

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**MEGEVE**

ELABORATION DU PLU



**megève**

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**



Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017, approuvant le PLU de MEGEVE.

Le Maire,  
Catherine JULLIEN-BRECHES

**PIÈCE N°5-1**

# SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :	4
- Les principes d'aménagement applicables à l'ensemble des OAP sectorielles :	5
- OAP n°1 : LES ABORDS DU PALAIS DES SPORTS	7
- OAP n°2 : LES RETORNES	11
- OAP n°3 : LA CONTAMINE	14
- OAP n°5 : LA MOTTAZ	17
- OAP n°6 : LES VERIAZ OUEST	20
- OAP n°7 : LES VERIAZ EST	23
- OAP n°8 : DESSOUS LE CALVAIRE	26

# PREAMBULE

## Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

**Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

*"En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent 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.*

*Elles peuvent 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.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".*

### ▪ **SUR LE FOND...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce N°2).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

### ▪ **SUR LE CONTENU...**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

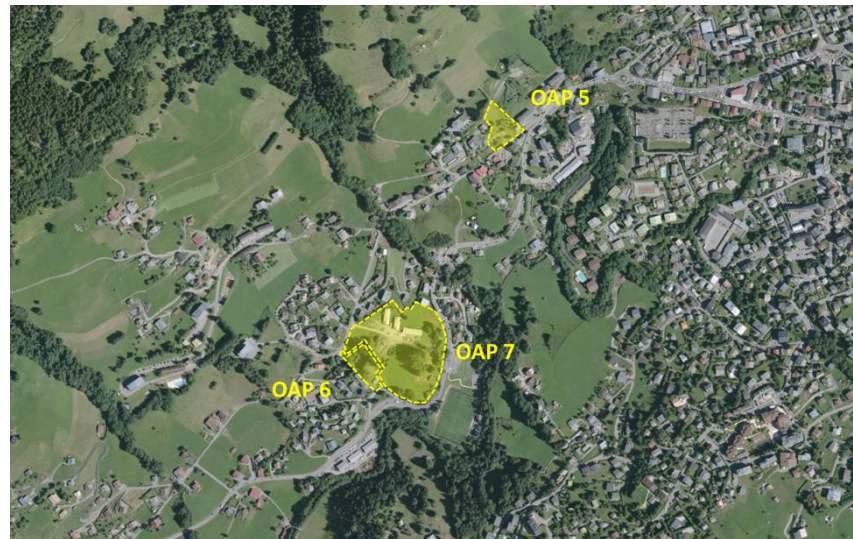
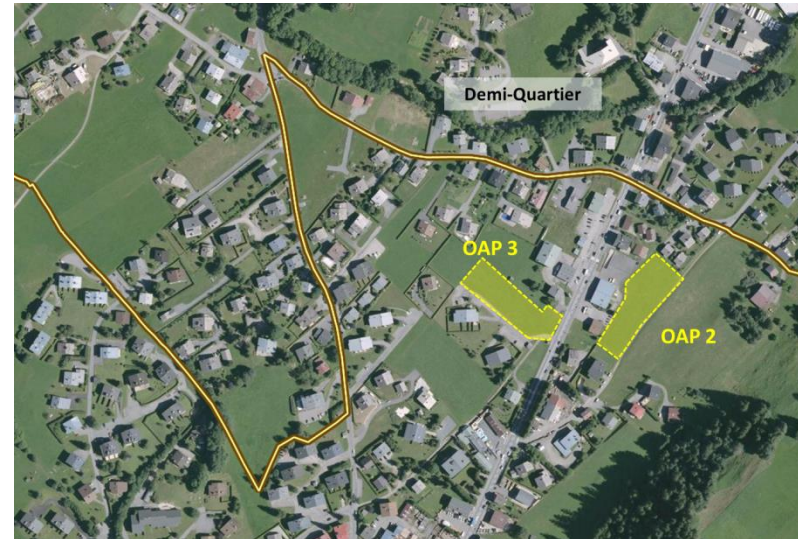
Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

### ▪ **SUR LA FORME...**

*"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".*

**Le PLU de MEGEVE comprend sept OAP sectorielles, numérotées de 1 à 3 et de 5 à 8.**

## LES 8 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



## Les principes d'aménagement applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

### ARCHITECTURE ET ECOCONSTRUCTION :

- La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations que la commune souhaite prendre en compte.
- Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.
- Pour les constructions à usage de logement :
  - un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié,
  - une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour les logements mitoyens en RDC des constructions,
  - des espaces de rangement doivent être recherchés pour chaque logement.
- **Dispositions concernant les toitures :**
  - au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes des différentes opérations et de la volonté collective, les constructions doivent, dans leur ensemble, comporter des toitures à pans, et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée.
  - une part de toitures plates ou à faible pente peut être admise dans le cas de constructions annexes ou comme élément de liaison entre deux constructions principales. Dans ces cas, elles doivent être végétalisées.
  - selon les secteurs géographiques des différentes opérations, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence avec la modénature de la façade, située à l'aplomb du pan de toiture considéré.
- **Dispositions concernant les façades :**
  - une « durabilité » des matériaux employés et un équilibre entre minéralité et utilisation du bois doit être recherché en fonction de la localisation géographique des opérations.
  - les façades "aveugles" doivent, dans la mesure du possible, être évitées.

**ESPACES COLLECTIFS/PRIVATIFS ET DE STATIONNEMENT :**

- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité.
- Les espaces verts collectifs doivent, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales et la simplicité de leur aménagement doit être la règle.
- L'emprise des espaces privatifs en RDC des constructions à usage de logement doit être limitée.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et les haies mono végétales sont proscrites sur le pourtour des parcelles.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées, afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.



## OAP 1 : LES ABORDS DU PALAIS DES SPORTS

### Le site :

Le secteur est situé au centre-ville, à la charnière entre le centre historique et le centre sportif et culturel que constitue le Palais des Sports et des Congrès.

Il est bordé :

- au Sud par la RD 1212 et le rond-point du Palais des Sports,
- à l'Ouest par la gendarmerie et l'autogare,
- au Nord par l'allée cavalière et le torrent du Petit Arly,
- et à l'Est par la route du Palais des Sports et Meg'Accueil.

