

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAMOËNS

Plan Local d'Urbanisme



« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 03. Novembre 2025. »

Le Maire,



5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

SAMOËNS

N o v e m b r e 2 0 2 5

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'Article L151-6 du Code de l'Urbanisme définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Puis l'article L151-7 définit le contenu potentiel de ces OAP :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

EFFETS JURIDIQUES

Les OAP sont ainsi des zooms particuliers qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs stratégiques de la commune.

Elles sont rédigées en cohérence avec le PADD.

Dans la commune de SAMOËNS, elles sont de type sectoriel et sont localisées sur trois sites de la commune :

- le centre bourg
- le secteur des Chenets en entrée de commune depuis Verchaix
- le plateau des Saix.

Les OAP sont par ailleurs une pièce à part entière du dossier de PLU, opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes au règlement et à ses documents graphiques.***

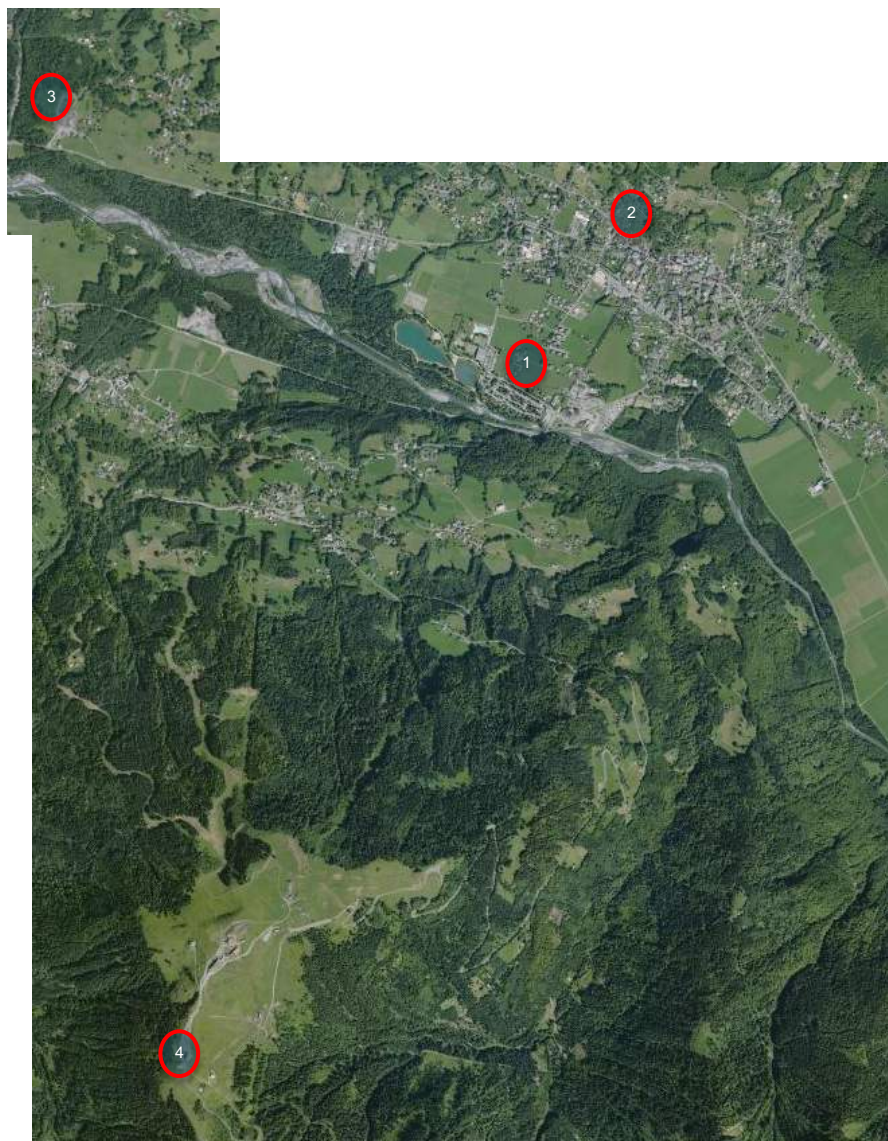
*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.***

Les OAP permettent ainsi de définir des règles d'aménagement au travers de schémas qui s'imposeront en terme de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.

Il est néanmoins rappelé que les schémas proposés ci-après restent des schémas de principe dont « l'esprit » doit être respecté, c'est à dire que la représentation reste indicative et ne doit en aucun cas faire l'objet d'une application littérale.

En effet, il est demandé par les services de l'État de proposer des OAP relativement détaillées avec des hypothèses d'implantation des bâtiments. Ces hypothèses sont bien évidemment données à titre indicatif et illustrent ce que pourrait être l'aménagement du secteur, mais ne reposent pas sur des études approfondies de faisabilité.

REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP



SECTEURS SOUMIS À OAP

1. Densification du centre bourg – Secteur des Drugères/ La Glière
2. Densification du centre bourg – Secteur de Lévy
3. Extension de la zone artisanale des Chenets
4. Restructuration du secteur des Saix d'en Haut



Source : Google Earth

OAP N°1
DENSIFICATION DU CENTRE BOURG – SECTEUR DES DURGERES/ LA GLIERE

SITUATION

La première orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur des Drugères/ La Glière, situé au sud du village de SAMOËNS.

