accueil et l'aire de stationnements mutualisés. Il n'est pas souhaité que les unités de logement soient desservies par la voie principale ; et ceux, pour chacune d'entre elles. Celles-ci seront uniquement desservies par une voie d'accès secondaire assurant les secours, les déplacements piétons et les déplacements de services (conciergerie, bagages ...).

Stationnements

Le stationnement sera mutualisé et commun. Il sera réalisé le plus à l'entrée possible du projet et ne sera pas implanté devant les unités de logement.

Mobilité douce

Le site sera traversé par les circulations douces piétonnes ainsi que les pistes de ski alpin et nordique

Offre touristique

Développer l'offre en lits marchands, en cohérence avec le projet du SCoT Maurienne :

Le projet de la commune sur ces secteurs est de **développer l'offre en lits marchands**, et plus particulièrement en lits chauds (hôtels, résidences de tourisme, Villages de Vacances et assimilés (Auberges de Jeunesse, Maisons Familiales...) et donc d'empêcher le développement de résidences secondaires. Cette volonté s'inscrit dans une volonté de compléter l'offre des Karellis par un produit touristique différent.

Rappel du SCoT (extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs) :

"Contrairement au développement réalisé ces dernières décennies où le mécanisme de financement reposait jusqu'en 2016 sur l'acquisition d'appartements par des particuliers s'engageant à mettre en location leur bien auprès d'un gestionnaire unique, le plus souvent au travers d'un bail commercial, la production de cette offre nouvelle devra passer, sauf de rares exceptions, par une acquisition en bloc.

Ces acquisitions se feront soit par des foncières locales pouvant réunir les acteurs locaux des stations, soit par des outils dédiés de type fonds d'investissement ou SCPI (Société Civile de Placement Immobilier). Ce mécanisme de cession en bloc présente en outre l'avantage d'une affectation pérenne de l'opération dans le secteur touristique en étant dans le cadre des articles L 342-1 et L 342-2 du code du tourisme, lesquels sont issus de la loi montagne. Ceci permet à la collectivité d'imposer le maintien de la résidence de tourisme dans le secteur touristique pendant une durée minimum de 20 à 25 ans.

Pour préserver les potentiels fonciers publics des stations, les baux ouvrant à droits (emphytéotique, à construction) sont à privilégier plutôt que la cession foncière ou immobilière afin que le secteur public ou parapublic garde la maîtrise du foncier (foncière locale, EPF...). Les collectivités adapteront les procédures des appels à projets avec un cahier des charges sur les fonciers maîtrisés en amont de la délivrance du permis de construire."

- A Albanne Planchamps, le but est que la vente des hébergements touristiques soit réalisée sous la forme d'une vente en bloc (les murs sont propriété d'une personne morale de type SCI...), comme le préconise notamment le SCoT (voir rappel DOO du SCoT ci-dessus) afin d'encadrer et d'assurer la réalisation de lits chauds.

Idée générale/ligne directrice du projet :

Reprendre et réinterpréter les codes urbain et architecturaux des hameaux patrimoniaux de la commune (Albanne, Albannette...). Ainsi, les éléments suivants seront intégrés et guideront l'élaboration de l'aménagement :

- Type de logements souhaités : grands logements présentant des espaces collectifs (8 - 12 places). Cette nouvelle offre sera complémentaire avec celle déjà présente aux Karellis.
- Mutualisation des équipements au centre dans un des chalets (SPA, bibliothèque...)
- La structure/disposition urbaine traditionnelle, avec une forte densité, des faîtages dans le sens de la pente et une disposition irrégulière ;
- Des formes simples, un toit à deux pans et des matériaux traditionnels et d'origine locale (pierres, bois, tôle...);
- La présence à proximité des hameaux de parcelles cultivées (jardins, vergers...);
- Des espaces publics réduits et piétons (voir Albannette), simplement enherbés ou pavés.



Voies étroites et piétonnes recherchées, exemple dans les hameaux d'Albannette et de Montricher

Formes urbaines :

L'opération devra être structurée en s'inspirant des hameaux traditionnels (faîtage dans le sens de la pente...) et avec une densité bâtie forte (à l'inverse du lotissement situé en contrebas).