Historiquement à vocation de prairie de pâturage, il est actuellement utilisé en tant qu'espace d'appoint pour certaines manifestations, espace vert public et aire de stationnement.

Il offre des vues à 360° sur le centre-ville et les massifs montagneux environnants.

Le tènement foncier présente une déclivité d'environ 3 mètres depuis le rond-point du Palais des Sports en direction du torrent du Petit Arly.

Il est concerné en limite Nord par une zone rouge du PPR.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement hôtelier au centre-ville, ouverte à l'année, accompagnée de commerces et services.
- Mettre en œuvre une armature d'espaces publics permettant de conforter la liaison entre le centre historique et le centre culturel et sportif que constitue le Palais des Sports :
  - maintenir et favoriser les circulations modes "doux" publiques au travers du site,
  - repenser le franchissement de la RD1212 afin de prioriser les modes doux entre le projet et le centre-historique,
  - créer en partie Ouest du site un large mail public au sein d'une ambiance verte,
  - aménager et valoriser la Rue Muffat de St Amour (trame verte).
- Permettre la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, valorisant et marquant l'entrée Est du centre-ville.
- Développer une offre commerciale et de bars/restaurants : animation à l'appui de la circulation vers le Palais des Sports.
- Intégrer au projet des logements destinés au personnel.
- Renforcer la capacité en stationnement public souterrain dans le secteur.

**Le programme de constructions :**

- Le projet doit permettre la réalisation :
  - d'un complexe hôtelier d'au minimum 150 lits,
  - de commerces, restaurant, bar,
  - d'un parc public de stationnement souterrain d'une capacité comprise entre 120 et 220 places,
  - de logements à destination du personnel de l'hébergement hôtelier.



## **Les principes d'aménagement en lien avec le schéma opposable :**

### Accès et desserte motorisés :

- Les accès motorisés au projet ne peuvent concerner que les accès de service ou déposes minute, avec deux possibilités à positionner et aménager :
  - en limite Nord Est du site depuis la Rue du Palais des Sports,
  - en limite Sud du site depuis la RD 1212.
- L'accès du public et de la clientèle doit se faire à partir de l'accès au parc public de stationnement souterrain existant en limite Sud du site depuis la RD 1212, ou en limite Nord-Est du site depuis la Rue du Palais des Sports.

### Accès et desserte "modes doux" :

- Un mail partagé (piéton et cycle) et structurant doit être positionné et aménagé en limite Ouest du site comme liaison "douce" au sein d'une ambiance "verte" entre le centre historique, l'autogare et le Palais des Sports.
- Le cheminement piéton existant bordant le site le long de la RD 1212 et la Rue du Palais des Sports doit être maintenu et revalorisé dans le cadre du projet.
- Au niveau RDC, le projet doit comporter des espaces ouverts à la circulation piétonne publique.

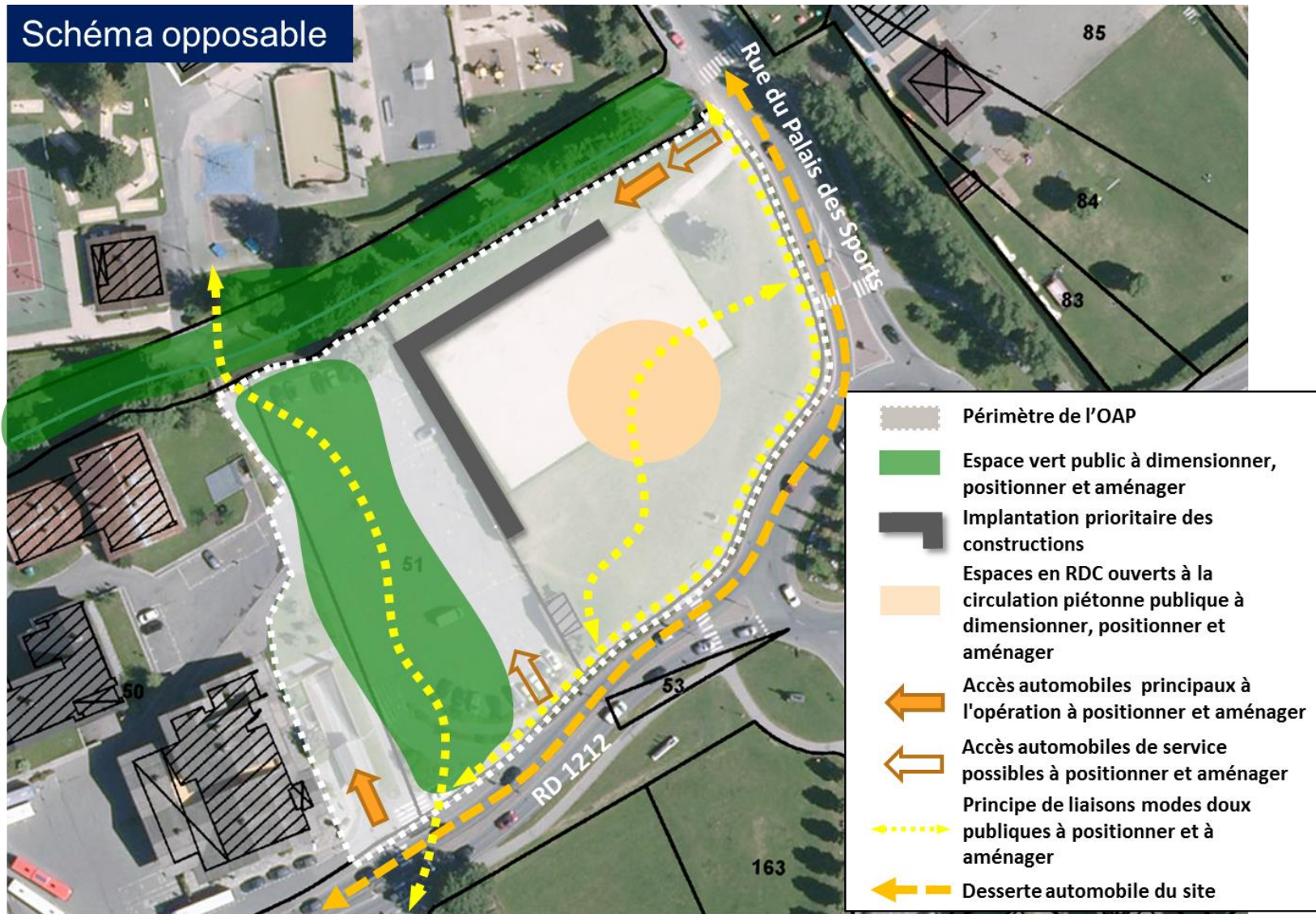
### Forme urbaine :

- Les constructions doivent être implantées en priorité suivant la disposition graphique du schéma opposable afin de constituer un îlot semi-ouvert sur le rond-point du Palais des Sports.
- Il est attendu un épannelage des gabarits des constructions de RDC/RDCS+1+C à RDC/RDCS+4+C.
- Les gabarits les plus importants doivent être positionnés en priorité sur le principe d'ordonnement du schéma opposable.

