

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Morzine-Avoriaz



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

- 5.1.5 -

SOMMAIRE

<u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION...</u>	<u>6</u>
1.1. CONFORT THERMIQUE	6
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	7
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	7
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	8
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	9
<u>2. PHASAGE DES OAP.....</u>	<u>10</u>
<u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE MORZINE-AVORIAZ.....</u>	<u>12</u>
<u>4. LES ZONES 2AU : DE MOR 01 ET MOR02- LE NANTEGUE AMONT – 1,1 HA.....</u>	<u>15</u>
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	15
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS ET VOCATION DE LA ZONE	17
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	17
<u>5. MOR 03- LE NANTEGUET AVAL – 2,7 HA.....</u>	<u>21</u>
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	21
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS ET VOCATION DE LA ZONE	22
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	23
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	23
<u>6. MOR 05- PIED DE LA PLAGNE 2 – 0,8 HA</u>	<u>26</u>
6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	26
6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	27
6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	27
6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	28
<u>7. MOR 13- PIED DE LA PLAGNE 2 – 0,8 HA</u>	<u>30</u>
7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	30
7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	30
7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	31
7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	31
<u>8. MOR07- BOIS DES GRANGES 0.4 HA</u>	<u>33</u>
8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	33
8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	33
8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	33
8.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	34
<u>9. MOR 04 – BORDS DE DRANSE.....</u>	<u>36</u>
<u>10. MOR 08-ENTREE D'AVORIAZ – 6,5 HA</u>	<u>38</u>
10.1. ELEMENTS DE CONTEXTE	38
10.2. CARACTERISTIQUES DU SITE	39
10.3. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS	40
10.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT	41
10.5. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	42

<u>11. MOR09 – CENTRE D’AVORIAZ.....</u>	<u>47</u>
<u>12. MOR 10 GARE D’ARRIVEE ET AMENAGEMENT DE LA PLACE JEAN VUARNET</u>	<u>49</u>
12.1. ELEMENTS DE CONTEXTE	49
12.2. DESSERTE ET ORGANISATION.....	49
12.3. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	50

PREAMBULE

Pôle station international à l'échelle du Haut-Chablais, la commune de Morzine-Avoriaz est effectivement la polarité principale du territoire. La commune concentre équipements structurants, commerces et services, emplois et tourisme. En lien avec les objectifs du PADD, il s'agit pour Morzine-Avoriaz, 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).

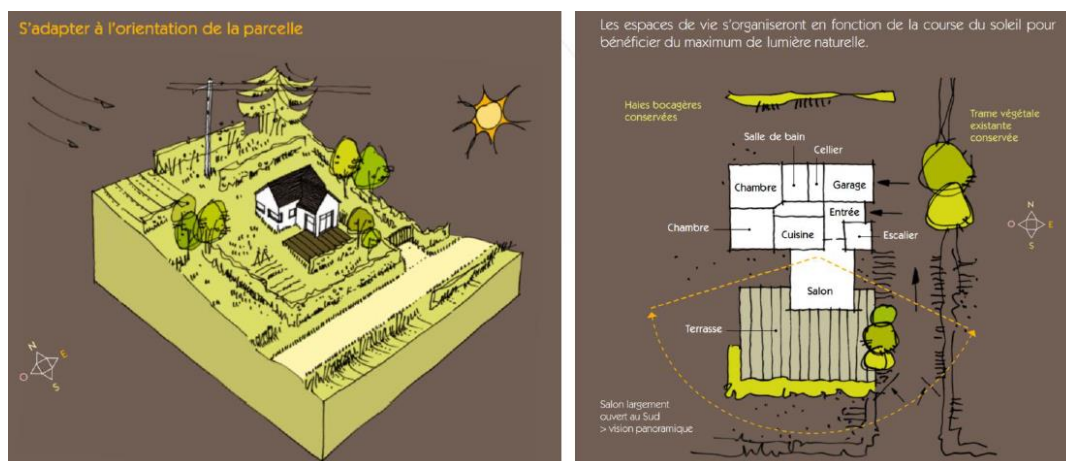


Image à titre illustratif

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.

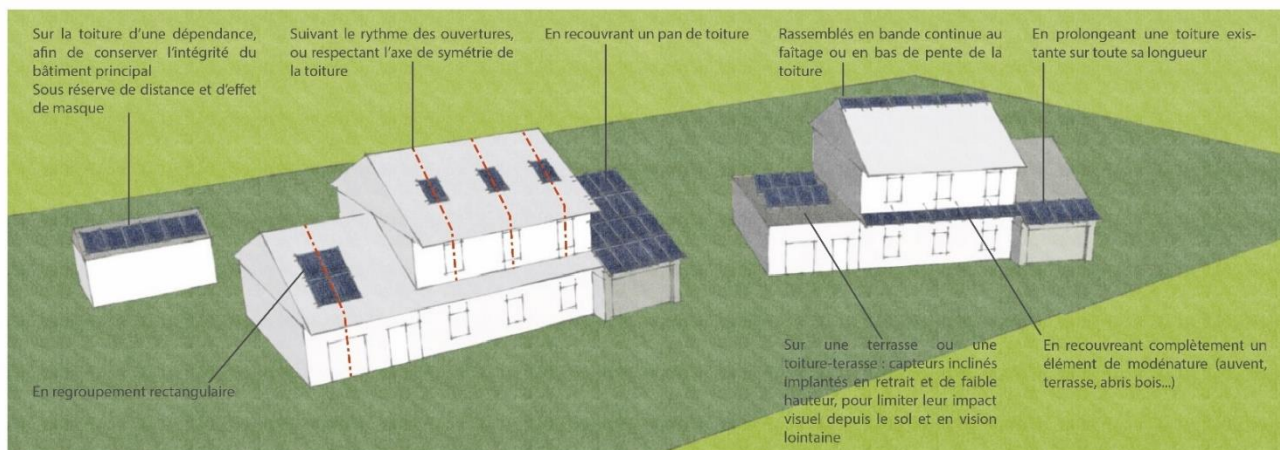


Image illustrative

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.

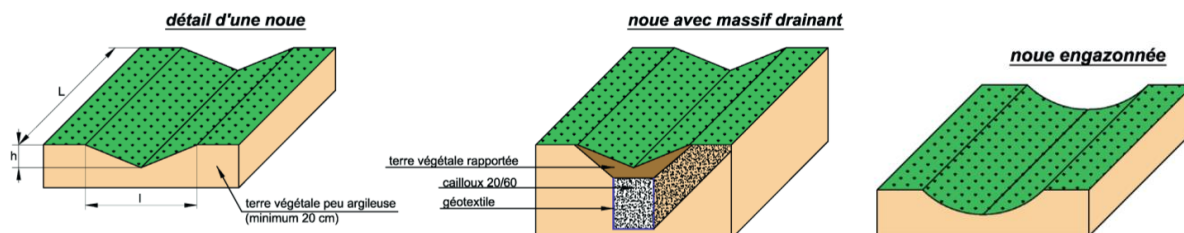
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

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



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 privatifs.



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

En vue, 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 1AU est phasée dans le temps. En effet, l'objectif est de modérer la consommation foncière et donc l'artificialisation des sols, en optimisant le foncier constructible. Ainsi, les secteurs OAP ont été catégorisés selon deux types, à savoir, site en densification et site en extension. Cela permet de prioriser l'ouverture à l'urbanisation et de garantir un phasage de l'urbanisation dans le temps du PLUi-H.

Sont destinés à être urbanisés en priorité :

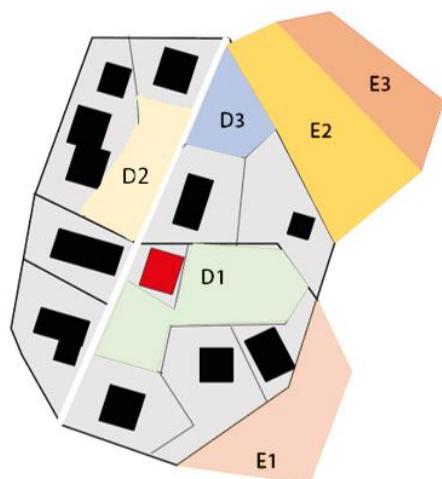
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification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

Indiçage des secteurs de projet

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

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

Un pourcentage de réalisation des OAP est imposé, garantissant un phasage raisonné et raisonnable dans le temps. Cela permet également d'avoir une vision globale de l'urbanisation future du Haut-Chablais. Ainsi les secteurs en densification puis en extension, seront ouverts, sous réserve qu'un pourcentage significatif de secteurs de projets voisins soient réalisés au préalable. Les pourcentages de réalisation nécessaire, pour ouvrir à l'urbanisation un secteur, sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Le livret des OAP indiquera la catégorie (D ou E) et l'indice attribués pour chaque OAP /secteur de projet.

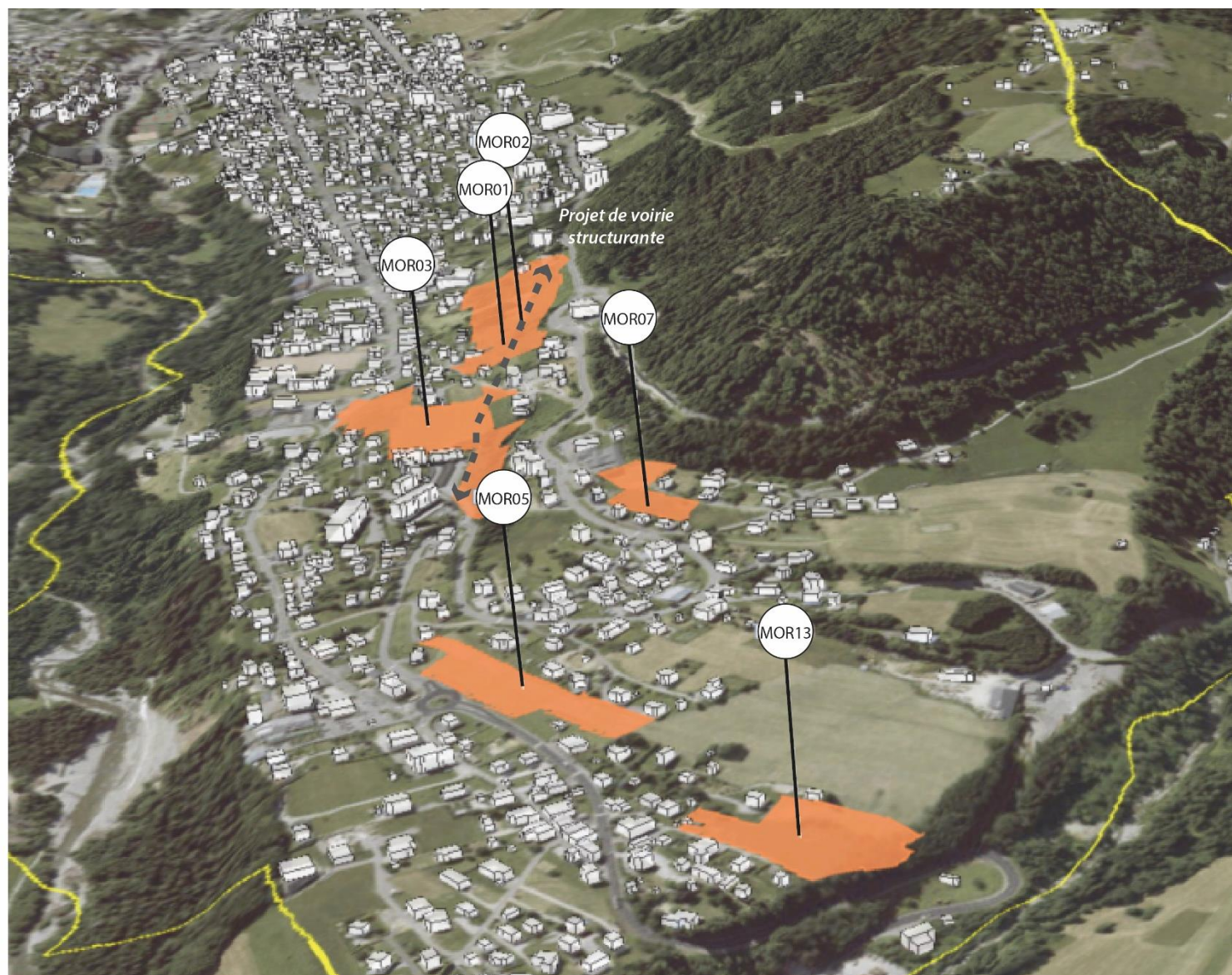


Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné
D	Densification-urbanisation "immédiate"
D1	
D2	Densification sous réserve d'avoir réalisé 70% de la D1
D3	Densification sous réserve d'avoir réalisé 70% de la D2
E	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 70% D
E1	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 70% de D1, D2,
E2	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 80% de E ou E1
E3	Extensions sous réserve d'avoir réalisé 100% de E2

► **PHASAGE DES OAP A MORZINE**

n° site	Superficie	Zonage	Phasage
MOR01	7828	2AU	NC
MOR02	14344	2AU	NC
MOR03	25848	1AUB11	D3
MOR05	7930	1AUC	D1
MOR07	4137	1AUB12	D2
MOR08	75038	1AUT	NC
MOR13	8415	2AU	NC
		1AUB12	D2

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE MORZINE-AVORIAZ



Les OAP de Nantéguet

Situé sous la Route des Grandes Alpes, en descendant depuis le Gets, le secteur de Nantéguet constitue un espace aujourd'hui enclavé et difficilement accessible, puisque seule la route des Combes dessert les constructions existantes.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement future, la commune souhaite urbaniser trois secteurs de projet, en dernier rideau d'urbanisation. Près de 3 hectares sont ciblés, en forte covisibilité avec le versant des Bois Venants et la conurbation Morzine Montriond.

