

**DEPARTEMENT DE SAVOIE**

**COMMUNE DE MONTVALEZAN (73700)**

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PIECE N°3.1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION – SUIVI DES MODIFICATIONS**

**PLU approuvé le :**

29 septembre 2016

**Modification de droit commun n°2  
approuvée le :**

Le Maire,

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

Av. de la Clapière,  
1, Rés. la Croisée des Chemins - 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80  
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	3
1 – Les Perrières : zone UA et 1AUa .....	4
2 – La Rosière : zone 1AUb et 1AUc « Bertrand Coffat » .....	8
3 – La Rosière : zone 1AUds « l’Altiport » .....	11
4 – La Rosière : zone 1AUes « Averse Nord » .....	22
5 – Le Solliet : zone 1AUf.....	30



### Préambule

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

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine
- 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 Montvalezan, 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,
- Les conditions pour l'insertion urbaine et paysagère des opérations.

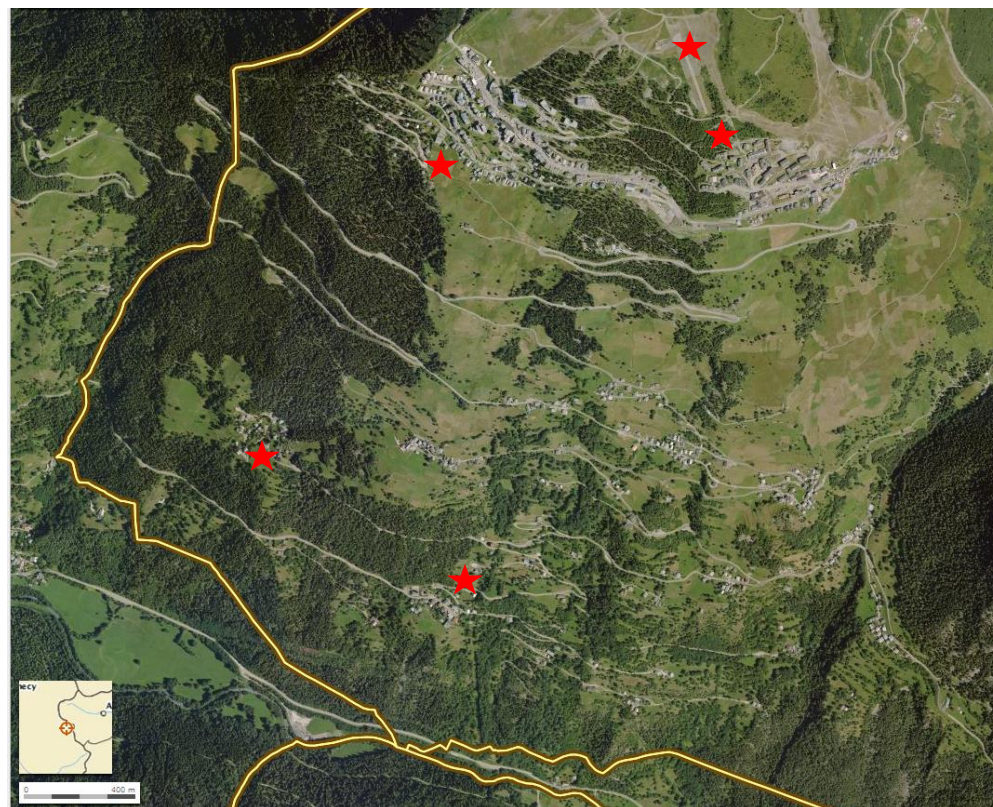
Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Montvalezan 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.

Le règlement graphique identifie 5 orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Renforcer les centralités du Chef-lieu / Les Perrières et de la station ;
- Limiter l'étalement urbain et proposer des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent ;
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines ;
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain ;

- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec le rythme préconisé par le SCoT et avec les capacités des équipements ;
- Conforter et diversifier l'offre des hébergements touristiques marchands tout en améliorant leur qualité et leur performance.



Localisation des secteur d'OAP – Epode/Alpicité

## 1 – Les Perrières : zone UA et 1AUa

### 1 Caractéristiques du site

Superficie : 0,75 ha en 1AU et 0,25 ha en UA

Réseaux : secteur équipé en limite de zone



Vue aval depuis la Rd84 –



Vue depuis le nord du terrain

Le secteur d'OAP, correspond à la partie Sud du hameau des Perrières, en amont de la voie départementale 84.

Le hameau des Perrières se situe juste à l'amont du Chef-lieu, cette proximité lui confère un atout indéniable pour accompagner le développement de ce pôle structurant du territoire de Montvalezan.

Le site est marqué par une pente homogène du Nord vers le Sud, s'inscrivant dans le versant. Le site offre une grande perspective sur la vallée et les massifs alentours.

### 2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Comme le précise le PADD, l'aménagement du hameau des Perrières s'inscrit dans une logique d'affirmation du Chef-lieu. En effet, les disponibilités foncières étant réduites autour du Chef-lieu, les élus font le choix de développer un secteur proche et facilement accessible pour affirmer la centralité communale et l'accueil d'habitats permanents.

Dans cet objectif, le développement devra associer : diversification de l'offre de logements, continuité urbaine avec le hameau, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

#### **Principes obligatoires :**

Le développement devra viser une forme urbaine reprenant les principes constructifs du cœur de village (constructions mitoyennes, individuelles, au caractère architectural traditionnel...) tout en veillant à préserver la tranquillité et le caractère individuel de chaque logement.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, soit environ 15 logements. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs viendra accompagner une offre de logements individuels.

### 3 Les principes d'aménagement

#### **3.1- Accessibilité et desserte**

L'accès au secteur depuis la RD84 se fera depuis l'aval du site.

La création d'une voie de desserte interne nécessitera un aménagement de sécurité et un élargissement du chemin au niveau de l'actuelle aire de collecte de déchet

Depuis la RD84, l'accès présentera une pente suffisamment faible pour permettre un usage toute l'année et éviter le stationnement des voitures le long de la départementale.

Pour limiter l'impact des infrastructures dans le paysage et limiter la consommation de foncier, une voie en bouclage n'est pas souhaitée.

Au sein du secteur, une voirie en impasse double sens sera aménagée. Une seule entrée / sortie sera réalisée sur la départementale. Il s'agira d'une voirie propre à l'aménagement. Cette voie permettra de desservir l'ensemble des constructions

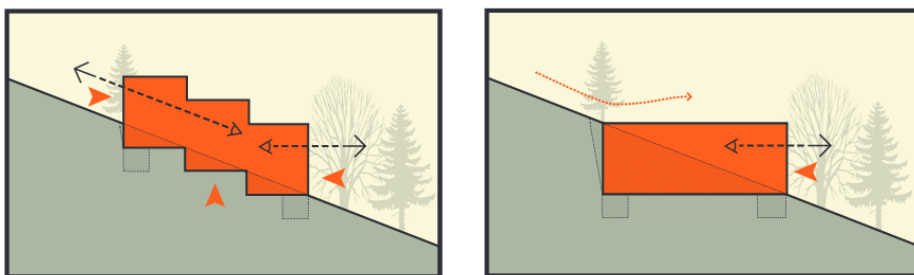
de la zone AU à l'exception du bâtiment le plus à l'Est, pouvant lui être desservi par la voie amont existante.

### 3.2- Implantation des constructions

Les constructions seront diversifiées individuelles denses, jumelées ou intermédiaires.

Il devra être aménagé des espaces privatifs pour tous les logements, contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes, soit par l'implantation de la construction, soit par l'insertion dans la pente, soit en dernier recours par des aménagements séparatifs (de types panneaux rigides ...).

Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les terrassements seront limités, les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées



Fiche pratique CAUE : habitez en montagne

### 3.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10,50 mètres. La hauteur est mesurée au droit du faitage et en façade avale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage.

### 3.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### 3.5- Le stationnement

L'aménagement du secteur prévoit deux types de stationnement :

- Les stationnements associés aux constructions. Ceux-ci devront être réalisés sur la parcelle de la construction.  
La moitié au moins des stationnements sera couverte, soit intégrés dans le volume de la construction principale, soit à proximité dans des annexes couvertes (pergolas, garage...)  
Pour les constructions jumelées et intermédiaires, la mutualisation des espaces de stationnements sera favorisée.
- Les stationnements visiteurs : Pour les besoins du projet, 1 place visiteur pour 5 logements sera réalisée.

### 3.6- Les liaisons douces

Le principe de cheminement transversal existant sera maintenu. Des liaisons seront aménagées entre les deux voiries de desserte et le long de l'espace naturel boisé.

Sur les sections de voirie, celles-ci seront traitées de manière à en partager l'usage entre automobiles et piétons.

### 3.7- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée et respectera les prescriptions de l'étude géotechnique qui sera réalisée.

Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par :

- l'aménagement de noues, de fossés et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des accotements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).

