

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MANIGOD

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Pièce n°1

Le Maire

Stéphane CHAUSSON

Mai 2022

Territoires
—
demain

Table des matières

I - LE CONTEXTE GENERAL	p.3
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.3
1.3 – Le PLU de Manigod	p.3
II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	p.6
2.1 – L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	p.6
2.2 – la procédure de modification simplifiée	p.12
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p.13
3.1 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.13

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Manigod est située dans le département de la Haute-Savoie, à 30 km d'Annecy, et 10 km de Thônes. Elle s'étend sur une superficie de plus de 4412 hectares et se localise entre 719 et 2485 mètres d'altitude, dans la chaîne des Aravis, et plus précisément la Haute-Vallée du Fier.

Sa population est estimée à 1006 habitants (recensement 2022). La commune a connu une croissance démographique soutenue depuis 1968 jusqu'en 2013, puis connaît depuis un déclin démographique. En effet, le marché du logement est très tendu, avec 80% du parc dédié aux résidences secondaires, ne permettant pas l'installation de jeunes ménages.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,0	0,8	2,1	2,4	1,6	2,0	-0,2
due au solde naturel en %	-0,1	0,2	0,2	0,3	1,4	0,6	0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,8	0,6	1,9	2,1	0,3	1,5	-0,5
Taux de natalité (‰)	12,0	14,2	12,5	13,0	19,8	11,6	9,0
Taux de mortalité (‰)	13,3	12,0	10,3	10,0	6,1	5,9	6,2

Manigod a une dynamique économique forte, grâce à ses deux activités principales : l'agriculture, avec la production sous signes reconnus de qualité AOC (Reblochon notamment), et le tourisme, avec la station.

La commune est dotée d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre montagnard, mais fragile, qui participe à son identité montagnarde, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Manigod se localise au sein d'un bassin de vie dynamique, à proximité immédiate de l'agglomération d'Annecy, et aux portes de l'agglomération de Genève. La commune appartient à la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui regroupe 12 communes et un peu plus de 19 000 habitants.



La CCVT dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale, dit SCOT Fier-Aravis, depuis le 24 octobre 2011. Afin de prendre en compte les évolutions du contexte local et national, ce document stratégique pour le territoire a été mis en révision en 2015, et arrêté par le Conseil Communautaire en août 2019. Après la consultation des Personnes Publiques Associées, l'enquête publique s'est déroulée du 7 décembre 2019 au 8 janvier 2020. Au vu des nombreuses remarques émises et du contexte d'état d'urgence sanitaire de 2020, le rendu du mémoire du Commissaire Enquêteur a été retardé et transmis à la CCVT le 5 octobre 2020.

Le document fera l'objet de modifications en vue de son approbation. La procédure est donc toujours en cours.

3. LE PLU DE MANIGOD

La commune de Manigod a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir des trois orientations stratégiques suivantes :

I : Poursuivre le développement du Village en favorisant l'habitat permanent et en renforçant la mixité de l'habitat et la cohésion sociale.

II : Soutenir et renforcer le développement des différents secteurs économiques du territoire dans le respect de notre paysage et de notre environnement en fonction des besoins et des évolutions en cours.

III : Aménager le "village-station" de façon durable dans le respect de notre environnement naturel et de notre cadre de vie, en optimisant mieux l'usage de l'espace pour le développement bâti et l'accueil de notre population.

Le projet communal exprimé dans le PADD de Manigod reflète la volonté de tenir compte du contexte environnemental de la commune comme cadre au développement communal, notamment pour la capacité d'accueil de la population.

L'économie pastorale, faisant partie de la culture patrimoniale manigodine, porteuse d'emplois et véritable acteur de l'entretien des paysages manigodin, a été au cœur de la réflexion de l'élaboration du PLU.

Cette volonté de préservation des exploitations et des bonnes terres agricoles, a impliqué un enjeu de maîtrise de ce développement bâti sur le territoire communal. Ainsi, le choix retenu pour le développement bâti est de concentrer principalement au Chef-Lieu et dans les hameaux autour facilement accessibles à pied. Cette résolution affirmée témoigne de la volonté forte de penser différemment le développement bâti sur le territoire communal.

