

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE LA CLUSAZ

PROJET Modification Simplifiée N°7 du PLU
version septembre 2026



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION SECTORIELLES**

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **XX XX XXXX**, approuvant la Modification Simplifiée N°7 du PLU de La Clusaz.

Le Maire
André VITTOZ

Pièce N°5-1

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *"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 ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : *"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 (...)".*

▪ SUR LE FOND...

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

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. NB : Les « esquisses non-opposables » figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

▪ 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".

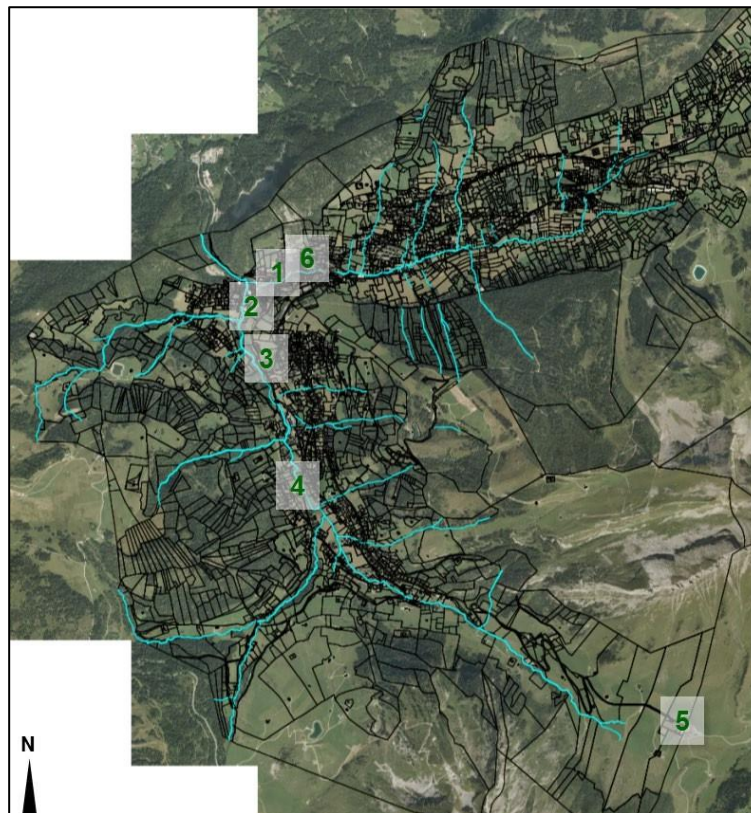
Le PLU de La Clusaz comprend six OAP sectorielles, numérotées de 1 à 6 (ci-après) et une OAP patrimoniale (pièce N°5-2 du PLU).

LES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent six secteurs distincts :

1. Centre-village – La Croix
2. Champ Giguët
3. Le Clos
4. Grand-Maison
5. Col des Aravis
6. Est du centre-village

p. 3
p. 14
p. 17
p. 23
p. 27
p. 36



OAP 1 : LE CENTRE-VILLAGE

Le site :

Le site de l'OAP est compris entre le carrefour de l'Ars à l'Ouest et le quartier de La Croix à l'Est, de près de 5 ha au total. Trois secteurs opérationnels sont distingués :

- **Un secteur S1**, d'environ 1,2 ha bordé au Nord par le carrefour de la Montagne, route du col des Aravis. Au Sud, il jouxte le bâtiment de l'école Cité Notre Dame et les terrains de sport (S3).

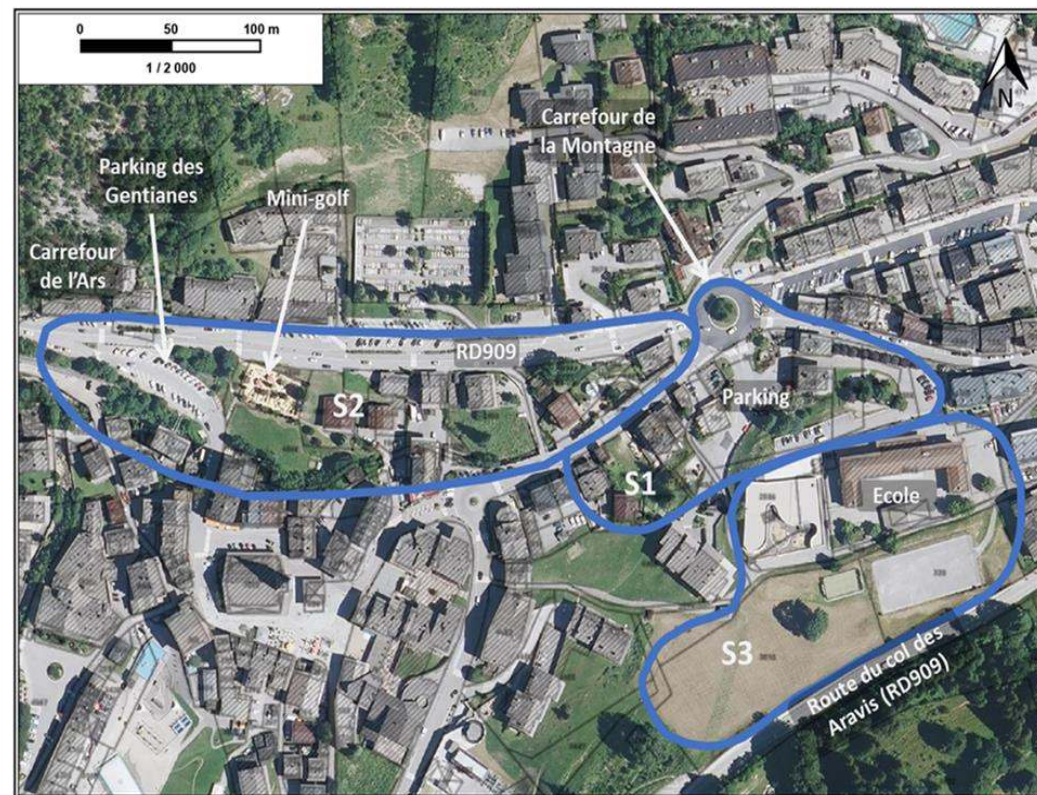
Il présente une pente orientée Nord.

Des constructions occupent cet espace dont notamment : des logements, un commerce (restaurant), un hôtel et un cabinet médical, une ancienne grange. Ce secteur comprend également un parking, des espaces publics dont un terrain de jeux pour enfants. La sortie du parking public souterrain de La Croix débouche en partie Ouest du site de projet.

La situation de cet espace est particulièrement stratégique de par sa proximité avec le futur pôle d'équipements au Sud-Est composé de l'école et de terrain de sports.

- **Un secteur S2**, d'environ 2,3 ha aux abords Sud de la RD 909, en entrée de village. Il est délimité au Nord par la RD909 et au Sud par la rivière du Nant.

Il s'agit d'un espace partiellement construit, dont le bâti présente une certaine hétérogénéité (tant du point de vue architectural que des implantations), supportant également des espaces verts et le mini-golf. La vocation du secteur est mixte avec des logements ainsi que des commerces et services.



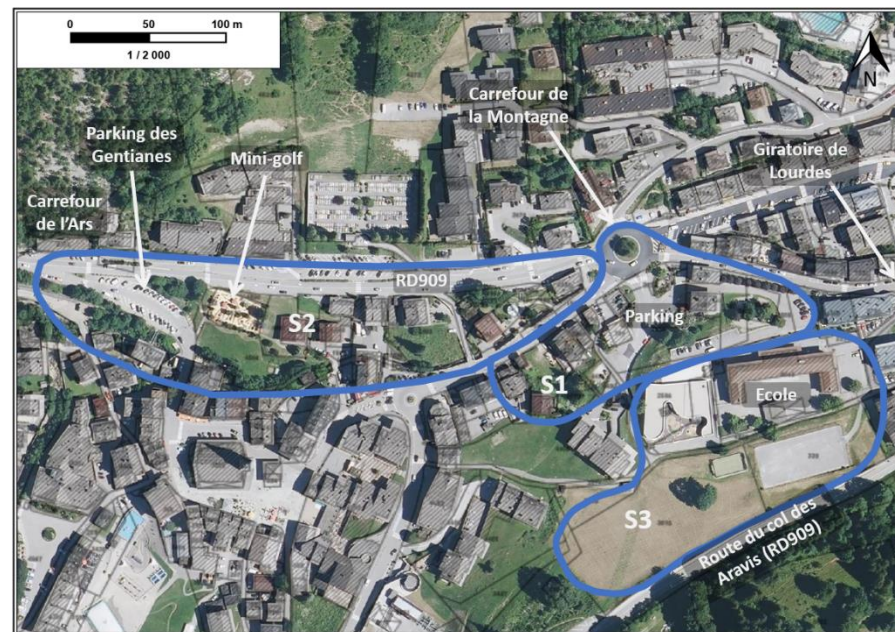
Il présente une pente relativement peu accentuée, orientée vers le Sud.