- L'aménagement de fosse à neige au niveau des aires de retournement
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

### **3.8 - Insertion et traitements paysagers**

Le secteur devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas créer de délaissés.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

### **3.9- Dimensionnement et traitement des voiries internes**

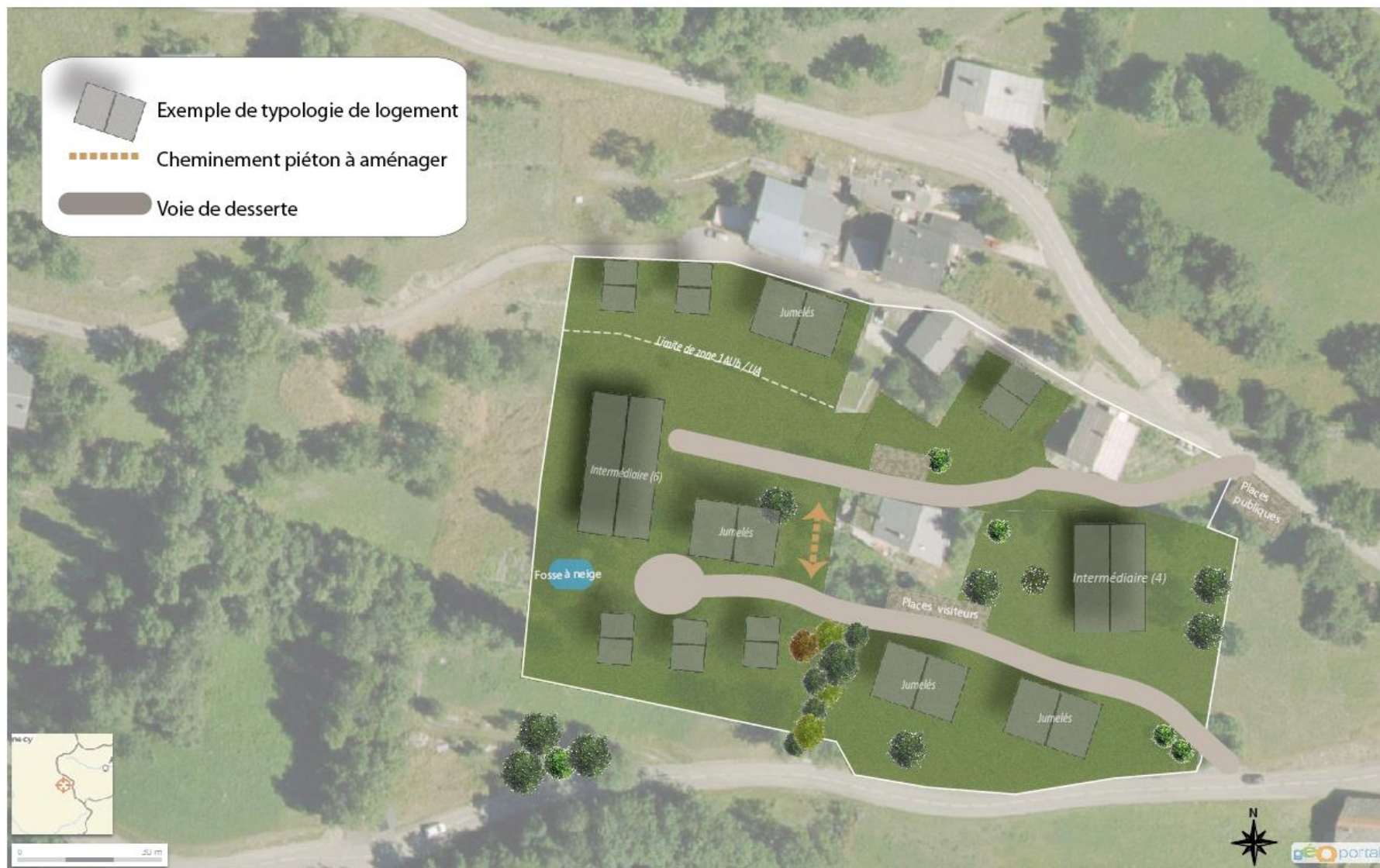
Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

### **4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'équipement interne du secteur.

### **5. Le projet d'aménagement des Perrières**

## Montvalezan : Les Perrières



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2015



## 2 – La Rosière : zone 1AUb et 1AUc « Bertrand Coffat »

### 1 Caractéristiques du site

Superficie : 1,5 ha dont près de 0,4 ha en zone humide [et 0,17 ha en zone de fonctionnalité de la zone humide.](#)

Réseaux : secteur équipé mais à renforcer



Vue amont du tènement

Le site est marqué par une pente homogène du Nord vers le sud, s'inscrivant dans le versant. Le site offre une grande perspective sur la vallée et les massifs alentours.

### 2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Le secteur d'OAP, s'inscrit dans le développement de la station de La Rosière. Il a été fait le constat qu'en plus d'être le pôle touristique de la commune, la station était également un pôle de vie majeur pour la commune de Montvalezan. La Rosière concentre la majorité des équipements et des services du territoire communal.

Il s'agit ainsi de compléter l'offre de logement permanent disponible à la Rosière par la réalisation d'une opération privée ayant fait l'objet d'une AFU et de nombreuses réflexions.

Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement du Gollet, caractérisé par une urbanisation sous forme de petits chalets individuels, et sous le vieux village, il est proposé une urbanisation de type individuel sur ce secteur faisant le lien avec les constructions existantes et proposant une compacité des formes urbaines permettant la mise en œuvre d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, soit environ 25 logements.

### 3 Les principes d'aménagement

#### 3.1- Prise en compte de la zone humide

Une zone humide se trouve en aval des zones AU. Cette zone humide fait partie de l'inventaire du Parc National de la Vanoise, qui la considère comme un élément écologique à préserver. Dans le périmètre ci-après, l'aménagement assure le fonctionnement total de la zone humide aval.

[Pour les tènements, les plus à l'Est, zone 1AUc, les constructions et aménagement situés dans l'aire de fonctionnement de la zone humide :](#)

- ~~— ne devront pas imperméabiliser les sols : l'emprise des voies et du bâti devra être minimum et les matériaux perméables (herbe, matériaux poreux...) seront utilisés pour l'aménagement des sols (aires de stationnement, trottoirs, voies...) ; les eaux de ruissellement pluvial devront être restituées au sol au plus près du point de production (sans être reversées dans la zone humide) et non dans le réseau unitaire.~~
- ~~— devront conserver et garantir la fonctionnalité hydraulique de la zone humide,~~
- ~~— devront réduire la pollution par les eaux pluviales et eaux usées.~~

[En outre, une partie du périmètre de l'OAP comprend des zones de fonctionnalité des zones humides, qui sont également à préserver au regard de leur intérêt écologique \(voir décision N° 18LY02401 de la Cour Administrative d'Appel de Lyon \(1<sup>ère</sup> Chambre\)\).](#)

Dans l'emprise de la zone humide [et des zones de fonctionnalité des zones humides](#), identifiées au schéma ci-après, toute construction étant interdite, ~~et ces espaces restera-resteront~~ non urbanisés.

### 3.2- Accessibilité et desserte

L'accès au secteur (entrée / sortie) se fera depuis l'épingle de la route du Gollet. La voie de desserte interne devra avoir une emprise la plus réduite possible. Il s'agira d'une voirie propre à l'aménagement. Cette voie permettra de desservir l'ensemble des constructions des zones 1AU.

### 3.2- Implantation des constructions

Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les terrassements seront limités. L'orientation des façades devra s'inspirer de celle des constructions du Vieux Village en respectant la perpendicularité par rapport aux courbes de niveaux.

### 3.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10,50 mètres. La hauteur est mesurée au droit du faîtage et en façade avale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

### 3.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### 3.5- Le stationnement

L'aménagement du secteur prévoit deux types de stationnement :

- Les stationnements associés aux constructions. Ceux-ci devront être réalisés sur la parcelle de la construction. Les stationnements pour moitié seront demandés couverts, soit intégrés dans le volume de la construction principale, soit à proximité dans des annexes couvertes (pergolas, garage...)
- Les stationnements visiteurs. Pour les besoins du projet, 1 place visiteur pour 5 logements sera réalisées

### 3.6- Les liaisons douces

Une circulation piétonne devra être réalisée pour maintenir la liaison entre le quartier du Gollet, les zones 1AU Bertrand Coffat et le Vieux Village.

Les voiries seront traitées de manière à en partager l'usage entre automobiles et piétons.

### 3.7- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et préserver le fonctionnement hydraulique de la zone humide. En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par :

- l'aménagement de noues, de fossés et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des accotements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

### 3.8 - Insertion et traitements paysagers

Le secteur devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas créer de délaissés.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

### 3.9- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

## 4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP

5. Le projet d'aménagement Secteur « Bertrand Coffat (Modifié) »

La Rosière : Bertrand Coffat



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2015 et Alpicité 2022

## **3 – La Rosière : zone 1AUds « l'Altiport »**

### **1 Caractéristiques du site**

Superficie : Environ 5,8 ha

Réseaux : secteur à équiper



Vue depuis le haut du site (nord) en direction du sud

Le site correspond à l'ancien Altiport localisé au nord de la station sous le parcours de golf.

Il est donc partiellement anthropisé. Il présente une pente générale nord sud avec un replat en partie centrale, au niveau de la piste d'atterrissage. Le point bas au niveau du terrain naturel des aménagements les plus en aval sera autour de la côte NGF 1925, et les aménagements les plus en amont autour de la côte NGF 1960 et soit un commandement d'environ 35 mètres.

Le site offre une large ouverture sur les massifs environnants.

### **2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme**

Le secteur d'OAP, s'inscrit dans le développement de la station de La Rosière d'un point de vue touristique avec un projet permettant la création de lits chauds, la diversification de l'offre, par la création d'un village vacances, et l'ajout d'un produit de qualité dans l'offre d'hébergement de la station.

Le projet situé en discontinuité de l'urbanisation existante, est inscrit comme UTN dans le SCoT Tarentaise Vanoise pour la création d'un maximum de 46 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui sera la limite fixée par l'OAP.

### **3 Les principes d'aménagement**

#### **3.1- Accessibilité et desserte**

L'accès au secteur (entrée / sortie) se fera à partir de la route d'accès existante montant au golf conformément aux éléments portés sur le schéma de principe.

Cette voie devra être réaménagée pour correspondre aux besoins des aménagements prévus et notamment la circulation des bus.