Par ailleurs, Manigod doit mettre en œuvre les conditions d'accueil et d'installation durable d'une population permanente. Il s'agit de contribuer à offrir des logements pour tous, et ce en :

- participant à la création de logements pour loger les ménages du bassin de vie et répondre à la croissance démographique générale du département,
- facilitant le parcours résidentiel des ménages (par une diversification de l'habitat),
- poursuivant les efforts en matière de logements aidés,
- favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien.

Le choix de développement bâti au et autour du Chef-Lieu et dans les hameaux facilement accessibles à pied pour accueillir la nouvelle population permanente permet de préserver les tènements agricoles stratégiques, de favoriser un modèle bâti moins consommateur de foncier, tout en favorisant les modes de déplacements doux.

En matière de développement économique, l'ambition communale, soutenue par la communauté de communes et inscrite au SCoT est de conforter le développement de l'activité agricole, touristique et artisanale. En tant que station de sports d'hiver, il a été fait le choix de conduire des réflexions et des actions en matière de développement touristique pour moderniser son domaine skiable afin de maintenir et améliorer sa fréquentation.

Lors de l'élaboration du PLU, il a été fondamental de pouvoir considérer ce territoire de montagne en tant que tel, avec ses atouts et ses contraintes, afin d'aboutir à un équilibre économique, paysager et environnemental satisfaisant dans le document d'urbanisme.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. L'OBJECTIF DE LA PROCÉDURE : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Le pôle-station de Manigod est définie géographiquement et s'étend du secteur « Pré Jean », en passant par Croix-Fry, jusqu'à Merdassier et comprend les secteurs suivants :

- Pré Jean
- Plan du Mont
- Les Epervièrès
- Croix Fry
- Merdassier

La Station de Manigod, très appréciée et très fréquentée par les familles, souffre de problèmes de fonctionnement, de sécurité des piétons et de mauvaise qualité des espaces publics. Elle est un poids économique pour le territoire communal. Afin de maintenir sa notoriété sur le marché touristique, marqué par une clientèle de plus en plus exigeante, et afin d'augmenter durablement le nombre de nuitées et de visiteurs et de favoriser un tourisme à l'année, la destination touristique Station de Manigod doit être confortée, modernisée, restructurée et requalifiée.

L'objectif de la collectivité est d'engager des opérations de qualité sur la Station répondant aux exigences de confort et de performance de la clientèle. Cela passe par une offre d'équipements et de services plus compétitifs, par une requalification de l'espace public et par le développement de lits touristiques diversifiée et de haute qualité.

Un projet de réaménagement global de la station est donc en cours de mise en œuvre. Il a été initié dans le cadre du PLU, par la mise en place d'une OAP valant Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale (OAP sectorielles n°16, n°17 et n°18).

L'aménagement et la gestion des espaces publics participent à l'image et à la notoriété de la Station. Consciente que l'espace public joue un rôle essentiel, la collectivité considère sa politique d'aménagement comme un ensemble à requalifier de manière paysagère.

L'aménagement global de la Station conjuguant des dualités importantes a été pensé comme une chaîne d'éléments judicieusement et savamment articulée = Transport + Hébergements + Activités + Equipements.

L'un des enjeux de la collectivité au travers de son projet d'aménagement global est d'opérer, sur Croix-Fry, une conjugaison des modes de déplacement afin de donner à la station une image conviviale, accessible, sécuritaire et permettre de créer des centres d'attractivité (front de neige, piste de luge) et de nouvelles centralités bâties.

En matière d'aménagement et de restructuration du domaine skiable, les projets sont synthétisés sur la carte ci-après (et détaillés au sein de l'OAP en vigueur).

En matière de réaménagement urbain, une UTN multisite est mise en œuvre dans le PLU. Elle concerne trois secteurs de la station :

- Plan du Mont (comprenant le secteur de Pré Jean) : Afin de favoriser la diversification de l'offre d'hébergement touristique, le complexe hôtelier « Les Chalets – hôtel 4* de la Croix-Fry » a besoin de s'agrandir pour mettre en avant de nouvelles activités et proposer un encadrement adapté à tous les âges.
- La Croix-Fry : L'ensemble du secteur de La Croix-Fry fait l'objet d'un aménagement global concernant la requalification des espaces publics, la rénovation du parc immobilier existant, la réalisation de nouveaux lits chauds et la modernisation des équipements et du domaine skiable.
- Merdassier : L'ensemble du secteur de Merdassier fait l'objet d'un périmètre de réflexion sur l'aménagement global concernant la requalification des espaces publics, la rénovation du parc immobilier existant, la réalisation de nouveaux lits chauds et la modernisation des équipements publics et d'intérêt collectif et du domaine skiable.