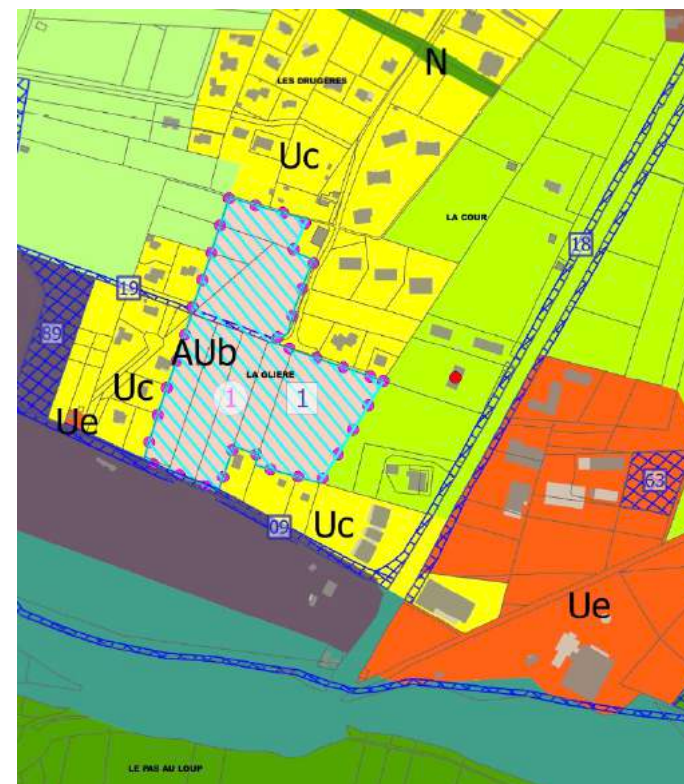
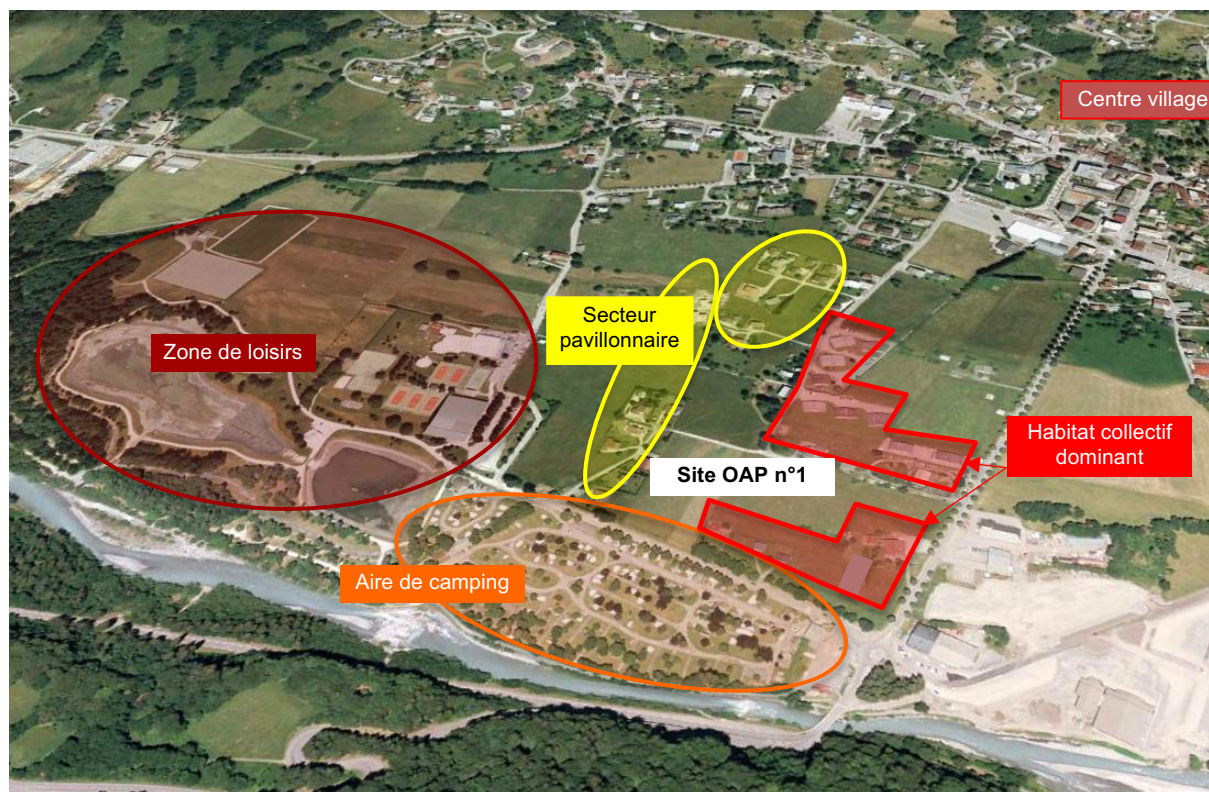
Il est encadré au nord par du tissu pavillonnaire, à l'Est par de l'habitat collectif ainsi que la haie de Tilleul qui conduit au centre, au sud par l'aire de Camping et à l'ouest par quelques habitations individuelles puis par un secteur d'équipement d'intérêt général et collectif : Espace du Bois aux Dames, tennis, zone de loisirs, etc.

Ce secteur est situé en entrée de commune depuis Morillon.

PREVISION DU PLU

Le secteur des Drugères/ La Glière est une zone d'urbanisation future dont le développement nécessite d'être encadré par des principes d'aménagement.

Elle est classée en zone AUb et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par diverses contraintes présentées ci-après.



OBJECTIFS ET ENJEUX

Ce tènement d'environ 2,8 ha constitue la principale zone d'extension de l'urbanisation du bourg de SAMOËNS. Il devra donc permettre l'accueil de nombreux logements et offrir des typologies d'habitat diversifiées complémentaires à celles présentes dans ce quartier.

Il devra par ailleurs permettre d'établir des connexions sécurisées entre le centre village et la base de loisirs.

A ce titre, les élus ont souhaité profiter de cet aménagement futur pour développer le réseau de voies piétons cycles et conforter l'offre en modes doux au sein de la commune.

C'est pourquoi la rue des Drugères restera une impasse pour les véhicules et que seules les voies douces traverseront les opérations de logements.

POTENTIEL D'ACCUEIL

Le tènement concerné a une surface d'environ 2,8 ha.

Les densités minimales imposées au sein de l'OAP n°1 sont de 45 logements/ha pour les secteurs d'habitat collectif (surface d'environ 19'500 m²) et de 30 logements/ha pour les secteurs destinés à accueillir de l'habitat intermédiaire (surface d'environ 8'500 m²).

Le potentiel d'accueil de ce futur quartier est donc d'environ 114 logements (88 en logements collectifs et 26 en logements intermédiaires). 25% de logements sociaux devront être intégrés à l'opération soit environ 35 logements.



SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma de principes ci-dessous permet de définir les grandes orientations pour l'aménagement du secteur de densification des Drugères/ La Glière.



PRINCIPES D'URBANISATION

Le schéma ci-dessous propose à **titre indicatif et non réglementaire** une hypothèse d'implantation des constructions dans les deux secteurs A et B concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 des Drugères/ La Glière.



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'urbanisation future devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

Il est aménageable en deux phases distinctes l'une de l'autre (A et B) dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de chaque phase sont réalisées et prennent en compte les dispositions mentionnées dans les chapitres ci-dessous.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'urbanisation future de l'OAP n°1 devra être édifée principalement sous forme d'habitat collectif (repères 1) dans le secteur A et sous forme d'habitat intermédiaire (repères 2) dans le secteur B.