La situation de cet espace, est particulièrement stratégique, de par :

- sa situation au cœur et en entrée de village, qui en fait l'un des premiers secteurs de "lecture" paysagère de ce dernier,
 - les perspectives visuelles qu'il offre sur le cœur ancien, le clocher et le grand paysage en arrière-plan.
- **Un secteur S3**, d'environ 1,5 ha, en pente relativement accentuée orientée Nord, présentant une succession de replats occupés par des terrains de sport et de petits jeux pour les enfants. Il occupe un pied de coteau orienté vers le Nord, aux abords immédiats du groupe scolaire, et en bordure de la RD909.

Il est bordé au Nord par le secteur 1, et contourné par la RD909 (vers le col des Aravis) qui le domine au Sud.

Il jouxte le bâtiment de l'école "Cité Notre Dame" à l'Est et une résidence de collectifs à l'Ouest.



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit de définir pour l'ensemble du secteur un projet de renouvellement urbain mixte et qualitatif permettant :

- le développement de l'offre de logements, y compris du logement social,
- le renforcement de l'animation commerciale et servicielle en proximité de l'habitat,
- le développement et la requalification de l'armature des espaces publics,
- le développement et la sécurisation des liaisons piétonnes, ainsi que des conditions de desserte automobile,
- la préservation de l'identité du centre-village grâce à une architecture et à des volumétries adaptées,
- le respect des ouvertures paysagères et de l'environnement.

En complément, des enjeux sont aussi spécifiques pour chacun des secteurs :

- Pour le secteur S1 :
 - Le développement de l'hébergement touristique,
 - L'articulation avec le pôle d'équipement situé en sa bordure Sud,
 - Le renforcement du stationnement au centre-village.
- Pour le secteur S2 :
 - La valorisation des abords du Nant,
 - La création d'une continuité piétonne entre le haut et le bas du village,
 - Le développement d'une offre de logements plus conséquente à vocation sociale,
- Pour le secteur S3 :
 - Le développement d'un complexe d'activités de loisirs et évènementiels et d'un pôle petite enfance.

L'aménagement de ces secteurs doit permettre de poursuivre les objectifs suivants définis au PADD :

- « Favoriser la réhabilitation et le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population »,
- « Répondre aux besoins de proximité en termes de services, d'équipements et d'infrastructures »,
- « Valoriser les qualités d'ambiance du village »,
- « Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique »,
- « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station ».

Les principes d'aménagement communs :

- Pour l'ensemble de l'OAP, dans le respect du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes, une production d'un minimum de 35% de logements sociaux (locatif + Bail réel Solidaire) sera assurée.
- Le développement de solutions de stationnement mutualisé entre les différentes opérations doit être privilégié pour répondre aux besoins tout en optimisant et en rationalisant l'espace.
- Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permettent afin d'optimiser l'intérêt des espaces végétalisés en termes de biodiversité.
- L'implantation d'une de ces six principales espèces exotiques envahissantes floristiques les plus implantées et prioritaires en Haute-Savoie est interdite : les renouées, les balsamines, les solidages, l'ambroisie, la berce du Caucase, le buddléia. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques et des crises sanitaires.
- Les modalités de collecte des déchets et de compostage définies par les services de la communauté de communes des Vallées de Thônes doivent être respectées. De plus, la collecte des déchets ménagers et assimilés doit se faire en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager.

Les principes d'aménagement

Pour le secteur S1 :

Accès et desserte :

- L'accès actuel principal depuis le carrefour de la Montagne sur la RD909 doit être préservé, aménagé et sécurisé pour les piétons et les véhicules afin de desservir l'opération de rénovation urbaine à l'amont.
- La desserte de l'école doit être maintenue depuis le passage du Vatican.
- Un cheminement doux depuis la route du Col des Aravis vers le chemin de la Croix et le déploiement du pôle d'équipement doit être créé.

Forme urbaine :

- Une attention particulière doit être portée quant à la qualité architecturale et environnementale des constructions et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés.

– Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.

- Le front bâti le long de la route du Col des Aravis qui fait le lien entre le haut et le bas du village doit être structuré afin d'en faire un espace animé. Il convient que le front bâti ne soit pas continu en bordure de route par l'aménagement de percées ou ruptures dans le but d'atténuer le volume de gabarit construit.

Espaces collectifs et de stationnement

- Des espaces publics doivent être aménagés, et doivent permettre de créer une continuité et de valoriser les espaces publics du centre-village.
- Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Environ 20% d'espaces libres et végétalisés doivent être visés, dont 90% en espaces de pleine terre.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- Chaque construction devra satisfaire les besoins en matière de stationnement selon les normes imposées par le règlement du PLU en fonction de sa destination. Par ailleurs, un parking de 80 places devra aussi être créé, en sus des normes posées par le règlement du PLU. Le stationnement devra être assuré en souterrain.
- Un emplacement public fermé et sécurisé de stationnement vélo doit également être créé.

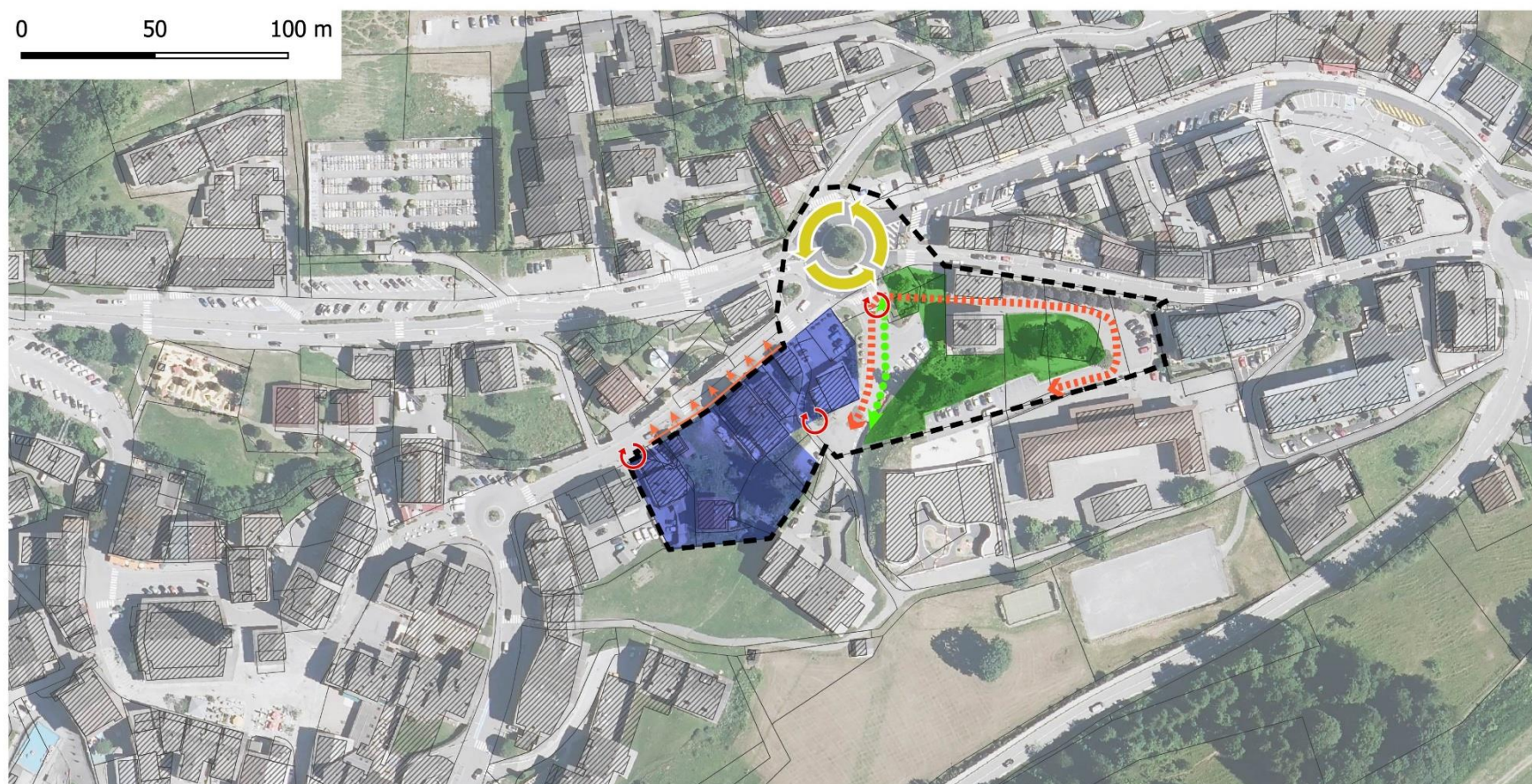
Programme de constructions :

- L'opération doit permettre :
 - la réalisation d'un programme à vocation touristique avec une ou plusieurs structures hôtelières, comprenant les services et les logements pour le personnel, ainsi que des commerces en RDC. Un minimum de 10% de la surface de plancher des futures structures hôtelières devra être dédié à des logements à destination du personnel saisonnier (chambres, dortoirs, systèmes de colocation, etc.).
 - la réalisation d'environ 60 logements en collectif, en mixité avec du commerce et/ou services en RDC. Ces logements seront des logements libres pour la plupart, dont 20% de logements en accession sociale, type bail réel solidaire, sont à prévoir.
 - le maintien d'un espace santé sur le secteur.
- Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chaleur urbain (sauf impossibilité technique).