Les principes d'aménagements de l'OAP actuellement en vigueur sont les suivants :

- Pour le secteur de Plan du Mont (comprenant le secteur de Pré Jean) :

Foncier :

1 AUH1 : 0,45 ha

Conditions d'ouverture

1 AUH1 :

- gestion des eaux pluviales selon les préconisations indiquées dans les annexes sanitaires annexées au PLU
- raccordement aux différents réseaux
- opération d'ensemble + accès unique et sécurisé par la parcelle n°2362

Principes d'utilisation de l'espace

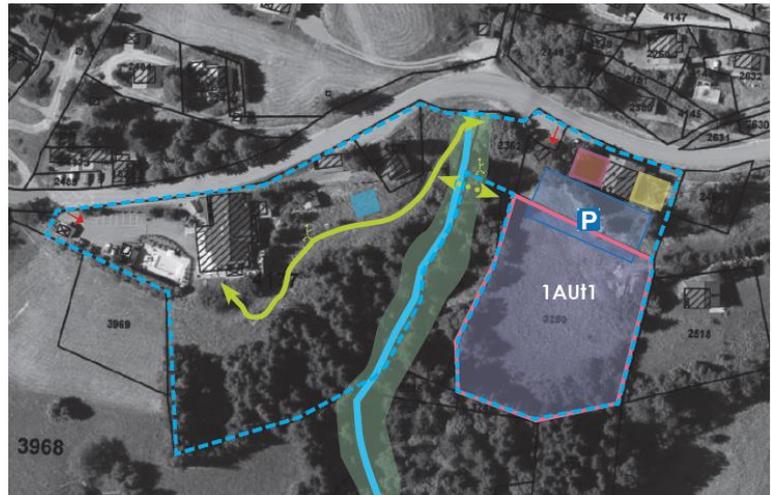
- ➔ accès obligatoire des véhicules au tènement
- ➔ réseau de sentiers piétons ouvert à la circulation du public à maintenir
- Commerce lié au tourisme
- Logements saisonniers liés à l'activité hôtelière
- Chalet existant
- ➔ Préservation de l'intégrité du talweg du ruisseau et de son boisement. Pas de terrassement sur les pentes du talweg. Maintien du boisement des talus par une gestion sylvicole adaptée.

Principes de répartition du bâti

- 1AUH1 : réalisation de maximum 750 m2 de SDP d'hébergement touristique hors espaces communs) en minimum 4 constructions. Le bâti se concentrera en partie amont de la parcelle.

Principes de qualité paysagère & environnementale

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques renforcées de type bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive, et/ou labellisation de type bâtiment bio sourcé.



Principes d'aménagement

- secteur concerné par l'OAP UTN locale
- périmètre de la zone 1AU

- Pour le secteur de Croix-Fry :

LEGENDE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

REORGANISATION FONCTIONNELLE DU STATIONNEMENT ET DE LA VOIRIE

- la RD et son nouveau tracé (tracé indiqué à titre indicatif)
- ancien tracé de la RD
- parc de stationnement public ou privé ouvert au public
- parc de stationnement public planté qualitativement tout en permettant le déneigement avec les dispositifs de plantations
- nouvel accès privé ouvert au public (tracé et emprise indiqués à titre indicatif)
- accès chalet existant conservé
- sentiers de randonnée
- espace public de type place traversante sur la RD à traiter qualitativement