Etant donné la complexité des accès, la topographie du terrain et leur superficie, la commune a opté pour une réflexion OAP globale sur ce secteur bien que les secteurs MOR01 et MOR02 sont en zone 2AU.

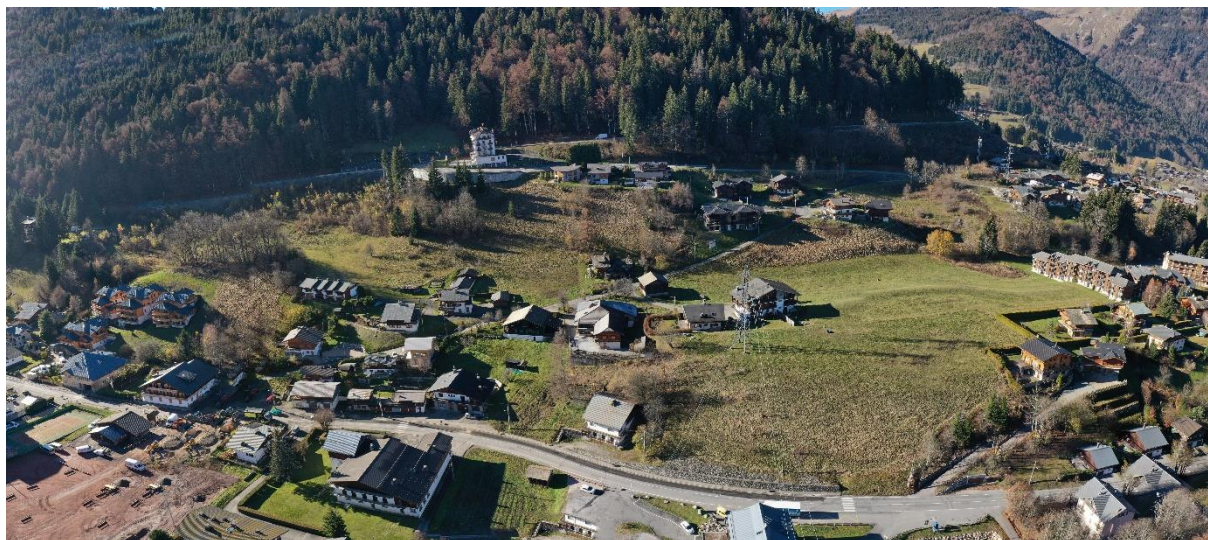
L'aménagement de ces secteurs de projet permettrait :

La création d'une voirie structurante désenclavant le quartier de Nantéguet

Répondre au parcours résidentiel des habitants permanents et nouveaux par une offre de logements abordables

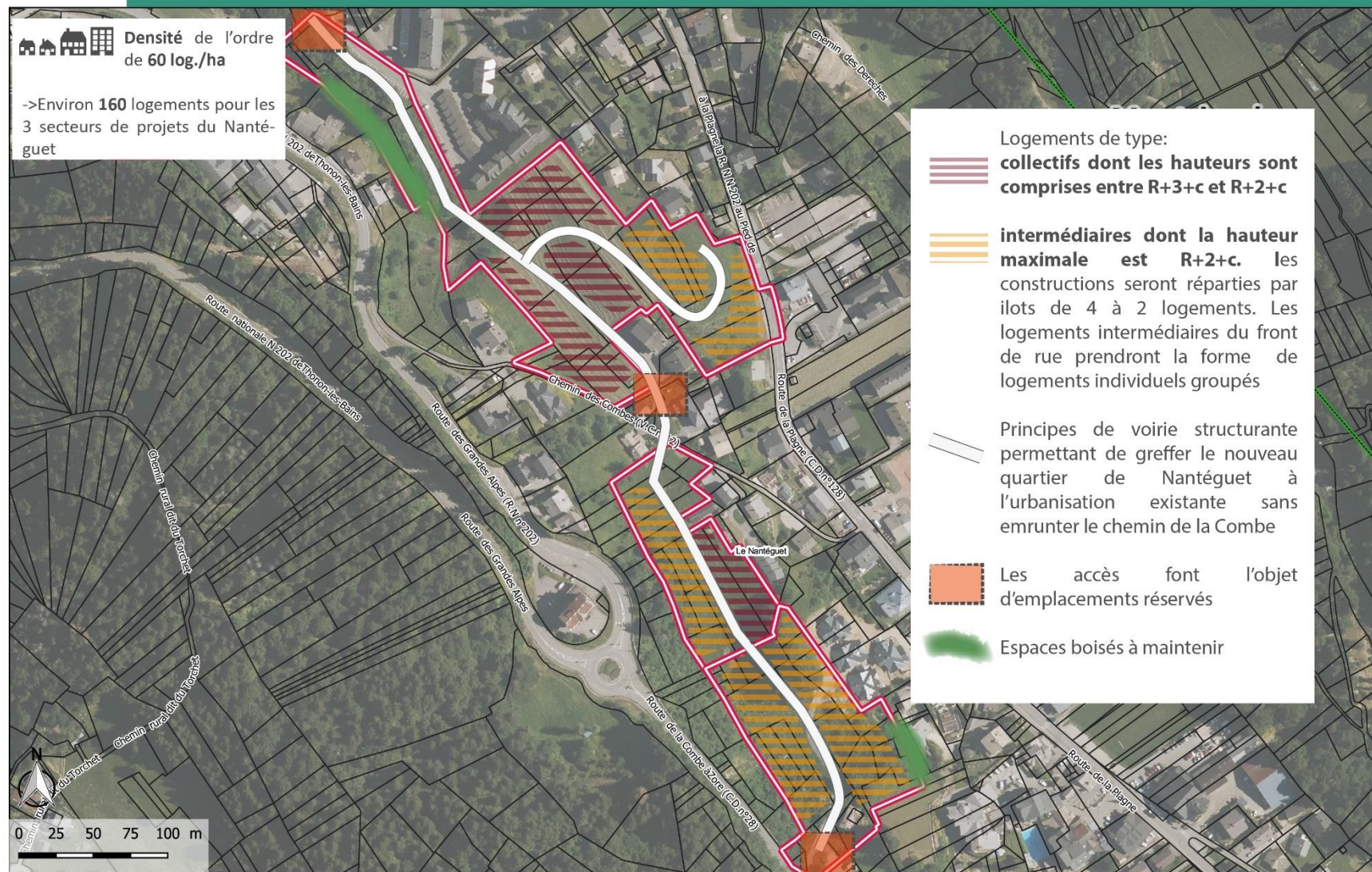
Densifier un secteur proche des équipements structurants

Optimiser le foncier et insérer les constructions dans la pente



Vue d'ensemble des trois secteurs

MORZINE - OAP - MOR01 - 7843 m² - 2AU
MOR02 - 12 280m² - 2AU
MOR03 - 24700m² - 1AUB12



Projet global

4. LES ZONES 2AU : DE MOR 01 ET MOR02- LE NANTEGUE AMONT – 1,1 HA

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le tènement se situe entre la route de la Combe et de la Route de la Plagne. L'accès au site ne pourra se faire par le Chemin des Combes car trop étroit et accentuerait l'enclavement du site.

La pente moyenne est de 30%, induisant des déblais-remblais, ainsi que de forts enjeux d'intégration paysagère.

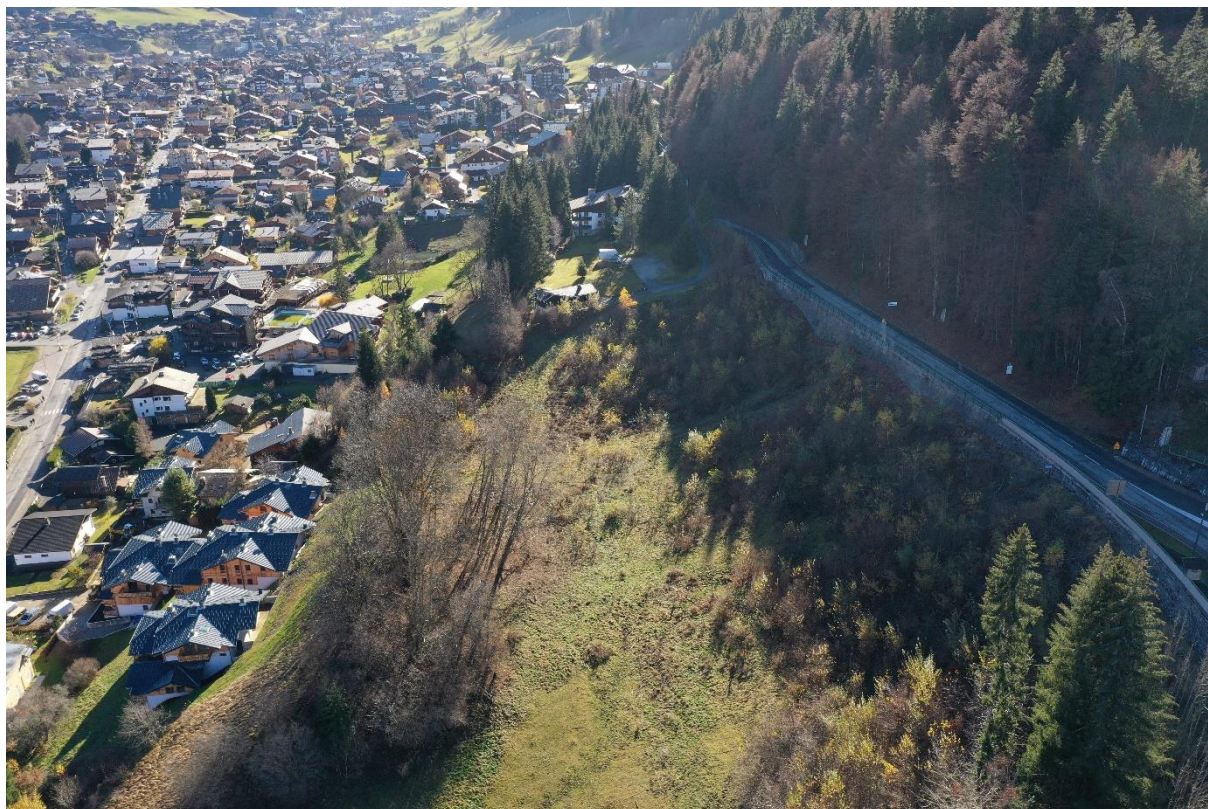
Le site est composé de près pâturés et de groupements arbustifs denses. Il offre également des vues ouvertes sur les Ficles, la Pointe de Ressachaux, les coteaux et la Montagne de Séraussaix, laissant deviner, au loin, la Vallée des Ardoisières.

Le site est par ailleurs, en zone bleue du PPRn de Morzine Avoriaz, correspondant à la zone 12C du règlement du PPRn. Le risque est qualifié d'intensité faible.

Règles d'urbanisme	Règles de construction	Règles d'utilisation et d'exploitation	Type de zone : Glissement de terrain Risque faible
			RÈGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX
			1. Tout bâtiment
			1.1. On recommande d'adapter la construction à la nature du terrain par une étude géotechnique. Cette étude devra spécifier les modalités de terrassement, de soutènement de talus, de construction du bâti et de drainage des parcelles concernées par le projet. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé (voir Partie I, paragraphe 2.3.). <i>A défaut de réalisation de l'étude mentionnée au 1.1, les prescriptions 1.3 à 1.5 devront être respectées.</i>
			1.2. Les eaux usées seront rejetées dans le collecteur d'égout existant, ou après traitement dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire selon les normes en vigueur. De même, les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire. Lorsqu'une étude d'assainissement le prévoit, les rejets pourront être infiltrés dans les conditions prévues par cette étude, qui s'assurera que les instabilités de terrain n'en seront pas aggravées. En l'absence d'une telle étude, les infiltrations sont interdites.
			1.3. Le drainage de ceinture des constructions sera porté sous le niveau de fondation.
			1.4. Les fondations seront correctement dimensionnées vis à vis de la nature des avoisinants, du terrain et du projet.
			1.5. Les réseaux (eau, gaz, câbles) seront conçus pour réduire leur sensibilité aux mouvements de terrain.
			1.6. Sous réserve de respecter le point 1.2 ci-dessus, les aires imperméabilisées seront limitées au stationnement et voies d'accès ainsi qu'aux aménagements nécessaires au respect de la réglementation agricole en vigueur.
			1.7. L'implantation de bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public est autorisée sous réserve de réaliser l'étude prévue en 1.1, qui est alors obligatoire.
			1.8. Les abris légers, annexes de bâtiment existant, ne dépassant pas 20 m ² d'emprise au sol et non destinés à l'occupation humaine, sont autorisés et ne sont pas soumis à la prescription 1.1 ou aux prescriptions 1.2 à 1.5 (qui restent cependant recommandées).
			2. Autres occupations et utilisations du sol
			2.1. Les talus seront revégétalisés après terrassements, de manière à écarter les risques d'érosion.
			2.2. Pour tous travaux de terrassement (remblai, déblai) de plus de 2m de hauteur, une étude de stabilité est recommandée, spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en œuvre. Ils devront également être drainés. Pour des terrassements de moins de deux mètres de hauteur, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains. Éventuellement des ouvrages de confortement ou des dispositifs de drainage pourront se révéler nécessaires.



