



Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



© Val d'Isère Andy Parant

REVISION GENERALE du PLU approuvé le 19 décembre 2016	
Modification / révision allégée	Approbation
Modification simplifiée n° 1	15 octobre 2018
Révision allégée n° 1	7 novembre 2022
Révision allégée n° 2	7 novembre 2022
Modification n° 2	8 janvier 2024
Modification n° 3	8 avril 2024

Dossier certifié conforme par M. le Maire et annexé à la présente délibération du conseil municipal de la commune de Val d'Isère du 8 avril 2024 approuvant la modification n°3 du PLU.

Le Maire
Patrick MARTIN



Révision Modification simplifiée n°1	Atelier-2 architectes - urbanistes
Révision allégée n°1 Révision allégée n°2 Modification n°2 Modification n°3	ESPACES MUTATIONS &

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le 11/04/2024



ID : 073-217303049-20240408-2024_04_05_7-CC

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Isère ayant été prescrite avant le 1er janvier 2016, le document applique les dispositions réglementaires des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 en conformité avec l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en son paragraphe VI :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. »



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Val d'Isère

Principes généraux à respecter

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les OAP sont opposables dans leur principe aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité et non de conformité. Elles se superposent aux règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Elles doivent être respectées dans leur esprit, se distinguant du règlement graphique auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer.



Dix Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme de Val d'Isère :

1 – Le soutien à l'hébergement marchand : hôtellerie	5
2 – Le soutien à l'hébergement professionnel - saisonnier	8
3 – La préservation et la mise en valeur du front de neige	9
4 – L'embellissement de la station : orientations architecturales ciblées	14
5 – La restructuration du secteur du Coin	24
6 – Restructuration du secteur de la Baillettaz	26
7 – Valorisation du secteur des Trolles	28
8 – Le renforcement du maillage piétonnier de la commune.....	34
9 – Mise en place d'un Transport en Commun en Site Propre	36
10 – UTN locale de l'Ouillette	38
11 – UTN locale de la Folie Douce	43
12 – UTN locale du restaurant d'altitude au lieu-dit Grand Pré	47
13 – UTN locale du restaurant d'altitude au lieu-dit les Ruines de Tovière.....	51
14 – UTN locale du restaurant d'altitude au lieu-dit le Plan	56

1 - Le soutien à l'hébergement marchand : hôtellerie

► Etat des lieux

Dans le secteur du tourisme, la capacité d'une station à disposer d'un taux élevé de lits mis en marché (séjours et nuitées commercialisés) est déterminante sur les résultats de toutes les activités économiques de la station. Par ailleurs, dans le parc des lits marchands, la part des établissements hôteliers est particulièrement déterminante.

A Val d'Isère, les lits hôteliers représentent 10% des 25 000 lits touristiques. Cette structure de l'hébergement apparaît aujourd'hui insuffisante pour répondre aux évolutions prévisibles du marché et de la concurrence, ce qui conduit la commune à faire de l'hôtellerie un enjeu de développement prioritaire.

La politique de requalification de la station entreprise depuis une vingtaines d'années, sur l'organisation urbaine, la restructuration du front de neige et le traitement des espaces publics, a généré de nombreuses initiatives privées dans le traitement architectural des constructions, réhabilitations ou reconstructions, ainsi que des initiatives complémentaires dans l'hôtellerie existante en provoquant une élévation générale de la qualité des équipements et des prestations.

Toutefois, la sur-valorisation immobilière que l'on observe depuis plusieurs années pourrait conduire à ruiner ces efforts de rééquilibrage économique ; c'est pourquoi le projet d'urbanisation prévoit un statut particulier pour les établissements hôteliers, existants ou à venir : le PLU prévoit des contraintes particulières pour ces destinations, en contre partie des droits spécifiques qui leurs sont réservés.

► Objectifs

- Maintenir, voire augmenter la part des lits marchands sur la station, à travers des interventions favorables au développement des lits hôteliers.
- Soutenir les démarches d'amélioration qualitative des constructions et des prestations des établissements hôteliers.

► Mesures

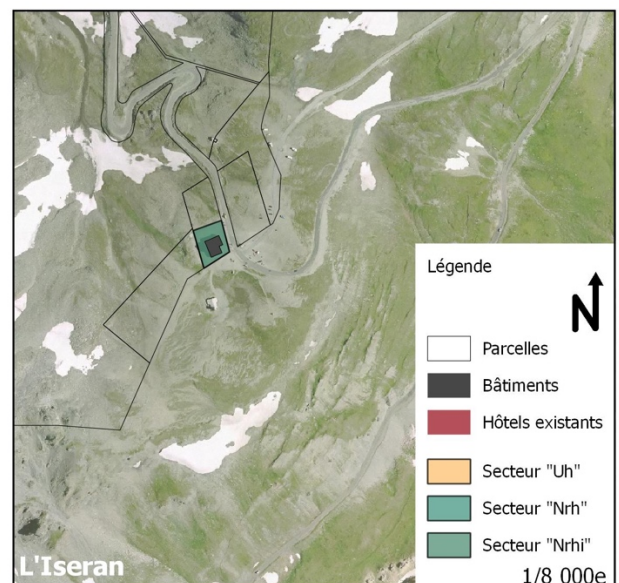
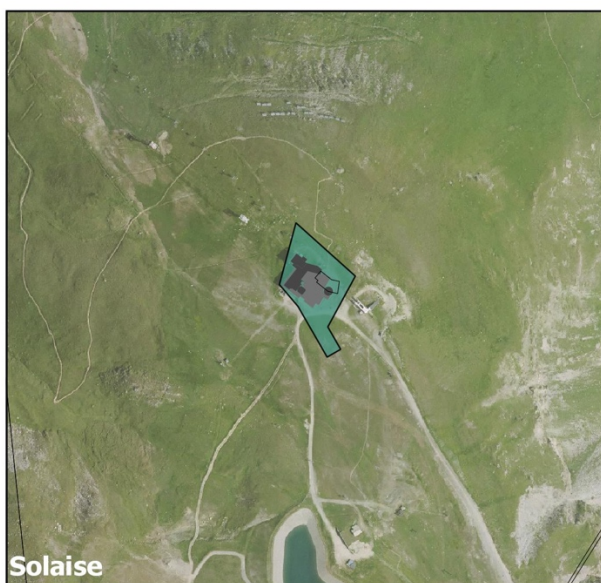
Pour les hôtels :

Est mis en place un dispositif réglementaire incitatif envers l'hôtellerie :







- Des terrains non bâtis sont affectés à l'accueil exclusif d'hôtels, et sans changement de destination autorisé : indice « h ».
- En ce qui concerne les hôtels existants :
 - toute extension est interdite en cas de changement de destination,
 - tout changement de destination est conditionné par la requalification architecturale du bâtiment,
- En ce qui concerne les autres constructions :
 - tout projet issu d'une démolition-reconstruction conserve les droits acquis de la construction initiale,
 - tout projet hôtelier issu d'une démolition-reconstruction bénéficie des potentialités maximales offertes par les règles du PLU,

Répartition des établissements hôteliers sur la station





Légende

-  Parcelles
-  Bâtiments
-  Hôtels existants
-  Secteur "Uh"
-  Secteur "Nrh"
-  Secteur "Nrhi"



1/8 000e



2 - Le soutien à l'hébergement professionnel - saisonnier

► Etat des lieux

La station de Val d'Isère compte, en haute saison, près de 5 000 travailleurs saisonniers. Les prix de l'immobilier et la rareté du foncier engendrent de grosses difficultés pour les travailleurs de la station à se loger sur place.

► Objectif

- L'objectif est de proposer une offre de logements permanents et saisonniers en adéquation avec les besoins de la station.

► Mesures

- Application de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, qui permet que « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » : les secteurs concernés sont identifiés sur les plans de zonage. Les programmes doivent être composés de logements pour actifs exclusivement (toutes catégories confondues).
- Un secteur spécifique bénéficie d'une densité plus importante au regard des faibles disponibilités foncières qui offrent un potentiel constructible qu'il convient d'optimiser dans le cadre de la création de logements pour les travailleurs de la station. Ainsi, sur le bâtiment des Richardes (secteur des Richardes) (gabarit imposant), la hauteur maximale autorisée est portée à 24,50 m.



3 - La préservation et la mise en valeur du front de neige

► Etat des lieux

Le front de neige est situé à l'interface des bas de piste des massifs de Solaise et de Belvedere et du centre station. Par sa localisation et ses dimensions c'est le lieu privilégié pour l'organisation d'animations d'hiver et d'été. On y trouve aussi des courts de tennis et le centre aquasportif.

L'espace disponible est ceinturé par une urbanisation présentant un caractère hétérogène, faite de copropriétés, de chalets, d'hôtels et de restaurants

S'agissant d'un espace stratégique pour le fonctionnement et l'image de la station, l'action de la commune est orientée en priorité sur une mise en cohérence des différentes composantes du site (requalification des espaces et des urbanisations, circulation des piétons et organisation des flux skieurs, place des enfants et des accompagnants, accès aux services) et sur un encouragement à la poursuite de la restructuration architecturale



Auteur : Atelier 2, 2015.

► Objectifs

- Maintenir le caractère récréatif à cet espace.
- Garantir un espace ouvert sur le domaine skiable, accessible et praticable par toutes les clientèles.
- Faire de la qualité architecturale du front bâti une préoccupation permanente.
- Optimiser le foncier déjà artificialisé pour conforter les activités en front de neige
- Maintenir les circulations des piétons et des skieurs.

► Mesures

Pour le front bâti : encadrer les projets de restructuration des îlots bâtis.







Le développement et la création des terrasses sont encadrés.

Concernant l'occupation de l'espace, il est créé une zone Nsl propre à l'ensemble de la grenouillère recouvrant toutes les destinations du domaine skiable (Ns) mais autorisant les équipements récréatifs, sportifs, de loisirs, collectifs dont la réalisation est compatible avec les pistes et les passages skieurs et piétons, ainsi que les infrastructures temporaires des manifestations exceptionnelles.

Cette zone comprend aussi un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), identifiée sur le schéma ci-dessous et faisant l'objet d'orientations spécifiques ci-après.

Occupation du front de neige

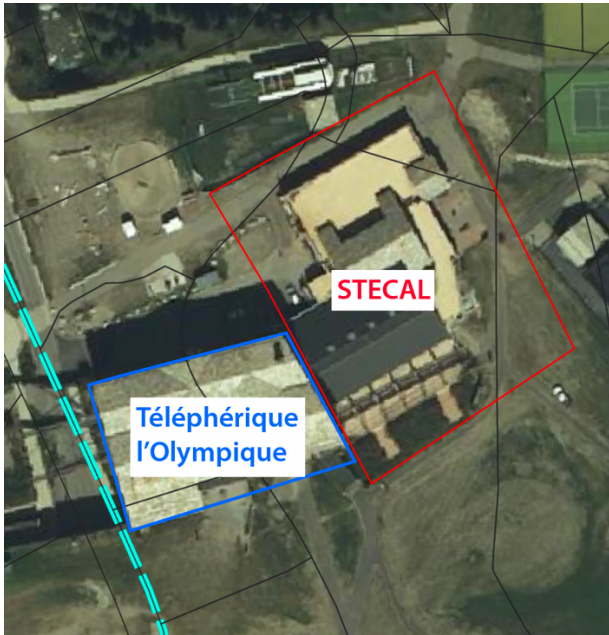
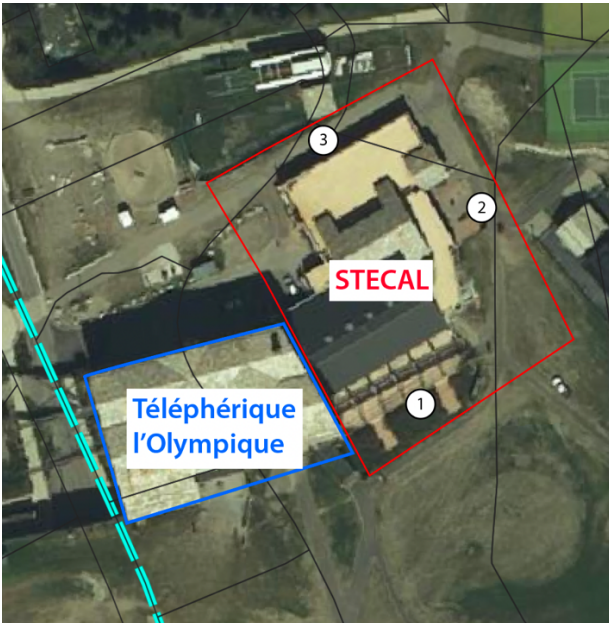


-  Périimètre de l'OAP projeté
-  Jardin d'enfants
-  Terrasses
-  Limite des terrasses
-  Secteur réservé aux équipements sportifs et collectifs + domaine skiable
Sont symbolisés à titre indicatif : cheminements, terrains de sports, aires de jeux, mini-golf
-  Emprise du STECAL (voir dispositions spécifiques ci-dessous)

L'emprise du STECAL correspond au bâtiment de l'ancienne piscine (un nouveau centre aquasportif a été réalisé en périphérie du front de neige) , du Club des Sports et un restaurant. Il est accolé à la gare de départ du téléphérique de l'Olympique.

L'objectif est ici de mobiliser ce foncier déjà bâti pour conforter la dynamique du front de neige, dans les limites fixées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn). **Pour cela, un bâtiment multi-usages est projeté.**

Nota : la dynamique du front de neige est assurée notamment par des activités culturelles diverses et de loisirs.