Ainsi, les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies publiques ou privées d'une largeur minimum de 4,00 m de passage libre carrossable, largeur minimum portée à 6,00 m pour les voies à double sens.

Les voies publiques et privées, en impasse, devront prévoir un dispositif (de type aire de retournement) permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour, selon la réglementation en vigueur.

Les accès internes à la zone devront respecter le schéma de principe et avoir une largeur minimum de 3,00m de passage libre carrossable.

L'entrée et la sortie des parkings enterrés devront être clairement dissociées.

### 3.2- Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter les éléments portés sur le schéma de principe et notamment **les principes** de surfaces constructibles, d'implantation du bâti et d'orientation des faitages (en cas de réalisation d'une toiture terrasse, ce principe n'a pas à être respecté).

Les principes d'implantation bâtie peuvent être largement adaptés au sein de la surface constructible. Les espaces représentés peuvent notamment être reliés entre eux par d'autres bâtiments ou ne présenter qu'un seul volume, à condition de respecter l'ensemble des autres règles (notamment pour créer les « ailes » décrites ci-après). Ils pourront aussi dans le respect de la philosophie d'ensemble être réorientés.

La coupe de principe générale devra par ailleurs être respectée avec des volumétries de construction qui devront obligatoirement présenter des décrochés successifs et une implantation des volumes en « cascade », étagés dans la pente.

Ce cadre général est décliné par plusieurs coupes de principes plus spécifiques et adaptées à différents secteurs de la zone constructible. Les principes d'étagement représentés sur ces coupes devront être respectés sur les hauteurs maximum au niveau de chaque décroché mais les proportions ou le nombre de décroché ne sont pas restrictifs. Le terrain naturel est donné à titre indicatif, ainsi que les travées.

Le projet devra respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux et longer tant que possible les courbes de niveau.

La place d'accueil du projet sera réalisée sur la plateforme actuelle située en bout de la piste de l'altiport.

Une placette haute, correspondant au jardin des neiges ainsi qu'au départ du parcours de golf sera réalisée sur la partie amont du projet.

Cette placette sera bordée par le ski-room et est connectée aux pistes : côté Est, départ ski expérimenté et côté ouest départ ski débutants.

Une aile principale, sur un axe général Nord/Sud, viendra organiser le projet en connectant l'ensemble des espaces.

Une aile traversante Est/Ouest, mono orientée plein sud pourra être partiellement enterrée, et permettra de connecter entre elles les autres ailes d'hébergement orientées Nord/Sud.

Les volumes seront d'un point de vue général organisés « en peigne » permettant de préserver les vues sur site vers l'amont ou l'aval. Le projet devra garantir un dégagement de la vue pour chaque chambre.

### 3.3- Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point du bâtiment hors débords de toiture et à l'exception des superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions telles que souches de cheminée, machinerie d'ascenseur...

Pour les toitures terrasses, la hauteur n'excédera pas le niveau de la dernière dalle du volume principal, exception faite des toitures terrasses des superstructures.

La hauteur des constructions est limitée à 22 mètres.

### 3.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### 3.5- Le stationnement

#### Règles pour les véhicules légers

Hébergements hôteliers et leurs activités connexes (logements saisonniers, commerces, bureaux et équipements nécessaires à cet hébergement) : 1 place pour 3 chambres ou unités d'hébergement entamées.

Le stationnement devra être prioritairement enterré.

#### Règles pour les transports collectifs

Le nombre de place de stationnement, y compris temporaires, devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### 3.6- Les liaisons douces

Les liaisons douces à l'intérieur de la zone devront permettre des déplacements piétons sécurisés entre les différents pôles.

### 3.7- Gestion des eaux

La gestion des eaux devra respecter les règles édictées dans le règlement écrit et privilégier une infiltration dans le terrain.

### **3.8 – Espaces libres de construction**

Le secteur devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas créer de délaissé. Les surfaces paysagées devront être d'un minimum de 1,5 ha à l'échelle de l'OAP. Les espaces de stationnement et les voies devront être intégrés au contexte paysager local et aux constructions pour en limiter l'impact.

Le projet devra par ailleurs respecter le schéma de principe concernant l'implantation des zones dédiées aux activités de loisirs et aux espaces mixtes.