La densité attendue sur le secteur A de l'OAP n°1 est de 45 logements par hectare minimum. Celle attendue sur le secteur B est de 30 logements minimum par hectare.

Une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions est attendue avec notamment la création de marges vertes ou espaces tampons aux pourtours des opérations qui assureront la transition avec le tissu urbain existant, composé principalement d'habitat individuel.

Par ailleurs, des espaces paysagers permettront de mettre en valeur les futurs cœurs d'îlots.

Les futures constructions devront enfin être implantées de manière à maintenir les percées et les vues sur le grand paysage de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de garantir une mixité de l'habitat sur la commune, une servitude de mixité sociale de 25% est imposée sur le secteur, qui devra ainsi accueillir des logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale de l'urbanisation

Les projets devront être conçus de manière à prendre en compte non seulement les vues sur le grand paysage de SAMOËNS, mais également l'orientation et le choix des matériaux des bâtiments, qui devront conduire à une économie des ressources énergétiques.

De plus, les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essence locales est obligatoire.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Le schéma de principes de l'OAP n°1 mentionne les principes d'accès des secteurs A et B depuis les voies principales de SAMOËNS.

Pour le secteur A, l'accès se fera depuis la Voie communale n°8. Pour le secteur B, l'accès sera réalisé par la rue des Drugères.

Ces accès devront être conçus de manière à assurer une sécurisation des déplacements dans les zones de logements tout en limitant les surfaces de voiries.

Les opérations devront présenter pour chaque secteur un maillage de voies piétons cycles permettant de compléter le réseau en direction du centre village, de la base de loisirs et du camping du Giffre.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble du secteur concerné par l'OAP n°1.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface devront être végétalisés et conçus de préférence en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun sont assurés par la ligne Lisha 94 de Cluses à Sixt. Les projets sont situés à quelques minutes à pieds de l'arrêt du Grand Massif express pour le secteur A ou de la Gare routière pour le secteur B.

OAP N°2

DENSIFICATION DU CENTRE BOURG – SECTEUR DE LEVY

SITUATION

La seconde orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur de Lévy, situé au nord-ouest du cœur de village, en limite du Jardin botanique La Jaÿsinia.

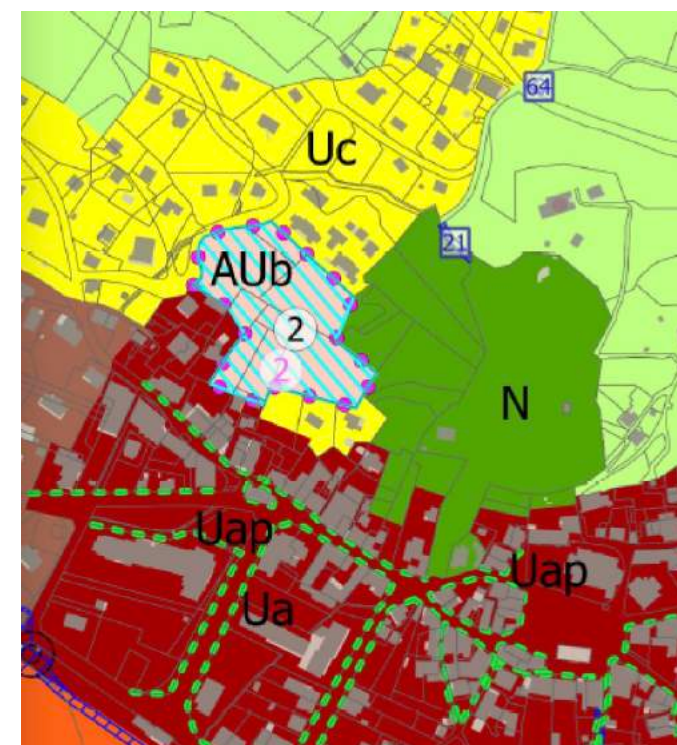
Ce tènement localisé dans l'hyper centre est implanté entre une récente opération de logements collectifs et l'habitat dense du bourg.



PREVISION DU PLU

Ce secteur d'une superficie non négligeable a été classé en zone d'urbanisation future AUb au sein du PLU.

Son ouverture à l'urbanisation est de fait conditionnée au respect d'un certain nombre de principes d'aménagement.



OBJECTIFS ET ENJEUX

Ce tènement de près d'un hectare constitue également une zone stratégique pour l'extension de l'urbanisation du centre bourg de SAMOËNS.

Il devra permettre l'accueil de logements intermédiaires avec des typologies d'habitat qui permettront de faire le lien entre le tissu dense à la fois de l'opération de logements collectifs de Lévy et du centre bourg, ainsi que le tissu d'habitat individuel qui vient border ces secteurs.

Par ailleurs, la topographie du terrain rend son accessibilité contraignante c'est pourquoi l'OAP n°2 devra également permettre d'encadrer la desserte de la zone.

Enfin, le site concerné est limitrophe du Jardin de La Jaÿsinia et des connexions piétonnes devront être maintenues, voire créées, en direction de ce pôle d'accueil de la clientèle touristique de la station.

SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma ci-contre illustre les grands principes d'aménagement du secteur de Lévy et est complété par les conditions d'ouverture à l'urbanisation qu'il est impératif de respecter en terme de compatibilité.

Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.



LEGENDE

- Constructions de type habitat intermédiaire
- Respect des principes de desserte de la zone : accès possibles soit par flèches, soit le long de l'ensemble du tracé rouge
- Préservation d'un accès technique au laboratoire
- Mise en valeur du cœur de l'opération par un espace paysager supports de lien social
- Desserte qualitative des constructions
- Exemple de stationnements végétalisés
- Protection du glacis sur le flanc ouest du jardin de la Jaÿsinia – zone non aedificandi

POTENTIEL D'ACCUEIL

Le tènement concerné par l'OAP n°2 a une surface d'environ 9'900 m². La densité minimale imposée est de 35 logements/ha pour cette zone d'habitat intermédiaire.

Le potentiel d'accueil minimal du secteur de Lévy est donc de 35 logements dont 7 logements en accession sociale.

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'urbanisation future devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

Néanmoins, il pourra si nécessaire être aménagé en plusieurs phases urbanisables indépendamment les unes des autres dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP n°2 est destinée à accueillir une ou plusieurs opérations d'habitat intermédiaire, avec une densité minimale de 35 logements par hectare.

