

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Bellevaux



Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 28 Mars 2023 approuvant l'évolution du PLUi-H suite à recours gracieux de l'Etat.

Le Président

Fabien TROMBERT

- 5.1.15 -

SOMMAIRE

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...	5
1.1. CONFORT THERMIQUE	5
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	6
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	6
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	8
2. PHASAGE DES OAP.....	9
3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE BELLEVAUX.....	11
4. BEL 01- LE BORGEL 1 – 0.6 HA.....	13
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	13
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	14
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	14
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	15
5. BEL 02- LE BORGEL 2 – 0,82 HA	17
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	17
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	17
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	18
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	18
6. BEL 03 LE CHEF-LIEU.....	21
6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	21
6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	22
6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	23
7. BEL 06 – LES MOUILLES	25
7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	25
7.2. VALORISATION DU PATRIMOINE DU HAMEAU DES MOUILLES	26
7.3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	27
8. BEL 05- LA CHEVRERIE 2 – 0.68 HA.....	31
8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	31
8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	31
8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	32
8.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	32
9. BEL 04- LA CHEVRERIE 1 – 1,2 HA.....	34
9.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	34
9.2. PROGRAMMATION ENVISAGEE DES CONSTRUCTIONS.....	35
9.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT EVISAGES	35
9.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE ENVISAGEES	35
1. SECTEUR 2AU - HIRMENTAZ	38
2. SECTEUR 2AU – LA CHEVRERIE.....	40

PREAMBULE

La commune de Bellevaux a été identifiée comme un pôle station.

BELLEVAUX, est composé d'une quarantaine de villages et de hameaux très dispersés, siège d'une occupation permanente mais aussi un lieu d'accueil touristique sous la forme d'hébergement variés. On peut recenser trois zones géographiquement distinctes, et chacune développe un pôle touristique spécifique et complémentaire des deux autres.

- Le secteur du chef-lieu, bourg structurant de la vallée du BREVON, propose une offre en équipement, commerces et services.
- La station d'HIRMENTAZ, dotée d'un domaine skiable de 25 pistes et de 15 remontées mécaniques en liaison avec HABERE-POCHE.
- Elle constitue un point de départ de nombreuses randonnées, et propose des activités estivales comme la Trottin'herbe et le vélo électrique.
- La station de LA CHEVRERIE, avec ses 14 pistes et 7 remontées mécaniques, en liaison avec SAINT JEAN D'AULPS constitue le domaine skiable du ROC D'ENFER. Le lac de VALLON et le départ de randonnées pédestres de tous niveaux sont les principales activités estivales.

Les OAP traduisent les objectifs suivant du PADD :

- *Objectif 14 : Articuler le développement autour de l'armature des bassins de vie du Haut Chablais*
- *Objectif 15 : Engager une politique de l'habitat s'inscrivant dans une logique de planification territoriale*
- *Objectif 16 : Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle afin de permettre une évolution bien répartie*
- *Objectif 20 : Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques*
- *Objectif 23 : Mettre en œuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire*

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. CONFORT THERMIQUE

La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation, pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées.

Ainsi une réflexion approfondie doit être apportée sur l'isolation du bâtiment, en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit de prévoir de s'isoler du froid, comme de la chaleur.

Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments pourra être prévu (façades ventilées, puits canadien ...).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Elle devra être réfléchie afin de permettre de :

- Gérer la lumière et la chaleur gratuite, par le biais de grandes ouvertures et percements au sud (prise en compte de la luminosité et des vents dominants dans l'implantation des pièces, percements, terrasses...).
- Privilégier l'implantation des espaces-tampons sur le côté de la construction le plus exposé aux vents dominants (le plus souvent la façade OUEST) -Nécessité de prendre en compte les bises de pente (venant du NORD).
- Planter ponctuellement des arbres de haute tige au sud du bâtiment, de manière à adoucir l'atmosphère en cas de forte chaleur et à favoriser l'ombrage.
- Créer une protection végétale au NORD du bâtiment de façon à isoler ce dernier des intempéries et nuisances (froid, vent, pluie, bruit).
- Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans le cas d'ouverture à l'urbanisation des OAP.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation SUD ou OUEST pour renforcer le confort d'été.
- L'implantation des constructions devra favoriser un éclairage naturel optimal ainsi que l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment).

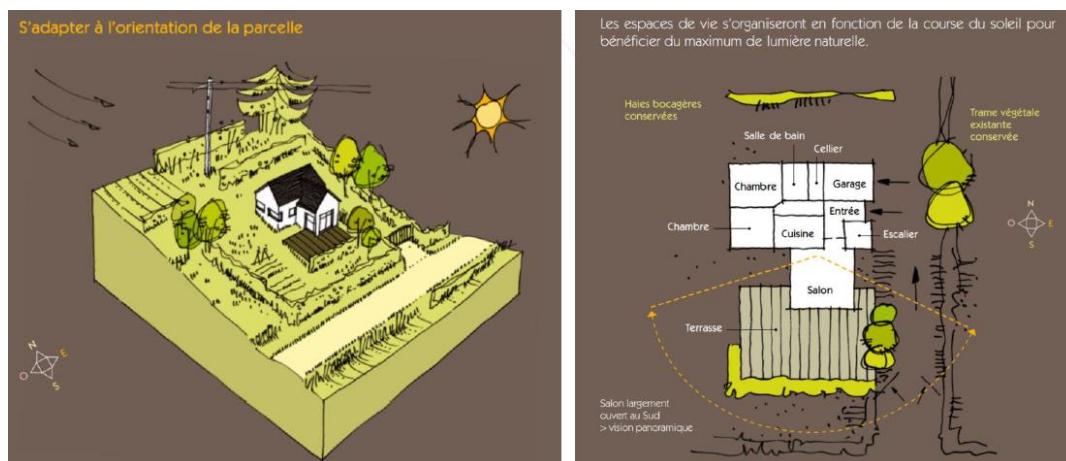


Image à titre illustratif

1.2. ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables se développe de plus en plus sur le territoire. Il s'agit ici de donner des préconisations sur leur implantation afin de garantir leur bonne utilisation et une insertion optimale dans la trame bâtie et paysagère en se concentrant sur les panneaux solaires dont l'aménagement induit souvent des externalités négatives sur la qualité des fronts bâtis.

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

- Donner une forme rectangulaire à l'assemblage des modules : bannir les L, T ou U contournant une souche de cheminée ou une lucarne.
- Grouper les capteurs en une nappe unique, y compris en cas de combinaison de capteurs thermiques et photovoltaïques.
- Respecter les plans et les lignes du bâtiment : même inclinaison et même orientation que les arêtes et pans du toit et de la façade, alignement sur les baies...
- Assortir les couleurs : du matériau de couverture avec les capteurs, mais aussi des cadres supportant des modules pour éviter un effet de damier.
- Soigner les détails : raccords, fixations, câbles.

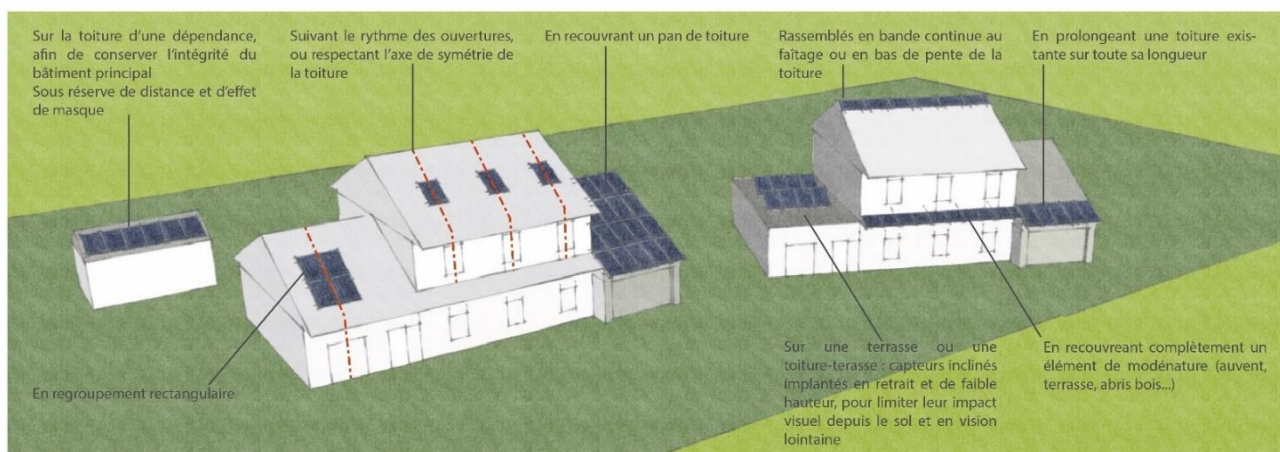


Image à titre illustratif

1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE

L'implantation des constructions dans la pente est l'une des contraintes majeures d'urbanisation pour les communes de montagne. Celle-ci repose sur trois critères fondamentaux :

LE RELIEF : les travaux de terrassement souvent coûteux et inesthétiques induisent la prise en compte du terrain naturel. Cela permet de bien ajuster les constructions au terrain.

- Il s'agira de concevoir des projets sur mesure.
- Les pièces de vie pourront donner un accès direct au terrain naturel.
- La maison suit la pente naturelle du terrain par un jeu de niveau induisant des décrochés de volumes.