RENATURATION DES ESPACES PAYSAGER ET VALORISATION DES ESPACES SENSIBLES

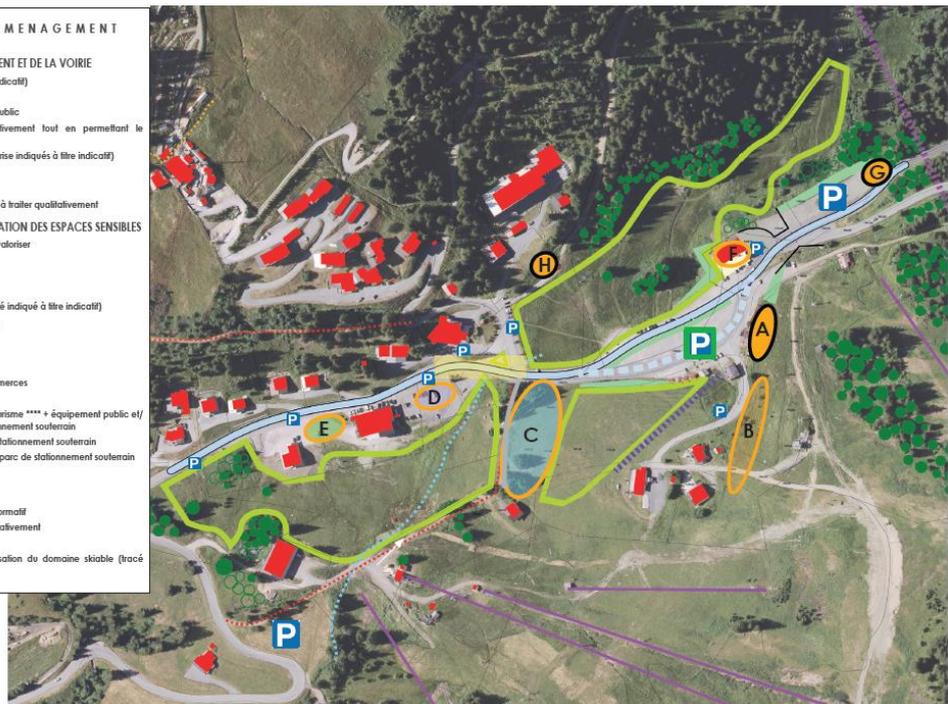
- espace naturel remarquable à préserver et/ou à valoriser
- arbre existant à conserver ou à planter
- arbre à planter
- arbre ou bosquet à supprimer
- cours d'eau naturel à préserver et à valoriser (tracé indiqué à titre indicatif)

NATURE ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

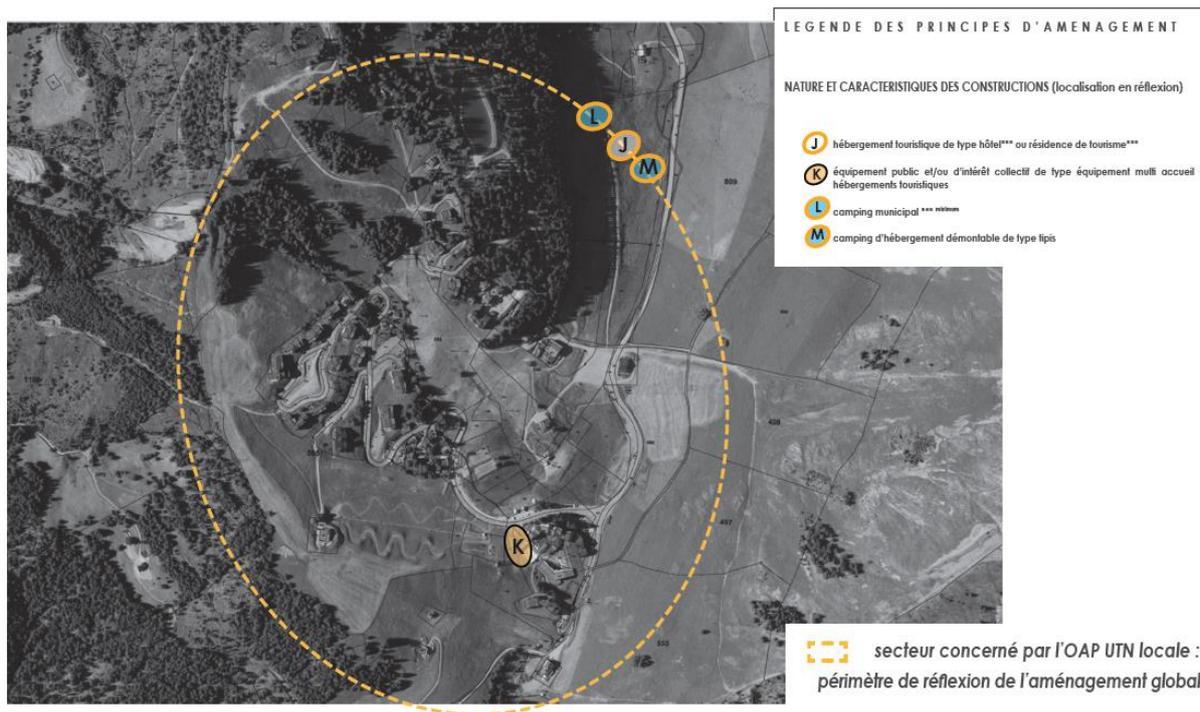
- bâti existant
- bâti/structure existant(e) à supprimer
- équipement public et/ou d'intérêt collectif + commerces
- hébergement touristique
- hébergement touristique de type résidence de tourisme **** + équipement public et/ou d'intérêt collectif + commerces + parc de stationnement souterrain
- hébergement touristique + commerce + parc de stationnement souterrain
- hébergement touristique + chaufferie collective + parc de stationnement souterrain

