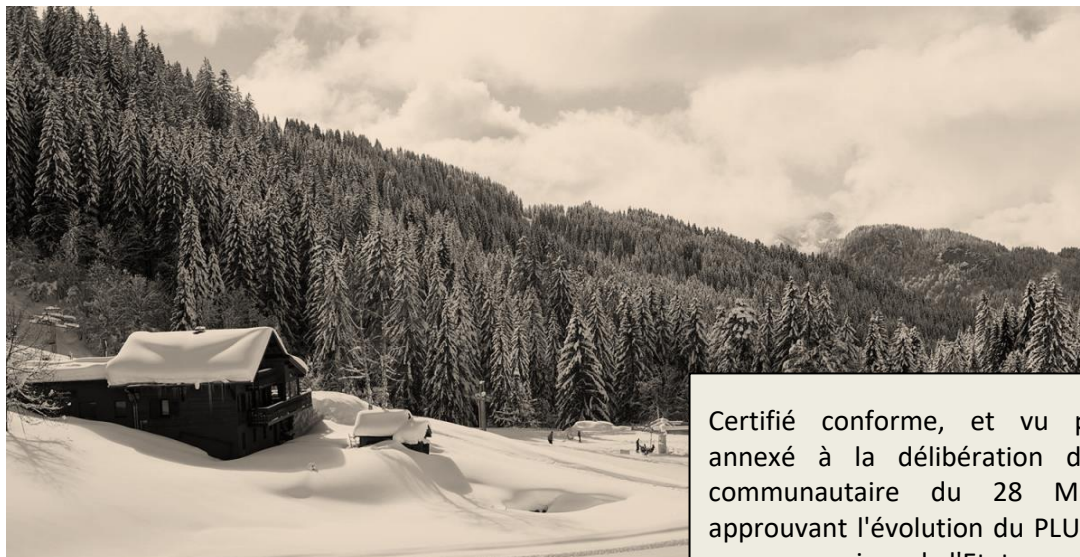


LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de La Côte-d'Arbroz



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

- 5.1.12 -

SOMMAIRE

<u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION... 5</u>	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
<u>2. PHASAGE DES OAP..... 10</u>	10
<u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA COTE D'ARBROZ..... 11</u>	11
<u>4. LCA01- CHEF-LIEU – 1,1 HA..... 12</u>	12
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	12
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	12
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	13
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	13
<u>5. LCA03 – LE COL DE L'ENCENAZ..... 15</u>	15
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	15
5.2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR LE RENFORCEMENT DES POTENTIALITES TOURISTIQUES DU COL DE L'ENCENAZ	18
5.3. LES PISTES D' ACTIONS.....	19
<u>6. LCA05 – CHEF-LIEU..... 21</u>	21
<u>7. LCA02- LA VILLIAZ EST – 0,39 HA..... 22</u>	22
7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	22
7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	22
7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	23

PREAMBULE

La commune de la Côte d'Arbroz connaît des dynamiques résidentielles et donc constructives du fait de sa proximité directe avec les pôles station internationaux. Cette manne d'emplois attire les actifs voulant se loger à proximité de leur bassin d'emploi et des équipements structurants.

Sa position de village sous influence de station explique le dynamisme démographique communal. Il s'agit à travers les OAP de maintenir ce dynamisme, mais également de diversifier le parc de logement, et de proposer une offre, en lien avec les besoins des habitants du territoire, tout en optimisant le foncier constructible. La structuration de la trame urbaine est un enjeu majeur sur la commune. Les tènements constituent tous des vides urbains au cœur d'une trame résidentielle.

Les OAP découlent des orientations et objectifs du projet d'aménagement de la Communauté de communes du Haut Chablais :

Objectif 5 : Mettre en place une stratégie économique propre aux caractéristiques géographiques du Haut-Chablais – déclinaison n°5.

Objectif 14 : Articuler le développement territorial en s'appuyant sur les secteurs à enjeux socio-économique similaires :

- Veiller à fixer des limites stratégiques à l'étalement urbain afin de garantir un paysage urbain cohérent.
- Porter une réflexion sur la mixité urbaine afin de lutter contre le risque de « commune dortoir ».
- Organiser l'accueil de la population permanente et des saisonniers en lien avec les pôles touristiques.

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).