L'insertion des constructions dans l'environnement paysager et bâti se fera au travers d'une implantation qualitative des futurs bâtiments. Ces derniers devront s'organiser autour d'un espace commun végétalisé qui soit support de lien social et qui ménage les vues sur le grand paysage.

Le projet devra ensuite gérer la transition avec le site de la Jaÿsinia, avec la création d'une circulation piétonne.

Il s'agira enfin de traiter l'interface avec l'habitat limitrophe.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de garantir une mixité de l'habitat sur la commune, une servitude de mixité sociale de 20% est imposée sur le secteur, qui devra ainsi accueillir quelques logements en accession sociale.

Qualité environnementale de l'urbanisation

L'implantation des constructions devra prendre en compte les vues mais également l'orientation ainsi qu'un choix des matériaux qui conduisent à une économie des ressources énergétiques.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein de l'opération, en prenant en compte la pente du tènement.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site, notamment du fait de sa proximité d'avec le jardin de la Jaÿsinia.

L'utilisation d'essence locales est obligatoire.

La récupération des eaux de toitures et la production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable sont vivement conseillées.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes d'accès à l'OAP n°2 sont mentionnés sur le schéma de principes à partir de la Route de Lévy qui servira de façade d'accès le long du tènement.

La desserte devra être conçue de manière à assurer une sécurisation des déplacements dans les zones de logements tout en limitant les surfaces de voiries. Elle devra de fait suivre au plus près les courbes de niveau du terrain naturel.

Une voie douce sécurisée en matériaux perméables est également à créer afin de sécuriser les déplacements au sein de l'opération et ménager l'accès au jardin de la Jaÿsinia.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble du secteur concerné par l'OAP n°2.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun assurés par la ligne Lisha 94 de Cluses à Sixt permettent la desserte du secteur via l'arrêt de la Gare routière.

OAP N°3

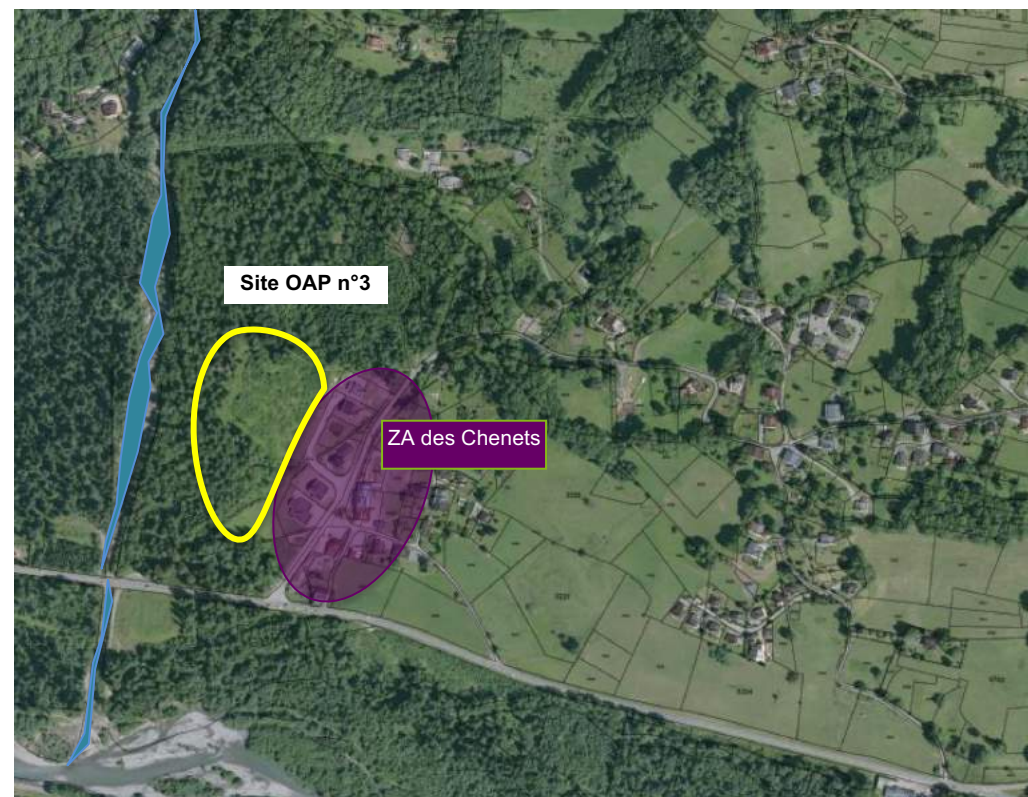
EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE DES CHENETS

SITUATION

La troisième orientation d'aménagement et de programmation est localisée en entrée de commune depuis VERCHAIX, dans le hameau des CHENETS, en bordure de la RD907.

Le tènement concerné est implanté à l'arrière de la zone artisanale récemment urbanisée autour des activités existantes, notamment la scierie. Il est donc compris entre l'urbanisation en présence et le cordon boisé situé en bordure du torrent de la Valentine qui descend se jeter dans le Giffre.

On notera que la Communauté de Communes des Montagnes du Giffre est compétente en matière de zone artisanale d'initiative publique.



OBJECTIFS ET ENJEUX

Le manque de terrains artisanaux disponibles au sein de la Vallée du Giffre a conduit la commune à inscrire le développement de cette zone artisanale des Chenets au sein du projet de PLU.

La municipalité a démontré qu'une grande partie du foncier proposé pourrait être mobilisée à très court terme. La zone pourrait ainsi répondre à des projets innovants que l'on ne connaît pas encore et qui pourraient arriver à tout moment sur le territoire dynamique du Giffre.

Cette zone située en entrée de commune longe un corridor de déplacement de faune et devra à ce titre respecter certaines prescriptions.

De plus, la grande qualité architecturale de la ZA actuelle des Chenets devra être étendue à l'ensemble de la zone, avec un traitement qualitatif non seulement des bâtiments, mais également de leurs abords.

C'est pourquoi le projet d'aménagement de la zone des Chenets proposé est d'intérêt majeur non seulement pour la collectivité mais également pour la vallée du Giffre toute entière dans la mesure où cette zone est désormais d'intérêt communautaire.

PREVISION DU PLU

L'extension de la zone artisanale des Chenets est envisagée sur une surface inférieure à 3 hectares.

Cette extension est classée en zone d'urbanisation future AUx au sein du PLU, ainsi qu'en zone naturelle N et secteur Naturel sensible Ns.

Des enjeux environnementaux ont été identifiés à proximité de la zone destinée à recevoir les implantations futures.

Ainsi, de par son importance et sa proximité d'un continuum écologique, son ouverture à l'urbanisation est également conditionnée à diverses contraintes.