Echéancier et phasage :

En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à court-moyen terme et de préférence avec une unique opération d'aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 1



1. Programmation

- Programme mixte d'habitat et activités commerciales et/ou services, incluant un programme à vocation touristique

2. Principes d'aménagement généraux en matière de mobilité, de déplacements et d'accessibilité

- Carrefour à aménager et sécuriser avec traitement paysager
- Principe de desserte principale à créer ou sécuriser
- Cheminement doux à conserver ou à créer

3. Principes d'aménagement généraux en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Espace à dominante végétale à conserver ou à créer
- Front bâti structurant

Les principes d'aménagement :

Pour le secteur S2 :

Accès et desserte :

- La liaison existante entre la RD909 et le giratoire de Lourdes, en partie Est du site de l'OAP, doit être réaménagée et sécurisée en vue de permettre exclusivement la desserte des constructions situées en bordure de la RD909.
- Selon les principes définis au document graphique de l'OAP, une liaison piétonne doit être aménagée d'Est en Ouest, longeant la rivière du Nant, sur laquelle peuvent se greffer plusieurs liaisons piétonnes en direction du centre-village et de la RD909.
- Un emplacement public de stationnement vélo doit également être créé.

Forme urbaine :

- En partie Est du site de l'OAP, les constructions doivent être implantées en partie amont du site, en bordure de la RD909, afin de dégager le long de la rivière du Nant une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions.
- Une attention particulière doit être portée quant à la qualité architecturale et environnementale des constructions et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés,
 - Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.
- Une attention particulière devra être portée sur le fait que les constructions se trouveront en bord de rivière et qu'il doit être évité de faire des constructions enterrées afin de garantir que l'effet poche d'eau ne se produise.
- Un terrassement engagé à proximité de la RD existante en surplomb (en appui sur un mur de soutènement) devra être diagnostiqué en tenant compte :
 - des ouvrages d'épaulement existants (constitution et niveaux de fondations/ancrages),
 - des réseaux existants sous chaussée,
 - des réseaux projetés éventuels,
 - des possibilités de concession pour tirantage si nécessaire (rapport distance/hauteur/présence de réseaux).
- Une vigilance doit être portée sur les implantations bâties afin de préserver le maintien des percées et des perspectives visuelles vers le paysage, notamment depuis les espaces publics et les voies structurantes.
- Préservation des bâtiments classés d'intérêt patrimonial au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme

Espaces collectifs et de stationnement :

- L'ouverture visuelle sur le clocher de l'Eglise et sur le grand paysage depuis la RD909 doit être maintenue. Les abords du mini-golf doivent être aménagés en espace vert.
- Les berges de la rivière du Nant doivent être revalorisées, voire renaturées, et permettre l'aménagement de la liaison piétonne envisagée d'Est en Ouest du site de l'OAP.
- En entrée Est du site de l'OAP, une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions doit être maintenue et aménagée, et ce en continuité du chemin piéton le long de la rivière du Nant ainsi qu'en direction du centre-village.
- Les abords des constructions ainsi que les espaces non bâtis doivent être maintenus en espaces verts sobrement aménagés et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

Programme de constructions :

- L'opération doit permettre :
 - En partie Est du site de l'OAP : la réalisation d'environ 35 logements, dont environ 60% seront des logements sociaux (locatif, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire, etc.).
- Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chaleur urbain (sauf impossibilité technique).

Echéancier et phasage :

En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à long terme et peut être composé d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 2



1. Programmation

- Programme mixte d'habitat et activités commerciales et/ou services

2. Principes d'aménagement généraux en matière de mobilité, de déplacements et d'accessibilité

- Principe de desserte principale à créer ou sécuriser
- Cheminement doux à conserver ou à créer

3. Principes d'aménagement généraux en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Espace à dominante végétale à conserver ou à créer
- Revalorisation des berges de la rivière du Nant
- Cônes de vue à préserver
- Bâtiments d'intérêt patrimonial

Les principes d'aménagement :

Pour le secteur S3 dédié au pôle d'équipements :

Accès et desserte :

- L'accès actuel principal au pôle d'équipements via la route de l'Ecole doit être préservé, aménagé et sécurisé pour les piétons et les véhicules.
- Des accès piétons via la route de l'Ecole et le chemin de La Croix doivent être aménagés, ainsi que le long de la RD909 au Sud.
- Un emplacement public de stationnement vélo doit également être créé.

Forme urbaine :

- Une attention particulière doit être portée quant à la qualité architecturale et environnementale des constructions et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés,
 - Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1,50 m par rapport au niveau de la RD 909 afin de préserver les vues depuis celle-ci.
- Les constructions doivent respecter le principe « d'effacement » dans la pente, de discrétion de l'architecture et de végétalisation des toitures afin de limiter les incidences paysagères et de les inscrire dans le décor naturel du secteur.

Espaces collectifs et de stationnement :

- Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont. La végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- Les espaces naturels sur le secteur le plus à l'ouest doivent faire l'objet d'une préservation maximale.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre la réalisation d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles et d'une halte-garderie liée à l'activité touristique et d'un pôle petite enfance (crèche, halte-garderie, centre de loisirs, accueil périscolaire).

Echéancier et phasage :

En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à court terme et de préférence avec une unique opération d'aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 3



1. Programmation

 Programme d'équipement d'intérêt collectif et service public

2. Principes d'aménagement généraux en matière de mobilité, de déplacements et d'accessibilité

 Principe de desserte principale à créer ou sécuriser

 Cheminement doux à conserver ou à créer

OAP 2 : CHAMP GIGUET

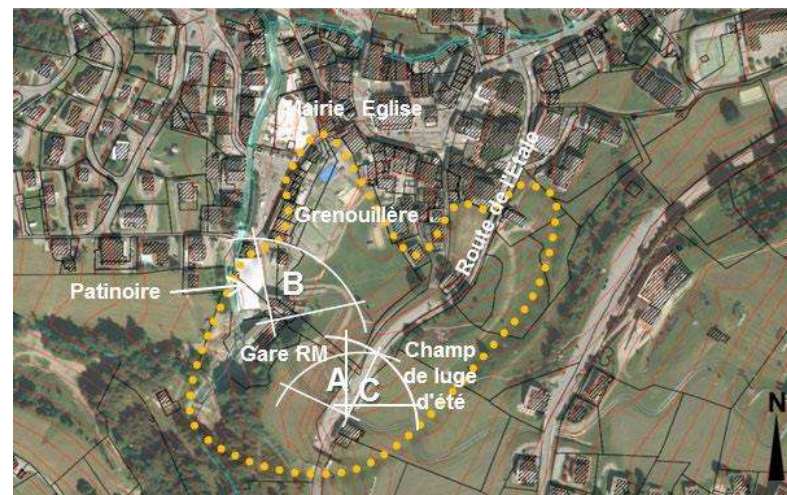
Le site :

Un vaste espace s'étendant sur 6 ha environ au Sud du cœur du village. Il s'agit d'un secteur non bâti, supportant des espaces d'usage public, mais dont la commune n'a pas l'entière maîtrise foncière :

- En partie Nord (Champ Giguët), en contact direct avec le cœur historique du village, la grenouillère, des espaces d'animation et d'activités de plein air.
- Au Sud des pistes de ski et de luge d'été.