### **4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP.

5 Le projet d'aménagement Secteur « Altiport »

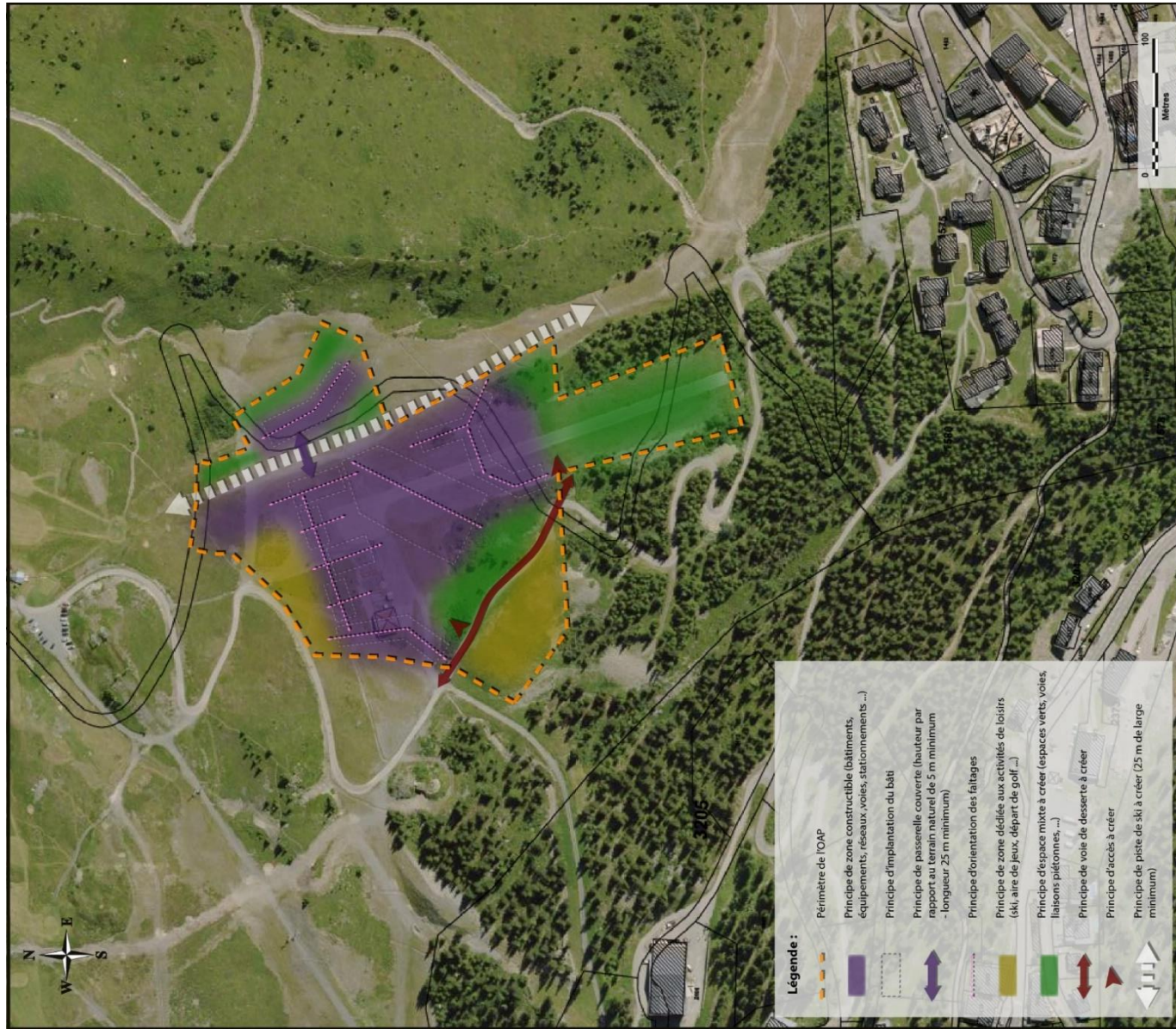
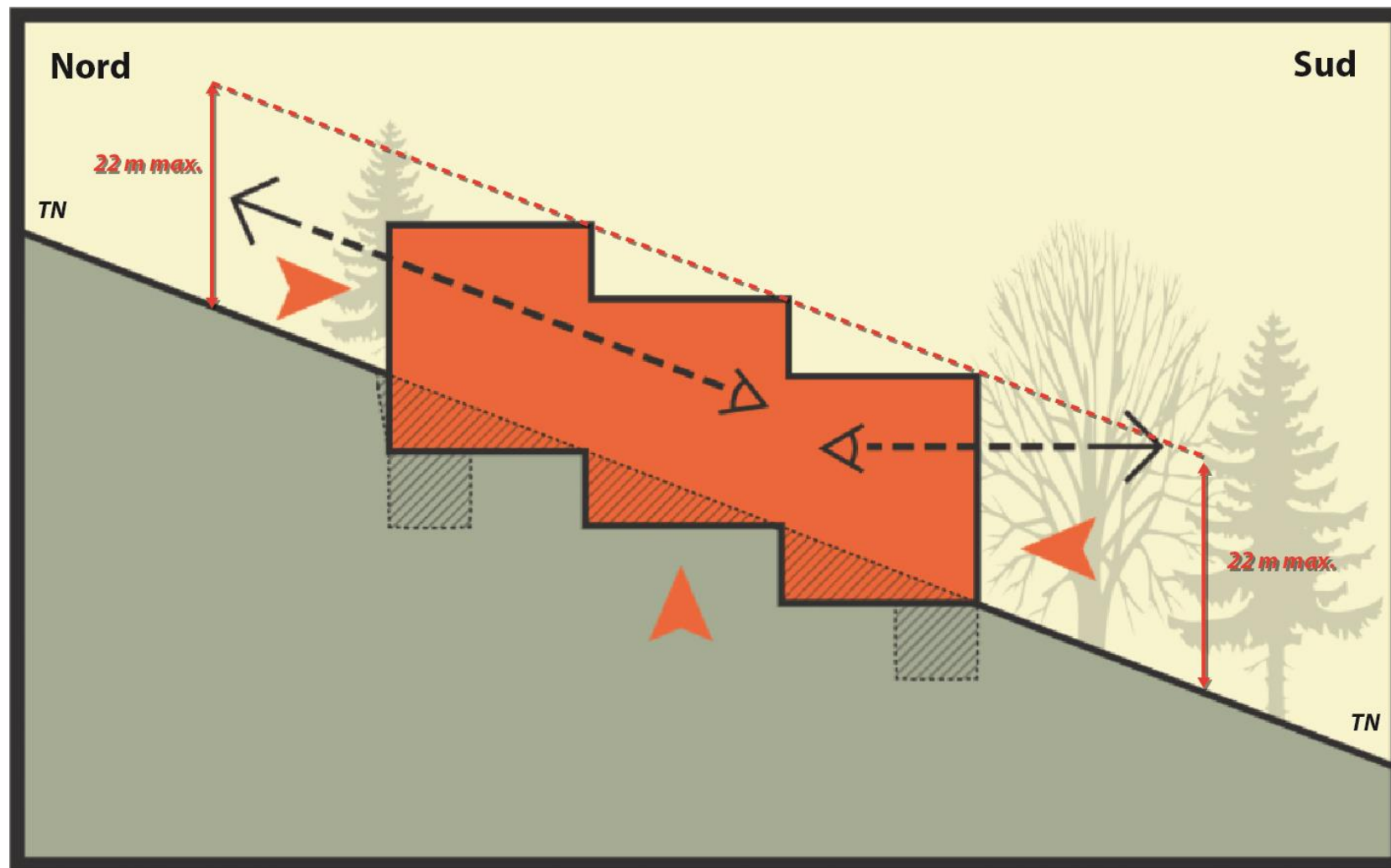
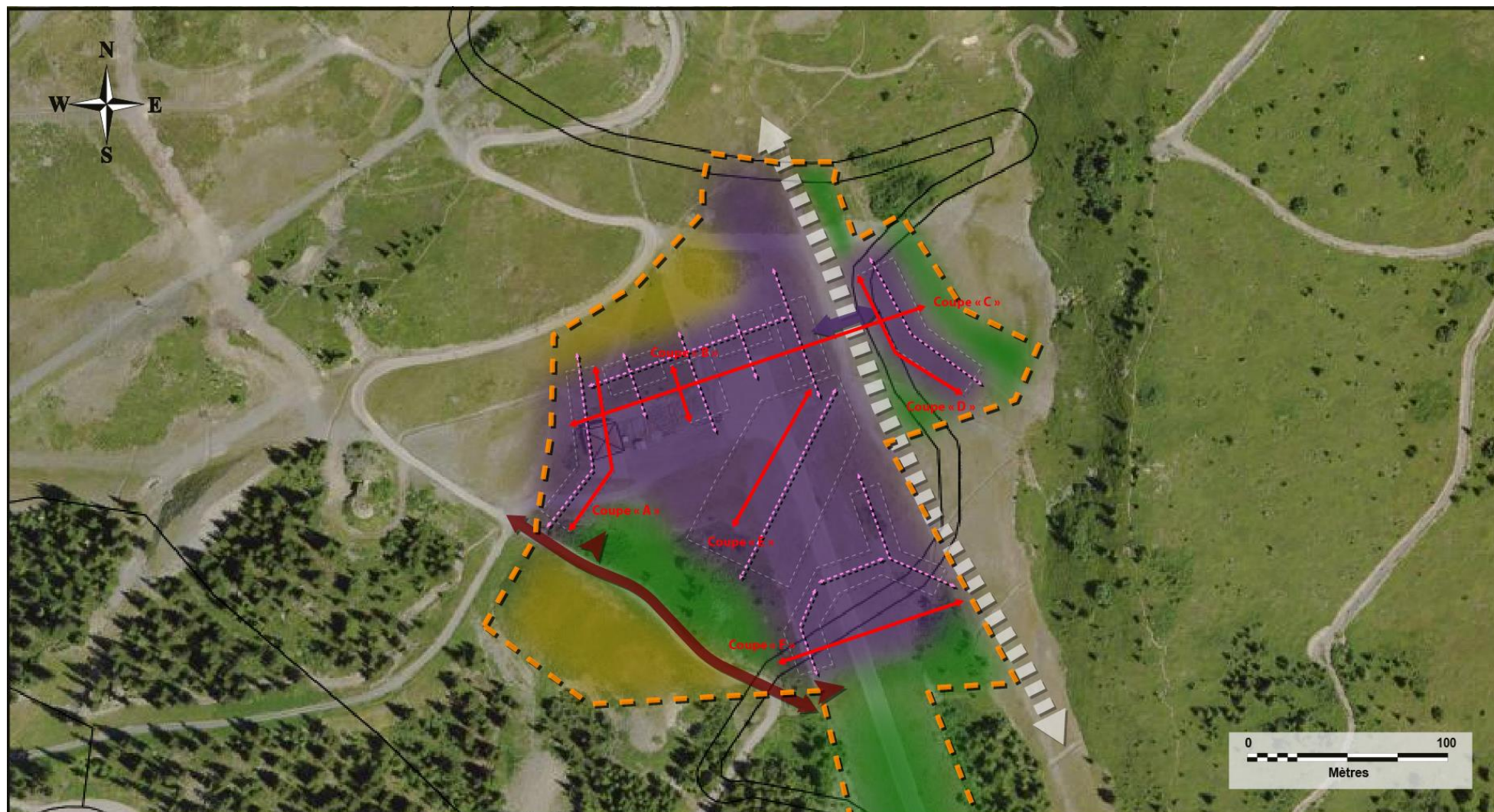


Schéma de principe de l'OAP n°3





Coupe de principe générale de l'OAP n°3 (Source : Fiche pratique CAUE : habitez en montagne)

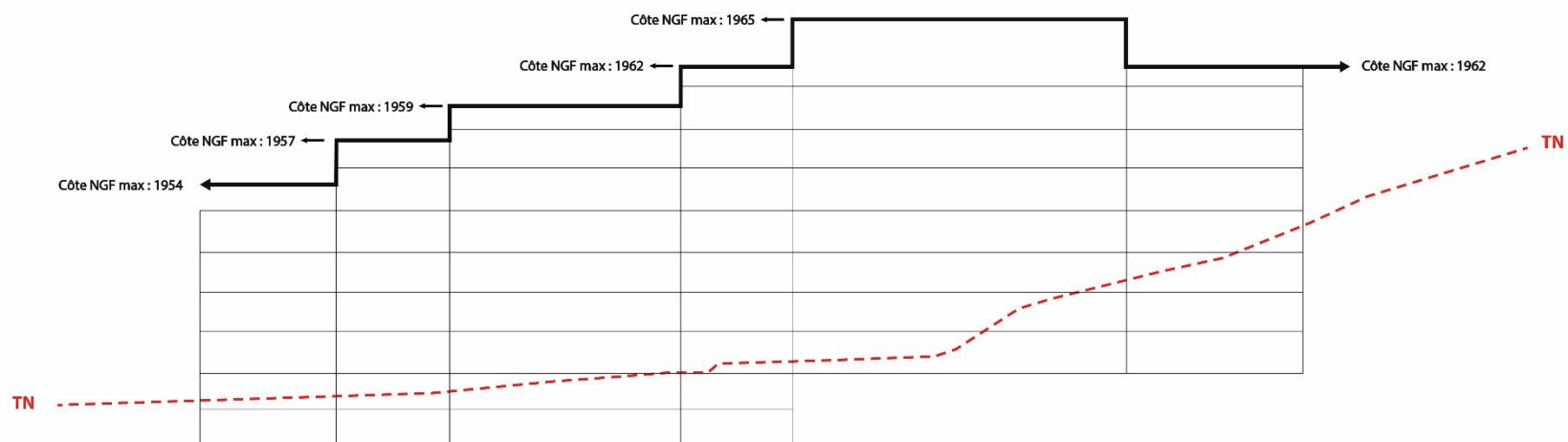


Localisation des coupes de principe spécifiques de l'OAP n°3 (voir ci-dessous)

Coupe de principe «A»