SCHEMA DE PRINCIPES

Le schéma ci-dessous expose les grands principes d'urbanisation du secteur concerné par l'OAP N°3, avec deux grandes emprises : celle qui recevra l'extension de la zone artisanale et celle qui permettra de maintenir la qualité environnementale du site. L'encadré ci-contre énonce en outre les conditions d'ouverture à l'urbanisation qu'il est impératif de respecter en termes de compatibilité.



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions artisanales qualitatives reprenant l'aspect architectural des constructions existantes dans la ZA
- ➡ • Respect du principe de desserte de la zone : accès possible par la façade d'accès repérée
- • Aménagement à terme du carrefour sur la RD
- Création d'une connexion piétonne à partir du sentier existant
- • Maintien du corridor écologique en rive gauche du torrent de la Valentine garantissant la fonctionnalité des connexions nord-sud identifiées sur le secteur
- • Maintien également du boisement en bordure de RD907 avec classement en zone naturelle sensible de ces espaces stratégiques
- • Préservation du cours d'eau et maintien d'une bande inconstructible de part et d'autre des berges du cours d'eau d'une largeur de 10 mètres minimum, sans aucun aménagement (dépôt, clôtures...). Préservation du cordon boisé rivulaire afin de constituer un couvert arboré continu le long du cours d'eau.
- ◁ • Gestion de l'interface entre le boisement et la zone AUx : création d'un effet de lisière
- Gestion des clôtures : si celle-ci sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, elles devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
- Gestion de l'éclairage : installation de dispositifs d'éclairage devant permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale, avec une extinction totale entre minuit et cinq heures
- Intégration des stationnements de préférence à l'arrière des bâtiments avec limitation de l'imperméabilisation des sols

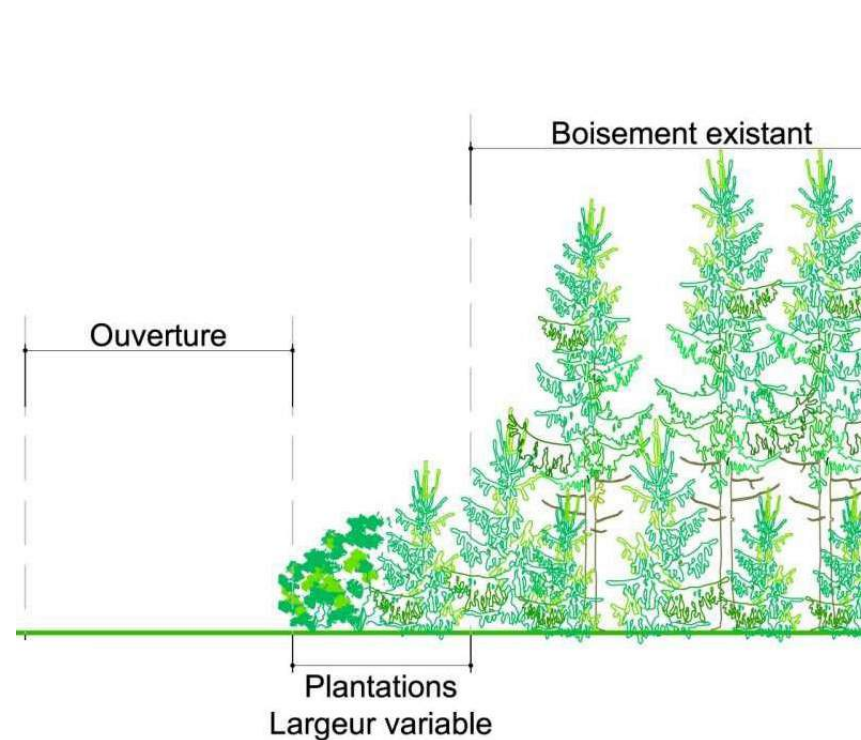
Gestion de l'interface entre le boisement existant et la zone AUx : principes de maintien d'un effet de lisière

La gestion de l'interface entre les aménagements situés dans la zone AUx et les boisements périphériques devra être traitée de façon graduelle en maintenant la stratification verticale du couvert boisé afin de conserver un effet de lisière.

Les lisières constituent en effet une transition riche en biodiversité, à l'interface entre des milieux boisés et des milieux ouverts (prairies naturelles ou espaces engazonnés).

Le traitement des lisières devra respecter les principes suivants :

- la réalisation d'un défrichement non linéaire
- la conservation d'une stratification verticale (strate buissonnante et strate arborescente)
- si besoin, la plantation d'essences forestières arbustives locales (saules, cornouillers, aubépines...) réalisée en quinconce sur trois lignes pour favoriser le développement des végétaux et créer une lisière dense.



POTENTIEL D'ACCUEIL

L'OAP n°3 s'étend sur un tènement d'un peu moins de 3 hectares de surfaces constructibles.



Synthèse secteur OAP n°3

Aucune création de logements

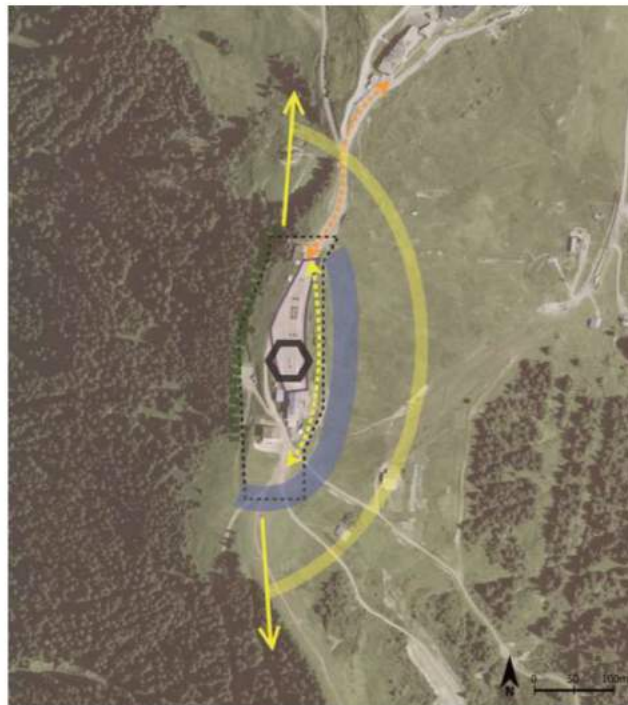
Création de lots artisanaux

OAP N°4
AMENAGEMENT DU SECTEUR DES SAIX D'EN HAUT

SITUATION

La dernière orientation d'aménagement et de programmation concerne l'aménagement des Saix d'en Haut, localisé à 1615 mètres d'altitude au sommet du Plateau des Saix.

