

Dossier certifié conforme par la Présidente
et annexé à la délibération du Grand Annecy du
18 décembre 2025 approuvant le PLUi HMB.

La Présidente,
Frédérique LARDET.



PIÈCE 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.5. Unités touristiques nouvelles

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •

SOMMAIRE

1 CONTEXTE	7
<hr/>	
1.1 Contexte intercommunal	8
1.2 Contexte paysager	9
1.2.1 UN CADRE PAYSAGER EXCEPTIONNEL, LES MASSIFS COMME FONDS DE SCÈNE DU PAYSAGE, MIS EN EXERGUE PAR LA CLUSE ET LE LAC D'ANNECY OU LES COLLINES DE L'AVANT-PAYS	9
1.2.1.a Une forte empreinte de la géomorphologie, des lignes de force majeures dans le paysage et des vues remarquables.....	12
1.2.1.b Le lac au cœur des perceptions et des cours d'eau structurants	12
1.2.1.c Une trame végétale diversifiée, qui souligne les reliefs, anime et dessine les paysages agricoles, structure et agrémenté les espaces bâties	12
1.2.1.d Des perceptions visuelles remarquables et d'une grande diversité.....	13
1.2.2 LES 6 UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE	15
1.2.2.a Les collines de l'Albanais	15
1.2.2.b Le balcon des Bauges sur le lac (vallée du Laudon et vallon d'Entrevernes)	16
1.2.2.c Les rives du lac.....	17
1.2.2.d Le balcon des Bornes sur le lac	18
1.2.2.e Le plateau et les contreforts des Bornes	19
1.2.2.f Les terrasses annécianes	20
1.2.3 LES 9 AMBIANCES PAYSAGERES DU TERRITOIRE.....	22
1.2.3.a Ville historique et terrasses alluviales urbaines.....	22
1.2.3.b Rives du lac.....	25
1.2.3.c Collines urbaines Ville parc.....	25
1.2.3.d Amphithéâtre collinaire.....	26
1.2.3.e Bourgs et villages ruraux.....	27
1.2.3.f Pentes et vallonnements agricoles.....	27
1.2.3.g Montagne habitée.....	28
1.2.3.h Versants boisés.....	29
1.2.3.i Espaces d'altitude	29
1.3 Élaboration d'un PLUi-HMB.....	30
1.3.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS	30
1.3.2 LE FIL ROUGE DU PROJET INTERCOMMUNAL	31
1.3.3 SYNTHESE DU PADD	32
1.4 La Loi Montagne	33
<hr/>	
2 UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES	36

2.1	Cadre réglementaire	37
2.2	UTN 1 : La Maison du Plateau des Glières, à Fillière	38
2.2.1	LE SITE DANS SON CONTEXTE	38
2.2.1.a	Localisation	38
2.2.1.b	Présentation du site.....	39
2.2.1.c	Les enjeux du secteur	41
2.2.2	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET.....	41
2.2.2.a	Contexte et vocation du projet.....	41
2.2.2.b	Les besoins fonctionnels.....	42
2.2.2.c	Capacité prévisionnelle d'accueil du projet	43
2.2.2.d	Scénario d'implantation des bâtiments.....	46
2.2.3	EVALUATION DES EFFETS PREVISIBLES DU PROJET.....	51
2.2.3.a	L'évaluation environnementale.....	51
2.2.3.b	Protection des terres agricoles, pastorales et forestières et de l'économie agricole 52	
2.2.3.c	Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel.....	52
2.2.3.d	Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel	60
2.2.3.e	Besoins en ressources et impacts prévisibles	60
2.2.3.f	Protection contre les risques naturels	63
2.2.3.g	Le trafic et la circulation locale.....	63
2.2.4	LES OUTILS PROPOSES DANS LE PLUI	67
2.2.4.a	La réponse à une stratégie intercommunale.....	67
2.2.4.b	Encadrement réglementaire : Morphologie et implantation	67
2.2.4.c	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation proposée sur le site....	68
2.2.4.d	L'OAP thématique « Paysage »	71
2.3	UTN 2 : Courant d'Ere – Semnoz, à Leschaux et Viuz-la-Chiésaz	78
2.3.1	LE SITE DANS SON CONTEXTE	78
2.3.1.a	Localisation	78
2.3.1.b	Présentation du site.....	79
2.3.1.c	Les enjeux du secteur	80
2.3.2	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET.....	81
2.3.2.a	Contexte et vocation du projet.....	81
2.3.2.b	Les besoins fonctionnels	84
2.3.2.c	Capacité prévisionnelle d'accueil du projet	85
2.3.2.d	Scénario d'implantation des bâtiments.....	85
2.3.3	EVALUATION DES EFFETS PREVISIBLES DU PROJET.....	86
2.3.3.a	L'évaluation environnementale.....	86
2.3.3.b	Protection des terres agricoles, pastorales et forestières	87
2.3.3.c	Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel.....	87
2.3.3.d	Mesures d'insertion du projet dans le paysage	95
2.3.3.e	Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel	96
2.3.3.f	Besoins en ressources et impacts prévisibles	96
2.3.3.g	Protection contre les risques naturels	98
2.3.3.h	Le trafic et la circulation locale.....	98
2.3.4	LES OUTILS PROPOSES DANS LE PLUI	102
2.3.4.a	La réponse à une stratégie intercommunale.....	102
2.3.4.b	Encadrement réglementaire : Morphologie et implantation	102
2.3.4.c	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation proposée sur le site....	103
2.3.4.d	L'OAP thématique « Paysage »	104

TABLE DES FIGURES

— Figure 1 : Présentation des grands paysages d'Auvergne-Rhône-Alpes – Centre de ressources régional des paysages – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes	9
— Figure 2 : Localisation du projet : Département de la Haute-Savoie	38
— Figure 3 : Localisation du projet : Plateau des Glières (Extrait carte IGN)	39
— Figure 4 : Situation du bâtiment d'accueil existant au sein de l'espace nordique	40
— Figure 5 : Bâtiments d'accueil et activités nordiques existant	42
— Figure 6 : Vue d'hiver de la forme traditionnelle groupée du secteur urbanisé de la Metrallière : 1 - la Maison du Plateau : 2- Colonie de Vacances "La Métrallière" (Source : webcam HSN)	44
— Figure 7 : 3 exemples d'architecture vernaculaire sur le Plateau des Glières.....	45
— Figure 8 : Vue de découverte du site d'implantation - Stationnement des cars et VL, départ pistes.....	45
— Figure 9 : Bâtiments Maison du Plateau vu depuis le départ skieurs, cour technique existante.....	46
— Figure 10 : Principe d'implantation du projet de Maison du Plateau des Glières	47
— Figure 11 : Plan de masse du projet à titre indicatif (stade projet).....	48
— Figure 13 : Intégrations paysagères à titre indicatif (stade projet)	50
— Plateau des Glières	53
— Monument national à la Résistance de Gilioli	53
— Figure 14 : Localisation des accès au Plateau des Glières	63
— Figure 15 : Environnement bâti du site d'implantation	64
— Figure 16 : Secteur d'UTN de La Maison du Plateau à Fillière	65
— <i>Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'implantation des constructions dans le terrain naturel en pente.....</i>	73
— Figure 17 : Localisation du projet : Département de la Haute-Savoie	78
— Figure 18 : Bâtiment existant du Courant d'Ere - Source : "Feuille de route 2020-2026, Semnoz" Grand Annecy.....	80
— Figure 19 : Localisation des accès à la partie sommitale du Semnoz	98
— Figure 20 : Secteur de projet d'UTN Courant d'Ere au Semnoz	99
— Figure 21 : Carte de localisation des trois compteurs routiers posés l'été 2021 au Semnoz	101

1

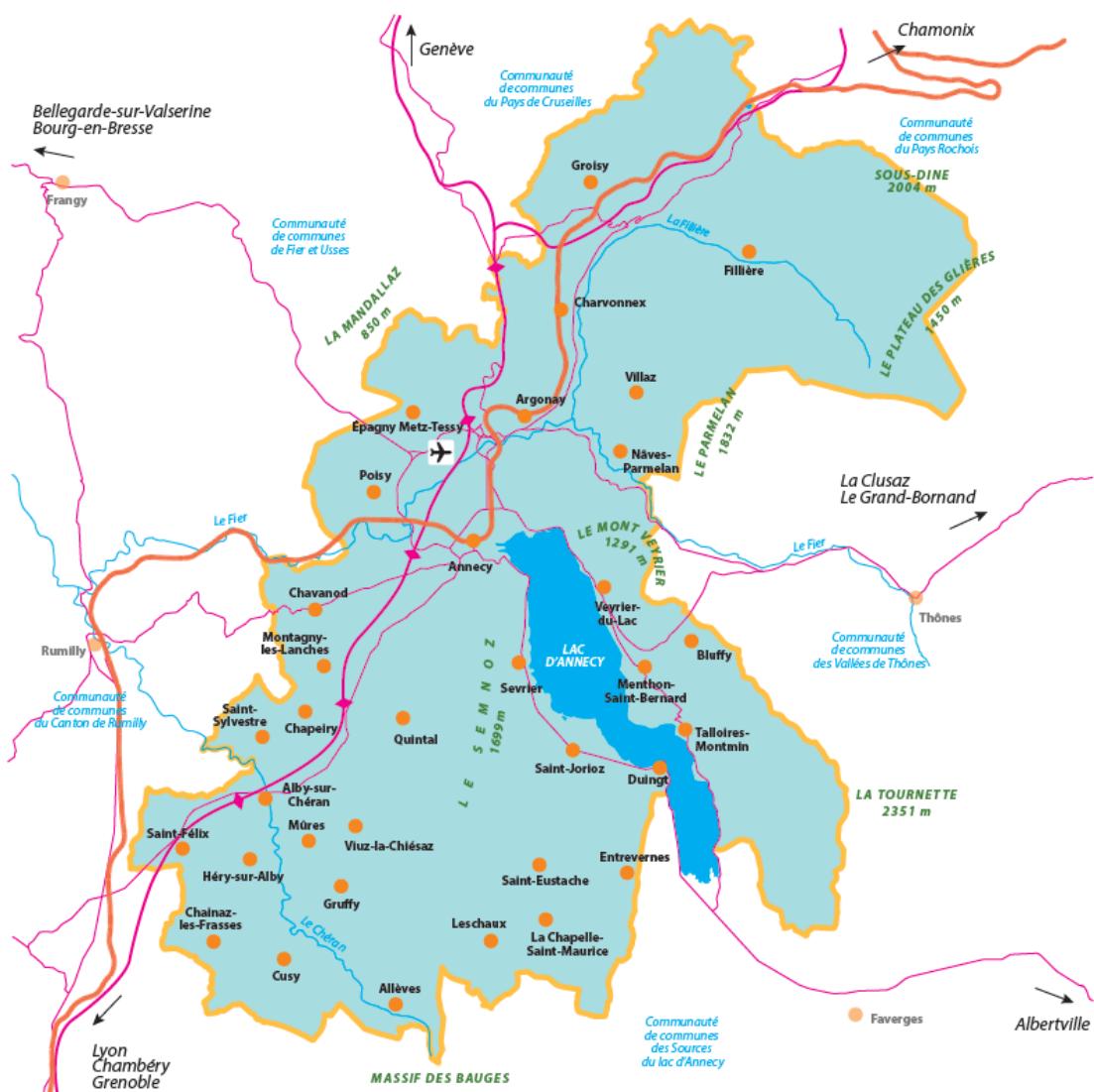
CONTEXTE

1.1 Contexte intercommunal

Située dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de la Haute-Savoie (74), la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy regroupe 34 communes.