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Les besoins en stationnement du projet doivent être réalisés en totalité en souterrain, à l'exception des places extérieures PMR, services et dépose minute.
- Le plan de masse du projet doit dégager au niveau RDC des espaces ouverts à la circulation piétonne publique en lien avec les circulations modes doux telles qu'identifiées au schéma opposable de l'OAP.
- Le mail partagé (piéton et cycle) structurant positionné à l'Ouest du site, doit être réalisé au sein d'un espace vert public sombriement aménagé.

## SCHEMA OPPOSABLE



## OAP 2 : LES RETORNES

### Le site :

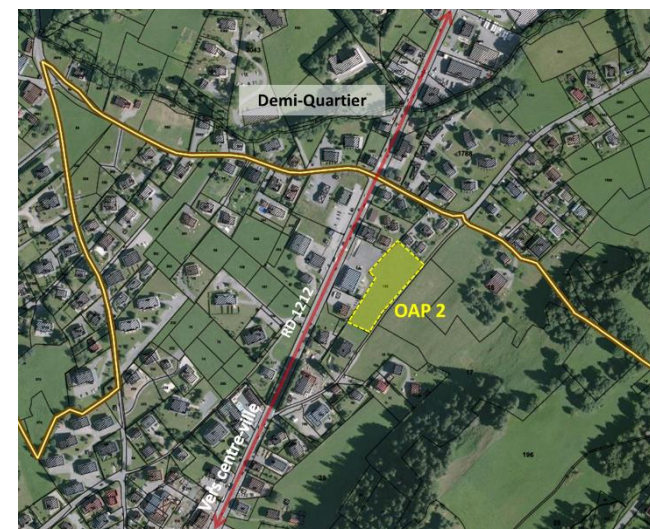
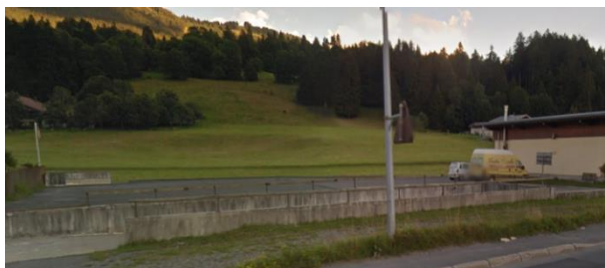
Le site est localisé en entrée de commune depuis Demi-Quartier et positionné en "deuxième rideau" bâti, par rapport à la RD1212.

Les commerces et services présents le long de la RD sont donc à proximité du site.

Il s'étend sur 4000 m<sup>2</sup> environ, et sa topographie présente une très légère déclivité en direction de la RD.

Il est délimité : au Nord et au Sud par des constructions à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique, dont une partie en habitat collectif, à l'Ouest par des constructions à vocation d'activité économique et d'habitat et, à l'Est, par un espace agricole.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.



### Les objectifs d'aménagement :

- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité.
- Assurer une desserte automobile sécurisée de l'opération et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et la voie publique.

## Le programme de constructions :

- Le projet doit permettre la réalisation :
  - d'un minimum de 80 logts/ha en mode collectif,
  - d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

## Les principes d'aménagement en lien avec le schéma opposable :

### Accès et desserte motorisés :

- La desserte du projet doit se réaliser à partir du chemin des Retornes faisant l'objet de l'emplacement réservé n°7 au PLU.
- A partir de cette voie, deux accès automobiles à positionner et aménager sont autorisés, afin de limiter l'emprise de la circulation automobile au sein de l'opération.

### Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site au regard de l'environnement bâti, il doit être recherché :
  - une implantation des constructions en "plots" avec des orientations de faîtages variées,
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles et limiter les aménagements,
  - des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