INTERACTION ENTRE PROJETS DE REQUALIFICATION

- remontée mécanique existante
- remontée mécanique projetée indiquée à titre informatif
- remontée mécanique de type tapis à traiter qualitativement
- talus à traiter qualitativement
- mur de soutènement lié au projet de modernisation du domaine skiable (tracé indiqué à titre indicatif)



- Pour le secteur de Merdassier :



Depuis l'approbation du PLU, plusieurs projets inclus dans l'UTN sont à l'étude, et certains d'entre eux sont très avancés. Les réflexions en cours, ainsi que la prise en compte de certaines contraintes opérationnelles des projets, conduisent la commune à revoir, adapter et réajuster certains éléments de l'UTN, sans remettre en cause le parti d'aménagement global.

Ainsi, les évolutions sont les suivantes :

- **Dans le secteur de la Croix-Fry**, le "pôle public station", identifié dans l'OAP par le figuré A, nécessite une surface de plancher plus élevée. En effet, cet équipement abritera les équipements initialement prévus au sein du secteur C, à savoir : l'office de tourisme, la caisse des remontées mécaniques, des commerces, une salle hors sac, et un local pour le club des sports.

Il s'agit de regrouper l'ensemble des équipements publics au sein de ce secteur, pour améliorer le fonctionnement et la lisibilité des aménagements du col.

La surface initialement prévue dans le secteur C est reportée en partie sur le secteur A, à hauteur des besoins, qui ont été réévalués, à savoir 800 m² de SDP nécessaires, en sus des 800 m² prévus initialement. De plus, une partie des équipements liés au pôle technique station / dameuses est reportée sur ce secteur "pôle public station", ce qui implique une diminution de la SDP équipement du secteur C de 100 m², pour un report vers le secteur A.

La surface d'hébergement nécessite d'être également augmentée de 100 m² dans le secteur A ; afin de répondre aux besoins de logement des saisonniers.

- **Dans le secteur de la Croix-Fry**, le "Hameau du Col", identifié dans l'OAP par le figuré B, a été retravaillé. En effet, la surface de plancher initialement admise pour ce projet ne permet pas une optimisation correcte de la surface constructible, et générerait à ce titre une forme de gaspillage de l'espace. Il est donc proposé d'autoriser la mise en place d'environ 50 lits potentiels, au lieu de 30 initialement, portant la surface de plancher envisagée de 600 m² à 1000 m². Le produit touristique initialement proposé dans l'UTN ne change pas : il s'agit d'un projet de type chalet R+1+C

maximum, s'inspirant des maisons traditionnelles de la commune, en hébergement touristique marchand, répondant aux attentes d'une partie de la clientèle, sur les 4 saisons.