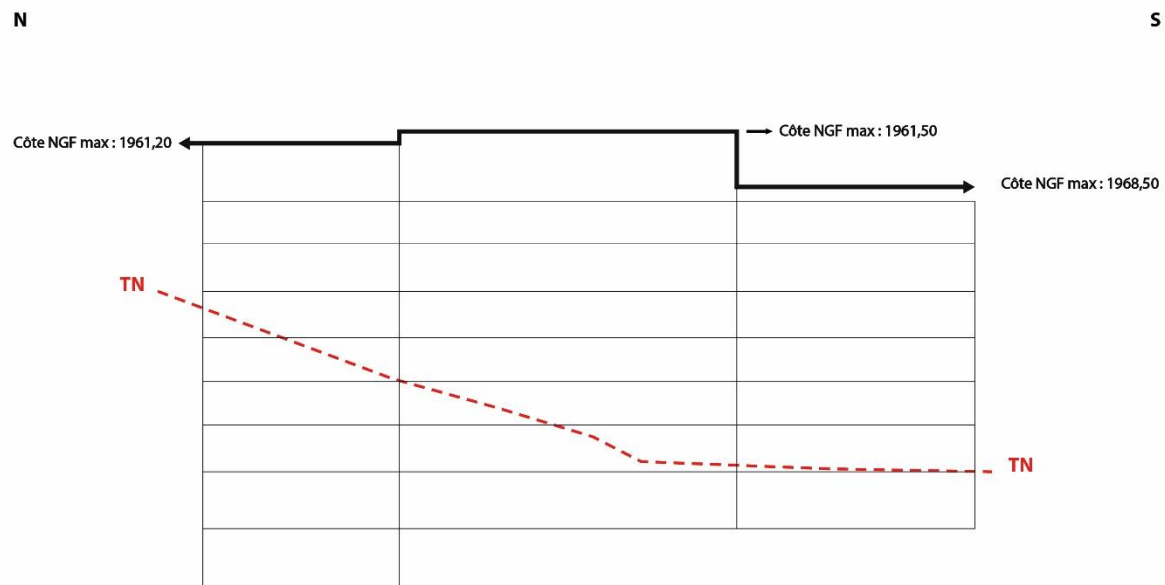
S

N



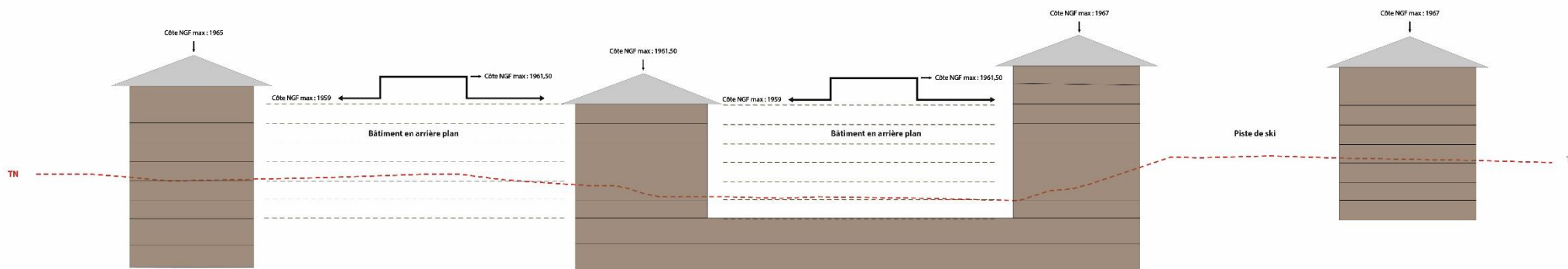
Coupe de principe « A »

Coupe de principe «B»



Coupe de principe «C»

O

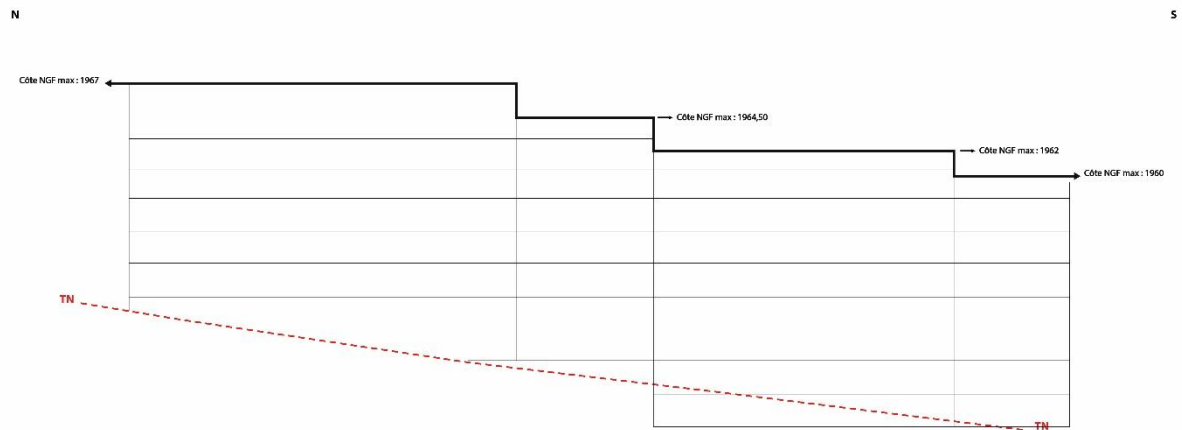


Coupe de principe « B »

E

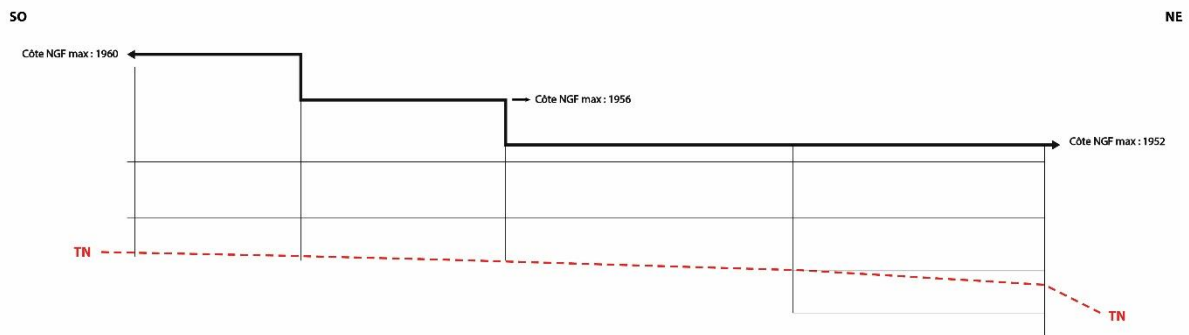
Coupe de principe « C » (TN représenté à l'endroit de la coupe)

Coupe de principe «D»



Coupe de principe « D »

Coupe de principe «E»

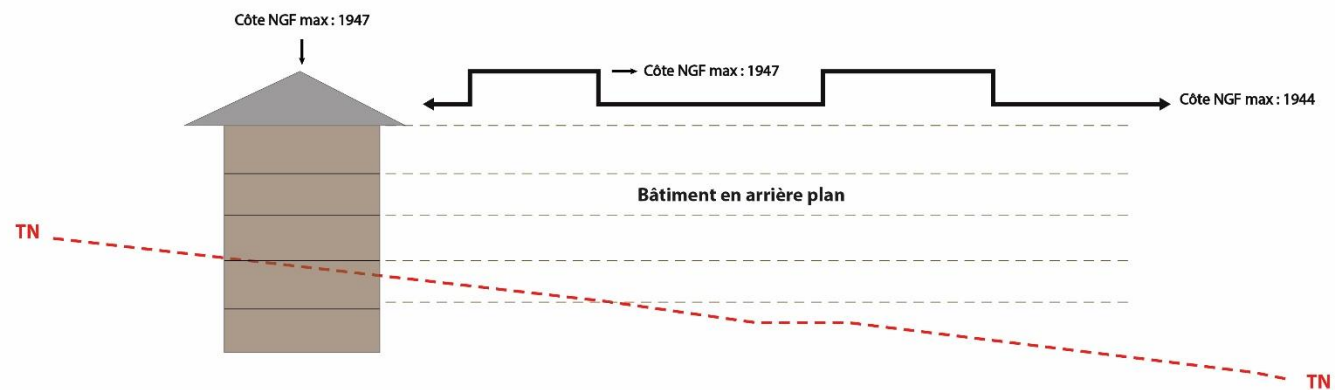


Coupe de principe « E »

Coupe de principe «F»

NO

SE



Coupe de principe « F » (TN représenté à l'endroit de la coupe)

## **4 – La Rosière : zone 1AUes « Averse Nord »**

### **1 Caractéristiques du site**

Superficie : Environ 1,7 ha

Réseaux : Réseaux suffisants en limite de zone.



Vue aérienne du site

Le site correspond à un espace partiellement boisé situé au nord des dernières constructions actuelles de la station dans le quartier de l'Averse, sur le secteur des Eucherts (Résidence des Cimes Blanches et Hôtel Alparena notamment), et en contrebas de la route du golf (nord-ouest) et de la piste de ski « papillon » (nord-est). Il vient s'implanter en continuité de l'urbanisation existante, sur un terrain en pente, orientée majoritairement nord / sud. Le commandement entre le bas et le haut de la zone est d'un peu plus de 20 mètres.

### **2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme**

Le secteur d'OAP, s'inscrit dans le développement de la station de La Rosière d'un point de vue touristique avec un projet permettant la création de lits chauds, avec une vocation haut de gamme, hôtel et résidence de tourisme 4\* notamment, incluant un espace SPA/piscine. Le programme « touristique » est complété par une offre commerciale et un restaurant.

La zone devra également accueillir les logements saisonniers nécessaires au programme ainsi qu'une offre complémentaire bénéficiant au reste de la station. Ces logements saisonniers devront représenter un minimum de 39 logements.

Le projet est situé en continuité de l'urbanisation existante et restera sous les seuils UTN structurante. Ainsi, la surface de plancher d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques devra rester inférieure à 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'échelle de la zone.

### 3 Les principes d'aménagement

#### **3.1- Accessibilité et desserte**

L'accès au secteur (entrée / sortie) se fera à partir de la voie de desserte (voie publique ou voie ouverte à la circulation publique située hors de terrain d'assiette des constructions) existante, dite route du golf, conformément aux éléments portés sur le schéma de principe.