Elle est née en 2017 de la fusion de 5 intercommunalités du Bassin annécien : les Communautés de communes du Pays de Fillière, du Pays d'Alby, de la Rive Gauche du Lac d'Annecy, de la Tournette et la Communauté d'agglomération d'Annecy. Elle est ainsi devenue l'une des plus grandes communautés d'agglomération françaises.

Le Grand Annecy comprenant 34 communes, dont 20 ont moins de 2000 habitants et une commune centrale avec plus de 130 000 habitants. Ensemble, elles totalisent 215 286 habitants, représentant 25 % de la population de la Haute-Savoie (INSEE, 2023) et 98 000 emplois, soit 32 % des emplois du département, répartis sur une superficie de 539 km².



1.2 Contexte paysager

1.2.1 UN CADRE PAYSAGER EXCEPTIONNEL, LES MASSIFS COMME FONDS DE SCÈNE DU PAYSAGE, MIS EN EXERGUE PAR LA CLUSE ET LE LAC D'ANNECY OU LES COLLINES DE L'AVANT-PAYS

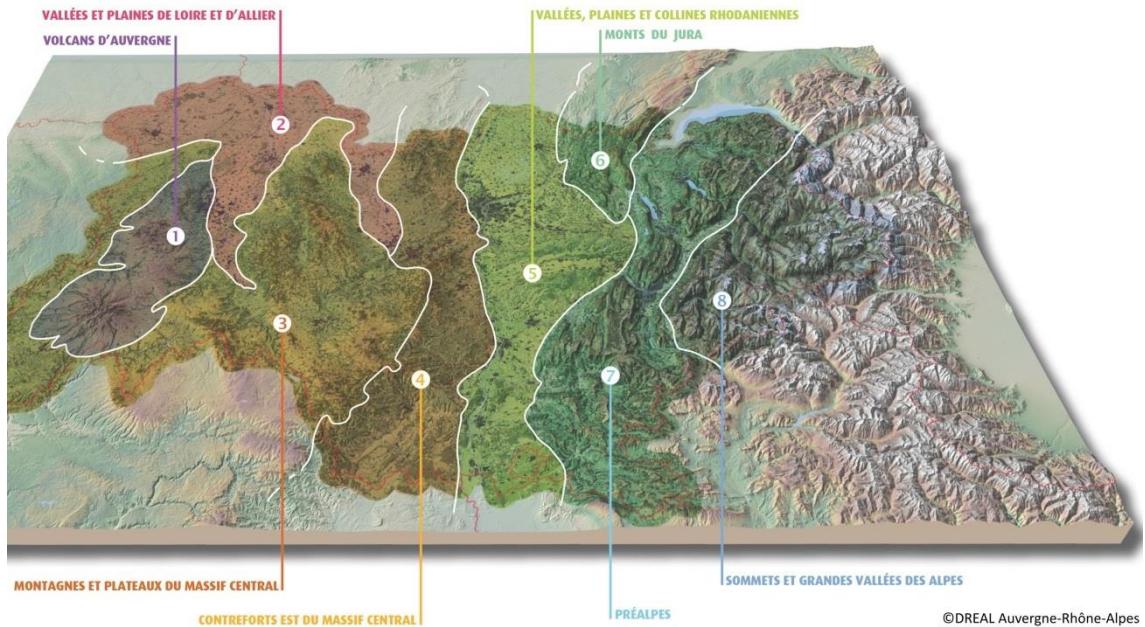
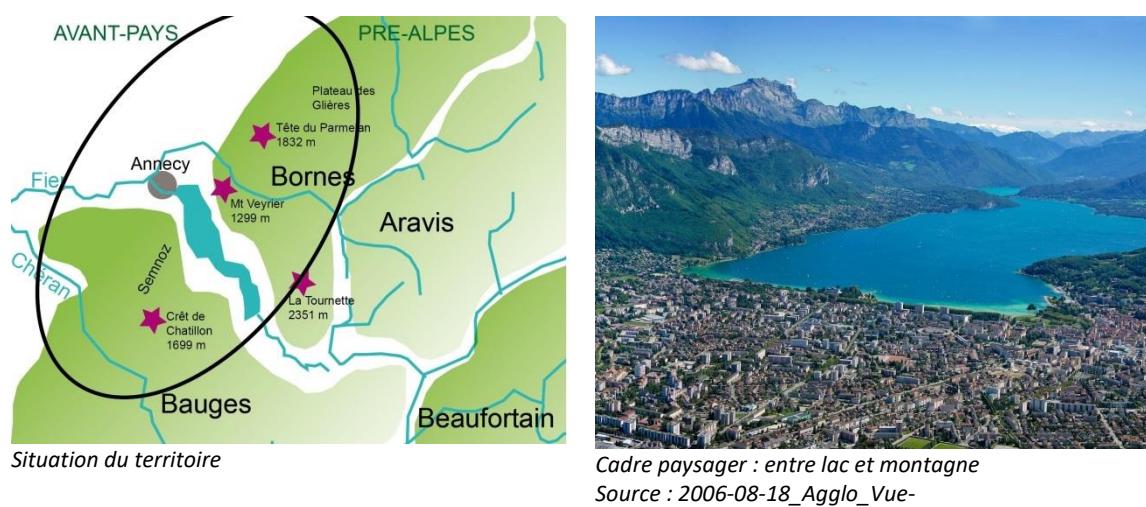


Figure 1 : Présentation des grands paysages d'Auvergne-Rhône-Alpes – Centre de ressources régional des paysages – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

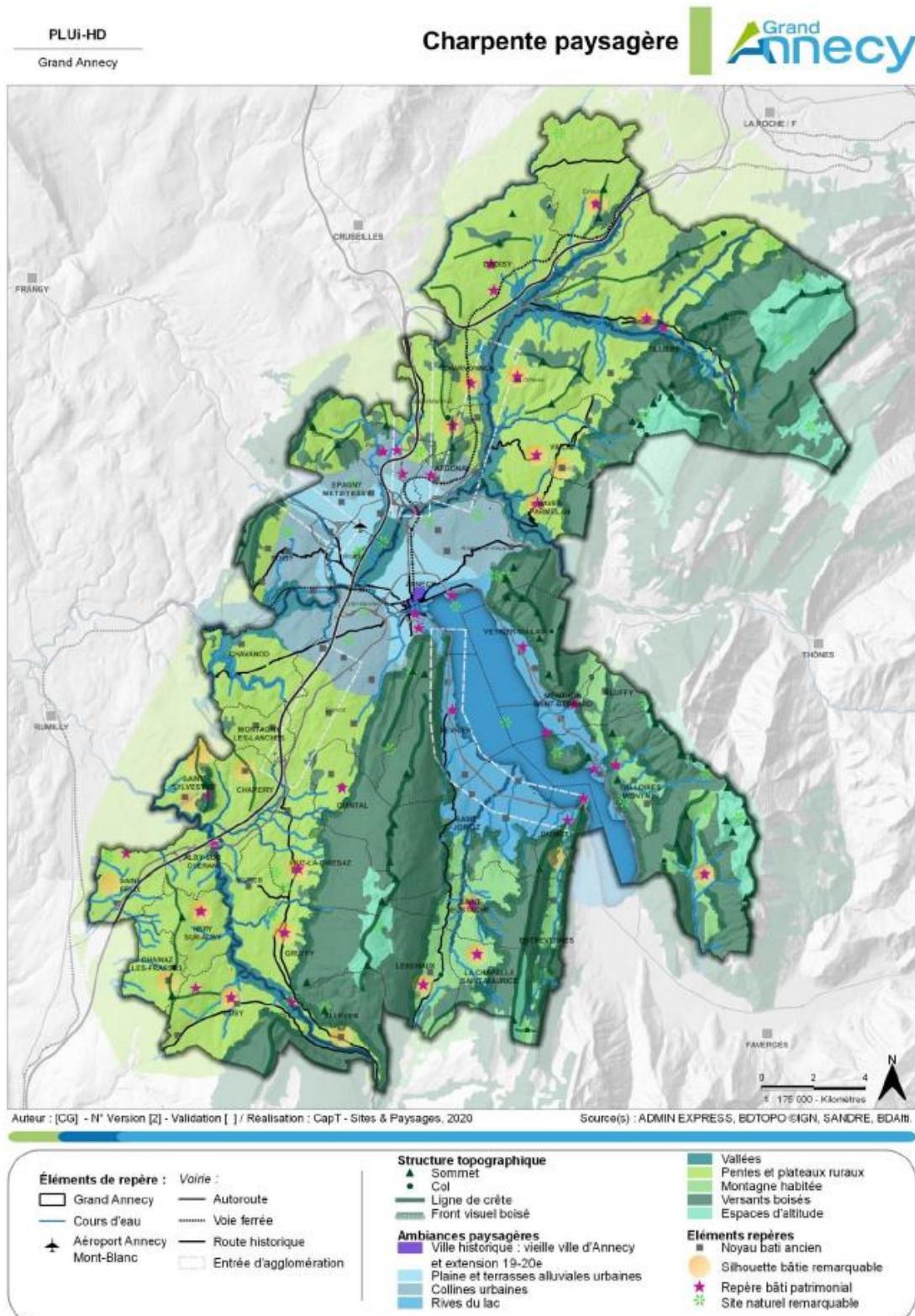
Le territoire du Grand Annecy, situé dans le grand paysage des Préalpes, offre un cadre paysager exceptionnel, caractérisé par le lac et les montagnes ponctuées de sommets emblématiques.



Cadre paysager : entre lac et montagne
 Source : 2006-08-18_Agglo_Vue-Aérienne_1__©JM Favre-Wooloomooloo

La charpente paysagère met en évidence les éléments paysagers caractéristiques, spécifiques et structurants à l'échelle du territoire qu'est le socle naturel, les continuités vertes et bleues, les espaces ouverts agricoles, les vues et repères, les implantations bâties, les axes historiques et structurants, les entrées de ville, les seuils et lisières... Elle s'appuie sur un travail d'emboîtement du général au particulier, se décline selon les unités paysagères et ambiances du territoire, pour reconnaître les éléments ou espaces porteurs de qualité et d'identité paysagères afin de les préserver, les ménager et les mettre au cœur des futurs projets, comme support de composition et de mise en valeur.