Extrait du règlement du PPRn (actuellement en cours de révision)



MOR01



MOR02-Vue drone avec MOR03 en second plan

► **A RETENIR**

Situation-armature	Pôle station international
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUb12
Desserte voirie	Depuis la route des Grandes Alpes
Desserte réseau d'eau potable	Site desservi
Topographie-pente moyenne	28%
Densité	60 log/ha pour MOR01 et MOR 02
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Urbanisation et densification dans la pente du secteur du Nanteguet

Création d'une voie de desserte dans la pente

Traitement paysager des covisibilités avec les versants de Serrausaix

Maintenir un lien vert entre deux secteurs urbanisés faisant office d'interface entre secteur résidentiel et extension du centre.

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS ET VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain :

Le secteur est situé à proximité des constructions de type chalets individuels, plutôt bien intégrés dans la pente, puisque les rez-de-chaussée sont semi enterrés. Les toits sont à deux pans, en revanche le sens des faîtages varie par rapport aux courbes de niveau, ceux-ci sont parallèles ou perpendiculaires, indiquant la recherche de la meilleure exposition possible des constructions. Lorsque le faîtage est perpendiculaire aux courbes de niveaux, les constructions comprennent des décrochés de volumes, en direction de l'amont.

La hauteur des bâtiments est au minimum le R+1 et la hauteur maximum n'excède pas le R+2/3+C.

La topographie du site étant relativement contraignante, l'insertion dans la pente sera un critère paysager et architectural essentiel.

Enfin, les groupements arbustifs sur site, apportent une dimension végétale à préserver.

Densité de l'habitat : De l'ordre de **60** logts par hectare.

Mixité sociale : De l'ordre de **35%** de logements sociaux sur chaque secteur : MOR01 et MOR02, en accession et en BRS.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **45 logements**, sur MOR01 et **60 logements**, sur MOR02. Soit **105 logements maximum** sur l'ensemble des périmètres.

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera par MOR02, depuis l'ER 249 situé sur la route des Grand Alpes ; au sud-est du site.

La desserte de MOR01 est conditionnée par l'aménagement des réseaux de MOR02.

Les accès aux logements seront mutualisés, renforçant la dimension piétonne du site et optimisant le foncier.

Voirie : La voirie créée permettra d'accéder aux constructions. Son aménagement devra tenir compte de la pente.

Stationnements :

Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés et devront être paysagers lorsque visibles. Les stationnements visiteurs seront mutualisés.

Modes doux : Il s'agit de créer un mode doux traversant le coteau. Celui-ci devra être accessible l'été mais également l'hiver. Le mode doux fera office de liant entre les deux secteurs OAP du coteau. Cette liaison verte constitue un élément essentiel pour la qualité paysagère et le fonctionnement du site.

► QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions s'étageron dans la pente, de part et d'autre du cheminement piéton et de la voirie. Les hauteurs augmenteront de façon progressive, renforçant l'étagement recherché.

Implantations

Les toits devront être à deux pans, favorisant l'intégration du secteur au contexte environnant.

Les faîtages pourront être perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveaux.

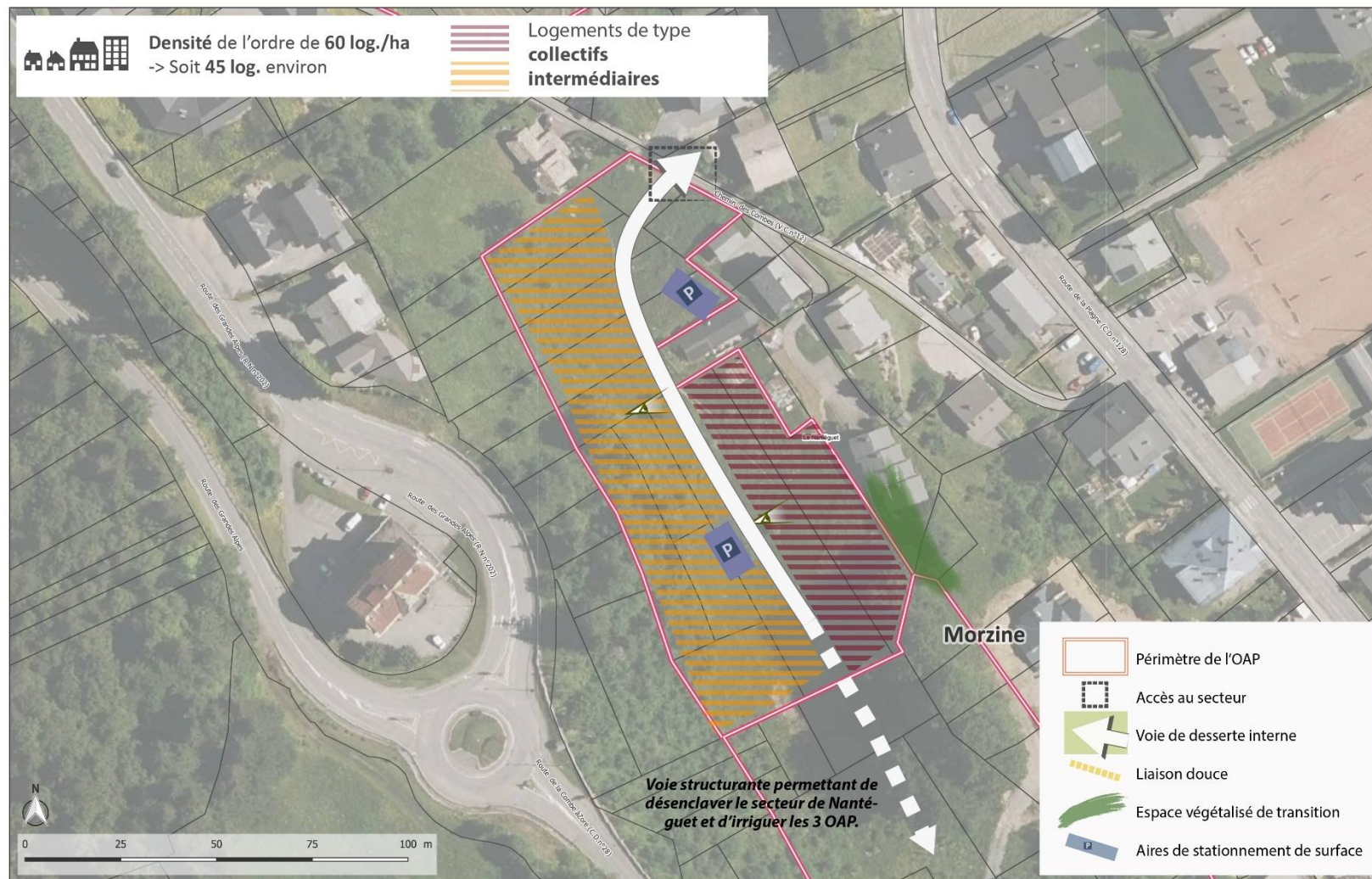
Lorsque les faîtages sont perpendiculaires aux courbes de niveaux, les décrochés de hauteurs sont vivement conseillés.

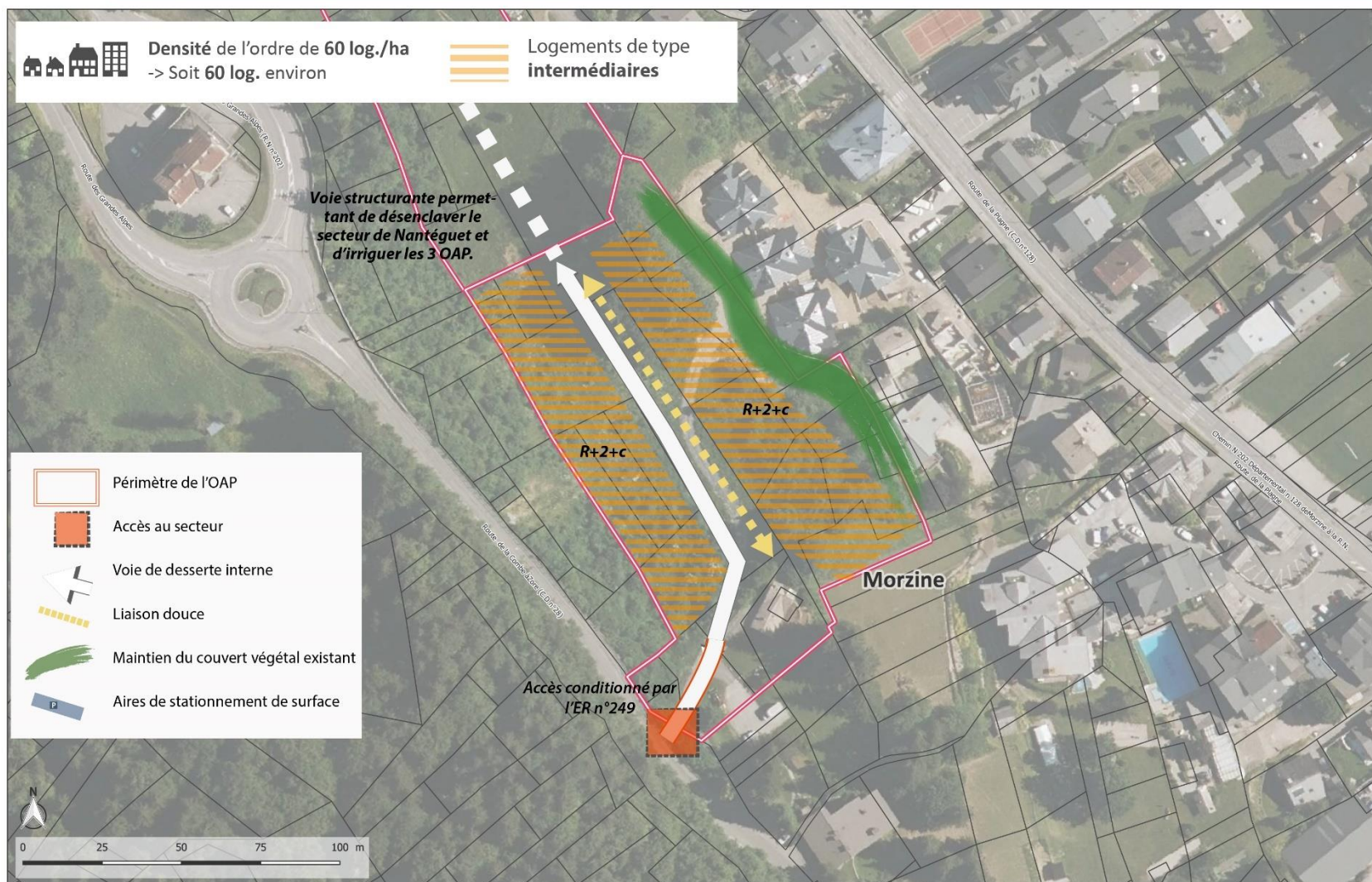
Traitement paysager

La liaison piétonne devra intégrer la trame végétale environnante dans l'aménagement.

La voirie devra être aménagée selon un esprit « champêtre » de sorte qu'elle soit le moins perceptible possible depuis le versant de Serrausaix dans la continuité de l'aménagement réalisé sur le site MOR02.

Il s'agit d'utiliser les talus pour favoriser l'intégration paysagère du site, notamment la vue depuis la Route de la Plagne.





5. MOR 03- LE NANTEGUET AVAL – 2,7 HA

5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site du Nanteguet aval couvre une superficie de 2,7 ha. Il s'implante au NORD du chemin des Combes. Il est bordé par la route de la Plagne à l'EST et jouxte un complexe touristique.

La topographie décompose le site en deux parties bien distinctes. La première comprend le pied du coteau, formant une cuvette, la seconde s'étend jusqu'à la route des Grandes Alpes sur une pente régulière d'environ 17%. Un décroché significatif entre les deux parties du site sera à prendre en compte dans les principes d'aménagement du site.

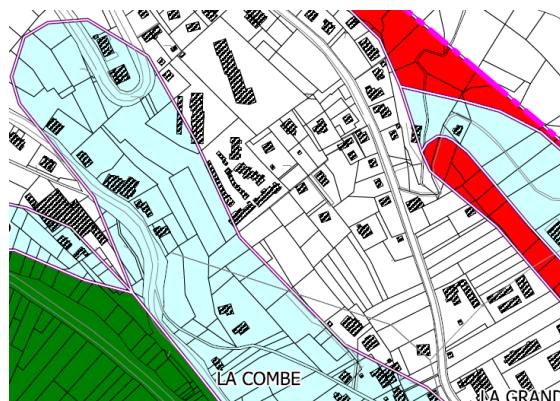


Vue du site depuis le chemin des Combes.

Le site est composé de près pâturés et de groupements arbustifs denses et offre des vues ouvertes sur les Ficles, la Pointe de Ressachaux, les coteaux et la Montagne de Séraussaix, laissant deviner la vallée des Ardoisières.

Le site est par ailleurs, en zone bleue du PPRn de Morzine Avoriaz, correspondant à la zone 12C du règlement du PPRn. Le risque est qualifié d'intensité faible.