Les formes des habitations devront respecter les formes traditionnelles : volume simple, toiture 2 pans, ouvertures rectangulaires... Les matériaux utilisés devront être, idéalement, bruts et locaux (bois, pierre, ...) ou devront faire référence aux matériaux traditionnels (bac acier pour rappeler la tôle par exemple).

Globalement, l'objectif est de respecter et réinterpréter les codes de l'habitat traditionnel, de façon contemporaine.



Hameau d'Albannette vu du dessus : volumes et matériaux simples, faîtages dans le sens de la pente, densité bâtie forte, caractère unique de chaque maison mais avec une cohérence d'ensemble



Exemples de formes urbaines / densité recherchées sur le secteur d'OAP de Planchamps, exemples aux Ménuires (à gauche), Valloire (au centre) et Courchevel (à droite)

L'opération pourra comprendre un bâtiment d'accueil mutualisant les équipements (ex : salle commune, laverie, spa...).

Parking :

Les stationnements seront gérés sous la forme d'un parking aérien ou couvert :

- Pour l'option aérienne, un parking sera prévu à l'entrée de l'opération, permettant aux résidents de s'y garer pendant la durée de leur séjour. Le parking sera réalisé, dans la mesure du possible, de façon à minimiser la surface imperméabilisée, tout en répondant aux contraintes d'usage en saison hivernale. Ainsi, différentes options devront être étudiées lors de la conception de ce parking : places enherbées totalement ou partiellement, places en pavés à engazonnement, places en stabilisé... De plus, les places seront séparées par des espaces végétalisés (enherbés simplement ou plantés d'arbustes) participant à l'intégration du parking dans le paysage.



Parking du Mont St Michel (FORR, 2014) : enherbé partiellement et arboré

- Le parking, s'il est couvert, reprendra la forme du bâti traditionnel rural, réinterprété de façon contemporaine, par exemple en utilisant des parois à claire-voie.



Maison du Lac d'Aiguebelette à Nances (Fabriques, 2014)

Espace végétalisé de transition :

En lien avec la zone Uj définie dans le zonage, un espace de transition sera réservé à l'est entre la nouvelle opération et le lotissement existant à l'aval.

Celui-ci sera planté d'arbres fruitiers, en écho à d'autres petits vergers anciens se trouvant sur la commune. Au-delà de l'intérêt patrimonial, la création d'un verger permet de marquer une transition tout en conservant des espaces de vues sur le grand paysage (du fait du port et de l'espacement des arbres).



Arbres fruitiers sur la partie sud de l'OAP

De plus, les arbres fruitiers situés au sud de la parcelle devront être conservés dans la mesure du possible.

Espaces « publics » et liaisons douces :

A l'intérieur de l'opération, tous les espaces seront piétons (mis à part la voie de desserte centrale qui servira aux services et aux secours) et sans clôtures, à l'image du petit hameau d'Albanette ou de certaines ruelles de Montricher ou Albanne.

Sinuant entre les différentes constructions, la voie de desserte (« colonne vertébrale ») et les liaisons stratégiques (pour rejoindre les habitations) seront revêtues de matériaux qualitatifs et adaptés à l'altitude (pierres, pavés, bétons...). L'espace restant restera enherbé.



Voies étroites et piétonnes dans les hameaux d'Albanette et de Montricher

Une petite place « belvédère » sera créée au centre-est de l'opération, s'ouvrant sur le grand paysage. Elle sera réalisée avec des matériaux simples (pavés, bois...) ou simplement laissée enherbée.

