

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Le Biot



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

- 5.1.9 -

SOMMAIRE

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...	4
1.1. CONFORT THERMIQUE	4
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	5
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	5
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	7
2. PHASAGE DES OAP.....	8
3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LE BIOT.....	9
4. BIO 01- RICHEBOURG ECO – 1,5 HA	10
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	10
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	12
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	12
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	13
5. BIO 02- RICHEBOURG HAB – 0,8 HA	15
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	15
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	16
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	16
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	17
6. BIO 03- CHEF-LIEU – 3,11 HA	19
6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	19
6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	20
6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	20
6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	20
7. BIO 04- CHEF-LIEU – 0,7 HA	22
7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	22
7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	23
7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	24
7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	24
8. BIO05 – LE COL DU CORBIER.....	27
8.1. CARACTERISTIQUE DU SITE.....	27
8.2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REQUALIFICATION PAYSAGERE DU COL DU CORBIER	33
8.3. LES PISTES D'ACTION DE REQUALIFICATION PAYSAGERE DE COL DU CORBIER.....	33
8.4. AUTRES PISTES D' ACTIONS ENVISAGEES.....	36

PREAMBULE

La commune de Le Biot est identifiée au sein de l'armature territoriale, comme village-bourg.

Sa position centrale au territoire, la présence de commerces services de proximité et d'équipements administratifs et éducatifs et la proximité de station internationales confère une attractivité résidentielle à la commune.

La zone économique de Richebourg de compétence intercommunale est également un secteur à enjeux sur la commune car pôle d'emploi local. Ce secteur vise ainsi à être développé, et dédié à l'artisanat, en lien avec le projet de territoire de la Communauté de Communes du Haut-Chablais.

Les OAP traduisent les objectifs suivant du PADD :

- *Objectif 5 : Mettre en place une stratégie économique propre aux caractéristiques géographiques du Haut Chablais : organiser le développement artisanal, à travers des extensions maîtrisées*
- *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).

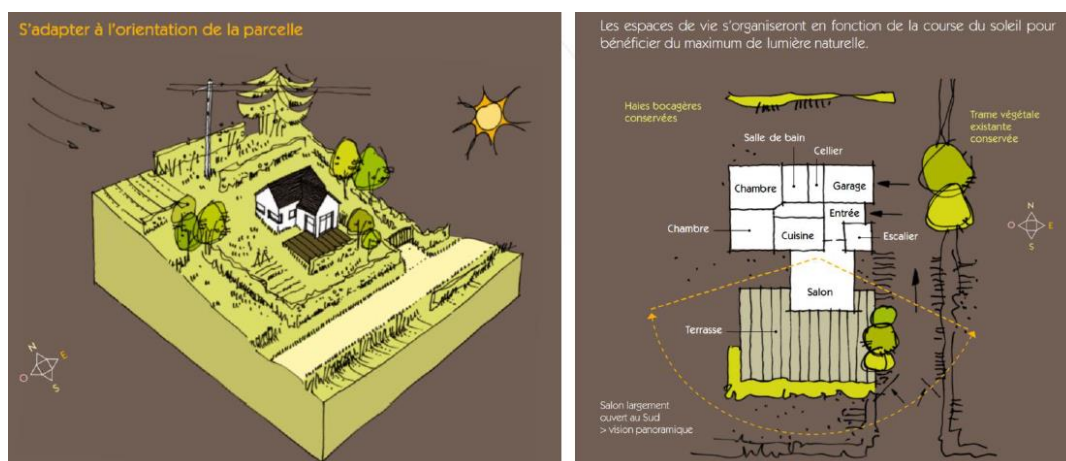


Image à titre illustratif

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.

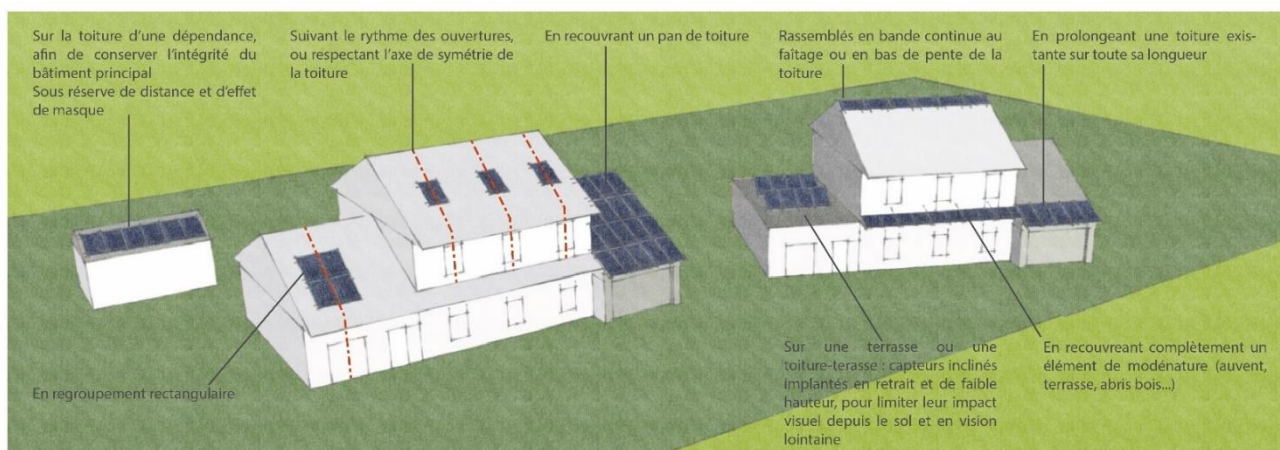


Image à titre illustratif

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.

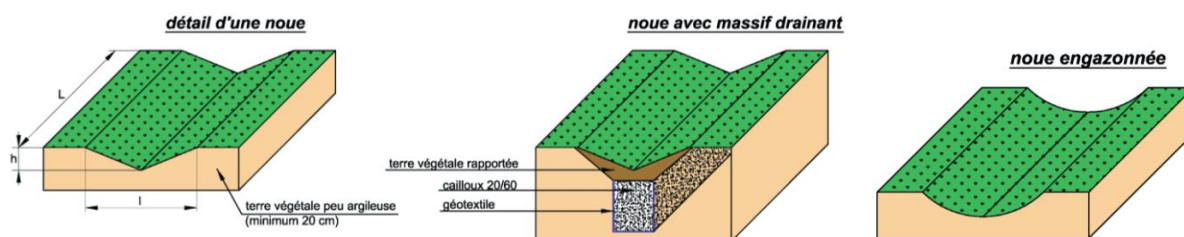
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

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

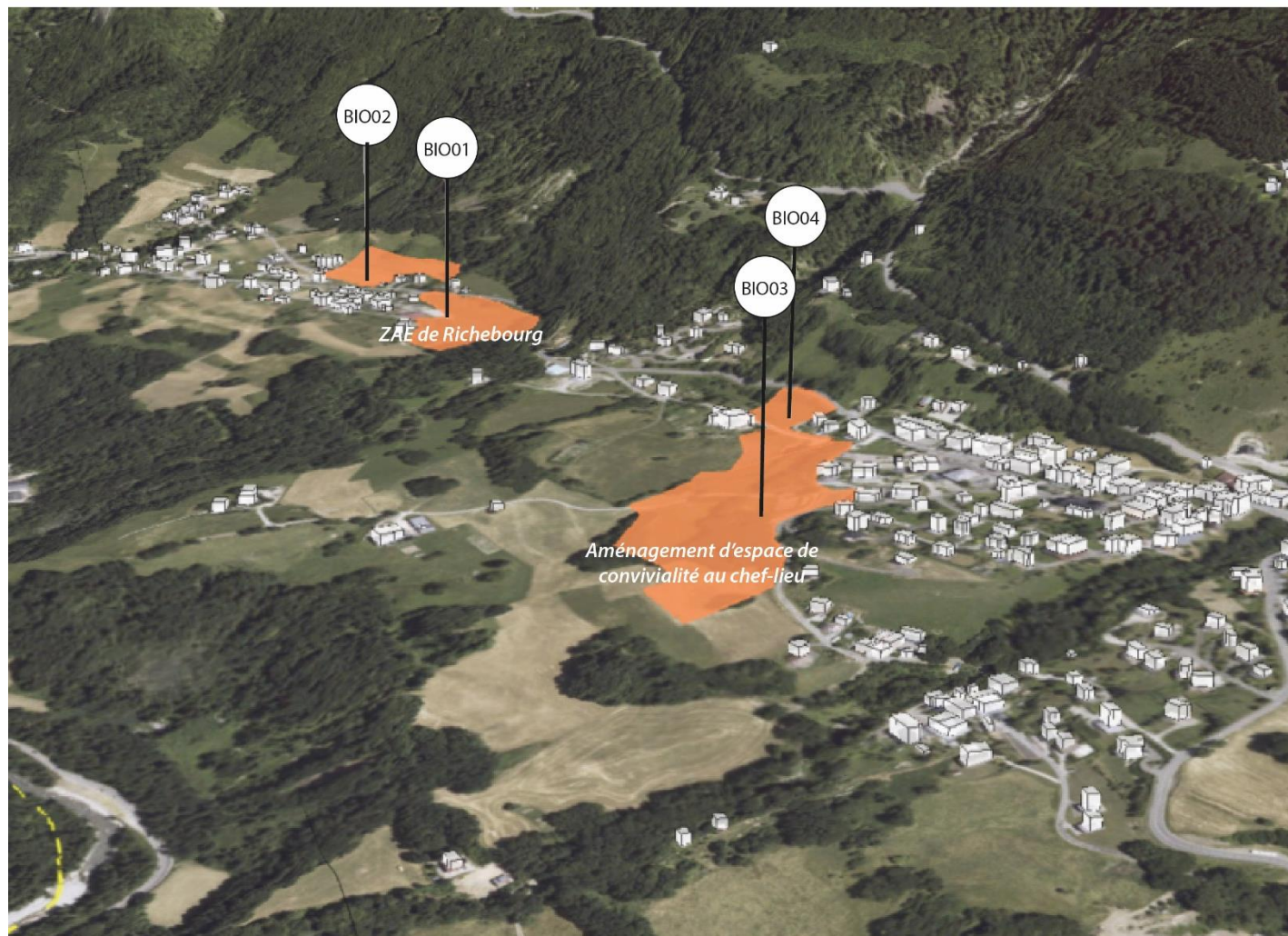


ii/ Reyvroz

2. PHASAGE DES OAP

La commune du Biot n'est pas concernée par le phasage inter-OAP

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LE BIOT



LES OAP DE RICHEBOURG

4. BIO 01- RICHEBOURG ECO – 1,5 HA

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site, destiné à accueillir des activités économiques à vocation artisanale, se situe en extension continue avec le hameau de Richebourg. La pente très modérée décline progressivement depuis la RD32. Un talus abrupt borde le site en limite EST. Seule la partie en talus du secteur est concernée par la carte d'aléas, qui recense un phénomène de glissement de terrain/fluage dont l'intensité est qualifiée de faible (G1).