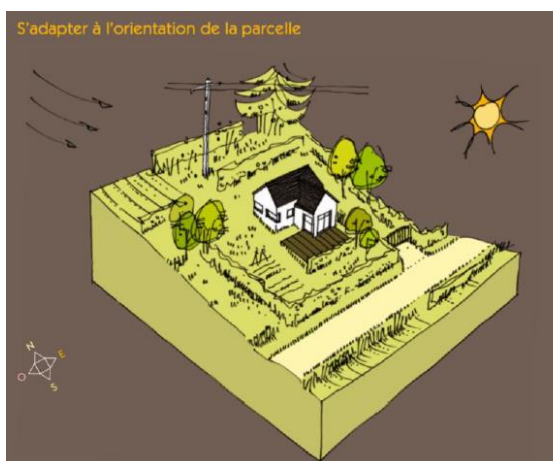
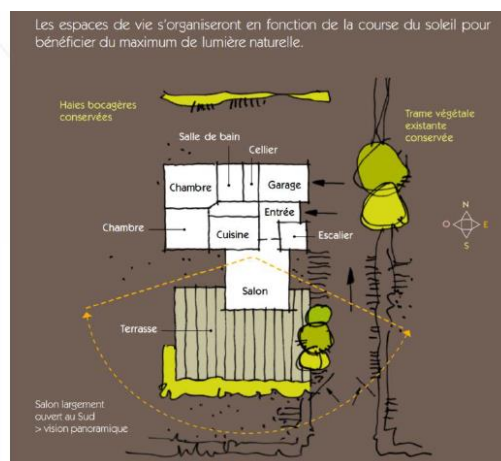


Image à titre illustratif



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.

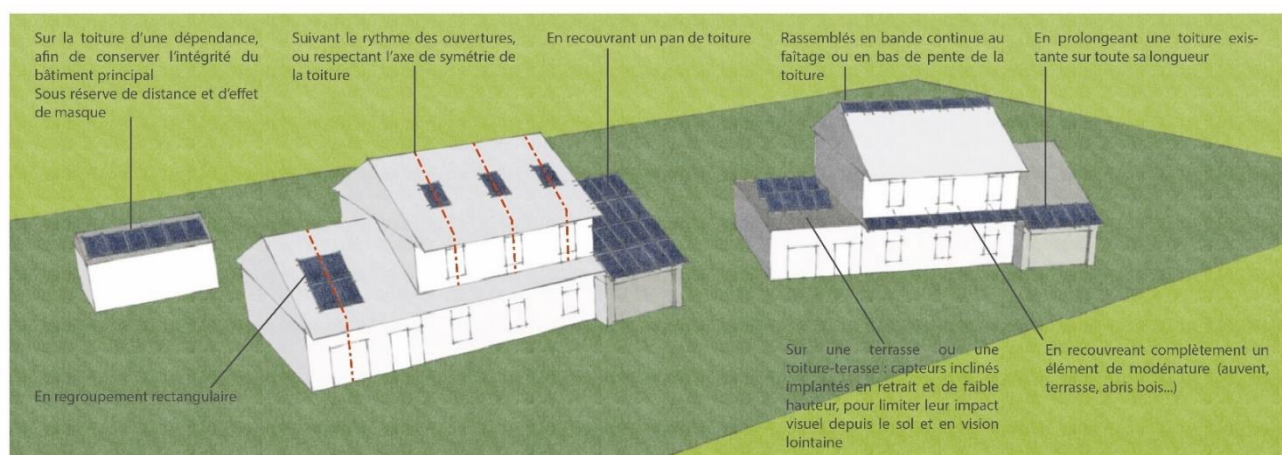


Image à titre illustratif

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.