Les boisements sur les pourtours du lac présentent un important enjeu paysager, guidant le regard et structurant l'espace sur les versants. La carte suivante de la charpente paysagère du territoire du Grand Annecy fait clairement apparaître cette prédominance de l'ambiance « versants boisés » enserrant l'ambiance « rives du lac ». Ces deux entités paysagères sont les plus structurantes d'un point de vue paysage littoral, complétées en second rideau par la montagne habitée. La partie agglomérée d'Annecy se différencie et répond aux ambiances plaines et terrasses alluviales ainsi que collines urbaines. Dans cet espace urbain la présence de boisements se fait plus rare et de manière moins structurante.



1.2.1.a Une forte empreinte de la géomorphologie, des lignes de force majeures dans le paysage et des vues remarquables

Les reliefs structurent et cadrent les paysages à l'est du territoire. Les massifs des Bornes (Plateau des Glières, montagne de Sous-Dîne, Tête du Parmelan, montagne de Veyrier, Roc de Chère montagne de la Tournette, dents de Lanfon) et des Bauges (montagne du Semnoz, cluse de Bange, val du Col de Leschaux, Roc des Bœufs, Montagne d'Entrevernes) constituent un arrière-plan permis par l'ouverture des collines de l'avant-pays savoyard ou ouvertes par la présence du lac. Les massifs et micro-reliefs (Roc de chère, Montagne d'Age, colline de Saint-Sylvestre...) dessinent les lignes de force majeures du territoire et dévoilent de multiples formes et sommets caractéristiques, parfois emblématiques, qui sont des repères importants dans le paysage.

Le lac d'Annecy occupe la partie nord de la trouée d'Annecy-Ugine qui sépare les Bauges des Bornes-Aravis. La plaine alluviale du lac et du Fier accueille l'agglomération d'Annecy.

La géomorphologie structure, qualifie et diversifie fortement le paysage. Elle identifie des unités paysagères distinctes en appui sur :

- Des reliefs majeurs à l'échelle du territoire :
 - Le massif des Bornes : son flanc Ouest sur la Fillière et le Daudens et son flanc Sud sur le lac
 - Le massif des Bauges : le Semnoz, les vals du Laudon et d'Entrevernes
- Des ensembles collinaires
 - Les collines de l'Albanais / ou les collines du Chéran
 - Le plateau ou les collines des Bornes / ou les collines de la Fillière
- Des plaines et terrasses alluviales
 - Les terrasses alluviales du Fier, du Thiou et du lac
 - Les rives du lac

1.2.1.b Le lac au cœur des perceptions et des cours d'eau structurants

L'eau, sous toutes ses formes « visibles », dévoile un fort potentiel de naturalité, et constitue une source de diversité d'ambiances et de qualités urbaines et paysagères : divagation naturelle de rivières, image mouvante des torrents, zones humides de plaine comme d'altitude.... Certains sites naturels sont reconnus et ont fait l'objet de mises en valeur (ex. Marais de Macully à Poisy).

Le lac constitue un site exceptionnel (inscrit à l'inventaire des sites) qui fait la renommée et l'attractivité du territoire. Il participe fortement à sa structure et valeur paysagère. Le lac attire toujours plus de résidents qui souhaitent s'installer au plus proche du lac ou bénéficier d'une vue. Cette urbanisation aux bords du lac et sur les premières pentes s'étend du piémont jusqu'aux rives du lac.

Les principaux cours d'eau structurent les paysages et signent l'identité de chaque vallée. Les nombreux ruisseaux affluents rythment les paysages, participent à la trame paysagère, et font le lien de la montagne aux plaines et vallées.

1.2.1.c Une trame végétale diversifiée, qui souligne les reliefs, anime et dessine les paysages agricoles, structure et agrémente les espaces bâtis

La couverture végétale est conditionnée par le socle naturel, les conditions climatiques et les implantations humaines. Il en résulte des logiques d'agencement : forêt et bois sur les fortes pentes, prairies sur les pentes plus accueillantes, alpages en altitude et cultures ou prairies de fauche en plaines.

Les versants boisés comme écrin paysager

La forêt couvre une grande partie du territoire. Les versants boisés des massifs des Bornes et des Bauges, forment un arrière-plan visuel constant du territoire et présentent de ce fait un fort intérêt et une forte sensibilité paysagère. Les forêts sont constituées de hêtraies, de hêtraies-sapinières, de pessières (épicéas) et de forêts mixtes dans les ravins. Leur importance et leur répartition varie selon l'altitude, la pente, l'exposition et le sol.

Les fortes pentes sont boisées et constituent un écrin végétal et une présence constante pour la ville comme pour les villages. Les versants forestiers constituent un milieu naturel riche, support de continuités écologiques et d'une biodiversité reconnue. La forêt assure ainsi de nombreuses fonctions : ressource, protection contre les risques naturels... Elle constitue aussi un espace de loisirs très prisé.

Des paysages agricoles où l'herbe est dominante

Les espaces agricoles et milieux ouverts, les prés, les prairies et les champs, contribuent grandement à la lisibilité et la qualité des paysages. Ils "donnent à voir" du paysage et "se donnent à voir". Ils permettent la lecture des nuances topographiques, de l'hydrographie, des structures bâties et de l'étagement des activités selon la pente. Ils ouvrent de grands espaces et permettent ainsi des vues remarquables sur le grand paysage. Ils dévoilent des ambiances diversifiées, de grande qualité et recherchées. Ils contribuent de façon essentielle au cadre de vie offert, dévoilant des espaces humanisés, vivants et soignés. Ils constituent également des habitats naturels importants et sont supports de continuités écologiques. Ils constituent bien sûr l'outil de travail de l'ensemble de la filière agricole du territoire.

En grande partie dédiée à l'élevage bovin, l'agriculture produit des paysages très « verts », où l'herbe domine. Les prairies naturelles de pâtures, les prairies de fauche et cultures fourragères dessinent des paysages au caractère souvent remarquable, avec de larges plans ouverts, qui couvrent et illuminent :

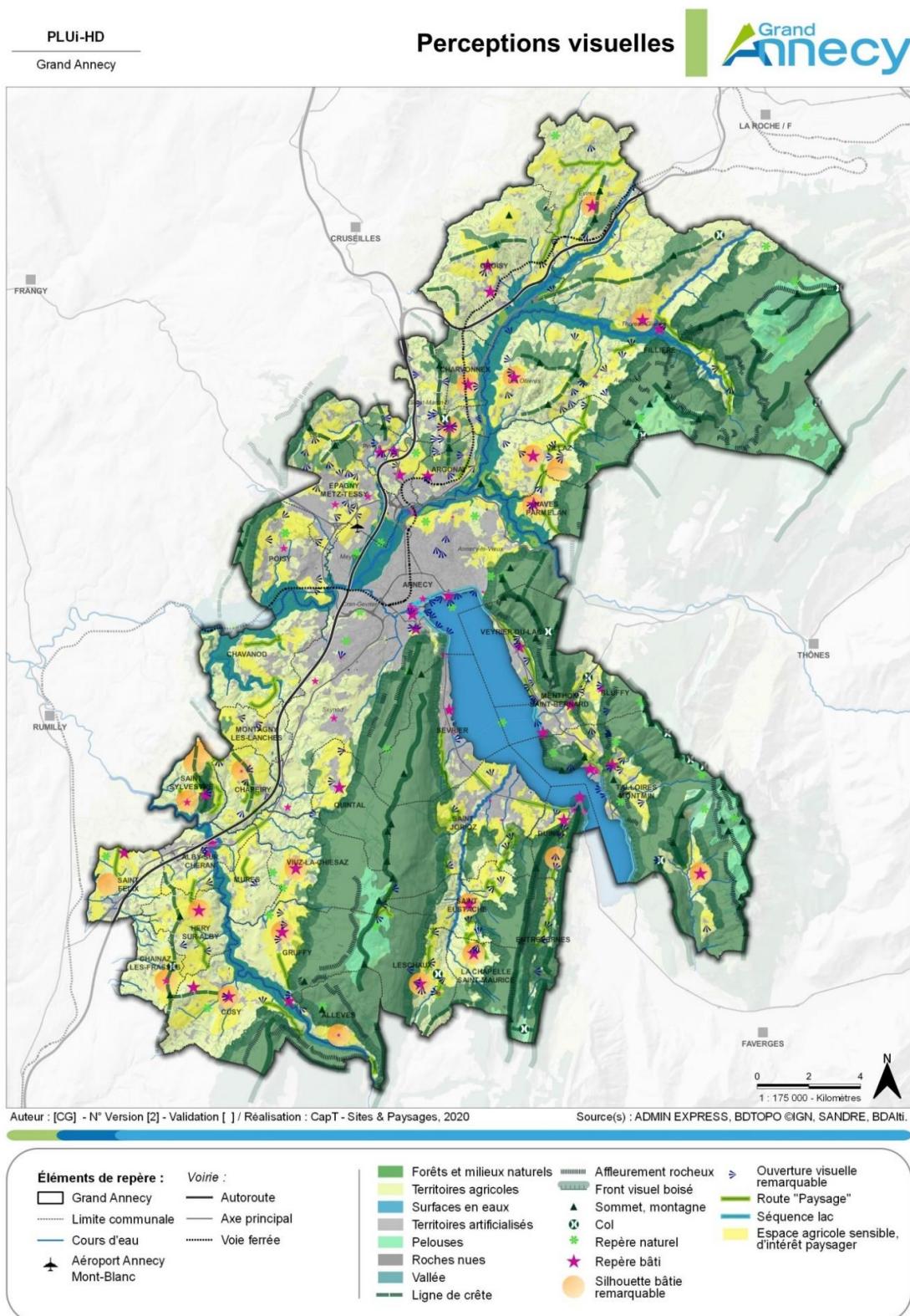
- Les plaines de la rive gauche du lac (Saint-Jorioz et Duingt),
 - Les collines du Pays de Fillière et du Pays d'Alby, majoritairement couvertes par des prairies de fauche et de pâture, associées à des cultures de blé, maïs et orge, plus nombreuses dans le Pays d'Alby.
 - Les pentes et espaces de moyenne montagne des Bauges (Allèves, vals du Laudon et d'Entrevernes) et des Bornes (Talloires-Montmin, Bluffy, Fillière)
 - Les alpages du plateau des Glières, du Parmelan, de la Tournette, d'Entrevernes et du Semnoz
- Les espaces « résiduels » d'Annecy et d'Epagny-Metz-Tessy sont plutôt destinés aux céréales et oléagineux.

