

# LIVRET COMMUNAL

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Commune de Les Gets



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

- 5.1.8 -



# SOMMAIRE

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION...</b> | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>2. PHASAGE DES OAP.....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| <b>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LES GETS.....</b>                      | <b>11</b> |
| <b>4. LES OAP DU SECTEUR DES GRANGES (GET 01 ET GET 02) .....</b>                   | <b>12</b> |
| <b>5. GET01- LES GRANGES –1,1 HA : .....</b>                                        | <b>13</b> |
| 5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                 | 13        |
| 5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                           | 13        |
| 5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                 | 13        |
| 5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (CF. OAP THEMATIQUE).....    | 14        |
| <b>6. GET02- LES GRANGES –1,37 HA – 2AU .....</b>                                   | <b>16</b> |
| 6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                 | 16        |
| 6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                           | 16        |
| 6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                 | 17        |
| 6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (CF. OAP THEMATIQUE).....    | 17        |
| <b>7. GET07- LA CORDERIE – 0,7 HA : .....</b>                                       | <b>20</b> |
| 7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                 | 20        |
| 7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                           | 20        |
| 7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                 | 21        |
| 7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (CF. OAP THEMATIQUE).....    | 21        |
| <b>8. GET03- LE PONTET – 1,4 HA.....</b>                                            | <b>23</b> |
| 8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                 | 23        |
| 8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                           | 24        |
| 8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENTS .....                                               | 24        |
| 8.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....                         | 25        |
| <b>9. GET06 – LES BOURNEAUX – 0,46 HA .....</b>                                     | <b>27</b> |
| 9.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                 | 27        |
| 9.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                           | 27        |
| 9.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                 | 28        |
| 9.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (CF. OAP THEMATIQUE).....    | 28        |
| <b>10. GET04 PLAN FERT – 0.66 HA .....</b>                                          | <b>30</b> |
| 10.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                | 30        |
| 10.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                          | 30        |
| 10.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT .....                                               | 31        |
| 10.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (CF. OAP THEMATIQUE) .....  | 31        |

# PREAMBULE

---

Pôle station international à l'échelle du Haut-Chablais, la commune de Les Gets est effectivement une des polarités principales du territoire. La commune concentre équipements structurants, commerces et services, emplois et tourisme. En lien avec les objectifs du PADD, il s'agit pour Les Gets de développer, grâce aux OAP, des projets structurants pour le territoire : diversification du parc de logement, accessibilité foncière et immobilière, renforcement du parc de lits chauds, tout en créant les conditions favorisant la mixité des usages. Les OAP permettront également de renforcer le lien entre économie touristique et résidentielle.

Les OAP traduisent les objectifs suivant du PADD :

- *Objectif 1 : Accompagner de manière cohérente et maîtrisée, le développement des pôles station internationaux*
- *Objectif 3 : Porter une stratégie de création de lits chauds tout en prenant en considération les besoins en logement saisonniers*
- *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 17 : Développer le parc de résidences secondaires touristiques tout en maintenant l'accueil de populations permanentes*
- *Objectif 18 : Maîtriser la ressource foncière pour rendre le logement accessible et limiter l'étalement urbain*
- *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*

Les OAP thématiques sont complémentaires des OAP sectorielles, aussi il convient de se référer à :

- L'OAP adaptation au changement climatique (implantation, gestion des eaux, risques) ;
- L'OAP patrimoine (aspect, gabarit, implantation) ;
- L'OAP environnement et paysage (traitement paysager).

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

### 1.1. CONFORT THERMIQUE

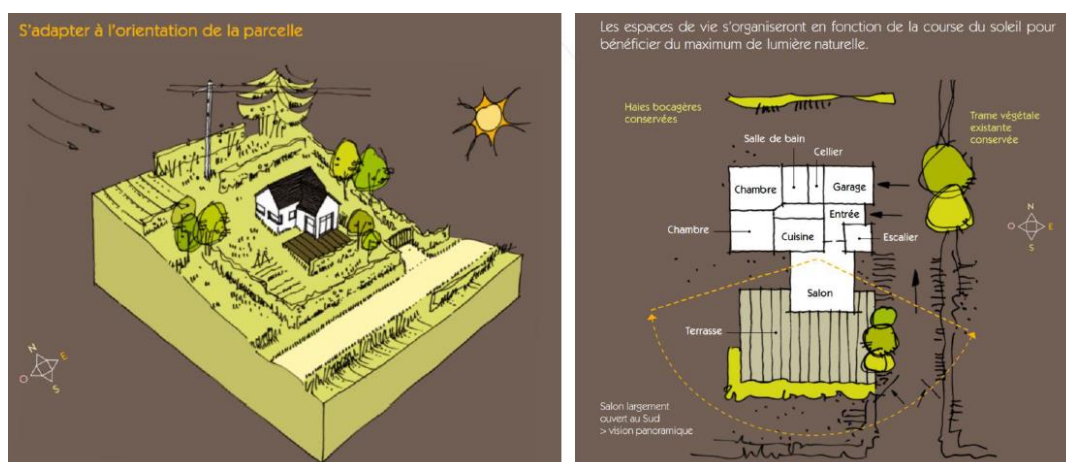
La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation, pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées.

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).