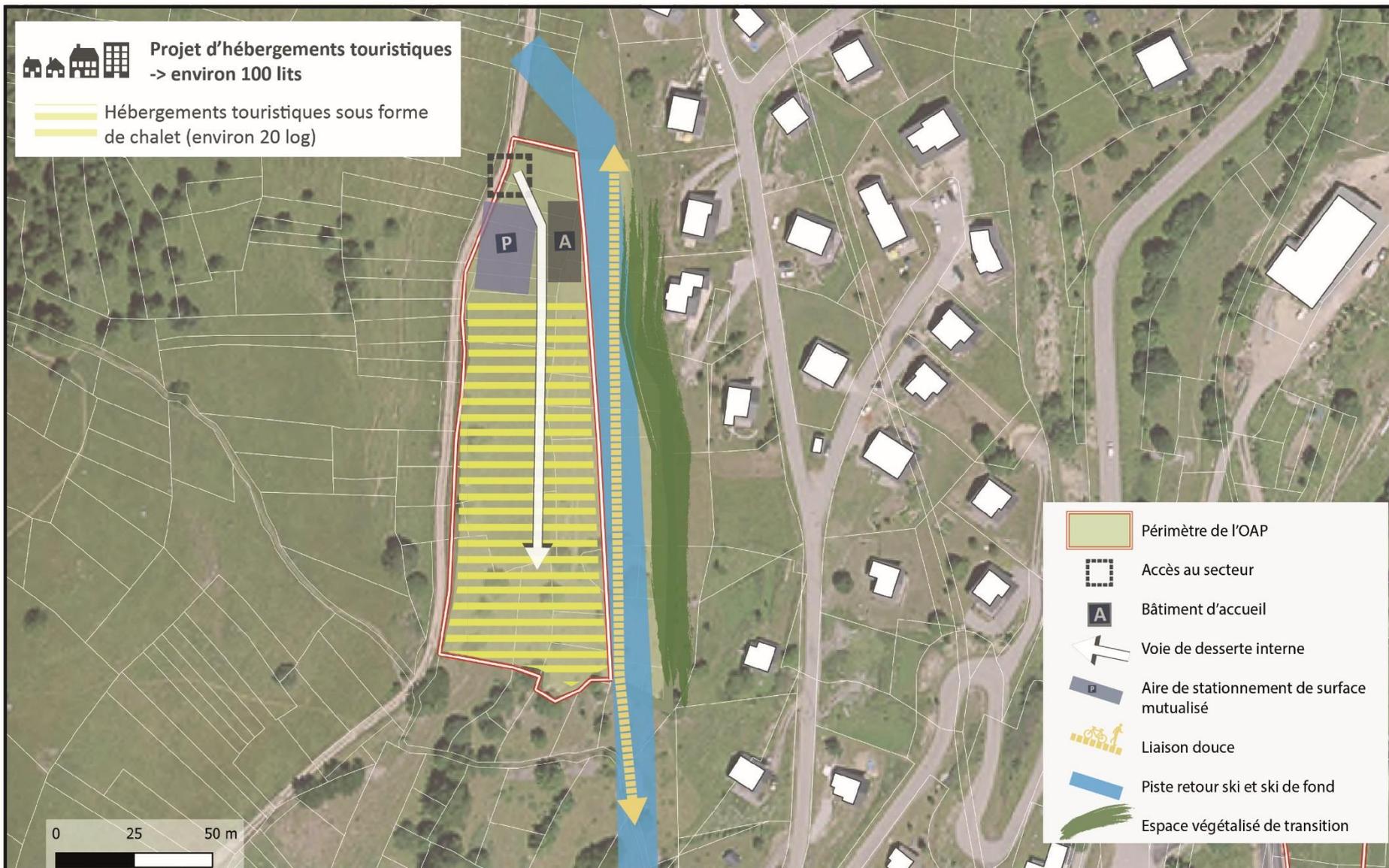
Ces espaces publics devront être conçus de façon à prévoir une utilisation hivernale, notamment avec la contrainte de la neige.

Piste de ski :

Un espace sera réservé à la création d'une piste de ski de retour à Albanne, permettant également d'assurer la connexion de l'opération au domaine skiable « ski au pied ». Lors de sa création, les terrassements seront évités ou, le cas échéant, limités et la piste sera enherbée.