Règles d'urbanisme	Règles de construction	Règles d'utilisation et d'exploitation	Type de zone : Glissement de terrain Risque faible
			RÈGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX
			1. Tout bâtiment
			1.1. On recommande d'adapter la construction à la nature du terrain par une étude géotechnique. Cette étude devra spécifier les modalités de terrassement, de soutènement de talus, de construction du bâti et de drainage des parcelles concernées par le projet. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé (voir Partie I, paragraphe 2.3.).
			A défaut de réalisation de l'étude mentionnée au 1.1, les prescriptions 1.3 à 1.5 devront être respectées.
			1.2. Les eaux usées seront rejetées dans le collecteur d'égout existant, ou après traitement dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire selon les normes en vigueur. De même, les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire. Lorsqu'une étude d'assainissement le prévoit, les rejets pourront être infiltrés dans les conditions prévues par cette étude, qui s'assurera que les instabilités de terrain n'en seront pas aggravées. En l'absence d'une telle étude, les infiltrations sont interdites.
			1.3. Le drainage de ceinture des constructions sera porté sous le niveau de fondation.
			1.4. Les fondations seront correctement dimensionnées vis à vis de la nature des avoisinants, du terrain et du projet.
			1.5. Les réseaux (eau, gaz, câbles) seront conçus pour réduire leur sensibilité aux mouvements de terrain.
			1.6. Sous réserve de respecter le point 1.2 ci-dessus, les aires imperméabilisées seront limitées au stationnement et voies d'accès ainsi qu'aux aménagements nécessaires au respect de la réglementation agricole en vigueur.
			1.7. L'implantation de bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public est autorisée sous réserve de réaliser l'étude prévue en 1.1, qui est alors obligatoire.
			1.8. Les abris légers, annexes de bâtiment existant, ne dépassant pas 20 m ² d'emprise au sol et non destinés à l'occupation humaine, sont autorisés et ne sont pas soumis à la prescription 1.1 ou aux prescriptions 1.2 à 1.5 (qui restent cependant recommandées).
			2. Autres occupations et utilisations du sol
			2.1. Les talus seront revegetalisés après terrassements, de manière à écarter les risques d'érosion.
			2.2. Pour tous travaux de terrassement (remblai, déblai) de plus de 2m de hauteur, une étude de stabilité est recommandée, spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en œuvre. Ils devront également être drainés. Pour des terrassements de moins de deux mètres de hauteur, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains. Éventuellement des ouvrages de confortement ou des dispositifs de drainage pourront se révéler nécessaires.



Extrait du règlement du PPRn

► **A RETENIR**

Situation-armature	Pôle station international
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUb12
Desserte voirie	Chemin des Combes
Desserte réseau d'eau potable	Site desservi par les réseaux
Topographie-pente moyenne	17% sur la partie amont notamment. Plat et cuvette sur la partie aval.
Densité	60 logements par hectare
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Aménager une voirie structurante sur le coteau de Nantéguet en lien avec les secteurs de MOR02 et MOR01.

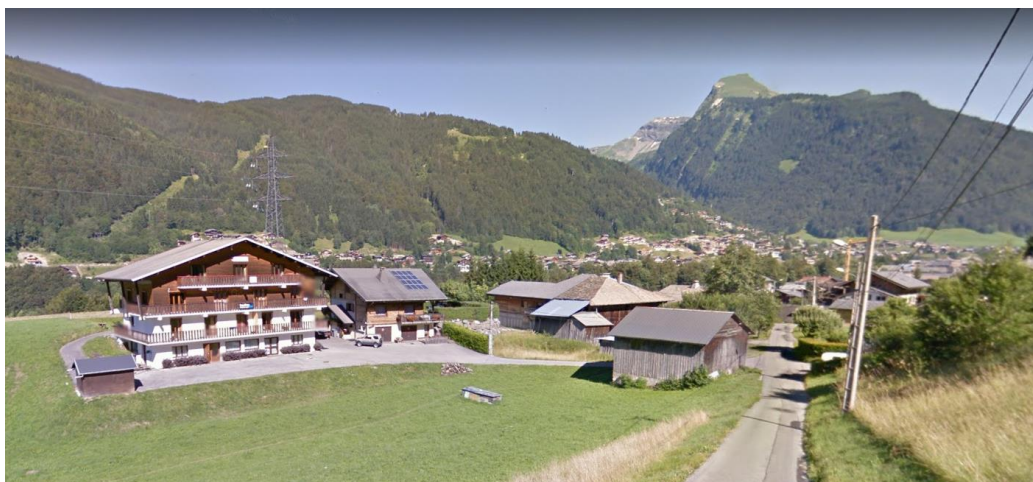
Densifier un secteur résidentiel proche du centre-village et intégrer les constructions au contexte bâti environnant

Renforcer la perméabilité des espaces publics et améliorer l'accessibilité au centre-village par l'aménagement d'une liaison douce reliant le secteur à MOR02 et centre-village

Développer une offre de logement pour les habitants permanents.

5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS ET VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les alentours du site mêlent bâti individuel traditionnel type chalet et habitat à vocation touristique ou non allant jusqu'à 3 niveaux plus combles. La topographie du site induit, de fait, une insertion des constructions dans la pente.



Vue sur la pointe de Ressachaux et le début de la vallée des Ardoisières

Densité de l'habitat : De l'ordre de 60 logts par ha.

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

Condition d'ouverture à l'urbanisation

➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 60 logements

5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : Le secteur bénéficie de 2 accès, en lien avec le projet de voie structurante sur le coteau de Nantéguet :

- L'accès au site se fera par la Route des Grandes Alpes au nord via l'ER 246
- Un second accès depuis la route des Combes est prévu via l'ER 246 au nord du site en cohérence avec la future voirie débouchant de MOR01.

L'aménagement de ces accès sont interdépendants les uns des autres.

La réalisation de la voirie structurante dans son intégralité (MOR01, MOR02 et MOR03) est conditionnée par l'aménagement total de ces accès.

Voirie : l'aménagement de la voirie depuis la Route des Grandes Alpes permettra l'accès aux constructions. Afin de garantir la réalisation de l'aménagement d'ensemble du secteur MOR03, la voirie desservira l'aval du site et se terminera en impasse avec une aire de retournement. La topographie ne permet de réaliser le bouclage total du site.

Stationnements :

Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés et devront être paysagers lorsque visibles. Les stationnements visiteurs seront mutualisés.

Modes doux : Il s'agit de créer un mode doux traversant le coteau. Un mode doux non cartographié, mais visible sur la partie basse du site permet la liaison avec les résidences touristiques et/ou permanentes du Reposoir et des Ambrumes, préfigurant l'aménagement du site. Celui-ci devra être accessible l'été, mais également l'hiver.

Le mode doux connectera le futur quartier avec le centre-bourg. Cette liaison verte constitue un élément essentiel pour la qualité paysagère et le fonctionnement du site.

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

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions s'étagèreront dans la pente, de part et d'autre du cheminement piéton. Les hauteurs augmenteront de façon progressive, renforçant l'étagement recherché. Il s'agira d'utiliser la déclivité du terrain pour réaliser une placette urbaine ainsi qu'un belvédère surplombant la Route de la Plagne, valorisant la vue sur la vallée des Ardoisières, Ressachaux et Serrausaix.

Les toits devront être à deux pans, favorisant l'intégration du secteur au contexte environnant.

Les faîtages pourront être perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveaux.

Lorsque les faîtages sont perpendiculaires aux courbes de niveaux, les décrochés de hauteurs sont vivement conseillés.

Traitement paysager

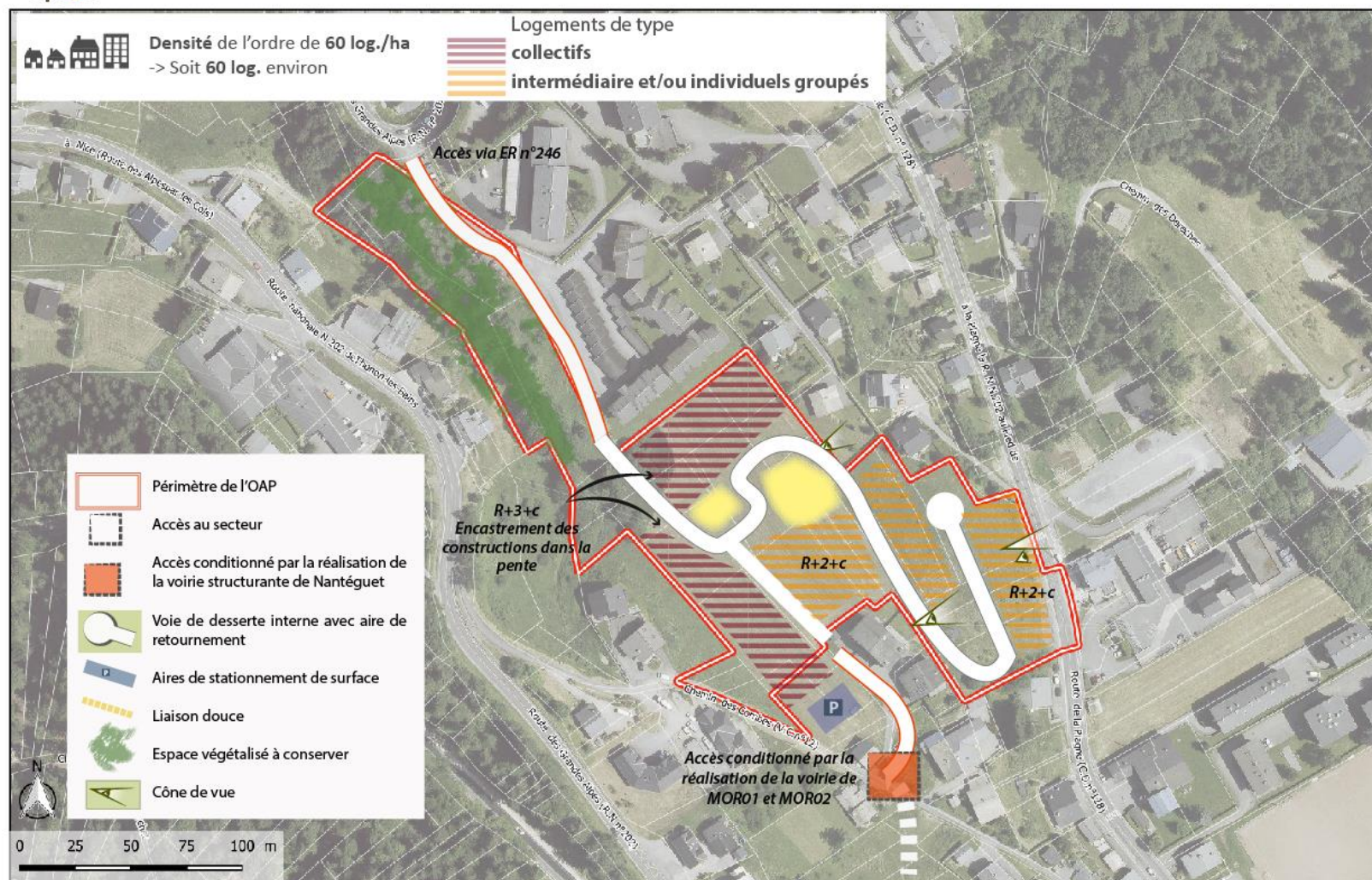
La liaison piétonne existante sera maintenue. L'aménagement reprendra ce principe.

Un espace de type « cour intérieure ouverte », sera aménagé et relié aux modes doux par des liaisons type « venelles » afin de créer un espace ouvert faisant l'interface avec le tissu bâti existant.

Un espace de jeux pourra être aménagé.

Il s'agit d'utiliser les talus pour favoriser l'intégration paysagère du site, notamment la vue depuis la Route de la Plagne.

L'ouverture visuelle sur Morzine et les sommets alentours devra être maintenue et valorisée dans le cadre de l'aménagement du site.





Esprit du projet

Les OAP du pied de la Plagne

6. MOR 05- PIED DE LA PLAGNE 2 – 0,8 HA

6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Au-dessus du rond-point du pied de la Plagne, le long de la D902, le site est constitué de près pâturés et/ou destinés à la fauche, au cœur d'un ensemble résidentiel. La pente du tènement identifié est relativement forte (pente moyenne de 20%), en raison du talus séparant le site de la D902. Le secteur offre des vues sur le versant de Serrausaix, les Ficles, la Pointe de Ressachaux et autres sommets emblématiques des communes de Morzine et de Montriond. Le site n'est concerné par aucun risque ni aléa au titre du PPR.



Vue depuis la D902 au pied du site avec la Pointe Ressachaux en point focal et en second plan la montagne des Hauts Forts



Pente du site au niveau de la D902

► **A RETENIR**

Situation-armature	Pôle station internationale
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUB
Desserte voirie	D902- respect de l'amendement Dupont
Desserte réseau d'eau potable	Assainissement collectif Réseau d'eau potable
Topographie-pente moyenne	20% et présence d'un talus au niveau du rond-point
Densité	40 logements par hectare
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Structuration urbaine permettant l'optimisation de l'espace et de la qualité du cadre de vie

Densifier un secteur d'habitat au niveau d'un carrefour stratégique et à proximité du centre-village

Intégration de groupements bâtis à la trame urbaine existante

Préservation des vues sur le grand paysage et optimisation du foncier constructible

6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain : En dent creuse au sein d'un secteur résidentiel dont les formes bâties sont de type « chalet ». Les constructions sont récentes. Les faîtages sont perpendiculaires aux courbes de niveau et les hauteurs homogènes (R+2+c maximum).