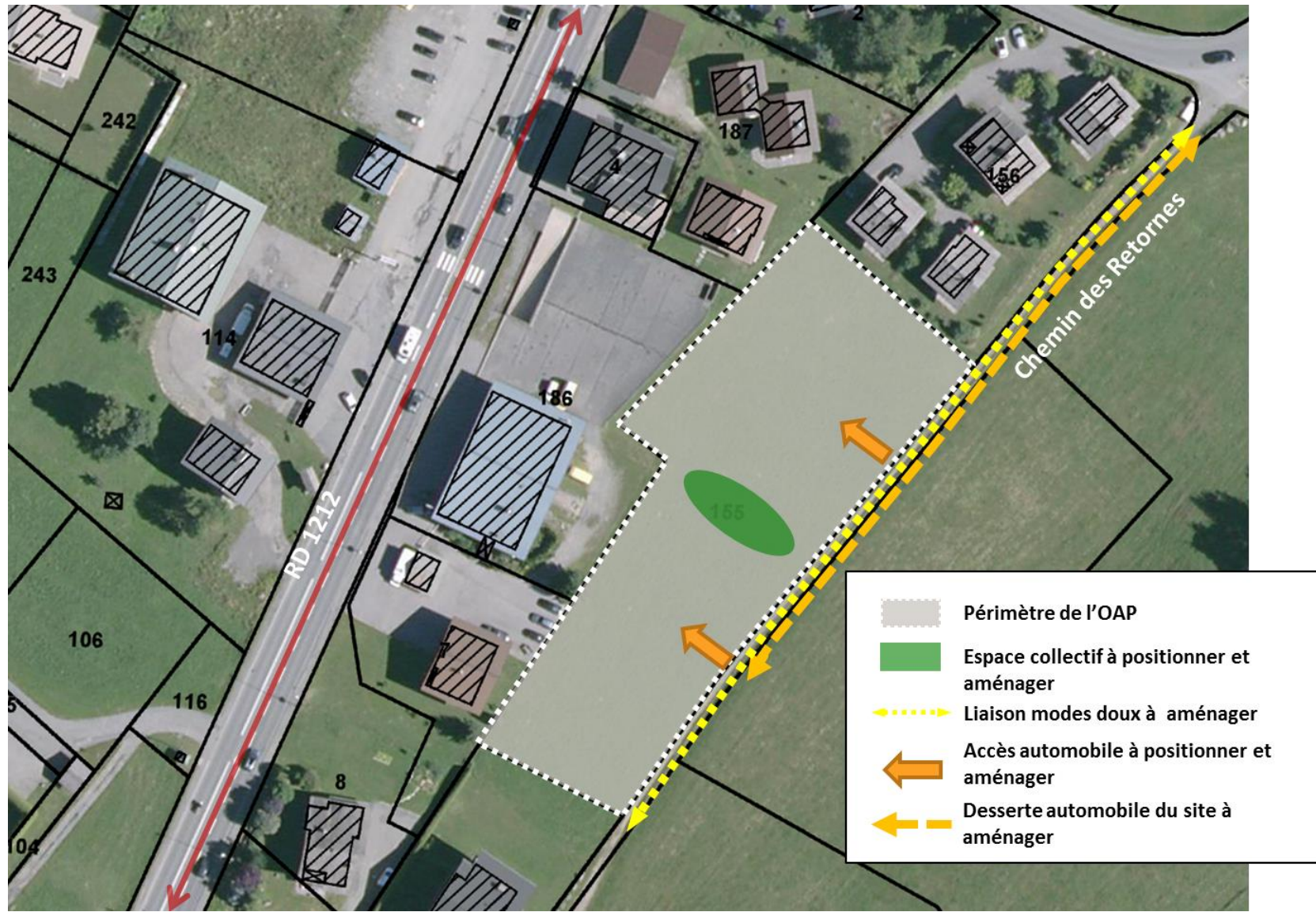
\*RDC = rez-de-chaussée – RDCS  
= rez-de-chaussée surélevé – 1 =  
nombre d'étages – C = comble

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Un espace collectif aménagé doit être réalisé en accompagnement du projet.
- Les voies internes de desserte doivent être optimisées dans leurs emprises.
- Le projet doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.



### SCHEMA OPPOSABLE



## OAP 3 : LA CONTAMINE

### Le site :

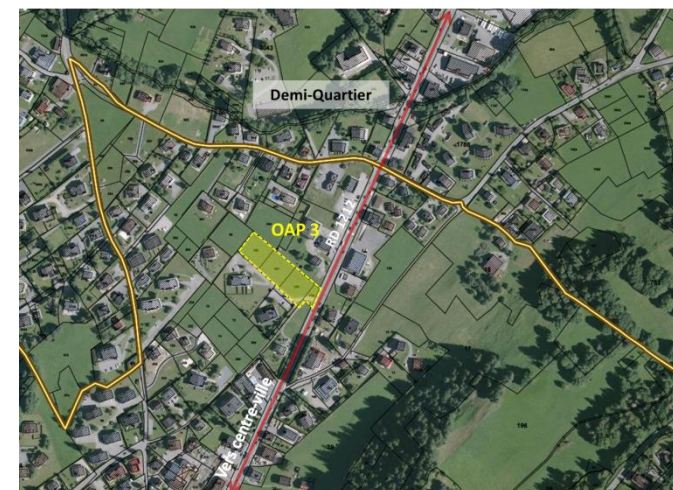
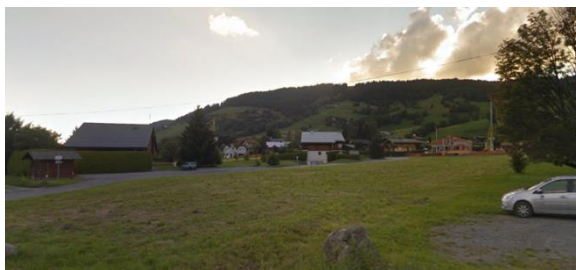
Il est localisé en entrée de commune depuis Demi-Quartier et positionné en "deuxième rideau" bâti, par rapport à la RD1212.

Les commerces et services présents le long de la RD sont donc à proximité du site.

Il s'étend sur 4000 m<sup>2</sup> environ et sa topographie présente une très légère déclivité en direction de la RD.

Il est délimité : au Nord, à l'Ouest et au Sud par des constructions à vocation d'habitat de faible et moyenne densité.

Il est actuellement constitué de prés de fauche.



### Les objectifs d'aménagement :

- Développer au sein de ce projet une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité.
- Assurer une desserte automobile sécurisée des opérations et le lien "modes doux" avec leur environnement de proximité.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques.



## Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation :
  - d'un minimum de 60 logts/ha en mode collectif et/ou semi-collectif,
  - d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

## Les principes d'aménagement en lien avec le schéma opposable :

### Accès et desserte motorisés :

- La desserte du projet doit se réaliser à partir de la RD 1212 et faisant l'objet de l'emplacement réservé n°27 au PLU.
- A partir de cette voie, un accès à positionner et aménager est autorisé en limite Est du site.