OAP 6 - Albanne- Planchamp Ouest 0,7 ha - Zone 1AUt

Surface donnée à titre indicatif



OAP N°7-VINOUE – 0,29 HA

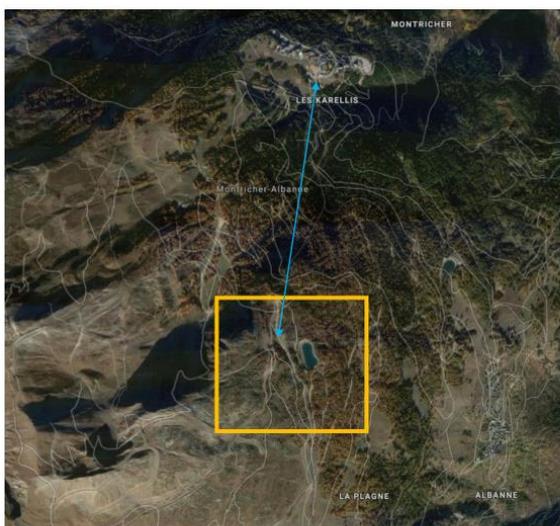


LE SITE

Description de la zone Le site de projet se localise sur le domaine skiable au niveau de la gare d'arrivée du Télésiège de Vinouve. Au cœur des alpages, le projet s'inscrit au croisement des pistes de ski, des remontées mécaniques et des sentiers de randonnée et de VTT en période estivale.

Organisation du site : Les réseaux d'eau potable, électricité sont à proximité au niveau de la remontée mécanique. Le foncier est maîtrisé par la commune.

Le site de projet se trouve à 60m à l'amont de la retenue collinaire de Vinouve.



Activités du restaurant et refuge d'altitude situé à l'arrivée du télésiège du Vinouve :

balades en montagne, découverte faune flore, randonnées à pied, à cheval, à skis, (alpin et fond) pistes de VTT... et à créer : via ferrate, observatoire astronomique*... Et aménagement possible du plan d'eau situé à 200 mètres en aval de ce refuge.

*L'observatoire astronomique est une idée intéressante de Pierre Lainé.



A RETENIR

Situation	Vinouve – Domaine skiable
Destination	Hébergement et restauration
Classement au plan de zonage	Zone Nlt
Densité / programmation	Environ 1 100 m ² de SP .
Point d'attention	Intégration dans le paysage et maintien des cônes de vue sur le grand paysage depuis l'arrivée du télésiège
Lien avec le PADD	Diversifier l'offre en logements touristiques Promouvoir les activités estivales Mettre en valeur le cadre de vie

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet a pour objectif d'aménager un refuge restaurant d'altitude fonctionnant en période hivernale et estivale de par sa situation au croisement des pistes et des sentiers. L'aménagement de ce bâtiment pourra permettre la mise en valeur de l'environnement et des paysages par le développement d'activités diversifiées : observatoire astronomique, ateliers sur la faune et la flore...

Il s'agit à travers les grands principes véhiculés par le projet de :

Proposer une nouvelle offre de restauration sur le domaine en complément de celui existant de l'autre côté de la station sur le versant nord

Proposer une offre d'hébergement toute saison et innovante

Conforter et diversifier l'offre des Karellis pour rester concurrentiel

Les constructions devront privilégier le recourt aux énergies renouvelables.