À une altitude où, l'absence d'activité agricole entraîne "naturellement" l'avancée de la forêt, les prés, les prairies et les champs sont autant de respirations précieuses qui valorisent grandement le cadre de vie. À ce titre, le tracé de nombreuses routes, dites « routes Paysage », offre à la vue de vastes espaces agricoles qui participent à la mise en scène des lieux.

1.2.1.d Des perceptions visuelles remarquables et d'une grande diversité

Les perceptions visuelles sont marquées par :

- Le cadre montagnard qui offre des vues constantes sur les sommets emblématiques, points d'appel visuels et repères exceptionnels et emblématiques du paysage,
- La topographie qui génère une diversité de situation : des vues dominantes/dominées, des limites visuelles ou fronts visuels formées par les versants boisés, des lignes de force du paysage et guides du regard (lignes de crête),
- Le lac qui constitue une zone d'attraction et de focalisation du regard, et les cours d'eau accompagnés de leur ripisylve qui constituent des lignes de lecture du paysage
- Le bâti qui peut constituer des repères dans le paysage par les silhouettes ou groupements bâtis qu'il dessine ainsi que par les points qu'il forme à travers le patrimoine isolé remarquable.



1.2.2 LES 6 UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

L'unité paysagère désigne une partie continue de territoire, cohérente d'un point de vue paysager. Cette unité caractérisée par un ensemble de structures paysagères et d'éléments lui procure sa singularité. (Ministère de l'environnement, du développement durable et de l'énergie, « Les atlas des paysages. Méthode pour l'identification, la caractérisation et la qualification des paysages », 2015). Chaque unité présente des traits caractéristiques (type de relief ; présence d'eau ; composition, forme et trame de végétation ; implantation du bâti, matériaux et architecture...), des tendances évolutives et des enjeux qui la distinguent des paysages voisins.

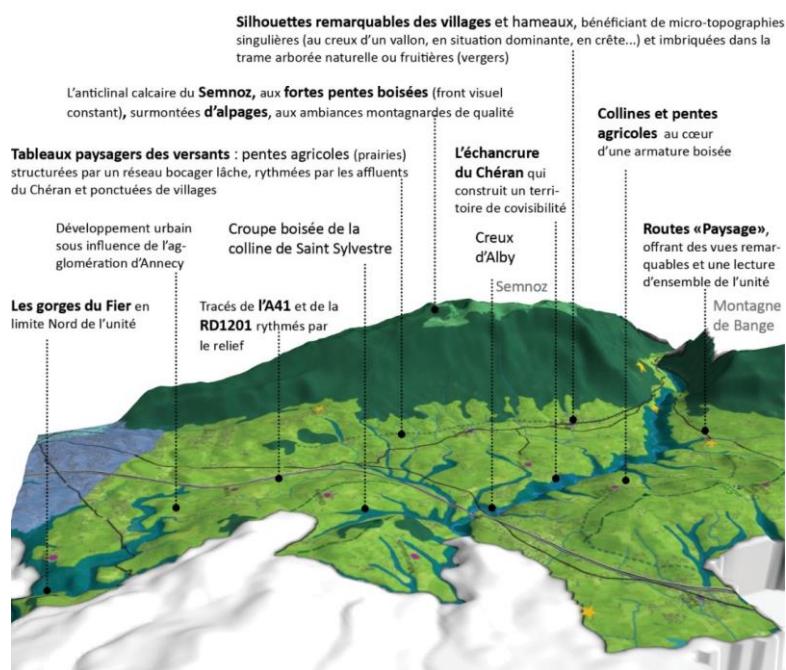
Le découpage proposé s'appuie sur l'Atlas des paysages de Haute-Savoie et les 7 familles de paysages de la DREAL Rhône-Alpes et reflète les grandes entités géomorphologiques du territoire.

1.2.2.a Les collines de l'Albanais

Les collines de l'Albanais sont bordées à l'Est par le Semnoz (1699m), dont l'aspect montagneux est renforcé par de petites falaises surmontées d'alpages verdoyants, et au Sud par la Montagne de Bange (1434m). Au pied des montagnes, les paysages sont marqués par une succession de collines et combes modelées par l'érosion des glaciers et des eaux courantes.



Gruffy et Viuz-la-Chiésaz depuis Cusy – RD911 – Route « paysage »



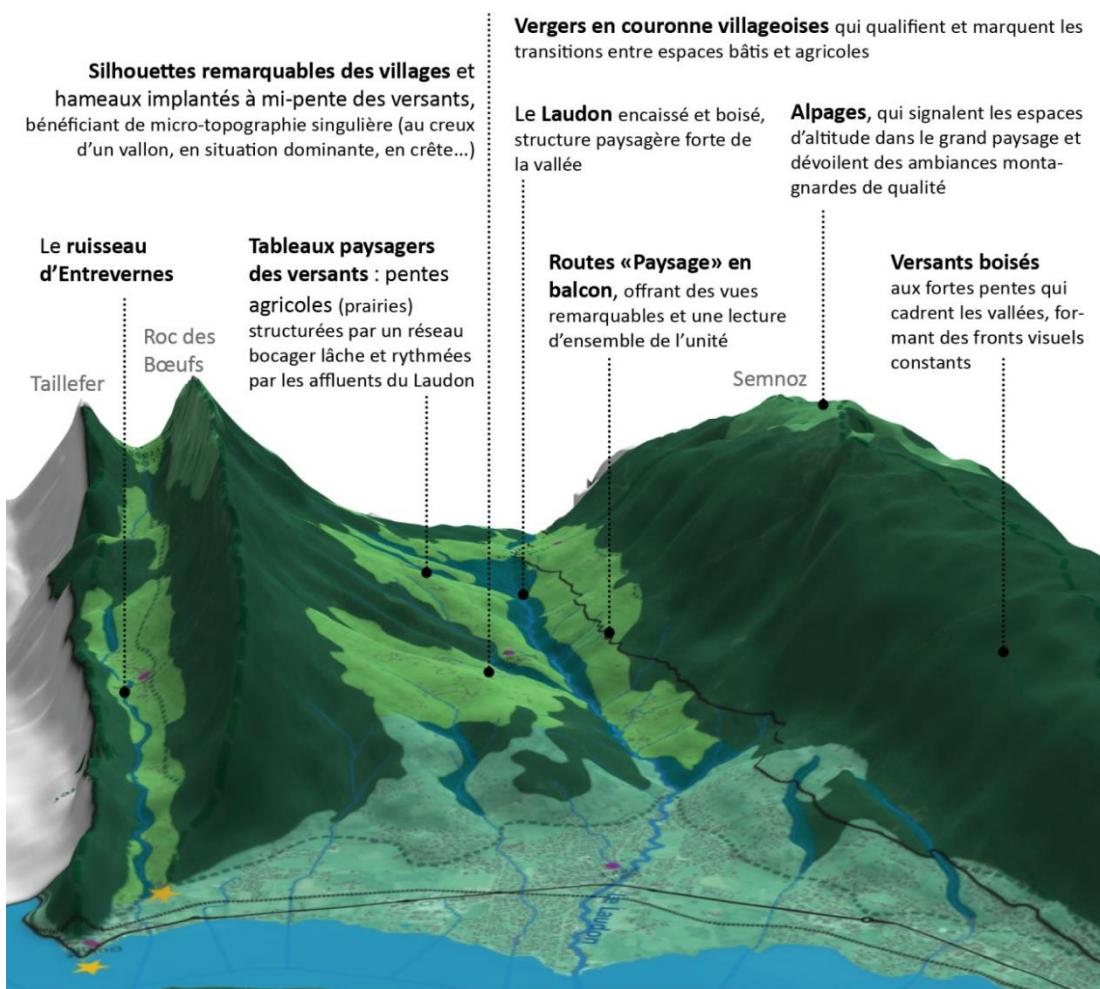
Structure paysagère des collines de l'Albanais

1.2.2.b Le balcon des Bauges sur le lac (vallée du Laudon et vallon d'Entrevernes)

Le balcon des Bauges sur le lac s'inscrit en interface entre le massif des Bauges et le lac et présente un caractère rural et montagnard affirmé. Il se compose de deux vallées parallèles, perchées et orientées nord/sud, du Laudon et d'Entrevernes. Cette situation offre des vues exceptionnelles sur le lac et le cadre montagnard, et génère de nombreuses covisibilités.



Depuis Leschaux – La Bauche vers St-Eustache, Le Cruet, Puget, La Magne



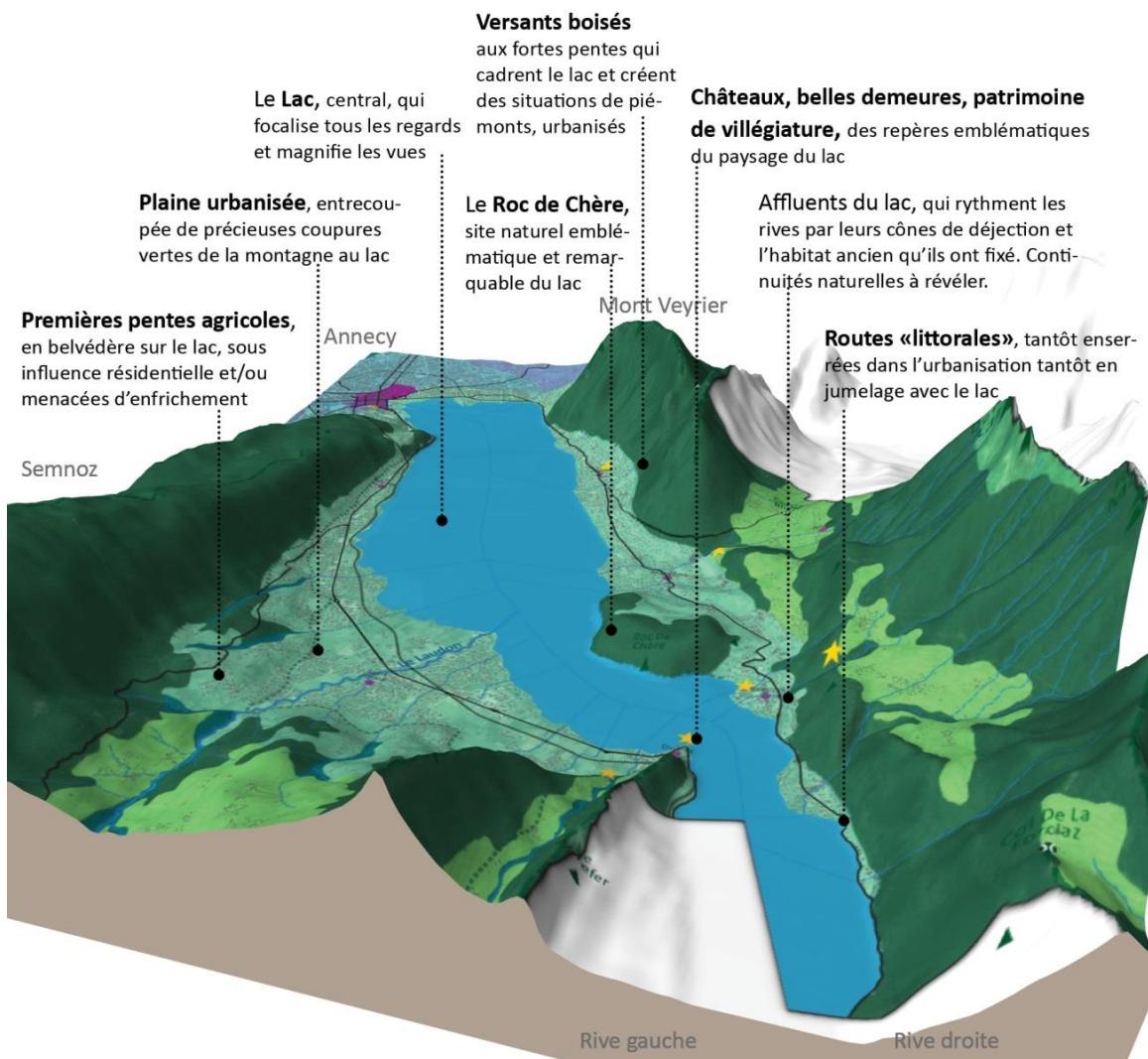
Structure paysagère du Balcon des Bauges sur le lac