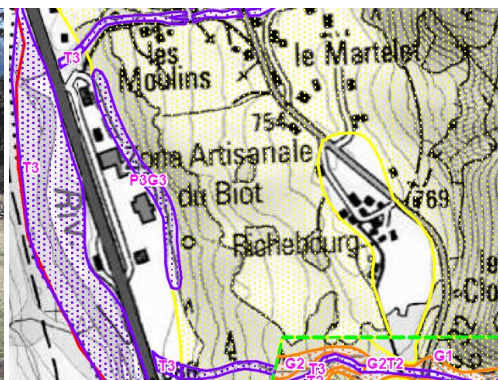
La vue sur le grand paysage est remarquable depuis le bas du site, induisant la prise en compte des covisibilités avec les communes situées sur le versant opposé (La Baume, Seytroux). Un front boisé borde le site.



Accès au site depuis la RD32



Vue du site depuis la RD32



Vue sur le talus bordant la RD32 et le front boisé délimitant le site OAP et extrait de la carte d'aléas de Le Biot- DDT 74

FONCIER

AUCUNE MAÎTRISE FONCIÈRE SUR LE PÉRIMÈTRE,
SURFACE BRUT URBANISABLE 2 HA

LOI MONTAGNE

CONTINUITÉ RESPECTÉE À 60 M, CONSTRUCTIBILITÉ
ENVISAGEABLE APRÈS APPORBATION DU PLU EN
COURS DE RÉVISION

TOPOGRAPHIE

CONSTRUCTION DIFFICILE SUR LA FRANGE EST DU
PÉRIMÈTRE

ENVIRONNEMENT

PAS DE ZONAGES SENSIBLES OU DE MILIEUX
FRAGILES IDENTIFIÉS SUR LE PÉRIMÈTRE

ACCESSIBILITÉ

CONNEXION A LA RD 32 AU NIVEAU DU CARREFOUR
NORD

RISQUES

SECTEUR A FAIBLES ALEAS RISQUES NATURELS

DOCUMENTS D'URBANISME

LES DOCUMENTS D'URBANISME EN COURS DE
RÉVISION, DEVONT INTÉGRER LA FUTURE
VOCATION DU PÉRIMÈTRE

NOTE GLOBALE

SITE À FORT POTENTIEL POUR L'ACCUEIL
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Extrait Etude de faisabilité des ZAE – ELAN2016

► A RETENIR

Situation-armature	Commune Village-bourg- Richebourg : hameau stratégique
Destination	Economie-artisanat
Zonage du PLUi-H	1AUx
Desserte voirie	Depuis le RD32
Desserte réseau d'eau potable	
Topographie-pente moyenne	Un talus abrupt puis une pente progressive avec faible pourcentage
Densité	Non concerné.
Ouverture à l'urbanisation	Au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux
	Gouvernance : CCHC

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Soutenir le développement économique et l'emploi du Haut Chablais

Aménager un site de qualité pour l'implantation des activités artisanales et renforcer la mixité des usages entre espaces habités et économiques

Créer un espace de coworking pour les habitants permanents.

Sécuriser l'accès et la desserte routière depuis la Route Départementale 32

Permettre la desserte piétonne du secteur

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : L'environnement immédiat du site permet d'apprécier une mixité d'usages. La trame urbaine est relativement dense sur le village de Richebourg, cependant les constructions à vocation d'artisanat existantes sur le hameau contrastent du fait de leur implantation éclectique. Les volumes des constructions sont plutôt rectangulaires, avec un rez-de-chaussée surélevé. Les toits sont en deux pans.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : **Opération d'aménagement d'ensemble**

➔ L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès au site se fera par la Route Départementale 32, dont l'aménagement et la sécurisation sont inscrits au PLU (révision 17/10/17). L'accès au site permet également de connecter Richebourg SUD au chef-lieu via l'ancienne route de Thonon-les-Bains.



Voirie : La voie de desserte interne constitue l'unique accès au site, et dessert la totalité des lots à bâtir. La pente relativement faible et la localisation du site en contrebas de la RD32 garantissent son insertion paysagère. La voirie permettra la desserte des lots à bâtir.

Une aire de retournement vient terminer l'accès.

Le gabarit de la voirie devra être cohérent avec les aménagements projetés sur le site et les activités envisagées.

L'extension se réalisera sous couvert de réaménager le carrefour pouvant potentiellement desservir deux secteurs de projet : la future ZAE et le futur quartier sur le coteau, cf. OAP BIO-02.

Stationnements : Une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir. Les stationnements visiteurs seront mutualisés.

Modes doux : Une desserte piétonne reliera Richebourg au chef-lieu.

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

Gabarit et implantation des constructions : Les constructions seront plus longues que haute et respecter les hauteurs prévues dans le règlement écrit de la zone 1AUx.

Le programme s'insère en extension d'un espace mixte, comportant des constructions artisanales et d'habitat.

La forme des bâtis devra être simple :

- Les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et le contexte bâti environnant, en lien avec le règlement de la zone.
- Les toitures des constructions principales devront être en deux pans, et être réalisées en bac acier de teinte gris terre ou en accord avec le règlement de la zone 1AUx
- Les toitures devront être traitées comme une cinquième façade, en lien avec l'inclinaison du terrain naturel et la vue plongeant depuis la RD32.
- La totalité des façades aura un aspect fini et les teintes employées devront être accordées au contexte environnant.
- Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Traitement paysager

Les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive.

Le talus en contrebas de la RD32 et en limite EST du secteur devra être conservé.

Les boisements situés en limite de site jouent le rôle de tampon et garantissent l'insertion paysagère et l'impact visuel induit par le développement du site. Ils devront être préservés ou (re)créés en limite SUD du tènement.

La limite NORD-OUEST du site, assurant la limite avec les espaces bâtis jouera un rôle d'espace « tampon ». Une bande de trois mètres de large sera réservée pour la création d'un espace vert et paysager assurant la transition entre deux tissus bâtis.

[illegible]

Situation-armature	Commune Village-bourg- Richebourg : hameau stratégique
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUc
Desserte voirie	RD 32
Desserte réseau d'eau potable	
Topographie-pente moyenne	17% de pente
Densité	30 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Conforter le hameau de Richebourg en structurant et épaississant la trame urbaine existante
Permettre et soutenir le développement de la zone artisanale en proposant des emplois locaux
Relier Richebourg au chef-lieu en sécurisant la desserte routière et piétonne du secteur
Proposer une offre de logements à proximité du village bourg.

5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain : Le site jouxte l'enveloppe urbaine de Richebourg et constitue l'entrée du hameau en venant depuis le chef-lieu. Les formes urbaines dominantes sont la maison individuelle avec rez-de-chaussée surélevé en R+1+C et l'individuel groupé. Leur implantation dans la pente nécessite des décrochés de volumes et permet d'optimiser le foncier disponible.

Densité de l'habitat : 30 log/ha

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

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 20 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.

5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès au site se fera depuis la RD 32, en bifurquant sur la route du Martelet. En tout état de cause, l'accès devra être sécurisé car débouchant sur la RD 32. Il s'agit d'envisager de sécuriser le carrefour à venir, en lien avec le développement de la zone artisanale sur la partie aval.

Voirie : La voie de desserte principale devra prendre en compte les contraintes naturelles du terrain, liées à sa topographie. Des voiries secondaires constitueront des accès mutualisés aux constructions. Il s'agit de limiter au maximum la desserte interne à l'opération afin de réduire l'impact des aménagements.

Stationnements : les stationnements seront intégrés aux constructions. Tous les stationnements visiteurs seront mutualisés.

Modes doux : En cohérence avec l'OAP économique sur Richebourg SUD, il s'agit de relier le secteur au chef-lieu par l'ancienne route de Thonon.

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

Gabarit et implantations des constructions

La forme des bâtis devra être simple :

Le gabarit des constructions ne peut excéder R+1+C. Le rez-de-chaussée pourra être surélevé.

Les hauteurs et volumes bâtis devront s'insérer dans la pente. Des décrochés de volumes sont à prévoir faisant écho aux volumes des constructions voisines.

L'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel et à l'implantation des constructions environnantes. Ainsi, les constructions devront s'implanter dans le sens de la ligne de pente, à savoir que le faîtage devra être perpendiculaire aux courbes de niveau.

Les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et le contexte bâti environnant, en lien avec le règlement de la zone.

Les toitures devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions principales devront conforme au règlement de la zone.

La totalité des façades aura un aspect fini et les teintes employées devront être accordées au contexte environnant.