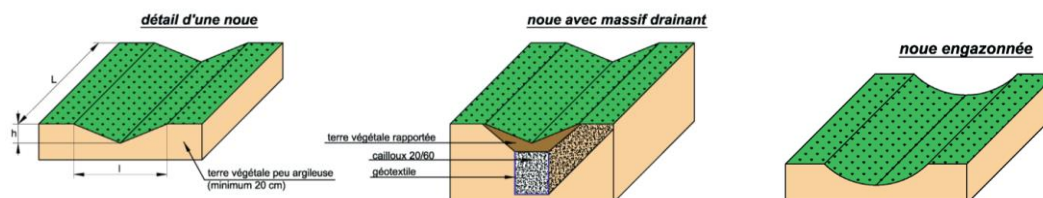
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

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

BASSIN DE RETENTION TECHNIQUE

traitement paysager avec contrôle du débit de fuite



NOUE PAYSAGERE

couvert herbacée - plantes hélophytes



TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

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



lii/Vailly

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 :

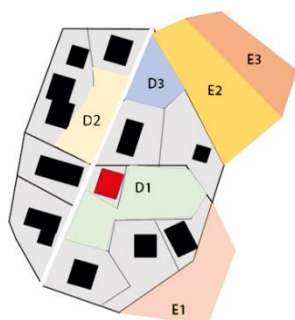
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification 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

Voir page suivante pour le phasage des OAP sur la Commune de la Côte d'Arbroz

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA COTE D'ARBROZ



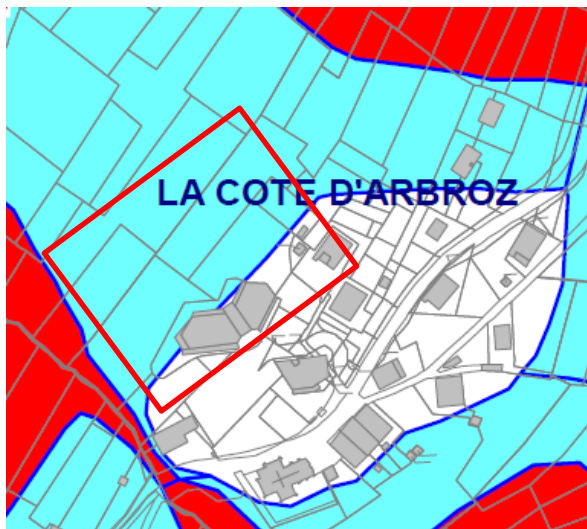
► **PHASAGE DES OAP DE LA COTE D'ARBROZ :**

n° site	Superficie	Zonage	Phasage
LCA01	11430	1AUA3	E1
LCA02	3928	2AU	E2
LCA03	5174	1AUT	NC
LCA05	5170	2AU	NC

4. LCA01- CHEF-LIEU – 1,1 HA

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur OAP se situe au chef-lieu, sur une forte pente, offrant une vue remarquable sur la vallée d'Aulps et ses sommets emblématiques. Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC du chef-lieu et s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, notamment des logements collectifs aux rez-de-chaussée commerciaux. Actuellement le site est pâturé.



Concernant les risques, le secteur est zone bleu, fiche 6 au règlement du PPR, par un risque modéré de glissement de terrain.

Il s'agira de se conformer au règlement du PPR.

► A RETENIR

Situation-armature	Village sous influence de station
Destination	Habitat, possibilité d'un équipement communal
Zonage du PLUi-H	1AUA3
Desserte voirie	A créer depuis la Route du Contat
Desserte réseau d'eau potable	Desservi
Topographie-pente moyenne	30%
Densité	20 logts/ha
Mixité sociale	40% minimum en accession
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone 1AU.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Renforcer la fonction résidentielle du chef-lieu

Se doter d'un parc de logement accessible, diversifié et dense pouvant accueillir des habitants permanents et répondre aux besoins des ménages

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Situé au chef-lieu, à proximité de logements collectifs allant de R+2+c voire R+3+C, le site épouse une pente relativement forte. Le pôle administratif et les RDC commerciaux du chef-lieu sont aisément accessibles à pied. Le bâti est récent et bien intégré dans le paysage.

Mixité sociale : Au regard de la proximité du Chef-lieu, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du CU qui nécessite la réalisation, au minimum 40 % de logements sociaux, en accession.

Densité de l'habitat : De l'ordre de 20 logements à l'hectare, soit environ **24 logements**. Les constructions auront deux étages plus comble maximum.

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

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 24 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUA3).

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera depuis la route du Contat.

Voirie : Deux accès sont prévus depuis la route du Contat, garantissant la desserte des logements. Un accès double sens permet d'accéder aux constructions situées à l'amont du site tandis qu'une voirie en bouclage dessert les constructions à l'aval du site.