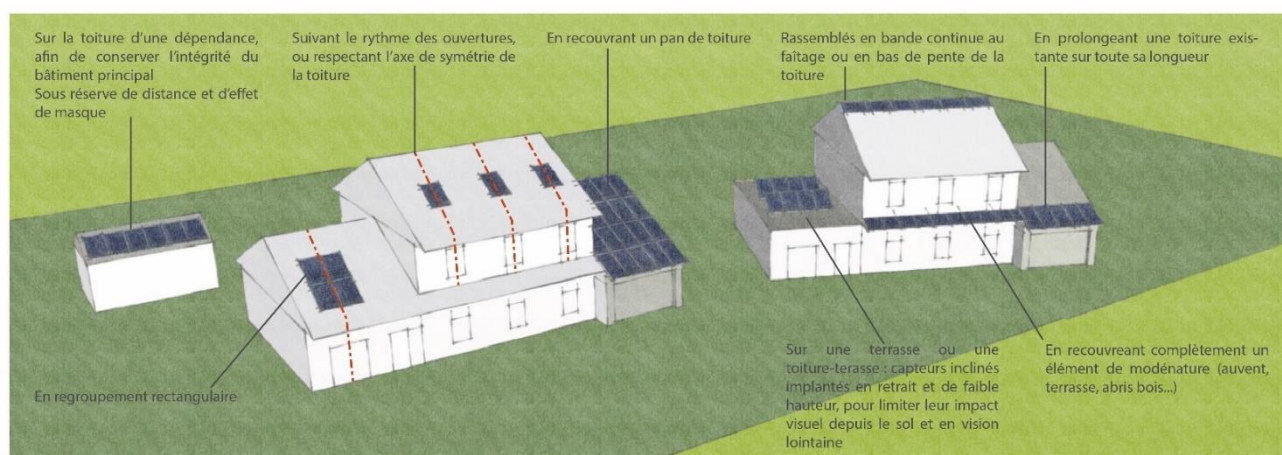
*Image à titre illustratif*

## 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 illustrative*

## 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.

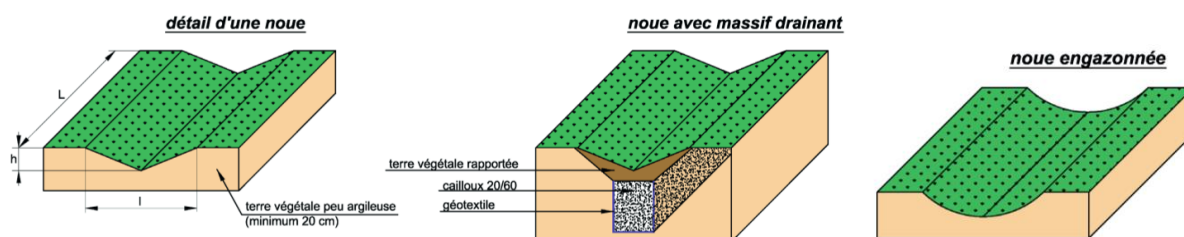
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

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



TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Image à titre illustrative*

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.

**Indicage des secteurs de projet**

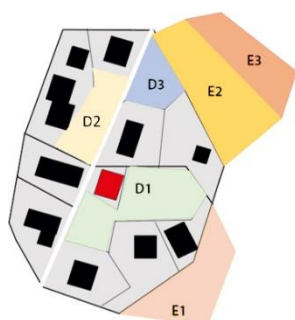
Les secteurs en « D » ou « E » comprennent, sur certaines communes, des indices allant de 1 à 3 (D1, D2 [...] E3). Cela permet de renforcer le phasage de l'urbanisation :

- 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.

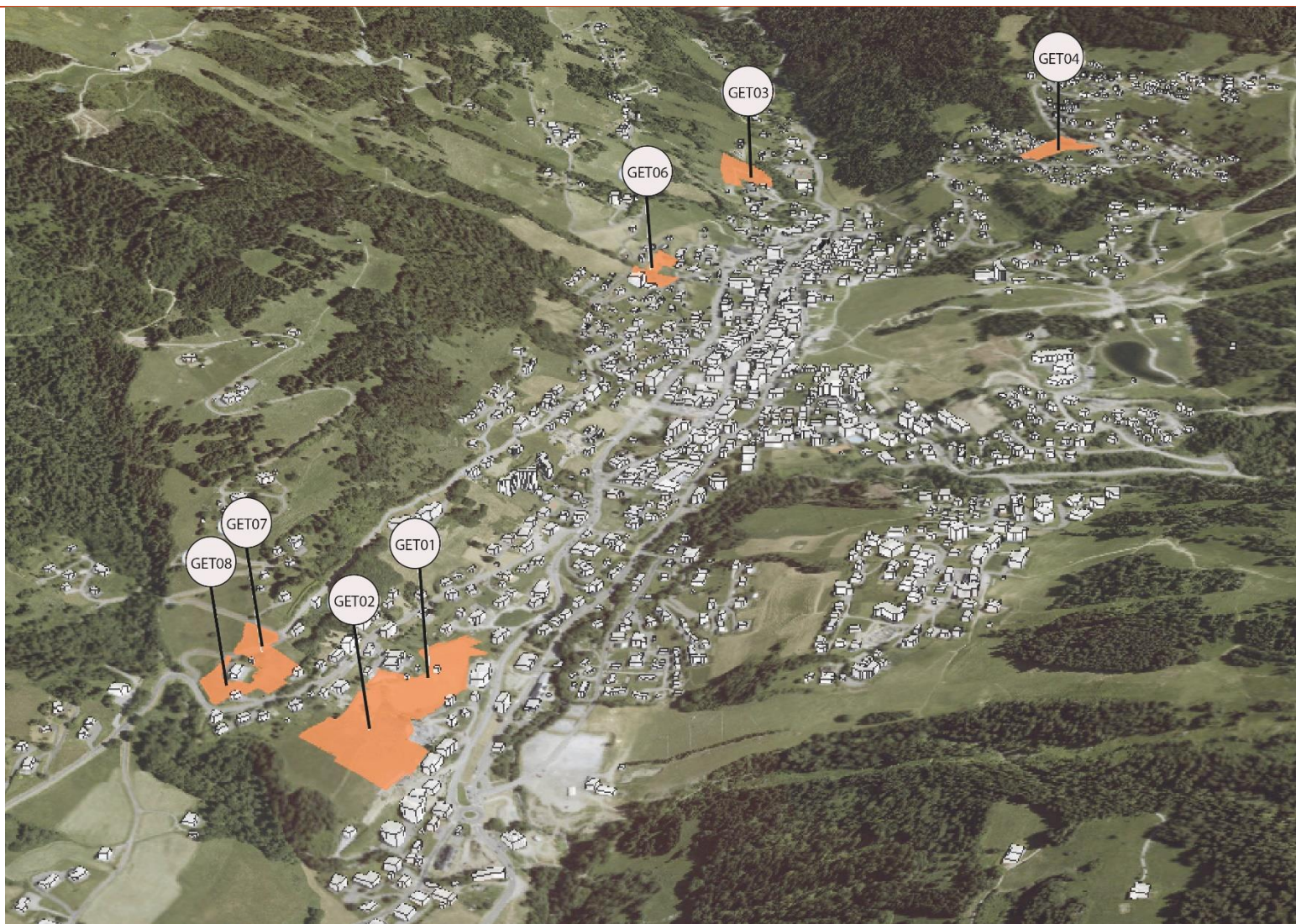


| Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 - LES GETS**

| n° site     | Superficie   | Zonage | Phasage |
|-------------|--------------|--------|---------|
| GET01       | 11102        | 1AUC   | E       |
| GET02       | 13646        | 2AU    | NC      |
| GET03       | 13942        | 1AUC   | D1      |
| GET04       | 5869         | 1AUT   | D       |
| GET06       | 4595         | 1AUT   | D       |
| GET07/GET08 | 3290 et 3555 | 2AU    | NC      |

### 3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LES GETS



# LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT PERMANENT

## 4. LES OAP DU SECTEUR DES GRANGES (GET 01 ET GET 02)

Localisé au niveau des Perrières, sur les versants du Mont Caly, et accessible depuis la D902, par la route des Perrières et les chemins des Cornuts et de la Pierre, le secteur de projet comprend actuellement une prairie dégagée s'insérant dans un quartier d'habitat composé de chalets individuels et intermédiaires au Nord et à l'Est du tènement, et de petits collectifs et collectifs au Sud et Ouest, à vocation touristique. Le terrain est dégagé et offre des vues sur le domaine skiable de la commune des Gets.