	<p>Surfaces de plancher actuelles sur le périmètre du STECAL : environ 4 400 m² disponibles (sous-sol, rez-de-chaussée, R+1)</p> <p>Usages projetés sur le STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Salle des fêtes - Club House (bar-restaurant) - Club des Sports - Un espace avec un hall d'accueil, espace de vente, point information, déambulation, ... - Un espace de rencontre avec notamment des bureaux en libre accès, un auditorium. - Points de vente (domaine skiable) - Sanitaires, consignes - Locaux techniques et de stockage <p>Surfaces de plancher projetées sur le STECAL : environ 4 200 m²</p>
	<p><u>Aménagements extérieurs</u></p> <p>1/ Abords immédiats façade et liaison télécabine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une terrasse dédiée au lieu de convivialité. - Réfection paysagère et cheminement des abords - Création d'un accès vers la télécabine (passage sous la terrasse avec escalator ou autre moyen pour accéder au téléphérique) - Surface : environ 600 m². <p>2/ Abords immédiat façade principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création des rampes et plateformes d'accès piéton (surélévation des entrées de 1 à 1,5m) - Réfection paysagère et cheminement en abords



	<p>- Surface : environ 500 m²</p> <p>3/ Aménagements des abords bâtiment et accès véhicule:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parking et voies d'accès: Réfection de la zone de stationnement actuel compris plage d'abord (ou rampe) pour accès sous-sol - Réfection paysagère et cheminement en abords bâti et parking - Surface : environ 1700 m²
--	---

Prise en compte des risques naturels :

Les prescriptions du PPRn (notamment la surélévation du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel), nécessite la « démolition – reconstruction » du bâtiment. Cette reconstruction ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée.

Le projet engendrera une diminution des capacités d'accueil du public, de l'ordre de 46 personnes par rapport à la situation existante.

Le bâtiment reconstruit comprendra un sous-sol, un rez-de-chaussée surélevé et un R+1. Ainsi, la hauteur du bâtiment sera portée à 14m (voir règlement).

Les principaux locaux accueillant du public, à savoir la salle des fêtes et le lieu de convivialité (Club House) seront situés en R+1.

Intégration du bâti par rapport au bâti limitrophe :

La toiture sera affleurante avec la toiture de la gare de l'Olympique

Sobriété énergétique

La géothermie sera privilégiée et/ou une connexion sur le réseau de chaleur du centre aquasportif voisin sera recherchée.

Stationnement des véhicules

Les besoins sont estimés à 20 véhicules légers (personnel, mini-bus, ...). Les stationnements seront réalisés en sous-sol, dans le respect des prescriptions du PPRn.

4 - L'embellissement de la station : orientations architecturales ciblées

► Etat des lieux

La politique de requalification de la station entreprise depuis une vingtaine d'années, sur l'organisation urbaine, la restructuration du front de neige et le traitement des espaces publics, a généré de nombreuses initiatives privées dans le traitement architectural des constructions, réhabilitations ou reconstructions.

Le patrimoine bâti avalin conserve néanmoins une grande hétérogénéité de styles architecturaux qui se côtoient sans transition, héritage du développement continu de la station depuis 50 ans.

La demande accrue de la clientèle citadine d'un environnement montagnard global conduit la station à évoluer vers un esprit plus traditionnel, avec des références aux volumes et matériaux de l'habitat rural local, bois, lauze, pierre.

Dans ce contexte sont alors mises en avant les constructions de styles architecturaux datés dont l'empreinte se retrouve d'autant plus fortement marquante pour l'image globale de la station. Ces bâtiments peuvent se classer en deux catégories :

- les constructions présentant une architecture datée mais de qualité, assumée par la commune,
- les constructions sans qualité architecturale, présentant une rupture avec leur environnement.



► Objectifs

- L'embellissement de la station : inciter et encadrer la restructuration des « points noirs ».
- Conserver l'identité architecturale de la station : confirmer la valeur des styles architecturaux antérieurs sur les constructions de qualité.

► Mesures

↳ En application de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut « définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées » : c'est sur ce principe qu'ont été établies pour l'ensemble des urbanisations de la station, des règles distinctes pour l'habitat collectif et pour l'habitat individuel.

Ainsi, d'une manière générale, le règlement du PLU pose des principes règlementaires qui encadrent et encouragent les projets de restructuration globale :

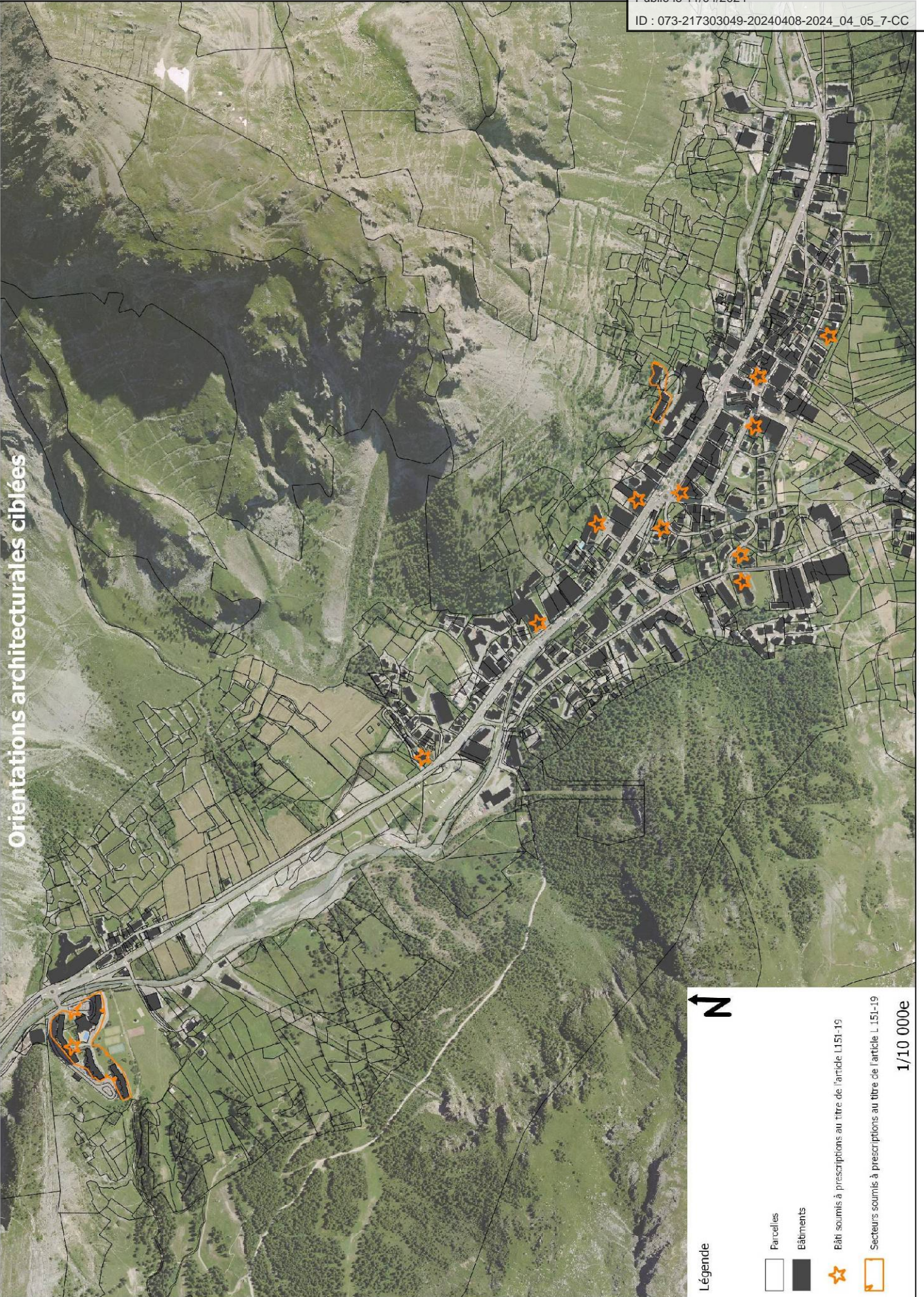
- Les immeubles collectifs en copropriété bénéficient d'un bonus de 10% de la Surface de Plancher existante dans le cadre d'une restructuration globale.
- Les chalets individuels bénéficient d'une extension de 50 m² Surface de Plancher, quelle que soit leur surface initiale, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Ce qui permet d'inciter les petites constructions à se restructurer et de limiter l'extension démesurée des gros volumes.
- La restructuration des toits 1 pan ou à pans inversés est incitée avec une possibilité de dépassement de la hauteur maximale de la zone et d'extension de 50m² de surface de plancher en cas de transformation en toiture 2 pans.
- Tout projet hôtelier est favorisé par l'application des possibilités maximales offertes par les règles du PLU.

↳ En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

C'est sur ce principe qu'ont été établies pour les bâtiments suivants des règles particulières.

Deux types d'orientations architecturales ciblées sont mises en place :

- 1.** Les constructions sans qualité architecturale présentant une rupture avec leur environnement sont à restructurer
- 2.** Les constructions présentant une qualité architecturale identifiée par la commune sont à requalifier dans l'esprit initial de la construction



Orientations architecturales ciblées

Légende

- Parcelles
- Bâtiments
- Bâti soumis à prescriptions au titre de l'article L151-19
- Secteurs soumis à prescriptions au titre de l'article L 151-19

1/10 000e

1 - Constructions à restructurer

↳ Ilot de la Banque de Savoie



Auteur : Atelier 2, 2015.

Cet îlot est situé à l'entrée du centre station, dans un endroit phare où doit s'amorcer l'image de la requalification du centre.

Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat.

Prescription :

L'architecture qui s'y déploiera devra reprendre le même vocabulaire que celle récemment mise en œuvre : toitures 2 pans, matériaux traditionnels (bois, pierre).

↳ La Cordée



Auteur : Atelier 2, 2015.

Par son positionnement isolé à l'entrée du hameau du Crêt, côté gauche de la route en montant, ce bâtiment caractéristique de l'esprit de l'architecture des années 1950 n'a pas de qualité intrinsèque permettant de le conserver en l'état.

Prescription :

Sa réhabilitation n'est possible que dans le langage architectural du hameau du Crêt (matériaux traditionnels, volume vieilles fermes, toiture 2 pans...).

↳ Le Danival



Cette construction présente une architecture typée et homogène.

Prescription :

Sa réhabilitation est possible dans le langage architectural du vieux village (matériaux traditionnels, volume vieilles fermes, toiture 2 pans...).



Auteur : Atelier 2, 2015.

↳ Les Cimes – Les Airelles – Le Tétras – Le Val Snow

Ces bâtiments se présentent comme des objets architecturaux fortement datés, nettement marqués, qui contrastent avec leur environnement urbain immédiat.

L'action peut être envisagée qu'à l'échelle de détail qui atténuerait leur impact et répondrait aux attentes actuelles de la clientèle.

Si une politique devait s'engager, elle tendrait vers la requalification fondée sur les matériaux traditionnels de montagne : bois, pierre, enduit traditionnel.

Les Airelles – Le Tétras



Auteur : Atelier 2, 2015.

Le Val Snow



Auteur : Atelier 2, 2015.

Les Cimes



Auteur : Atelier 2, 2015.

Prescriptions :

- Prévoir des améliorations ou travaux de façade dans le prolongement de l'architecture existante,
- Dans l'hypothèse d'une requalification globale du bâtiment, le projet devra utiliser les matériaux traditionnels
- Pour les Airelles et le Tétras, il est conseillé de développer les nouvelles surfaces sur l'arrière des bâtiments afin de casser l'effet masse de la façade arrière.

↳ L'Ormelune



Cette construction présente une architecture typée et homogène.

Prescription :

Sa réhabilitation est possible dans le langage architectural du vieux village (matériaux traditionnels, volume vieilles fermes, toiture 2 pans...).

2 - Constructions présentant une qualité architecturale identifiée par la commune comme devant être requalifié dans l'esprit initial.

↳ La Daille



Auteur : Atelier 2, 2015.

Cet ensemble immobilier est représentatif du courant architectural de Sitologie des années 1970. Il a déjà fait l'objet d'extensions ou d'interventions dans un périmètre immédiat.

Prescriptions :

- En cas d'aménagement des parties communes, l'architecture devra respecter celle de l'ensemble de La Daille, en évitant tout plagiat, en déclinant une architecture sobre, respectueuse du site.
- Sur le bâti existant, le volume existant doit être respecté dans son intégralité, en particulier toute création de Surface de Plancher nouvelle est interdite.
- Obligation de respecter la colorimétrie et les matériaux du bâti existant : couleurs sombres, zinc, plexiglas sur les balcons.
- Interdiction de clore les balcons.

↳ Le Thovex A2- Les Hauts de Val d'Isère – Résidence de l'Isère

L'ensemble composé de ces 2 bâtiments offre une unité architecturale et urbanistique en totale cohérence avec son environnement urbain.

L'architecture caractéristique de l'époque, graduée sur la pente, doit être respectée.

Prescriptions :

- Les volumes existants doivent être respectés dans leur intégralité, en particulier toute création de Surface de Plancher nouvelle est interdite, excepté pour la partie hôtelière.
- Obligation de respecter la colorimétrie du bâti existant.



Auteur : Atelier 2, 2015.

↳ La Galise



Auteur : Atelier 2, 2015.

Ce bâtiment présente une architecture typée et homogène qui crée une ambiance particulière à conserver.