L'aménagement de la voirie nécessite un effort d'intégration dans la pente (cf. traitement paysager). Il s'agira d'aménager une voie double sens desservant les constructions, et s'achevant par une aire de retournement.

Stationnements : Les stationnements sont prévus en sous-sol, conformément au plan de la ZAC.

Modes doux : un mode doux maillera les logements et garantira la desserte piétonne du pôle administratif et des commerces de proximité. Il devra être connecté au mode doux existants à l'aval.

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

Gabarit et Implantations des constructions

Les constructions auront des volumes et gabarit en cohérence avec la trame bâtie du chef-lieu. Ainsi les logements collectifs auront des toits à deux pans au minimum. Les bâtis seront de forme rectangulaire.

Les constructions s'implanteront dans la pente et s'adapteront donc au terrain naturel.

Concernant l'aspect architectural des constructions, celui-ci devra être en cohérence avec l'aspect des constructions alentours.

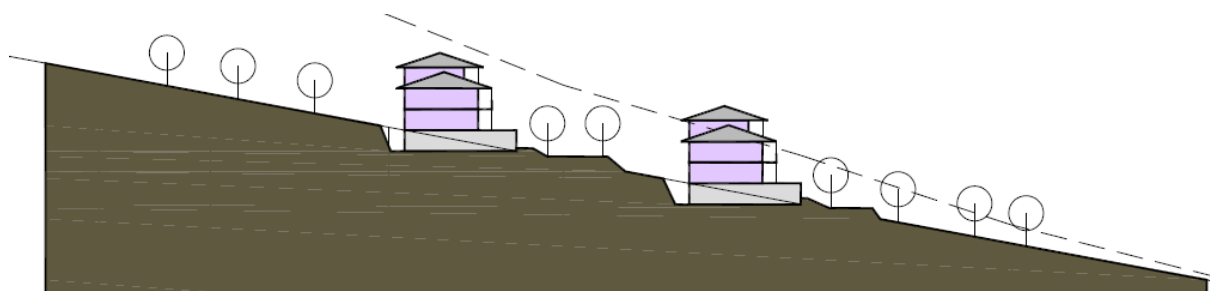


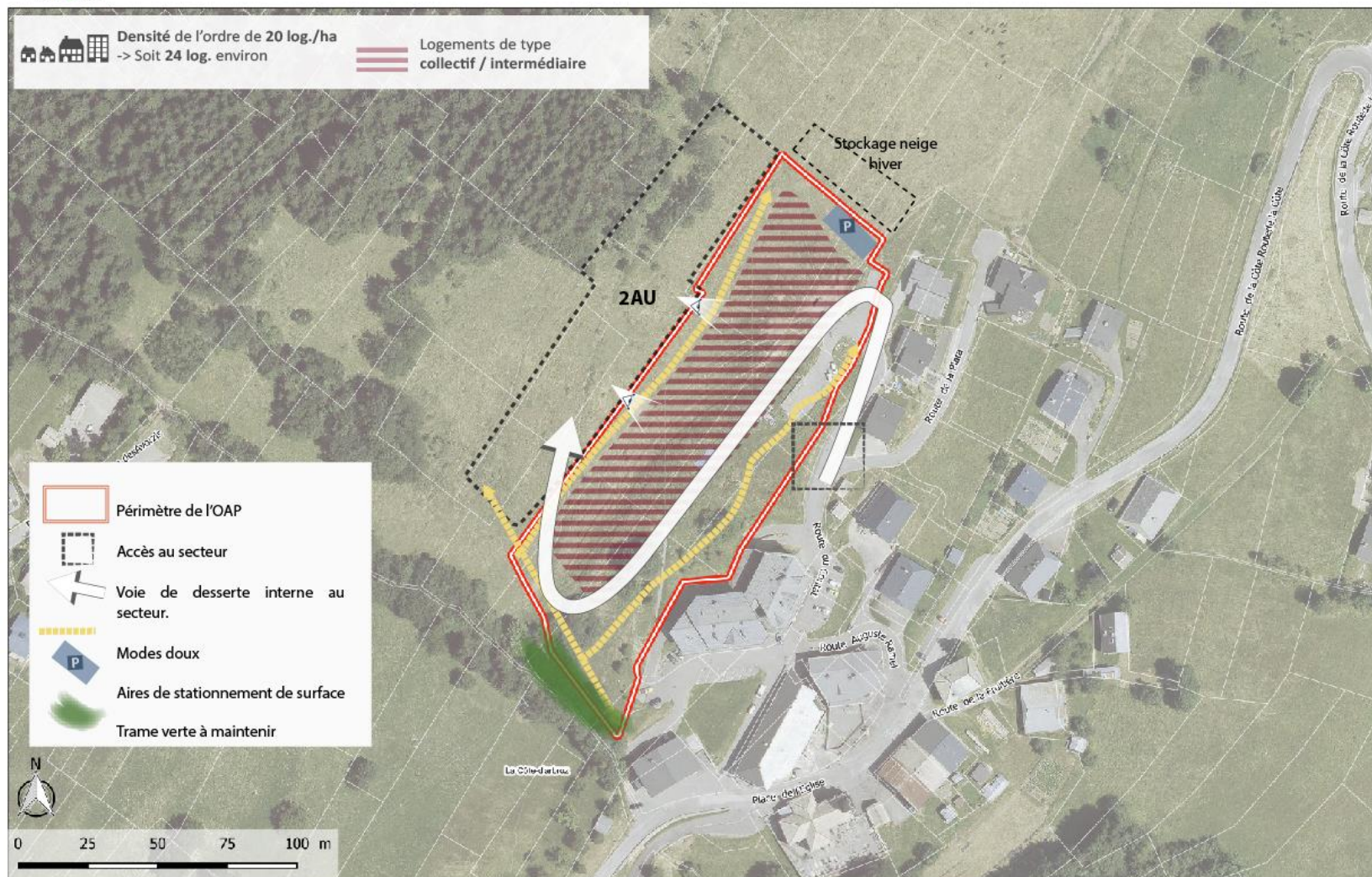
Schéma à titre illustratif - projet de ZAC- Atelier Axe