### Forme urbaine :

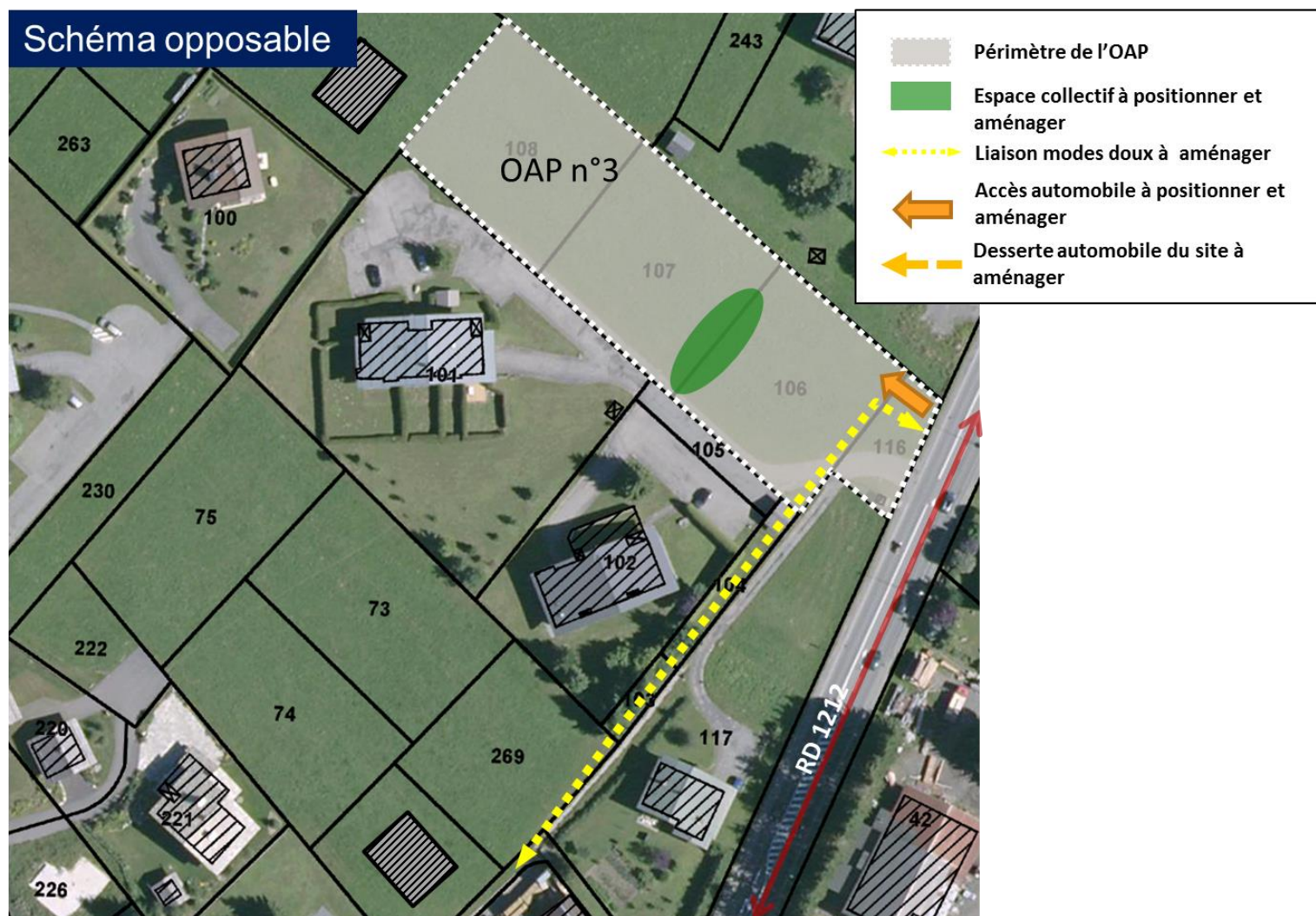
- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site au regard de l'environnement bâti, il doit être recherché :
  - une implantation des constructions en "plots" avec des orientations de façades variées,
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles et limiter les aménagements,
  - des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

\*RDC = rez-de-chaussée – RDCS  
 = rez-de-chaussée surélevé – 1 =  
 nombre d'étages – C = comble

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Un espace collectif aménagé doit être réalisé en accompagnement du projet.
- Les voies internes de desserte doivent être optimisées dans leurs emprises.
- Le projet doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

## SCHEMA OPPOSABLE



## OAP 5 : LA MOTTAZ

### Le site :

Le site est localisé à la sortie du centre-ville, en direction de Praz-sur-Arly et positionné en "deuxième rideau" bâti par rapport à la RD1212, au lieu-dit "La Mottaz", derrière la maison de santé.

Il est accessible depuis la RD 1212 par la Route du Villaret.

Il s'étend sur environ 5700 m<sup>2</sup> et sa topographie présente une forte déclivité en direction de la RD.

Il est délimité : au Sud, à l'Ouest et à l'Est par des constructions à vocation d'habitat, d'hébergement touristique ainsi que le pôle santé et, au Nord, par un espace agricole, dont une partie à vocation de maraîchage.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, d'une voie d'accès à l'opération d'habitat située à l'Ouest et d'une construction à usage d'habitation, aujourd'hui vacante.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de haute qualité environnementale, notamment en matière d'éco-construction, d'éco-aménagement et d'utilisation des énergies renouvelables.
- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.
- Œuvrer pour la limitation de la place donnée aux véhicules automobiles au sein du projet.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques.
- Préserver l'espace naturel à caractère écologique situé au Nord-Est du site.

## Le programme de constructions :

- Le projet doit permettre la réalisation :
  - d'un minimum de 40 logts/ha en mode semi-collectif,
  - d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

## Les principes d'aménagement en lien avec le schéma opposable :

### Accès et desserte motorisés :

- Un accès unique au site doit être positionné et aménagé depuis celui existant Route du Villaret.
- L'accès aux parcelles agricoles existant au Nord-Ouest du site doit être maintenu.

### Forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement bâti, il sera recherché :
  - une implantation dans le sens de la ligne de pente,
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements,
  - des volumétries ne pouvant excéder RDC/RDCS+1+C\*.