1.2.2.c Les rives du lac

Cette unité comprend le lac et ses rives, entre Bauges au Sud-Ouest et Bornes au Nord-Est, jusqu'au front construit de l'agglomération annécienne au Nord. Le cadre paysager est saisissant, marqué par des reliefs et ensembles naturels exceptionnels qui s'échelonnent autour du lac, tantôt le soulignant tantôt le ponctuant : l'imposant massif du Semnoz, le Roc des Bœufs et le Taillefer, la masse dominante de la Tournette, les sommets découpés des dents de Lanfon, les pentes abruptes et falaises du mont Veyrier et le roc de Chère.



Depuis les hauteurs Saint-Jorioz – RD10b



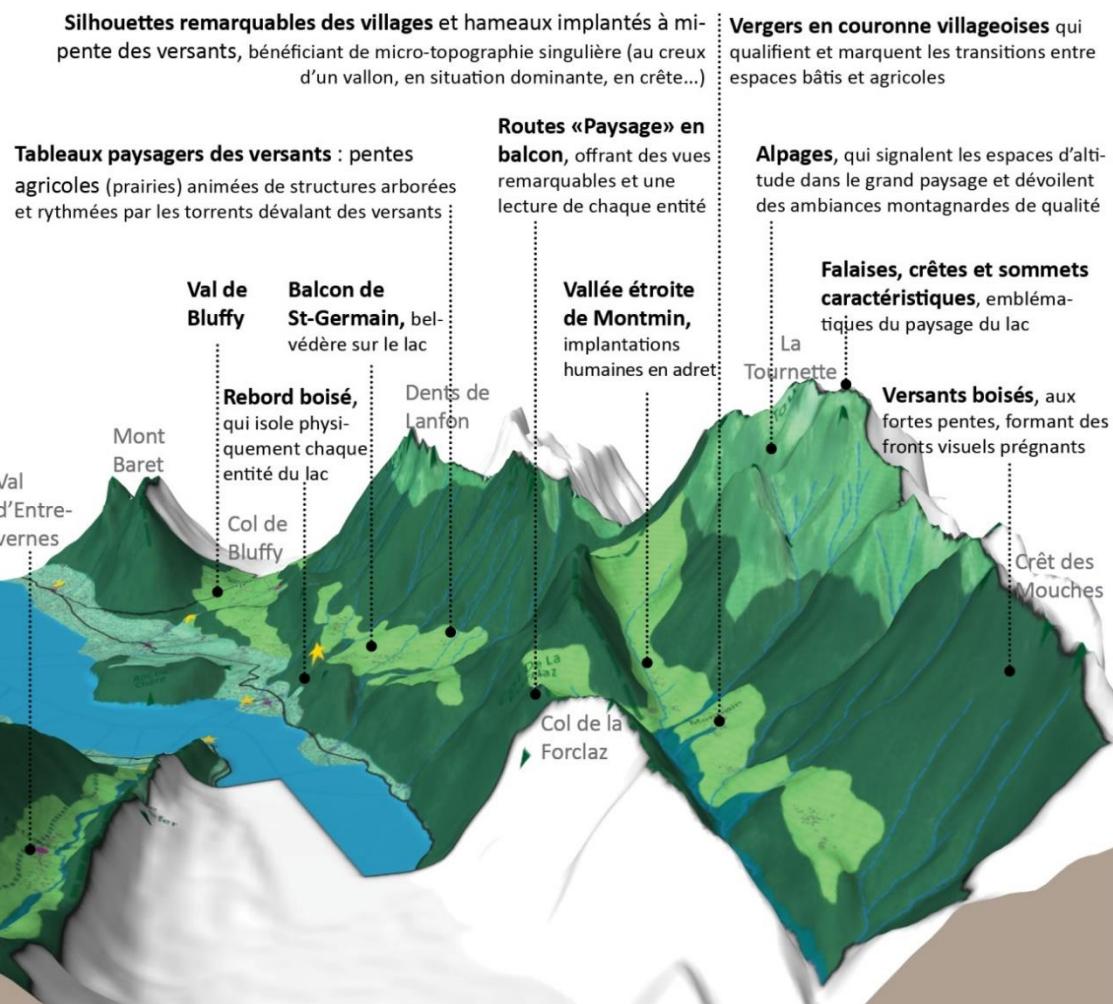
Structure paysagère des Rives du lac

1.2.2.d Le balcon des Bornes sur le lac

Le balcon des Bornes sur le lac s'appuie sur le flanc méridional du massif du même nom et s'inscrit en balcon sur le lac, dévoilant des vues dominantes remarquables. L'unité se compose du val de Bluffy (entre Mont Baret et Dents de Lanfon), du balcon St-Germain (surmonté des Dents de Lanfon et du Lanfonnet), et de la vallée de Montmin (dominée par le massif de la Tournette et la Pointe de la Beccaz). Ces entités se succèdent dans une orientation Nord-Ouest/Sud-Est sans pour autant communiquer visuellement entre elles du fait de la configuration géomorphologique qui cloisonne l'espace.



Balcon Saint-Germain



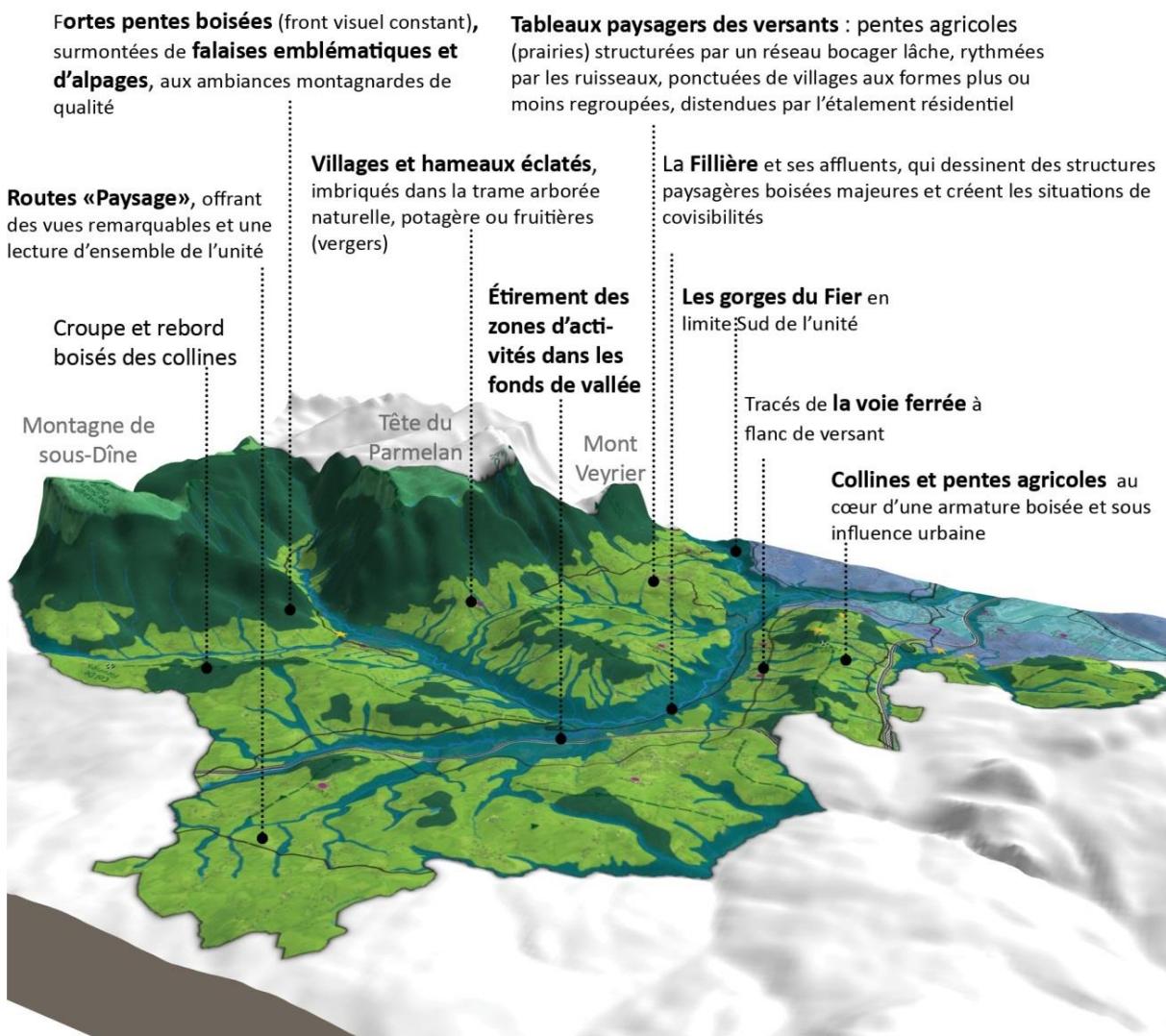
Structure paysagère du Balcon des Bornes sur le lac

1.2.2.e Le plateau et les contreforts des Bornes

Le plateau des Bornes est cadré à l'Est par le rebord occidental du Massif des Bornes dont les pentes boisées sont surmontées de falaises calcaires, alpages, sommets et sites emblématiques (Montagne de Sous-Dîne et plateau des Glières, Tête du Parmelan), à l'Ouest par le Mont Salève (hors Grand Annecy), au Sud par l'agglomération annécienne. Le plateau, découpé par les rivières et ruisseaux, oscille autour de 900m d'altitude.