Traitement paysager / Espace collectif

Un espace collectif végétalisé fera office de coupure verte, offrant un cadre paysager, structuré et lisible depuis le secteur urbanisé en aval. Il s'agira d'exploiter la position du site pour bénéficier des vues ouvertes et remarquables sur la Vallée d'Aulps.

Les modes doux devront faire l'objet d'un traitement végétal : plantation de haie vivaces, arbres fruitiers, à l'image de l'ambiance paysagère de la commune et permettant d'agrémenter les déambulations au sein du futur quartier.

épode



14/24

OAP Paysage

L'OAP transcrit les intentions de projet de la commune du Col de l'Encrenaz. Les zones U et 1AU au sein de l'OAP sont couvertes par un PAPAG. L'ouverture à l'aménagement et l'urbanisation du site doit être soumise à une étude de projet globale, portant sur la totalité de la zone.

5. LCA03 – LE COL DE L'ENCRENAZ

5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► CONTEXTE PAYSAGER

En amont du chef-lieu, à la confluence du Mont-Chéry, sur le domaine skiable de les Gets et de l'espace protégé du Roc d'Enfer, le Col de l'Encrenaz est aujourd'hui un lieu fréquenté hiver comme été. Le Col, situé à 1420 m d'altitude, offre un paysage caractéristique de montagne avec des motifs paysagers d'alpage et de forêt de résineux. La colorimétrie chaleureuse l'été, oscillant entre le vert et le jaune doré, contraste avec la minéralité du Roc d'Enfer et son rocher d'un gris argenté.

La topographie du Col est assez tourmentée (excepté sur une partie plane et aménagée) et cela en lien avec les nombreux cours d'eau venant des versants du Mont Chéry notamment. Il s'agira de bien prendre en compte les cours d'eau dans le cadre de l'aménagement du Col.

Fermé l'hiver, le Col est animé par la remontée mécanique du Chéry Nord et les aménagements connexes de type snack et restauration rapide. Le ski de randonnée est également très pratiqué depuis le Col, d'autant plus que les restaurants d'altitude en piémont du Roc d'Enfer constitue un point d'étape obligé pour le randonneur.

Sur sa partie plane, les constructions forment une sorte de petit hameau du fait de l'alignement sur rue et de la mitoyenneté des constructions de part et d'autre de la voirie. Les constructions mitoyennes du Col transcrivent l'identité montagnarde de la Côte d'Arbroz (toits en 2 pans avec croupe, utilisation du bois et de la pierre), bien que certaines réhabilitations restent peu qualitatives dans le choix des matériaux. Un passage est également identifié comme retour ski aux pieds durant la saison hivernale : il s'agira de conserver cette fonctionnalité.