Prescription :

Dans cette optique est imposé le respect de la colorimétrie du bâti existant.

↳ L'Albaron



Auteur : Atelier 2, 2015.

Cette construction présente une architecture typée mais homogène et de qualité.

Prescription :

Le projet d'extension ou de réhabilitation devra se réaliser dans le prolongement de l'existant : respect des volumes, de la colorimétrie, des matériaux.

↳ Le Foehn



Auteur : Atelier 2, 2015.

Ce chalet présente une qualité architecturale et est le témoin historique d'un courant de pensée architectural.

Prescription :

Il doit être conservé dans le respect de ses principes caractéristiques : volumes, percements, matériaux.

↳ Le Portillo – L'Iseran 2000

Ces bâtiments se présentent comme des objets architecturaux fortement datés, nettement marqués, en rupture totale avec leur environnement naturel et urbain.

Leur réhabilitation n'est pas envisageable sur leurs volumes. L'action ne peut être envisagée qu'à l'échelle de détail qui atténuerait leur impact et répondrait aux attentes actuelles de la clientèle.

Si une politique devait s'engager, elle tendrait vers la requalification fondée sur les matériaux traditionnels de montagne : bois, pierre, enduit traditionnel.

L'Iseran 2000



Auteur : Atelier 2, 2015.

Le Portillo



Auteur : Atelier 2, 2015

Prescriptions :

- améliorations ou travaux de façade dans le prolongement de l'architecture existante,
- dans l'hypothèse d'une requalification globale du bâtiment, le projet devra utiliser les matériaux traditionnels

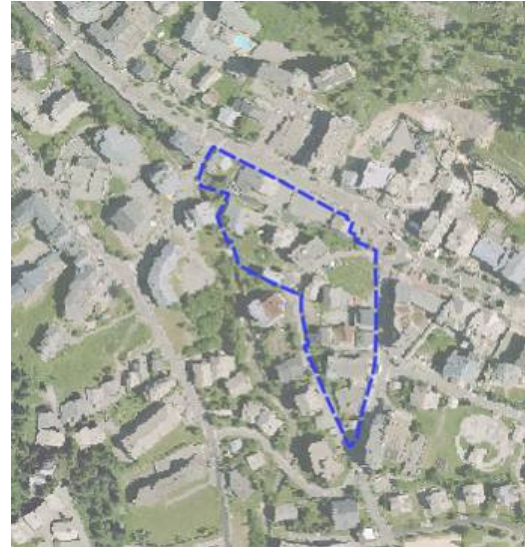
5 - La restructuration du secteur du Coin

► Etat des lieux

Le secteur du Coin est un espace central au cœur de la station implanté à proximité du front de neige principal de la station et de la gare routière.

Cette zone dénote dans le paysage urbain du centre du village et apparaît en décalage avec son environnement immédiat.

Le secteur du Coin abrite de nombreuses activités économiques et touristiques (commerces, restaurants, hôtels, discothèques et lits touristiques) mais ne présente pas d'organisation urbaine propice au développement touristique.



Auteur : Atelier 2, 2015

► Objectifs

- Revitaliser le cœur de la station grâce à un projet de haute qualité architecturale.
- Création d'une gare multimodale irriguant l'ensemble de la station.
- Constituer une unité urbaine fonctionnelle et accueillante en intégrant les zones piétonnes, les placettes et les commerces.
- Renforcer la fonction touristique de ce secteur.
- Réunifier le secteur du Coin au reste du centre village en proposant une densification urbaine.
- Créer un pôle mixte d'infrastructures publiques, d'hébergements touristiques et de commerces.



Auteur : Atelier 2, 2015.



► Mesures

Les principes d'aménagement retenus sur ce secteur prennent en compte leur environnement immédiat, l'avenue centrale, caractérisée par une mixité des fonctions et un ordonnancement architectural et urbain à valoriser

L'architecture qui s'y déploiera devra utiliser les matériaux et volumes traditionnels (toiture à 2 pans, bois, pierre, enduit à la chaux)

↳ Programme de constructions

La restructuration du secteur doit intégrer :

- L'aménagement de 19 704 m² de surface de plancher en logements et lits touristiques (17 187 m²), surfaces commerciales (2517 m²) et parking privé souterrain sur 2 niveaux (350 m²).
- Des surfaces complémentaires pour la réalisation de logements destinés à résidence principale (800m²) pourront être réalisées ainsi que des surfaces techniques (3477m²).

↳ Projet d'équipements :

La restructuration du secteur doit intégrer :

- La construction d'une gare multimodale intégrant :
 - L'accueil des bus de tourisme, des liaisons interurbaines et des bus internationaux,
 - Un tapis roulant bidirectionnel permettant une liaison directe avec les remontées mécaniques du front de neige et le rond point des Pistes,
 - L'arrêt du Transport en Commun en Site Propre (TCSP).
- Un point d'accueil touristique comprenant les fonctions nécessaires à une prise en charge qualitative et intégrant:
 - Une conciergerie, bagagerie,
 - Une commercialisation des produits de la station,
 - Des sanitaires,
 - La construction d'une crèche,
 - Le raccordement aux réseaux existants,
 - Le réseau des cheminements modes doux,
 - Les aménagements paysagers d'insertion dans le site.

6 - Restructuration du secteur de la Baillettaz

► Etat des lieux

Le secteur de la Baillettaz présente une absence d'organisation urbaine et la présence de construction de styles hétéroclites.

Les hébergements marchands encore présents ne sont plus adaptés et nécessiteraient une réhabilitation.



Auteur : Atelier 2, 2015.

► Objectifs

- Maintenir, voire augmenter la part des lits marchands sur la station.
- Soutenir les démarches d'amélioration qualitative des constructions et des prestations des établissements.

► Mesures

Les principes d'aménagement retenus sur ces secteurs prennent en compte leur environnement immédiat, l'avenue centrale, caractérisée par une mixité des fonctions et un ordonnancement architectural et urbain à valoriser :

D'une manière générale :

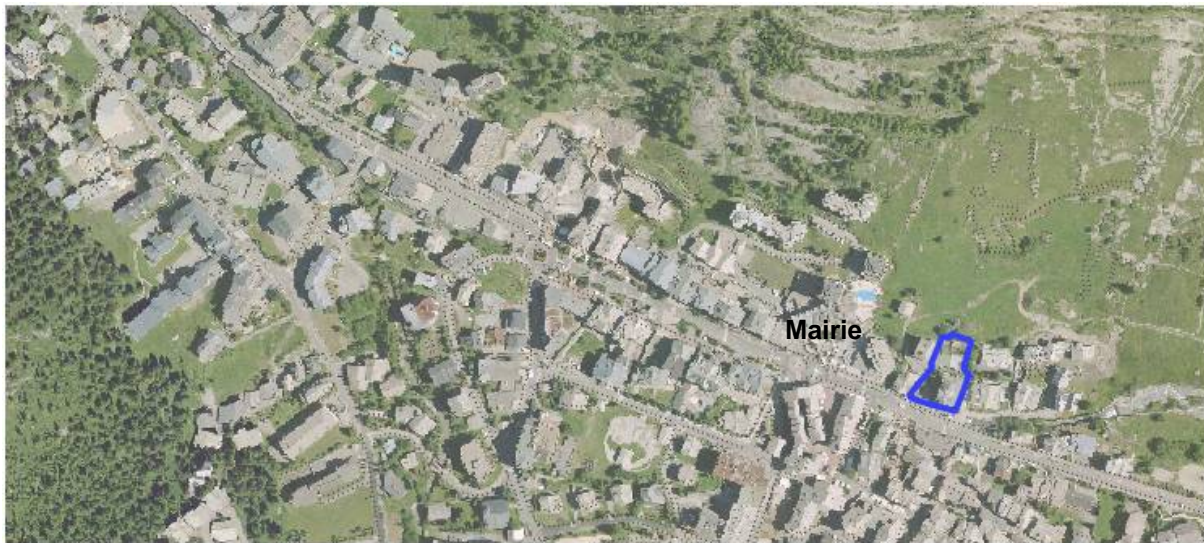
- Chaque projet devra comprendre la réhabilitation du bâti existant.
- Les aménagements de ces secteurs doivent prendre en compte leur environnement immédiat et présenter une lecture visuelle unitaire. En ce sens, une possibilité d'implantation sur limites séparatives est autorisée afin de retrouver un aspect de corps de rue.
- Tout projet devra s'inscrire dans la qualité architecturale conformément au règlement.
- Les matériaux utilisés en façades comprendront du bois, de l'enduit traditionnel à la chaux et du parement pierre.

- La couverture sera réalisée en lauze.
- Une partie des stationnements sera couverte (minimum 50%) et dans le volume des bâtiments.
- Le traitement des espaces extérieurs devra être de qualité.
- La hauteur maximum autorisée a été définie en fonction des bâtiments avoisinants et la configuration urbanistique du site : 16 m.
- Chaque opération d'aménagement touristique devra contracter avec la commune selon l'article L342-1 du code du Tourisme.

7 - Valorisation du secteur des Trolles

► Etat des lieux

Le secteur des Trolles est situé au cœur du village de Val d'Isère à proximité de l'église. Ce secteur se caractérise par des constructions hétéroclites mixant les résidences d'habitation neuves ou rénovées, les copropriétés vieillissantes ainsi que des commerces sur l'avenue du Prariond.



Auteur : Atelier 2, 2015.

► Objectifs

- Aménager le terrain nu face à l'Avenue du Prariond afin de terminer l'aménagement le long de cet axe et supprimer cette dent creuse uniquement destinée au stationnement de véhicules à l'heure actuelle.
- Rénover en préservant la destination de l'Hôtel MORIS, tout en conservant les caractéristiques de ce patrimoine local et en respectant la volumétrie du bâtiment existant.
- Rénover l'immeuble des Trolles.
- Renforcer les lits chauds dans le secteur de l'Illettaz.
- Répondre aux besoins de stationnements de la zone réaménagée.
- Créer une voie de desserte permettant l'accès aux pompiers à l'ensemble de la zone, en lieu et place du chemin communal.
- Conserver l'identité architecturale de la station : confirmer la valeur des styles architecturaux antérieurs sur les constructions de qualité.

► Mesures

Les principes d'aménagement retenus sur ce secteur prennent en compte leur environnement immédiat, l'avenue Prariond, caractérisée par une mixité des fonctions et un ordonnancement architectural et urbain à valoriser :

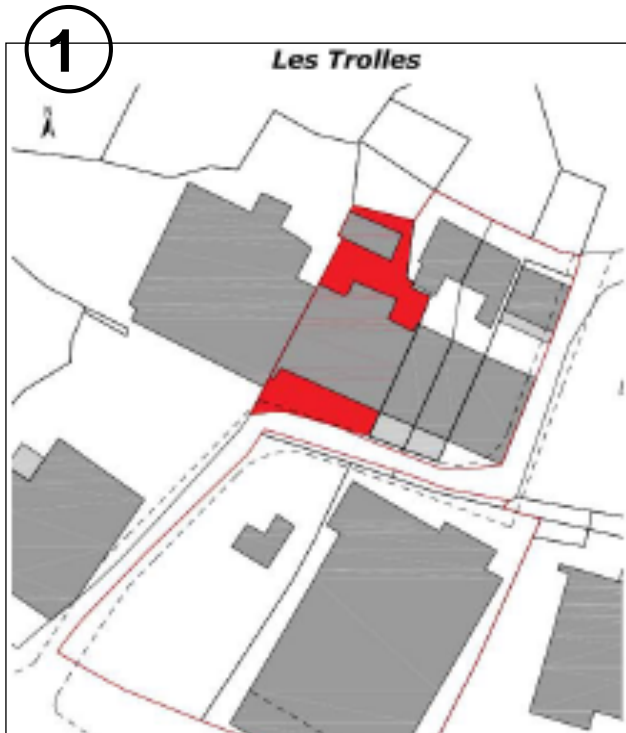
D'une manière générale :

- Chaque projet devra comprendre la réhabilitation du bâti existant
- L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte son environnement immédiat et présenter une lecture visuelle unitaire. En ce sens, une possibilité d'implantation sur limites séparatives est autorisée afin de retrouver un aspect de corps de rue.
- Tout projet devra s'inscrire dans la qualité architecturale conformément au règlement.
- Les matériaux utilisés en façades comprendront du bois, de l'enduit traditionnel à la chaux et du parement pierre.
- La couverture sera réalisée en lauze.
- Le traitement des espaces extérieurs devra être de qualité.
- La hauteur maximum autorisée a été définie en fonction des bâtiments avoisinants et la configuration urbanistique du site : 21 m.
- Chaque opération d'aménagement touristique devra contracter avec la commune selon l'article L342-1 du code du Tourisme.
- Le risque d'avalanche devra être pris en compte dans les secteurs concernés
- Les stationnements devront être réalisés en souterrain



Auteur : Atelier 2, 2015

1 - Rénovation de l'immeuble les Trolles



Le bâtiment des Trolles est un objet architectural qui contraste avec son environnement urbain immédiat. Sa réhabilitation est possible dans l'esprit du vieux village (matériaux traditionnels, volume vieilles fermes, toiture 2 pans...).