Les constructions sont bien intégrées dans la pente et s'adaptent au terrain naturel. Les rez-de-chaussée sont semi-enterrés, garantissant une insertion paysagère de qualité des constructions et le respect de la topographie du terrain.

Densité de l'habitat : Le projet vise une densité de l'ordre de **40 logts/ha**

Mixité sociale : Le projet intègre un objectif de mixité sociale de l'ordre de 35%, pour des logements en BRS et en accession.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **30 logements** sur l'ensemble du périmètre OAP.

6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera depuis le rond-point du CD902. L'accès du site sera intégralement en souterrain, garantissant l'optimisation foncière du terrain. L'accès aux logements se fera par escalier et ascenseur. L'opération en surface sera piétonne.

L'accès en souterrain se fera de façon perpendiculaire et devra garantir le croisement et le dégagement du talus pour la vue vers l'Ouest.

Stationnements : Les stationnements se feront en souterrain et seront invisibles garantissant la qualité paysagère de l'opération. Une centaine de places sont envisagées

Modes doux : Une liaison piétonne à l'amont du tènement desservira les terrains voisins.

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

Gabarit des constructions

Le tènement support du projet est linéaire, ainsi les constructions feront face aux coteaux de Séraussaix et à la commune de Montriond.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse :

- Les hauteurs des constructions devront être cohérentes avec l'existant, il en va de même quant à l'orientation des faîtes. Les décrochés de volumes sont conseillés lorsque les faîtes sont perpendiculaires aux courbes de niveaux ou lorsque les constructions sont plus longues que hautes.
- De fait l'implantation des constructions sera cohérente avec le contexte bâti alentour. Un habitat groupé de type intermédiaire, petit collectif s'intégrera au contexte bâti existant. Une vigilance particulière sera portée quant au maintien des vues sur le grand paysage, pour les constructions existantes.

Aspect architectural

Cf. Règlement écrit du la zone 1AUB.

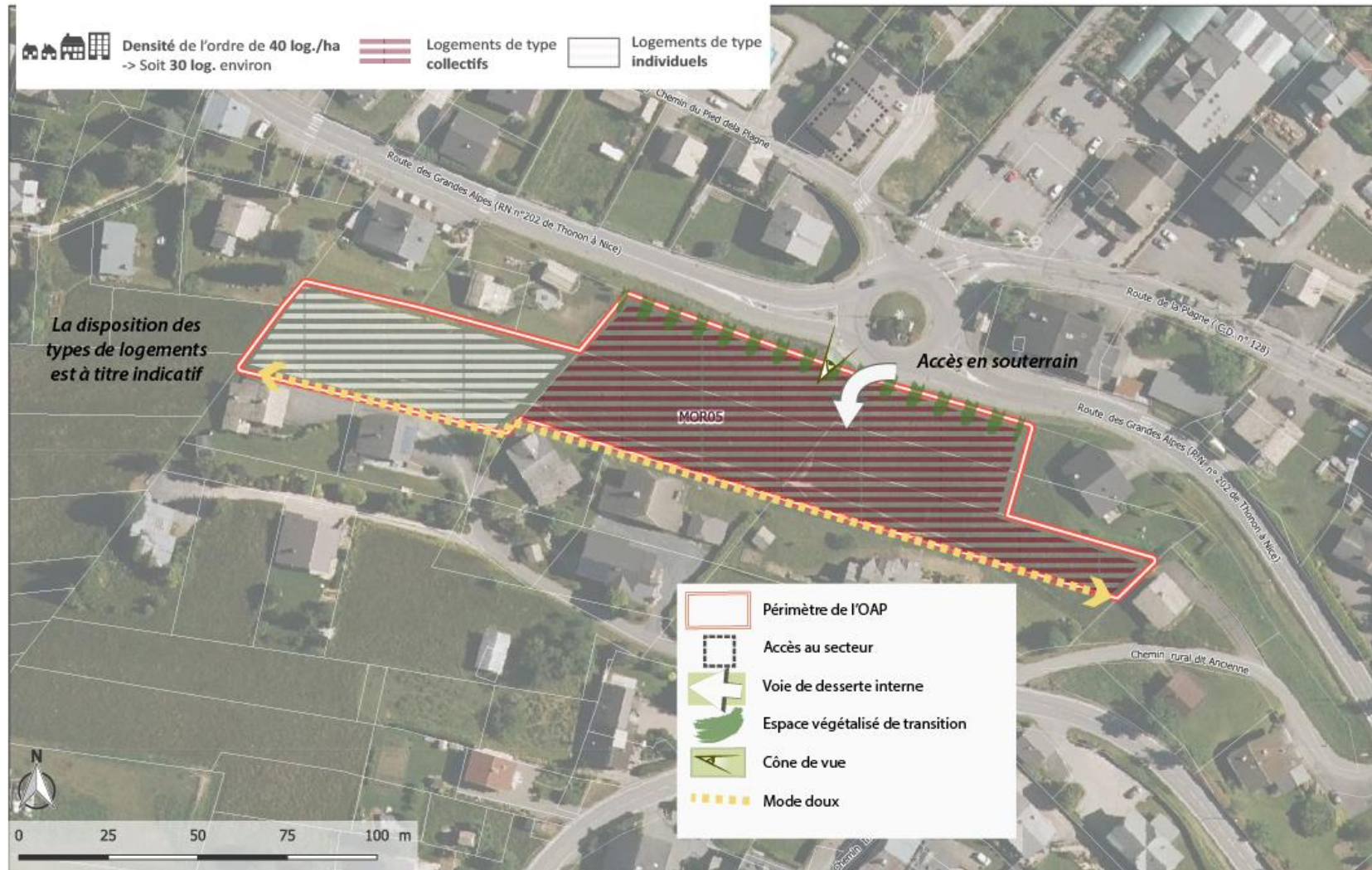
Traitement paysager-espace public

L'aménagement du secteur devra accorder une attention particulière au traitement des végétaux. L'aménagement des espaces publics/privés devra inclure des revêtements perméables.

Il s'agira d'opérer une transition qualitative entre espace bâti et non bâti par le biais de plantations adaptées.

Des transparences visuelles devront être permises pour préserver les vues sur le grand paysage.

Les bâtiments seront dispersés sur le tènement afin de laisser des espaces « verts » entre chaque construction.



7. MOR 13- PIED DE LA PLAGNE 2 – 0,8 HA

7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► A RETENIR

Situation-armature	Pôle station internationale
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUB et 2AU
Desserte voirie	Accès par le Nord du site
Desserte réseau d'eau potable	Assainissement collectif et Réseau d'eau potable
Topographie-pente moyenne	Terrain relativement plat
Densité	40 logements par hectare
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Aménagement d'un nouveau quartier à vocation d'habitat sur le pied de la Plagne

Réalisation un accès mutualisé et d'un bouclage du site

7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : En dent creuse au sein d'un secteur résidentiel dont les formes bâties sont de type « chalet ». Les constructions sont récentes. Les faîtages sont perpendiculaires aux courbes de niveau et les hauteurs homogènes (R+1+C maximum).

Les constructions sont bien intégrées dans la pente et s'adaptent au terrain naturel. Les rez-de-chaussée sont semi-enterrés, garantissant une insertion paysagère de qualité des constructions et le respect de la topographie du terrain.

Densité de l'habitat : De l'ordre de **40** logts/ha

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

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **35 logements** sur l'ensemble du périmètre OAP.
- ➔ Une évolution du PLUi sera nécessaire pour ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation.

7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera depuis le nord du site.

Voirie : La voirie desservira toutes les constructions et s'achèvera par une aire de retournement.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Un parking mutualisé est prévu à l'ouest du site, emplacement le moins visible.

Modes doux : Un cheminement doux devra relier le site aux aménagements piétons existants au niveau de la Route de la Plagne.

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

Gabarit des constructions

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse :

- Les hauteurs des constructions devront être cohérentes avec l'existant, il en va de même quant à l'orientation des faîtes. Les décrochés de volumes sont conseillés et les sens des faîtes s'adapteront au contexte environnant.
- L'implantation des constructions sera cohérente avec le contexte bâti alentour. Un habitat groupé de type intermédiaire, individuel groupé/mitoyen s'intégrera au contexte bâti existant.

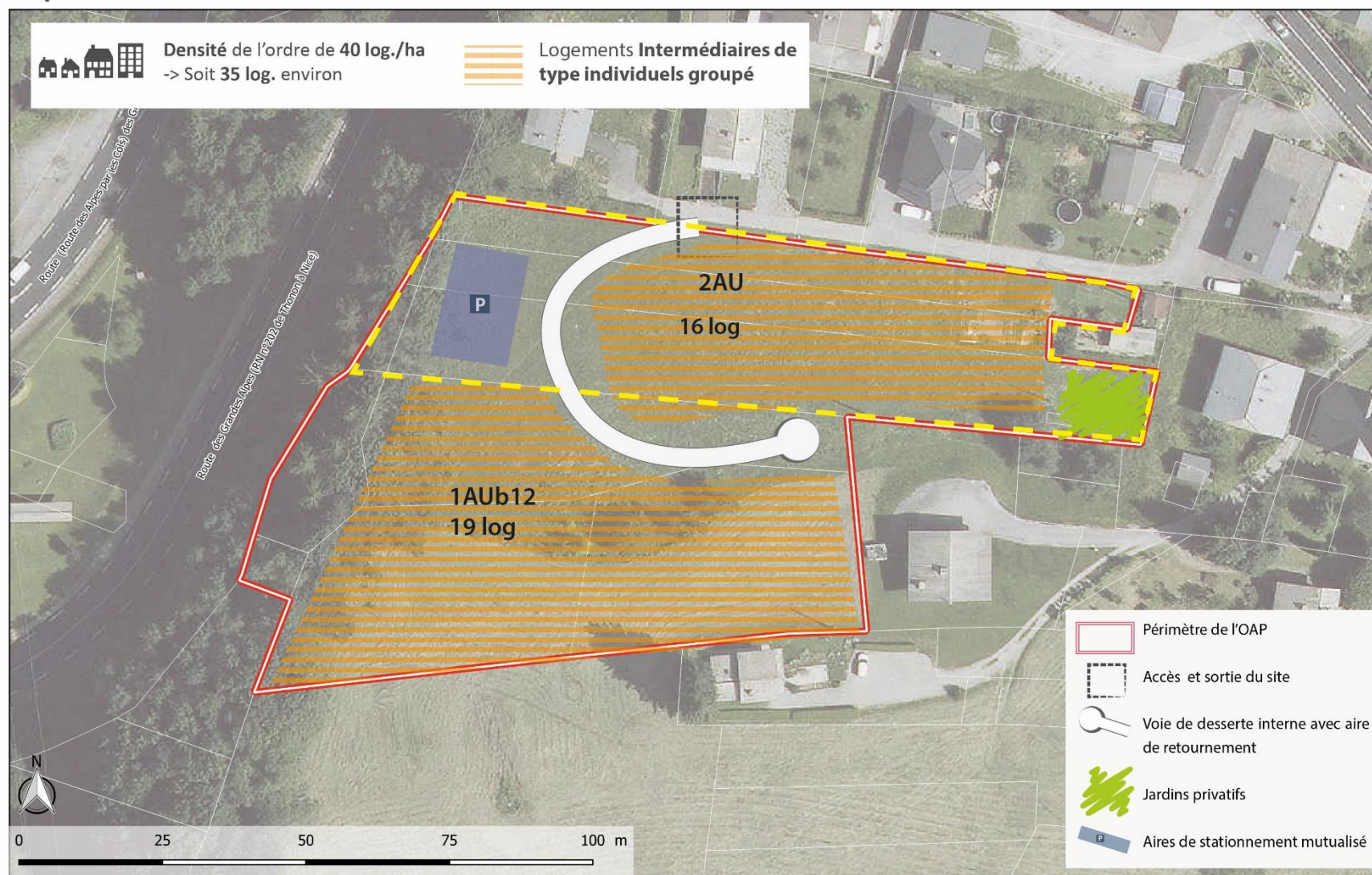
Aspect architectural

Cf. Règlement écrit du la zone 1AUB.

Traitement paysager-espace public

L'aménagement du secteur devra accorder une attention particulière au traitement des végétaux. L'aménagement des espaces publics/privés devra inclure des revêtements perméables.

Morzine - OAP MOR 13 - 8 400 m² Zones PLUi: 1AUB12 (0.42 ha) et 2AU (0.4 ha)



8. MOR07- BOIS DES GRANGES 0.4 HA

8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► A RETENIR

Situation-armature	Pôle station internationale
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUB12
Desserte voirie	Accès par le Nord du site
Desserte réseau d'eau potable	Assainissement collectif Réseau d'eau potable
Topographie-pente moyenne	Terrain relativement plat
Densité	40 logements par hectare
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Réaliser des constructions mixtes à vocation touristiques et à vocation 'habitat permanent

Structurer et densifier un nouveau secteur d'urbanisation

Achever l'urbanisation d'un secteur aux vocations mixtes

8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les constructions sont récentes, l'emploi du bois domine. Les façades sont perpendiculaires aux courbes de niveau et les hauteurs hétérogènes du fait de la mixité des fonctions sur ce secteurs. (Superette, habitat permanent, hébergement touristique...).

Densité de l'habitat envisagée : De l'ordre de **40** logts/ha

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

Condition d'ouverture à l'urbanisation

➔ Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des secteurs.