En second plan, derrière les constructions se situent des espaces artificialisés témoins de projets d'aménagements, laissant leur trace dans le paysage. Un bloc de béton correspondant aux anciennes fondations d'un hôtel git derrière les constructions et est particulièrement visible depuis l'arrivée du Col côté commune, créant un point noir paysager.



► **PERCEPTIONS PAYSAGERES**

Entrée depuis la Côte d'Arbroz : A l'entrée du Col, en venant depuis la Côte d'Arbroz, au premier plan se situent des espaces de stationnements composés de remblais. A ce jour, les stationnements sont sous-dimensionnés et très peu qualitatifs en saison estivale notamment. Pour autant, cette arrivée constitue un potentiel paysager en montrant une vue sur un paysage encore ouvert et préservé de l'urbanisation, dédié aux activités d'hiver et support d'une zone humide.

Entrée depuis la Route de Taninges : Excepté le télésiège du Chéry-Nord, l'arrivée au Col montre, au premier plan, un espace ouvert, sur le petit hameau. Des prairies humides se situent de part et d'autre de la route du Col. L'espace côté Mont Chéry fait office de front de neige l'hiver et de piste de luge. La commune souhaite conserver cette fonctionnalité. En revanche, la vue sur les délaissés artificialisés et les anciennes fondations constitue des éléments non qualitatifs.

Du fait de la topographie et de la végétation, il y a peu de vues remarquables sur le grand paysage depuis le Col.



► **EVOLUTION DU PAYSAGE**

La comparaison entre la vue aérienne de 1952 et aujourd'hui permet de retracer les évolutions majeures du paysage du Col. Les principales transformations sont l'aménagement du domaine skiable des Gets ainsi que l'avancée marquante des boisements concourant à fermer le paysage.

Les aménagements de stationnements sont très visibles, témoignant de leur mauvaise intégration paysagère.

La trame bâtie a, quant à elle, peu évolué : quelques constructions d'altitude côté Roc d'Enfer et quelques constructions dispersées au niveau du Col.



Géoportail comparaison 1952 et 2020

► **ANALYSE AFOM¹ POUR LE RENFORCEMENT ET LA REVELATION DE SES POTENTIALITES PAYSAGERES ET TOURISTIQUES**

AVANTAGES	FAIBLESSES
Localisation : Col porte d'entrée sur le domaine skiable des Gets par une remontée mécanique. Facilement accessible depuis la Côte d'Arbroz en hiver. Accessible depuis Taninges en été uniquement. Environnement Natura 2000 Roc d'Enfer et APPB, espace sanctuarisé d'une grand qualité environnementale et paysagère concourant à l'attractivité du site. Un arbre remarquable à préserver : érable conduit « en têtard ». Equipements, commerces Un snack sur le front de neige côté domaine skiable. Sur le Col un restaurant et quelques hébergements marchands mais majorité de résidences secondaires. Un restaurant d'altitude côté Roc d'Enfer facilement accessible. Agriculture Alpage côté Roc d'Enfer. Des activités montagne en lieu et place Itinéraire cycliste, vélo de route. Piste de ski de randonnée côté Roc d'Enfer Domaine skiable côté Mont Chéry Randonnée pédestre l'été Paysage : Espace d'une grande naturalité aux pentes herbagées. Ouvertures paysagères qualitatives du fait de l'absence de bâti, regroupé quant à lui sur le Col. Identité architecturale préservée. Foncier : La commune est propriétaire de la quasi-totalité des parcelles support du projet, et se questionne sur la mise en œuvre du projet : bail à la construction ? Cession du terrain ? Portage communal du projet ? Bail	Hébergement marchand : Très peu d'accueil séjour, une majorité de résidence secondaire créant un Col « vide » Stationnement : Des espaces de stationnement très peu qualitatif de type « terre-plein ». Aménagements : Des aménagement au coup par coup peu qualitatif. Absence de traitement des déblais et remblais. Espace du Col très peu structuré, très très imperméabilisé. Une topographie très tourmentée alternant creux et bosses, talweg. Une tendance à la fermeture du paysage. Présence d'un point noir paysager significatif correspondant aux anciennes fondations de l'hôtel