Tête du Parmelan, Villaz depuis Les Ollières, RD174



Structure paysagère du plateau et des contreforts des Bornes

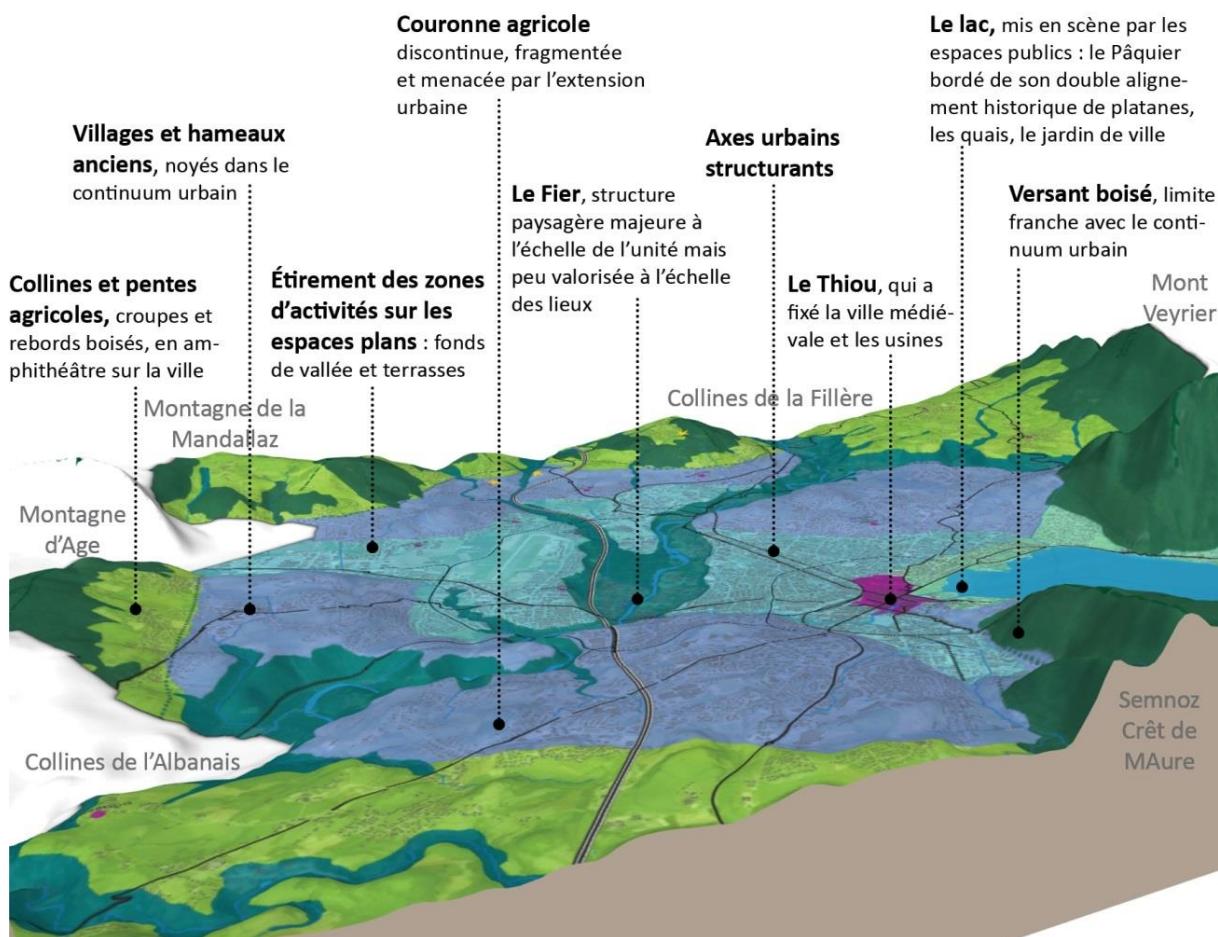
1.2.2.f Les terrasses annécienes

Entre Pré-Alpes et ondulations douces de l'avant-Pays, en entrée de la cluse d'Annecy, cette unité s'appuie sur le fond de vallée glaciaire et les terrasses alluviales du Fier. Elle est cadree au Sud-Est par le lac, le Semnoz, et le Mont Veyrier (cadre naturel emblématique de la ville), et ailleurs par un amphithéâtre collinéen, composé successivement par les collines de l'Albanais, les montagnes d'Age et de la Mandallaz, le plateau des Bornes.

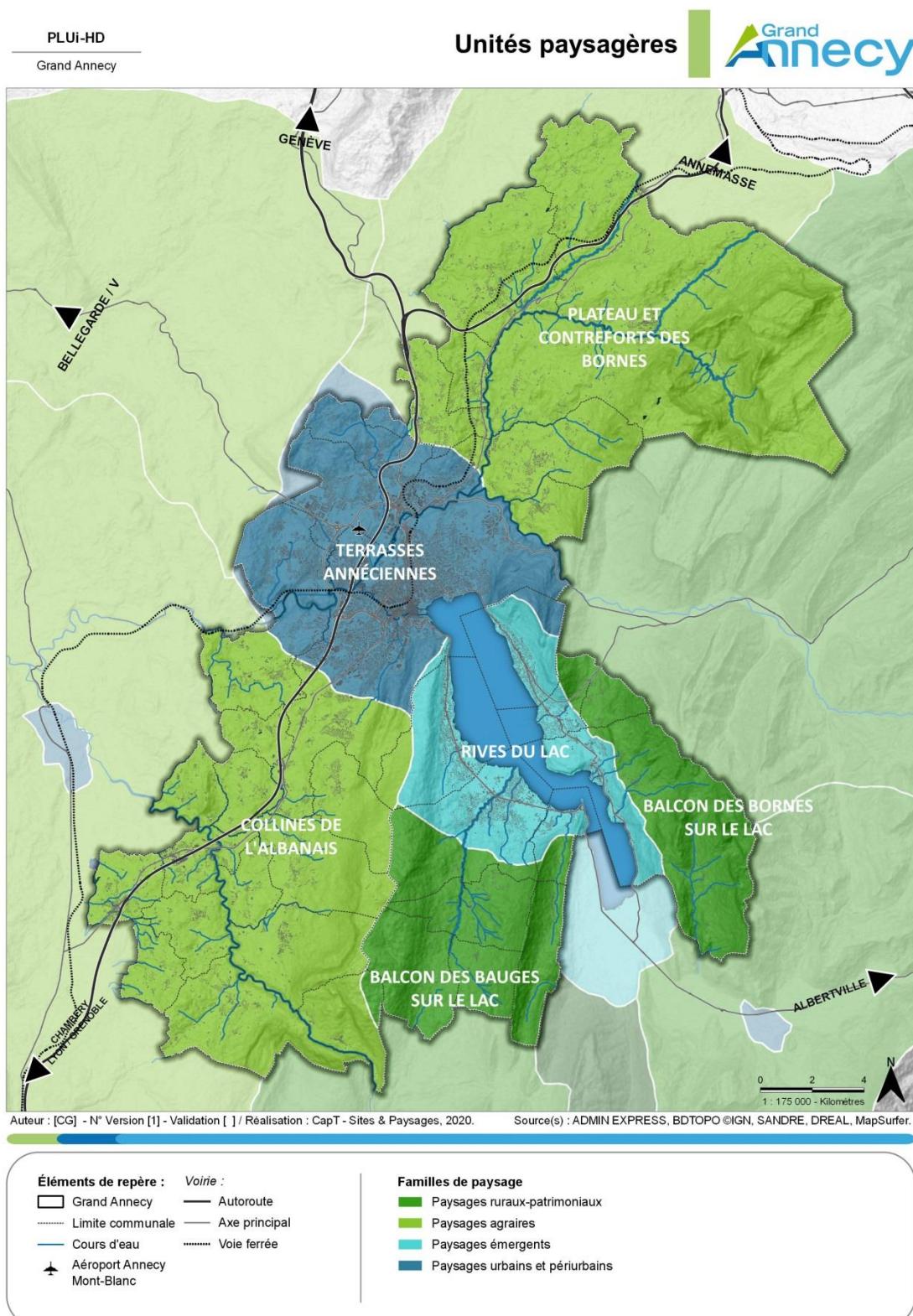
Le cœur urbain du Grand Annecy, s'inscrit ainsi dans un site tout particulier qui jouit de nombreux atouts ainsi que de la proximité d'espaces naturels et paysagers exceptionnels.



Depuis Annecy-le-Vieux



Structure paysagère des Terrasses annécienes



Éléments de repère :

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| ■ Grand Annecy | — Autoroute |
| ----- Limite communale | — Axe principal |
| — Cours d'eau | ----- Voie ferrée |
| ▲ Aéroport Annecy Mont-Blanc | |

Voirie :

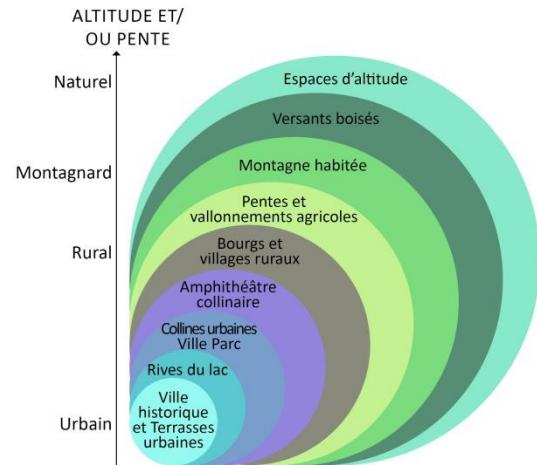
- | |
|-----------------------------------|
| ■ Paysages ruraux-patrimoniaux |
| ■ Paysages agraires |
| ■ Paysages émergents |
| ■ Paysages urbains et périurbains |

1.2.3 LES 9 AMBIANCES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Le territoire bénéficie d'une grande variété de paysages associant des paysages littoraux, de plaine, de vallée, collines ou encore de montagne. Les implantations humaines se sont adaptées au socle naturel formé par le relief, les sols, l'eau, la végétation..., produisant des paysages et ambiances diversifiées et contrastées.

9 ambiances paysagères ont été identifiées sur le territoire du Grand Annecy.