LES ACCES : Le garage en sous-sol est peu adapté à la plupart des terrains, et entraîne des travaux de terrassements supplémentaires. La solution la plus simple est à privilégier, généralement où l'accès est le plus direct depuis la voie

- Les accès directs depuis la rue libèrent plus d'espace extérieur privé.
- L'accès au garage se fait par le bas, si la voie est en bas, par le haut, si la voie est en haut.

L'ORIENTATION & LES VUES : l'un des objectifs stratégiques véhiculé dans toutes les OAP est d'optimiser le foncier et donc, d'économiser ou du moins de limiter les espaces résiduels. De même une implantation plus proche des voies induit un gain de place non négligeable.

- Une forte dimension paysagère est véhiculée avec la notion d'implantation car l'urbanisation future conditionne le paysage de demain.
- Rester vigilant sur le traitement paysager des sites en forte covisibilité notamment.
- Porter un regard paysager lors de l'aménagement des sites : adaptation au terrain naturel et non l'inverse.

L'AMENAGEMENT DU TERRAIN : des éléments présents sur le site, tel les arbres, haies, murets...constituent les fondements de l'aménagement d'un terrain.

- Pour les plantations, privilégier les essences locales.
- Planter des haies champêtres mélangeant les espèces et créant des prospects qualitatifs.



Montriond



La Côte d'Arbroz



Le Biot

1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

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, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

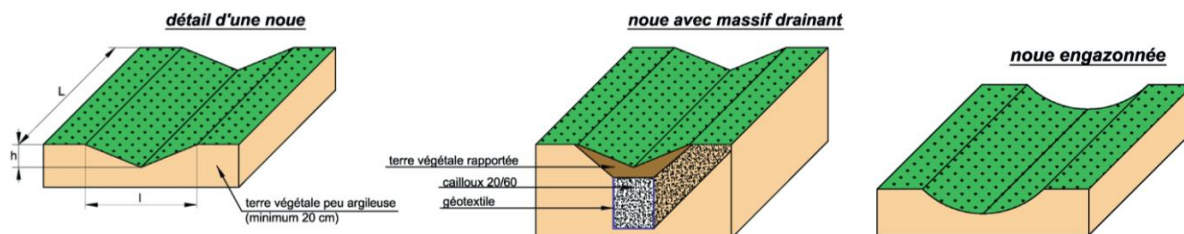
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

Toute opération devra prendre en compte le "Guide Technique de Gestion des Eaux Pluviales" annexé au PLUI-H.

► AIDE A LA DECISION :

Les bassins de rétention et/ou fossés et noues devront avoir une configuration naturelle. Eviter les ouvrages rectilignes ayant une apparence trop artificielle ou technique ainsi qu'un fond plat du bassin.

Les noues accompagnant les bassins de rétention font office de chenal d'écoulement. Il s'agira de déterminer le tracé le plus long et/ou sinueux possible favorisant au maximum l'infiltration des eaux.



http://services-urbains.lillemetropole.fr/public/doc/eauxPluviales/06_Fiche_Technique_3.pdf



Image à titre illustratif

Dès lors qu'une zone humide se situe à proximité de l'OAP il s'agira d'aménager ce type de dispositif, préservant le bon fonctionnement de la zone humide.

1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS

HABITAT DE TYPE COLLECTIF : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes.



Montriond



Morzine



La Forclaz

HABITAT DE TYPE INTERMEDIAIRE : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privés.



Chalet Yosemite- Tignes- 6 logements



Morzine



La Vernaz

HABITAT DE TYPE GROUPE : habitat individuel mitoyen, disposant d'un accès individualisé, accolé de façon horizontale (exemple i/ : ci-dessous)

HABITAT DE TYPE INDIVIDUEL : habitat individuel isolé (exemple ii/ : ci-dessous)



i/ Les Gets



ii/Reyvroz

2. PHASAGE DES OAP

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Dans une logique d'échelonner l'urbanisation sur le long terme à l'échelle de temporalité du PLUi-H. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets situés en zones 1 AU est phasée dans le temps. En effet, l'objectif est de modérer la consommation foncière et donc l'artificialisation des sols, en optimisant le foncier constructible.

Ainsi les secteurs OAP ont été catégorisés selon deux types, à savoir, site en densification et site en extension. Cela permet de prioriser l'ouverture à l'urbanisation et de garantir un phasage de l'urbanisation dans le temps du PLUi-H.

Sont destinés à être urbanisés en priorité :

Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP.

Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification a été réalisé.

Indiçage des secteurs de projet

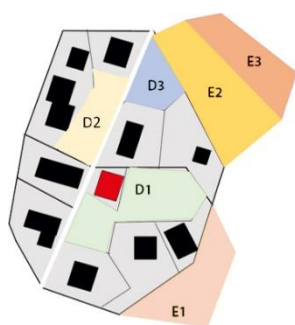
Les secteurs en « D » ou « E » comprennent, sur certaines communes, des indices allant de 1 à 3 (D1, D2 [...] E3). Cela permet de renforcer le phasage de l'urbanisation :

- Dans le cas où les communes comportent plusieurs entités urbaines significatives, dotées chacune d'elle, de plusieurs sites de projet.
- Dans le cas où les sites de projet sont localisés de façon plus ou moins proches des pôles de l'armature territoriales. Ainsi, plus les sites de projets sont éloignés des pôles/ chef-lieu, équipements et commerces, plus leur ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps.

Un pourcentage de réalisation des OAP est imposé, garantissant un phasage raisonné et raisonnable dans le temps. Cela permet également d'avoir une vision globale de l'urbanisation future du Haut-Chablais.

Ainsi les secteurs en densification puis en extension, seront ouverts, sous réserve qu'un pourcentage significatif de secteurs de projets voisins soient réalisés au préalable.

Les pourcentages de réalisation nécessaire, pour ouvrir à l'urbanisation un secteur, sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Le livret des OAP indiquera la catégorie (D ou E) et l'indice attribués pour chaque OAP /secteur de projet.

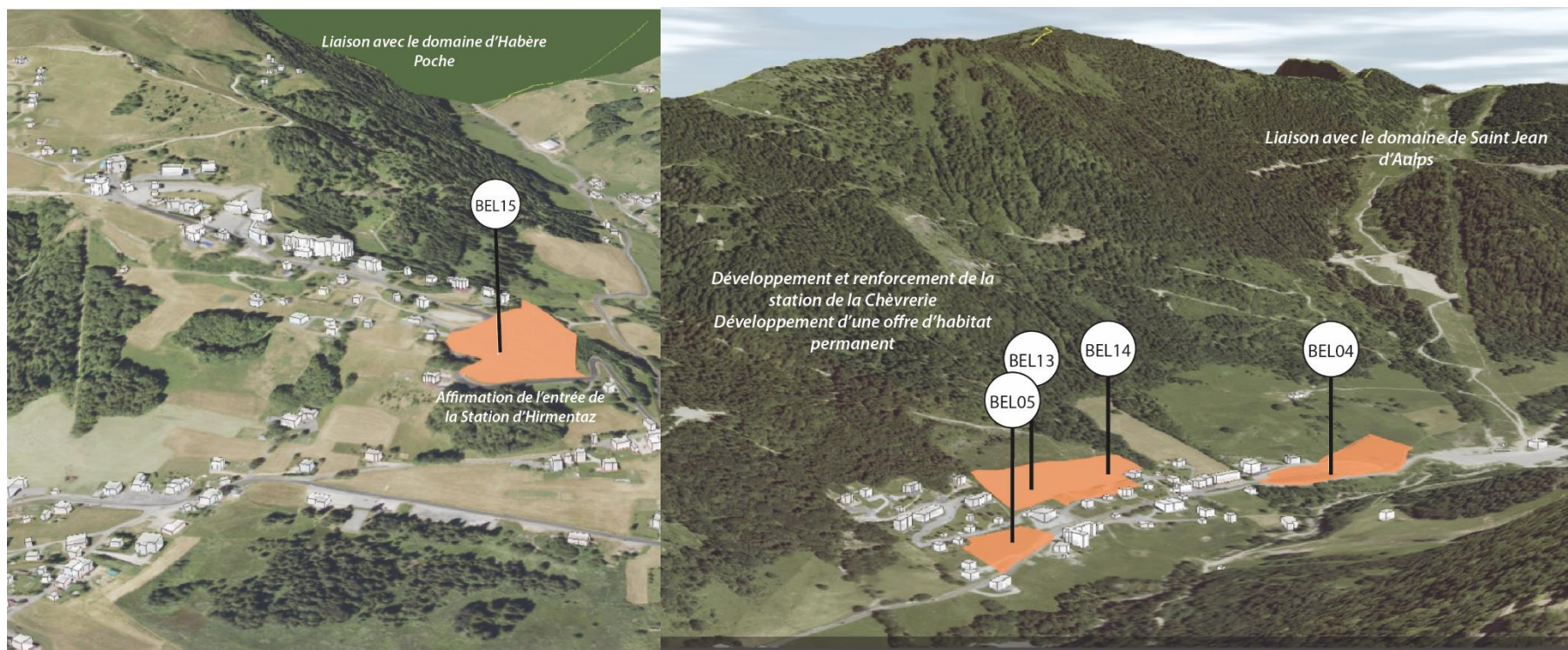


Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné par le phasage inter OAP
D/D1	Densification-urbanisation "immédiate".
D2	Densification sous réserve que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D1
D3	Densification que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D2.
E/E1	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur D
E2	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E.
E3	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E2.
2AU	Phasage par les règles de la zone 2AU – procédure de révision/modification du PLUi