8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : Les accès se feront depuis les voies menant aux constructions existantes. Chaque secteur ne pourra disposer de plus de 2 accès.

Voirie : La voirie desservira toutes les constructions et correspond à l'Emplacement Réserve.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions.

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

Gabarit des constructions

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse :

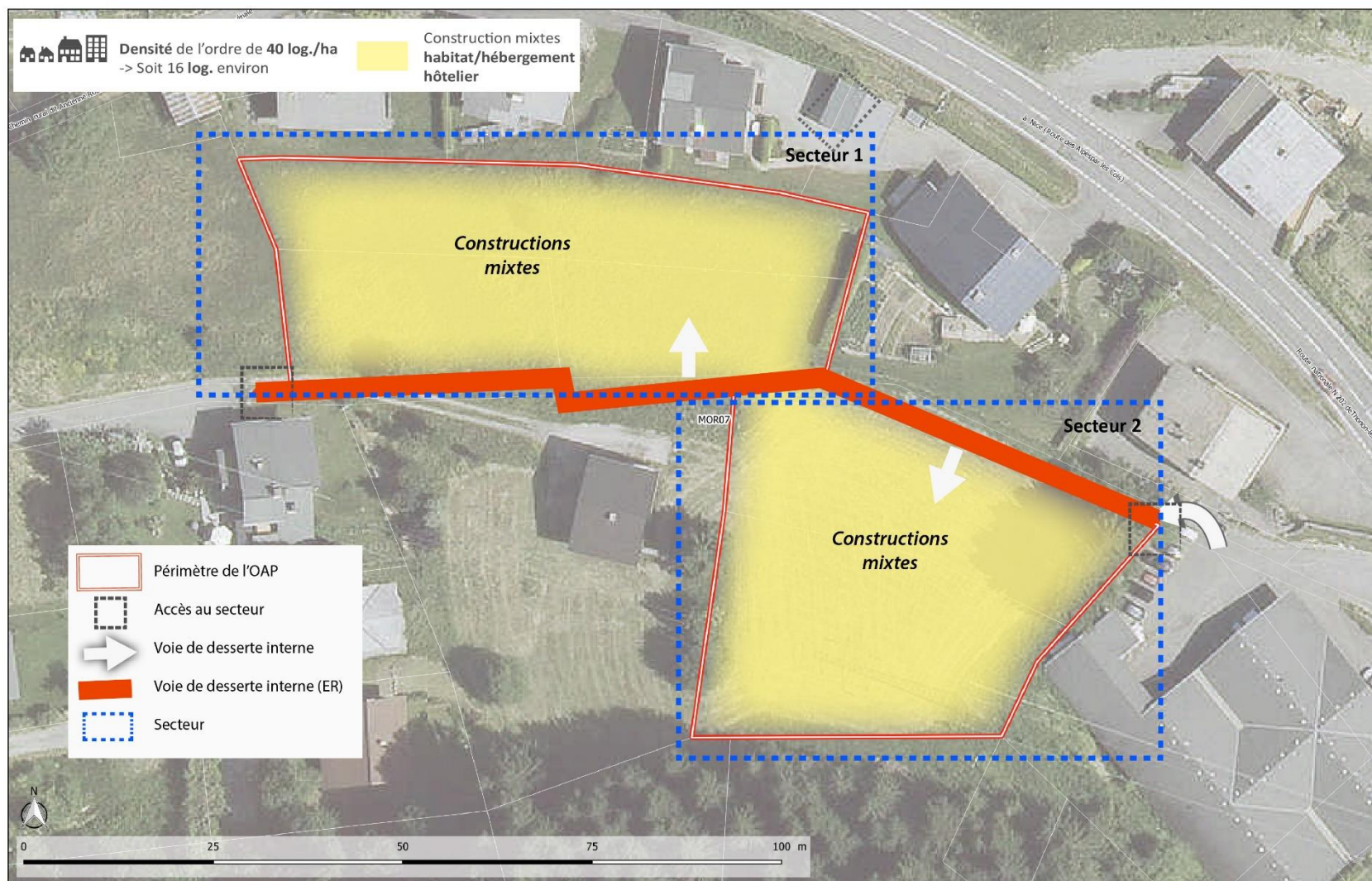
- Les hauteurs des constructions devront être cohérentes avec l'existant, il en va de même quant à l'orientation des faîtes. Les décrochés de volumes sont conseillés et les sens des faîtes s'adapteront au contexte environnant.
- L'implantation des constructions sera cohérente avec le contexte bâti alentour. Un habitat groupé de type intermédiaire, individuel groupé/mitoyen s'intégrera au contexte bâti existant.

Aspect architectural

Cf. Règlement écrit du la zone 1AUB.

Traitement paysager-espace public

L'aménagement du secteur devra accorder une attention particulière au traitement des végétaux. L'aménagement des espaces publics/privés devra inclure des revêtements perméables.



Les bords de Dranse

OAP réalisée par Atelier Axe

9. MOR 04 – BORDS DE DRANSE

Cette OAP a pour objectif de permettre le renouvellement urbain d'un secteur en cohérence avec les aménagements publics futurs, notamment l'aménagement de l'espace central du secteur du Plan. Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est instauré pour le secteur central incluant l'actuelle Place du Marché.

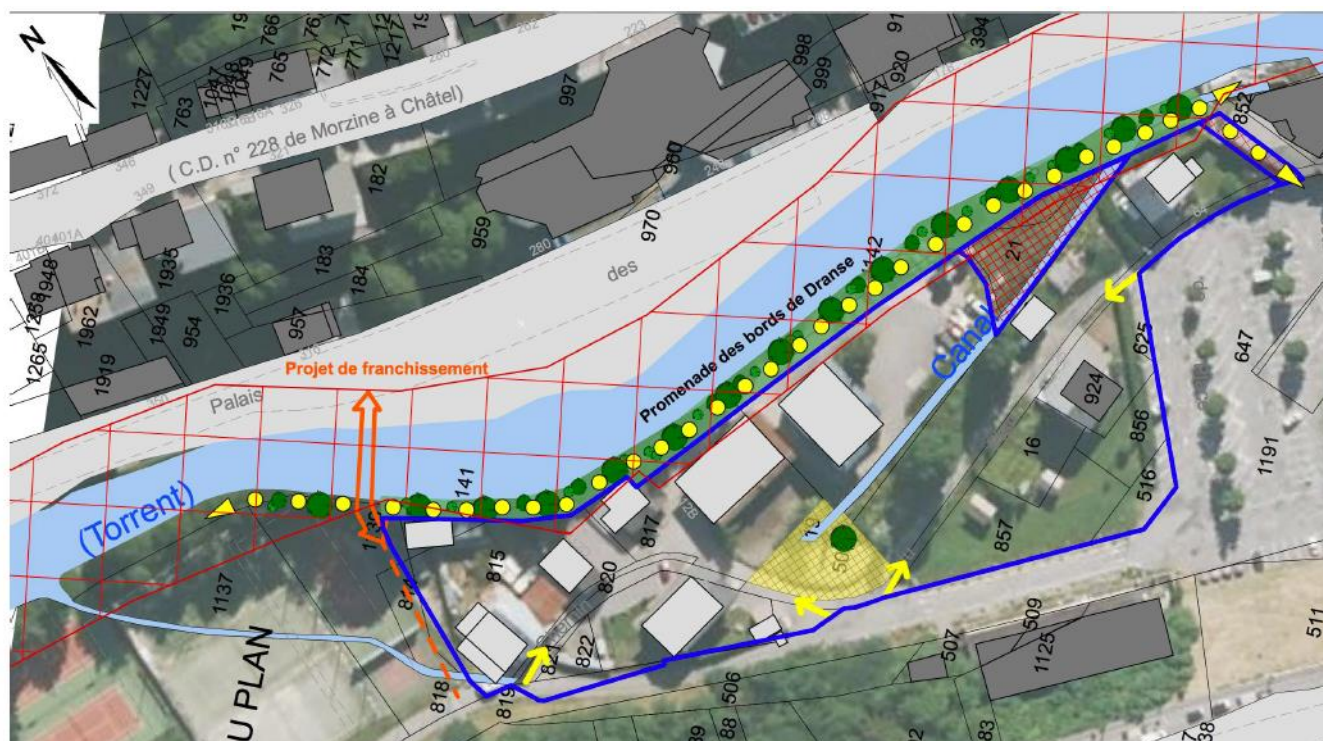
L'aménagement des bords de Dranse et le renouvellement urbain du bâti qui le borde ne sont pas dépendants des options qui seront retenues pour le secteur central. Les constructions futures peuvent être desservies depuis l'espace public existant.

Les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement de la promenade de la Dranse ne concernent que ce secteur. L'OAP des bords de Dranse peut être opérationnelle sans attendre la définition du projet d'aménagement global.

L'OAP définit des prescriptions d'accès et d'inscription paysagère en accord avec les objectifs définis ci-dessus : à court terme, l'aménagement de la promenade, à plus long terme, l'organisation du secteur central du Plan.

► OBJECTIF ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de permettre le renouvellement urbain d'un secteur en cohérence avec les aménagements publics futurs : promenade des bords de Dranse, aménagement de l'espace central du secteur du Plan.



Légende :	
 périmètre OAP	 Accès / dessertes possibles
 cheminement piéton	 PPR zone rouge prescriptions fortes
 ER pour aménagements publics	 espace public, collectif



Situation dans l'ensemble du secteur du Plan

Schéma de principe

Avoriaz

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation sont identifiées sur le secteur d'Avoriaz, la première (MOR08) comprend l'UTN structurante identifiées au SCoT et portent sur des aménagements de lits chauds tout en reprenant l'étude du CAUE74 concernant l'entrée de station. La seconde MOR09 porte sur le centre station et constitue une OAP de principe, MOR10 porte sur la Gare d'Arrivée de la Place Jean Vuarnet.

10. MOR 08-ENTREE D'AVORIAZ – 6,5 HA

10.1. ELEMENTS DE CONTEXTE

L'OAP porte un projet d'Unité Touristique Nouvelle Structurante, inscrit au SCoT du Chablais approuvé en janvier 2020, visant la création de deux projets touristiques en entrée d'Avoriaz :

1-Création d'une résidence de tourisme

2-Création d'un centre de vacances

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la création de l'UTN :

Dans un contexte concurrentiel du tourisme en montagne toujours prégnant, la commune porte une ambition forte, celle « d'inventer la station de 5ème génération » en s'appuyant sur ses atouts :

- Appartenance au domaine des Portes du Soleil - soit l'un des plus grands domaines skiables du monde - à proximité du Mont-Blanc, du lac Léman, de Genève.
- Un enneigement régulier (plus de 130 jours d'ouverture de la station par hiver) et de qualité.

Cette stratégie vise à « Relier nos deux stations de 1ère et 3ème génération pour faire de notre territoire une destination attractive, dans une perspective de développement durable », en déclinant pour cela plusieurs projets concomitants et indissociables :

- **L'organisation de nouvelles mobilités touristiques avec en particulier une nouvelle liaison entre Morzine-village et Avoriaz via un nouvel équipement structurant**
Cette future remontée mécanique vise ainsi à assurer une liaison facile, directe et confortable (avec un pôle intermédiaire au village des Prodains) pour un trafic fluidifié à l'échelle communale (suppression de flux de voitures et de nombreuses navettes, connexion douce des pôles de transport, nouveau parking, ...)
- **Le renforcement du parc de lits marchands sur la station d'Avoriaz** : Les objectifs du projet UTN d'Avoriaz sont de développer une nouvelle offre d'hébergements touristiques marchands, qui soit de nature à compléter l'offre actuelle sans la concurrencer, en s'appuyant sur des opérateurs garants d'une montée en gamme et d'une durabilité sur une longue période.
- **La création de nouveaux pôles d'attractivité touristique** sur Morzine (zone du Plan) et sur Avoriaz, répondraient aux enjeux actuels et propres à chaque site tout en affirmant le statut de pôle stations internationales de Morzine Avoriaz.

Cette OAP répond aux objectifs du PADDi du Haut-Chablais et notamment son orientation 1. En effet les pôles stations internationales souhaitent à l'horizon du PLUi-H, maintenir la capacité d'accueil marchande du territoire, par un renouvellement et une diversification de l'offre d'hébergement et

donc renforcer le parc de lits « chauds ». Il s'agit également de continuer à diversifier l'offre saisonnière des stations et de s'adapter aux changements globaux.

10.2. CARACTERISTIQUES DU SITE

A l'entrée d'Avoriaz, au niveau du rond-point entre la Route de l'Accueil et la Route d'Avoriaz, en amont du Golf d'Avoriaz, le site offre une vue ouverte sur le grand paysage à plus de 180°. Idéalement situé par rapport à la station et aux remontées mécaniques, le site est destiné à l'implantation de lits chauds.

Il s'étend sur un terrain pentu, en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Le site est aujourd'hui un espace naturel, sur lequel aucune activité n'est pratiquée. Il s'insère également dans un périmètre aménagé et/ou artificialisé, constitué de plusieurs équipements : le golf d'Avoriaz et différentes pistes (VTT, ski, sentiers de randonnée, ski de fond...) en contrebas, la route en contre-haut avec un grand parking découvert au-dessus, le télésiège du Proclou, la zone d'atterrissage pour hélicoptère, un hangar, le centre de secours...