L'objectif véhiculé est de réaliser de l'habitat permanent sur les deux secteurs OAP voisins mais distincts.



Vue drone zone 1AUC

## 5. GET01- LES GRANGES –1,1 HA :

### 5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site projet est en zone bleue du PPR, ceinturé par deux cours d'eau venant du Foron et affluent dans l'Arpettaz. La pente moyenne est de 30%, induisant des enjeux en matière d'intégration paysagère et de gestion des déblais et remblais, d'autant plus que la pente est irrégulière, formant des buttes et des creux. Le site est bien exposé et bénéficie d'un bon ensoleillement.

#### ► A RETENIR

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Pôle station internationaux                                    |
| <b>Destination</b>                   | Habitat                                                        |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 1AUC                                                           |
| <b>Desserte voirie</b>               | Route des Granges et routes des Grandes Alpes                  |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Réseaux existants et à proximité                               |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | 30 à 35% de pente moyenne                                      |
| <b>Densité</b>                       | 45 logts/ha                                                    |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Développer un secteur d'habitat permanent, répondant au parcours résidentiel des ménages

Maintenir des cônes de vue sur le versant de la Turche

Aménager un nouveau front urbain intégré dans le paysage et l'architecture

### 5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les typologies bâties sont diversifiées sur ce secteur. Pour autant, les bâtis connaissent un aspect architectural type chalet (aspect bois, toiture en deux pans de tavaillon ou matériaux type bac acier ou tôle), avec rez-de-chaussée surélevé. Les constructions les plus hautes comprennent deux étages au plus et l'intégration des constructions dans la pente offre un sens des façades homogène sur le coteau du Mont Caly.

Il s'agira d'opter pour la même orientation que celle des façades alentours.

Densité de l'habitat : 45 logts/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 60 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUC).

Mixité sociale : De l'ordre de 35% de logements en BRS et/ou en accession.

### 5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : En raison de la pente du tènement un accès est envisagé en amont du tènement.

Voirie : Au vue de la pente et des covisibilités avec le versant de la Turche, la voirie devra s'implanter de la façon la moins visible possible.

La largeur de la voirie devra être adaptée au déneigement.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Les stationnements devront respecter la règle de la zone associée.

Modes doux : Compléter le réseau mode doux existant pour favoriser la perméabilité des espaces et rejoindre la voie communale « route de la Villaz » longeant le cours d'eau SUD-OUEST du site.

#### 5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (Cf. OAP THEMATIQUE)

##### Gabarit, implantation et architecture des constructions

Les constructions devront avoir un volume et un aspect en cohérence avec les bâtis alentours. Les formes simples sont à privilégier. Lorsque que deux constructions sont mitoyennes, les décrochés de volumes sont à préconiser, permettant de rompre avec l'effet « barre / bloc » et densités. Il s'agit de constituer un nouveau front urbain qualitatif.

Le bâtis seront de type intermédiaire et petits collectifs.

Le sens des faîtages pourra être perpendiculaire au sens du col des Gets ou parallèle aux courbes de niveau afin d'assurer une diversité de chalets dans le paysage. Les toits seront à deux pans minimum. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

L'aspect des constructions devra respecter le style architectural environnant.

##### Traitement paysager

Les covisibilités devront être maintenues en respectant les cônes de vue. La pente facilite le respect de cette préconisation.



Schéma GET 01

## 6. GET02- LES GRANGES –1,37 HA – 2AU

### 6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

En continuité de l'OAP GET01, l'OAP GET02 se situe dans une zone résidentielle et est constituée de bâtiment collectif en aval du tènement et de chalets individuels en amont.

Le site est également bordé par une Zone humide en raison du passage d'un ruisseau au Sud-Ouest du site. L'aménagement du secteur sera effectué suite à la réalisation de GET01.

L'aménagement de la zone prévoit la préservation de la zone humide située en limite Est du secteur, ainsi que du cordon boisé l'accompagnant.

#### ► A RETENIR

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Pôle station internationaux                                    |
| <b>Destination</b>                   | Habitat                                                        |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 2AU                                                            |
| <b>Desserte voirie</b>               | Route des Granges et routes des Grandes Alpes                  |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Existant à proximité                                           |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | 30 à 35% de pente moyenne                                      |
| <b>Densité</b>                       | 45 log/ha                                                      |
| <b>Mixité sociale</b>                | 100% en accession sociale                                      |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Continuer de développer un secteur d'habitat permanent, répondant au parcours résidentiel des ménages

Rendre accessible le logement permanent notamment pour les jeunes gêtois

Maintenir des cônes de vue sur le versant de la Turche

Aménager un nouveau front urbain intégré dans le paysage et l'architecture

### 6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les typologies bâties sont diversifiées sur ce secteur. Pour autant, les bâtis connaissent un aspect architectural type chalet (aspect bois, toiture en deux pans de tavaillon ou matériaux type bac acier ou tôle), avec rez-de-chaussée surélevé. Les constructions les plus hautes comprennent deux étages au plus et l'intégration des constructions dans la pente offre un sens des faîtages homogène sur le coteau du Mont Caly.

Il s'agira d'opter pour la même orientation que celle des faîtages alentours.

Densité de l'habitat : 45 logts/ha

Mixité sociale : 35% de logements en accession sociale ou en BRS.

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

- ➔ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est conditionnée à la modification du PLUi-H.
- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **60** logements sur l'ensemble du périmètre OAP.

### 6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera dans le prolongement de la voirie réalisée pour accéder au secteur GET01.

Voirie : Au vue de la pente et des covisibilités avec le versant de la Turche, la voirie devra s'implanter de la façon la moins visible possible.

La largeur de la voirie devra être adaptée au déneigement.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Les stationnements devront respecter la règle de la zone associée.

Modes doux : Compléter le réseau mode doux existant pour favoriser la perméabilité des espaces et rejoindre la voie communale « route de la Villaz » longeant le cours d'eau SUD-OUEST du site.