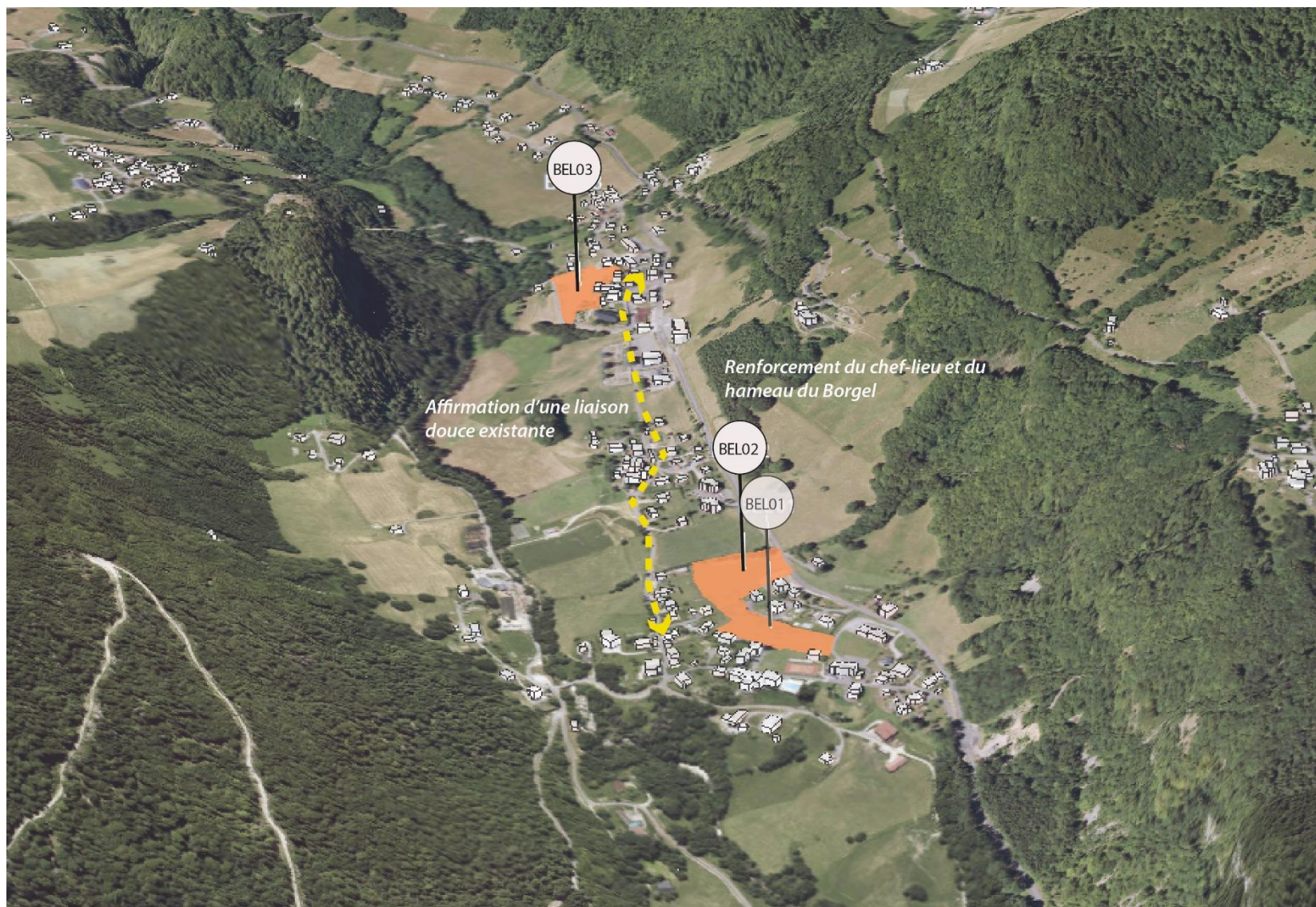
► PHASAGE DES OAP A BELLEVAUX :

n°site	Superficie	Zonage	Phasage
BEL01	5852	1AUC	D2
BEL02	8266	1AUC	D1
BEL03	10049	1AUA3	E
BEL04	13751	2AU	PAPAG
BEL05	6434	1AUC	D3
BEL13	6674	2AU	NC
BEL14	7262	2AU	NC
BEL15	16876	2AU	NC

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE BELLEVAUX



Sites projet secteur stations



Sites projet secteur du chef-lieu

I. LES OAP DU BORGEL-BOSSON

Le hameau du Borgel-Bosson situé dans le prolongement du chef-lieu comporte de nombreux équipements structurants : école, terrain multisport, terrain de tennis... Situé à 1 km au NORD du Chef-Lieu, le Borgel constitue un hameau stratégique, support du confortement de la centralité historique de Bellevaux. Cependant, la morphologie bâtie du hameau est peu structurée et mérite d'être densifiée, en lien avec sa proximité au chef-lieu. A ce titre, la commune projette la réalisation de 4 OAP, visant à structurer, densifier et renforcer l'esprit de village du chef-lieu. Le futur gymnase implanté entre les Le chef-lieu et le Borgel, avoisine le collège et constitue un équipement structurant supplémentaire idéalement situé. C'est pourquoi, la commune a choisi de développer ces secteurs. Leur urbanisation est également phasée, permettant à la commune d'absorber les habitants nouveaux.

4. BEL 01- LE BORGEL 1 – 0.6 HA

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur BEL01 se situe entre un espace résidentiel et un espace de loisirs (non compris dans le périmètre de l'OAP). La pente est constante et faible, le terrain peu contraint. Des covisibilités avec le versant des Mouilles sont à prendre en compte.

Son développement s'inscrira en densification (OAP BEL 01).



Equipements voisin du site



Site OAP

► A RETENIR

Situation-armature	Chef-Lieu
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUC
Desserte voirie	Existante par la voie communale
Desserte réseau d'eau potable	Existant
Topographie-pente moyenne	Légère pente
Densité	30 lgts / ha
Mixité sociale	15%
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone, conditionnée par l'aménagement de l'accès via BEL02.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Comblant une dent creuse avec des logements intermédiaires et du petit collectif

Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et permettre aux jeunes Ballavauds d'accéder à la propriété et aux personnes âgées de ne pas quitter le territoire

Conserver l'esprit du site et les vues sur le grand paysage

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain : Habitat de type individuel et intermédiaire situés entre la RD6 et la route communale. La densité existante au pourtour du site est d'environ 15 lgts / ha. La trame urbaine est peu structurée au niveau des constructions récentes, consommatrices de foncier.

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier en proposant un équilibre entre des formes urbaines de type intermédiaire et de type individuel, afin de répondre au parcours résidentiel des ménages. La densité projetée est de l'ordre de 30 lgts / ha.

Mixité sociale : Au regard de la proximité du centre de Bellevaux, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'Urbanisme qui nécessite la réalisation, au minimum de 15 % de logements sociaux.

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 18 logements sur l'ensemble du périmètre OAP, dont 15% de logements sociaux.

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au secteur se fera dans le prolongement de BEL02.

Voirie : La desserte sera organisée par une voie parallèle aux courbes de niveau, elle desservira le site en position centrale, offrant une accessibilité à des lots et de part et d'autre de la voie. Cette voirie s'achèvera par une aire de retournement au nord du site.

Stationnements : Le stationnement propre aux logements devra être réalisé sur les lots, en aérien et en souterrain, cependant les stationnements visiteurs seront mutualisés avec les stationnement visiteur liés au secteur BEL02. Une partie des stationnements visiteurs sera également réalisé au niveau de l'aire de retournement. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Modes doux : Le projet devra comporter, une liaison nord sud, mutualisée avec la voirie, en direction des commerces et équipements, présents au chef-lieu.

Le mode doux permettra de créer un véritable quartier et fera office de liant entre le Borgel et le chef-lieu.

4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions seront de type intermédiaire et individuel groupé, suivant les principes de répartition graphique définis sur le plan.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. Les constructions devront privilégier une implantation proche de la voie de desserte, afin de structurer la voie en « rue » et ainsi limiter les terrassements.