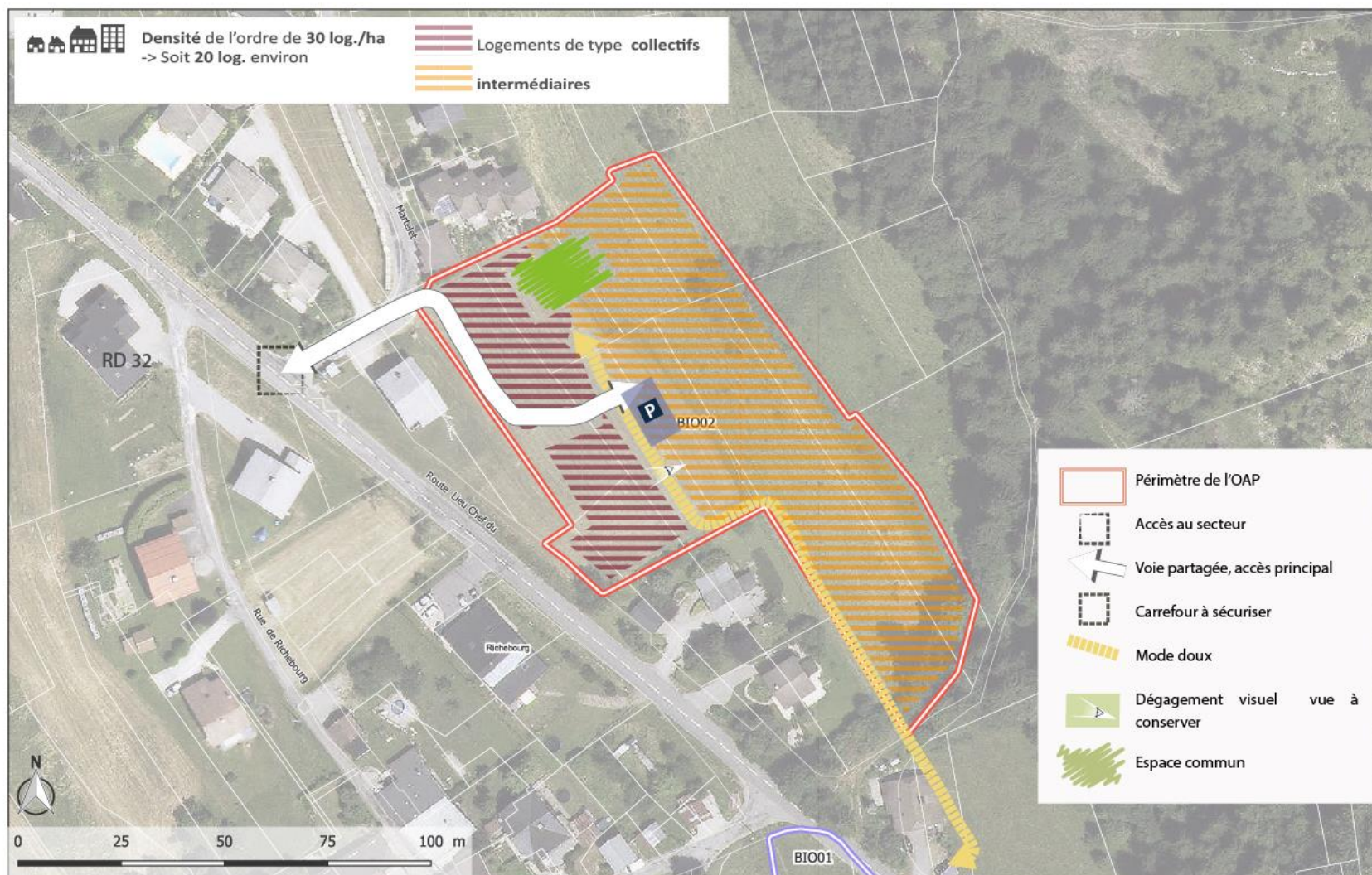
Traitement paysager

L'aménagement des espaces interstitiels devra être simple et valoriser le caractère ouvert du paysage.

Les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive.

Les stationnements devront être le moins visible possible et seront systématiquement paysagers : plantation de végétaux, revêtement, emplacement...

Les vues sur le grand paysage doivent être accessibles depuis chaque construction.



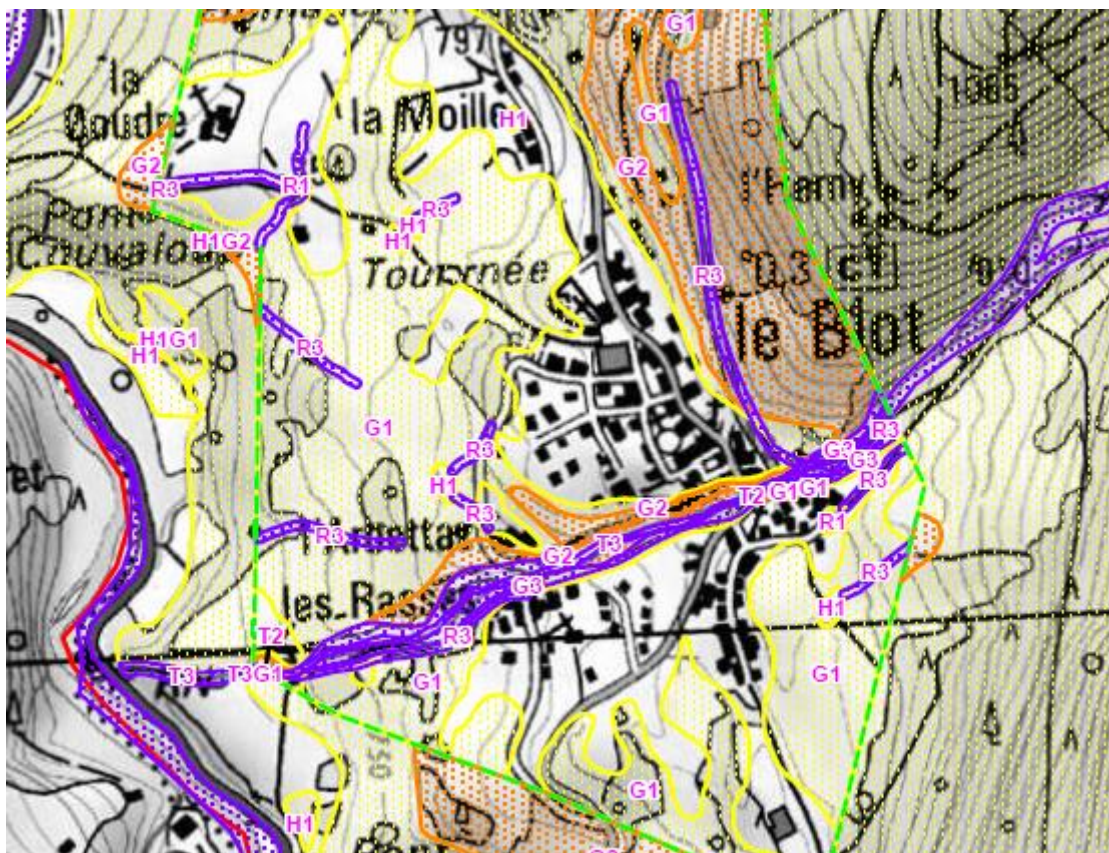
LES OAP DU CHEF-LIEU

6. BIO 03- CHEF-LIEU – 3,11 HA

6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe à l'entrée sud du chef-lieu et est accessible à pied par le chemin rural de l'Arbettaz. Le terrain constitue aujourd'hui un pré de fauche ainsi qu'un front boisé remarquable. Le site constitue un espace vert qualitatif en partie non aménagé aujourd'hui.

Aucun aléa n'est recensé sur le secteur envisagé.



Carte des aléas

► A RETENIR

Situation-armature	Village-bourg
Destination	Equipements
Zonage du PLUi-H	1AUe
Ouverture à l'urbanisation	Au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Renforcer la polarité communale et le « vivre ensemble » par l'aménagement d'un espace de loisirs. Il s'agit de valoriser le cadre d'usages des habitants permanents par l'aménagement de jardins familiaux/partagés, l'aménagement d'espace de loisirs et récréatifs, la création d'un parcours nature et détente en entrée/au sortir du village.

De plus la commune a pour objectif :

- D'aménager sa propre salle des fêtes/ salle multiactivités,
- De marquer et aménager l'entrée au village

6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le site projet à l'entrée sud du chef-lieu.

Seuls les aménagements et les structures légères liées aux activités autorisées, devant prendre en compte le caractère naturel des lieux sont autorisés.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ L'ouverture du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès sera piéton se fera par le chemin de l'Arbettaz ainsi que le chemin du Biot à Urine.

Voirie/modes doux : L'accès à la Salle Multiactivité se fera par la route de l'Arbettaz.