### 6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (Cf. OAP THEMATIQUE)

Gabarit, implantation et architecture des constructions

Les constructions devront avoir un volume et un aspect en cohérence avec les bâtis alentours. Les formes simples sont à privilégier. Lorsque que deux constructions sont mitoyennes, les décrochés de volumes sont à préconiser, permettant de rompre avec l'effet « barre / bloc » et densités. Il s'agit de constituer un nouveau front urbain qualitatif.

Les bâtis de de type intermédiaires et petits collectifs.

Le sens des faîtages pourra être perpendiculaire au sens du col des Gets ou parallèle aux courbes de niveau afin d'assurer une diversité de chalets dans le paysage. Les toits seront à deux pans minimum. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

L'aspect des constructions devra respecter le style architectural environnant.

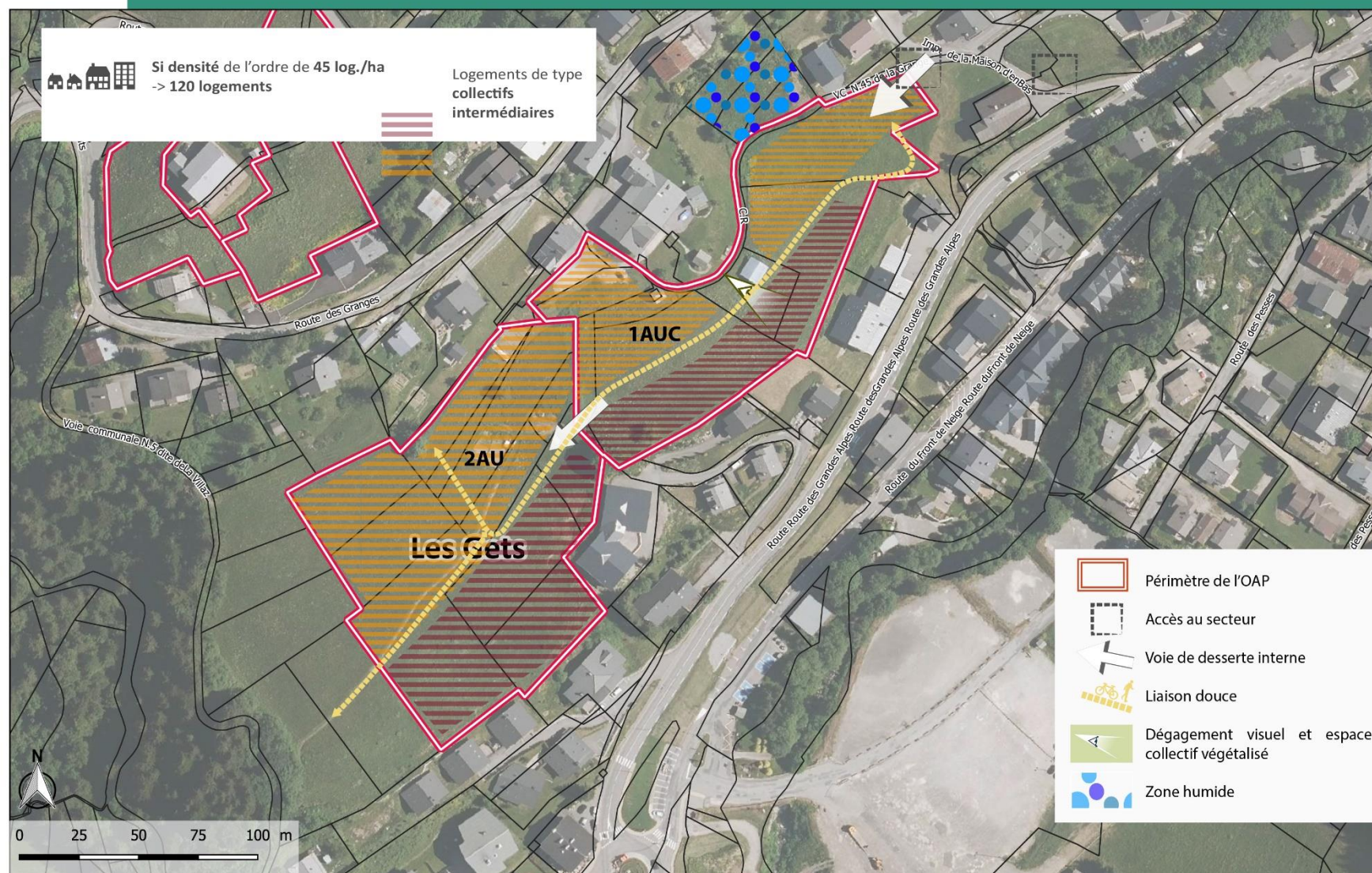
Traitement paysager

Les covisibilités devront être maintenues en respectant les cônes de vue. La pente facilite le respect de cette préconisation. Le front bâti au contact des espaces agricoles et/ou naturels devra rester ouvert.



Schéma GET 02

# LES GETS - OAP - GET01 - 11077 m<sup>2</sup> - 1AUC GET02 - 13671m<sup>2</sup> - 2AU



## 7. GET07- LA CORDERIE – 0,7 HA :

### 7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur de la Corderie, en amont du secteur des Granges surplombe le chef-lieu, tout en restant proche du centre-village. Situé sur un versant ensoleillé et dans un quartier résidentiel, le site de projet est bordé par la Route des Granges. La pente moyenne est de 24%, toutefois en bordure du bâtiment existant un talus est présent, créant une rupture de pente et permettant la délimitation naturelle du terrain.

#### ► A RETENIR

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Pôle station internationaux                                    |
| <b>Destination</b>                   | Habitat                                                        |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 2AU                                                            |
| <b>Desserte voirie</b>               | Route des Granges et routes des Grandes Alpes                  |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> |                                                                |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | 30 à 35% de pente moyenne                                      |
| <b>Densité</b>                       | 30 logts/ha                                                    |
| <b>Mixité sociale</b>                | 100% en accession sociale                                      |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Continuer de développer un secteur d'habitat permanent, répondant au parcours résidentiel des ménages

Compléter l'offre de logement de la commune par des logements sociaux en accession.

Rendre accessible le logement permanent

Maintenir des cônes de vue sur le versant de la Turche

Aménager un nouveau front urbain intégré dans le paysage et l'architecture

### 7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les typologies bâties sont diversifiées sur ce secteur. Pour autant, les bâtis connaissent un aspect architectural type chalet (aspect bois, toiture en deux pans de tavaillon ou matériaux type bac acier ou tôle), avec rez-de-chaussée surélevé. Les constructions les plus hautes comprennent deux étages au plus et l'intégration des constructions dans la pente offre un sens des façades homogène sur le coteau du Mont Caly.