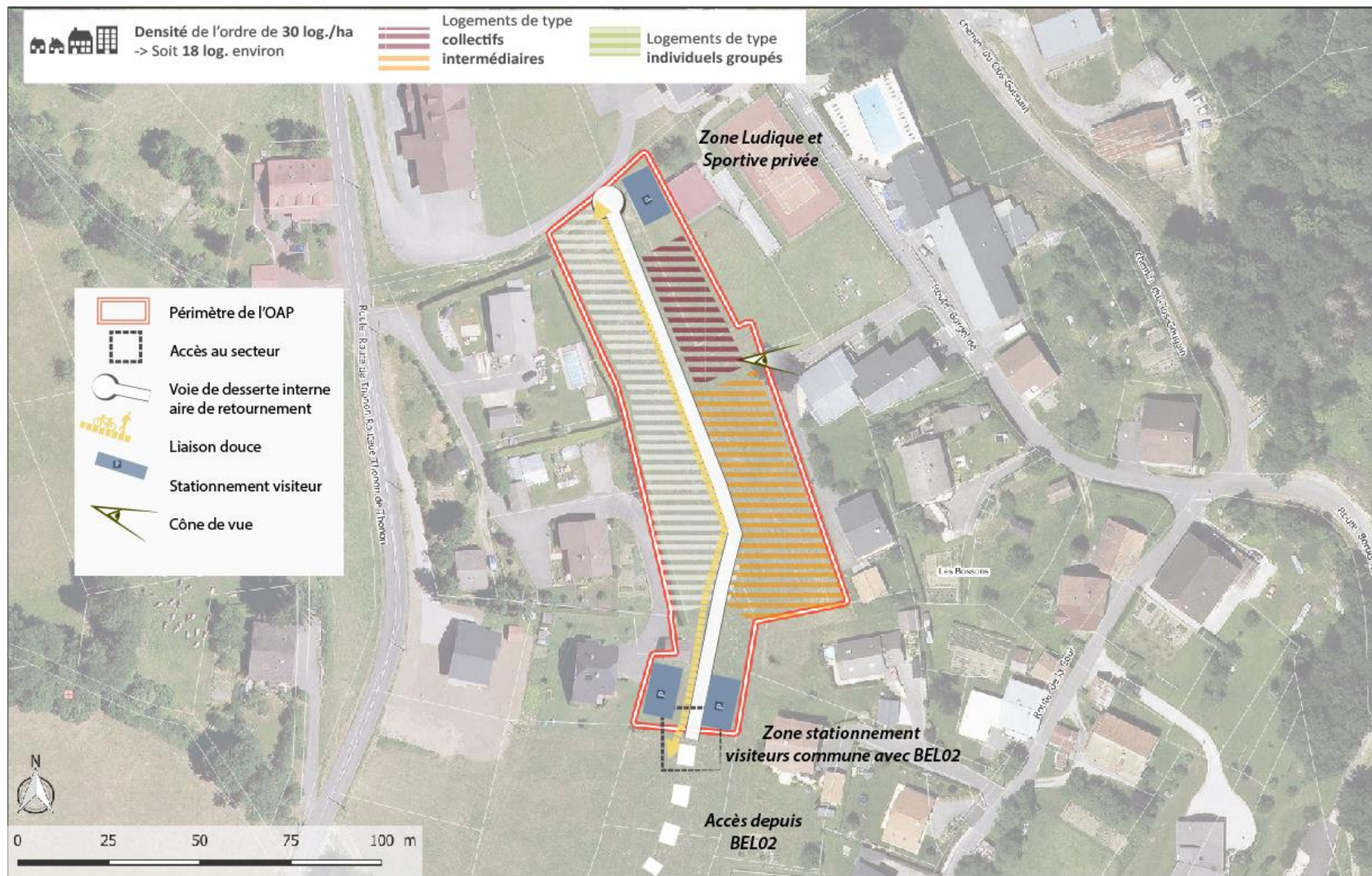
Les faîtages seront en cohérence avec les sens des autres faîtages environnants.

Au vu de l'impact paysager du secteur, l'aspect des bâtiments devra reprendre les caractéristiques de l'architecture locale.

Traitement paysager

Maintenir les cônes de vue existant sur le Nifflon et sur le chef-lieu.

Garantir l'intégration du secteur au sein du tissu existant.



5. BEL 02- LE BORGEL 2 – 0,82 HA

5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► A RETENIR

Situation-armature	Proche du Centre Village
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUB
Desserte voirie	Prolongement de la voirie créée sur l'OAP BEL 01
Desserte réseau d'eau potable	Existant
Topographie-pente moyenne	Légère
Densité	25 lgts / ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Comblér une dent creuse avec des logements intermédiaires et du petit collectif

Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et permettre aux jeunes Ballavauds d'accéder à la propriété et aux personnes âgées de ne pas quitter le territoire

Conserver l'esprit du site et les vues sur le grand paysage

5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain :

Habitat de type individuel et intermédiaire, situé entre la RD6 et la route communale. La densité existante au pourtour du site est d'environ 15 lgts / ha.

Densité de l'habitat :

L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier en proposant un équilibre entre des formes urbaines de type intermédiaire afin de répondre au parcours résidentiel des ménages. La densité projetée est de l'ordre de 25 lgts / ha.

Mixité sociale :

Au regard de la proximité du centre de Bellevaux, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'Urbanisme qui nécessite la réalisation, au minimum de 15 % de logements sociaux.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 20 logements sur l'ensemble du périmètre OAP, dont 15% logements sociaux.

5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès sera réalisé depuis la route de Thonon et desservira le site de BEL02, pour se prolonger sur le secteur BEL01.

Voirie : La voirie constituera un double sens desservant les constructions de part et d'autre. Une vigilance sera apportée quant à la pente du terrain.

Stationnements : Le stationnement propre aux logements devra être réalisé sur les lots, en aérien et en souterrain, cependant les stationnements visiteurs devront être réalisés en limite d'opération et ils devront faire l'objet d'un traitement paysager. IL est prévu de réaliser des stationnement visiteurs mutualisés.

Modes doux : Le projet se raccordera sur le sentier existant, longeant le ruisseau de Joupel. Un mode doux sera créé, visant à connecter BEL01, le long de la voirie. Ces modes doux ont pour objectifs d'accéder aux équipements et notamment au futur gymnase, ainsi qu'au chef-lieu et commerces de proximité.

5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions : Les constructions seront de type intermédiaire et individuel suivant les principes de répartition graphique définis sur le plan.

L'implantation du bâti doit permettre une vision claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. Les constructions devront privilégier une implantation proche de la voie de desserte afin de structurer la voie en « rue » et ainsi limiter les terrassements.

Les faîtes seront en cohérence avec les sens des autres faîtes environnants. Pour les volumes de type collectif, les décrochés de toitures sont vivement conseillés.

Au vu de l'impact paysager du secteur, l'aspect des bâtiments devra reprendre les caractéristiques de l'architecture locale.

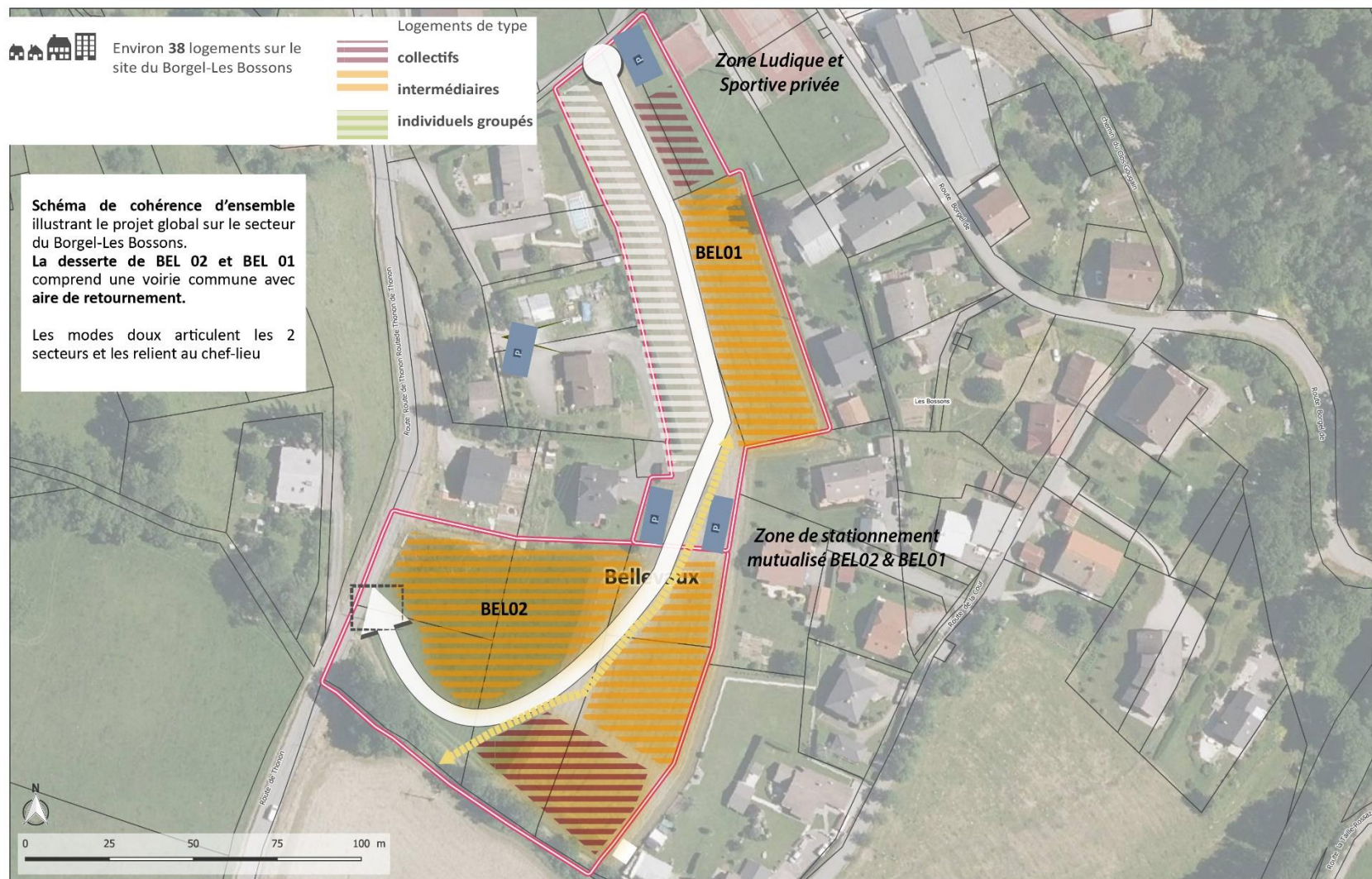
Traitement paysager : Le long du ruisseau Joupel maintenir la stabilité des berges et préserver la végétation existante. Les essences locales sont les bienvenues, notamment en direction des berges du cours d'eau (pommiers, pruniers)

Au sein du périmètre, l'aspect traditionnel montagnard sera conservé, c'est-à-dire que les espaces non bâtis seront un maximum ouverts.