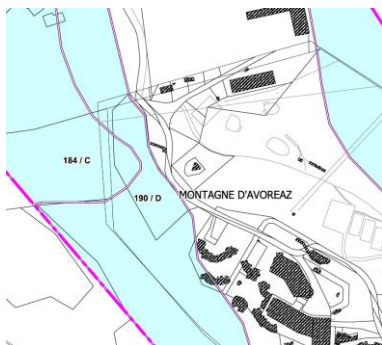
La faible qualité de ces aménagements et leur distribution désordonnée rendent peu lisible cette entrée de station et dénotent face à la qualité architecturale d'Avoriaz. La pente moyenne du site en EST-OUEST, est de 41% expliquant la faible perception du secteur depuis la Route d'Avoriaz. En revanche, la pente NORD-SUD, constituée par la longueur du site est peu importante, la topographie est régulière, facilitant l'intégration dans la pente.



Vue remarquable depuis la RD 338 sur le grand paysage et sur le site de projet en contrebas (Epode-Août 2018)



Vue sur le bâtiment de l'AMARA et son site potentiel d'extension, vue remarquable sur le grand paysage et sur la vallée des Ardoisières, perceptible depuis l'extrémité NORD-OUEST de la station (Epode-Août 2018).



Extrait du PPRn

Au regard du PPRn, le site est concerné par la zone bleue du PPRn :

- Zone 184C : risque faible de glissement de terrain
- Zone 190D : risque moyen de glissement de terrain

► **A RETENIR**

Situation-armature	Pôle station international
Destination	Lits chauds (au maximum 2 250 lits marchands)
Zonage du PLUi-H	1AUT2
Desserte voirie	D338 - Route d'Avoriaz
Desserte réseau d'eau potable	Réseau communal
Topographie-pente moyenne	Pente de 40% sur la largeur du site.
Densité	420 logts/ha soit 563 logements environ (ratio par rapport aux 2250 lits chauds projetés)
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Aménagement d'un site touristique renforçant le parc de lits chauds de la station et intégration paysagère des constructions.

Structurer et rendre attractive l'entrée d'Avoriaz

Les deux projets sont indissociables - Les permis de construire (village de vacances et résidence de tourisme) seront déposés et délivrés concomitamment afin de proposer un aménagement du secteur d'ensemble : voirie, circulation, aménagements paysagers, insertion paysagère, aspect architectural...

10.3. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

L'UTN s'étend ainsi sur quelques 6.5 ha et comprend à la fois les lits touristiques, les logements à destination du personnel saisonnier de la station et de la résidence de tourisme et les équipements de services et de loisirs nécessaires au fonctionnement.

Ce projet permettra ainsi la création d'au maximum 2 250 nouveaux lits marchands et de services touristiques sur une surface de plancher d'environ 50 000 m² maximum (32 000 m² maximum pour le village de vacances et 18 000 m² maximum pour la résidence de tourisme).

A ces surfaces s'ajouteront :

- les places de stationnement, 380 places à créer en souterrain, places pour le personnel incluses;
- 6 000 m² pour les surfaces nécessaires aux logements du personnel des deux unités. Ainsi l'intégralité du personnel saisonnier sera logée sur les unités touristiques ;

- Les surfaces nécessaires aux équipements et services associés : piscines intérieure et extérieure, spa, salles de sport, terrains de sport extérieurs, ski room et ski service, restauration, *etc* ;
- Les espaces paysagers et naturels autour des bâtiments.

Les parkings publics existants sont à restituer à l'identique (1 place pour 1 place) ainsi que tout autre équipement public ou d'intérêt collectif existant sur le site.

Récapitulatif des surfaces et volumes :

	Résidence de Tourisme	Village de Vacances	Total
Nombre de Lits Marchands	1100 environ	1150 environ	2 250
Surfaces de plancher maxi Comprenant lits marchands, communs, salles de restaurant.	18 000 m ²	32 000 m ²	50 000 m ²
Non compris dans les surfaces de plancher maxi :			
Les places de stationnement	200 places	180 places	380
Les logements du personnel	Non concerné	6 000 m ²	6 000 m ²
Les surfaces nécessaires aux équipements et services associés : piscines intérieure et extérieure, spa, salles de sport, terrains de sport extérieurs, ski room et ski service, restauration, <i>etc</i> .	Non concerné	4 000 m ²	4000 m ²
Les espaces paysagers et non bâtis autour des bâtiments	Les superficies seront conformes aux exigences du règlement sur le secteur		

- **REGLEMENTATION DE LA ZONE**

Les règles à respecter sont celles de la zone 1AUT.

10.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : Le site longe l'entrée de la Station, par la D338. Des accès sont prévus de part et d'autre du site.

Voirie : La D338 constitue la voirie principale. Le périmètre de l'UTN accueille également une voirie tertiaire.

Stationnements : Environ 400 places de stationnement à créer en souterrain ;

L'ensemble des stationnements seront souterrains pour ne pas (re)créer de nappes de stationnements aériens, peu esthétiques et consommatrices de fonciers ;

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

Gabarit des constructions :

Le projet d'UTN d'Avoriaz vise à renforcer et diversifier l'offre d'hébergements marchands par la création de nouveaux établissements de type hôtelier, village de vacances et/ou résidence de tourisme, obligatoirement exploitée en hiver comme en été, avec services, permettant d'augmenter l'offre touristique haut de gamme pour les saisons d'hiver comme d'été.

Le projet se compose de deux unités distinctes dans leur implantation, mais complémentaires dans leur finalité de renforcement de l'offre d'hébergement, avec :

Une **résidence de tourisme** (en extension directe de la résidence existante « AMARA 1 »),

Un **village de vacances** comportant des hébergements collectifs, des équipements de services haut de gamme et la prise en compte d'une remontée mécanique éventuelle.

Les deux projets seront connectés à la station.

Aspect architectural :

Le langage architectural employé s'inscrira dans la continuité formelle développée jusqu'à présent dans la station d'Avoriaz : des toitures en ressauts, des variations dans les typologies des balcons, une hiérarchisation dans les matériaux employés dans les sous bassement, les parties courantes et les couronnements des points hauts des bâtiments, ainsi que l'emploi de bois imputrescible et sans traitement en façade (red cedar ou mélèze).

La continuité du projet au regard de l'existant tiendra dans le fait que celui-ci s'attachera à conserver les fondamentaux du fonctionnement de la station piétonne avec départ et retour « ski au pied ».

L'implantation sera rayonnante en fonction des orientations et des vues et s'installera dans la topographie du terrain. Les typologies d'installations présentes dans la station seront reprises, à savoir soit le long des courbes de niveaux par des bâtiments plus longs que hauts, soit perpendiculaires à celles-ci au moyen de bâtiments plus haut.

Les vues sur le grand paysage seront préservées et valorisées depuis la route d'Avoriaz entre les points hauts des différents bâtiments, mettant ceux-ci en valeur. L'effet « couloir » entre deux bâtiments est proscrit.

Le bâtiment du village de vacances sera intégré dans le talus situé en contrebas de la route d'Avoriaz. Il marquera l'entrée de la station, sans pour autant perturber les grands paysages.

Les deux projets devront être reliés au centre station par des liaisons à définir (type transport par câble, tapis roulant, escalator ou autre). Des coursives entre les bâtiments sont à prévoir.

Traitement paysager :

Sur l'emprise foncière globale du projet, qui est de l'ordre de 6,5 hectares, une « coupure verte » sera maintenue entre la résidence de tourisme et le village de vacances, afin de :

- Prendre en compte le passage actuel d'une remontée mécanique ;
- Préserver un espace paysager ouvert sur la vallée et l'unité fonctionnelle nécessaire au village de vacances, dans une logique de mobilité douce et dans la continuité de la mobilité actuelle d'Avoriaz.

Le projet est destiné à se développer en adossement à la butte, une vigilance particulière sera observée sur le profil du projet :

- pour créer un profil descendant progressif depuis le quartier de l'AMARA 1 jusqu'au niveau de la route départementale tout en respectant le langage architectural de la station : ainsi les

propositions de plein et de vide s'inspireront du tissu urbain existant, elles ne pourront en aucun cas constituer un front bâti ; l'objectif est de donner une lecture du paysage plus mimétique en plan éloigné, depuis Morzine et Serrausaix ;

- pour s'inscrire en majeure partie en contrebas du talus, afin de conserver les vues sur Morzine et sa vallée depuis la route départementale et le terrain de golf.

L'objectif étant de limiter la visibilité des bâtiments depuis la vallée, le boisement situé en aval sera maintenu.

Un traitement qualitatif des abords des projets sera réalisé pour requalifier et valoriser l'entrée station.

Enfin, il est prévu de valoriser une coupure verte entre les deux ensembles immobiliers composant le projet de manière à :

- Respecter les distances d'éloignement des bâtis vis-à-vis du télésiège du Proclou qui traverse déjà la zone ;
- Pouvoir si nécessaire implanter une remontée mécanique qui assurerait non seulement le départ ski des nouveaux clients, la liaison directe avec les écoles de ski, mais aussi la liaison piétonne avec le cœur de la station ;
- Garder le rythme « de vides et de pleins » propre à Avoriaz dans sa conception urbaine ;
- Conserver les cheminements piétons existants ou en recréer, les pistes de ski, les pistes de fond, piste de VTT et autres activités déjà existantes.

This aerial map illustrates the proposed Urban Planning Document (OAP) for Morzine. The map shows the town's layout, including roads like Route départementale n°138, Route de la Chapelle, Route des Péniches, Route du Tour du Lac, and Rue des Prainiaux. Key areas are highlighted: the 'village vacances' (vacation village) in green, the 'Résidence de tourisme' (tourist residence) in yellow, and the 'Coupure verte' (green cut) in purple. A legend in the top right corner defines the symbols used: a green rectangle for the OAP perimeter, a dashed black line for sector access, a white arrow for internal service road, a green brushstroke for vegetated transition space, a green triangle for view cone, a purple arrow for mechanical remounting project, and a dotted orange line for soft connection. A scale bar at the bottom left indicates distances from 0 to 100 meters.

- Périmètre de l'OAP
- Accès au secteur
- Voie de desserte interne
- Espace végétalisé de transition
- Cône de vue
- Projet de remontée mécanique
- Liaison douce