#### Proposition EPODE

Densité de l'habitat : 30 logts/ha

Mixité sociale : 100% de logements en accession sociale.

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

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 15 logements sur l'ensemble du périmètre OAP dont 8 logements sur secteur 1AUC.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUC).
- ➔ L'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AU est conditionnée à la modification du PLUi-H.

### 7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : Deux accès sont possibles, l'un par l'amont du site, au niveau de la route du Bouchet, l'autre sur la partie ouest du site, depuis la Route des Granges.

Voirie : Au vue de la pente et des covisibilités avec le versant de la Turche, la voirie devra s'implanter de la façon la moins visible possible.

La largeur de la voirie devra être adaptée au déneigement.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Les stationnements devront respecter la règle de la zone associée.

Modes doux : Compléter le réseau mode doux existant pour favoriser la perméabilité des espaces et rejoindre la voie communale.

### 7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (Cf. OAP THEMATIQUE)

#### Gabarit, implantation et architecture des constructions

Les constructions devront avoir un volume et un aspect en cohérence avec les bâtis alentours. Les formes simples sont à privilégier. Lorsque que deux constructions sont mitoyennes, les décrochés de volumes sont à préconiser, permettant de rompre avec l'effet « barre / bloc » et densités. Il s'agit de constituer un nouveau front urbain qualitatif.

Typologie des bâtiments retenue : logement intermédiaire et petits collectifs.

Le sens des faîtages pourra être perpendiculaire au sens du col des Gets ou parallèle aux courbes de niveau afin d'assurer une diversité de chalets dans le paysage. Les toits seront à deux pans minimum. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

L'aspect des constructions devra respecter le style architectural environnant.

#### Traitement paysager

Les covisibilités devront être maintenues en respectant les cônes de vue. La pente facilite le respect de cette préconisation. Le front bâti au contact des espaces agricoles et/ou naturels devra rester ouvert

# Les Gets - OAP GET07 - 3 253 m<sup>2</sup> et OAP GET08 - 3 446 m<sup>2</sup> Zone PLUi: 2AU



Schéma la Corderie GET07 et GET08

## 8. GET03- LE PONTET – 1,4 HA

### 8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le terrain se situe au sein d'un espace entouré de chalets individuels et intermédiaires. Certains bâtis comprennent également des décrochés de volume favorisant leur intégration paysagère. Le tènement est bordé d'un ruisseau en limite Sud-Ouest.

Il est également traversé par un ruisseau situé en zone Rouge du PPR donc inconstructible. Un accès datant de 2006 est existant et en très bon état. Cet accès sera repris pour la zone de projet Le secteur est concerné par des risques d'instabilité de terrain moyenne (26 D) et faible (27C). Il s'agira de respecter les préconisations du règlement du PPRn cf 26D et 27C.

Extrait du règlement du PPR pour la zone bleue concerné par un risque d'instabilité moyenne (D)

#### Remarque importante concernant les prescriptions de ce règlement

Les prescriptions de ce règlement ne concernent pas les abris légers annexes de bâtiments d'habitation, ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

#### Prescriptions générales

- Etude géotechnique et hydrogéologique préalable à toute nouvelle construction, spécifiant les modalités de terrassement, de soutènements de talus, de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet. Ces prescriptions devront être suivies et contrôlées par un bureau d'études.

Les eaux récupérées par le drainage ainsi que les eaux pluviales seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. On veillera à l'entretien et à la surveillance régulière des ouvrages. Ce drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation).

- Concevoir les façades amont et latérales de toute nouvelle construction de façon à résister à une surpression de 30 kPa (3 t/m<sup>2</sup>) sur une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel, sauf si les façades sont situées à moins de 5m en aval de la limite de la zone supérieure si celle-ci est blanche
- Concevoir ou modifier les réseaux (eau, gaz, câbles ...) pour réduire leur sensibilité aux mouvements.
- L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants.

Le secteur est également concerné par un risque de débordement torrentiel et/ou d'érosion de berges et/ou de mouvements de terrains et/ou d'avalanche (13X), identifié comme étant en zone rouge au PPRn. Cet espace ne pourra accueillir aucune construction nouvelle excepté celles autorisées sous condition cf p.13 du règlement.



Chemin du Pontet- nord du site



Contexte bâti à l'entrée du site depuis la Route des Grandes Alpes

► **A RETENIR**

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Pôle station international                                     |
| <b>Destination</b>                   | Habitat                                                        |
| <b>Zonage du PLUi</b>                | 1AUC                                                           |
| <b>Desserte voirie</b>               | Chemin du Pontet                                               |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Site desservi                                                  |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | 16%                                                            |
| <b>Densité</b>                       | 30 logts/ha                                                    |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone. |

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

**Créer des logements nouveaux pour les habitants permanents, les jeunes gêtois notamment**

**Utiliser la voirie existante pour s'implanter sur le site.**

**Structurer l'espace alentours et lui donner un caractère de front urbain intégré**

**Construire des résidences principales afin de compléter le quartier par une offre de logements diversifiée pour les habitants permanents.**

## 8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain : les constructions comprennent un rez-de-chaussée surélevé. L'aspect bois est-prégnant, rappelant le chalet gêtois. En revanche les bâtis sont de type individuel jumelé. Les décrochés de volumes cassent l'impression de densité et structurent le front urbain. Les toits à deux pans principalement en bac acier voient leur sens du faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux, favorisant une bonne insertion dans la pente et une exposition solaire optimale.

Les constructions devront s'inscrire dans le contexte bâti environnant et densifier le secteur, le but étant de compléter l'urbanisation du site en suivant une réflexion d'ensemble cohérente.

Densité de l'habitat : 30 logts / ha

Mixité sociale : Réalisation d'un bâtiment à vocation sociale : 20% de logements sociaux.

Les logements à vocation sociale se situeront à l'entrée du site.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone (plan d'aménagement d'ensemble, et réalisation des VRD avant ouverture à l'urbanisation...).

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 28 logements sur l'ensemble du périmètre OAP en tenant compte du PPR.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUC).

## 8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENTS

Accès et voirie : L'accès et la voirie principale sont existants (Chemin des Pontets), facilitant l'aménagement du site. Seuls les accès secondaires pourront être aménagés à partir du chemin. Il s'agira de mutualiser ces accès afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions.

Modes doux : Il s'agit de prolonger le réseau existant et de relier le site aux équipements le long de la route des grandes alpes. Le sentier piéton sera réalisé en matériaux perméables. Des plantations pourront orner le sentier et créer un cadre champêtre, à l'image du cadre paysager type ripisylve proche du site.