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

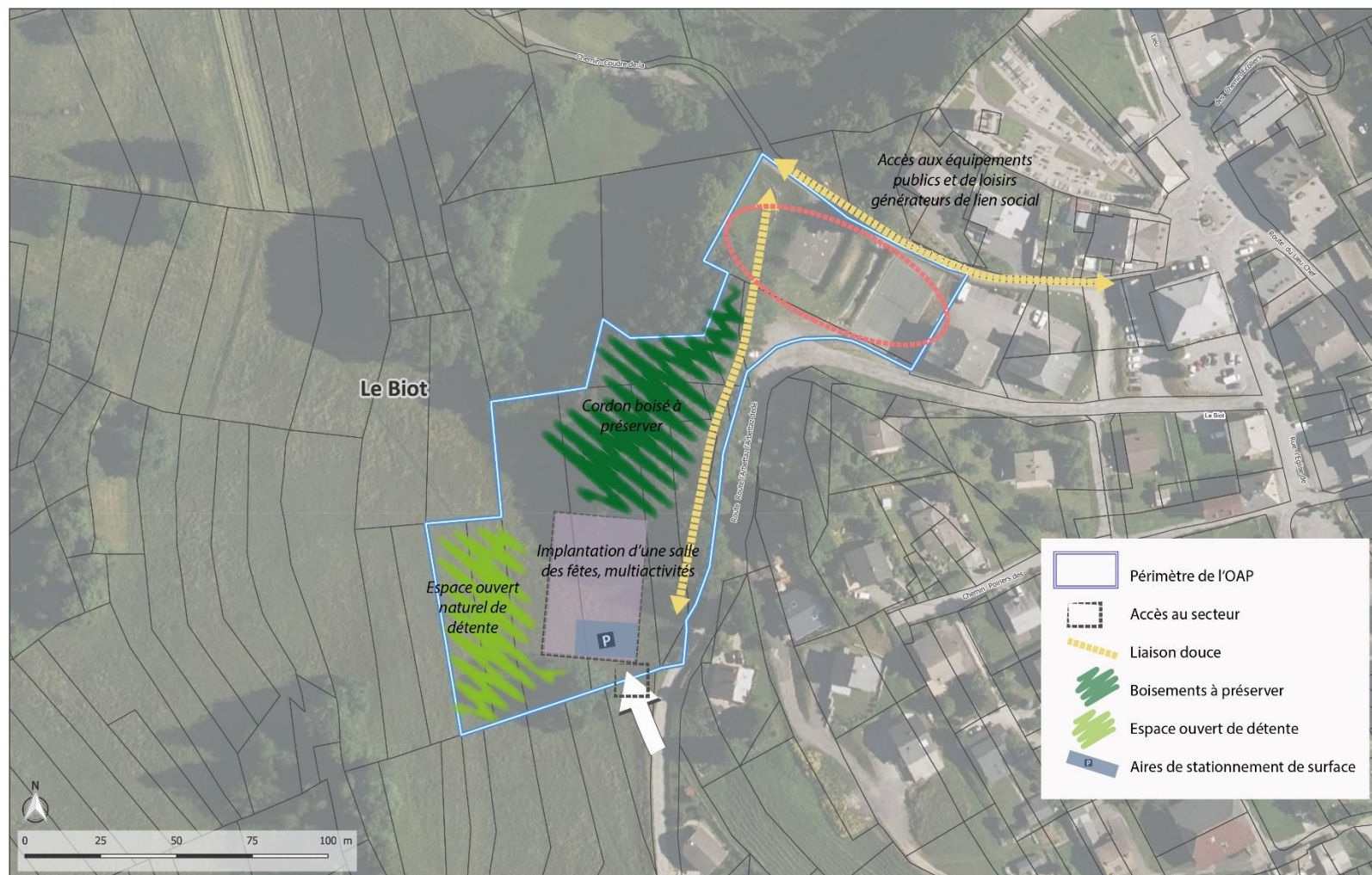
La salle multiactivité devra être intégrée au paysage et aménagement futurs. Afin d'optimiser l'emprise foncière du projet, la salle multiactivité pourrait s'implanter le long de la Route de l'Arbettaz et comprendre un volume en R+1+c, avec sur son toit un principe de parvis belvédère et stationnement.

L'aménagement des espaces extérieurs privilégiera la simplicité des formes, volumes et toiture.

Les aires de stationnement doivent être à l'air libre, réalisées en matériaux perméables. Elles seront implantées si et seulement si elles sont nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet.

L'aire de détente et de loisirs si elle est aménagée devra comprendre des aménagements réversibles, préservant la vocation agricole du site. Cela renforcera la dimension paysagère du site.

Le front boisé devra être conservé en tant qu'élément paysager caractéristique.



7. BIO 04- CHEF-LIEU – 0,7 HA

7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► A RETENIR

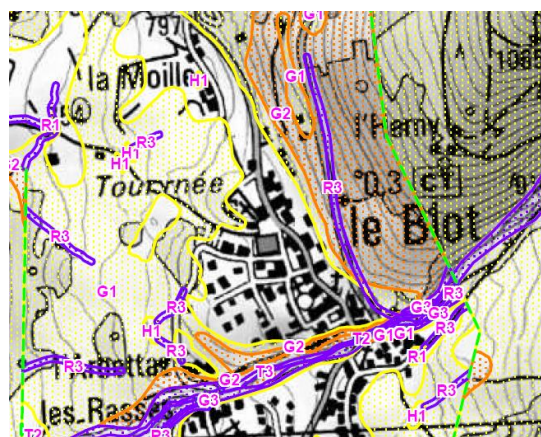
Situé à l'entrée du chef-lieu, le site est pentu notamment sur sa partie amont. La partie aval est quant à elle très chahutée et hétérogène. Celui-ci se localise entre la RD32 et la route Napoléon, en continuité de la trame urbaine existante, présentant une accessibilité aisée.

Une vue ouverte s'offre sur le versant opposé et sur un paysage montagneux.



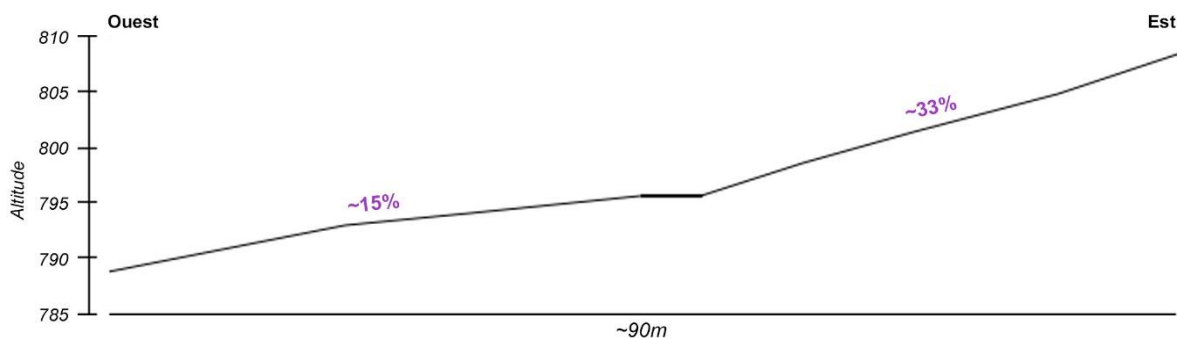
Vues sur le site OAP

Concernant les risques, le site jouxte une zone identifiée comme étant en aléa faible de glissement de terrain.



Carte des aléas

La parcelle présente une topographie très variée, avec une pente orientée dans l'ensemble à l'ouest et des variations locales, notamment sur la partie basse (partie ouest) qui est très vallonnée. Cette partie ouest présente une pente moyenne de 15% alors que la partie est présente, elle, une pente plus importante, en moyenne de 33%.



Situation-armature	Village-bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUC et 2AU
Desserte voirie	Route Napoléon, et D 32.
Desserte réseau assainissement	Réseau EU sur la route Napoléon
Desserte réseau d'eau potable	Réseau AEP existant sur la route Napoléon
Topographie-pente moyenne	Voir profils altimétriques ci-après
Densité	30 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la totalité de la zone

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Répondre aux besoins de structuration de la commune en termes de logements et d'équipements

Diversifier l'offre de logement au chef-lieu et permettre d'accueillir une population jeune par des logements abordables en optimisant le foncier

7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le secteur est en entrée du chef-lieu. Les bâtis alentours ont une vocation d'habitat. Leur aspect type chalet avec rez-de-chaussée surélevé, n'excède pas un étage, plus combles et les toits sont en deux pans. L'orientation des faîtages, perpendiculaire aux courbes de niveau indique une bonne intégration dans la pente.

Logements : il s'agit de logements intermédiaires ou petits collectifs, avec des typologies répondant aux besoins de jeunes ménages

Salle-multifonction : Il s'agit d'une salle communale d'environ 400 m² d'emprise au sol devant répondre à plusieurs usages. Usage récréatif et éducatif (spectacle, scolaire) ainsi qu'un usage de loisirs (associations sportives et culturelles).

Densité de l'habitat et typologies : 30 log/ha

Condition d'ouverture à l'urbanisation : L'aménagement proposera la réalisation d'environ 20 logements sur l'ensemble du périmètre. Une évolution du PLUi sera nécessaire pour le secteur en 2AU.

7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera par l'ancienne route de Napoléon.

Voirie : Il s'agit de réaliser des accès aux constructions futures. Les accès seront dans la mesure du possible mutualisés, notamment lorsque deux constructions sont mitoyennes ou présentent des conditions d'accès similaires.

Stationnements : Se conformer au règlement de la zone 1AUc.

Modes doux : Un cheminement piéton qui assure une liaison entre le chef-lieu, l'école et la salle multifonction doit impérativement être réalisé dans le même moment que l'aménagement de la salle.

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

Gabarit des constructions de logements

Le gabarit des constructions ne peut excéder :

- R+2+C pour la partie aval du site,
- R+1+C pour la partie amont du site.

Le rez-de-chaussée pourra être surélevé.

Les hauteurs et volumes bâtis devront s'insérer dans la pente.

L'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel et à l'implantation des constructions environnantes. Ainsi, les constructions devront s'implanter dans le sens de la pente.

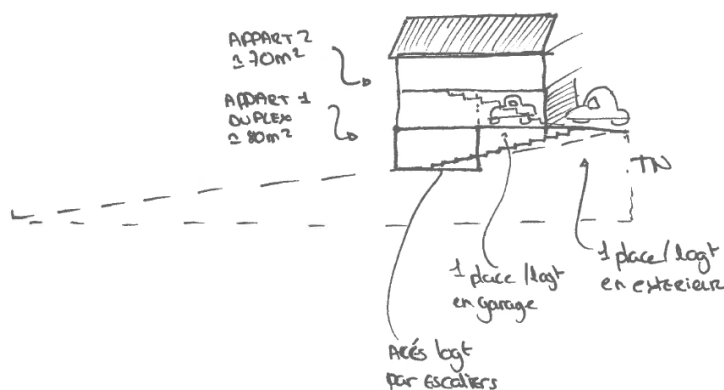
L'implantation des constructions se fera en bordure de voirie, permettant de structurer le front urbain.

Les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et le contexte bâti environnant, en lien avec le règlement de la zone.

La forme des bâtis devra être simple :

Les toitures devront être traitées comme une cinquième façade et se conformer au règlement de la zone 1AUC.

La totalité des façades aura un aspect fini et les teintes employées devront être accordées au contexte environnant.