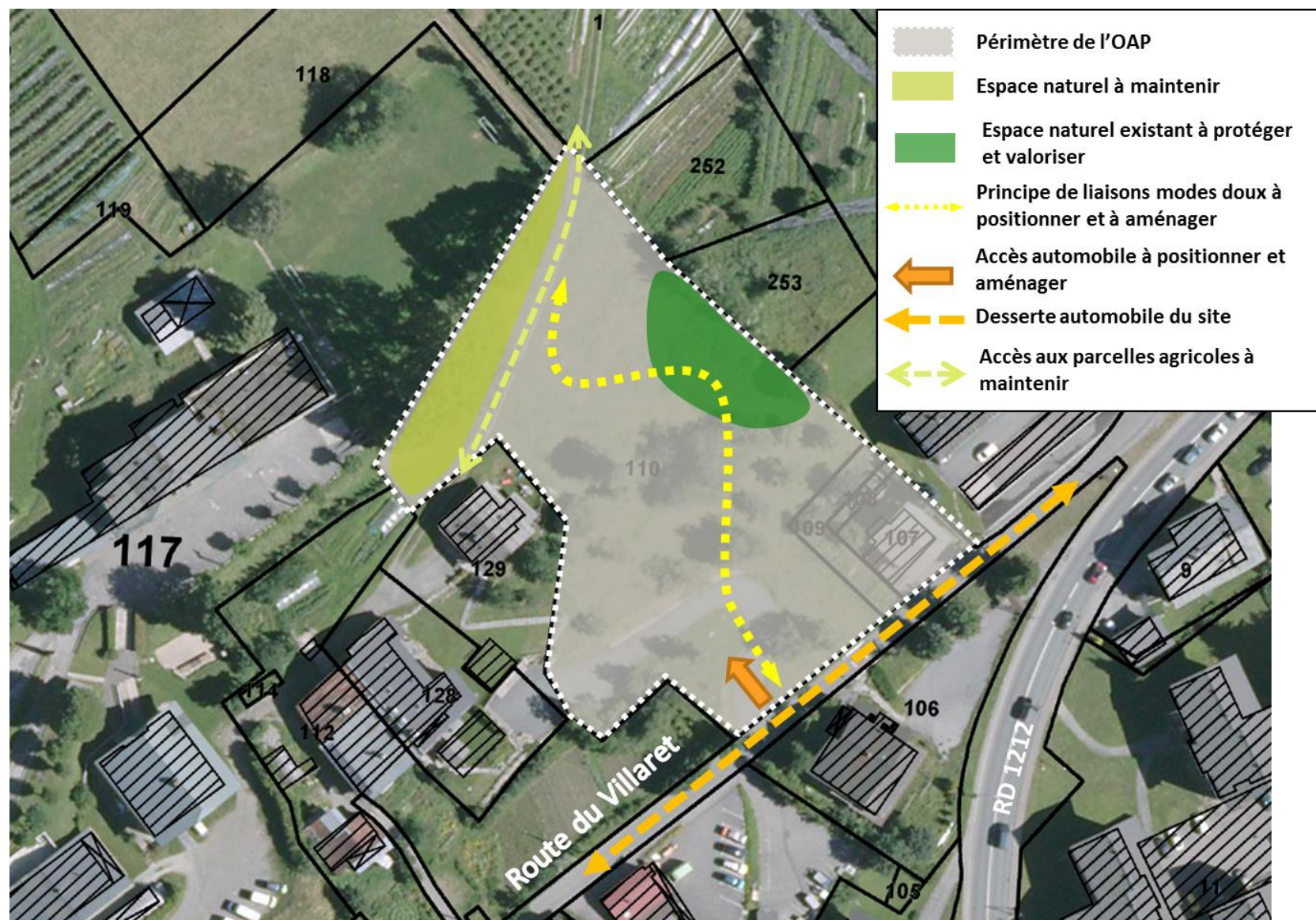
\*RDC = rez-de-chaussée – RDCS  
 = rez-de-chaussée surélevé – 1 =  
 nombre d'étages – C = comble

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Un espace collectif aménagé doit être réalisé en accompagnement du projet, permettant de préserver et mettre en valeur l'espace naturel à valeur écologique.
- Une limitation de la desserte automobile interne doit être recherchée.
- Le projet doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.



## SCHEMA OPPOSABLE



## OAP 6 : LES VERIAZ OUEST

### Le site :

Le site est localisé à la sortie du centre-ville, en direction de Praz-sur-Arly et positionné en retrait par rapport à la RD1212.

Il est desservi en partie amont par la Route du Prariand.

Il s'étend sur environ 5100 m<sup>2</sup> et sa topographie présente une forte déclivité en direction de la RD.

Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud, par des constructions à vocation d'habitat, de faible densité et, à l'Est, par un cordon boisé qu'il serait souhaitable de valoriser, dans le cadre de l'aménagement.

Il est actuellement constitué d'arbres de moyenne futaie au sein d'un pré de fauche, ainsi que d'une construction individuelle en partie Sud, qui sera conservée dans le cadre de l'opération.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, notamment en matière d'éco-construction, d'éco-aménagement et d'utilisation des énergies renouvelables.
- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Permettre l'implantation d'un centre d'hébergement médico-social.
- Assurer une desserte automobile du projet sécurisée et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal, et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques.
- Permettre la gestion de la construction à usage d'habitat existante en partie Sud du site.



## Le programme de constructions :

- Le projet doit permettre la réalisation :
  - d'un minimum de 60 logts/ha en mode collectif,
  - d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU,
  - d'un centre d'hébergement médico-social.

## Les principes d'aménagement en lien avec le schéma opposable :

### Accès et desserte motorisés :

- Une desserte unique du site doit être positionnée et aménagée, à partir de la route du Prariand.