- **Dans le secteur de la Croix Fry**, les études opérationnelles concernant la résidence de tourisme identifiée dans l'OAP par le figuré C sont abouties. Comme vu précédemment, les équipements publics et/ou d'intérêt collectif initialement envisagés sont transférés vers le secteur A. De plus, la surface de plancher initialement prévue pour l'hébergement est diminuée au regard des contraintes techniques du secteur et des aménagements à réaliser. Il s'agit donc de rapporter la surface de plancher à 4750 m², contre 5000 m² initialement.
- **Enfin, dans le secteur de Pré du Mont**, et plus précisément le secteur identifié par le figuré I "Pré Jean", la surface de plancher initialement admise pour ce projet ne permet pas une optimisation correcte de la surface constructible, et générerait à ce titre une forme de gaspillage de l'espace. De plus, la surface initialement prévue, par rapport au nombre de lits potentiels (à savoir 60), est trop faible par rapport aux besoins. En effet, il est nécessaire, pour les projets touristiques de moyenne à haute gamme, une surface d'environ 15 à 20 m² par lit. Il est donc proposé de porter la surface de plancher admise de 750 m² à 1000 m², sans évolution du nombre de lits potentiels, permettant un projet d'une plus grande qualité architecturale et touristique.

Il est précisé que ces évolutions ne remettent pas en cause la surface totale initialement portée par le PLU, et l'UTN locale, en termes d'hébergement touristique et équipements touristiques, à savoir 11 950 m².

Les évolutions sont récapitulées dans le tableau suivant, extrait de l'OAP :

T

Tableau récapitulatif de la capacité d'accueil des hébergements touristiques et d'équipements touristiques

Hébergement touristique et équipements touristiques

	Bâtiments projetés	SDP hébergement estimée en m ²	SDP équipement estimée en m ²	Total	Gabarit	Nombre de lits potentiel
A	CF-Pôle public station	200 300	600 1300	800 1600	R+1+c	
B	CF-Hameau du Col	600 1000		600 1000	R+1+c	30 50
C	CF-Résidence de tourisme + OT + autres équipements	5000 4750	1100 0	6100 4750	R+3+c	300
D	CF-Hébergement touristique près Hôtel Sapins	800		800	R+2+c	60
E	CF-Hébergement touristique + chaufferie près Hôtel Sapins	400		400	R+1+c	20
F	CF-Les Rosières - Hôtel	800		800	R+2+c	20
G	CF-Pôle technique station dameuses		250 150	250 150	R+1+c	
H	CF-Extension chalet nordique dameuse		150	150	R+1+c	
I	Pré Jean - Hôtel Croix-Fry	750 1000		750 1000	R+1+c	60
J	Merdassier - Hébergement touristique 3***	700		700	R+3+C	40
K	Merdassier - équipement multi accueil	300	300	600	R+3+C	
		9550 10050	2400 1900		m ²	530 550
		11950			m ²	

SEUIL UTN LOCALE MAX 12000 m2 SDP hébergements et équipements touristiques

Aménagement de terrains de camping

	Projets	Superficie	Nombre d'emplacements environ
L	Camping Merdassier	4 ha	50
M	Accueil d'hébergement touristique démontable de type Tipis	1 ha	6
		5 ha	

SEUIL UTN LOCALE

SUPERFICIE comprise entre 1 et 5 ha

Merdassier : Périmètre de réflexion de l'aménagement global du Col

Sur ces points, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :**

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration.**

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, en vue de permettre non pas un usage du sol différent, mais la mise en place d'une procédure administrative, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires**.

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

L'OAP n°16 est modifiée comme suit (les modifications apparaissent en rouge) :

Tableau récapitulatif de la capacité d'accueil des hébergements touristiques et d'équipements touristiques

Hébergement touristique et équipements touristiques

	Bâtiments projetés	SDP hébergement estimée en m ²	SDP équipement estimée en m ²	Total	Gabarit	Nombre de lits potentiel
A	CF-Pôle public station	290 300	600 1300	890 1600	R+1+c	
B	CF-Hameau du Col	600 1000		600 1000	R+1+c	30 50
C	CF-Résidence de tourisme + OT + autres équipements	5000 4750	11000	6100 4750	R+3+c	300
D	CF-Hébergement touristique près Hôtel Sapins	800		800	R+2+c	60
E	CF-Hébergement touristique + chaufferie près Hôtel Sapins	400		400	R+1+c	20
F	CF-Les Rosières - Hôtel	800		800	R+2+c	20
G	CF-Pôle technique station dameuses		250 150	250 150	R+1+c	
H	CF-Extension chalet nordique dameuse		150	150	R+1+c	
I	Pré Jean - Hôtel Croix-Fry	750 1000		750 1000	R+1+c	60
J	Merdassier – Hébergement touristique 3***	700		700	R+3+C	40
K	Merdassier – équipement multi accueil	300	300	600	R+3+C	
		9550 10050	2400 1900		m ²	530 550
		11950			m ²	