De surface plane au Nord, sa pente orientée Sud-Est s'accroît de part et d'autre de la route de l'Étalle. Ce secteur est particulièrement stratégique, de par :

- Sa situation au cœur et aux abords Sud du village, qui en fait le principal espace d'animation.
- Sa proximité des infrastructures de ski (départ RM) et des équipements (patinoire, club des sports...).
- Le panneau paysager ouvert sur la pente (piste de ski en hiver, espace enherbé en été) depuis le cœur du village, inclus dans un périmètre de protection des sites inscrits.



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit de :

- Valoriser sur le Champ-Giguet les espaces du front de neige, et destinés aux loisirs et aux évènements toutes saisons, afin de pérenniser, voire de renforcer l'animation de la station.
- Préserver depuis le Champ-Giguet, le panneau paysager constitué par l'espace ouvert situé en amont de la route de l'Etale, à vocation de loisirs de plein-air.
- Sécuriser et développer les liaisons piétonnes.
- Sécuriser les pistes de ski, de VTT et l'accès à la grenouillère de Beauregard.

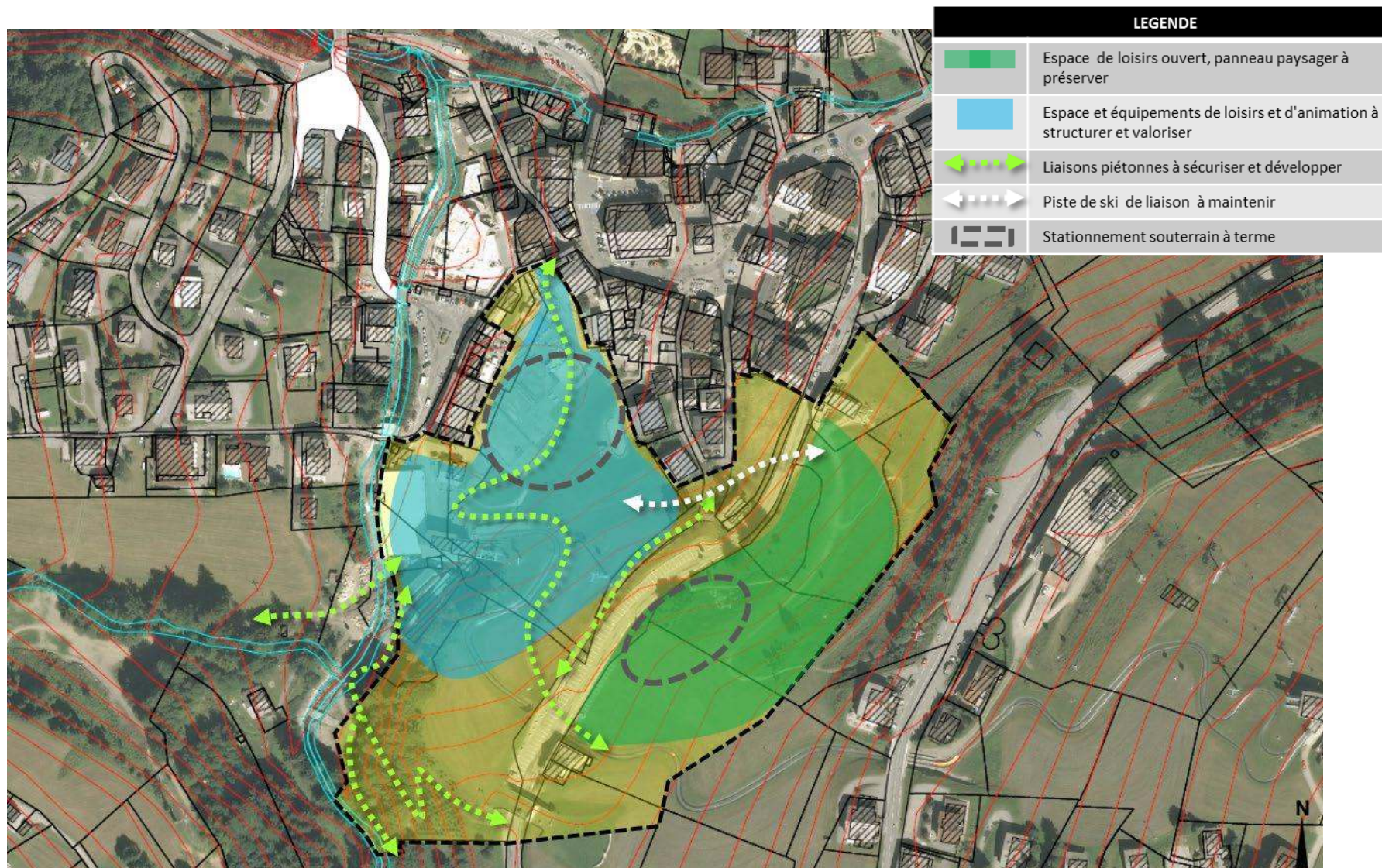
L'aménagement de ces secteurs doit permettre de poursuivre les objectifs suivants définis au PADD :

- « Répondre aux besoins de proximité en termes de services, d'équipements et d'infrastructures »,
- « Valoriser les qualités d'ambiance du village »,
- « Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été »,
- « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station ».

Les principes d'aménagement :

- L'espace de loisirs (aire de jeux, grenouillère) doit être aménagé et valorisé, et réservé aux évènements toutes saisons. Le parti d'aménagement doit également permettre d'améliorer la lisibilité de cet espace depuis le centre-village.
- Des liaisons piétonnes sécurisées doivent être mises en œuvre, notamment en traversée de la route de l'Etale et avec le centre-village.
- Les pistes de ski, de VTT et l'accès à la grenouillère de Beauregard doivent être sécurisés et la piste de liaison entre le Crêt du Merle et Champ Giguet doit être pérennisée.
- En amont de la route de l'Etale, le caractère ouvert et naturel de l'espace de loisirs doit être préservé, en tant que panneau paysager fortement perçu depuis le centre-village.
- Des parkings souterrains publics peuvent être aménagés, dont celui situé sous l'emprise du site inscrit, qui fera l'objet d'une attention particulière du point de vue de l'insertion dans le site, en lien avec l'autorité compétente.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

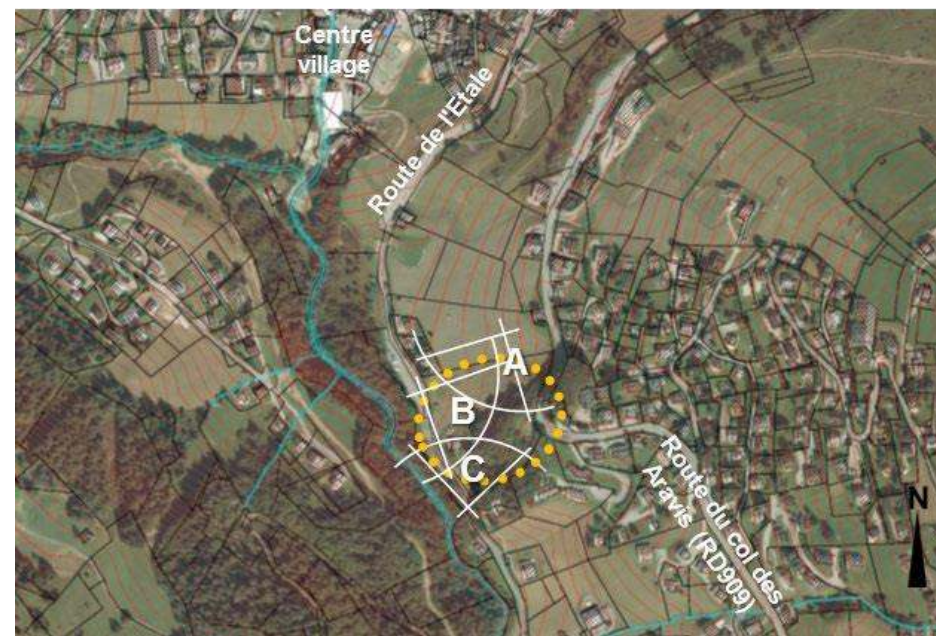


OAP 3 : LE CLOS

Le site :

Un tènement d'environ 1,8 ha, en pente orientée Ouest, situé au Sud du village, en entrée de la vallée des Aravis. Il est délimité à l'Ouest par la route de l'Etale et à l'Est par la route du col des Aravis. Il jouxte à l'Est et au Sud-Est des secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire, et s'insère en continuité d'un front faiblement bâti développé à l'amont de la route de l'Etale.