Coupe de principe - logements intermédiaires intégrés dans la pente avec stationnement

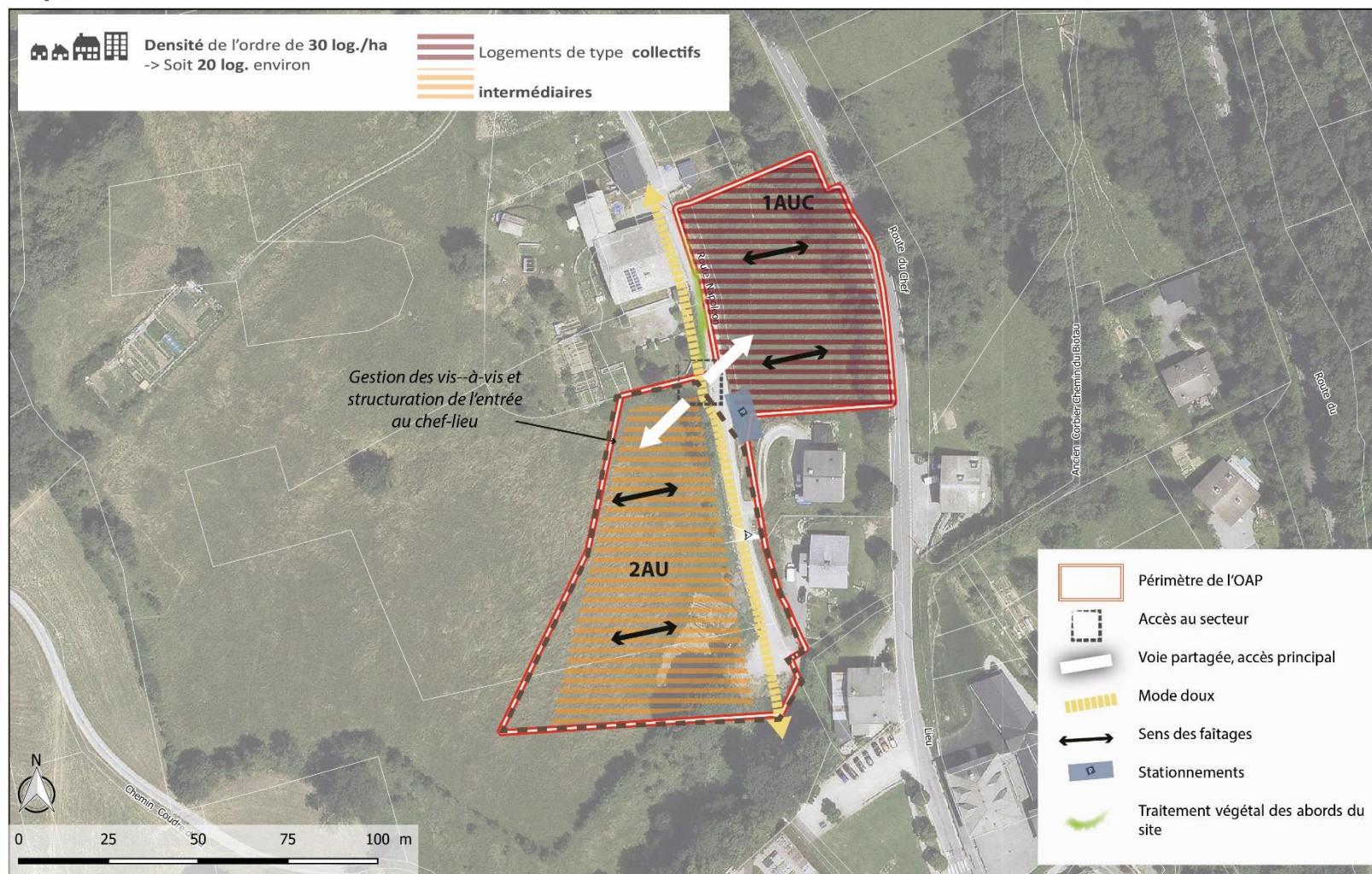
Traitement paysager

L'aménagement des espaces interstitiels devra être simple et valoriser le caractère ouvert du paysage. Les vues sur le grand paysage doivent être accessibles depuis chaque construction.

Les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, avec des espèces végétales s'accordant avec les espèces locales. Les stationnements devront être réalisés en matériaux perméables, garantissant l'infiltration et le bon écoulement des eaux pluviales.

Les terrassements seront limités et les constructions intégrées dans la pente, afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Le Biot- OAP BIO04 - 8 200 m²
Zone PLUi: 1AU (0.3 ha) et 2AU (0.5 ha)



Esprit du projet

OAP Paysage

8. BIO05 – LE COL DU CORBIER

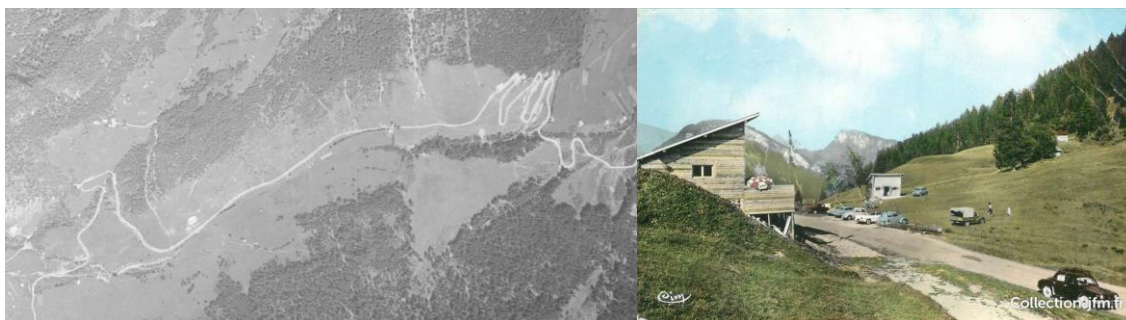
8.1. CARACTERISTIQUE DU SITE

Le Col du Corbier est remarquable par sa position géographique et symbolique, puisqu'il marque le passage d'une vallée à l'autre tout en offrant des vues sur le grand paysage.

► EVOLUTION DU PAYSAGE DU COL ET HISTORIQUE DE LA STATION

L'évolution du paysage couplée à l'histoire du Col du Corbier permet de mettre en lumière le contexte au sein duquel s'inscrit projet de développement touristique.

Toutes les photos aériennes sont issues de géoportail. L'historique du Col est inspiré du site ci-après. <https://stationsfantomes.wordpress.com/author/simonvicenzo/>



Col du Corbier – 1952

Col du Corbier- 1965-Collection JFM

La vue aérienne de 1952 montre un espace ouvert et pâturé sur le Col du Corbier, dès les années 1960 un tourisme s'installe au Col, comme le montre la carte postale, tout en restant résiduel. La carte postale montre également une fréquentation historique estivale du Col du Corbier.

Dès 1966, Henri Teninge commande à la société Montaz Mautino un téléski à perches fixes qui sera installé au col, en face de son restaurant « Chez Henri ». Cet appareil de 200 m de long était doté de pylônes tripodes et alimenté par un groupe électrogène. Le 1^{er} concours de ski de la station est organisé cette même année avec l'aide du maire de l'époque, Georges Premat. Deux ans plus tard, le ski club du Biot est créé et la flamme olympique passe au col.

Le 23 janvier 1970, les communes de Le Biot et de Bonnevaux s'unissent en créant le « Syndicat Intercommunal pour le développement touristique du Col du Corbier ». Sont alors créés 4 nouveaux téléskis, un chalet hors-sacs, une école de ski et 3 km de pistes supplémentaires qui ouvriront dès les prochaines vacances de Noël.

Col du Corbier 1973

Dès les années 1970, la route actuelle est aménagée, facilitant l'accessibilité au Col du Corbier. Le front boisé est stable, montrant une activité pastorale historique et bien ancrée sur le territoire. Une équipe d'architectes est par ailleurs chargée de concevoir les plans d'un vaste lotissement en contrebas du col. L'hiver 1971-1972 constitue la première saison officielle de la station du col du Corbier. La photo aérienne de 1973 laisse deviner l'emprise des téléski et les travaux engagés à l'aval du Col (route, d'accès notamment).

La station change de nom en 1975, Le Col du Corbier devient Drouzin le Mont. Au tout début des années 80, le syndicat envisage d'installer un télésiège sur le domaine mais le dossier est refusé en raison de l'enneigement trop modeste du site. La station continue de se développer avec la construction de nouveaux chalets puis la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui permet la création de 300 logements, soit 1000 lits cf. vue aérienne de 1984. Les pistes se sont progressivement élargies, destinés à absorber le flux skieurs induit par la présence du lotissement.

Col du Corbier 1984 - Col du Corbier 1993

En 1990, deux télésièges, nommés « Drouzin » et « Carrés », sont mis en place pour offrir du ski en altitude au pied de la Pointe de Cercle. La station comporta jusqu'à 20 pistes de ski. Cependant, le début des années 1990 montre des difficultés de financement (surendettement) et engage le déclin de la Station de Drouzin le Mont, faute d'un nombre de lits touristique suffisant.

Fin 1998, les équipements reviennent à un promoteur immobilier, Michel Vivien (SARL « Développement Drouzin-le-Mont »). La convention d'affermage établit stipule qu'il doit assurer le fonctionnement et l'entretien des installations sur une période d'au moins 18 ans

Col du Corbier – 2000 – Retenue collinaire et logements nouveaux.

Courant 2000, une retenue collinaire de 20 000 m³ est construite pour alimenter un réseau d'enneigeurs et une piste de luge d'été est créée et de nouveaux logements sont construits (environ

500) au pied des pistes. Les skieurs fidèles et le faible nombre de résidents secondaires ne suffisent pas à assurer la rentabilité de la station.

Courant 2012, le projet de 184 logements supplémentaires est avorté. L'exploitation est en passe de s'arrêter en lien avec le manque d'enneigement et surtout un déficit chronique de la Station

La commune lance alors une étude sur l'avenir du site du col du Corbier. La remise aux normes des outils d'exploitation nécessite de lourds investissements, couplé à un déficit d'exploitation annoncé. Le conseil municipal se prononce pour le rachat de la station.

Début 2013, le nouveau conseil municipal travaille sur un projet de « montagne douce » qui marque sa volonté de revaloriser le site du col du Corbier, en proposant un lieu de vie et d'accueil. Une première en Haute Savoie.