Les accès (passage ou voie permettant, sur le terrain d'assiette, le raccordement à une voie de desserte) devront respecter le schéma de principe et avoir une largeur minimum de 3,00m de passage libre carrossable.

Par ailleurs, un accès et un départ skieur doit être prévu en lien avec la piste papillon en partie est, en respectant le schéma de principe.

#### **3.2- Implantation, hauteur et volumétrie des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter les éléments portés sur le schéma de principe et notamment **les principes**, de recul (la distance est comptée horizontalement mur à mur en tout point des bâtiments (ou de leur projection verticale) – les débords de toiture sont donc exclus du calcul, ainsi que les éléments souterrains), de surfaces constructibles, aménageables, d'implantation du bâti et d'orientation des faitages (en cas de réalisation d'une toiture terrasse, ce principe n'a pas à être respecté).

Les lignes de faitage, et donc les bâtiments, devront respecter les coupes de principes réalisées en complément du schéma de principe. **Les principes** représentés sur ces coupes devront être respectés sur les hauteurs maximums, les cassures dans les faitages, les longueurs des faitages, ou pour les décrochés incluant la réalisation de toitures terrasses végétalisées. Les proportions pourront être adaptées. Le terrain naturel est donné à titre indicatif.

Le projet devra respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux et longer tant que possible les courbes de niveau.

#### **3.3- Confort thermique des constructions (recommandations)**

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

#### **3.4- Le stationnement**

##### Règles pour les véhicules légers

Le stationnement devra être prioritairement enterré.

##### Règles pour les transports collectifs

Le nombre de places de stationnement, y compris temporaires, devra correspondre aux besoins des constructions et installations.



### **3.5- Les liaisons douces**

Les liaisons douces à l'intérieur de la zone devront permettre des déplacements piétons sécurisés à l'intérieur du site, avec la station, et participer à une liaison vers la zone 1AUds. Ils devront respecter les principes édictés sur le schéma de principe.

### **3.6- Gestion des eaux**

La gestion des eaux devra respecter les règles édictées dans le règlement écrit et privilégier une infiltration dans le terrain.

### **3.7 – Espaces libres de construction**

Le secteur devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas créer de délaissés, notamment sur les espaces verts à créer ou conserver repérés sur le schéma de principe. Les espaces de stationnement et les voies devront être intégrés au contexte paysager local et aux constructions pour en limiter l'impact.

## **4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP.

5 Le projet d'aménagement Secteur « Averno Nord »

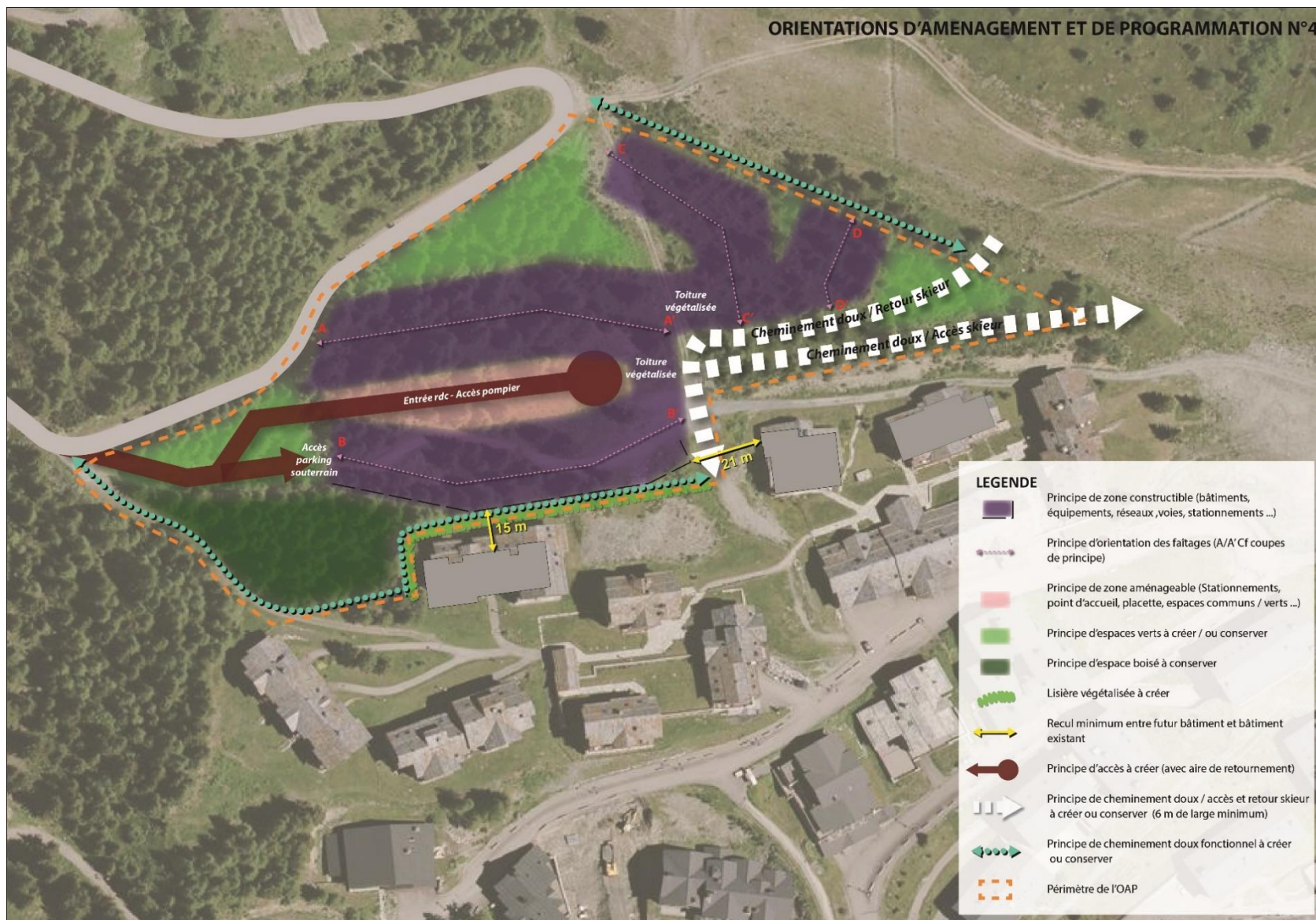
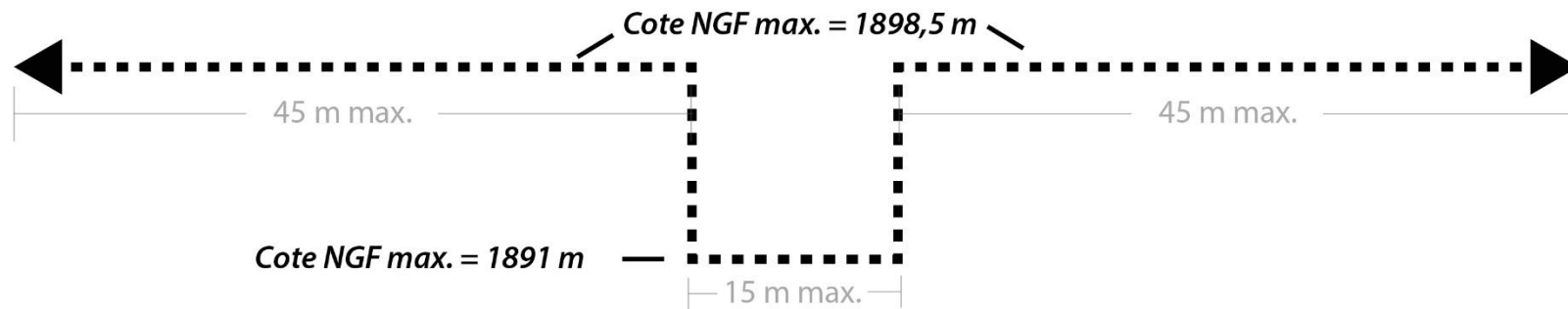
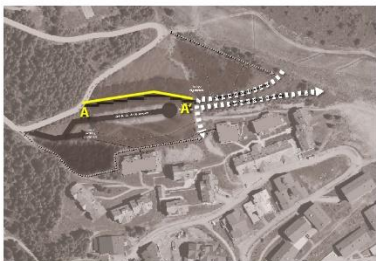