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

### Gabarit des constructions

Les constructions devront avoir un volume et un aspect en cohérence avec les bâtis alentours. Les formes simples sont à privilégier. Lorsque que deux constructions sont mitoyennes, les décrochés de volumes sont préconisés, permettant de rompre avec l'effet « barre » et densités. Il s'agit de constituer un nouveau front urbain qualitatif.

### Implantations

Le sens des faîtages doit être parallèle aux courbes de niveau, excepté lors de décrochés de volumes, celui-ci sera perpendiculaire aux courbes de niveaux.

### Aspect architectural

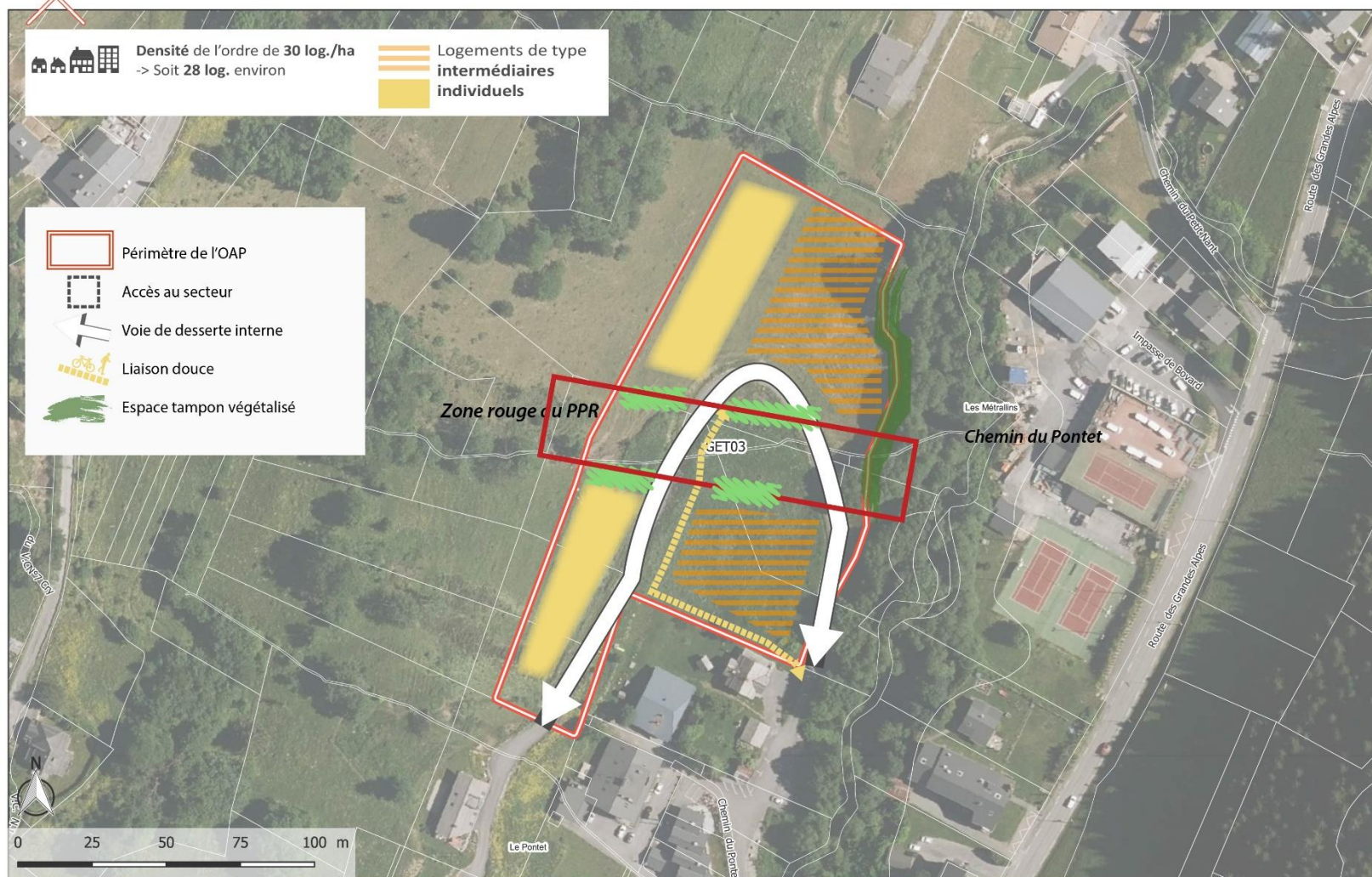
Voir règlement de la zone 1AUC.

### Traitement paysager

Le front urbain borde un espace boisé. La transition entre front bâti et front naturel forestier devra être aménagée : haies végétales, modes doux, trame arbustive... il s'agira de retrouver un front urbain qualitatif et cohérent avec le contexte de la zone.

Une noue devra être aménagée de part et d'autre du cours d'eau identifié en zone rouge du PPR.

# Les Gets - OAP GET03 - 14000 m<sup>2</sup> Zone PLUi : 1AUC



# LES OAP A VOCATION TOURISTIQUE

## 9. GET06 – LES BOURNEAUX – 0,46 HA

### 9.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur GET 06 est situé au niveau du chef-lieu, à proximité direct du Centre de la commune et proche de l'accès aux pistes de ski. Encadré par la route des Métrallins, ce quartier correspond à un espace résidentiel présentant une majorité de résidences secondaires.

L'implantation de lits chauds est justifiée par la proximité immédiate du télécabine du Mont Chéry, de la Gare Routière et du centre village des Gets, accessible à pied en moins de 10 minutes et les nombreux établissements hôteliers voisins du secteur de projet.

Le secteur est localisé en zone de risque bleu et rouge au regard du PPRn, il s'agira de se référer aux feuilles 35D pour la zone rouge correspondant au cours d'eau et 34X pour la zone bleue, du règlement.

La pente moyenne est de 30%, induisant un enjeux d'insertion des constructions.

#### ► A RETENIR

|                                      |                                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Pôle station internationaux                             |
| <b>Destination</b>                   | Touristique- lits chauds → <b>Hôtellerie uniquement</b> |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 1AUT                                                    |
| <b>Desserte voirie</b>               | Route de La Sarre                                       |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> |                                                         |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | 25% de pente moyenne                                    |
| <b>Densité</b>                       | De l'ordre de 100 à 125 lits sur l'ensemble du secteur  |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.      |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Développer un secteur à vocation touristique, en produisant les structures adéquates pour les « lits chaud » et garantir leur pérennité en imposant une convention loi montagne.