Il s'agira de maintenir les cônes de vue existant sur le Nifflon et le chef-lieu.

.





6. BEL 03 LE CHEF-LIEU

6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le chef-lieu de Bellevaux comprend de nombreux services (mairie, écoles, commerces, église, poste, office du tourisme...) et forme le centre névralgique de la commune. Son urbanisation, de type traditionnel, se structure autour des axes de circulation et suivant les courbes de niveau. Le secteur d'OAP se trouve en contrebas et en continuité directe de l'urbanisation existante.

Le secteur est une grande parcelle agricole, ponctuée localement de restes d'anciens vergers. Le terrain est pentu (environ 25%) et orienté sud-est. La parcelle est encadrée au nord et à l'ouest par l'urbanisation et au sud-est par la voie communale n°3.

La vue sur le grand paysage et les reliefs environnants est remarquable.



Vue éloignée sur le site

► **A RETENIR**

Situation-armature	Chef-lieu- Pôle station
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUA3
Desserte voirie	Voie communale n°3 : Route des Tannes
Desserte réseau d'eau potable	Desserte existante
Topographie	Pente moyenne 20%
Densité	25 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Proposer une extension du chef-lieu afin de renforcer et diversifier l'offre en logements

Répondre au parcours résidentiel complet des ménages, à proximité des équipements structurants et commerces.

Renforcer la vie de village de Bellevaux, apaiser le centre-village et redonner une place au piéton.

6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les constructions alentours sont de type individuel.

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier en proposant un équilibre entre des formes urbaines de type intermédiaire afin de répondre au parcours résidentiel des ménages. La densité projetée est de l'ordre de 25 logts / ha.

Mixité sociale : Au regard de la proximité du centre de Bellevaux, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'Urbanisme qui nécessite la réalisation, au minimum de **15% de logements locatifs sociaux et 15% de logement en accession sociale à la propriété**.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **24 logements** sur l'ensemble du périmètre OAP.

6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au site se fera depuis la voie communale à l'est du site et depuis la voirie existante entre la poste et le presbytère à l'ouest.

Mode doux : Deux cheminements piétons sont à prévoir. L'un orienté nord-sud, reliant le jardin alpin et le Vival, l'autre orienté est-ouest, mutualisé avec la voirie, permettant ainsi la liaison entre la place de la mairie et la voie communale menant à la via ferrata.

Stationnement : Un parking public est proposé au croisement du chemin piéton et de la voie communale pour accueillir le besoin en stationnement et délester le centre-bourg ainsi que l'accès à l'école maternelle.

Le stationnement des constructions sera pour moitié en souterrain et pour moitié en aérien. Les boxes fermés sont interdits, garantissant la vocation de stationnement de ces espaces.

6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions :

L'implantation des bâtiment collectifs à l'aval en **R+2+c** à l'**aval**.

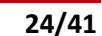
L'implantation des bâtiments de logements intermédiaires et individuels à l'amont **en R+1+c**.

Traitement paysager :

A l'interface entre le jardin alpin et l'ancien presbytère, la végétation existante est conservée afin de constituer une parc public ou une extension de l'aire de jeux.



Vue drone du site prise par EPODE



II. L'OAP DE LES MOUILLES

7. BEL 06 – LES MOUILLES

7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le hameau des Mouilles fait partie des trois secteurs stratégiques sur lequel la commune de Bellevaux souhaite porter son développement, c'est-à-dire pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Le hameau se situe en amont de la D32, face à Hirmentaz. La chapelle des Mouilles surplombe le hameau. Ses alentours dégagés offrent une qualité paysagère au hameau, valorisant naturellement le caractère patrimonial de cette dernière.

L'ensemble du hameau est constitué de bâtis individuels, aux volumétries rectangulaires massives, rappelant la multifonctionnalité des bâtis d'antan : un même bâtiment regroupait la ferme ou bien l'exploitation agricole, la grange et la maison d'habitation. Aujourd'hui les bardages bois et les toits en deux pans ainsi que le sens des faîtages constitue un ensemble architectural qualitatif. L'esprit des lieux est marqué par un cadre paysager et architectural très qualitatif.

Les jardins et potagers ainsi que les espaces verts agrémentant l'espace privé offre une qualité paysagère au lieu. L'absence de clôture et de haie entre les différentes parcelles affirme l'identité montagnarde du hameau.

La trame bâtie est relativement lâche et consommatrice de foncier. Chaque maison individuelle est implantée en milieu de parcelle laissant place à de très nombreuses dents creuses. A l'échelle de l'enveloppe urbaine du hameau, la superficie moyenne d'une dent creuse est de 2 000 m², offrant l'opportunité de construire plusieurs logements. De plus, le long des voiries communales, les accès individualisés sont encore peu nombreux, malgré des aménagements au coup par coup, offrant l'opportunité, par la densification du hameau, de structurer le maillage futur de la trame bâtie.

Ce secteur, classé intégralement en zone UC, doit faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de :

- Maitriser le développement des constructions et de la consommation foncière.
- Densifier la trame bâtie du hameau et par là-même de répondre à l'objectif de retrouver une croissance démographique.
- Préserver et mettre en valeur la Chapelle des Mouilles et ses abords.

► LES GRANDS ENJEUX

La densification des dents creuses et l'optimisation foncière des tènements encore constructibles ;

La valorisation et la protection patrimoniale de la Chapelle des Mouilles ;

L'accueil d'une population nouvelle sur l'un des trois secteurs stratégiques de la commune ;

La préservation de l'esprit des lieux et de l'identité architecturale, paysagère et bâtie du hameau ;

Complémenter le règlement écrit de la zone UC par l'OAP.

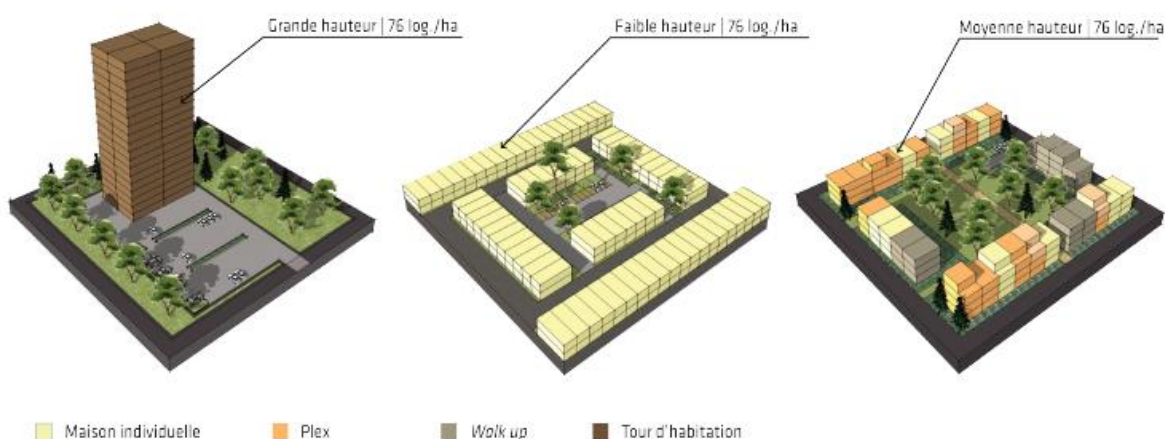
► ELEMENTS DE CONTEXTE

Qu'est-ce que la densification ?

La densité mesure le nombre d'habitant par kilomètre carré. Autrement dit, plus il y a d'habitants par kilomètre carré, plus le territoire est dense. Le terme est utilisé en urbanisme par opposition à l'étalement urbain et est synonyme d'optimisation foncière. Ainsi la densification permet d'augmenter le nombre d'habitant par kilomètre carré, et donc de construire plus de logements sur moins de foncier.

En urbanisme l'on parle de nombre de logement à l'hectare. Le schéma ci-contre montre les différentes possibilités de densification pour une même densité données et donc des perceptions et une occupation du sol différentes qui en découlent.

Le contraire de la densification est donc l'extension.



Perceptions de la densité - 76 log./ha : 1 logement aura une superficie moyenne de 131 m²

Pourquoi une OAP densification sur le hameau des Mouilles ?

Suite à l'arrêt du PLUi-H du Haut-Chablais, le secteur des Mouilles a fait l'objet de remarques de la part des personnes publiques associées. En effet, la trame bâtie du hameau contient un potentiel foncier d'environ 2,4 hectares, avec des dents creuses (espaces constructibles non urbanisés, au sein du hameau) d'une superficie moyenne de 2 000 m² pour chacune.

Considéré comme secteur stratégique, ce potentiel doit être maîtrisé. C'est pourquoi, le maintien des secteurs constructibles au PLUi-H a été conditionné par la mise en place d'une Orientation et de Programmation à l'échelle de la zone UC du hameau (voir périmètre ci-après) et les autorisations d'urbanisme à intervenir devront être compatibles avec les prescriptions édictées

Cette OAP vise à compléter le règlement écrit de la zone UC, tout en favorisant l'optimisation foncière des tènements constructibles du hameau des Mouilles.

7.2. VALORISATION DU PATRIMOINE DU HAMEAU DES MOUILLES



La Chapelle des Mouilles est identifiée au L151-19 du CU comme élément patrimonial.

Prescriptions

Préserver de toute constructions les vues sur la Chapelle des Mouilles dans un rayon de 30 mètres.

Conserver la position surplombante de la Chapelle par rapport à toutes les constructions existantes et futures du hameau des Mouilles.

En cas de covisibilité avec la Chapelle des Mouilles, il s'agira pour toute opération de construction de maintenir une ouverture visuelle sur cette dernière.