Il concerne un secteur d'environ 2,8 ha classé en zone constructible depuis le tout premier document d'urbanisme de SAMOËNS, allant de la construction existante située en continuité des deux grands immeubles marquant le front de neige, jusqu'aux deux établissements hôtelier et de restauration et incluant le grand parking actuel, peu qualitatif.



- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Emprise du secteur des Saix d'en Haut : construction de bâtiments à intégrer dans la trame urbaine existante Intégrer/effacer le parking aérien existant (parking souterrain) et éviter d'augmenter la surface déjà imperméabilisée | <ul style="list-style-type: none"> Création d'un pôle d'attraction « place du village » avec commerces et services Lisière boisée à gérer en cas d'empiètement Interface avec le domaine skiable à gérer : transition minéral/végétal à soigner & équipements d'accueil à intégrer | <ul style="list-style-type: none"> Interface avec les autres résidences à gérer : créer des liaisons douces qualitatives Liaison douce en balcon sur le grand paysage à créer Vue remarquable sur le grand paysage à préserver, voire valoriser |
|--|---|--|

Carte des enjeux paysagers identifiés pour le projet – IGN ; Epode, novembre 2017



Commune de Samoëns
Localisation du secteur des Saix d'en haut

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'aménagement projeté vise à achever la valorisation du Plateau des Saix dans son intégralité, en recréant un front urbain permettant de densifier les constructions existantes et d'améliorer le traitement de l'espace de stationnements actuel. Ce dernier contribue en effet au déficit en terme d'image du Plateau (grand espace goudronné et non organisé).

Le projet doit puiser son inspiration dans la tradition, autant que dans le caractère très marqué du plateau des Saix, qui est l'ultime point d'accès et le dernier « étage habité », avant la haute montagne et le grand domaine skiable de Samoëns.

En contrepoint à ce relatif isolement et sur cette parcelle allongée qui suit l'épaule nord-sud de la crête des Saix, le projet doit s'inscrire dans l'esprit d'un hameau de montagne : protecteur, regroupé, compact, pour lui donner un ancrage « terrien » et une forte identité montagnarde.

Le projet pourra proposer des commerces (supérette et autres services courants, services touristiques liés à la montagne (point info, accueil touristique, maison médicale, stationnements, logements saisonniers)

SCHEMA DE PRINCIPES

Pour lui donner un équilibre et un «cœur», il est proposé d'organiser les hébergements autour d'une vraie place de « village». Des terrasses extérieures renforceront son attractivité et son animation, été comme hiver, et donneront accès directement sur les pistes.

Le site sera un espace intégralement piéton (ouvert ponctuellement aux véhicules de livraisons, aux pompiers, aux ambulances, ce qui est essentiel, et aux dépose-minute devant la résidence). Les voitures particulières obliqueront quant à elles avant le site, pour accéder aux parkings enterrés.

Ce fonctionnement sera favorisé par la valorisation des stationnements sécurisés à Vercland et incitera la clientèle à rejoindre le site via le GME ou la remontée de Vercland dont la modernisation est programmée.

Le projet génèrera en outre la création d'un réservoir EP supplémentaire.



Schéma illustratif



Connecter le site à son environnement proche

- Deserte à implanter à l'arrière des bâtiments du projet
- Stationnements à intégrer en parking souterrain, limiter les flux en surface
- ▶ Connexion avec le domaine skiable à réaliser
- Trame publique piétonne à poursuivre jusqu'au Club Med
- Bâtiments hôteliers à éventuellement connecter au projet

Adapter l'architecture au contexte paysager exceptionnel

- ↔ Axe majeur du bâti orienté Nord-Sud
- Bâtiments d'orientations et de hauteurs variables, créant un rythme - Bâti en discontinuité, laissant des percées visuelles ouvertes - Architecture d'inspiration traditionnelle - Matériaux locaux de préférence (pierre, bois...)

Valoriser le site en requalifiant l'espace public

- Espace public minérale en balcon, tourné vers le panorama à l'Ouest
- Place publique minérale au cœur du projet
- Commerces de proximité et services touristiques autour de la place en RDC des résidences
- Espaces intermédiaires à traiter paysagèrement

Schéma d'aménagement envisagé du site «les Saix d'en Haut» - Epode, novembre 2017

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les attentes vis-à-vis du projet d'hébergement

Objectifs de diversification de l'offre existante : le projet doit répondre aux besoins d'évolution de l'offre et du positionnement de Samoëns et de la vallée du Haut Giffre en termes :

- de diversité, de qualité des hébergements et des services (bien-être, prestations hôtelières à la carte, courts séjours), ainsi que de leur pérennité d'exploitation professionnelle, en complémentarité avec le nouveau village-club.
- de complémentarités avec la station via une accessibilité des services du village-club aux clientèles de Samoëns et des clients du village-club aux services et activités de la station.
- de créer un cœur de vie diurne et nocturne pour les clients, mais également pour les saisonniers nombreux de par la création du village-club et du présent projet.
- d'accueillir des logements saisonniers.

Positionnement touristique et dimensionnement

Avant de doter le territoire d'un outil performant et apportant une plus-value forte, le positionnement recherché est celui d'hébergement en lits chauds hôteliers ou para hôteliers de type familial et haut de gamme, proposant des formules d'hébergement diversifiées, reprenant l'esprit chalet.

Prenant en compte les exigences économiques et commerciales de tels établissements, la volonté d'intégrer des espaces collectifs, la dimension paysagère, les besoins de financement engendrés et les potentialités du site du Plateau des Saix d'en haut, le projet devra offrir une capacité d'accueil de l'ordre de 800 lits pour environ 11000m² de SP intégrant les espaces de services.

Cet objectif est également en capacité à répondre à l'enjeu financier lié à la délégation de services publics signée entre la commune et Domaine Skiable du Giffre. Ainsi, celle-ci prévoit la réalisation de lits touristiques supplémentaires sur le plateau des Saix permettant à la collectivité de percevoir une redevance supplémentaire.

Exigences architecturales et environnementales

Le projet devra s'intégrer harmonieusement dans l'environnement paysager et l'implantation des constructions devra être étudiée afin d'assurer la continuité des espaces publics.