¹ Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

emphytéotique ? Il s'agira de mener une étude d'opportunité quant à l'exploitabilité du foncier communal au regard des potentialités touristique du site.	
OPPORTUNITES	MENACES
Valoriser l'ambiance pittoresque et bucolique du Col. Capitaliser sur l'identité du Col et s'appuyer sur l'offre existante Créer une vie collective à l'année sur le Col de l'Encrenaz	Dénaturation du Col du l'Encrenaz, par le succession d'aménagement au coup par coup Perte de son identité et donc de son attractivité touristique Atteinte humaine à l'écosystème du Col.

5.2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR LE RENFORCEMENT DES POTENTIALITES TOURISTIQUES DU COL DE L'ENCENAZ

La commune souhaite faire un Col un lieu de vie à l'année pour les habitants en aménageant une salle communale qui serait également un lieu d'accueil pour les manifestations sportives. En lien avec la volonté du gestionnaire du domaine skiable de Les Gets, de sécuriser l'enneigement, la commune est favorable à l'aménagement d'un lac d'altitude.

La gestion du stationnement constitue l'une des clés de réussite du projet.

La commune considère le Col comme un diamant brut dont le potentiel est à révéler.

Les objectifs recherchés :

Valoriser **les potentialités touristiques existantes** du site et renforcer l'offre d'accueil de grands événements et se doter d'un équipement favorisant la vie de village :

- Développer une offre touristique à l'année et renforcer la vie de village de la Côte d'Arbroz.
- La gestion la réorganisation et l'intégration paysagère du parc de stationnements.
- La création d'un effet de place et le renforcement de l'offre touristique au Col.

Objectifs transversaux :

Conserver **l'authenticité** du Col de l'Encrenaz et son caractère encore protégé tout en recomposant le paysage avec les éléments de projet.

La révélation des qualités paysagère du Col de l'Encrenaz par le renforcement de l'offre existante et l'embellissement du site.

Faire du Col un **point d'étape remarquable**, et affirmer son identité en tant que le lieu de quiétude et de ressourcement.

► LES INVARIANTS DU PROJET :

- Création d'une **salle communale** pour la vie de village et l'accueil de manifestations communale, culturelles, sportives, événementiel...
- L'implantation d'hébergements touristiques venant asseoir **l'effet de placette**
- La création d'un **lac artificiel** ayant également fonction de retenue collinaire pour la neige de culture du domaine skiable de Les Gets (SAGET)
- Réaliser une étude ciblant la clientèle et le type d'hébergements pouvant s'implanter au Col

5.3. LES PISTES D' ACTIONS

- RECOMPOSER LE PAYSAGE AU NORD DE LA PLACETTE EN Y INCLUANT LES PLATEFORMES DE STATIONNEMENT AVEC REMISE EN SCENE DES RUISSEAUX, DE LA FORET ET DES ESPACES DE PRAIRIES DE MISE A DISTANCE.

Intégration paysagère des stationnements :

- Les stationnements doivent être repensés pour être intégrés au site, avec une conception paysagère ménageant ou révélant les structures fortes du site tels que le cheminement des ruisseaux, la réouverture paysagère du col.
- Il s'agira de limiter les terrassements et de rechercher un dispositif d'unités en poches graduellement aménagées.

Emplacement du lac :

- Sa localisation nécessite une étude paysagère et environnementale plus approfondie, en lien avec la présence du cours d'eau et l'emplacement des stationnement sur des espaces actuellement boisés et les talwegs en place.
- Il s'agira de concevoir le lac dans un esprit d'aménagement de nature s'intégrant dans le contexte paysager du site : forme, dimensionnement, aménagements associés.
- Les cheminements piétons et aménagements connexes participeront à l'insertion de lac dans son contexte paysager.

Les remblais des stationnements existants ainsi que les déblais potentiels dû à l'implantation du lac pourront être réutilisés pour l'implantation des stationnements futurs.