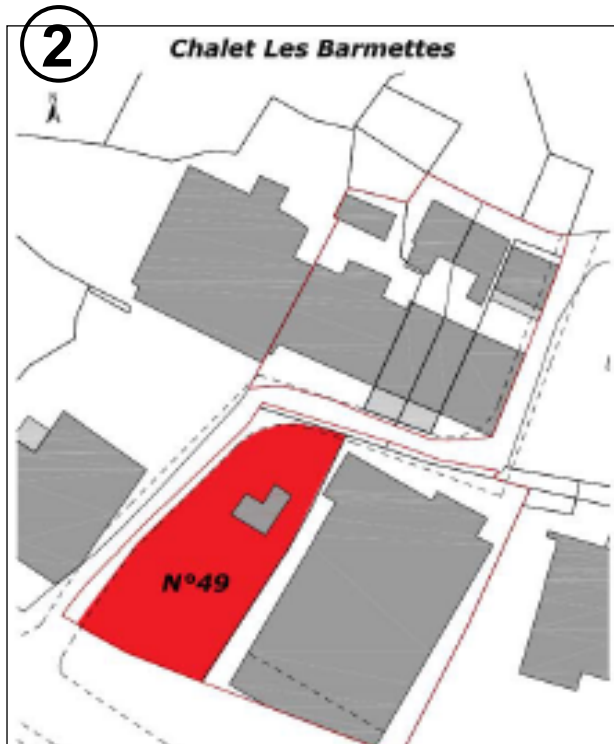
Prescriptions :

- La toiture à pans inversés devra être restructurée en toiture à 2 pans
- Dans l'hypothèse d'une requalification globale du bâtiment, le projet devra utiliser les matériaux traditionnels



Auteur : Atelier 2, 2015

2 - Aménagement de la dent creuse de l'avenue Prariond



Cette dent creuse est implantée dans le cœur du village de Val d'Isère et constitue un véritable potentiel de densification et de structuration urbaine de l'avenue Prariond. Actuellement, cet espace est destiné au stationnement des véhicules.

Prescriptions :

- Permettre la création d'une voirie de 4 mètres nécessaire à la desserte de la zone par les pompiers
- Création de deux logements reprenant le langage architectural du vieux village (matériaux traditionnels, volumes, modénature, toiture à 2 pans...)



Auteur : Atelier 2, 2015

3 - Création de logements touristiques



La réalisation d'un bâtiment permettra de conforter l'offre de logements touristiques. Cette construction devra créer par la même occasion un front bâti.

Prescriptions :

- Création d'un bâtiment sur l'emplacement actuel de quatre bâtiments de hauteur variant de rez-de-chaussée à R+3.



Auteur : Atelier 2, 2015

4 - Rénovation de l'Hôtel Moris



L'Hôtel Moris est un hôtel/bar représentatif de l'image du village mais désormais vétuste et non conforme aux normes et standards actuels de l'hôtellerie. L'opération de démolition-reconstruction permettra la rénovation et le maintien des lits hôteliers.

Prescriptions :

- Rénovation du bâtiment dans le volume existant.
- La rénovation devra reprendre le langage architectural de l'Hôtel Moris (volume, murs du RDC en habillage pierre, murs des niveaux courants en enduit clair, murs du dernier niveau en bardage bois peint, menuiseries bois, couvertures lauzes, balcons peint blanc, ...)



Auteur : Atelier 2, 2015



8 - Le renforcement du maillage piétonnier de la commune

► Etat des lieux

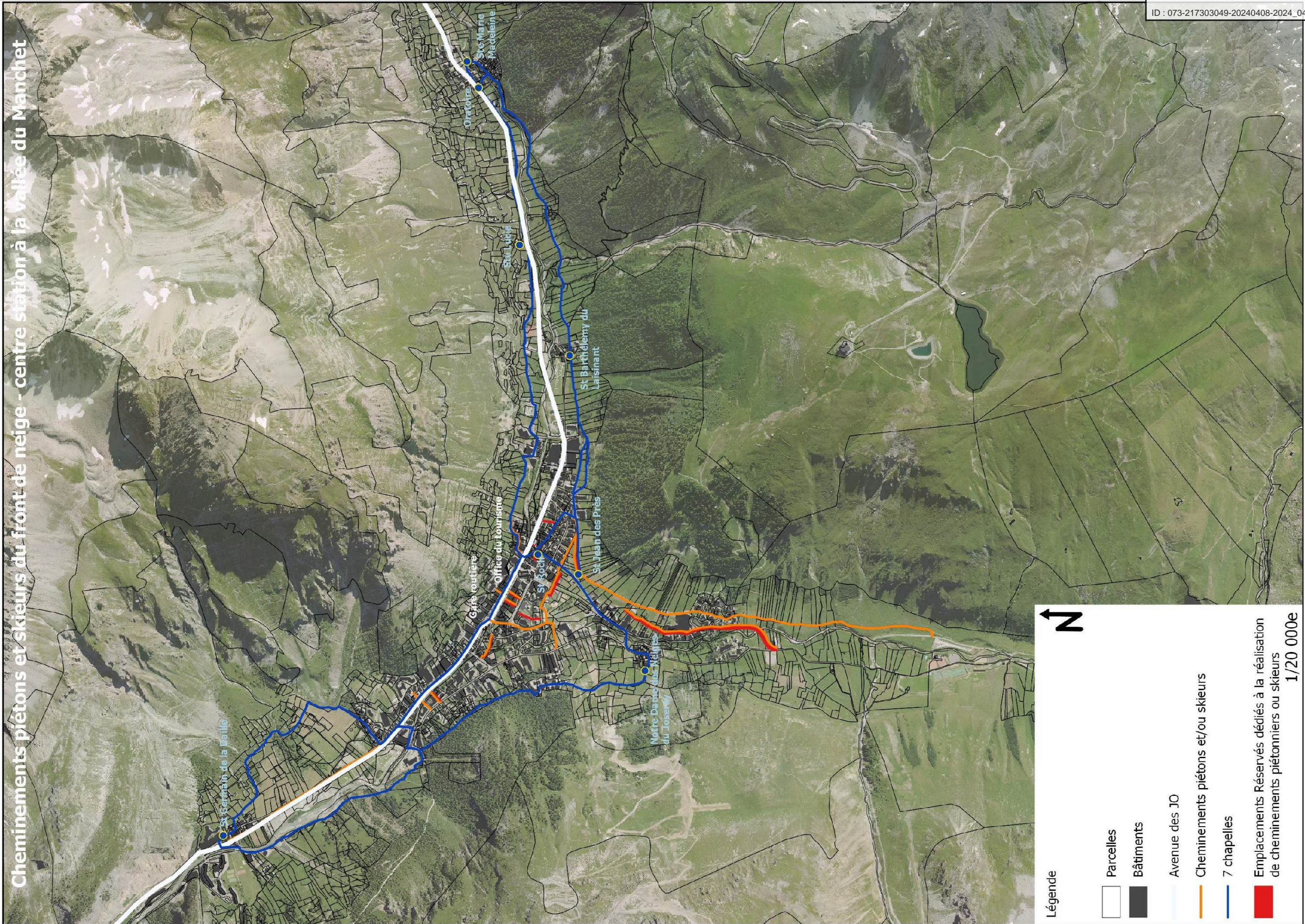
Dans le cadre de la politique de requalification de la station engagée depuis plusieurs années, la commune de Val d'Isère mène des actions visant à limiter l'usage de la voiture, et plus particulièrement dans le centre, afin d'atténuer le caractère urbain et citadin que confère l'omniprésence de l'automobile. La configuration physique du centre station, de dénivelée assez faible, favorise les déplacements piétons. Plusieurs cheminements de faits ont été constatés : les promenades le long du front de neige, ou encore les cheminements pour se rendre à l'école... Ils contribuent à limiter les déplacements automobiles, à améliorer la sécurité des usagers, ou encore à la satisfaction des séjournants qui sont de plus en plus demandeurs de parcours piétons dans la station, attitude que l'on observe notamment en après-ski et alter-ski.

► Objectifs

- L'objectif est de conforter les cheminements piétons et skieurs (identifiés sur les schémas joints).
- Mettre en place un maillage complet à l'échelle du centre station, par la création de nouveaux tracés.

► Mesures

Des emplacements réservés sont instaurés pour assurer la maîtrise foncière communale des cheminements les plus stratégiques et garantir ainsi leur pérennité et/ou permettre leur réalisation.



Cheminements piétons et skieurs du front de neige - centre station à la vallée du Manchet

Légende

- Parcelles
- Bâtiments
- Avenue des JO
- Cheminements piétons et/ou skieurs
- 7 chapelles
- Emplacements Réservés dédiés à la réalisation de cheminements piétonniers ou skieurs

1/20 000e

9 - Mise en place d'un Transport en Commun en Site Propre

► Etat des lieux

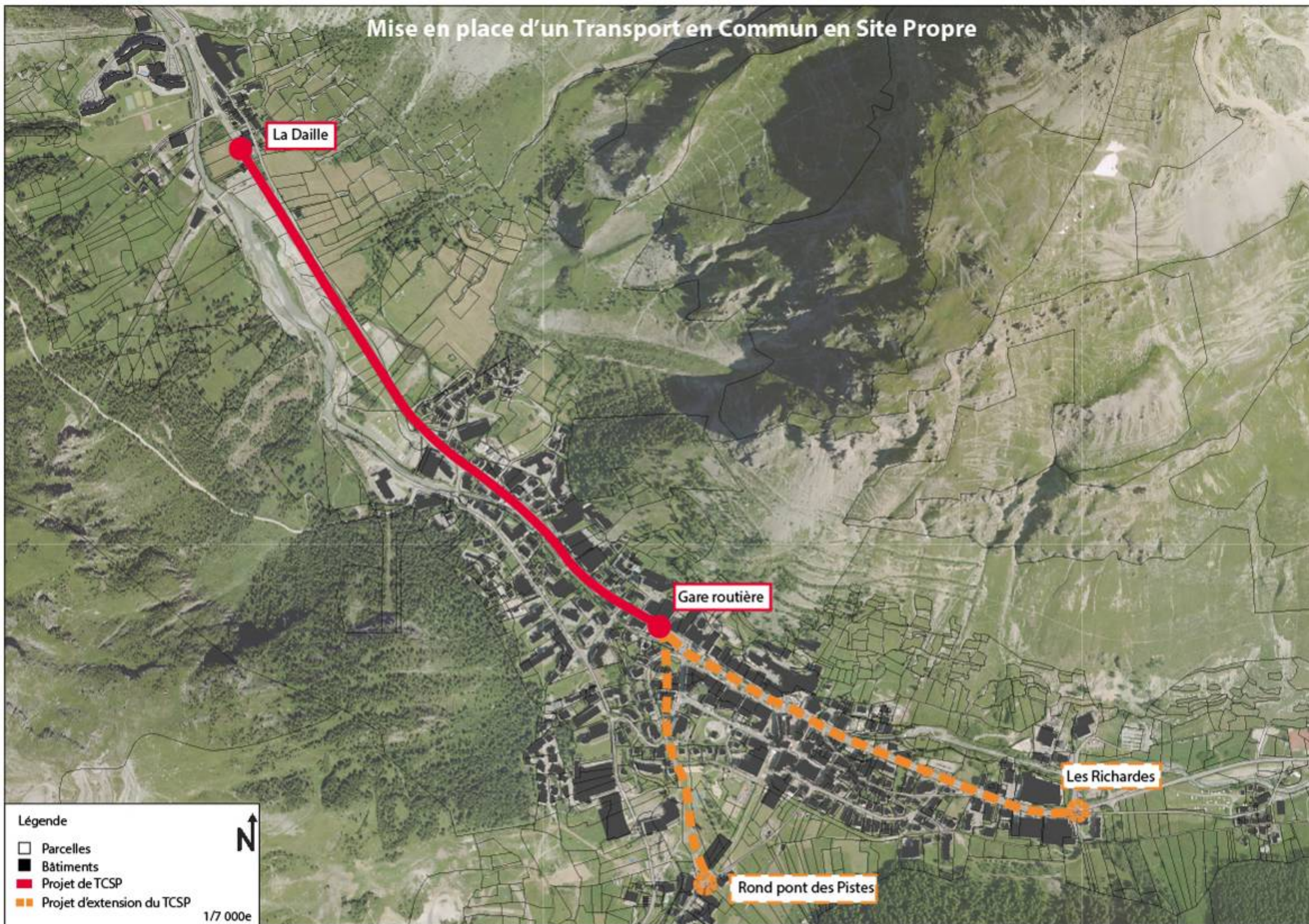
Les pics de fréquentation lors des vacances scolaires hivernales engendrent des difficultés de circulation dans le centre bourg. La commune souhaite donc mettre en place un Transport en Commun en Site Propre pour offrir une alternative efficace à l'utilisation de la voiture dans le centre station.

► Objectifs

- Améliorer la circulation dans le centre bourg.
- Offrir une alternative aux déplacements en voiture.