SEUIL UTN LOCALE MAX 12000 m2 SDP hébergements et équipements touristiques

Aménagement de terrains de camping

	Projets	Superficie	Nombre d'emplacements environ
L	Camping Merdassier	4 ha	50
M	Accueil d'hébergement touristique démontable de type Tipis	1 ha	6
		5 ha	

SEUIL UTN LOCALE

SUPERFICIE comprise entre 1 et 5 ha

 Merdassier : Périmètre de réflexion de l'aménagement global du Col

Foncier :

1 AUH1 : 0,45 ha

Conditions d'ouverture

1 AUH1 :

- gestion des eaux pluviales selon les préconisations indiquées dans les annexes sanitaires annexées au PLU
- raccordement aux différents réseaux
- opération d'ensemble + accès unique et sécurisé par la parcelle n°2362

Principes d'utilisation de l'espace

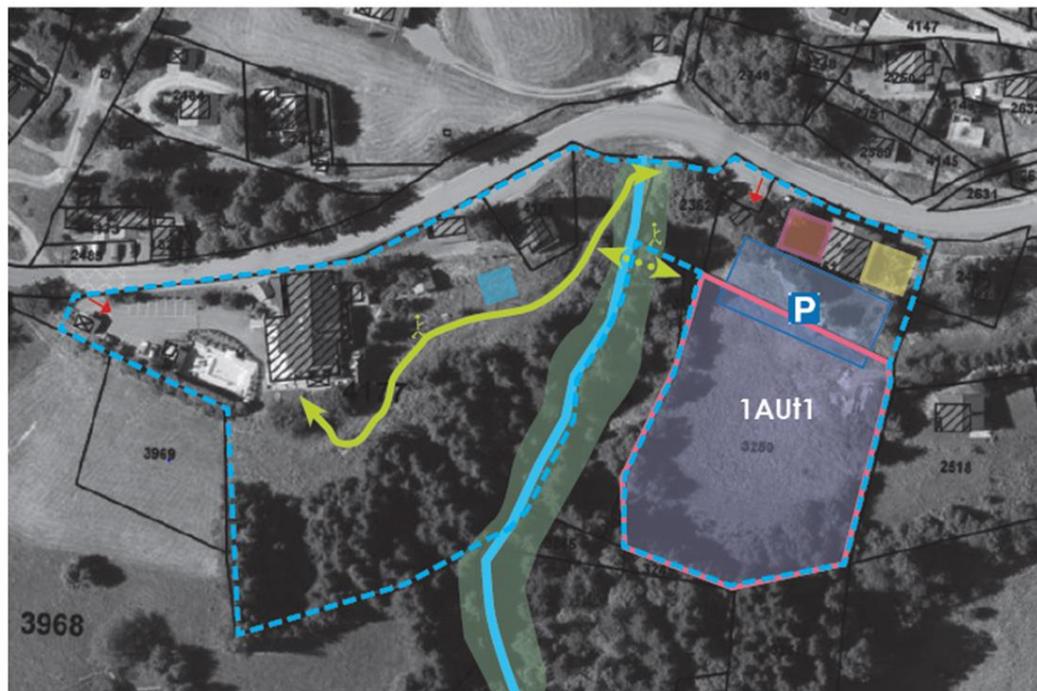
-  accès obligatoire des véhicules au tènement
-  réseau de sentiers piétons ouvert à la circulation du public à maintenir
-  Commerce lié au tourisme
-  Logements saisonniers liés à l'activité hôtelière
-  Châlet existant
-  Préservation de l'intégrité du talweg du ruisseau et de son boisement. Pas de terrassement sur les pentes du talweg. Maintien du boisement des talus par une gestion sylvicole adaptée.

Principes de répartition du bâti

-  1AUH1 : réalisation de maximum **750 1000 m²** de SDP d'hébergement touristique (hors espaces communs) en minimum 4 constructions. Le bâti se concentrera en partie amont de la parcelle.