Orientation de la programmation



R+1 : Chambres 300 M² + terrasse 30 M²

R+2 : Chambres 160 M²

Total construit 1 100 M²

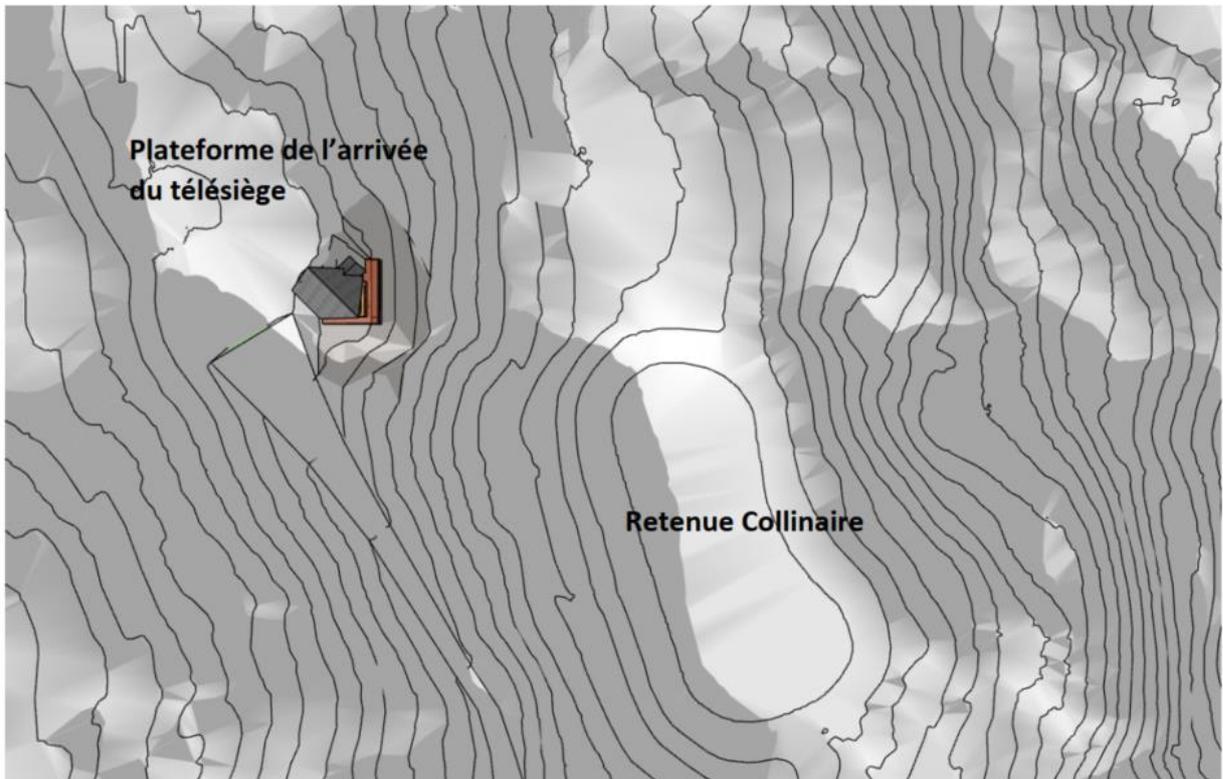
Dimensions hors tout 25 x 30 M. Hauteur du faitage 13 M

DIMENSION DE LA ZONE FONCIERE 50 M x 50 M

COMPOSITION URBAINE

Le projet de gîte refuge et restaurant d'altitude s'inscrit très légèrement en dessous de l'arrivée du télésiège du VINOUBE, il domine le bassin de rétention collinaire. Ses façades principales sont ouvertes sur le Sud et L'est, pour des raisons de vue et de vent.

Un terrassement est nécessaire pour assoir le bâtiment qui présenterait sinon une façade trop imposante ou des piliers gênants et un mauvais coefficient thermique dans cette solution.



Schémas de principe

Ces images ne préjugent pas de la volumétrie ni de l'architecture de ce projet. Le maître d'ouvrage n'étant pas encore connu, ni le programme définitif ni le parti architectural ne peuvent être arrêtés.

L'aspect présenté ici reprend des invariants, notamment l'harmonie des matériaux naturels, bois roches, verre, ainsi qu'une échelle de volumes et de surfaces.

Le côté assez classique du bâtiment représenté pourra être traité de manière plus contemporaine ou plus en relation avec l'architecture de la station.

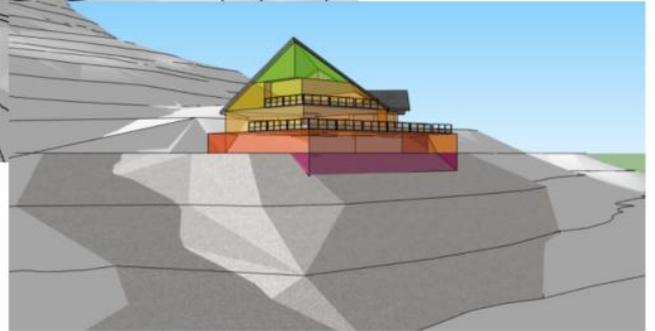
Principes volumétriques

Les couleurs identifient les niveaux de construction. Le niveau violet très peu profond permet le positionnement des appareils techniques liés à l'isolement du bâtiment en les concernant accessibles en toute saison et en les protégeant.