Viser des hébergements marchands de type hôtellerie

Finaliser l'urbanisation du quartier

Structurer le projet autour des modes de déplacements doux

### 9.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les volumes bâtis prennent la forme de logements collectifs voir individuels et connaissent un aspect architectural type chalet (aspect bois, toiture en deux pans de tavaillon ou matériaux type bac acier ou taule), avec rez-de-chaussée surélevé. Les constructions les plus hautes comprennent deux étages au plus et l'intégration des constructions dans la pente offre un sens des façades homogène.

Il s'agira d'opter pour la même orientation que celle des faîtes alentours.

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

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **100 à 125 lits chauds** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUT).

### 9.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès se fait par la route des Métrallins, par l'amont et l'aval du site.

Voirie : Au vue de la pente et des co-visibilités avec le versant du Mont Caly, la voirie devra s'implanter de la façon la moins visible possible, à savoir entre les constructions qu'elle desservira de part et d'autre.

La largeur de la voirie devra être adaptée au déneigement.

Stationnements : Les stationnements seront souterrains en totalité.

Modes doux : Compléter le réseau mode doux existant pour favoriser la perméabilité des espaces et rejoindre le centre-village et le domaine skiable.

### 9.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (Cf. OAP THEMATIQUE)

Gabarit, implantation et architecture des constructions

Les constructions devront avoir un volume et un aspect cohérent avec le cadre bâti du quartier. Les formes simples sont à privilégier. Les décrochés de volumes sont préconisés, permettant de rompre avec l'effet « barre / bloc » et favoriser l'acceptation d'une certaine densité.

Hauteur maximale : 15 m au faîte.

Le sens des faîtes sera le même que celui des constructions alentours. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

L'aspect des constructions devra respecter le style architectural environnant.

Afin de garantir le maintien de covisibilité qualitatives, la hauteur des constructions s'inscrira dans le contexte environnant.

Traitement paysager : Les covisibilités devront être maintenues en respectant les cônes de vue. La pente facilite le respect de cette préconisation.

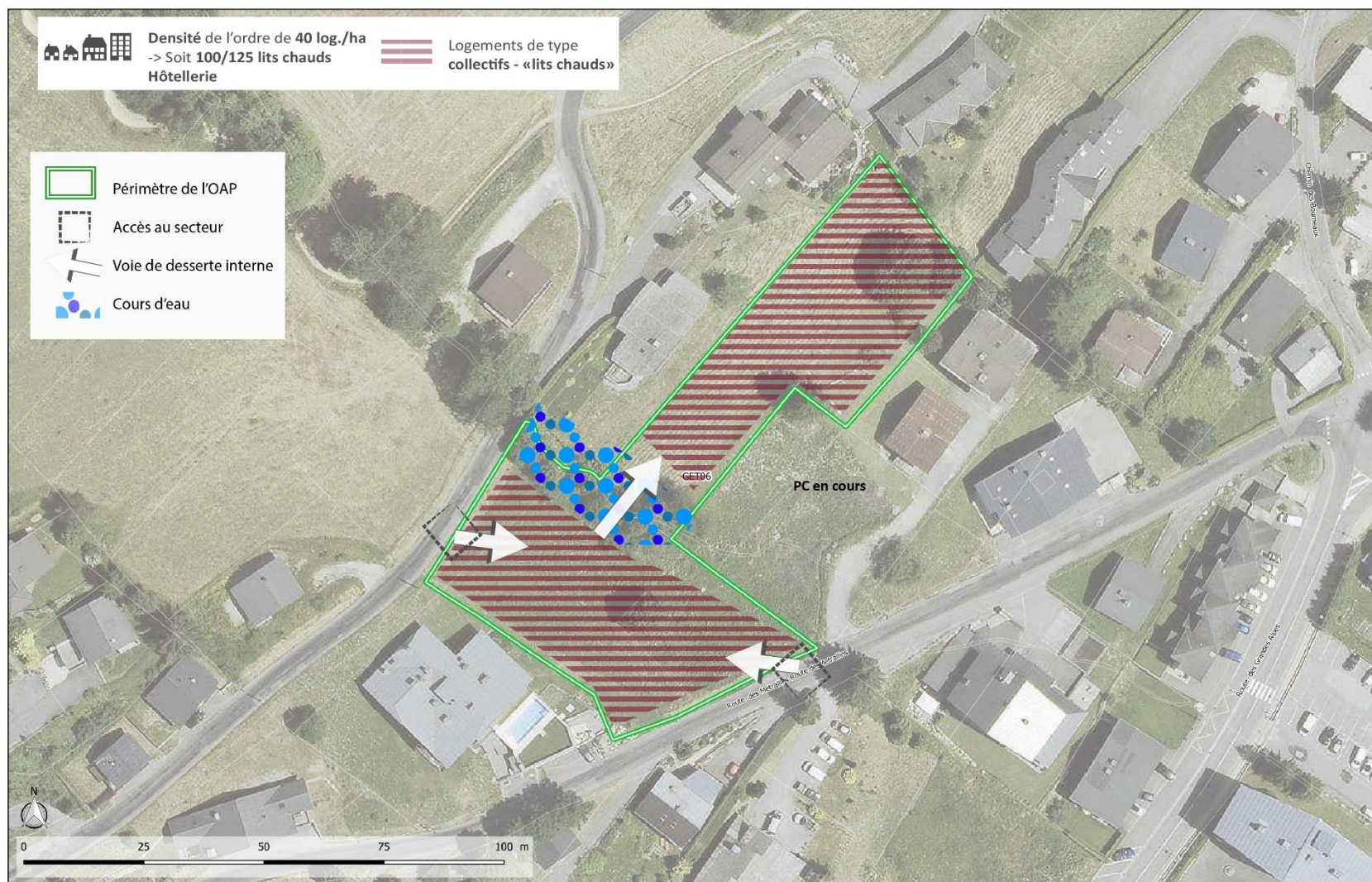


Schéma de principe GET06

## 10. GET04 PLAN FERT – 0.66 HA

### 10.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur GET04 est situé au niveau du quartier de Plan Fert, en amont du Centre de la commune et proche de l'accès aux pistes de ski. Encadré par la route de Chavannes, ce quartier correspond à un espace résidentiel présentant une majorité de résidences secondaires.

La pente moyenne du site est de 25% mais comprend des points hauts supérieurs à 50%. Le site dispose de vues ouvertes vers l'ouest et sur le Mont Caly.

Le cheminement qui traverse le site lui confère une bonne accessibilité et permet de relier les secteurs aval (centre village) à l'amont (domaine skiable). Ce dernier est accessible par le télésiège des Folliets.