Il est boisé en partie Sud, entretenu en pré de fauche en partie Nord et supporte deux constructions de type chalet le long de la route de l'Etale.



Les enjeux d'aménagement :

- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat pour ce secteur au Sud du village.
- Promouvoir une mixité sociale de l'habitat au sein de l'opération, notamment développer le logement saisonnier.
- Développer des espaces collectifs de qualité, au profit du cadre paysager de l'opération, et de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager.
- Développer les liaisons piétonnes.

L'aménagement de ces secteurs doit permettre de poursuivre les objectifs suivants définis au PADD :

- « Favoriser la réhabilitation et le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population »,
- « Répondre aux besoins de proximité en termes de services, d'équipements et d'infrastructures »,
- « Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace »,
- « Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation ».

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Un accès automobile doit être mis en œuvre depuis la route de l'Etale, voire un second accès depuis la route du col des Aravis, dont la sécurité sera étudiée en relation avec le service gestionnaire de la voie.
- Des cheminements piétons sécurisés sont à positionner :
 - entre la route du col des Aravis et la route de l'Etale,
 - le long des routes du col des Aravis et de l'Etale.

Forme urbaine :

- Les constructions doivent s'implanter prioritairement en partie amont et Est du site, en continuité de l'urbanisation existante, sous la forme d'une organisation compacte et devant limiter en surface l'emprise des voiries et du stationnement.
- Il doit être recherché une adaptation des constructions à la pente du terrain. Ces dernières doivent être implantées globalement dans le sens de la ligne de pente, ou parallèlement aux courbes de niveaux. L'orientation des faîtages des constructions doit être majoritairement celle de la ligne de pente.
- L'implantation des constructions doit permettre de préserver des boisements au Sud du site.
- Les constructions à vocation dominante d'habitat collectif doivent s'implanter en partie Ouest du site de l'OAP (à savoir en partie basse). Leur gabarit ne doit pas excéder R+2+C.
- Les constructions à vocation dominante d'habitat intermédiaire à individuel doivent s'implanter en partie Est du site de l'OAP (à savoir en partie amont). Leur gabarit ne doit pas excéder R+1+C.

RDSCS : rez-de-chaussée surélevé
 RDC : rez-de-chaussée
 1 : nombre d'étages
 C : combles

Espaces collectifs et de stationnement :

- Une partie de la frange Nord de l'opération, ainsi qu'une bande d'une largeur minimale de 10 m entre la route de l'Etale et les constructions, doivent être maintenues en espace engazonné sans élément arboré, permettant de mettre en scène depuis le site de l'Etale le front bâti aval de l'opération.
- L'aménagement doit prendre en compte et préserver des boisements au Sud du site.
- Les aménagements doivent poursuivre des objectifs d'adaptation au terrain naturel et d'intégration paysagère.
- La simplicité des aménagements doit être la règle, les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales, et privilégier la biodiversité (autant que possible, les espaces verts doivent être maintenus en espace engazonné sans élément arboré).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et plantées (la hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles).
- Un espace collectif de type placette doit être aménagé en bordure de la route de l'Etale, au Nord-Ouest du secteur.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront dirigées vers un bassin de rétention à aménager, en partie basse, à l'Ouest du secteur.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 70 logements, avec une part de mixité sociale dans la production des logements conforme au règlement du PLU.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



A TITRE ILLUSTRATIF
(Esquisse non opposable)



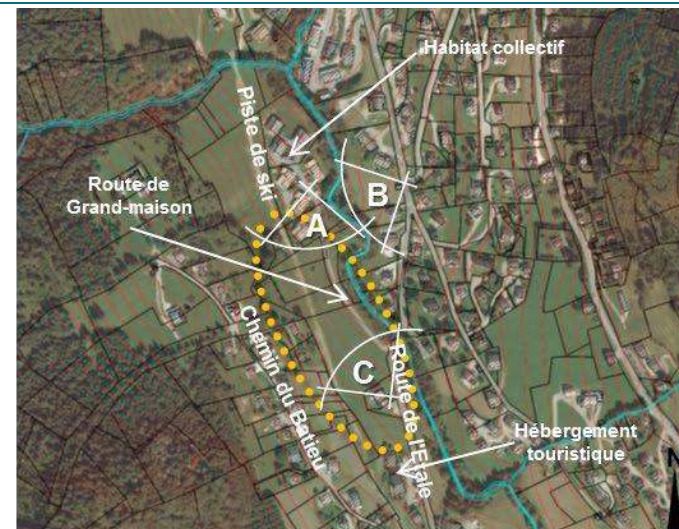
OAP 4 : GRAND-MAISON

Le site :

Un espace non bâti d'environ 1,5 ha, situé dans la vallée des Aravis, en interstice au sein du secteur urbanisé de Grand-Maison.

Il s'agit d'un pré de fauche en pente orientée vers l'Est surplombant le torrent du Nom, dont les abords sont classés à risque fort au PPR.

Il est délimité à l'Est par la route de Grand-Maison et la route de l'Etale, jouxte au Nord un secteur d'habitat collectif, et est bordé à l'Ouest par une piste de ski, au-delà de laquelle s'étend un secteur résidentiel de faible densité, implanté de part et d'autre du chemin du Batieu. Au Sud est située une résidence de tourisme social.



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit d'optimiser cet espace interstitiel pour le renforcement de l'habitat en continuité de l'existant, ainsi que le développement de la structure de tourisme social existante, afin de poursuivre les objectifs définis au PADD, de :

- « Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population »,
- « Répondre aux besoins de proximité en termes de services, d'équipements et d'infrastructures »,
- « Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace »,
- « Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation »,
- « Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique ».

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- La desserte véhicules doit s'organiser à partir :
 - Pour le secteur S1 : d'un ou deux accès, sécurisés, sur la route de Grand-Maison.
 - Pour le secteur S2 : de la structure d'hébergement touristique existant au Sud, sans création de nouvel accès.
- Un liaisonnement piéton sécurisé doit être aménagé, le long de la route de Grand-Maison et depuis le domaine skiable en direction du secteur de Gotty.

Forme urbaine :

- Les constructions et aménagements doivent s'implanter sous la forme d'une organisation compacte et devant limiter en surface l'emprise des voiries et du stationnement.
- Il doit être recherché une adaptation des constructions à la pente du terrain, dans le respect des limites et de la fonctionnalité de la piste de ski. Ces dernières doivent être implantées globalement dans le sens de la ligne de pente, ou parallèlement aux courbes de niveaux. L'orientation des faîtes des constructions doit être majoritairement celle de la ligne de pente.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+2+C dans le secteur S1 et RDC ou RDCS+3+C dans le secteur S2.
- Dans le secteur S1 : les constructions à vocation dominante d'habitat, doivent être de type collectif à individuel groupé.

RDCS : rez-de-chaussée surélevé
 RDC : rez-de-chaussée
 1 : nombre d'étages
 C : combles

Espaces collectifs et de stationnement :