7.3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

► IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions :

Respecter les caractéristiques historiques d'implantation des constructions : privilégier l'implantation en quinconce.

Préserver un espacement suffisant entre les constructions pour limiter les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Chaque nouvelle construction doit s'implanter en harmonie avec le contexte en dégageant à son tour une zone de jardin au sud (ou sud-ouest ou sud-est).

Adapter la construction au terrain pour limiter les terrassements et l'artificialisation des sols

► LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions

La volumétrie des constructions devra être cohérente avec les constructions existantes du hameau, et à proximité immédiate du projet, afin de garantir une cohérence visuelle et paysagère.

Définir une expression architecturale de qualité des façades et s'adapter aux données climatiques (prise en compte de l'ensoleillement).

► L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET LA DENSITE

LE HAMEAU DES MOUILLES EST CARACTERISE PAR LA PRESENCE DE CONSTRUCTIONS MASSIVES AVEC UNE DENSITE DE 1 LOGEMENT SUR 1500 A 2000 M² DE TERRAIN. L'OAP AMBITIONNE D'OPTIMISER LES TERRAINS DISPONIBLES PAR UNE DENSITE PLUS CONSEQUENTE.

Prescription

L'emprise au sol maximal des constructions est guidée par un Coefficient d'Emprise au Sol de 0.30 selon le règlement de la zone UC.

Pour toute opération nouvelle de création de logement, la densité minimale doit être de 15 logements par hectare (soit 1 logement sur 700 m² de terrain environ).

► **CONSTRUCTIONS MITOYENNES**

La mitoyenneté permet de développer des formes d'habitat qui répondent aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans des objectifs de sobriété (sobriétés foncière, constructive et énergétique).

Recommandation dans le cas de la mitoyenneté des constructions :

La mitoyenneté des constructions sur le hameau des Mouilles n'est pas obligatoire mais elle est possible et encouragée. Les prescriptions suivantes s'appliquent donc uniquement dans le cas de constructions mitoyennes.

Prescriptions

Lorsque les maisons sont mitoyennes elles doivent constituer une continuité bâtie et un ensemble cohérent.

Afin de favoriser l'inscription harmonieuse de ces dernières dans leur environnement urbain et paysager, il est important de veiller à briser l'effet répétitif d'un habitat en bande, socialement déprécié et visuellement impactant dans le paysage.

Le jumelage des constructions par le garage est interdit.

La volumétrie traditionnelle devra être respectée, afin d'inscrire la construction dans l'esprit des lieux.

► **DESSERTE ET VOIRIE**

Prescriptions :

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un bouclage de la voirie est à réaliser. Les impasses sont interdites dans la mesure du possible.

Les nouvelles voiries seront connectées au réseau voisin existant à proximité ou au plus près (sous réserve des conditions de sécurité).

Avant d'envisager un nouvel aménagement de voirie, il conviendra d'évaluer la possibilité de mutualisation avec une opération riveraine.

► **VEGETALISATION DU PROJET ET CHOIX DES ESSENCES**

Le hameau comprend des arbres fruitiers, ainsi que des feuillus de faible hauteur. Les jardins potagers agrémentent les lieux. Les espaces sont ouverts et les clôtures quasi absentes, en lien avec ce paysage montagnard.

Prescription :

Le choix des essences végétales devra être cohérent avec l'esprit de lieu et la trame végétale existante.

La plantation d'essence à haute tige (type sapin) est à proscrire.

Recommandation :

Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage.

Il est préférable de ne pas clore les propriétés afin d'éviter la parcellisation du paysage.

La plantation de feuillus est vivement déconseillée : ce type d'essence crée un écran visuel et n'est pas cohérent avec l'identité végétale du hameau des Mouilles.

► PERIMETRE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP englobe toute la partie sud du hameau, permettant d'encadrer l'urbanisation des dents creuses, et favorisant l'optimisation foncière des tènements, tout en préservant la qualité paysagère et l'esprit de lieux de hameau stratégique.



III. LES OAP DE LA CHEVRERIE

La commune de Bellevaux se caractérise par de nombreux groupements bâtis, induisant une multipolarité dans sa trame bâtie. La Chèvrerie, située à proximité du lac du Vallon constitue l'un des deux pôles touristiques de la commune (l'autre étant la station de ski d'Hirmentaz).

La Station de la Chèvrerie et ses remontées mécaniques permettent de relier la station de Saint Jean d'Aulps. L'ensemble constitue le domaine skiable du Roc d'Enfer. C'est donc un site stratégique lors de la saison hivernale.

En dehors de cette période, la station de la Chèvrerie est le point de départ de randonnées pédestres de tous niveaux. L'attractivité du site est renforcée par la proximité du Lac du Vallon, géosite du géoparc mondial UNESCO du Chablais. Avec l'acquisition du lac, la commune souhaite valoriser le secteur et pérenniser l'activité touristique de la station de la Chèvrerie.

Les OAP suivantes ont donc pour objectif de structurer un pôle touristique existant dont l'avenir repose sur une activité 4 saisons et une lecture claire de l'organisation du site.

Les 3 secteurs de projet sur le village de la Chèvrerie, bien que constituant des tènements indépendants, font l'objet d'une réflexion d'ensemble. Les objectifs poursuivis sont :

- Marquer l'entrée du village depuis le Lac du Vallon et le valoriser depuis les remontées mécaniques
- Mettre en valeur l'authenticité et le charme du village
- Créer une vie de village pour les résidents et habitants de la Chèvrerie.



Lac du Vallon – Bellevaux- Pinterest

8. BEL 05- LA CHEVRERIE 2 – 0.68 HA

8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► A RETENIR

Situation-armature	Pôle Station
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUB3.
Desserte voirie	RD 236
Desserte réseau d'eau potable	Existant
Topographie-pente moyenne	Légère pente
Densité	35 lgts / ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Marquer l'entrée du village depuis le Lac du Vallon

Comblent une dent creuse avec des logements intermédiaires et du petit collectif afin d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et permettre aux jeunes Ballavauds d'accéder à la propriété et aux personnes âgées de ne pas quitter le territoire

Garder l'esprit du site avec une vue sur le grand paysage

8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le développement urbain de la Chèvrerie est relativement déstructuré, les constructions se sont implantées en bordure de RD et le long de réseau de desserte secondaire. En termes de volumétrie, sur ce secteur d'entrée de station, on retrouve une dominante de chalets individuels.

Densité de l'habitat : La densité moyenne est de l'ordre de 30 lgts/ ha, avec cependant une difficulté à estimer en raison des logements touristiques.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ L'aménagement proposera une densité de 35 logements par hectares visant la réalisation d'environ 20 logements sur l'ensemble du périmètre OAP, alternant les formes collectives et individuel groupé.

8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès sera réalisé depuis la RD236 et le relier au chemin du Nant Blanc

Voirie : La voirie permet un bouclage du site et desservira les constructions de part et d'autre.

Stationnement : Le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

Modes doux : Une liaison douce existe sur la partie aval du site. Il s'agira de sécuriser son accessibilité dans le cadre de l'aménagement du village.

8.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions : Les constructions seront de type « collectifs » sur la partie Est du site, comme mentionné sur le plan. Sur la partie ouest, afin d'être en cohérence avec le tissu urbain environnement, des constructions de type « individuel » seront réalisées.

Les constructions devront s'implanter de manière perpendiculaire à la pente du terrain, afin de proposer une bonne intégration paysagère en minimisant les terrassements. Les décrochés de volumes sont les bienvenus.

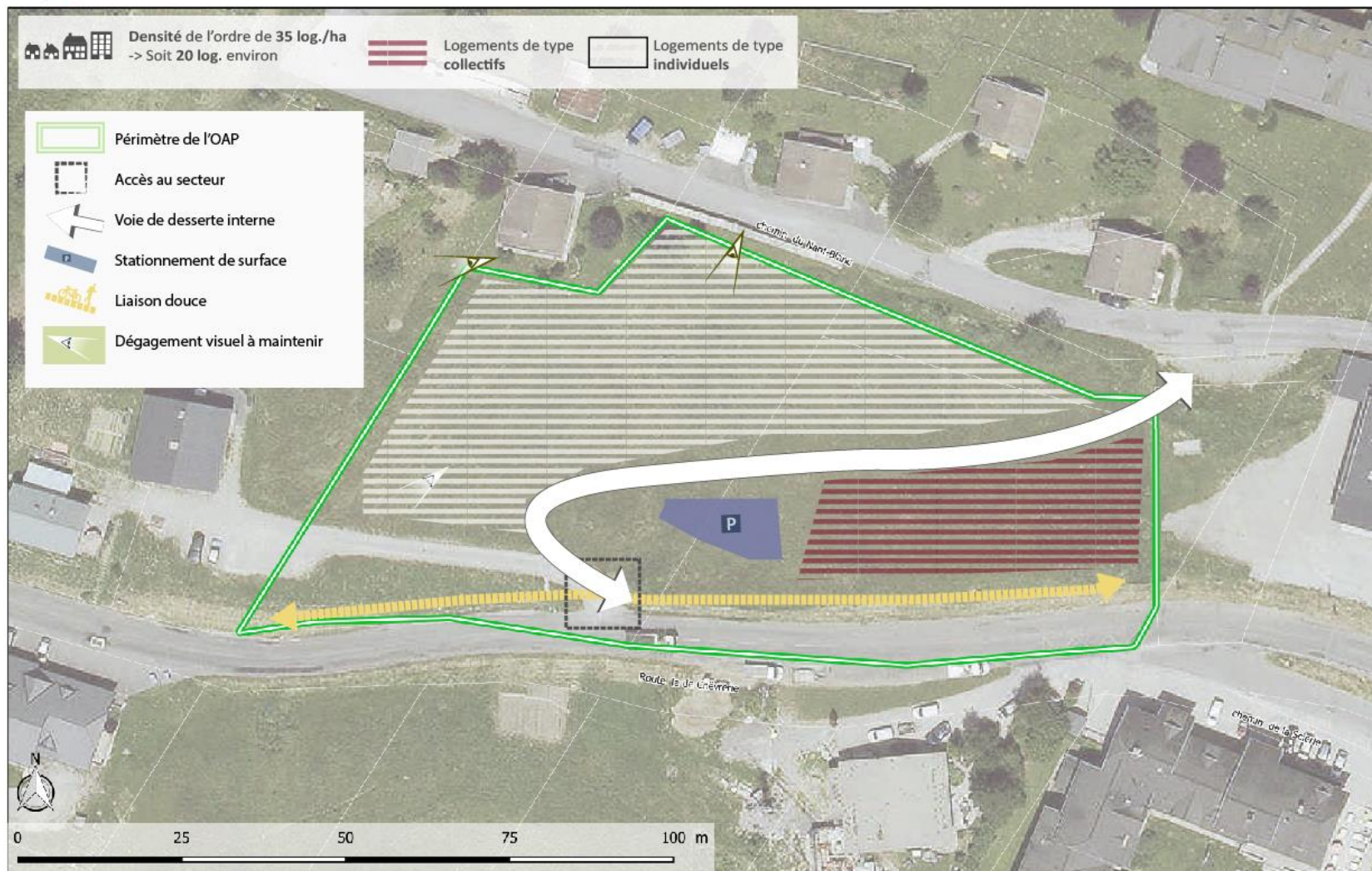
Traitement paysager : Afin de conserver l'identité montagnarde, les espaces non bâtis devront rester ouverts.