► Mesures

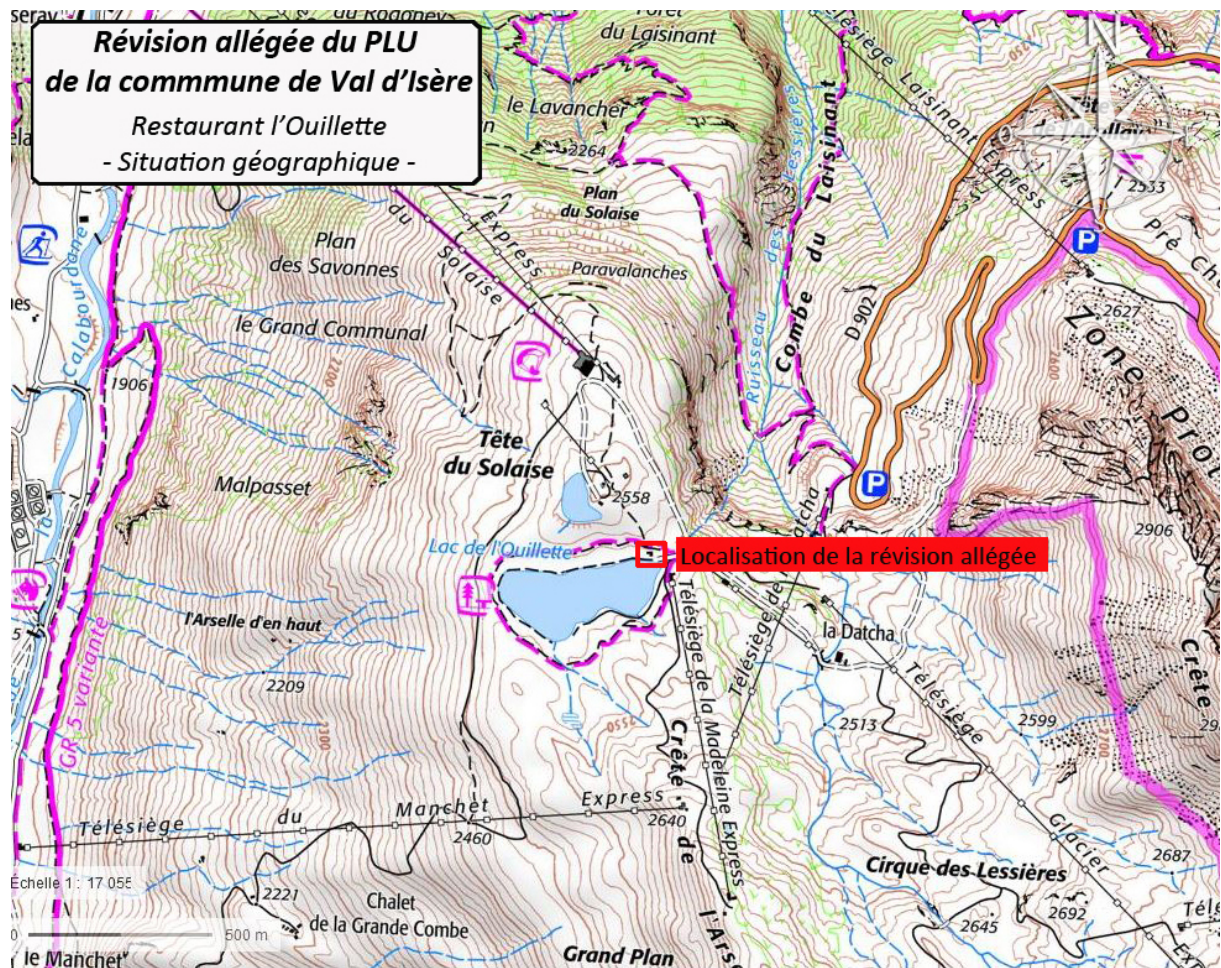
- Mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) afin de desservir le centre station
- Réalisation d'une voie dédiée uniquement à la circulation du BHNS
- Les aménagements liés au fonctionnement du BHNS (arrêts et abris de bus) prendront en compte leur environnement immédiat. Les façades comprendront du bois, de l'enduit traditionnel à la chaux et du parement pierre.



10 - UTN locale de l'Ouillette

► localisation

Le périmètre de l'UTN de l'Ouillette, identique à celui de l'OAP, se situe au bord du lac de l'Ouillette, à environ 2 500 m d'altitude. Le périmètre présente une superficie d'environ 2 300 m².



Vue générale sur le site



► Nature de l'UTN

L'Ouquette se doit de conserver son image emblématique et représente un concept fort.

Le projet dans son ensemble consiste en une **démolition-reconstruction** du restaurant actuel de l'Ouquette afin de répondre à une fréquentation de plus en plus importante l'hiver ainsi que l'été et de proposer un niveau de service plus qualitatif, le restaurant actuel étant vieillissant. En outre, la configuration actuelle du restaurant ne lui permet de fonctionner qu'en cas de beau temps (hiver comme été). **L'emprise au sol est aussi majorée en partie Ouest** pour assurer la mise en œuvre du programme tout en prenant en compte les effets sur le paysage.

Le projet se définit par la création d'un nouveau restaurant d'altitude avec plusieurs types de services : un self et une salle de restaurant avec service classique disponibles aussi bien en terrasse qu'en intérieur, ainsi qu'un espace bar donnant sur la terrasse extérieure. Le projet propose également un dortoir pour le personnel. Des réserves agrandies complètent le programme afin de limiter le nombre de ravitaillements en saison hivernale.

LES OBJECTIFS DU PROJET	
<p>1. Améliorer les conditions d'accueil et de travail</p>	<p>L'actuel restaurant de l'Ouquette est un bâtiment vieillissant mais néanmoins emblématique à Val d'Isère. Au vu de la qualité des équipements et restaurants récemment créés sur le domaine skiable (le TC 10, les tapis roulants et le Refuge de Solaise sont à proximité directe), une démolition-reconstruction sera bénéfique pour l'Ouquette, autant pour son image et sa clientèle que pour l'édifice lui-même, qui donne quelques signes de faiblesse.</p> <p>De plus, le stockage et l'ergonomie générale du restaurant sont également des points faibles qui nuisent à son fonctionnement, aussi bien pour la clientèle (service self peu pratique, manque de place, flux contrariés) que pour le personnel. En somme, une amélioration des conditions d'accueil et de travail via la réhabilitation du bâtiment est nécessaire.</p>
<p>2. Sécuriser l'activité toute l'année</p>	<p>Aujourd'hui, le restaurant de l'Ouquette accueille une clientèle très variée, et en nombre important : des skieurs et des promeneurs en hiver mais aussi des randonneurs et des pêcheurs en été. En hiver, le restaurant peu facilement atteindre les 1000 couverts/journée en cas de beau temps. En effet, la météo est aujourd'hui un facteur déterminant pour la rentabilité du restaurant qui ne possède pas de salle à manger intérieure. Un simple espace intérieur permet de disposer à peine quelques tables.</p> <p>Il apparaît donc nécessaire de proposer des espaces intérieurs suffisamment dimensionnés pour permettre une exploitation continue du restaurant.</p> <p>Le projet de sécurisation de l'activité se veut donc dans un esprit de réversibilité : l'Ouquette a toujours accueilli des touristes et randonneurs l'été mais avec les mêmes contraintes météorologiques que l'hiver, à savoir une capacité d'accueil trop dépendante de la météo.</p>



Le projet répond aux clientèles hivernales et estivales en améliorant leur confort tout en bonifiant son image, donc son attractivité estivale.

En somme, le projet de nouveau restaurant de l'Ouillette, une occasion d'améliorer l'offre proposée :

- La clientèle très diversifiée y trouve son compte : accès à des espaces intérieurs de qualité ; pouvoir profiter d'un accueil par mauvais temps ; profiter du lac et de la vue à toute saison ; possibilité d'organiser des événements ; trouver une offre de restauration de qualité dans le secteur au niveau des équipements environnants (remontées, refuge etc...)
- Le personnel : un restaurant plus polyvalent, plus fonctionnel et à l'ergonomie grandement améliorée ; palier aux problèmes liés au vieillissement du bâtiment ; agrandir les stockages pour plus d'autonomie durant l'hiver ; offrir des logements au personnel (attention sur ce point...)

► Capacité d'accueil et d'équipement

	Existant rénové ou démolé-reconstruit	Surfaces nouvelles	TOTAL
Surface touristique accessible au public (dont cuisine)	Env. 50 m2 (circulations, sanitaires clients)	Env. 550 m2	Env. 600 m2
Autres surfaces liées au fonctionnement mais non accessibles au public (locaux techniques, stockage, sanitaires, espaces dédiés au personnel)	150 m2	Env. 750 m2, dont environ 40 m2 pour le logement de personnel (dortoirs, sanitaires) hors salle commune/cuisine.	Env. 900 m2
TOTAL	Env. 200 m2	Env. 1 300 m2	Env. 1 500 m2

Parallèlement, environ 550 m2 de terrasses à l'air libre sont prévues, essentiellement en toiture du rez-de-lac.

Approvisionnements et exploitation :

Le restaurant sera approvisionné par la remontée mécanique. Une fois les denrées acheminées par la piste, elles seront réparties dans les espaces de réserve du restaurant dans les divers espaces de stockage nécessaires au fonctionnement de celui-ci.

Les déchets ménagers seront produits uniquement en période d'exploitation. Ils seront collectés selon les modalités existantes et traités par les différentes filières de tri et de valorisation en place sur le territoire. Les volumes produits seront sensiblement les mêmes que les volumes générés par l'activité existante.

Afin de réduire les volumes produits et faciliter le stockage des déchets ménagers, le nouveau bâtiment sera doté de dispositifs de broyage pour le verre, les canettes et les déchets organiques

Desserte par les réseaux :

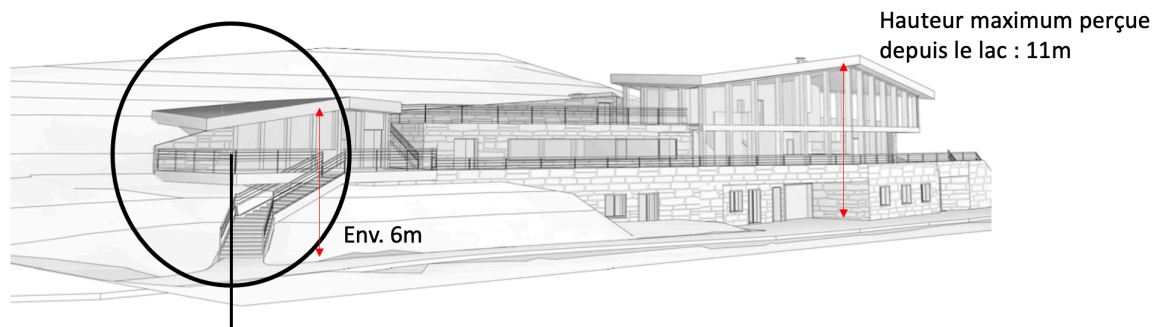
Le projet devra être raccordé au réseau public d'eau potable et d'eaux usées.

► Orientations liées aux volumétries bâties

Le bâti se développe sur trois niveaux :

- Le premier niveau (Rez-de-lac) est semi enterré s'implante en lieux et place du vide présent sous la terrasse bois actuelle. Il comporte tous les espaces techniques (livraisons, stockages et préparations) et les hébergements du personnel.
- Un second niveau (R+1) comporte le self, une grande terrasse et un second bar situé à l'extrémité Ouest.
- Un troisième niveau (R+2) correspond à l'étage du restaurant avec service et sa terrasse qui couvre la salle de self. **Seul le volume le plus à Est est doté de ce niveau**, afin de venir accompagner la ligne de crête en arrière plan.

Les hauteurs bâties seront donc progressives d'Ouest en Est, allant d'environ 6m à 11m maximum. Deux volumes émergents seront reliés par des lignes horizontales (les terrasses) afin d'éviter un aspect trop massif

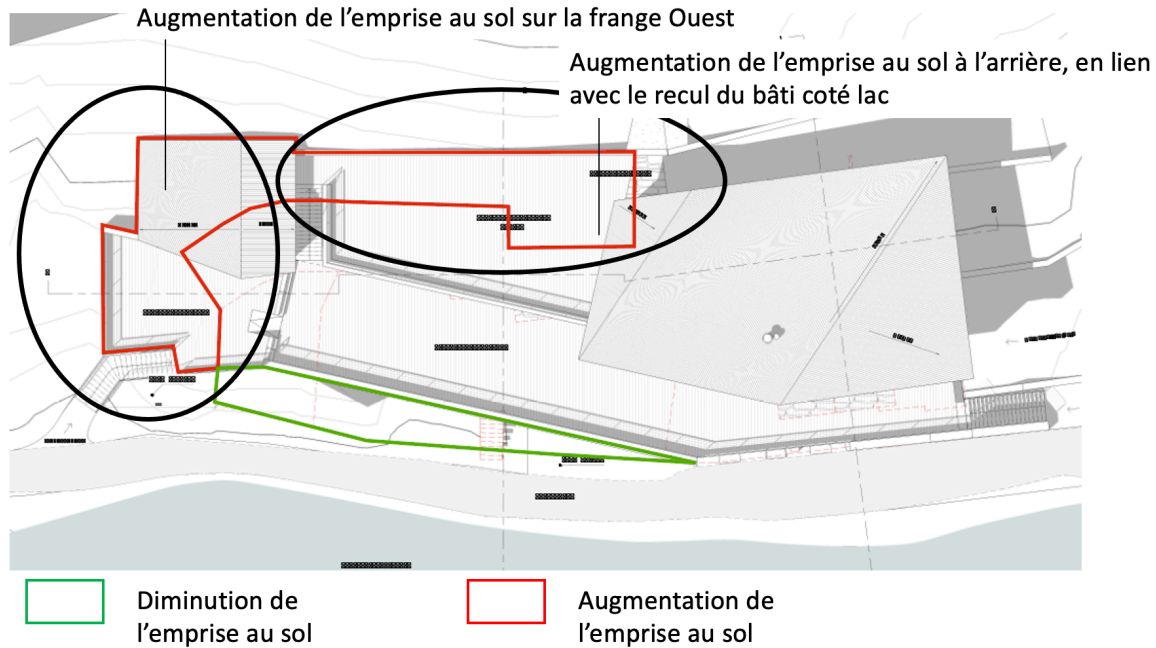


Extension Ouest limitée à une hauteur d'environ 6m, pour assurer une discrétion dans le paysage

Illustration des volumes du projet - à titre indicatif

Concernant l'emprise au sol du bâti :

- le projet participera à la mise en valeur des rives du lac, en reculant la construction sur la partie Ouest, par rapport à l'emprise de la terrasse actuelle. L'emprise « dégagée » pourra être retrouvée sur la partie arrière, contre la butte.
- Une augmentation de l'emprise au sol est autorisée sur la frange Ouest, afin de permettre cet épannelage progressif du bâti et le rythme souhaité pour la façade bâtie donnant sur le lac évitant notamment un effet « barre ».