1. Ville historique et terrasses alluviales urbaines
2. Rives du lac
3. Collines urbaines Ville parc
4. Amphithéâtre collinaire
5. Bourgs et villages ruraux
6. Pentes et vallonnements agricoles
7. Montagne habitée
8. Versants boisés
9. Espaces d'altitude



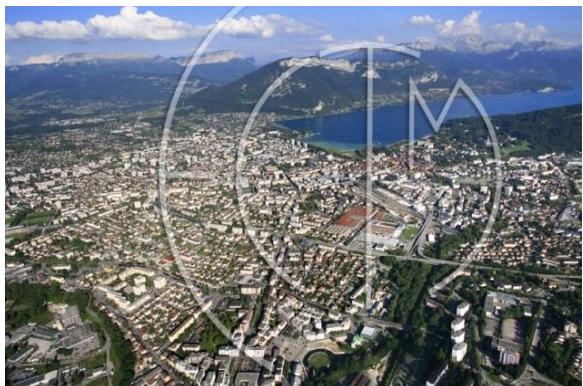
L'ambiance est dite « englobante », définie sur des critères paysagers (géographie, histoire, composition urbaine, présence et caractère du végétal, perceptions visuelles...). Le périmètre de l'ambiance ne correspond pas nécessairement au caractère des zones du règlement (ex. une zone pavillonnaire peut être intégrée dans l'ambiance « Bourgs, villages et hameaux ruraux ») ni à sa vocation (ex. une zone d'activités peut être intégrée dans une ambiance plus large de type « Pentes et vallonnements agricoles »). Ainsi une ambiance peut couvrir plusieurs zones du règlement.

1.2.3.a Ville historique et terrasses alluviales urbaines

Cette ambiance correspond à la plaine du Fier et du Thiou, accueillant la ville historique d'Annecy, puis au-delà de l'entaille de la vallée du Fier, jusqu'à Epagny. Elle se caractérise par son fond relativement plat, très urbanisé, et dévoile un tissu urbain très composite formé de noyaux bâties anciens (Gillon, Epagny, Metz, Tessy, Meythet), d'ensembles d'immeubles appuyés sur une trame végétale structurante, d'extensions pavillonnaires ou d'espaces d'activités.

Caractéristiques de l'ambiance

- Plaine du Fier et du Thiou, fond relativement plat
- Caractère urbanisé dominant, formes urbaines composites : noyaux bâties anciens, quartiers patrimoniaux de villas et immeubles 19e et 20e, quartiers ou îlots « autonomes », extensions pavillonnaires ou d'espaces d'activités
- Une trame végétale fragmentée : continuités naturelles effacées ou peu lisibles, jardins de villas, cœurs d'îlots

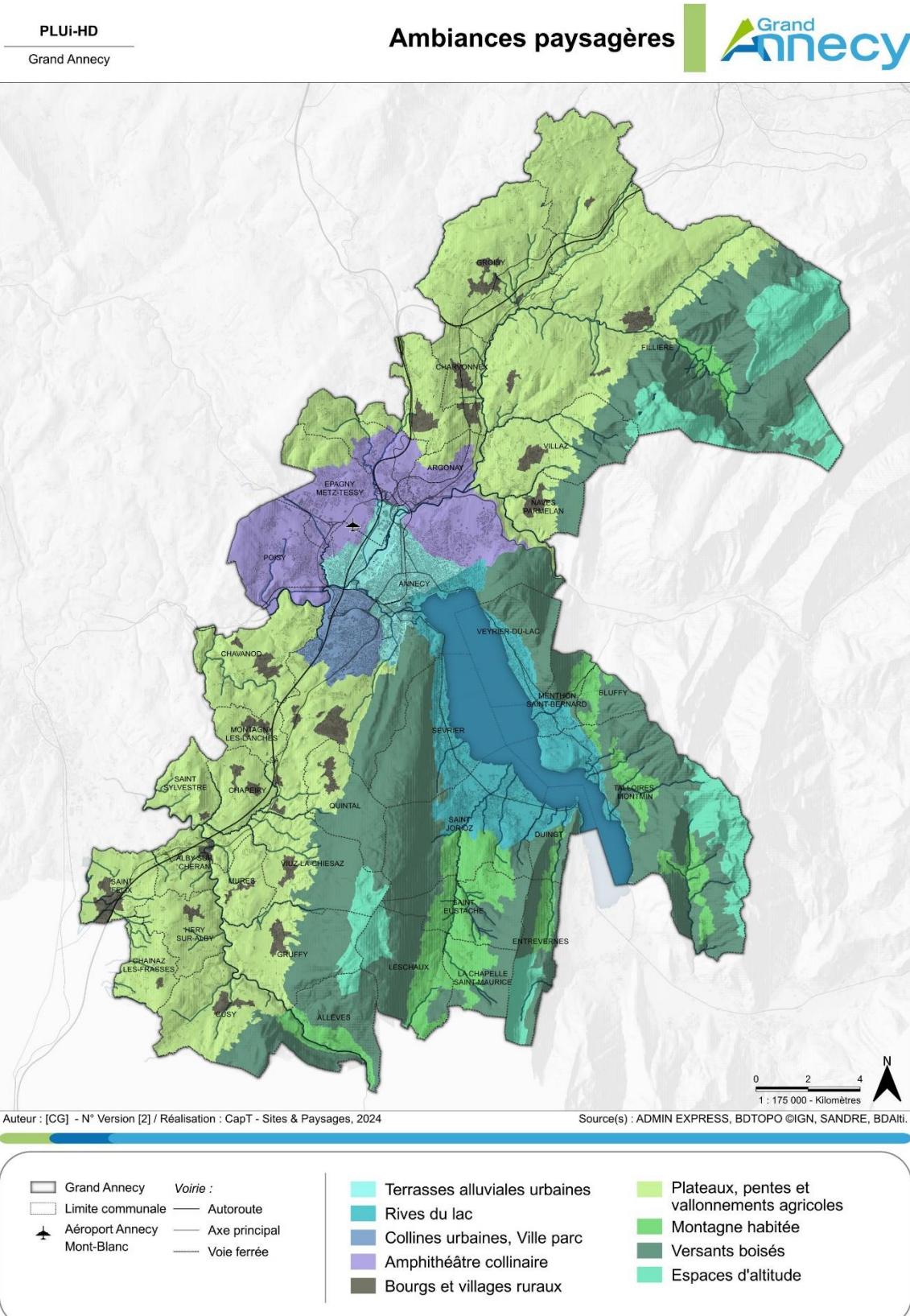


Annecy



Annecy (*Meyhet, Cran-Gevrier*)

Source : ECTM



1.2.3.b Rives du lac

Les « rives du lac » ont attiré très tôt les implantations bâties (château de Menthon, château de Duingt, abbaye de Talloires...), puis se sont développées à la fin du 19^e siècle avec l'essor de la ville, du tourisme et de la villégiature. La végétation arborée est dominante et l'architecture se met en scène.

Caractéristiques de l'ambiance

- Une mosaïque de typologies diverses : centres-bourgs patrimoniaux, tissus pavillonnaires aérés, propriétés nobiliaires et châteaux, secteurs de loisirs liés au lac, espaces de respiration et coupures vertes agricoles...
- Caractérisée par son rapport au lac, la trame végétale présente du versant boisé jusqu'au lac (torrents) et très infiltrée dans le tissu bâti, la pente et les vues sur le grand paysage, lac et montagne.
- Un patrimoine bâti conséquent, d'origine rurale ou lié à la villégiature des bords de lac
- Une végétation luxuriante, omniprésente, patrimoine arboré, grands parcs, arbres remarquables...



Veyrier-du-lac



Saint-Jorioz

1.2.3.c Collines urbaines Ville parc

L'ambiance de la ville parc couvre en grande partie Seynod et correspond à un urbanisme de la deuxième moitié du 20^e siècle jusqu'à nos jours, ouvert, poreux, dans lequel la trame et les continuités végétales, publiques comme privées, sont dominantes. Le végétal structure la ville parc et rayonne depuis une pièce maîtresse (parc urbain, trame verte et bleue), telle que le parc du Val Vert (continuité verte linéaire en pleine ville), le ruisseau du Loverchy, le parc de Malaz ou encore le Pré de Vassy ou le parc du Taillefer.

Caractéristiques de l'ambiance

- Collines et vallonnements au Sud d'Annecy, pente, vues dominantes
- Noyaux bâties anciens de petite taille, caractère villageois et patrimonial
- Urbanisme de la deuxième moitié du XXe, ouvert, poreux, dans lequel la trame et les continuités végétales, privées et publiques sont dominantes.
- Trame végétale arborée (parcs publics, espaces verts et communs) qui accompagne les bâtiments et espaces de circulation



Annecy – Seynod (*Avenue du Champ Fleuri*)
Source : ECTM



Annecy – Cran-Gevrier

1.2.3.d Amphithéâtre collinaire

« L'Amphithéâtre collinaire » s'inscrit autour de la plaine urbaine et de la ville d'Annecy. La situation dominante a favorisé l'installation de noyaux bâtis anciens (Annecy-le-Vieux, Argonay, Pringy, Poisy) à partir desquels s'est développé un tissu à vocation résidentielle.

Caractéristiques de l'ambiance

- Amphithéâtre collinéen et terrasses autour d'Annecy, pente, vues remarquables dominantes et/ou panoramiques
- Noyaux bâtis anciens, caractère villageois et patrimonial, châteaux et demeures bourgeoises avec parcs arborés, extensions résidentielles (pavillonnaires, maisons en bande, collectifs de tailles diverses)
- Trame végétale infiltrée dans le tissu bâti, relations à l'espace agricole ou naturel
- Espaces agricoles et naturels encore présents



Annecy-le-Vieux
Source : ECTM



Pringy

1.2.3.e Bourgs et villages ruraux

L'ambiance des « Bourgs et villages ruraux » couvre les bourgs et hameaux anciens des espaces ruraux des collines de l'Albanais et du plateau et contreforts des Bornes. Souvent signalés par des vergers, ils s'insèrent dans un contexte agricole. Ils sont prolongés d'extensions pavillonnaires qui tendent à lier les groupements anciens, à effacer la structuration paysagère.

Caractéristiques de l'ambiance

- Des paysages bâtis de noyaux anciens sur lesquels se sont greffés des tissus pavillonnaires
- Des formes regroupées, et un tissu urbain souvent aéré, permettant une imbrication entre bâti et espaces agricoles ou naturels.
- Des fronts bâtis souvent discontinus sur la rue
- Une forte présence végétale de jardins, à l'arrière ou en présentation du bâti, en pied de murs, de prairies et vergers en frange et jusque dans les cœurs



Aviernoz



Cusy

Source : ECTM

1.2.3.f Pentes et vallonnements agricoles

L'ambiance de « Pentes et vallonnements agricoles » couvre les collines de l'Albanais et les ondulations du plateau des Bornes. La topographie est très souvent en pente, légère à modérée. Les espaces agricoles sont très présents et qualifient fortement les paysages. Ils sont composés de prairies dominantes, structurés par des haies et alignements champêtres dessinant une trame bocagère lâche, et rythmés par de nombreux ruisseaux.