L'implantation des constructions veillera au respect des cônes de vue en travaillant sur la volumétrie, la hauteur et l'orientation des bâtiments.



épode

Bellevaux - OAP BEL05 - 6400 m² Zone PLUi :



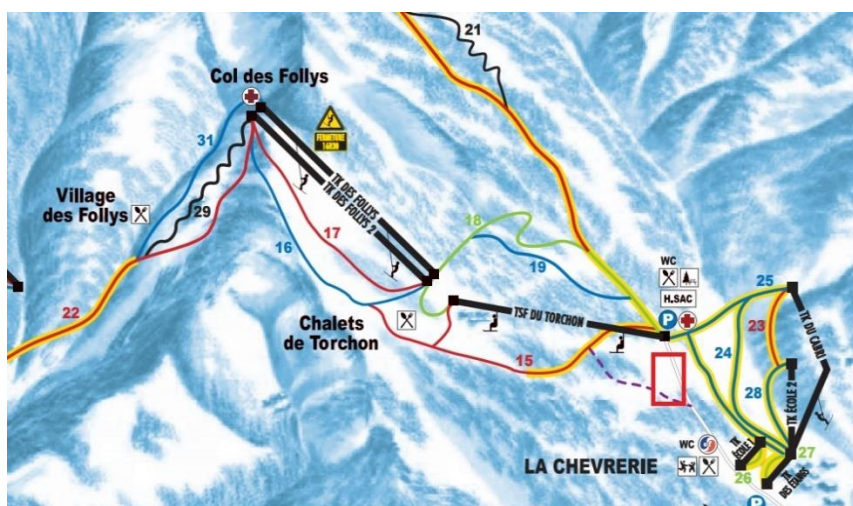
9. BEL 04- LA CHEVRERIE 1 – 1,2 HA

Le secteur est concerné par un PAPAG, en lien avec le projet global d'aménagements 4 saisons sur le hameau stratégique de la Chèvrerie : liaison avec le Lac du Vallon, propriété communale, étude d'opportunité d'hébergements 4 saisons et d'activités praticables toute l'année.

9.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► A RETENIR

Situation-armature	Pôle Station
Destination	Tourisme
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	RD 236 et Chemin de la Chèvrerie à Petetoz
Desserte réseau d'eau potable	Existante
Topographie	Pente très légère
Densité	A l'étude
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble



Localisation de l'OAP BEL 04 par rapport au domaine skiable.

► LES INTENTIONS DE PROJET

Affirmer la position d'interface 4 saisons du hameau touristique de la Chèvrerie, en les sites touristiques du Lac du Vallon et l'entrée du domaine skiable.

Marquer l'entrée du village depuis les remontées mécaniques

Créer des commerces et des équipements afin de répondre aux besoins et aux attentes des résidents, mais aussi des habitants de la Chèvrerie

Garder l'esprit du site avec une vue sur le grand paysage

Viser et structurer l'offre 4 saisons sur la commune et favoriser les complémentarités touristiques intercommunales et intersaison

9.2. PROGRAMMATION ENVISAGEE DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE ENVISAGEE ET A L'ETUDE

Environnement urbain : Le développement urbain de la Chèvrerie est relativement déstructuré, les constructions se sont implantées en bordure de RD et le long de réseau de desserte secondaire. En termes de volumétrie, on retrouve une certaine diversité avec des chalets individuels, des semi-collectifs et des bâtiments collectifs de type R+2/3+c maximum.

Densité de l'habitat : La densité moyenne est de l'ordre de 20 lgts/ ha.

Lits Chauds : Ce secteur fera l'objet **d'un classement 1AUT une fois aménagé**, ce qui signifie que seuls les hébergements touristiques sont autorisés. Il s'agit de développer le parc d'hébergement sur la Chèvrerie. La clientèle visée et plutôt familiale, en lien avec les aménagements projetés sur le site ainsi que sur le secteur de la Chèvrerie. Le PAPAG permet à la commune d'initier une étude quant à l'opportunité économique et le dimensionnement du programme en lien avec des activités 4 saisons.

Equipements : A ce jour le terrain identifié comme tel fait office de terrain de football pour la colonie de vacances. Il s'agira de réaménager ce terrain en espace multisport, accessible toute l'année, comme offre complémentaire sur le secteur.

Commerces : les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Une évolution du PLUi-H sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

9.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT ENVISAGES

Accès : L'accès se fera depuis la RD236. La voirie double sens déjà présente desservira les nouvelles constructions, ainsi que les constructions existantes. Une aire de retournement sera à prévoir au niveau du parking en partie haute du site.

Stationnements : Le stationnement devra être traité en souterrain, quelques places de stationnement en aérien seront cependant tolérées, elles devront faire l'objet d'un traitement paysager. Une zone de stationnement en aérien (cf plan) sera créée en partie haute du site, le long de la RD236.

Modes doux : Une liaison modes doux existe à l'aval du site et sera amélioré pour à termes connectée le Lac du Vallon et la remontée mécanique en passant par le village de la Chèvrerie. Il s'agira de sécuriser les traversées piétonnes en direction du village.

9.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE ENVISAGEES

Gabarit et implantation des constructions

Il s'agit ici de renforcer la fonction touristique de la Chèvrerie, ainsi, les rez-de-chaussée des constructions auront une fonction commerciale, de services, loisirs et/ou une vocation touristique, culturelle etc...ou toute activité génératrice de flux.

Les constructions seront de type « collectifs ». Les volumes et hauteurs devront être travaillé afin d'apporter une gradation progressive pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement naturel et paysager.

Les constructions seront positionnées de telle sorte qu'elles limiteront les ombres portées, afin de garantir un bon ensoleillement.