La forme urbaine, l'inscription de la route d'accès et des voiries de services, le stockage des véhicules en un lieu unique, sont des enjeux qui doivent orienter fortement l'aménagement afin de respecter le « caractère pastoral » du site tout en veillant à une cohérence du projet avec l'amélioration souhaitée du fonctionnement urbain du site.

Il devra ainsi s'intégrer et s'harmoniser avec l'environnement immédiat existant. L'ensemble des limites avec le domaine public et privé (cheminement piéton, espaces verts, habitations ...) devra être sécurisé par tout moyen et valorisé par des aménagements paysagers.

Les attentes en termes de requalification urbaine du plateau des Saix d'En Haut

Le plateau des Saix offre actuellement une certaine diversité de services : poste de secours, caisse des remontées mécaniques, locaux ESF, restaurants, salle hors sac, parkings, locations de skis,...), ceux-ci répondent partiellement à la demande des usagers, mais cette offre se trouve dispersée sur le plateau en différents lieux et quelquefois dans des locaux peu valorisants pour le site, notamment en période estivale.

Cette impression est renforcée par la présence de nombreuses remontées mécaniques et d'installations liées qui « brouillent » le paysage.

En complémentarité avec le village-club proposant une requalification du poste de secours et des caisses des remontées mécaniques, le projet devra intégrer de nouveaux services à la clientèle de la station dans un esprit de cœur de vie : crèche...

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Confort thermique des constructions (recommandations)

Les possibilités de réduire la demande énergétique de bâtiments sont multiples. La prise en compte de la gestion de l'énergie dans l'élaboration du projet d'aménagement sur ce site vise le renforcement de la réduction de la demande des besoins énergétiques des futurs bâtiments et du recours à l'énergie solaire.

La solarisation du bâtiment se traduit par la recherche d'une implantation optimale et d'une orientation des façades exposées au soleil pour limiter les besoins en chauffage en saison froide et favoriser un éclairage naturel optimal. Le projet pourra demander un pourcentage de bâtiment pour une orientation précise en tenant compte de l'analyse du site (contraintes environnementales) et du type de l'occupation des locaux. Le projet pourra fixer un objectif d'indice de solarisation.

Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions afin de réduire la consommation de foncier et maîtriser les surfaces imperméabilisées. Toutefois, des stationnements temporaires pourront être réalisés en bordure de la voirie interne.

Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres). L'intégration du stationnement au bâti évitera de créer des obstacles aux circulations douces (visibilité).

Les liaisons douces

La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération en veillant à la connecter au réseau existant pour favoriser l'usage de pratique moins consommatrice en énergie.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi l'urbanisation nouvelle, devra mettre en œuvre :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés avec rejet au ruisseau et qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité en veillant à leur qualité (allées plantées, espaces verts arborés, aires de jeux, lieux de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement ni circulation automobile.

Des préconisations d'utilisations de systèmes énergétiques performants seront possibles : sources lumineuses à basse consommation et systèmes de gestion performants pour l'éclairage public, adapter les caractéristiques de l'éclairage aux besoins réels...

Insertion et traitements paysagers

Au plan architectural, quelle que soit l'orientation retenue (contemporaine ou traditionnelle), le projet proposera une volumétrie et des proportions respectueuses du site, en restant dans des gabarits de hauteur moyenne (R+4 à R+5, en fonction de l'adaptation à la pente du terrain) : les bâtiments existants voisins sont eux-mêmes en R+2 (Brasserie des Saix), et R+3 («Au rendez-vous des skieurs»).

Un espace ouvert pourra offrir un belvédère idéal sur la chaîne des montagnes du Giffre et disposer de larges échancrures dans le front bâti rendant omniprésent le domaine skiable : il en résulte des transparences, des points de vues variés, des perspectives dynamiques ; autant de facteurs d'intégration dans un paysage lui-même, très « ouvert » puisque seul site panoramique à 360° du territoire.

Enfin, la forme générale du plan masse accompagnera le mouvement naturel du relief : elle suivra l'épaulement des Saix en équilibre entre la forêt (côté ouest, Morillon) et les alpages et pistes (côté est, Giffre).

La silhouette des bâtiments suivant le profil de la crête s'harmonisera aux grandes lignes directrices du relief.

L'intégration est également basée sur l'emploi de matériaux montagnards par excellence :

- la pierre en soubassement (gage de pérennité et de protection à la neige),
- l'enduit en parement de façade courante,
- le bardage bois en contre-point et pour habiller les derniers étages, en référence aux fenils, solarets et greniers des chalets traditionnels

Un dernier point à souligner : les parkings enterrés garantiront un site préservé des nuisances des voitures et des pollutions visuelles et auditives qu'elles impliquent.

OAP THEMATIQUE

PRESERVATION DE L'HÔTELLERIE

SITUATION

Les zones Ua, Ub et Uc comptent actuellement 5 sites hôteliers qui constituent une offre attractive avec un taux d'occupation compris entre 35% l'hiver et 65% l'été (chiffres 2023-2024). En cela, ils participent pleinement à la vie économique de la commune et au dynamisme des commerces du centre-ville. Au contraire des résidences secondaires, ces sites favorisent une présence régulière tout au long de l'année. L'enjeu du maintien de ces activités est mis en avant dans le cadre de l'étude de dynamisme du centre-ville réalisé par la municipalité.

ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

Samoëns est en effet une station village de renommées nationale et internationale, dont l'atout principal, outre ses espaces naturels et son domaine skiable, reste la très grande qualité de son centre bourg, village touristique typique et très attractif. Plusieurs enjeux issus de la lecture du PLU mettent en évidence la nécessité de décliner des actions favorables au maintien d'une offre hôtelière et au dynamisme du centre-bourg :

- favoriser l'adéquation entre les hébergements et les services touristiques
- favoriser le renouvellement de résidences touristiques et de lits professionnels.
- mettre en place un plan de déplacements favorisant la place du piéton dans le centre bourg

Le PADD de Samoëns fixe dès lors plusieurs orientations qui soutiennent la création de cette OAP et les actions de politique publique en faveur du dynamisme du centre ville et du maintien de l'hôtellerie :

POLITIQUES D'AMENAGEMENT :

Un aménagement durable du territoire : le développement communal s'attachera à maintenir la grande qualité urbaine du centre station tout en permettant sa densification
Densification et revitalisation du bourg

ORIENTATIONS GENERALES :

Rééquilibrer les lits chauds et les lits froids entre la station Village et le Plateau des Saix, ainsi qu'en confortant les liaisons entre ces deux pôles