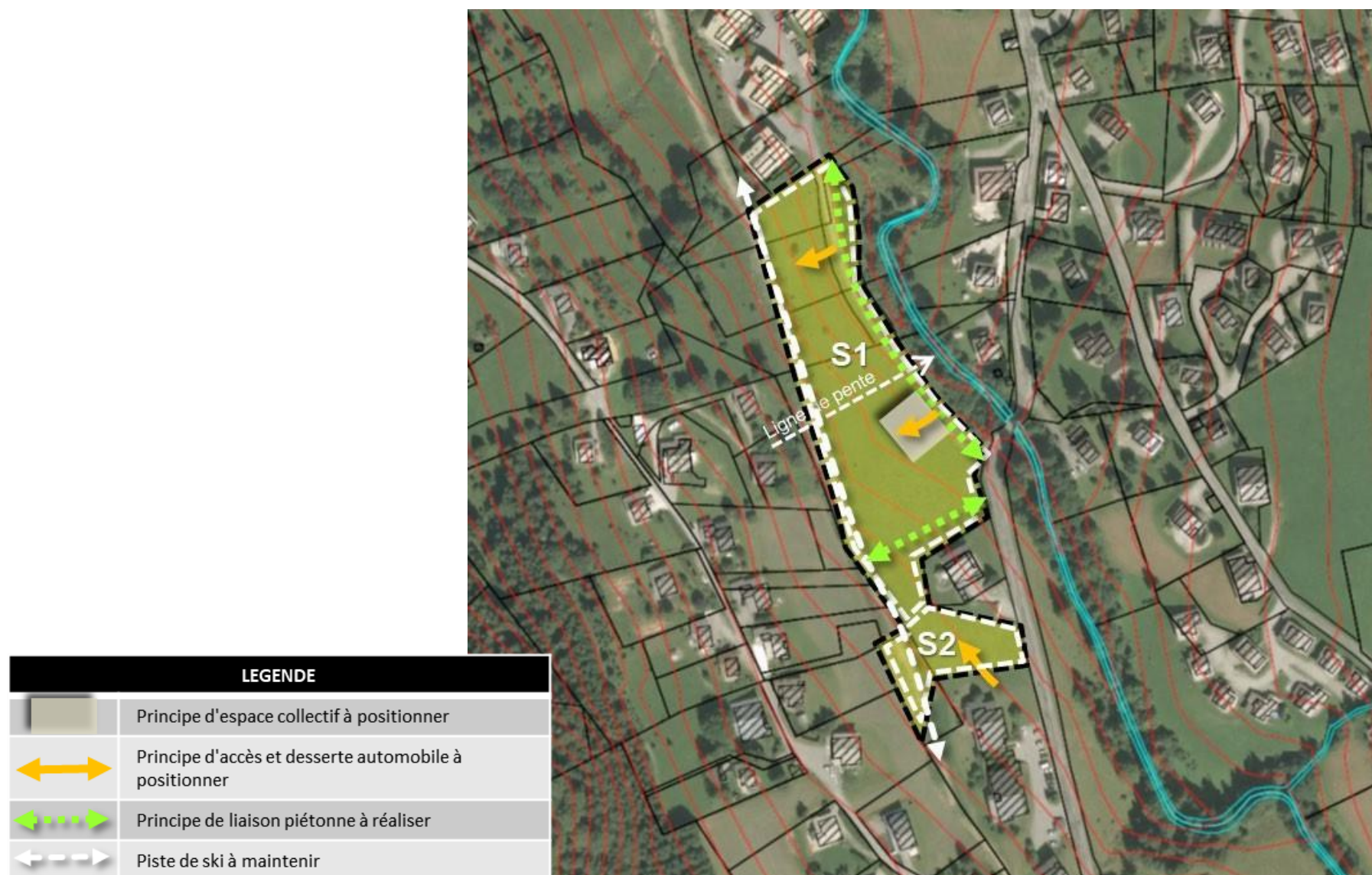
- Les espaces de stationnement extérieurs des opérations doivent être accessibles aux visiteurs.
- Une armature d'espaces verts et communs doit être mise en œuvre. La simplicité des aménagements doit être la règle et les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales. La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles.
- Dans le secteur S1 : un espace collectif de type placette ou espace vert d'une superficie minimum de 250 m² doit être positionné et aménagé.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre :

- Dans le secteur S1 : la réalisation d'au minimum 45 logements, avec une part de mixité sociale dans la production des logements conforme au règlement du PLU.
- Dans le secteur S2 : l'extension de la structure d'hébergement touristique existante, comprenant ses services et ses logements pour le personnel.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



OAP 5 : COL DES ARAVIS

Le site :

Le col des Aravis est situé au Sud-Est du territoire de La Clusaz, ainsi que sur la commune de La Giettaz, et correspond à un vaste et profond replat entaillant la chaîne des Aravis.

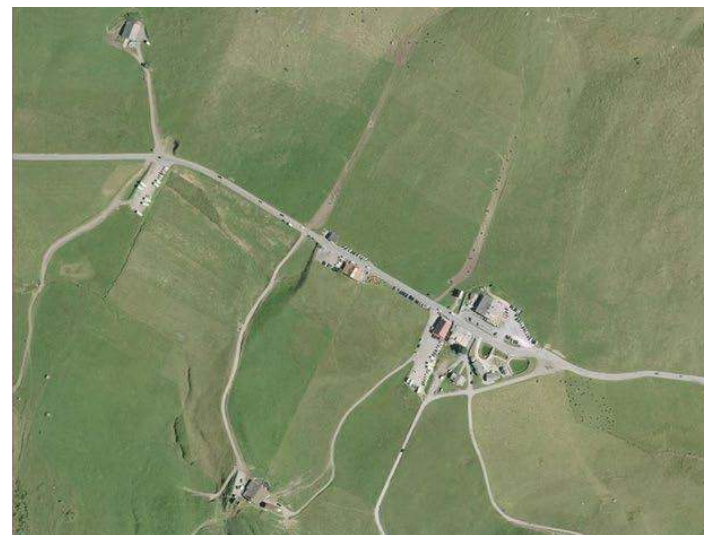
Il s'agit d'un lieu de passage historique, traversé par la route des Aravis.

L'occupation ancienne de ce site est liée à la fréquentation du col comme lieu de passage, mais également à sa topographie douce, qui a favorisé l'implantation d'alpages. En témoignent le patrimoine bâti encore présent (chalets d'alpages, chapelle Sainte-Anne), et les vastes espaces encore entretenus par l'agro-pastoralisme.

La douceur de ce paysage agro-pastoral, contrastant avec les pentes abruptes et minérales le surplombant, mais également le point de vue qu'il offre sur le Mont-Blanc, font du col des Aravis un important site touristique, dont la fréquentation a laissé son empreinte.

Ainsi, les aménagements (parkings) et occupations commerciales induisent une certaine perte d'authenticité de ce paysage agro-pastoral d'origine, qui pourrait être mieux organisé et valorisé.

D'importantes zones humides sont également répertoriées au Sud de la route des Aravis.



Le site :

Un paysage de col de montagne, composé de prairies d'alpage dépourvues de végétation haute.

Un milieu ouvert offrant des perspectives remarquables sur le grand paysage, avec des sensibilités visuelles très fortes.

La topographie caractérisée par les plissements du sol, formant des ondulations naturelles.



Le site :

La présence de zones humides, qui ont fait l'objet d'une expertise en juillet 2015, permettant de les délimiter et caractériser.



Photo 1 Vues de la ZH située au Nord-Ouest



Photo 2 Vues de la ZH principale située au col



Photo 3 A gauche, zone humide à l'extrémité Sud-Est
A droite, vue sur l'extrémité Est du Col



Le site :

Une forte fréquentation touristique,

Quelques espaces de stationnement, peu optimisés et ne répondant pas aux besoins, induisant un stationnement linéaire en bord de voie,

Une perte de lisibilité paysagère et des problèmes de sécurité pour les visiteurs.



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit de prévoir le réaménagement du col des Aravis, en concertation avec la commune de La Giettaz, afin d'encadrer et sécuriser l'importante fréquentation touristique de ce site emblématique et, ainsi, sauvegarder ses qualités paysagères et naturelles, qui fondent son attractivité.

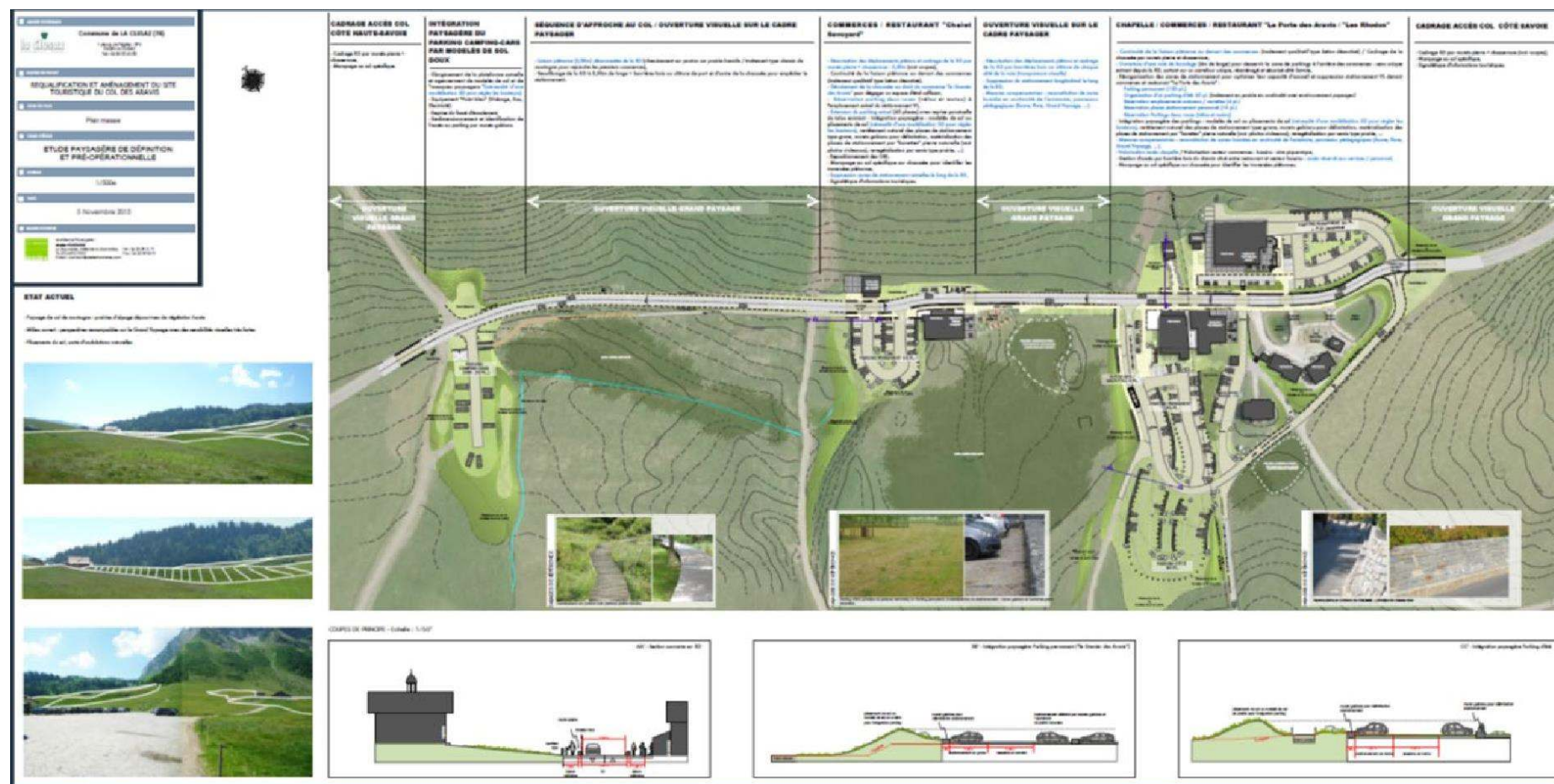
Ce projet répond à de multiples objectifs définis au PADD :