Le traitement des nivellements par talus, rampes sera prévu, et non avec des murs de soutènement.

► Orientations liées au rapport au lac

L'attractivité du site est en grande partie liée au lac qui borde le restaurant. Ainsi il est prévu :

- Le maintien d'un chemin piéton en bord de lac
- Possibilité de prévoir un ponton directement accessible depuis les rives du lac. Ce ponton devra présenter une orientation parallèle aux rives et ne pas être support d'activités de barques.

Les orientations relatives aux formes urbaines permettent d'assurer la bonne intégration paysagère du projet et de minimiser les terrassements, en s'adossant à la butte au Nord.

► Orientations liées à la prise en compte de l'environnement

Les déchets inertes produits durant les phases de chantier seront au maximum réutilisés sur le site d'emprise du projet. Les matériaux excédentaires seront réutilisés sur les pistes de ski du domaine skiable.

Le projet devra évaluer le niveau de susceptibilité de présence d'amiante environnemental dans l'environnement naturel du projet et prendre les mesures appropriées.

11 - UTN locale de la Folie Douce

► État des lieux

La Folie Douce de Val d'Isère est située à 2 300 m d'altitude, en plein cœur du domaine skiable commun entre Tignes et Val d'Isère, au sommet de la télécabine de la Daille.

Le concept de restauration décliné par la Folie Douce est né à Val d'Isère en 1981 avant d'être décliné dans d'autres stations réputées des Alpes. Ce concept mêle une restauration d'altitude à une offre festive. Le succès du concept a fait de la Folie Douce un lieu de référence et la signature de Val d'Isère.



LA FOLIE DOUCE DE VAL D'ISERE

► Objectifs

A l'occasion de l'abandon de la gare amont de la télécabine de la Daille, l'opérateur de la Folie Douce en place depuis 1981 sur le secteur de la Daille, souhaite réaliser une extension de ses bâtiments et d'investir les lieux de la gare pour la revaloriser et la réhabiliter.

Ce projet ne crée pas de nouvelles emprises au sol mais réinvestit des surfaces de l'ancienne gare attenante en les investissant en surfaces complémentaires pour y développer de nouveaux espaces propices au déploiement de nouveaux services à destination de la clientèle.

Ce projet permet de développer en altitude une offre de services et d'animation touristique destinée aux skieurs et aux non-skieurs dans une approche économe de l'espace et de réemploi de surfaces industrielles abandonnées.

Les objectifs peuvent être résumés en 5 volets :

- Valorisation d'une friche industrielle,
- Sécurisation des usagers vis-à-vis du risque de dégradation d'un bâtiment abandonné en secteur d'altitude,
- Développement de nouveaux services correspondants aux attentes de la clientèle,
- Retour d'image et de notoriété grâce à un projet innovant et attractif,
- Dynamisation économique (nouveaux emplois, nouvelles retombées directes, indirectes et induites).

► localisation

Le projet se localise à l'arrivée de la télécabine de la Daille à 2 290m d'altitude. Il concerne l'ensemble bâti déjà existant de l'établissement de la Folie Douce et de l'ancienne et la nouvelle gare d'arrivée de la télécabine de la Daille.

Il consiste à réinvestir les surfaces désaffectées de l'ancienne gare d'arrivée.



► Nature de l'UTN

Le projet consiste à compléter le concept actuel de la Folie Douce par une offre nouvelle permettant d'amener en altitude un panel de services complémentaires à destination de la clientèle de skieurs et de non-skieurs.

Les surfaces touristiques nouvelles seront destinées à la réalisation :

- De services et d'équipements (SAS, toilettes, consignes, vestiaires, etc).
- D'un kids club (Espaces de jeux / ateliers, école de cuisine, école de DJ, école de cirque, école de danse)
- D'espaces conviviaux pour tous (Food court ou Food hall, Bar, Terrasse, Boutique 20 m², espace de travail, centre de formation/cuisine ...)
- D'un espace d'exposition « Fotografiska » inspiré de différents sites dans le monde.

► Capacité d'accueil et d'équipement

L'établissement de la Folie Douce fait actuellement 4123 m² de surface de plancher dont 3426 m² exploitées en tant que bar, restaurant, boutique, cuisine et réserves. Il n'est pas prévu de logement de personnel.

Le projet prévoit :

- 697 m² de surface de plancher pour la réhabilitation de l'ancienne gare d'arrivée,
- 636 m² d'extension nouvelle,
- 56 m² de surface de plancher démolies

Ce sont ainsi 1280 m² de surfaces touristiques nouvellement créées pour un projet global de 4706 m² de SP (dont 4706 m² exploités)

L'OAP qui constitue l'UTN locale porte sur la surface nouvelle de 1280 m² de surface de plancher.

Descriptif de la ventilation de la surface de plancher (estimatif pouvant faire l'objet d'ajustements) :

SURFACES ACTUELLES		PROJET			TOTAL A TERME
		REHABILITATION / CHANGEMENT DESTINATION	EXTENSION	DEMOLITION	
Surfaces de plancher en m ²	4 123 m ² dont 3426 exploités*	environ 697 m ²	environ 636 m ²	environ 56 m ²	(3426+1280) 4706 m ² dont 4706 m ² exploités*
		697+636-56 = 1280m ² (chiffre arrondi)			
Emprise au sol en m ²	3100 m ²	0			3100 m ²

L'emprise au sol bâtie actuelle n'est pas modifiée.

Desserte par les réseaux :

Le projet devra être raccordé au réseau public d'eau potable et d'eaux usées.

Approvisionnements et exploitation :

Le projet sera approvisionné par la remontée mécanique limitrophe, pour les services rendus à la clientèle (restauration, ...).

► Orientations liées à la prise en compte de l'agriculture

Le site est localisé dans les alpages identifiés dans le SCoT Tarentaise Vanoise : les terrains autour de l'établissement sont pâturés l'été. Les accès aux parcelles agricoles seront préservés. Les surfaces pâturées existantes ne devront pas être réduites (aucun espace de stationnement ou de déambulation de la clientèle sur ces surfaces).

► Orientations liées à la prise en compte de l'environnement

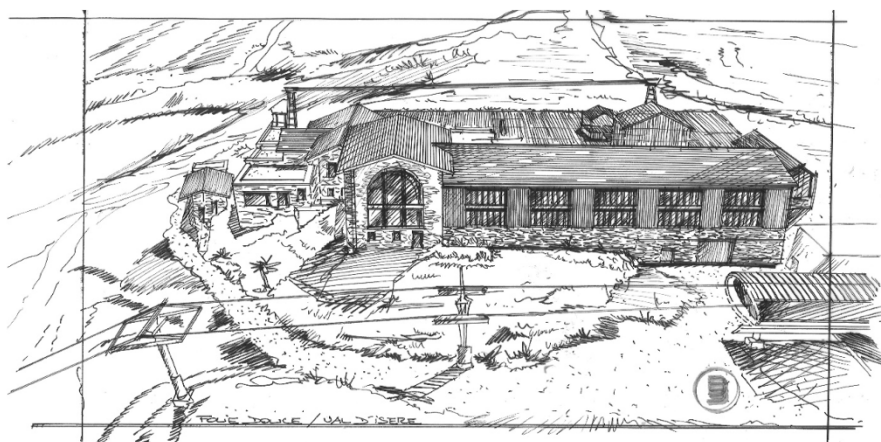
Les volumes de déblais et de remblais du projet devront être à l'équilibre, sans évacuation de matériaux.

► Visuel du projet (à titre indicatif)

Avant travaux



Après travaux





12 - UTN locale du restaurant d'altitude au lieu-dit Grand Pré

► Contexte

Le site de projet a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée au cours de la période de retour en opposabilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) ; Depuis, le PLU est de nouveau opposable sur ce site, qui ne prend donc pas en compte cette construction, puisqu'autorisée à postériori.

La présente OAP vise donc à prendre en compte le projet en cours, tout en permettant une adaptation de la capacité d'accueil.

► localisation

Le site du Grand Pré est situé à environ 2492 mètres d'altitude dans la combe du Santon.

Le terrain est situé sur le massif de Bellegarde, au lieu-dit Le Grand Pré Devant, entre les pistes « Génepy », « Grand Pré » et « Collet ».

Cet établissement sera positionné sur le domaine skiable et sera accessible par une piste. Cette piste en bordure des parcelles communales présente une pente moyenne de 20%. Pour ses conditions d'accès et de desserte pour les secours (incendie et autres) et l'accessibilité aux personnes handicapées, nous l'avons conçu comme un restaurant d'altitude.

Le projet sera implanté à une distance de 21.50m environ, de la remontée mécanique.

Le site est composé de milieux ouverts de type pelouses alpines bordées par le ruisseau du Grand Pré et les éboulis du Rocher du Charvet.



Plan de situation sur IGN site du Grand Pré_ Commune de Val d'Isère

Localisation de l'UTN

Le périmètre reprend l'emprise du secteur Nr3 du règlement graphique.

Situé sur le domaine skiable, le projet est donc intégré au parcours skieurs. A proximité des remontées mécaniques, il bénéficie d'un accès pour les skieurs ou bien même pour les piétons.

► Nature de l'UTN

Le secteur Nr3 à vocation à accueillir un restaurant d'altitude avec les services à destination de la clientèle skieur ou randonneurs (hiver et été).

Les surfaces touristiques sont destinées à la réalisation :

- D'une salle de restauration intérieure pour permettre un accueil de qualité quelle que soit la météo.
- D'une cuisine adaptée
- De sanitaires
- Des logements de personnel
- Une terrasse principale, orientée sud et Est sera adossée au bâti et qui s'orientera donc sur la vallée.

Le bâtiment recherche une certaine sobriété énergétique. Notamment, l'enfouissement partiel des locaux de services doit permettre une meilleure inertie thermique.

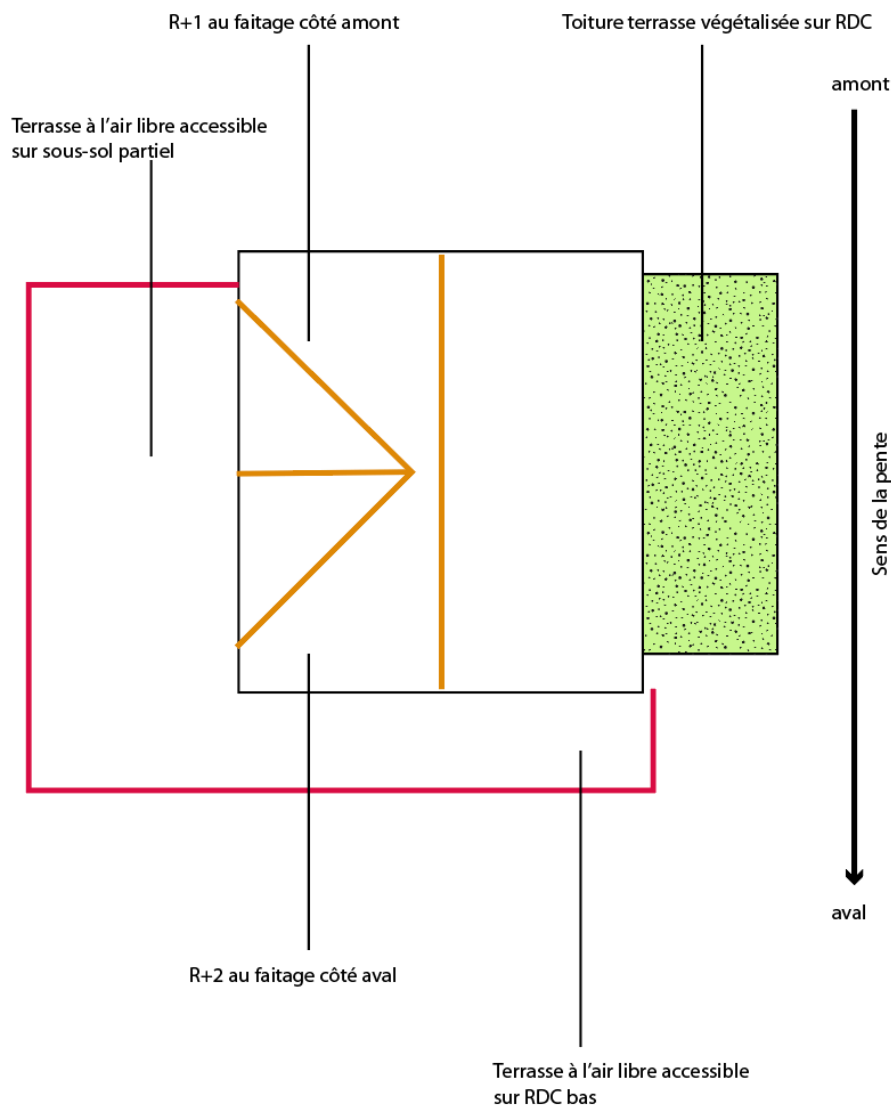
Les abords seront réaménagés et replantés après travaux avec des espèces locales, afin de garantir un environnement de qualité pour la clientèle et tous les usagers du restaurant en toutes saisons.