Morzine

village vacances

Résidence de tourisme

Coupure verte

Téléski PROCLOU

Route départementale n°138

Route de la Chapelle

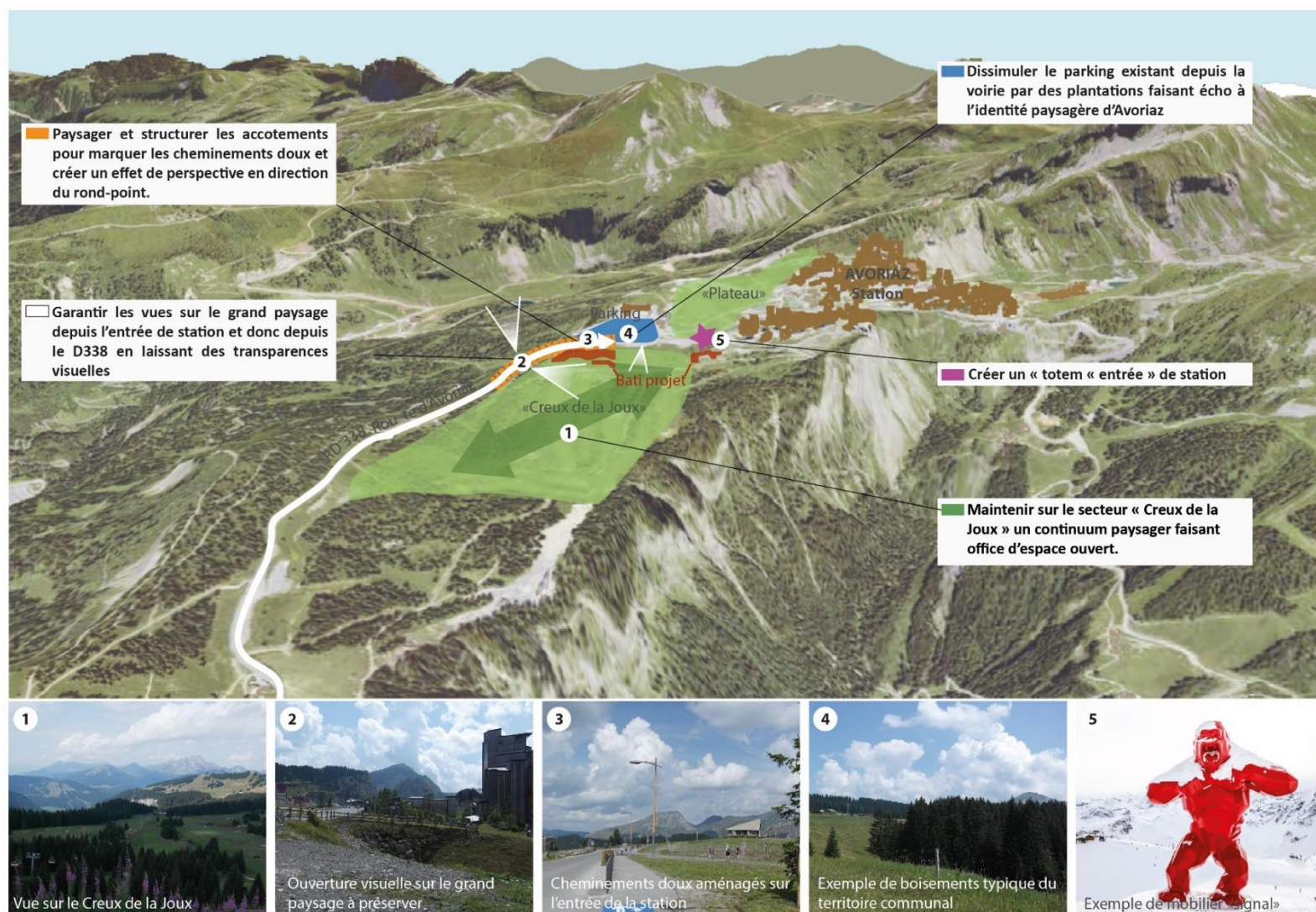
Route des Péniches

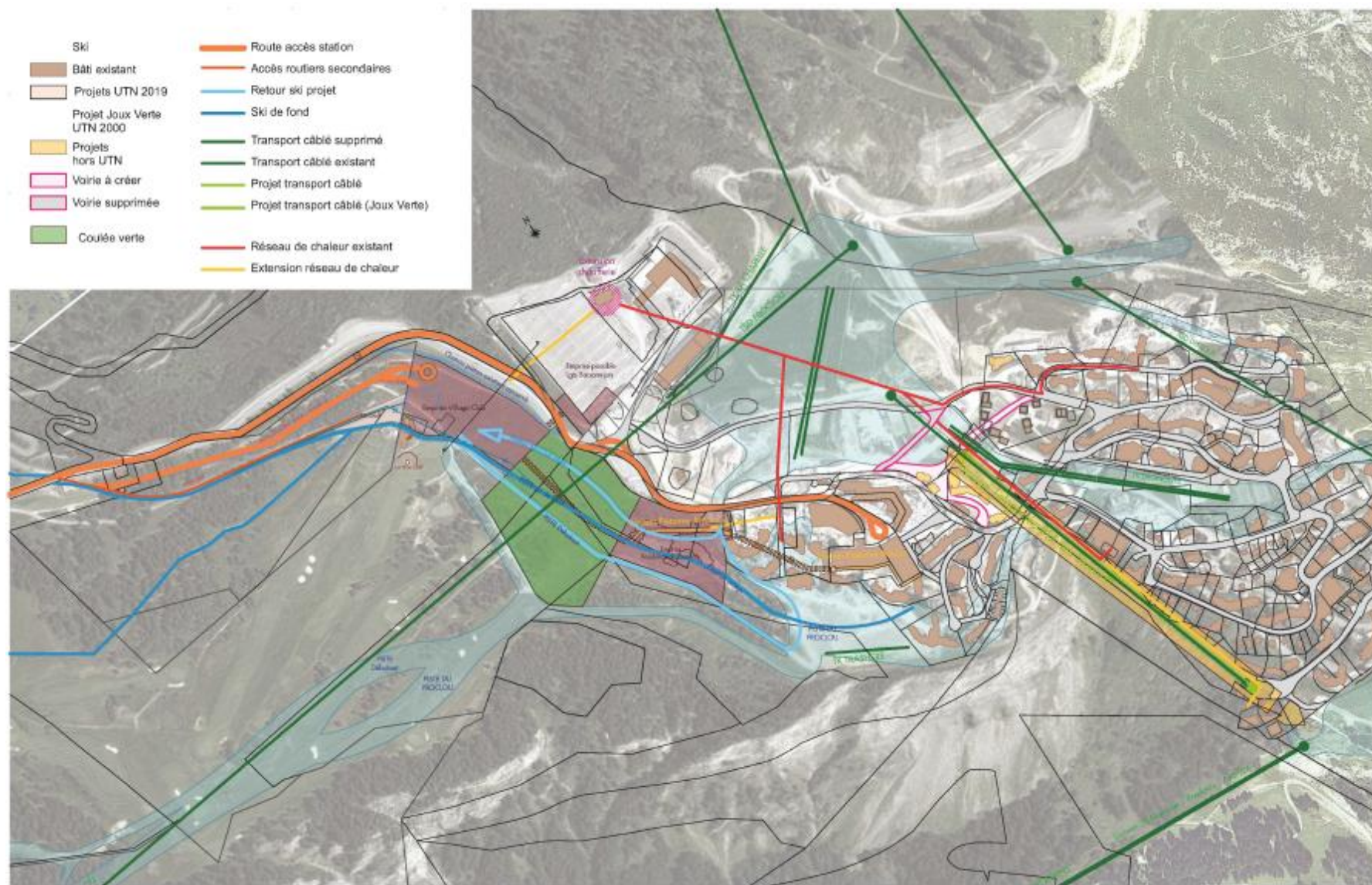
Route du Tour du Lac

Rue des Prainiaux

0 25 50 75 100 m

AVORIAZ ENTREE DE STATION - LES GRANDS OBJECTIFS





« Image à titre illustratif non contractuelle » Source Atelier d'Architecture d'Avoriaz 19/12/201

11. MOR09 – CENTRE D'AVORIAZ

► VOCATION DE LA ZONE

L'orientation d'aménagement du centre de la station d'Avoriaz vise à préciser les intentions de développement et/ou de maintien des activités sur le centre de la station.

Un programme d'aménagement a été conçu afin de développer durablement le Vallon. L'objectif est de privilégier la mise en œuvre d'activité d'intérêt général au sein de ce secteur.

Ainsi la création ou la transformation d'équipements publics tant sportifs que de loisirs en lien avec l'activité de la station sont à privilégier :

- Enseignement du ski
- Espaces de détente et de remise en forme
- Activités sportives "4 saisons"



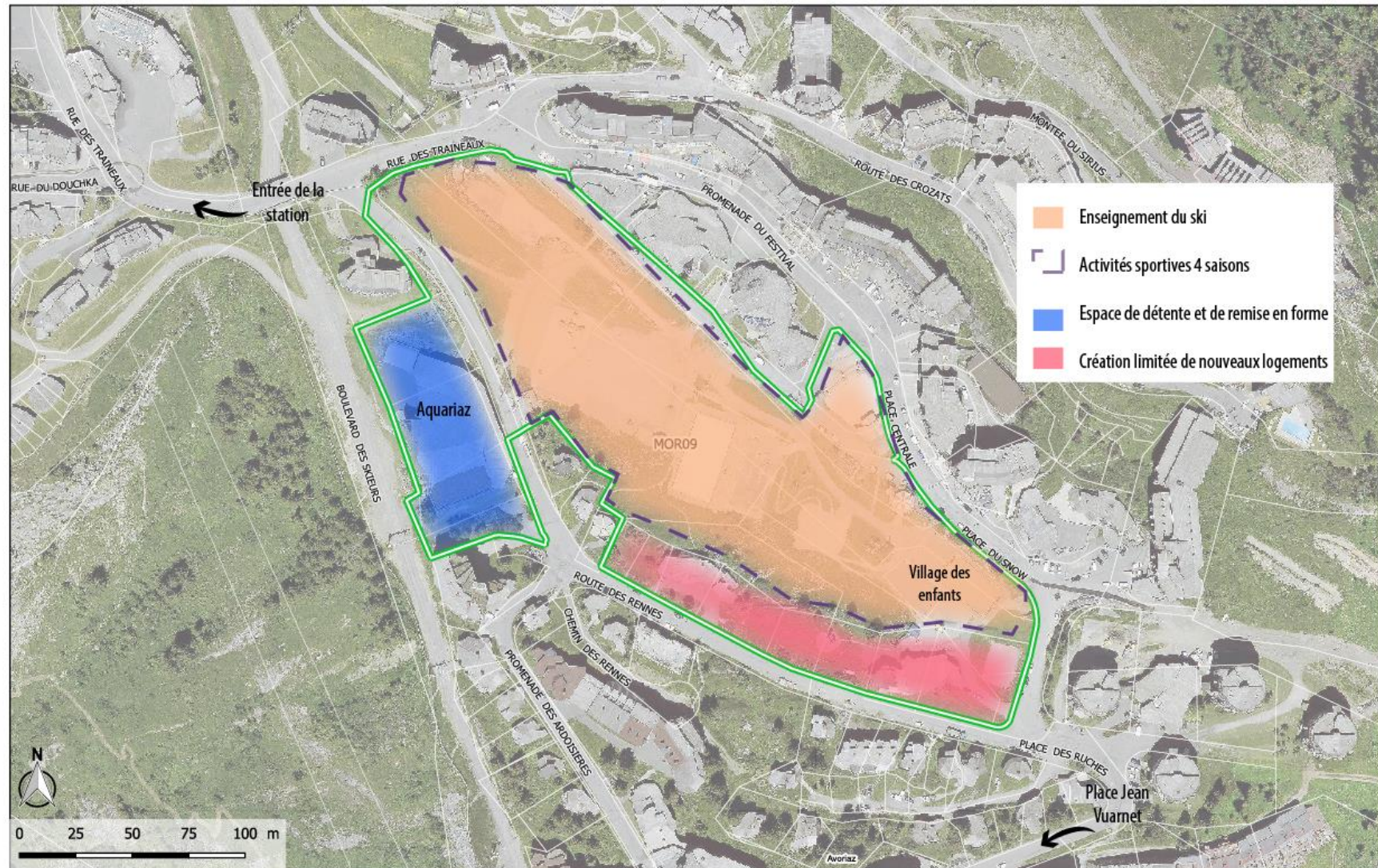
Avoriaz centre – Vue aérienne sur le centre d'Avoriaz l'été

La création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre de l'OAP doit rester limitée. Elle est conditionnée, préalablement au dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme, à la signature d'une Convention d'Aménagement Touristique entre le(s) porteur(s) de projets et la Commune de Morzine-Avoriaz.

Pour tout bâtiment liée à une activité en lien avec la station, dans ce périmètre sont autorisés la création de :

- Un logement de fonction dans la limite de 80 m² de Surface de plancher ;
- Un bureau nécessaire à la pérennisation de l'activité.

Le schéma ci-après illustre les grands principes de répartition des usages sur le centre d'Avoriaz.



12. MOR 10 GARE D'ARRIVEE ET AMENAGEMENT DE LA PLACE JEAN VUARNET

12.1. ELEMENTS DE CONTEXTE

En avril 2009, à Avoriaz, la place du téléphérique est nommée « Place Jean-Vuarnet » rendant hommage au célèbre skieurs et inventeur de la position de l'œuf. Fred Blanc réalise la plaque où est sculptée dans le verre un skieur en recherche de vitesse.



Place Jean Vuarnet

► VOCATION DE LA ZONE

Porte d'entrée sud de la station accessible depuis les Prodains, le réaménagement de la Place Jean Vuarnet est prévu de longue date par la commune, en lien avec l'implantation de la gare d'arrivée depuis les Prodains Express. Trois grands objectifs sont inscrits dans l'OAP :

- Aménagement de la Place Jean Vuarnet pour lever le conflit de circulation entre les différents usagers : skieurs, piétons, cochers, navettes de neige. Le reprofilage du Boulevard des skieurs est également envisagé.
- Création d'une aire d'accueil et de restauration de l'ancienne gare du téléphérique et déplacement des bureaux de la Serma et aménagement/ création d'espace public sur la Place Jean Vuarnet.
- Construction d'hébergements hôteliers dans la limite de 7 500 m² de Surface de Plancher.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : l'opération d'aménagement portera sur la totalité de la zone.

12.2. DESSERTE ET ORGANISATION

Le principe d'organisation du secteur devra permettre une meilleur gestion des différentes flux, à savoir : skieurs, piétons et population arrivante

Aucun nouvel aménagement ne doit entraver l'évolution des skieurs sur l'espace qui leur est dévolu, dénommé boulevard des skieurs.

Un espace libre correspondant à l'emprise de la piste de ski devra être maintenu et traité en « avenue des skieurs »

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

1-ANCIENNE GARE SUPERIEURE DU TELEPHERIQUE :

Elle sera réaménagée dans le respect de son architecture et de sa situation en belvédère. L'opération doit mettre en scène le bâtiment, en privilégiant les aménagements à vocation d'équipements ouverts au public et qui valorisent le patrimoine.

2- SECTEUR D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE TYPE HEBERGEMENT HOTELIER :

La volumétrie des aménagement ne devra pas concurrencer celle du bâtiment de l'ancienne gare qui devra toujours avoir valeur de repère. Les nouvelles constructions devront être réalisées en contrebas du boulevard des skieurs et proposer un langage architecturale dialoguant avec celui de la station.

Le projet ne doit en aucun cas porter atteinte aux vues sur le grand paysagère depuis le bâtiment le « Yucca ». Ne peuvent dépasser que les éléments techniquement nécessaires.

Concernant les parties émergentes nécessaires au projet (accès, services généraux, exploitation...), une transparence doit être maintenue depuis le Boulevard des skieurs sur la Vallée des Prodains et le Grand paysage.

Architecture

Deux options sont possibles :

- Option 1 : le projet reprendre le langage architectural de la station (bois, mimétisme avec le paysage naturel etc...). Il constituera, de loin, un point focal supplémentaire de la station.
- Option 2 : Le projet propose un positionnement en transparence par rapport à la falaise, se confondant avec elle, les deux langages architecturaux se mettant réciproquement en valeur.

► TRAITEMENT PAYSAGER :

Les partis pris d'implantation, de forme et de volumétrie doivent respecter les vues sur le panorama dans l'axe du lever et du coucher du soleil. Il s'agira de privilégier l'insertion dans le site : cônes de vue, jeux de transparence des aménagements.

Les cônes de vue inscrits sur le schéma de principe doivent être respectés.