On distingue le terrassement nécessaire pour l'installation de la construction, environ 1 000 M3 dont ¼ seulement proviendront des fouilles des fondations et vide sanitaire.



**VUE DE SITUATION
3 D depuis l'Est**



OAP 7 - Vinouve 0,29 ha - Zone Nlt

Surface donnée à titre indicatif



OAP N°8-LES KARELLIS – 0,3 HA



LE SITE

Description de la zone : En entrée de la station des Karellis, le site de projet s'inscrit à l'ouest de la départementale en face du parking existant.

Environnement bâti : Il s'agit d'un tènement de boisé et relativement plat



Vues extérieures et intérieures du site de projet

A RETENIR

Situation	Les Karellis – Domaine skiable
Destination	Aire d'accueil pour camping-cars
Classement au plan de zonage	Zone Nlt
Densité / programmation	Environ 30 emplacements et bâtiments d'accueil / sanitaires de 100m ² SP
Point d'attention	Aménagement de l'entrée de la station et accès sur la départementale Connexion avec les espaces de vie de la station Intégration dans les paysages
Lien avec le PADD	Diversifier l'offre en logements touristiques

OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Le projet vise à apporter une réponse à la problématique du stationnement sur la station. En période hivernale, le parking d'entrée de la station ne permet pas de répondre à tous les besoins. L'aménagement de l'aire de camping-car répond à un véritable besoin pour les saisonniers et la clientèle touristique qui stationnement aujourd'hui sur le parking d'entrée sans éléments de confort et concourent à la surcharge de celui-ci.

L'aménagement a ainsi pour objectif de proposer des emplacements pour le stationnement des camping-cars aux normes ainsi qu'un bâtiment d'accueil et des sanitaires.

COMPOSITION URBAINE**CARACTERISTIQUES GENERALES**

Pour s'inscrire au mieux dans l'environnement forestier qui l'entoure, cette aire devra être aménagée de façon simple, en évitant de multiplier les équipements et le mobilier. L'utilisation de revêtements perméables (sur l'ensemble de l'aire ou partiellement) sera préférable, dans la mesure de leur compatibilité avec les contraintes hivernales (gel, déneigement...). L'effet « d'entrée », aujourd'hui marqué par des éléments naturels (roche et arbres), devra être conservé.

Chaque emplacement :

- devra faire au minimum 35m² d'emprise au sol.
- pourra être délimité par une barrière simple, en bois de préférence, ou sera séparé par un espace enherbé
- disposera de bornes électriques

Exemple d'aménagement :



L'aire de vidange des eaux grises

Il est indispensable que l'aire ait une aire de services. Celle-ci rejette de nombreux polluants, notamment des hydrocarbures qui doivent être pré-traités par un équipement de type déboureur-séparateur, dimensionné en fonction de l'activité (c'est-à-dire du débit), sans by-pass et équipé d'une alarme. Puis, les effluents peuvent être rejetés dans le réseau de collecte des eaux usées.

Pour éviter que les eaux de pluie ne se mélangent aux eaux usées, l'aire de services de l'aire d'étape doit être couverte et les bordures et pentes doivent être aménagées pour empêcher le ruissellement de pénétrer sur l'aire. Si l'aire ne peut pas être couverte (gabarit de véhicule, urbanisme), un système de vannage permettant de basculer le rejet du réseau d'eaux usées doit être mis en place. La vanne doit être actionnée pour diriger les effluents vers les eaux usées uniquement durant la vidange, et entretenue régulièrement.

DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera depuis la départementale

Mobilité douce : Un cheminement piéton sera aménagé entre l'aire de camping-car et la remontée d'accès au front de neige.

De plus, le chemin de randonnée balisé qui traverse actuellement cette parcelle devra être conservé et dévié en bordure de l'aire.

OAP 8 - Les Karellis - Aire de camping-car 0,30 ha - Zone Nlt

Surface donnée à titre indicatif



épode