Schéma de principe de l'OAP n°4

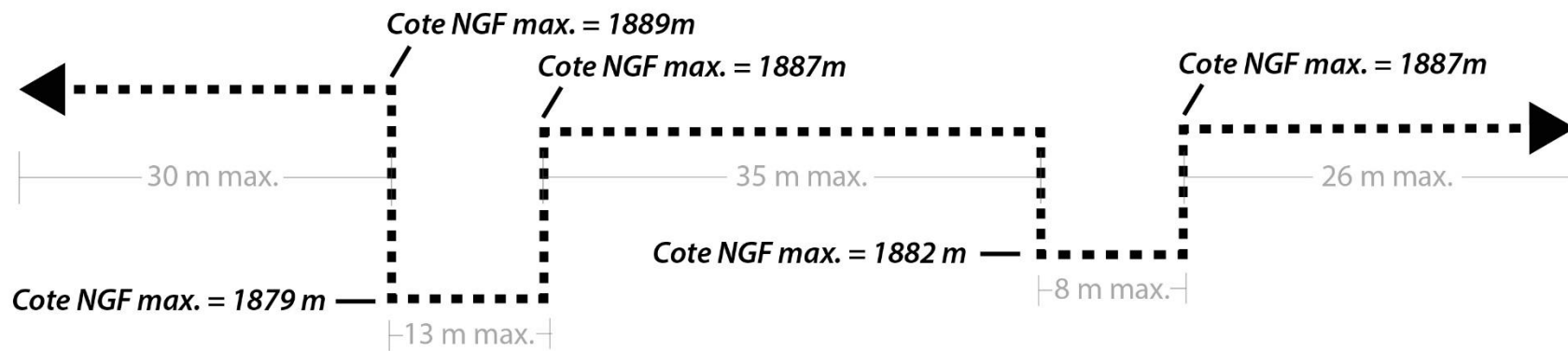


TN



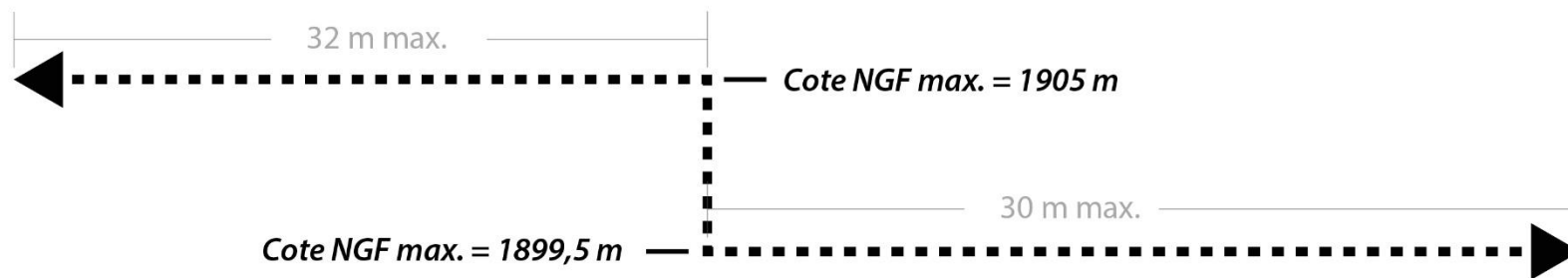
COUPE AA'

TN

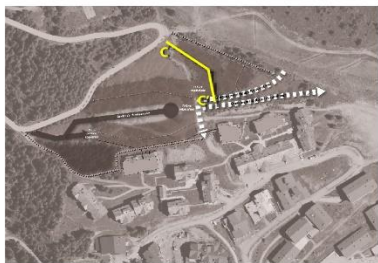


COUPE BB'



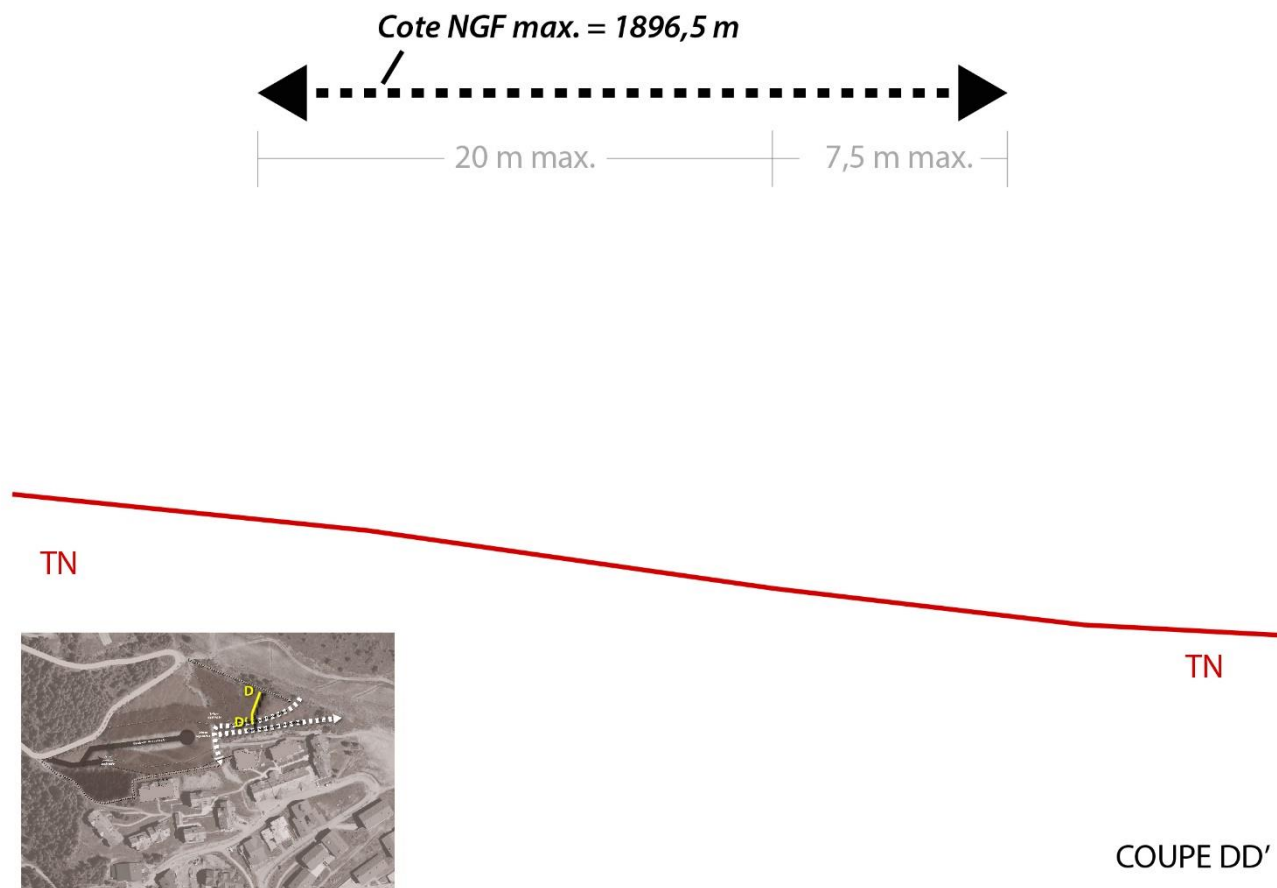


TN



COUPE CC'

TN



## 5 – Le Solliet : zone 1AUf (ajouté)

### 1 Caractéristiques du site

Superficie : 0,26 ha

Réseaux : secteur équipé en limite de zone



Le site depuis l'entrée sud du hameau du Solliet (route du Chesal)



Le site vu depuis sa partie basse, dans le dernier virage avant l'impasse de la route du Chesal)

Le secteur d'OAP correspond à la partie Sud du hameau de Solliet.

Ce dernier est situé à l'ouest de la commune de Montvalezan, et est accessible depuis une route secondaire raccordée à la route départementale RD 84 (Route des hameaux), qui dessert notamment le Chef-lieu.

Le hameau de Solliet se caractérise par une architecture de caractère composée de quelques fermes anciennes bien restaurées, et de chalets récents, de volumes imposants, dans l'ensemble de grande qualité (matériaux, composition architecturale, implantation, abords des constructions ...) Il regroupe une vingtaine de constructions, dans un tissu urbain peu dense, sans mitoyenneté.

Le site vient s'implanter en continuité de l'urbanisation existante, sur un terrain marqué par une forte pente orientée nord-est / sud-ouest.

Cette topographie génère une visibilité limitée de l'ensemble du site depuis la route de Chesal longeant le site d'étude mais également des perspectives ouvertes sur le versant opposé.

Le terrain est également caractérisé par la présence d'un cordon boisé qui vient marquer la rupture entre les terrains amonts et avals, avec une légère rupture de pente.

### 2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

L'aménagement de ce secteur vise à favoriser le maintien de populations locales et/ou l'installation de nouveaux habitants sur la commune, en particulier des jeunes. Comme l'ont mis en avant le diagnostic territorial et le PADD ces populations peuvent difficilement se loger sur le territoire communal au regard du coût du foncier lié à la pression des résidences secondaires, ceci étant d'autant plus vrai que l'on se rapproche de la station de La Rosière.

Le hameau du Solliet, plus à l'écart, doit ainsi être plus favorable à ce type d'installation.

Cet accueil de population et donc l'urbanisation du secteur devront également répondre aux objectifs suivants :

- Prendre en compte finement le contexte agricole et les éléments assurant la transition avec le milieu forestier (systèmes de haies notamment) ;
- Intégrer les constructions à la topographie et utiliser cette topographie à bon escient pour l'exposition des constructions, les vues ...
- Respecter le contexte architectural et paysager du hameau tout en intégrant la nécessité de modérer la consommation d'espaces (intensification) ;
- Assurer la qualité des abords de constructions et limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3 Les principes d'aménagement

Le développement envisagé devra permettre de perpétuer la forme urbaine existante dans un contexte d'entrée de hameau, mais également dans une logique de modération de la consommation d'espace.

Ainsi, les volumétries recherchées devront obligatoirement s'inspirer de celles des chalets individuels (voire des anciennes fermes) que l'on retrouve au sein du hameau (R+2+combles au maximum, étagement dans la pente ...) voire de chalets plus modestes en matière d'emprise au sol (de l'ordre de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol minimum), que l'on retrouvera soit sous formes :

- De logements individuels (en conservant une surface de plancher modérée en lien avec la volonté d'accueillir de l'habitat permanent) ;
- D'habitat groupé ou intermédiaire (2 appartements superposés ou accolés avec de préférence un espace extérieur pour chacun).

Une mixité de la typologie de logement devra être privilégiée.

Une densité minimale de 20 logements à l'hectare, soit 5 à 6 logements minimum, est à respecter à l'échelle la zone.

#### 3.1- Accessibilité et desserte

L'accès au secteur se fera uniquement depuis la Route du Chesal, en partie amont du terrain, en cohérence avec les éléments portés sur le schéma de principe.