### Forme urbaine :

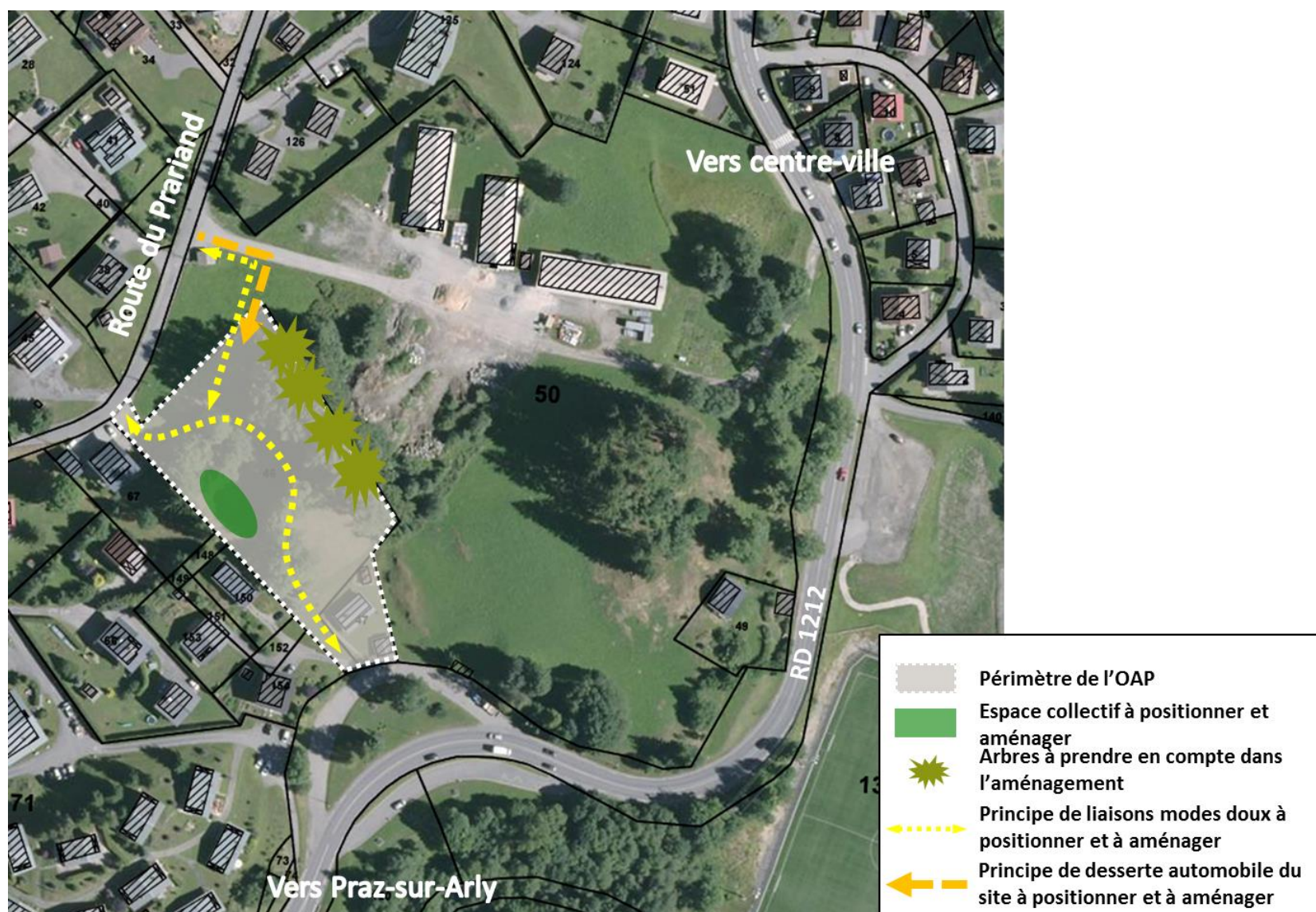
- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement bâti, il sera recherché :
  - une implantation dans le sens de la ligne de pente,
  - une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements,
  - des volumétries variées ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

\*RDC = rez-de-chaussée – RDCS  
= rez-de-chaussée surélevé – 1 =  
nombre d'étages – C = comble

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Un espace collectif aménagé doit être réalisé en accompagnement du projet.
- Une limitation de la desserte automobile interne doit être recherchée.
- Le projet doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

## SCHEMA OPPOSABLE



## OAP 7 : LES VERIAZ EST

### Le site :

Le site est localisé à la sortie du centre-ville, en direction de Praz-sur-Arly, en bordure Ouest de la RD1212.

Il est desservi en partie amont par la route du Prariand.

Il s'étend sur environ 3,3 ha.

Sa topographie peut être assimilée à un plateau circulaire surélevé d'une dizaine de mètres par rapport à la RD et en contrebas de quelques mètres par rapport à la Route de Prariand.

Au sein du plateau, on distingue une butte arborée qui doit être préservée et valorisée dans le cadre de l'opération.

Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud, par des constructions à vocation d'habitat, de faible densité et, à l'Est, par la RD 1212.

Il comporte actuellement cinq constructions qui doivent être démolies dans le cadre de l'opération.

Les espaces libres sont constitués, outre la butte arborée, de prés au sein desquels on trouve quelques arbres de moyenne futaie.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir une offre d'hébergement touristique de moyenne gamme afin de compléter et diversifier l'offre touristique de la station.
- Sécuriser l'accessibilité tous modes au site.
- Permettre la réalisation d'un projet architectural de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques topographiques et paysagères du site.
- Intégrer au projet les logements destinés au personnel.
- Préserver et conforter les espaces naturels à caractère écologique présents sur le site.

## Le programme de constructions :

- Le projet doit permettre la réalisation :
  - d'un complexe d'hébergement touristique d'un minimum de 600 lits,
  - de l'ensemble de ses services d'accompagnement,
  - de logements à destination du personnel de l'hébergement hôtelier.

## Les principes d'aménagement en lien avec le schéma opposable :

### Accès et desserte motorisés :

- Plusieurs accès au site doivent être positionnés et aménagés :
  - à partir de la RD 1212, pour l'accès principal et destiné aux véhicules et piétons,
  - à partir de la Route de Prariand, pour l'accès secondaire, destiné aux services et au personnel.
- Une organisation du fonctionnement du projet limitant l'accessibilité automobile au site uniquement pour les PMR, services et secours doit être recherchée.

### Forme urbaine :

- Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement bâti, il sera recherché :
  - une implantation dominante parallèlement aux courbes de niveaux, selon la trame d'implantation dominante du schéma opposable et venant s'organiser autour de la butte arborée, permettant en outre de dégager des vues sur le grand paysage,
  - des volumétries variées ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