Le restaurant sera approvisionné par la remontée mécanique afin d'assurer le service de restauration. Une fois les denrées acheminées par la piste, elles seront réparties dans le sous-sol du restaurant dans les divers espaces de stockage nécessaires au fonctionnement de celui-ci.

► Capacité d'accueil et d'équipement

Le projet prévoit :

SURFACE DE PLANCHER TOURISTIQUE (restaurant, bar, cuisine, accueil, circulations, sanitaires)	SURFACE DE PLANCHER NON TOURISTIQUE (garage, stockage, logement de personnel, ...)
310 m ² maximum, dont environ 200 m ² de salle de restaurant.	355 maximum, dont environ 60 m ² de logement de personnel (hors locaux communs, vestiaires).

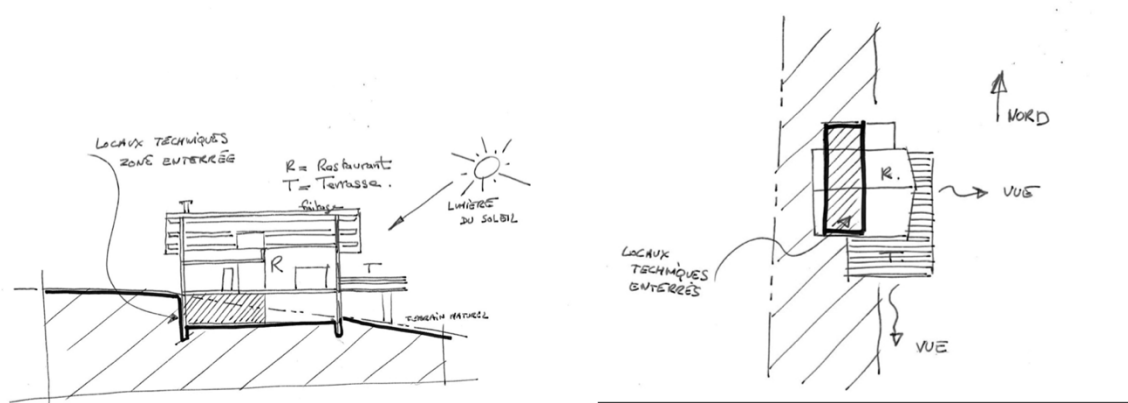


Principe d'organisation

► Orientations liées à l'intégration paysagère

Le projet présente les principales caractéristiques architecturales suivantes :

- Implantation dans la pente naturelle du terrain - hiérarchisation des espaces - minimisation de l'impact visuel pour une meilleure intégration paysagère. Ainsi la hauteur est limitée à 9,50m à l'aval et 7,50m à l'amont (par rapport au terrain naturel).
- **L'insertion dans la pente** : La cuisine et les sanitaires sont implantés au Nord, et les locaux des réserves sont en partie enterrés. Une toiture terrasse abrite cette partie. La volumétrie bâtie sera très discrète et seule la volumétrie du restaurant, c'est-à-dire la toiture principale, sera effectivement dominante. Il en résulte une grande discrétion dans le paysage, un impact paysager vraiment très mesuré permettant un respect optimal du site naturel. Les volumétries à bâtir en aval (le restaurant et la terrasse), seront réalisées en éléments constructifs légers. La stratégie générale d'implantation permet d'ouvrir très généreusement les façades principales et la terrasse à la lumière naturelle du soleil et à la vue sur les pistes de ski.



► Orientations liées à la prise en compte de l'agriculture

Le site est localisé dans les alpages identifiés dans le SCoT Tarentaise Vanoise. Les accès aux parcelles agricoles seront préservés.

13 - UTN locale du restaurant d'altitude au lieu-dit les Ruines de Tovière

► Contexte

L'objectif est ici d'accompagner la valorisation touristique du plateau de Tovière, à l'année. Ce site présente en effet plusieurs atouts :

- Activités de l'aéroclub
- Site fréquenté par les activités de VTT
- Une situation en belvédère qui surplombe le village de Val d'Isère,

Une situation aux franges du domaine skiable, mais Intégré au parcours skieur sur le domaine skiable de l'espace Killy.

Ce site bénéficie donc d'une aujourd'hui d'une particularité dans le produit touristique de la station et il manque une offre de restauration susceptible de l'accompagner.

► localisation

Le site est à environ 2100 mètres d'altitude au lieu-dit « Chalet de la Tovière » en amont du ruisseau de la Tovière et à l'aval de la falaise du Rocher du saut. En hiver, la piste de ski Triffolet passe sur la zone d'étude et permet depuis le sommet de Bellevarde de rejoindre le front de neige de la Daille au départ de la nouvelle télécabine. Le site offre un espace ouvert composé de prairies de montagne en bordure du GR5.

Le périmètre reprend l'emprise du secteur Nr4 du règlement graphique.



Localisation de l'UTN

► Nature de l'UTN

Le présent projet consiste en la démolition-reconstruction des ruines de Tovière pour la réalisation d'un restaurant d'altitude. Le projet reprend l'emprise des deux volumes existants en l'augmentant d'un élément de liaison. Pour garder l'image de deux volumes, cette jonction sera assurée sur un seul niveau en toit-terrasse. Une partie de l'emprise de la longère sera mobilisée afin de proposer des espaces de terrasse sans majorer l'emprise au sol.

Les hauteurs de la longère sont majorées, pour tenir compte à la fois de l'implantation du plus petit volume existant, qui surplombe la longère à l'aval. En effet, il convient de conserver la même altimétrie de terrasse depuis l'arrivée skieur à l'amont jusqu'à la longère. La longère proposera un niveau de surface de plancher au niveau de la terrasse + toit non aménageable.

Situé sur le domaine skiable, le projet sera donc intégré au parcours skieurs. A proximité de l'arrivée du TC Daille (télécabine au départ de la Daille), il bénéficie d'un accès pour les skieurs ou bien même pour les piétons. La terrasse de plain pied permet l'accès facilité au restaurant par l'extérieur après avoir déposé ses skis dans un rack extérieur. Le retour s'effectue par la piste déjà existante.

Approvisionnements exploitation :

Le restaurant sera approvisionné par le TC Daille afin d'assurer le service de restauration. Une fois les denrées acheminées par la piste, elles seront réparties dans le sous-sol du restaurant dans les divers espaces de stockage nécessaires au fonctionnement de celui-ci via un monte charge connecté à la terrasse d'accès du RDC. Un second flux de livraisons pourra s'effectuer directement vers le sous-sol grâce à un accès sous la terrasse depuis la piste. Seront également intégrés au projet un espace de stockage et de tri des déchets avant leur acheminement aux bennes appropriées en vallée (voir plans). L'opération prévoit un traitement des déchets par compost.

Desserte par les réseaux :

Le projet devra être raccordé au réseau public d'eau potable et d'eaux usées.

► Capacité d'accueil et d'équipement

Capacité d'accueil

Le projet prévoit pour la partie restauration d'altitude :

SURFACE DE PLANCHER TOURISTIQUE (restaurant, bar, cuisine, accueil, circulations, sanitaires)	SURFACE DE PLANCHER NON TOURISTIQUE (garage, stockage, logement de personnel)
300 m2 maximum	370 m2 maximum, dont environ 50m2 de logement de personnel *

*** Logement du personnel :**

Le restaurant (et futur projet de hameau) nécessitant la présence de certains personnels à l'aube, le projet met à disposition 3 chambres du personnel (soit environ 50 m²) équipées d'un coin salle d'eau. Une salle commune est proposée avec divers équipements pour le personnel.

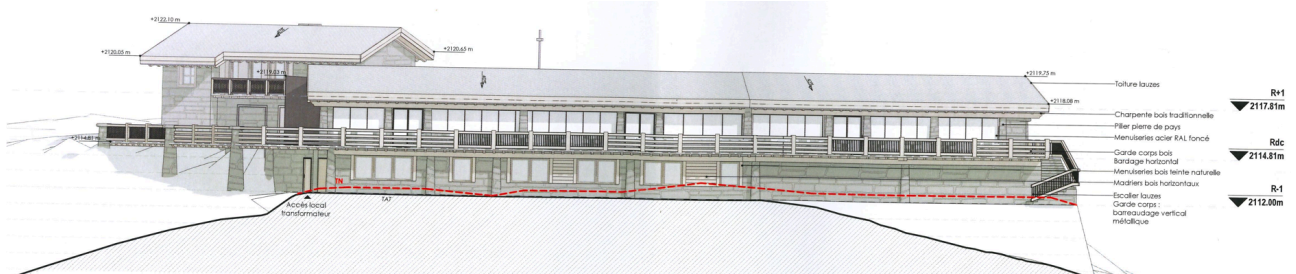
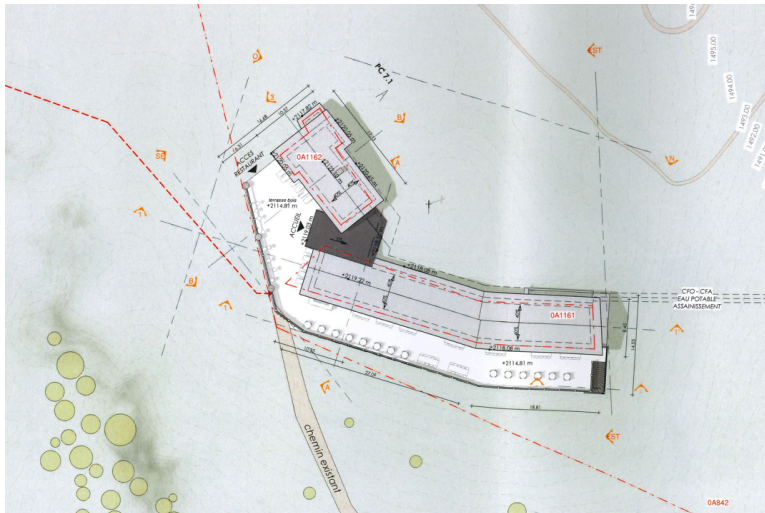
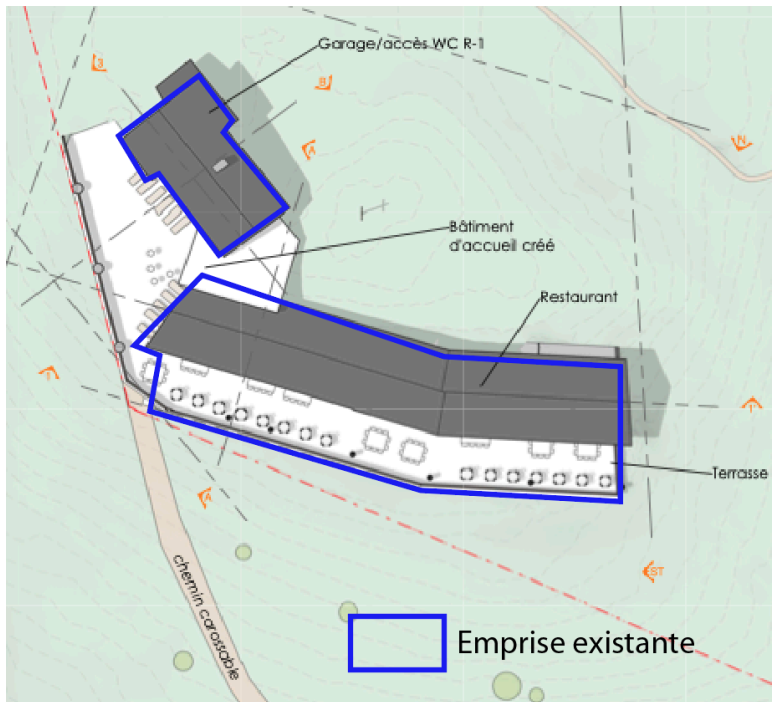


Illustration du principe d'aménagement Source : JMV ressort (à titre illustratif uniquement)

► Orientations liées à l'intégration paysagère

Le projet reprend l'emprise des deux volumes existants **en l'augmentant d'un élément de liaison**. Pour garder l'image de deux volumes, cette jonction sera assurée sur un seul niveau en toit-terrasse. Une partie de l'emprise de la longère mobilisée afin de proposer des espaces de terrasse sans majorer l'emprise au sol.



Les hauteurs sont majorées, pour tenir compte à la fois de l'implantation du plus petit volume existant, qui surplombe la longère à l'aval. En effet, il convient de conserver la même altimétrie de terrasse depuis l'arrivée skieur à l'amont jusqu'à la longère. La longère proposera un niveau de surface de plancher au niveau de la terrasse + toit non aménageable.



Insertion du projet sur le site

La construction nouvelle sera adaptée au paysage et à l'architecture de montagne.

La colline existante sera conservée. Le bâtiment reconstruit vient s'adosser à la colline comme dans la configuration existante. La pente naturelle du terrain sera conservée.



► Orientations liées à la prise en compte de l'agriculture

Le site est localisé au sein des alpages identifiés dans le SCoT Tarentaise Vanoise. Les accès aux parcelles agricoles seront préservés. Hormis l'emprise au sol des constructions et les surfaces liées à l'accès, les espaces pâturés devront être reconstitués (aucun espace de stationnement ou de déambulation de la clientèle sur ces surfaces).

► Orientations liées à la prise en compte de l'environnement

Les volumes de déblais et de remblais du projet devront être réemployés par celui-ci sur le site.