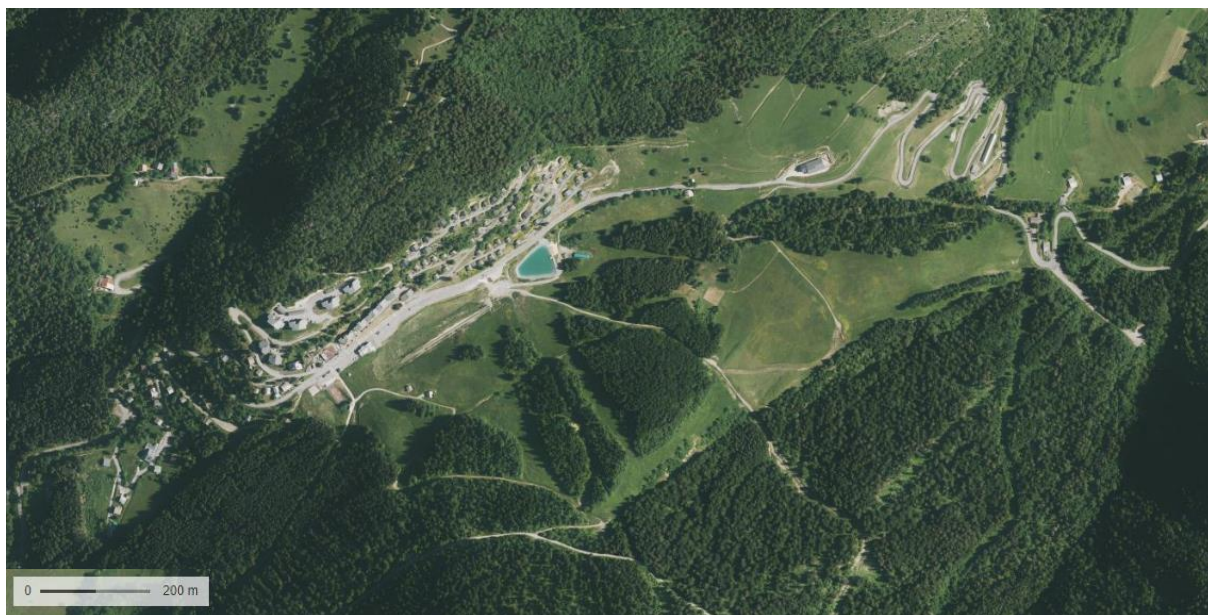
Pour cela, la commune rachète à Michel Vivien deux des téléskis, le télécorde, deux dameuses, les canons à neige ainsi que le chalet d'accueil situé au col en vue de le transformer en bar-restaurant, multiservice et salle hors sac.

Le Conseil Général de Haute-Savoie avait conditionné son aide financière à l'arrêt définitif des 2 télésièges : ceux-ci seront donc démontés en 2014 et acquis par le SIVU du Roc de l'Enfer.

Inspiré de l'espace ludique du Col Marcieu (Isère), le projet prévoit de rassembler diverses activités et infrastructures utilisables été comme hiver : une piste de luge, un tapis roulant, une patinoire, des itinéraires pour raquettes, ski de randonnée, ski de fond, ski joëring, chiens de traîneaux, randonnée, trail ou encore VTT, du tir à l'arc en raquettes, du tennis et bien d'autres animations ...

Après plusieurs années de préparation, le restaurant-bar communal « La Covagne » est inauguré le 14 octobre 2017, et la station ré-ouvre sous sa nouvelle forme à partir du mois de février 2018. La retenue collinaire est transformée en un véritable plan d'eau (pêche à la truite) et un sentier pédagogique est ouvert.

Le 25 juin 2019, la station du col du Corbier inaugure la première station multi-activité « Outdoor Expériences », en partenariat avec la marque Rossignol. La commune reste toujours exploitant du domaine mais le fabricant de skis et VTT électrique (entre autres), endosse le rôle de service d'ingénierie touristique et organise des événements.



Col du Corbier - 2015

► CONTEXTE PAYSAGER

Le Col du Corbier présente un profil idéal pour la réalisation des différents aménagements, en lien avec le développement de l'offre 4 saisons et la volonté d'affirmer son positionnement montagne douce.

Le Col du Corbier comprend **deux grandes entités paysagères situées de part et d'autre de la RD32** : l'entité station (à gauche en montant) et l'entité front 4 saisons (à droite en montant), créant un **contraste** entre espace fermé et bâti et une entité plus ouverte et artificialisée par les équipements du domaine skiable, dispersés le long de la RD32. Le Col est encadré et surplombé par **deux versants boisés**, dont l'un, du côté de l'entité front 4 saisons, et marqué par le déboisement lié à l'activité hivernale (layon de remontées mécaniques et pistes).

La **station du Corbier** présente une trame bâtie éclectique, du fait de la diversité des formes et de leur localisation en une entité monospécifique.

Le **front 4 saisons** est aujourd'hui marqué par les traces de l'activité hivernale, et présente une ambiance peu qualitative, caractéristique des fronts de neige en station : tapis roulant, retenue collinaire et large emprise de stationnement.

De plus, le restaurant est devenu une entité bâtie déconnectée du cœur de station et enserrée autour d'espace de stationnement créant des vides minéraux conséquents, surtout en hors saison, mais nécessaires pour l'accueil de la clientèle touristique.

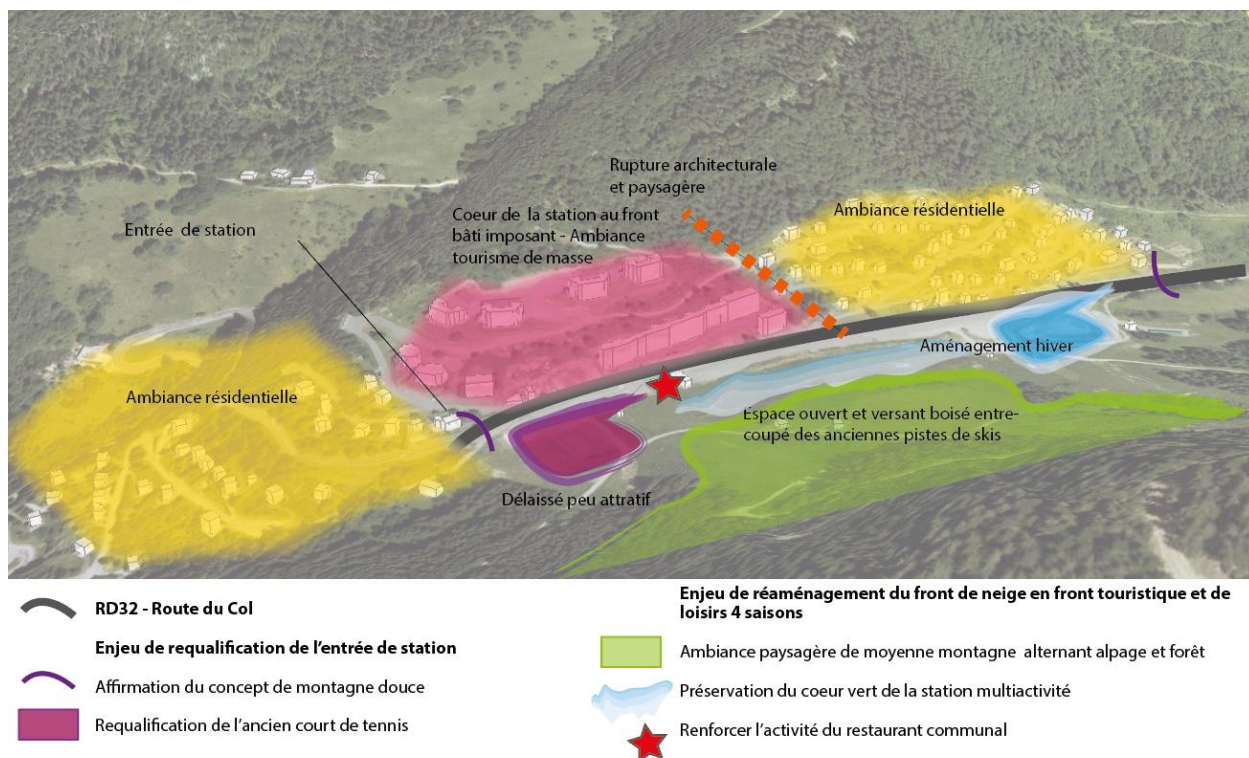
Pour autant, face aux espaces bâtis, le **versant boisé** offre une ambiance paysagère montagnarde, alternant espaces boisés, forestiers et alpages, sur l'emprise des anciennes pistes de ski, elles-mêmes support de la station de trail et VTT du Corbier.



Vue sur le Col depuis le front de neige, au niveau du restaurant : à gauche, l'entité « station », la RD, le parking, et au milieu et à droite, le front 4 saison – Epode, mai 2021

Les **entrées sur la station** sont aujourd'hui peu marquées : en effet, la station est seulement traversée par la RD, sans l'identification claire d'entrées, mis à part le parking qui fait office de « porte » sur le domaine montagnard, peu qualitative.

Ainsi, le projet, au titre du paysage, soulève un **fort enjeu de renforcement de l'identité du site**, en lien avec la station « montagne douce » que façonne la commune depuis 2013, et cela, en requalifiant l'existant, en mettant en cohérence des différentes entités paysagères et en valorisant les entrées du Col.



► PERCEPTIONS LOINTAINES

Le Col du Corbier est situé entre la Pointe du Mont (1622 m.alt) et le Mont Ouzon (1888 m.alt). Un sommet intermédiaire « Sur Gémet » (1741 m.alt) devant le Mont Ouzon renforce le caractère relativement « encaissé » du Col. Ainsi, la topographie du site et cette **situation d'encaissement limitent les perceptions sur le grand paysage**. Seule une vue se dégage vers le nord-est, sur la Pointe d'Autigny.

Egalement du fait de cette topographie, il y a peu de covisibilités sur le Col. Seuls les deux versants de part et d'autre du col, se faisant face, permettent quelques vues plongeantes sur le site, depuis des espaces ouverts entre les zones bâties et/ou le boisement (depuis les pistes de ski déboisées par exemple).