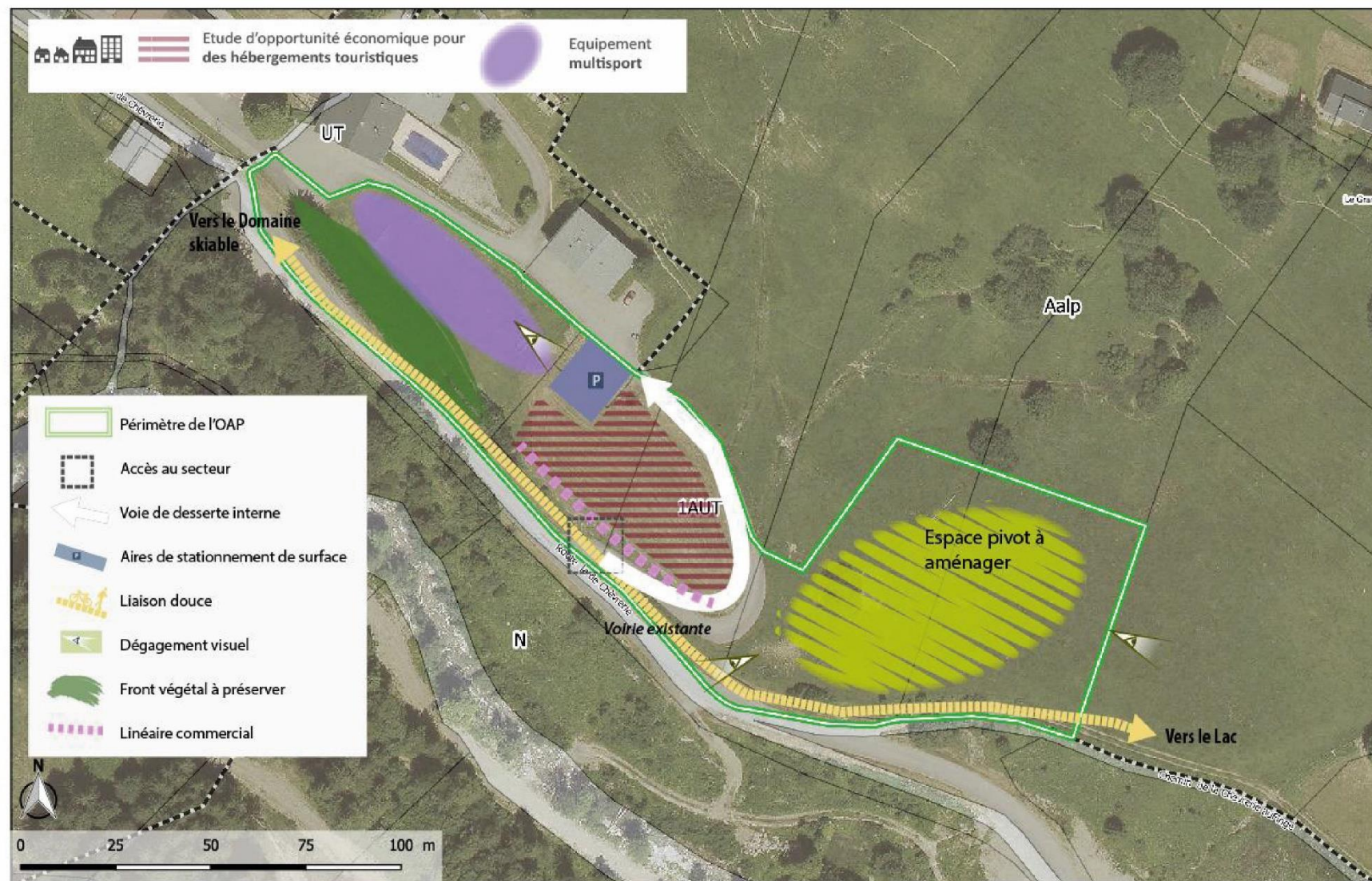
Traitement paysager

Le projet sera directement connecté au hameau touristique et au Lac du Vallon par un mode doux. L'objectif est de faire de ce site l'interface entre le Lac du Vallon et le domaine skiable.

Le projet devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, en préservant les vues depuis le site vers le grand paysage. Par ailleurs, le layon boisé situé à l'OUEST du site devra être préservé.

En revanche, la préservation de l'identité montagnarde du village devra être préservée, aussi les espaces non bâtis devront rester ouverts.

L'orientation des constructions pourra favoriser les vues sur le Roc d'Enfer. Les cônes de vues devront également être préservés.



Les zones 2AU

10. SECTEUR 2AU - HIRMENTAZ

La zone 2AU d'Hirmentaz, propriété communale est destinée au développement d'hébergements touristiques de type lits chauds afin de conforter l'offre et pérenniser le dynamisme de la station. L'objectif de l'urbanisation du secteur est également de marquer / qualifier l'entrée de la station par des aménagements qualitatifs et lisibles.

En raison du profil topographique du site, les conditions d'accès et de desserte seront définis lors d'études spécifiques au préalable de l'ouverture à l'urbanisation du terrain.

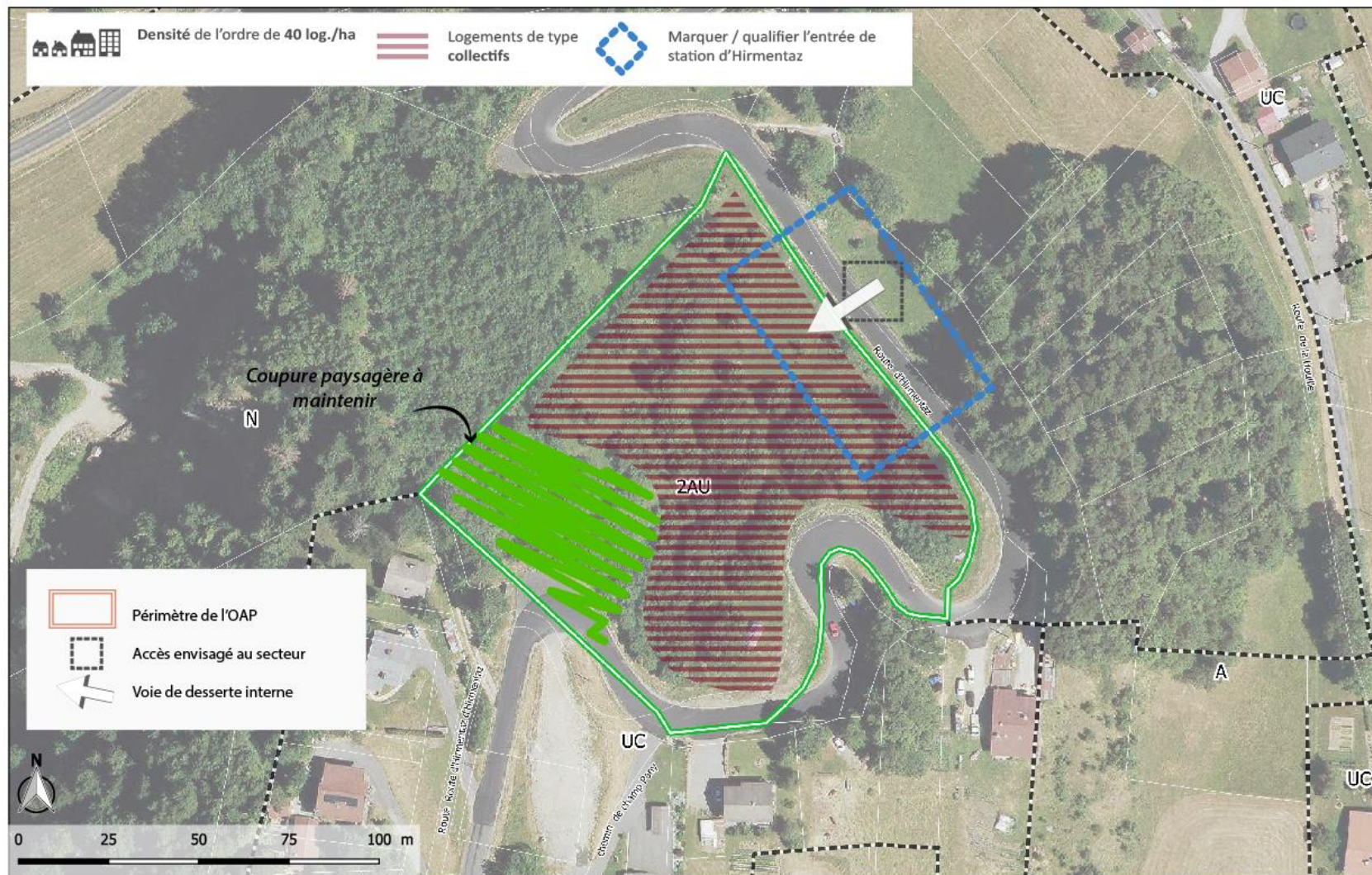
Dans le cadre de la réflexion globale portée sur les OAP, la commune souhaite donner à ce secteur une vocation touristique et d'habitat permanent, visant un développement équilibré au sein de ses différentes polarités touristiques et habitées à l'année.

Le terrain étant très pentu et l'accessibilité aujourd'hui contrainte justifient un classement en 2AU.

Les objectifs envisagés pour la zone 2AU :

- La pente sera perçue comme un atout, notamment pour valoriser les vues sur le grand paysage depuis les constructions. Les équipements publics seront privilégiés.
- Les logements permanents viseront à conforter l'offre communale.
- L'extension de la retenue collinaire d'Hirmentaz permettra de sécuriser l'enneigement en début de saison hivernale et de conforter l'économie de massif, en lien avec Habère-Poche. Afin de valoriser son usage 4 saisons, la retenue sera multifonctionnelle : activité piscicole, réserve d'eau pour l'agriculture et réserve d'eau potable, en complément des activités existantes (trottin'herbe, randonnée, vélo...)
- Amélioration de l'entrée de station, en lien avec la propriété communale.
- Conforter l'offre d'habitat permanent sur un site habité à l'année aujourd'hui.
- Travailler sur la mixité des fonctions du village d'Hirmentaz

Situation-armature	Pôle station - Hirmentaz
Destination	Hébergement touristique / lits chauds
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Depuis la RD 342
Vocation de la zone	Habitat et tourisme, environ 40 logements par hectare



11. SECTEUR 2AU – LA CHEVRERIE

La zone 2AU de la Chèvrerie est destinée au développement d’habitat permanent et d’hébergements touristiques de type lits chauds, afin de conforter l’offre et pérenniser le dynamisme de la station, tout en conservant une vie de village.

Le secteur accueillera donc une offre en logements permanents, de type collectif, en lien avec le caractère mixte du hameau hébergement touristique et logement permanent.

En raison du profil topographique du site, les conditions d’accès et de desserte seront définis lors d’études spécifiques au préalable de l’ouverture à l’urbanisation du terrain. L’urbanisation du secteur prévoit la création de lits touristiques ainsi que des logements permanents sur cet espace en second rang du front urbain.

Ce secteur viendra boucler l’urbanisation de la Chèvrerie et parfaire le développement envisagé.

Une attention particulière sera apportée à l’intégration harmonieuse des constructions dans la pente.

Situation-armature	Pôle station – La Chèvrerie
Destination	Habitat collectif et hébergements touristiques de type « lits chauds »
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Depuis un des accès existants
Vocation de la zone	Habitat et tourisme, environ 40 logements par hectare