Le projet reprenant en grande partie l'emprise au sol existante, les impacts sur la flore sont réduits. Toutefois :

- En certaines espèces végétales protégées sont présentes sur l'emprise du projet et devront être mises en défens en phase chantier. Dans le cas d'espèce située sur l'emprise au sol existante avant reconstruction, un dossier de dérogation au titre des espèces protégées devra être constitué.
- Des zones de défens seront aussi nécessaires pour protéger les prairies et pelouses en phase chantier.

Pour assurer leur bonne mise en œuvre, un suivi environnemental des travaux par un écologue sera nécessaire.

Il conviendra aussi de laisser un accès aux combles pour la faune, ou installer des nichoirs à chauves-souris.

Le projet devra évaluer le niveau de susceptibilité de présence d'amiante environnemental dans l'environnement naturel du projet et prendre les mesures appropriées.

14 - UTN locale du restaurant d'altitude au lieu-dit le Plan

► Contexte

Le plan est le seul retour centre station / front de neige du domaine skiable depuis le massif de Solaise ce qui implique que la piste est une des plus fréquentées. De par son exposition, elle est, de surcroît, une de celles qui a le taux d'ouverture le plus important sur la saison.

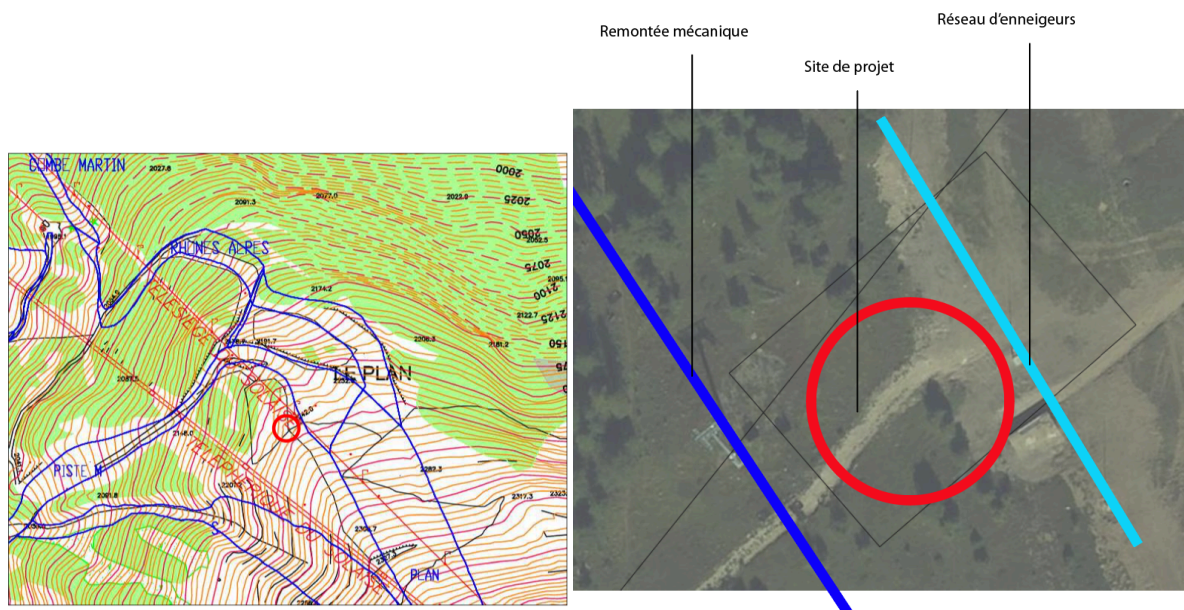
L'objectif de ce nouveau restaurant d'altitude est de proposer une restauration plus classique à une échelle se rapprochant des volumétries des chalets/cabanes traditionnelles, sur cette piste très fréquentée en hiver (voire la plus fréquentée). Le site est à la croisée entre 3 pistes importantes : le plan, rhone-alpes et la Piste M.

De plus, même si Belvalarde concentre une bonne partie du tourisme estival, le secteur est usité par les randonneurs en direction de la Tête de Solaise.

► localisation

Le terrain se situe en haut de la Forêt de Rogoney, sur le Plan, sous la télécabine de Solaise, juste en dessous du surpresseur pour les enneigeurs, sur la commune de Val d'Isère.





Localisation de l'UTN

Le site est à proximité immédiate d'une remontée mécanique et d'un réseau d'enneigeurs. Il bénéficie d'un accès pour les skieurs ou bien même pour les piétons.

Le périmètre reprend l'emprise du secteur Nr5 du règlement graphique.

► Nature de l'UTN

Le présent projet consiste à implanter un restaurant d'altitude avec les services à destination de la clientèle skieur. Les surfaces touristiques sont destinées à la réalisation :

- D'une salle de restauration intérieure pour permettre un accueil de qualité quelle que soit la météo.
- D'une cuisine adaptée
- De sanitaires
- Des logements de personnel
- Une terrasse principale.

L'offre commerciale proposée devra être différenciée par rapport aux autres établissements existants sur le secteur de Solaise : celle-ci devra être plus accessible que les restaurants « haut de gamme » existants plus à l'amont et ainsi participer à la complétude de l'offre commerciale sur la station (réponse apportée aux différents publics).

► Capacité d'accueil et d'équipement

Capacité d'accueil

Le projet prévoit :

SURFACE DE PLANCHER TOURISTIQUE (restaurant, bar, cuisine, accueil, circulations, sanitaires)	SURFACE DE PLANCHER NON TOURISTIQUE (garage, stockage, logement de personnel, bureau, ...)
Environ 165 m ² de salle de restaurant Environ 65 m ² de cuisine Environ 15 m ² pour le kidsclub Environ 30 m ² pour sanitaires, circulations Soit un total d'environ 275 m ² de surface de plancher.	Environ 435 m ² de surface de plancher, dont environ 40 m ² pour le logement de personnel (hors sanitaires).

La terrasse présentera une surface d'environ 320m², implantée dans la pente sur pilotis.

Logement du personnel :

- Création de deux studios de 20 m² chacun, complétés par des sanitaires.

Approvisionnements et exploitation :

Le restaurant sera approvisionné par la remontée mécanique afin d'assurer le service de restauration. Une fois les denrées acheminées par la piste, elles seront réparties dans les espaces de réserve du restaurant dans les divers espaces de stockage nécessaires au fonctionnement de celui-ci.

Les déchets seront stockés en intérieur et descendus régulièrement de façon à intégrer les flux de collecte classiques en station. L'ensemble des opérations se feront avant ou après l'ouverture et la fermeture du domaine skiable.

Desserte par les réseaux :

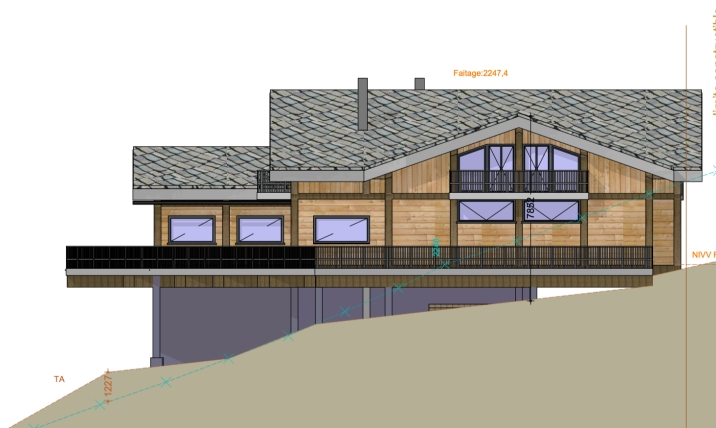
Le projet devra être raccordé au réseau public d'eau potable et d'eaux usées. Le réseau public est à proximité directe du site, réduisant considérablement le travail de terrassement.

► Orientations relatives à l'intégration paysagère

Le terrain est un quasi replat, présentant de faibles pentes. Le bâtiment viendra se caler dans une cassure existante, permettant la réalisation d'un sous-sol-partiel et ainsi limiter les hauteurs bâties à l'amont :

- R+1+C à l'aval
- R+C à l'amont, avec la terrasse surplombant le sous-sol partiel

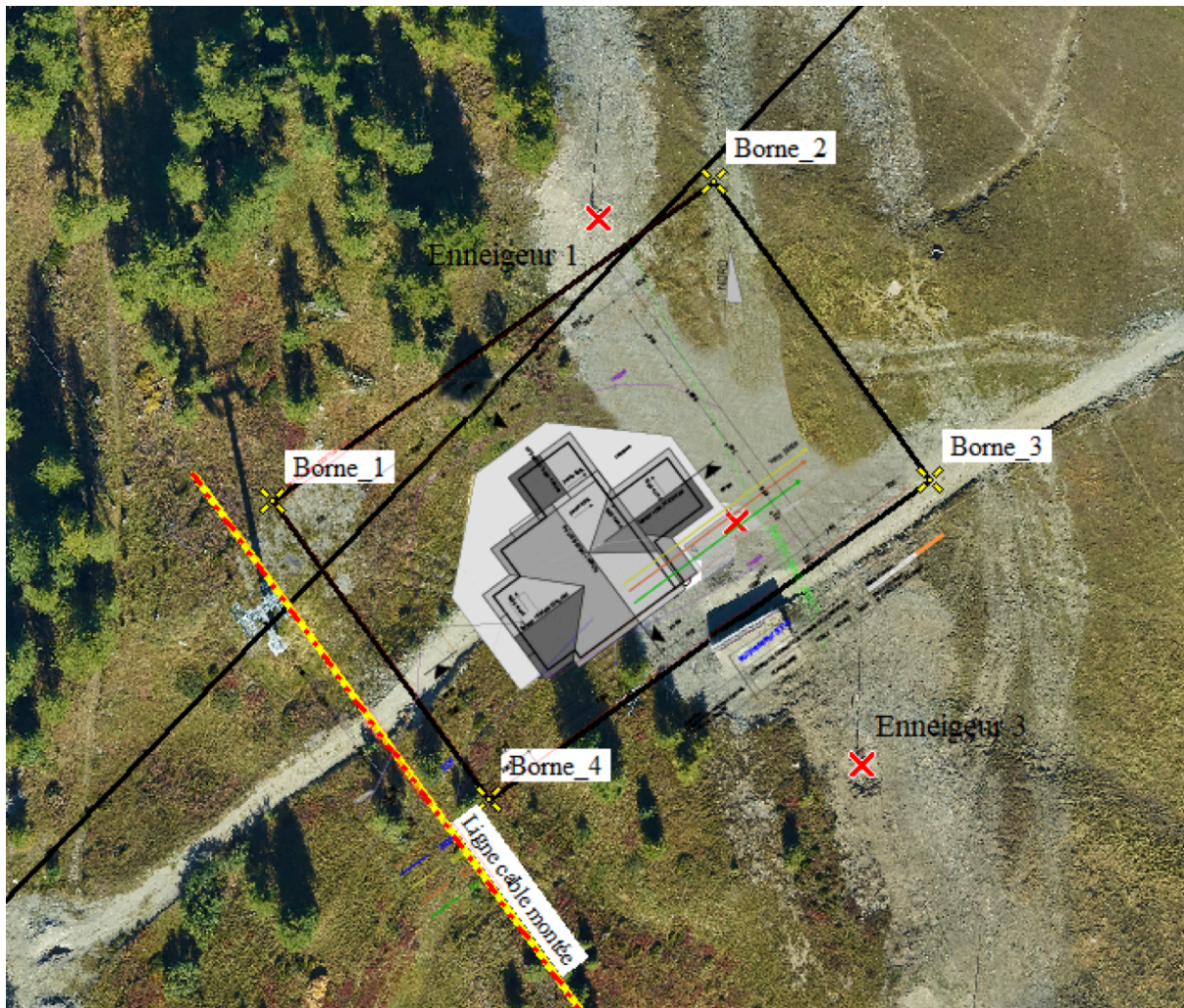
Le bâtiment viendra se caler dans la cassure juste en dessous du local compresseur des enneigeurs.



Le bâtiment abritera en rez de terrain, la partie restaurant avec une terrasse, réserves et cuisine, sanitaires.

L'étage du bâtiment sera réservé aux logements du gérant et des employés.

Le sous sol partiel sera composé des parties techniques : chaufferie, rétention d'eau, réseaux divers, zone de stationnement pour la déneigeuse.



Implantation du bâti sur site - à titre illustratif

Source : Laurent Belleville - architecte dplg

Concernant le terrassement et la remise en état des abords, l'impact devra être réduit, notamment via l'installation de pilotis en guise de fondations.

► Orientations liées à la prise en compte de l'agriculture

Le site est localisé dans les alpages identifiés dans le SCoT Tarentaise Vanoise. Les accès aux parcelles agricoles seront préservés. Hormis sur l'emprise au sol des constructions et des surfaces liées à l'accès, les espaces pâturés devront être reconstitués (aucun espace de stationnement ou de déambulation de la clientèle sur ces surfaces).

► Orientations liées à la prise en compte de l'environnement

Les volumes de déblais et de remblais du projet devront être réemployés par celui-ci sur le site.

Les individus de Saule Glauque identifiés dans l'étude faune-flore devront être protégés pendant la phase de travaux.

L'emprise du projet se situe hors zones identifiées accueillant ces individus.



Localisation des individus de Saule Glauque (en bleu)

Le projet devra évaluer le niveau de susceptibilité de présence d'amiante environnemental dans l'environnement naturel du projet et prendre les mesures appropriées.