► **ANALYSE AFOM DU COL POUR UNE AFFIRMATION ET UN RENFORCEMENT DE SES POTENTIALITES TOURISTIQUES**

AVANTAGES	FAIBLESSES
Localisation : Grandes station à proximité, Entre Vallée de la Dranse de Morzine et la Vallée d'Abondance, au cœur du Haut Chablais Seule route reliant les stations des Portes du Soleil, La Porte d'Entrée aux Portes du Soleil Pionnier des vacances sans ski alpin alors que l'on est à la neige Climat Une baisse de l'enneigement ayant impulsé la dynamique de reconversion de la station du ski en tant que laboratoire montagne douce. Equipements, commerces Le restaurant récemment repris constitue un espace central et générateur de flux. Le restaurateur a également la volonté de développer une offre inter-vallée : brasserie bière côté a Vallée d'Abondance. Tapis ski sous utilisé à ce jour mais a connu un regain d'activité durant l'hiver Covid-19 pour les cours de ski débutant. Projet d'auberge de jeunesse à la place de l'ancien hôtel aujourd'hui ressemblant à une friche. La CCHC adhère à l'EPF 74, volonté de démolition reconstruction Agriculture Espace pâturé, visite/vente à la ferme jouxtant le Col. Image carte postale à valoriser. De nombreuses activités en place Site d'escalade la Joux du Loup tous niveaux. Circuit Trail et circuit VTT. Piste de ski de rando Damage existant pour 8 km de ski de fond. Ski de rando accessible de jour comme de nuit, profil débutant, initiation, famille. Randonnée pédestre l'été Terrain de tennis et de pétanque Chalet en amont de type RS alimenté en eau potable. Paysage : Col : situation stratégique et topographie caractéristique Paysage dichotomique : coté bâti et côté naturel, côté bâti collectif massif et côté chalet de montagne participant à la lisibilité des usages et du site	Hébergement marchand : Pas d'accueil séjour et absence d'analyse du taux de remplissage à ce jour 1 800 lits chauds en Résidence Secondaire Stationnement : Pas de stationnement pour les 1 800 lits induisant un stationnement anarchique et des sols imperméabilisés très peu qualitatifs Climat L'influence Climatique du Léman génère une baisse de l'enneigement. Aménagements : Aménagements successifs au coup par coup et une absence de traitement paysager : Espace très goudronné et bouche d'égout bétonnée Retenue collinaire aux abords non aménagés et bâche très visible, absence d'intégration paysagère Tapis ski visible et non intégré Point noir paysager : ancien hôtel jamais achevé et stockage de matériaux, chantier à l'entrée du Col. Absence de traitement des déblais et remblais
OPPORTUNITES	MENACES
Le Col du Corbier en tant que point d'étape multifonctionnel et attractif par la diversité de l'offre touristique proposée et différente des stations de ski: - Point d'étape sportif - Point d'étape familial - Point d'étape pour les locaux Valorisation paysagère du Col du Corbier par l'articulation de ses atouts et leur mise en cohérence (scénographie, lisibilité des usages...) La mise en œuvre d'un projet au service du site et non l'inverse.	Dénaturation du Col du Corbier, par le succession d'aménagement au coup par coup Perte de son identité et donc de son attractivité touristique

8.2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REQUALIFICATION PAYSAGERE DU COL DU CORBIER

Objectifs recherchés :

- Valoriser motifs paysagers et les vues
- Préserver l'identité du site : garder le cachet du Col du Corbier
- Requalifier les espaces publics et marquer les entrées
- Favoriser un fonctionnement 4 saisons, par exemple en faisant fonctionner le tapis roulant à l'année (les investissements ont été réalisés et que celui-ci est utilisé par les écoles de ski l'hiver)
- Affirmer le caractère pionnier de la démarche montagne douce et en faire un exemple, être qualifié de station de moyenne montagne pilote
- Donner aux gens l'envie de revenir

Objectifs transversaux :

Requalification paysagère du Col du Corbier valorisant la singularité du site.

Faire rayonner le Col du Corbier en tant que Station de Montagne Douce en :

- Exploitant les potentialités existantes du Col in situ par la prise en compte et la valorisation du cadre paysager et du paysage
- Intégrant les éventuels futurs aménagements et les mettre en cohérence avec le contexte du site pour une cohérence d'ensemble

Travailler sur la scénographie du Col du Corbier et affirmer la destination montagne douce.

Penser les nouveaux aménagements dans leur contexte et leur usage 4 saisons.

Proposer des activités adaptées au contexte de montagne et en lien avec l'identité paysagère du Col, se démarquer des stations alentours.

► LES CONDITIONS DE REUSSITE :

- Affirmer **une vision d'ensemble** du Col du Corbier : penser les différents aménagements ensemble, comme un tout révélant les complémentarités existantes
- Adapter le projet au site et non l'inverse
- Articuler **les potentialités** existantes du site et les valoriser tout en prenant en compte les projet futurs

8.3. LES PISTES D'ACTION DE REQUALIFICATION PAYSAGERE DE COL DU CORBIER

► REQUALIFICATION PAYSAGERE DE L'ENTREE DU COL ET DIVERSIFICATION DU PARC D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

L'entrée nord du Col est aujourd'hui très peu qualitative du fait de l'ancien hôtel-restaurant inachevé et en déshérence. Ce **point noir paysager** dénature l'identité du Col du Corbier. Dans l'objectif de requalification paysagère et d'affirmation de l'identité montagne douce, la commune souhaite :

- Réfléchir aux conditions d'acquisition l'ancien hôtel du Col et ses espaces attenants

- La démolition et la reconstruction du bâtiment en Auberge de Jeunesse, hébergement touristique dont le profil est adapté aux activités du Col, garantissant des lits chauds.
- La reconstruction qualitative et le traitement paysager de l'entrée du Col : signalétique, architecture et aspect du bâtiment et de ses abords notamment.

► **REQUALIFIER LA TRAVERSEE DU COL DU CORBIER**

Celle-ci comprend l'ensemble des espaces publics, la route départementale, les espaces de stationnements, les circulations piétonnes, les abords des bâtiments et du front 4 saisons.

Les grands principes d'aménagement :

- Affirmer **une centralité** à dominante piétonne/ mode doux sur le col.
- Donner une place aux **piétons** et les sécuriser pour les inviter à déambuler, observer, s'informer, consommer.
- Réorganiser le stationnement du Col pour limiter son emprise et sa place dans le paysage, permettant du même temps de mettre en avant le front 4 saisons.
- **Optimiser** le stationnement en invitant l'automobiliste à se garer correctement et sur les espaces qui lui sont dédiés.

Pistes d'action :

- **Désimperméabiliser** les espaces goudronnés non spécifiquement dédiés aux stationnements ou à être réaménagés.
- Création de **liaisons 4 saisons** entre les différents points d'intérêt :
- Aménager des sentiers qualitatifs avec des techniques qui garantissent une intégration paysagère :

► **RECREEER UN ESPACE « CŒUR COL » EN LIEN AVEC L'OFFRE EXISTANTE :**

L'espace public est peu lisible depuis la terrasse du restaurant, au front 4 saisons. Il est aujourd'hui vaste et ceinturé d'espaces artificialisés de stationnement ou de délaissés artificialisés. Il s'agit par cette intervention de définir l'espace proprement dit en l'augmentant et en relocalisant les parkings pour lui redonner sa fonction d'espace public.

Les grands principes d'aménagement :

- **Aménager les espaces extérieurs dans un esprit de place de village** (hors stationnement) permettant de relier les deux entités paysagères du Col
- **Dégager un espace qualitatif propice à la convivialité** et tirant partie au maximum de la proximité du front 4 saisons et de la vue sur les Monts alentours.
- **Affirmer la place du piéton** : Des passages privilégiés seront réalisés à l'attention des piétons, ils ont pour objectif premier de structurer visuellement l'espace.
- Optimiser les aménagements touristiques connexes (toilettes, accueil camping, station trail, VTT...).

Pistes d'action :

La mise en place d'une **zone de rencontre** au titre du code de la route et plus généralement par le choix des matériaux, la priorité piétonne et les usages nécessite de suivre des règles fondamentales (décret 2008-754 du 30 juillet 2008) :

- Les piétons bénéficient de la priorité sur tous les véhicules (sauf transports publics guidés). Ils peuvent circuler sur toute la largeur de la voirie, sans y stationner.
- La vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h.

- Le stationnement est autorisé uniquement sur les emplacements aménagés.
- Le double-sens cyclable est généralisé.
- Les entrées et sorties sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente.

Préconisation pour les aménagements :

L'identification **d'espaces dédiés aux piétons** seront mis à distance par du mobilier urbain pour éviter de recréer un « axe de passage », favorable à la circulation prioritaire, voir rapide des véhicules. Ce mobilier devra être perméable en termes visuel, et fonctionnel. Le mobilier urbain aura une tonalité commune sur l'ensemble du col **pour éviter** le patchwork.

En hiver, la priorité piétonne se traduira par :

- Le mobilier urbain qui met à distance le piéton/skieur de l'automobile. Il sera compatible avec l'activité de déneigement sans nécessairement être mobile.
- La réversibilité des mobiliers (afin de permettre les activités de glisse).

Préconisations pour les matériaux : les conditions météorologiques et les contraintes de déneigements nécessitent des matériaux très résistants et pérennes tout en sortant du ton routier qui existe actuellement sur le col.

► REQUALIFICATION PAYSAGERE DU FRONT 4 SAISONS ET CONFORTEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES

Le front 4 saisons comprend de nombreux usages aujourd'hui peu lisible et sans cohérence d'ensemble. L'objectif est de réaffirmer l'identité montagne douce par **la mise en paysage** des aménagements existants et futurs.

L'action de requalification portera dans un premier temps sur l'existant, à savoir sur le tapis ski et la retenue collinaire. Les aménagements futurs envisagés tels que l'aire de camping-car et des aménagements ludiques pourront être envisagés dans un second temps.



1



2



3



4

- 1/Font 4 saisons et ses abords avec au loin le tapis ski
- 2/Retenue collinaire
- 3/Emplacement envisagé pour l'aire de camping-car en contrebas de la retenue collinaire
- 4/Sols imperméabilisé en aval de la retenue pouvant être paysager

Pistes d'action :

Intégration paysagère du tapis ski, aujourd'hui très voyant par la plantation d'arbustes résistants aux conditions climatiques, sur le flanc-nord, tout en développant une activité 4 saisons.