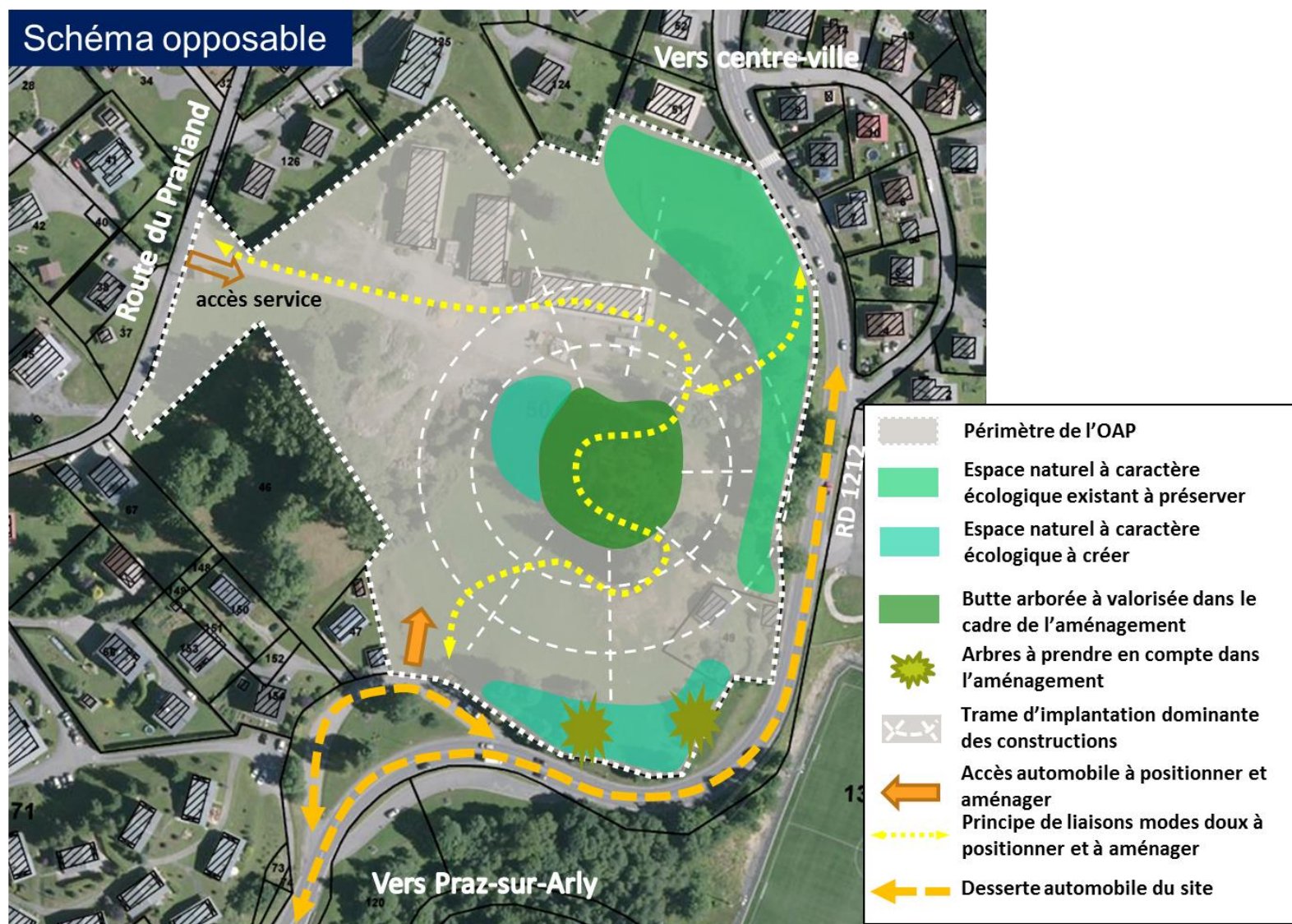
\*RDC = rez-de-chaussée – RDCS  
 = rez-de-chaussée surélevé – 1 =  
 nombre d'étages – C = comble

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Les besoins en stationnement du projet doivent être réalisés en totalité en souterrain, à l'exception des places extérieures PMR, services, dépose minute, et logement du personnel.
- Les espaces libres collectifs doivent être maintenus en simples prés.
- Le plan de masse du projet doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres de haute futaie présents sur le site, et préserver, les espaces naturels à caractère écologique présents sur le site, voire en recréer.
- La butte arborée doit être aménagée :
  - pour la promenade publique depuis la RD 1212 et la Route du Prariand, la mise en valeur d'un belvédère sur le grand paysage, et la création d'un espace naturel à caractère écologique.



## SCHEMA OPPOSABLE



## OAP 8 : DESSOUS LE CALVAIRE

### Le site :

Le secteur, d'une surface d'environ 6500 m<sup>2</sup>, est situé à la sortie du centre-ville en direction du Mont d'Arbois.

Il est bordé :

- au Nord par la Route Edmond de Rothschild,
- au Sud par la Rue des Tremplins,
- À l'Ouest par un bâti de moyenne à forte densité.

Cet espace est actuellement constitué de quelques stationnements en surface et de constructions, qui sont destinées à être démolies à l'occasion du projet.

Il offre des vues sur le massif du Jaillet.

Le tènement foncier présente une forte déclivité Nord-Est depuis la Rue des Tremplins en direction de la Route Edmond de Rothschild.



### Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement hôtelier au centre-ville, ouverte à l'année, accompagnée de ses services.
- Sécuriser et valoriser les espaces publics aux abords du projet.
- Permettre la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, valorisant et marquant cette entrée Est du centre-ville.
- Intégrer au projet des logements destinés au personnel.
- Renforcer la capacité en stationnement public souterrain dans le secteur.



## **Le programme de constructions :**

- Le projet doit permettre la réalisation de :
  - un complexe hôtelier d'un minimum de 100 lits,
  - commerces, restaurant, bar,
  - un parc public de stationnement souterrain d'un minimum de 80 places,
  - des logements à destination du personnel.

## **Les principes d'aménagement en lien avec le schéma opposable :**

### Accès et desserte motorisés :

- Les accès du public et de la clientèle doivent se faire à partir de la Route Edmond de Rothschild.

### Accès et desserte "modes doux" :

- Le cheminement piéton existant bordant le site doit être maintenu et revalorisé dans le cadre du projet.
- Au niveau RDC de la rue Edmond de Rothschild, le projet doit comporter des espaces ouverts à la circulation piétonne publique.

### Forme urbaine :

- Les constructions doivent être implantées en priorité en ordonnancement sans obligation de continuité bâtie suivant la disposition graphique du schéma opposable.
- Il est attendu un épannelage des gabarits des constructions de RDC/RDCS+1+C à RDC/RDCS+4+C.

### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Les besoins en stationnement du projet doivent être réalisés en totalité en souterrain, à l'exception des places extérieures PMR, services et dépose minute.
- Le plan de masse du projet doit dégager au niveau RDC de la Route Edmond de Rothschild des espaces ouverts à la circulation piétonne publique en lien avec les circulations modes doux périphériques au projet telles qu'identifiées au schéma opposable de l'OAP.
- Les circulations existantes modes doux aux abords du projet Route Edmond de Rothschild et Rue des Tremplins doivent être sécurisées et valorisées dans le cadre du projet.

## SCHEMA OPPOSABLE