Les accès répondent cependant à 2 logiques :

- Pour les constructions et les stationnements situées « en premier rideau » le long de la route du Chesal, les accès seront réalisés directement depuis la voie existante ;
- Pour les constructions situées en aval, un seul accès supplémentaire sera créé depuis la route du Chesal pour desservir l'intérieur du terrain par une voie à aménager. Celle-ci devra présenter une largeur minimale de 3.50 m de bande de roulement, l'emprise devant être limitée au strict nécessaire pour l'accès aux constructions et l'intervention des secours. Les accès aux constructions et stationnements seront réalisés uniquement à

partir de cette voie. Elle devra également permettre de préserver l'accès aux terrains agricoles préservés de l'urbanisation.

Les accès devront être limités au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Aucun accès autre que lié à l'exploitation agricole des terres n'est permis depuis le nord, l'ouest ou le sud du secteur.

#### 3.2- Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra être réalisée en cohérence (les volumes exacts ne sont donc pas opposables) avec les éléments portés sur le schéma de principe, et notamment les principes de d'implantation du bâti et d'orientation des façades.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, de la vue, des vis-à-vis, etc... Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de masque solaire entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Les volumétries proposées pourront être adaptées au contexte local et au terrain, mais devront rester simples.

Par ailleurs, selon la configuration du projet, 1 à 2 volumes de constructions principales supplémentaires pourront être ajoutés à ceux proposés sur le schéma de principe, à raison d'1 volume maximum en partie amont et 1 volume maximum en partie aval, dans une logique de densification et pour répondre aux besoins des populations permanentes. Ils ne devront pas remettre en cause la cohérence de la forme urbaine avec celle du hameau. Par ailleurs, ils devront respecter les mêmes principes de compositions que les volumes dessinés.

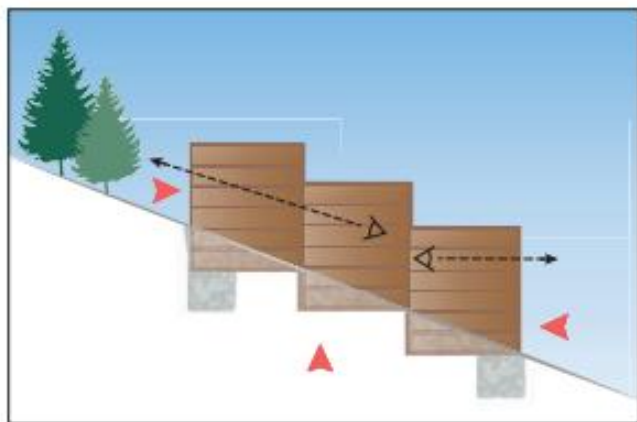
Dans tous les cas, une réflexion pourra être portée concernant l'implantation des constructions, afin de permettre une densification du foncier à plus long terme.



Les logements situés en partie amont, le long de la route de Chesal devront permettre une bonne visibilité de l'entrée du hameau, en proposant notamment un alignement bâti (en limite du domaine public ou en léger recul).

Les constructions devront être implantées de manière à contrôler les vis-à-vis, soit par des décalages des volumes, soit par l'insertion dans la pente.

Une attention particulière sera justement portée à l'insertion des constructions dans la pente. Les terrassements seront limités, les enrochements interdits. Les constructions de types en cascade ou encastrée seront privilégiées, avec un étage dans la pente, en cohérence avec la coupe de principe, et schéma ci-dessous).



**Accompagner la pente**  
en cascade, avec succession de niveaux  
ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison.

*Fiche pratique CAUE : habiter la montagne*

Dans une même logique d'intégration à la pente et dans le respect de l'architecture du hameau, les façades devront être orientées de manière perpendiculaire aux courbes de niveau.

### 3.3- Les hauteurs des constructions

*Voir règlement écrit.*

Les volumétries ne devront pas dépasser le R+2+combles.

### 3.4- Confort thermique des constructions

Les constructions s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. Elles devront être à minima des constructions passives.

### 3.5- Le stationnement

*Voir règlement écrit.*

Les places de stationnement non couvertes pourront être mutualisées.

### 3.7- Les réseaux

#### Eaux pluviales :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée.

Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par :

- l'aménagement de noues, de fossés et de puits d'infiltration. Les surfaces des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...);
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion du déneigement, devra être prise en compte dès la conception du projet.

**Assainissement :**

Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous la voirie.

**Eau potable :**

Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous la voirie (sauf contrainte technique).

**Electricité :**

Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

**3.8- Insertion et traitements paysagers**

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre l'espace urbanisé et la zone agricole, des cordons arborés devront être créés en interface avec ces terrains agricoles en reprenant les typologies existantes de boisement ou de haies (densité, hauteur, essences ...).

En outre, les cordons arborés existants devront au mieux être préservés, que ce soit en limite de secteur, ou au sein du secteur. De fait, l'implantation de la voie interne à créer devra être réalisée en conservant le cordon arboré existant au cœur du foncier et les arbres les plus remarquables, sauf nécessité technique démontrée. En cas de destruction partielle ou total, un cordon du même type devra être recréé.

Les éléments portés au schéma de principe pourront être utilement complétés selon l'implantation définitive des constructions.

L'ensemble de ces haies et de la végétation prévue sur le projet devra être composé d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Ces éléments participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble des aménagements devra permettre de préserver les perspectives lointaines, notamment depuis l'entrée est du hameau de Solliet, mais aussi depuis les constructions existantes et nouvelles, en s'appuyant notamment sur l'intégration à la pente, une végétation adaptée...

**3.9- Espaces libres des constructions**

Les espaces libres seront prioritairement non imperméabilisés.

Ils pourront accueillir les espaces de stationnement extérieurs (prioritairement en matériaux drainants), et les annexes si nécessaire, et seront composés majoritairement d'espaces verts.

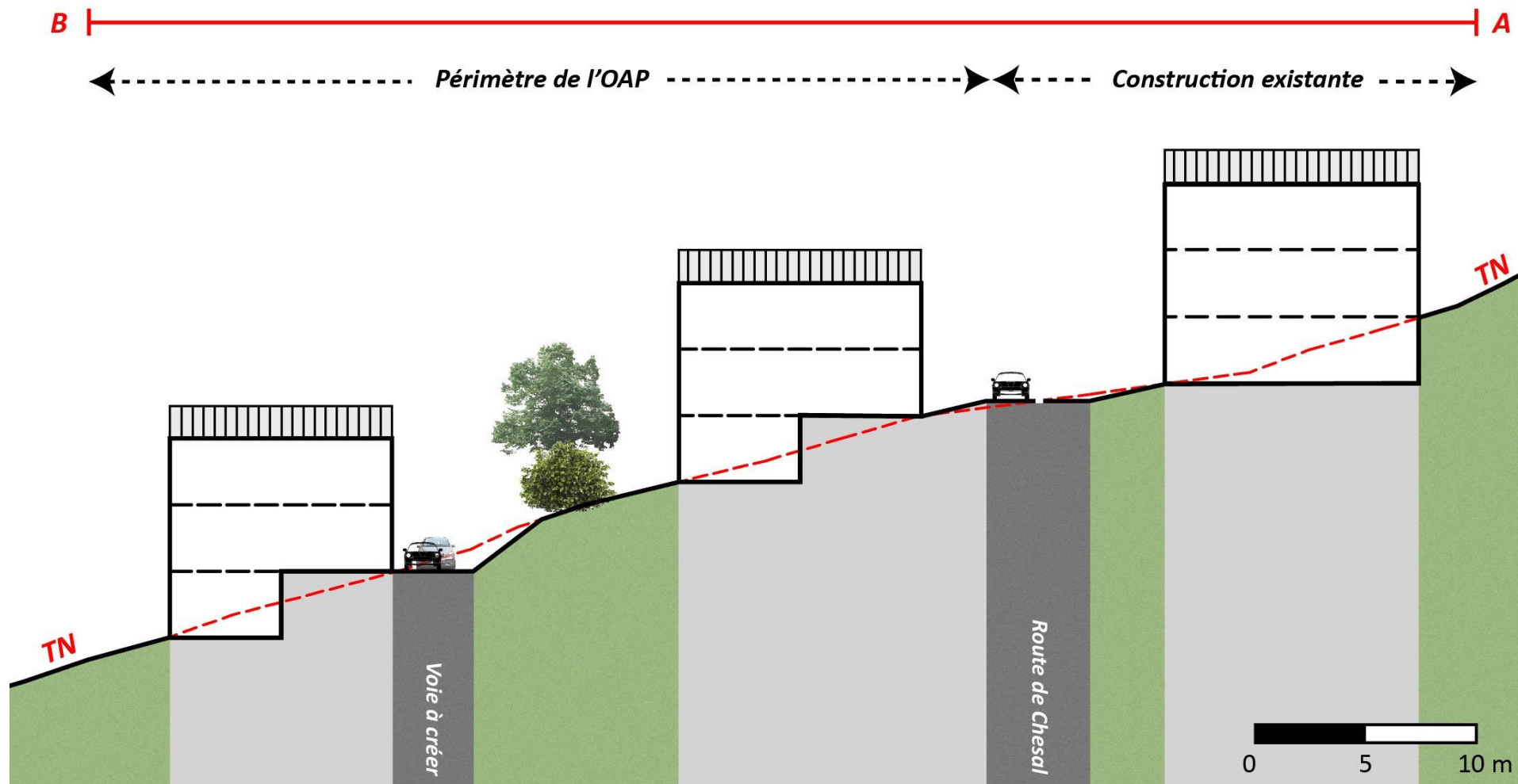
**4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP.

## 5 Le projet d'aménagement de Solliet



Schéma de principe de l'OAP n°5



Coupe de principe de l'OAP n°5