Remodelage topographique du front 4 saisons et désimperméabilisation des surfaces bétonnées ou goudronnées non indispensable au fonctionnement du Col.

Optimiser la gestion de la neige sans toucher la zone humide existante.

La retenue collinaire : l'objectif est ici de donner un aspect de lac à la retenue collinaire et de rendre cet espace propice au rassemblement. Il s'agira de limiter l'impact visuel de la bâche visible par des matériaux minéraux.

Une **désimperméabilisation** du béton pourra être envisagée. L'implantation de mobilier urbain 4 saisons pour en faire un point d'appel constitue une piste d'action mais nécessite une réflexion plus approfondie.

Préconisation pour les aménagements :

- Adapter les aménagements à l'usage approprié
- Employer des techniques de revégétalisation adaptées au contexte du site
- Favoriser par la renaturation, un écosystème reconstituant les habitats naturels

► VENDRE DE LA PLEINE NATURE PAR LA MISE EN SCENE DU COL :

Permettre la création d'une **aire de camping naturelle** en immersion en lisière et au sein de l'espace boisé. Il est impératif de **rationaliser l'emprise des équipements connexes** tels que sanitaire et local d'accueil.

Aménager **un espace de détente** et d'observation sous forme **de belvédère** pour valoriser l'expérience paysagère du col et la vue sur le grand paysage accessible hiver comme été.

Développer **un circuit des points de vue** et un produit touristique de découverte en associant les acteurs locaux tels que l'agriculteur et/ou le restaurateur

L'aménagement d'une zone d'activité ludique est possible. Celle-ci doit assurer une totale compatibilité avec les valeurs paysagères du site, ne s'imposant pas comme une figure visuelle.

Il s'agira de favoriser les installations sobres, démontables et d'aspect neutre et de facture éthique.

Si des activités de type accrobranche sont envisagées, elles ne doivent pas être perceptibles, mais bien intégrée au sein du couvert forestier. Les liaisons ludiques de type tyrolienne et pont de singe ne doivent en aucun cas être visibles depuis la route ou bien les points vues remarquables.

8.4. AUTRES PISTES D'ACTIONS ENVISAGEES

La commune se laisse la possibilité de réfléchir :

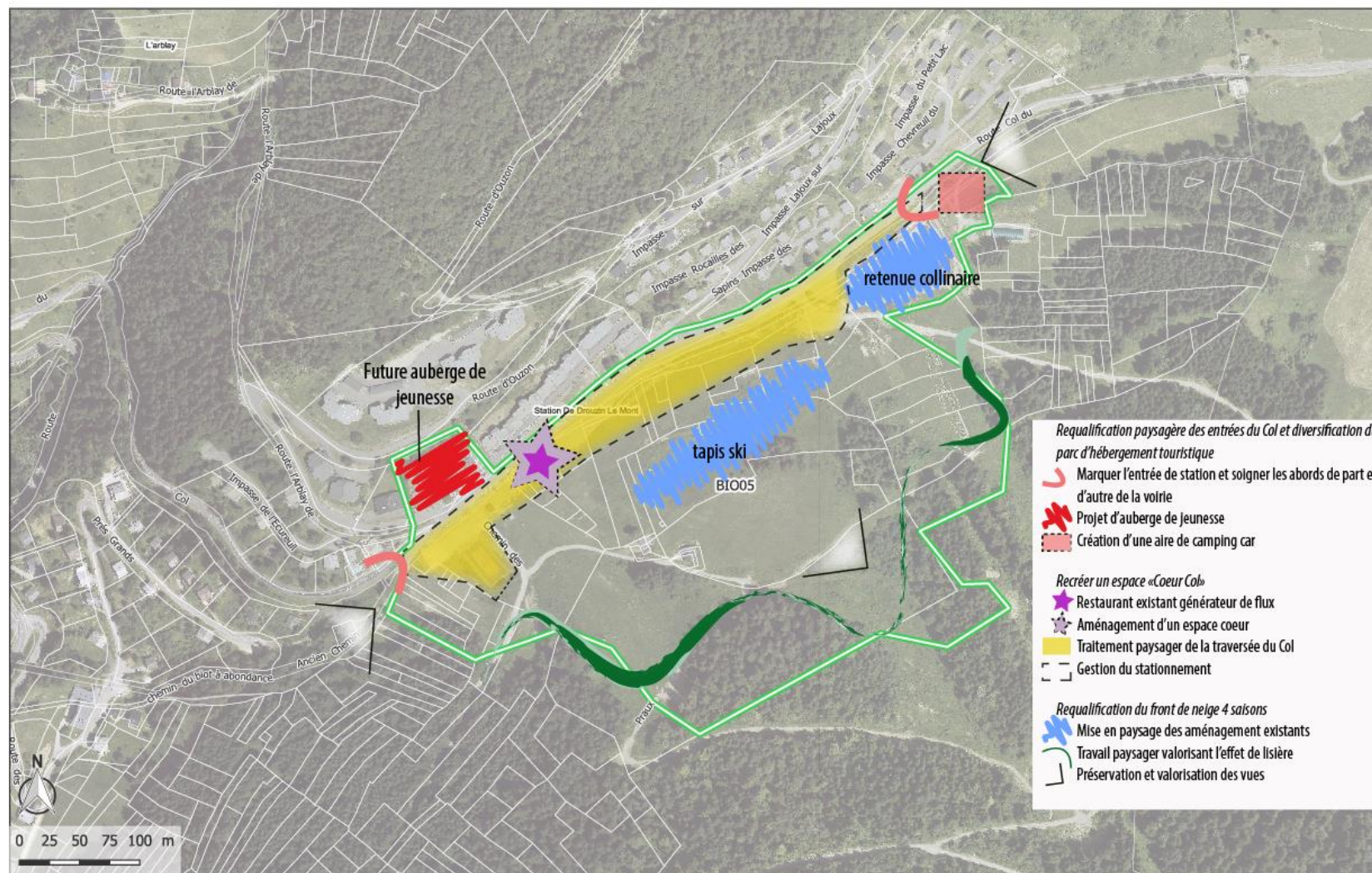
- à l'accueil d'habitat insolite si celui-ci apporte une plus-value au rayonnement du Col en tant que station de montagne douce

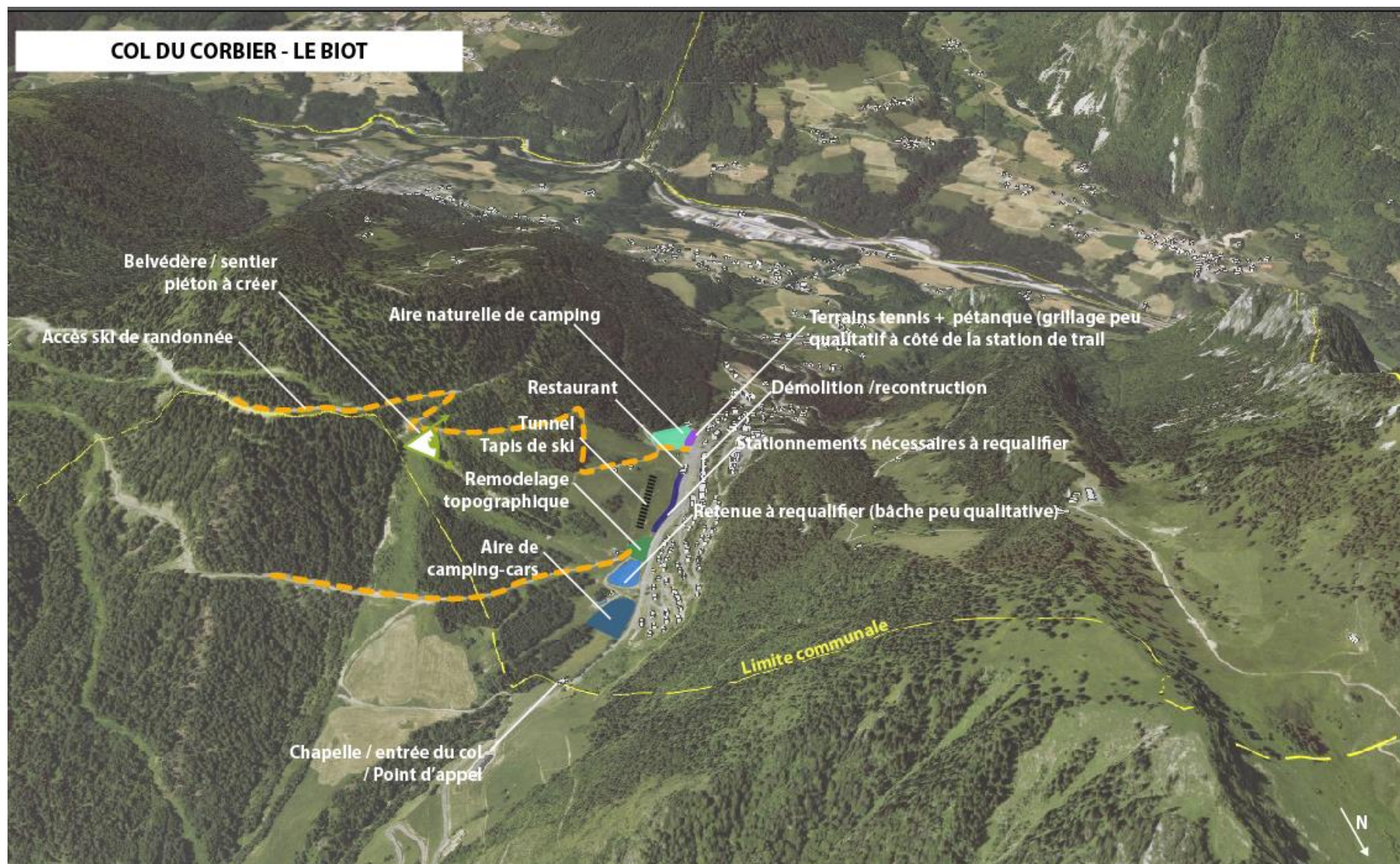
- à l'implantation d'activités 4 saisons au niveau du front de neige

Le Biot - OAP BIO05 - 131000 m²

Zone PLUi : N

Requalification paysagère du Col du Corbier





Premiers éléments de projets