- « *Soutenir la diversité de l'économie locale* »,
- « *Protéger et valoriser le paysage et le patrimoine agro-pastoral de la station village* »,
- « *Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été* »,
- « *Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station* »,
- « *Préserver les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces* »,
- « *Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes* »,
- « *Valoriser les sites emblématiques de la commune* »,
- « *Renforcer l'accessibilité maîtrisée aux espaces naturels* ».

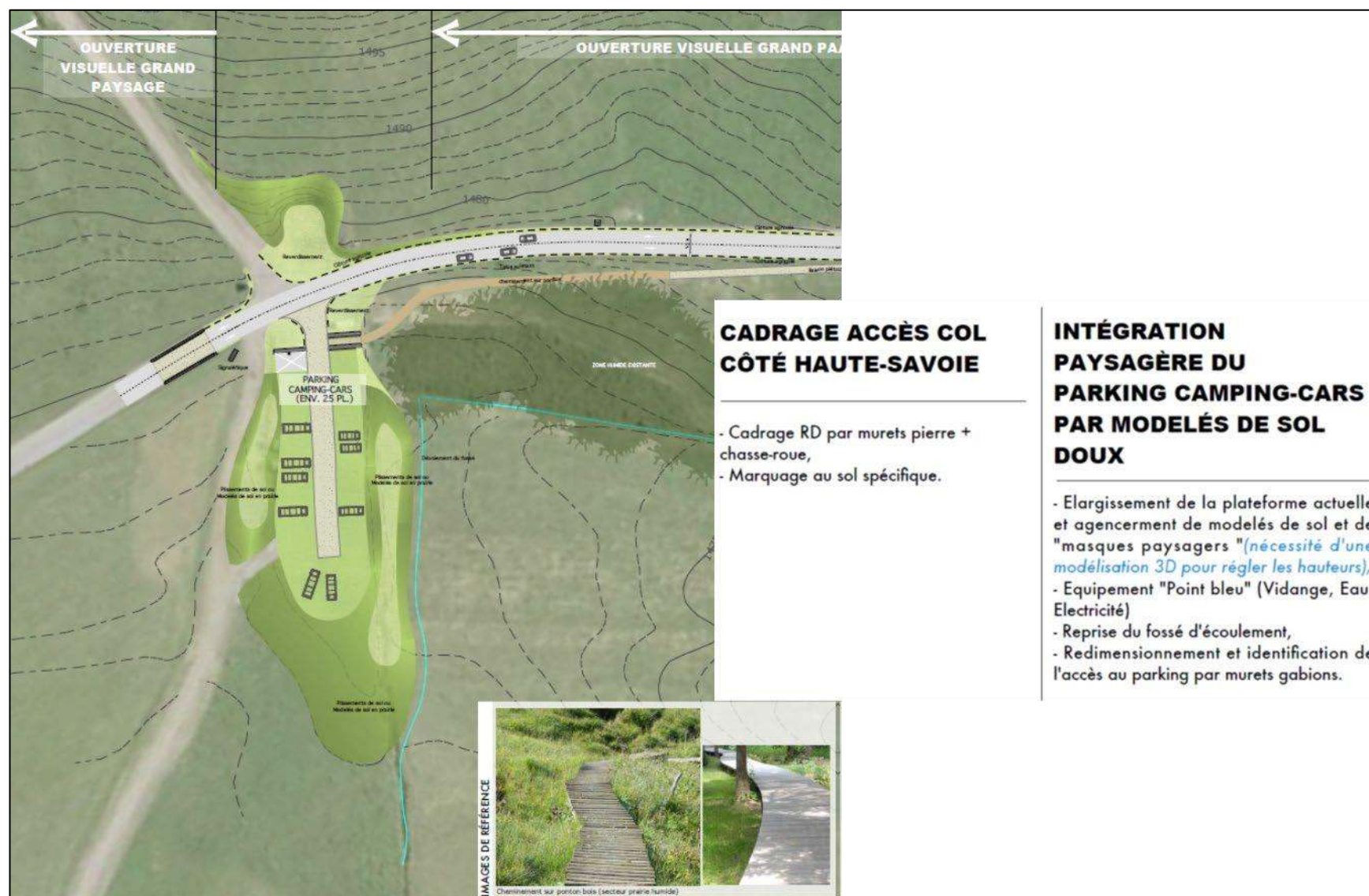
Les principes d'aménagement :

- Préserver le caractère naturel et agropastoral ouvert du col.
- Dégager et valoriser les vues sur les avant-plans et les perspectives lointaines.
- Valoriser les éléments patrimoniaux (en particulier les abords de la chapelle).
- Améliorer la perception des éléments non patrimoniaux (mais représentatifs du col), par l'homogénéisation progressive du bâti (couleurs, matériaux, enseignes...).
- Valoriser les espaces publics, en privilégiant la simplicité des aménagements :
 - Réorganiser le stationnement afin de limiter son impact, supprimer le stationnement linéaire, aménager des aires naturelles de stationnement ponctuelles répondant à la fréquentation de pointe.
 - Développer et sécuriser les espaces et parcours piétons.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



OAP 6 : EST DU CENTRE-VILLAGE

Le site :

Un secteur d'environ 0,23 ha, en pente orientée Sud, il surplombant la RD909, aux abords Ouest immédiats du rond-point de Lourdes.

Un bâtiment de faible volumétrie occupe la partie basse du secteur, qui comporte un espace non bâti à l'amont.

Bien que de faible superficie, sa situation en partie Est du centre-village, dans le prolongement du linéaire commercial bordant la RD909 au Nord, en fait un espace stratégique pour le renforcement des fonctions villageoises de la Clusaz, dont l'hébergement hôtelier, et sa structuration urbaine.

Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit d'encourager une opération de renouvellement urbain pour la structuration du centre-village et le confortement de l'activité hôtelière, voire du logement collectif.



Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- La desserte véhicules doit s'organiser à partir de l'accès existant sur la RD909, en limite Ouest du secteur.
- Une desserte piétonne sécurisée, prenant accès sur la RD909, doit desservir le cœur de l'opération.

Forme urbaine :

- En partie basse, le bâti doit être ordonnancé de manière à prolonger le front bâti situé à l'Ouest. Il sera porté une attention particulière au traitement de la façade située le long de la RD909.
- En partie haute, il doit être recherché une adaptation du bâti à la pente du terrain. Ce dernier doit être implanté globalement dans le sens de la ligne de pente, ou parallèlement aux courbes de niveau. L'orientation des faîtages des constructions doit être majoritairement celle de la ligne de pente.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+3+C et dans le cas de logements, être de type collectif.