#### ► A RETENIR

|                                      |                                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Pôle station internationaux                             |
| <b>Destination</b>                   | Touristique- lits chauds type « résidence de tourisme » |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 1AUT                                                    |
| <b>Desserte voirie</b>               | Route des Chavannes                                     |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> |                                                         |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | 25% de pente moyenne                                    |
| <b>Densité</b>                       | De l'ordre de 450 lits                                  |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.      |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

**Développer un secteur à vocation touristique, en produisant les structures adéquates pour les « lits chaud » et garantir leur pérennité en imposant une convention loi montagne**

**Finaliser l'urbanisation du quartier**

**Structurer le projet autour des modes de déplacements doux**

### 10.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les volumes bâtis prennent la forme de logements individuels et connaissent un aspect architectural type chalet (aspect bois, toiture en deux pans de tavaillon ou matériaux type bac acier ou taule), avec rez-de-chaussée surélevé. Les constructions les plus hautes comprennent deux étages au plus et l'intégration des constructions dans la pente offre un sens des façades homogène.

Il s'agira d'opter pour la même orientation que celle des façades alentours.

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

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **450 lits chauds** sur l'ensemble du périmètre OAP, au sein de résidences touristiques.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUT) hormis les règles édictées ci-après.

### 10.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès se fait par la route des Chavannes au sud du site en sens unique ? La sortie se fera par le Nord du site.

Voirie : Au vue de la pente et des co-visibilités avec le versant du Mont Caly, la voirie devra s'implanter de la façon la moins visible possible, à savoir entre les constructions qu'elle desservira de part et d'autre.

La largeur de la voirie devra être adaptée au déneigement.

Stationnements : Les stationnements seront en partie mutualisés.

Modes doux : Compléter le réseau mode doux existant pour favoriser la perméabilité des espaces et rejoindre le centre-village et le domaine skiable.

### 10.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE (Cf. OAP THEMATIQUE)

Gabarit, implantation et architecture des constructions

Les constructions devront avoir un volume et un aspect cohérent avec le cadre bâti du quartier. Les formes simples sont à privilégier. Les décrochés de volumes sont préconisés, permettant de rompre avec l'effet « barre / bloc » et favoriser l'acceptation d'une certaine densité.

Le sens des faîtages sera le même que celui des constructions alentours. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

L'aspect des constructions devra respecter le style architectural environnant.

Afin de garantir le maintien de covisibilité qualitatives, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Les logements seront de type « intermédiaires », un bâtiment ne pourra excéder quatre logements garantissant une cohérence volumétrique avec la contexte bâti voisin.

Traitement paysager

Le traitement paysager du site permettra de préserver des ouvertures visuelles vers le versant du Mont Caly. Les co-visibilités devront être maintenues en respectant les cônes de vue. La pente facilite le respect de cette préconisation.

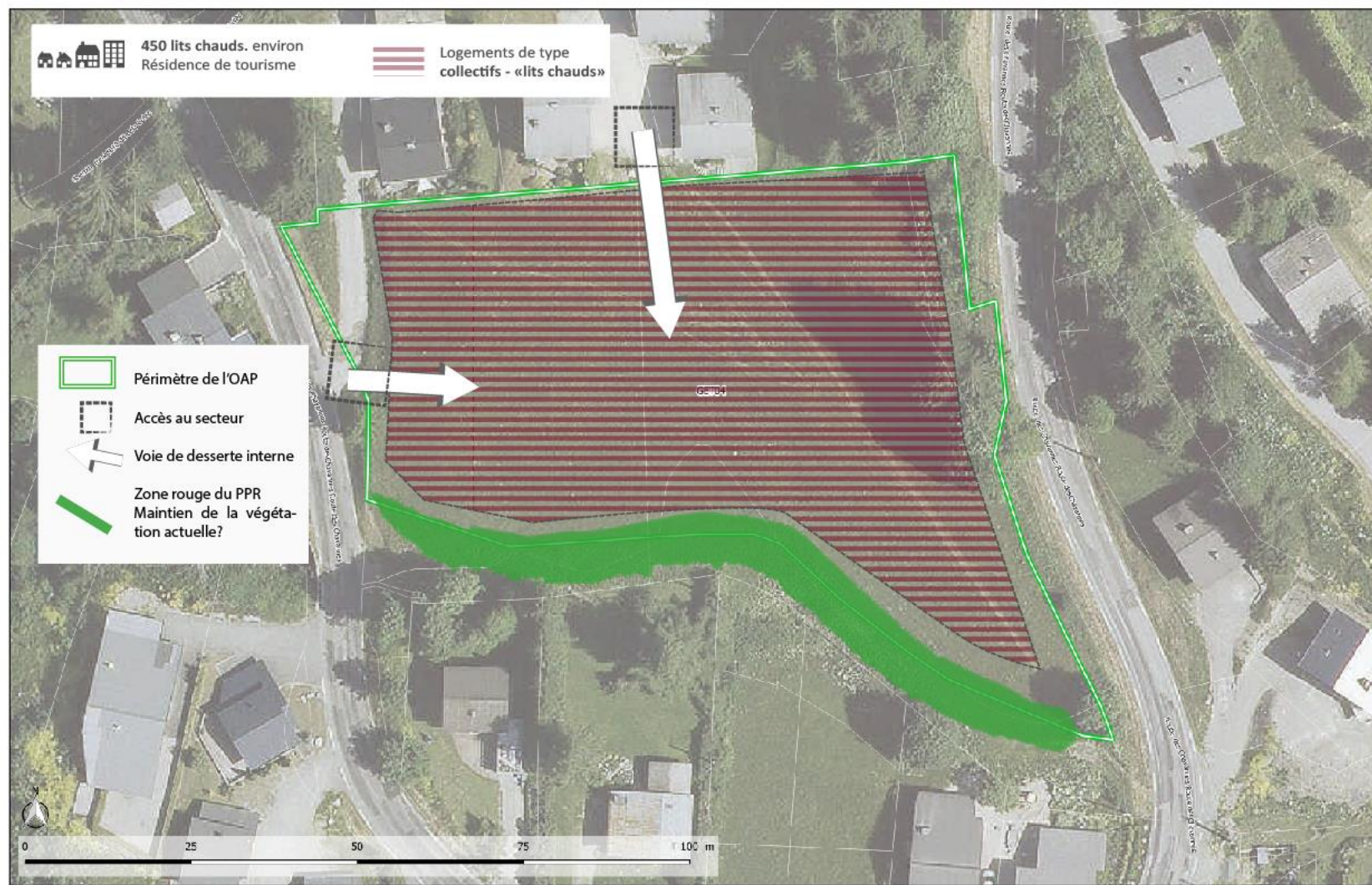


Schéma de principe – GET 06