- STRUCTURATION DE LA TRAME BATIE DU COL

La création d'un effet de placette

- **L'implantation de la salle communale** est pressentie perpendiculairement aux constructions existantes, qui couplée à l'implantation de l'hôtel à l'amont vient créer un effet de place.
- Le projet d'accueil touristique pourrait être adossé d'un côté sur la placette. L'hébergement marchands (hôtel ou autres) fera office de point d'appel et viendra boucler l'urbanisation du secteur, gardant pour principe la concentration du bâti.
- Les gabarits, implantation et volumes devront reprendre l'architecture traditionnelle et s'intégrer au site
- Le revêtement au sol de la place devra être entièrement revu
- Conserver une double fonctionnalité hiver/ été et prendre en compte le retour ski au pieds.

Le projet d'hébergement touristique

La typologie de l'hébergement est à approfondir en lien avec le contexte paysager du site et l'offre sur place. L'hébergement envisagé devra participer à la quiétude du site et confirmer sa fonction de point d'étape remarquable.

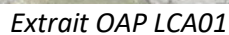
- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agira de prendre en compte les cours d'eau existants et les zones humides éventuelles sur la partie nord du site notamment par une étude complémentaire.

La lisière forestière et la prairie sont deux motifs paysager à restaurer.

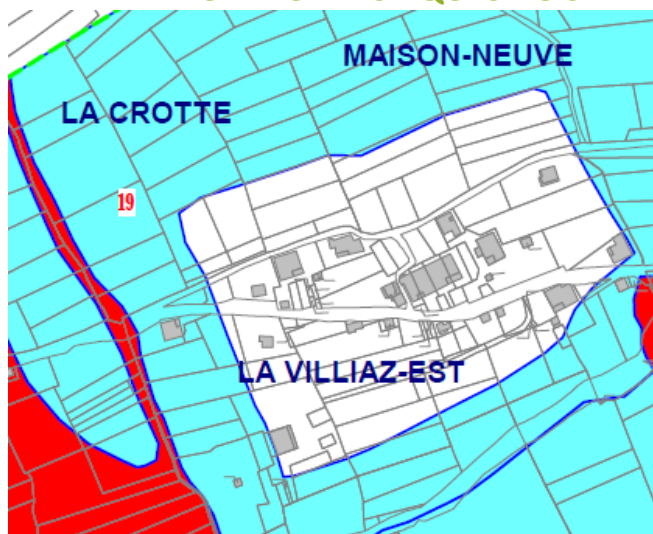


Intentions d'aménagements sur le Col de l'Encrenaz



7. LCA02- LA VILLIAZ EST – 0,39 HA

7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE



Le hameau de la Villaz situé non loin du chef-lieu, via la route du Col. Très pentu, le site constitue une dent creuse qu'il s'agit de densifier. L'ambiance paysagère du hameau offre un cadre intimiste et de qualité (vue ouverte, naturalité).

Le site est exempt de risques excepté sa partie est, en zone bleu et soumis à un risque de glissement de terrain modéré (voir règlement du PPR).

► A RETENIR

Situation-armature	Hameau stratégique
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Route du Col
Desserte réseau d'eau potable	Desservi
Topographie-pente moyenne	35%
Densité	20 logts/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Densifier le hameau et boucler son urbanisation

Renforcer la trame bâtie et rechercher la meilleure implantation possible dans la pente.

Accueillir des habitants permanents

7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Densité de l'habitat : 20 logements/ hectare

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

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **10 logements** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est conditionnée à la modification du PLUi-H.

7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès se fera par le Route du Col côté aval du site.

Voirie : la voirie reliera l'amont et l'aval du site.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions.

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

Gabarit, implantation et style architectural des constructions

Les constructions devront respecter les gabarits des bâtis alentours et auront un aspect de type chalet. Le sens des faîtages devra également être cohérents avec les implantations existantes.

L'aspect des constructions sera cohérent avec le style architectural de la Villiaz. L'utilisation du bois est prégnante.

Les toits seront en deux pans minimum

En raison de la forte pente du site les constructions s'adapteront au terrain naturel.

Traitement paysager

Les abords du site feront l'objet d'un traitement paysager, alternance transparences visuelles et plantations (essences locales).

L'objectif est de trouver l'équilibre entre gestion des vis-à-vis et ouverture visuelle.

Les stationnements mutualisés et la voirie devront être le moins perceptible possible.

Les déblais et remblais seront, dans la mesure du possible limités.