RDCS : rez-de-chaussée surélevé
RDC : rez-de-chaussée
1 : nombre d'étages
C : combles

Espaces collectifs et de stationnement :

Toutes les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération doivent être aménagées en souterrain.

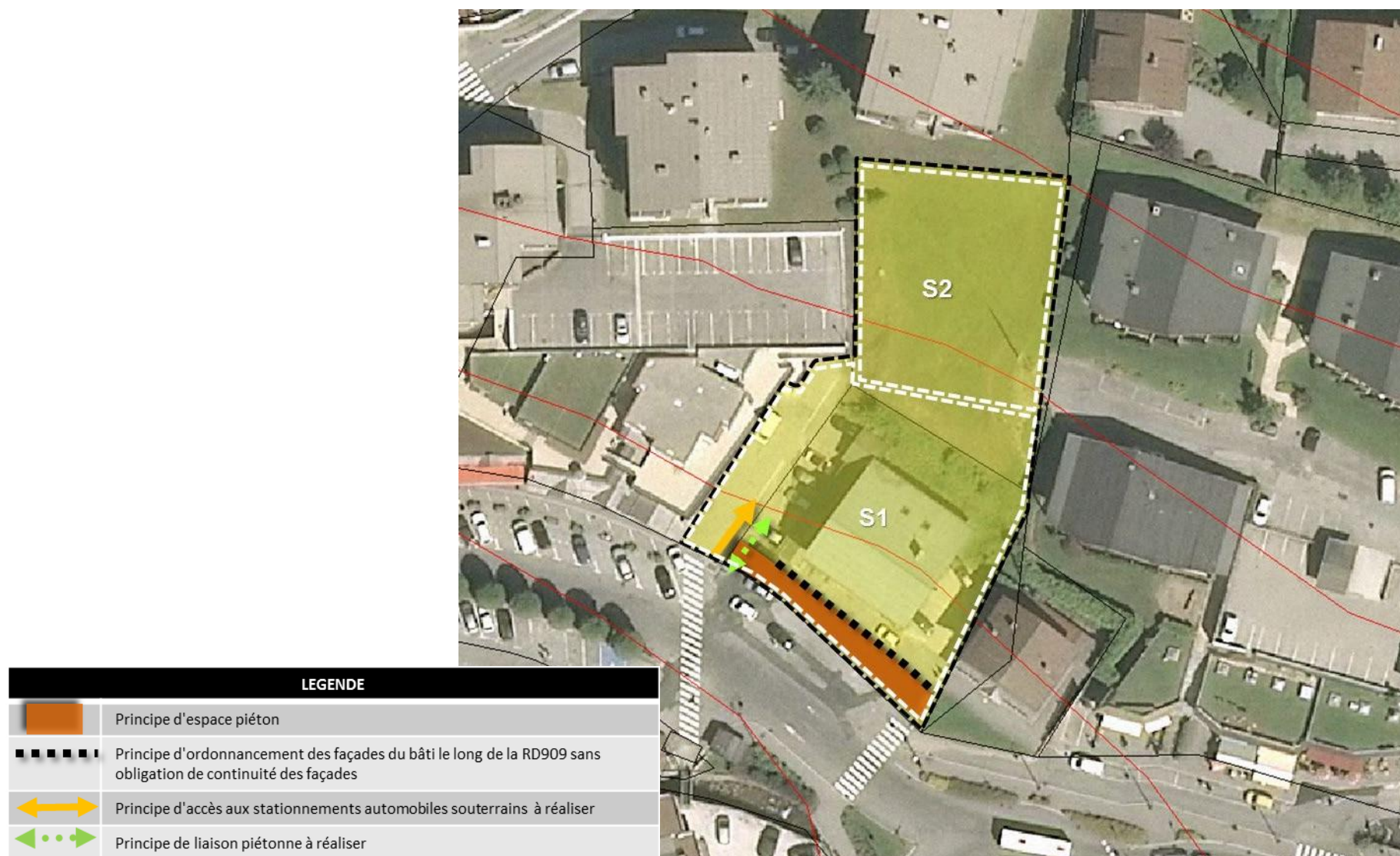
Programme de constructions :

Le secteur S1 est destiné à l'implantation d'une structure hôtelière et au logement de son personnel saisonnier. Le

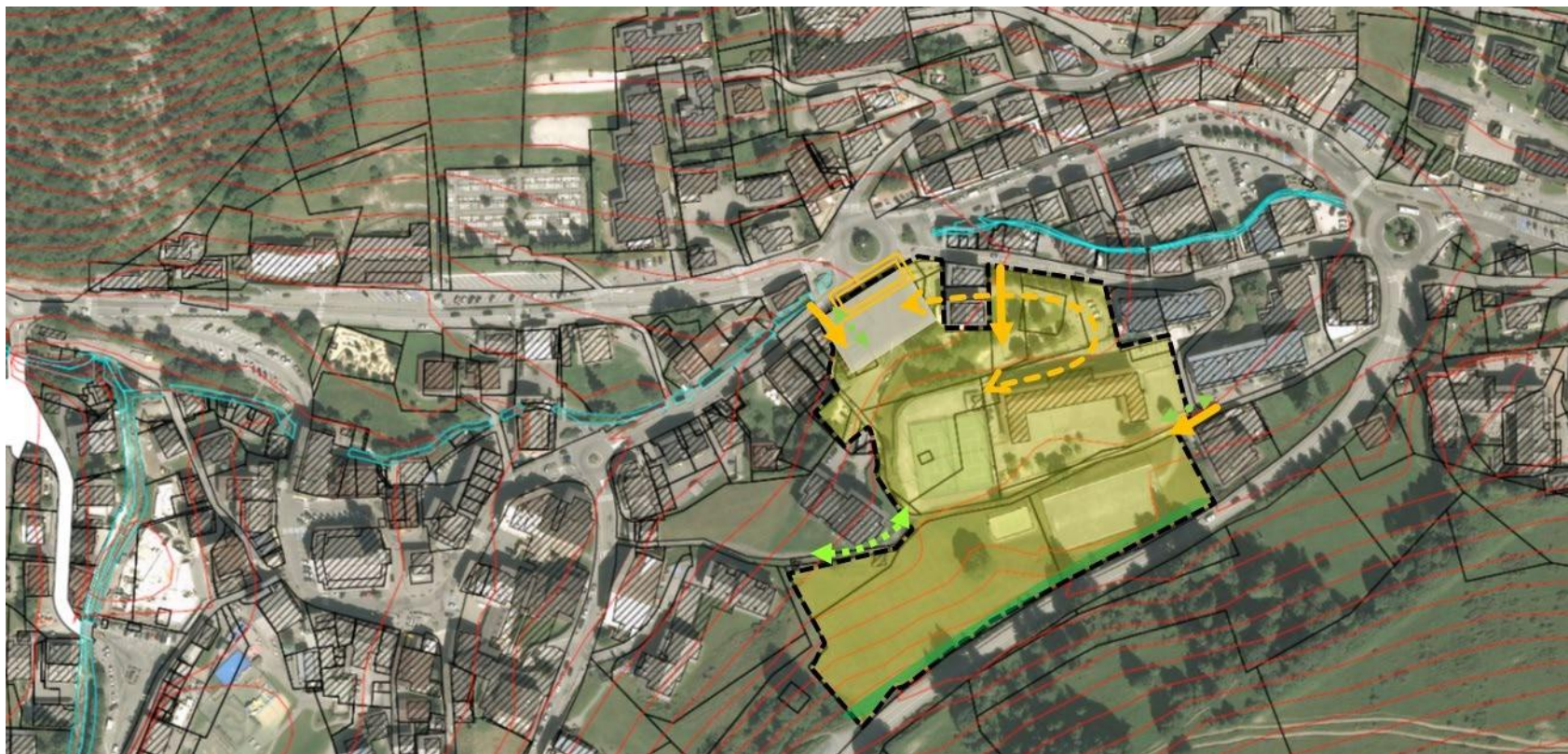
secteur S2 est destiné :

- soit à l'implantation d'une structure hôtelière,
- soit à une opération de logements. Dans le cas d'une opération de logements autres que ceux destinés au logement des travailleurs saisonniers, l'opération doit permettre la réalisation d'une part de mixité sociale dans la production des logements conforme au règlement du PLU.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Secteur S2



LEGENDE	
	Espace vert à préserver
	Esplanade publique à aménager
	Principe d'accès et desserte automobile à réaliser
	Desserte actuelle du secteur à aménager et sécuriser pour les équipements publics actuels et futurs
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Carrefour à réaménager, espace public à valoriser

**A TITRE ILLUSTRATIF : Le centre-village
(Esquisse non opposable)**