Principes de qualité paysagère & environnementale

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques renforcées de type bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive, et/ou labellisation de type bâtiment bio sourcé.



Principes d'aménagement

-  secteur concerné par l'OAP UTN locale
-  périmètre de la zone 1AU

Vocation, composition & typologie

Le projet de diversification de l'offre d'hébergement touristique se décline par la réalisation (les lettres sont repérées sur les schémas joints pages suivantes) :

A. d'un pôle équipements Station en lien avec le domaine skiable, avec une construction R+1+C maxi, en remplacement des petits édifices supprimés (OT, ESF, caisse, garages), en lien direct avec le domaine skiable, le front de neige, la future piste de luge d'été et le stationnement principal de Croix-Fry, recevant :

- **des équipements publics et/ou d'intérêt collectif** : caisse des remontées + distributeur de forfaits + ESF + bureaux du gestionnaire des Remontées Mécaniques + sanitaires + local social + salle de réunion + réfectoire + distributeur bancaire + local stockage Club des Sports + salle hors sac en option,
- **des commerces** : lié aux activités sportives et de proximité.
- **Des logements pour le personnel saisonnier.**

B. d'un ensemble bâti nommé « Le Hameau du Col » de type chalet R+1+C maxi, ~~en structuration et confortement du bâti et commerce existant~~, en lien direct avec les équipements existants et futurs. Les constructions de type chalet s'inspireront des maisons traditionnelles manigodines avec une toiture à deux pans.

C. d'un cœur de Station, en pivot entre le parc de stationnement principal de Croix-Fry, le carrefour desservant l'ensemble du site, la place traversante sur la RD et les activités enfants hivernales (Piou-Piou, piste de luge hiver) et l'Hôtel Les Sapins, avec une construction R+3+C, qui s'inscrit dans le talus existant et épouse la topographie, sans masquer les lignes de crête du Col de la croix- Fry et celle de la Tournette, qui comprend :

- une résidence de tourisme **** avec :
 - . des unités d'hébergement touristique,
 - . des logements pour le personnel saisonnier,
 - . une piscine et un SPA ouvert au public,
 - . du stationnement souterrain.

~~— des équipements publics et/ou d'intérêt collectif :~~

- ~~— office du Tourisme,~~
- ~~— caisse remontées mécaniques,~~

- des commerces de proximité de type premières nécessités en accompagnement de la résidence de tourisme,
 - ~~—salle hors sac,~~
 - ~~—club des Sports.~~

D. un ensemble bâti d'hébergement touristique et de commerces, en R+2+C maxi, à côté de l'Hôtel Les Sapins afin de conforter le secteur en lien avec le cœur de Station. L'ensemble bâti se structure le long de la RD et s'ouvre largement vers le Sud et comprend :

- . de l'hébergement touristique,
- . du commerce de proximité en RDC,
- . une terrasse au Sud.
- . un parc de stationnement souterrain,
- . L'ensemble bâti doit être relié à la chaufferie collective prévue en E.

E. d'un bâtiment d'hébergement touristique, en R+1+C maxi avec chaufferie collective, entre le chalet existant et l'Hôtel Les Sapins pour chauffer ces différentes constructions, et conforter le secteur, qui comprend :

- . de l'hébergement touristique,
- . un réseau de chaleur (chaufferie collective),
- . un parc de stationnement souterrain.

F. de la revalorisation de l'Hôtel Les Rosières et de ses abords requalifiés en lien avec le domaine skiable, les équipements et le stationnement principal de la Croix-Fry, qui comprend :

- . la réhabilitation et l'extension de l'hôtel en R+2+C maxi,
- . la réalisation d'une terrasse Sud en liaison avec les sentiers piétonniers,
- . le réaménagement du parc de stationnement devant l'Hôtel le long de la RD,
- . la redéfinition qualitative du talus enherbé en lien avec la zone humide.

G. d'un centre technique Station avec une construction en R+1+C maxi, à l'entrée Est de la Croix-Fry recevant les engins de déneigement.

H. du réaménagement et de l'extension du chalet de ski de fond au départ de ski de fond et de randonnées vers le plateau de Beauregard, qui comprend :

- . une infirmerie,
- . une dameuse ski de fond,

. un emplacement maraudeur.

Diminution pole dameuse