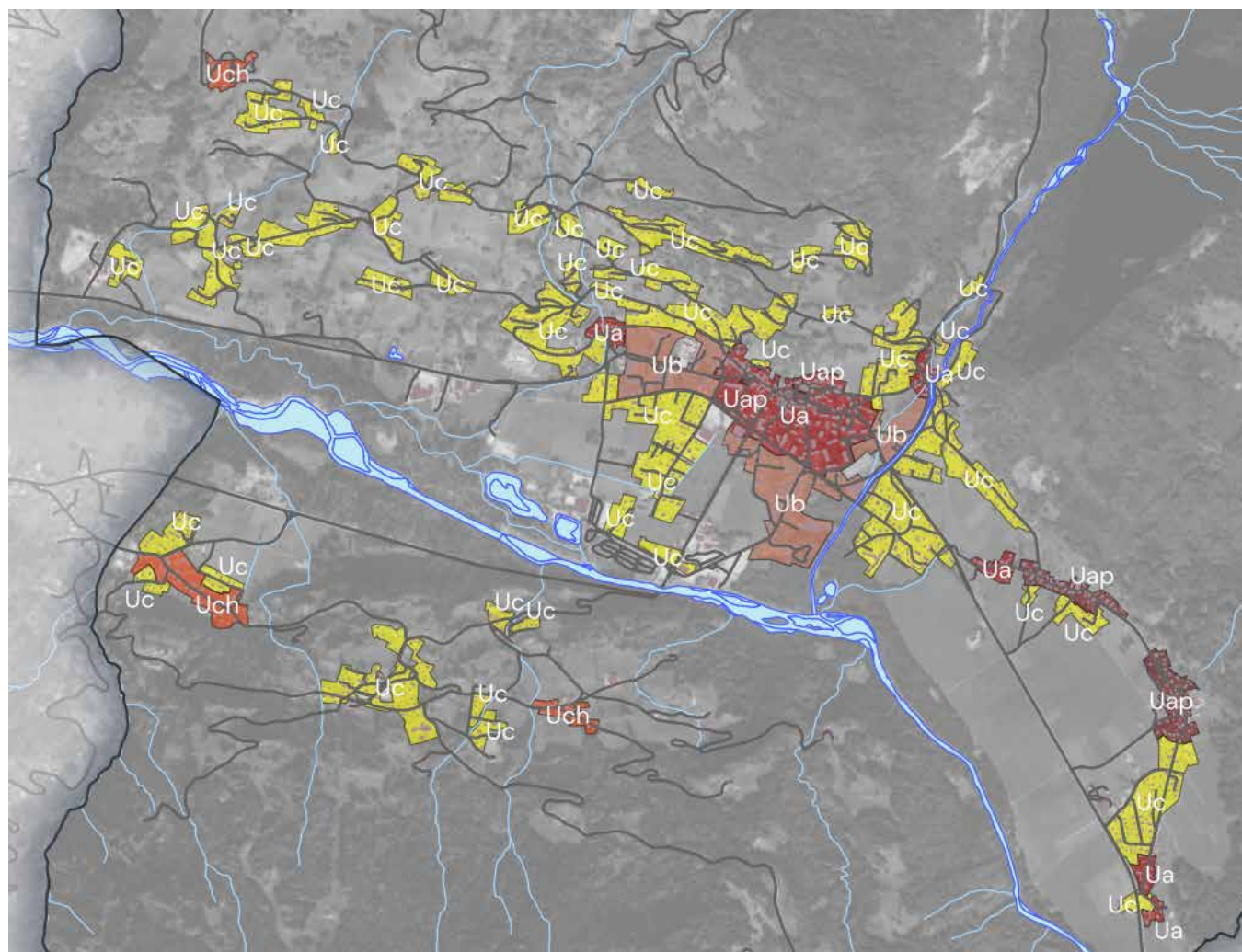
ENJEUX DU PLU ET DE L'OAP

Les tènements fonciers qu'occupent les sites hôteliers représentent un potentiel de développement, et les zones Ua, Ub et Uc (ainsi que leurs sous secteurs) autorisent le changement de destination, en particulier vers le logement. La présence de logements principaux ou secondaires ne peut pas être réglementé. Ceci pose le risque de perdre les activités hôtelières du centre et par effet induit la vitalité économique et humaine.

Ces secteurs situés au cœur du centre bourg du village sont les garants d'une activité économique et de la dynamique hôtelière de la commune. L'objectif principal de la commune est de permettre l'évolution de ces secteurs tout en préservant le nombre de lits actuels. Il s'agit de préserver l'équilibre entre les dynamiques de développement de la commune et l'activité hôtelière.

Cette OAP a pour objectif de favoriser le maintien de l'offre hôtelière présente dans le centre-ville, sans pour autant limiter l'implantation d'autres occupations.

LES SECTEURS CONCERNÉS



ORIENTATIONS STRATEGIQUE DE L'OAP

L'OAP vise à mettre en œuvre les grands axes du PADD par des principes d'aménagement complémentaires au règlement dans les zones urbaines Ua, Ub et Uc. Les objectifs à viser sont :

- favoriser le maintien de l'offre hôtelière présente dans le centre-ville, sans pour autant limiter l'implantation d'autres occupations
- encadrer l'évolution des hébergements existants ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

Afin d'atteindre les objectifs et orientations précédemment exposés, les principes d'aménagement suivants sont proposés. Ils sont complémentaires aux dispositions réglementaires inscrites dans le règlement écrit de chacune des zones.

Principes d'aménagement des constructions à usage d'hôtellerie :

- **Principe structurant : maintien de la surface hôtelière à l'échelle des zones Ua, Ub et Uc :**
 - Les projets d'évolution hôteliers (reconstruction, transformation, démolition,...) doivent veiller au maintien des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation de la modification. Cette surface constitue un socle de référence.
 - De nouvelles occupations sont possibles dès lors que la condition de surface est respectée.
- **Principe structurant en cas de transformation : permettre une reconversion maîtrisée sans perte définitive de lits hôteliers**
 - La transformation d'un hôtel ne pourra être autorisée que sous conditions strictes :
 - Impossibilité prouvée de poursuite hôtelière (échec à trouver repreneur malgré les démarches).
 - Classement obligatoire en résidence de tourisme (au sens du Code du tourisme) (avec conservation de la sdp à conserver)
 - Signature d'une convention "Loi Montagne" (art. L.342-1 C. tourisme) avec la commune, garantissant :
 - un usage touristique durable,
 - le maintien des logements dans le circuit marchand,
 - et une gestion assurée par un exploitant professionnel.