Caractéristiques de l'ambiance

- Une topographie très souvent en pente, légère à modérée
- Des espaces agricoles dominants, les prairies, structurées par des haies et alignements champêtres, qualifient fortement les paysages
- Des espaces ouverts perceptibles dans leurs grandes dimensions, des ouvertures visuelles remarquables
- De nombreux hameaux anciens et des extensions pavillonnaires parfois étendues



Alby



Groisy

Source : ECTM

1.2.3.g Montagne habitée

La « montagne habitée » est dominée par la pente, et qualifiée par les pâtures, la trame végétale naturelle omniprésente (haies, ripisylves, arbres isolés), les petites structures villageoises et hameaux installés à mi-pente, des vues remarquables. Le bâti ancien reste dominant, les développements pavillonnaires sont peu étendus. Le cadre montagnard, les sommets, les alpages sont très prégnants dans les perceptions.

Caractéristiques de l'ambiance

- De petites structures bâties regroupées, implantées dans la pente, composées de bâtis implantés sur la rue, un patrimoine bâti important
- Une dominance de l'herbe, dans les espaces agricoles comme dans les espaces bâtis (abords, chemins enherbés)
- Des motifs arborés (haies, ripisylves, vergers, bois) jusque dans les tissus bâtis
- Des espaces jardinés « simples » alliant herbe et potagers, souvent peu clos ou avec des limites transparentes
- Des vues remarquables, un cadre montagnard (sommets, alpages) très prégnants



Talloires-Montmin



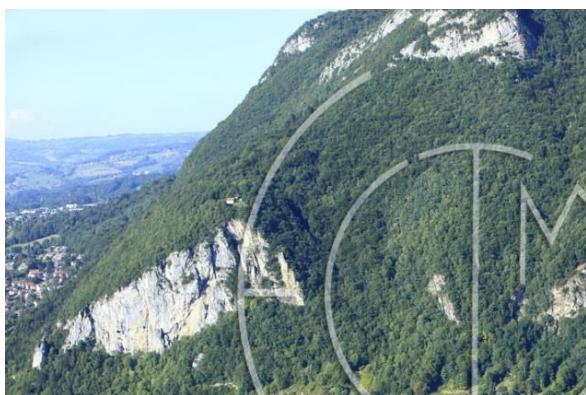
Source : ECTM

1.2.3.h Versants boisés

Les « versants boisés » s'étendent sur les fortes pentes et constituent un arrière-plan « naturel » constant. La couverture forestière est dominante, et parsemée de quelques clairières agricoles en frange ou à la faveur de topographies particulières. Parfois la roche affleure en falaises structurantes attirant les regards.

Caractéristiques de l'ambiance

- Fortes pentes, arrière-plan « naturel » constant
- Des espaces naturels essentiellement boisés, sur pentes modérées à fortes
- Un caractère fermé et intime, des ambiances diverses liées au couvert végétal. Couvert boisé parfois parsemés de clairières pastorales ou naturelles
- De rares bâtiments isolés (équipement d'intérêt public, vocation forestière ou de loisirs)



Veyrier-du-lac



Viuz-la-Chiézaz

Source : ECTM

1.2.3.i Espaces d'altitude

Les « espaces d'altitude » se composent des espaces ouverts d'alpages, des affleurements rocheux et sommets enneigés, qui attirent et focalisent les regards. En plus de l'activité pastorale, certains lieux présentent des activités touristiques et de loisirs (Plateau des Glières, Semnoz).

Caractéristiques de l'ambiance

- Des espaces naturels d'altitude, pelouses et affleurements rocheux, falaises, pentes variables
- Un caractère très ouvert et « exposé » aux vues externes
- Activités pastorales et touristiques, cabanes d'alpage, bâtiments liés à l'activité touristique ou techniques (équipement d'intérêt public, vocation de loisirs)



Dents de Lanfon



Semnoz

Source : ECTM

1.3 Élaboration d'un PLUi-HMB

1.3.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Depuis le 1er janvier 2017, le Grand Annecy est compétent pour élaborer les PLU et réaliser les évolutions souhaitées par les communes, dans la mesure où elles sont compatibles avec les documents de rang supérieur, en particulier le schéma de cohérence territorial (SCoT), le PDM et le PLH.

La loi Égalité et Citoyenneté a défini un délai de 5 ans à compter du 1er janvier 2017 (CU art. L.153-3) pour engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'intégralité du périmètre intercommunal. Le Grand Annecy a cependant choisi de ne pas attendre la fin de ce délai pour commencer à élaborer son PLUi.

Le choix a été fait d'intégrer les volets habitat et déplacement (PLUi HD) dès la prescription et d'y ajouter la dimension bioclimatique ensuite.

L'objectif est de concrétiser le projet de territoire « Imagine le Grand Annecy ». L'outil de planification PLUi permettra d'articuler le projet de territoire à l'horizon 2050 avec une traduction concrète à l'horizon de 15 ans.

Avec le PLUi, le Grand Annecy entend permettre un développement équilibré et maîtrisé de son territoire aux enjeux majeurs, multiples et complexes. L'élaboration du PLUi correspond aussi à l'un des engagements qui ont fondé Grand Annecy au moment de la fusion des 5 intercommunalités. Elle permettra de consolider la construction commune et contribuera au renforcement des solidarités entre les entités territoriales du Grand Annecy.

Le Grand Annecy réunit des territoires variés, tant sur le plan géographique que socio-économique : le lac d'Annecy et ses rives jusqu'aux sommets qui l'encadrent, le cœur de l'agglomération et son amphithéâtre collinaire, les pays d'Alby et Fillière. Cette diversité est génératrice d'une grande richesse. Elle constitue un véritable atout pour l'avenir de ce territoire. Elle confère aussi au Grand Annecy une responsabilité particulière pour engager un développement soutenable et acceptable.

Les objectifs poursuivis lors de la prescription du PLUi sont :

- ▶ Placer le paysage au cœur du projet comme bien commun marqueur de l'identité du Grand Annecy
- ▶ Préserver les grands équilibres territoriaux et intégrer les enjeux de mobilités dans le développement urbain et économique du Grand Annecy
- ▶ Faire face aux défis environnementaux par l'innovation

En Conférence des Maires et Bureaux, les élus ont décidé d'ajouter une dimension bioclimatique forte au PLUI. Sera soumis au Conseil communautaire du 25 mars 2021, un projet de délibération visant à compléter en ce sens, la délibération de prescription initiale.

1.3.2 LE FIL ROUGE DU PROJET INTERCOMMUNAL

Changer de Modèle et s'engager immédiatement et pleinement dans le cycle des transitions pour faire face à nos responsabilités, notamment climatiques

Les engagements internationaux de la France et de l'Union européenne, inscrits dans la stratégie nationale bas carbone et le pacte pour le climat (PCAET) du Grand Annecy, imposent une trajectoire vers la neutralité carbone d'ici 2050. Le plan local d'urbanisme intercommunal Habitat mobilités bioclimatique (PLUI HMB) est crucial pour la mise en œuvre de ces objectifs.

Depuis 2018, les communes du Grand Annecy ont entrepris une démarche commune pour intégrer les volets "Habitat" et "déplacements" afin de renforcer les solidarités territoriales. Le projet Imagine le Grand Annecy et le pacte pour le climat mettent en lumière la nécessité d'améliorer la qualité de vie et de préserver l'environnement face à une croissance démographique rapide et difficile à gérer. Les défis incluent l'allongement des temps de parcours, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre due à l'étalement urbain, et l'impact sur la santé lié à la qualité de l'air. Les politiques d'aménagement doivent donc évoluer vers une gestion plus maîtrisée du développement et des ressources. Les habitants et leurs élus visent à organiser le territoire autour du principe de "l'agglomération du quart d'heure", garantissant un accès facile aux besoins quotidiens en 15 minutes à pied.

La diversité des paysages urbains et ruraux sera préservée, réduisant la consommation foncière. Le PLUI HMB, avec sa dimension bioclimatique, vise à protéger la biodiversité et à favoriser une gestion naturelle des territoires, tout en réduisant l'usage des énergies fossiles et en développant les énergies renouvelables pour limiter les émissions de GES et l'exploitation des ressources non renouvelables. Ce changement de modèle concerne les domaines démographique, écologique et économique, et s'applique à diverses entités géographiques, incluant Annecy et ses environs.

1.3.3 SYNTHESE DU PADD

AXE 1

**APAISER NOTRE TERRITOIRE :
CREER LES CONDITIONS
D'UN AMENAGEMENT ET D'UN
DEVELOPPEMENT SOUTENABLES
REPONDANT AUX ENJEUX
HUMAINS ET BIOCLIMATIQUES**

Orientation 1 : répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires

Orientation 2 : renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale

Orientation 3 : réduire fortement la consommation foncière pour atteindre le ZAN à l'horizon 2050

Orientation 4 : préserver les sols naturels, agricoles et forestiers

Orientation 5 : préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire dans et hors espaces urbanisés

Orientation 6 : pérenniser la continuité du cycle de l'eau face au dérèglement climatique

AXE 2

**ANCER NOS MODES
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DANS
UN CYCLE SOBRE ET VERTUEUX
POUR PRESERVER NOS
RESSOURCES A LONG TERME**

Orientation 7 : préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires

Orientation 8 : assurer un développement répondant aux enjeux des transitions énergétique et écologique

Orientation 9 : prendre en compte les risques dans les choix de développement et protéger la population des risques et nuisances

AXE 3

**PILOTER UN DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE, AGRICOLE ET
TOURISTIQUE RESPONSABLE
ET DURABLE**

Orientation 10 : renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois

Orientation 11 : accompagner le parcours résidentiel des entreprises

Orientation 12 : adapter l'offre commerciale à l'évolution des modes de consommation

Orientation 13 : assurer la pérennité du potentiel de production agricole et valoriser la production forestière

Orientation 14 : améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable, qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire

Orientation 15 : poursuivre le déploiement de l'enseignement supérieur et de la recherche

1.4 La Loi Montagne

En 1985 est votée la loi relative au développement et à la protection de montagne, dite « Loi Montagne ». Au travers de cette loi, la République Française reconnaît la spécificité des territoires de montagne en raison de leur rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel (Article 1 de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985).

La loi Montagne s'attache d'abord à caractériser et délimiter la zone de montagne et les massifs. Les critères retenus sont notamment liés à l'altitude, aux conditions climatiques et à une saisonnalité marquée, ou encore aux pentes (Article 3 de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985). Les communes concernées par la loi Montagne sont établies par une série de neufs arrêtés interministériels intervenus entre 1974 et 1985. Parmi ces arrêtés, seules les communes visées à l'annexe I sont soumises aux dispositions d'urbanisme de la loi Montagne.

Elle va également constituer une gouvernance intégrée des zones de Montagne par la création d'instances nationales, et locales dont le but sera d'assurer la bonne gestion des massifs Français.

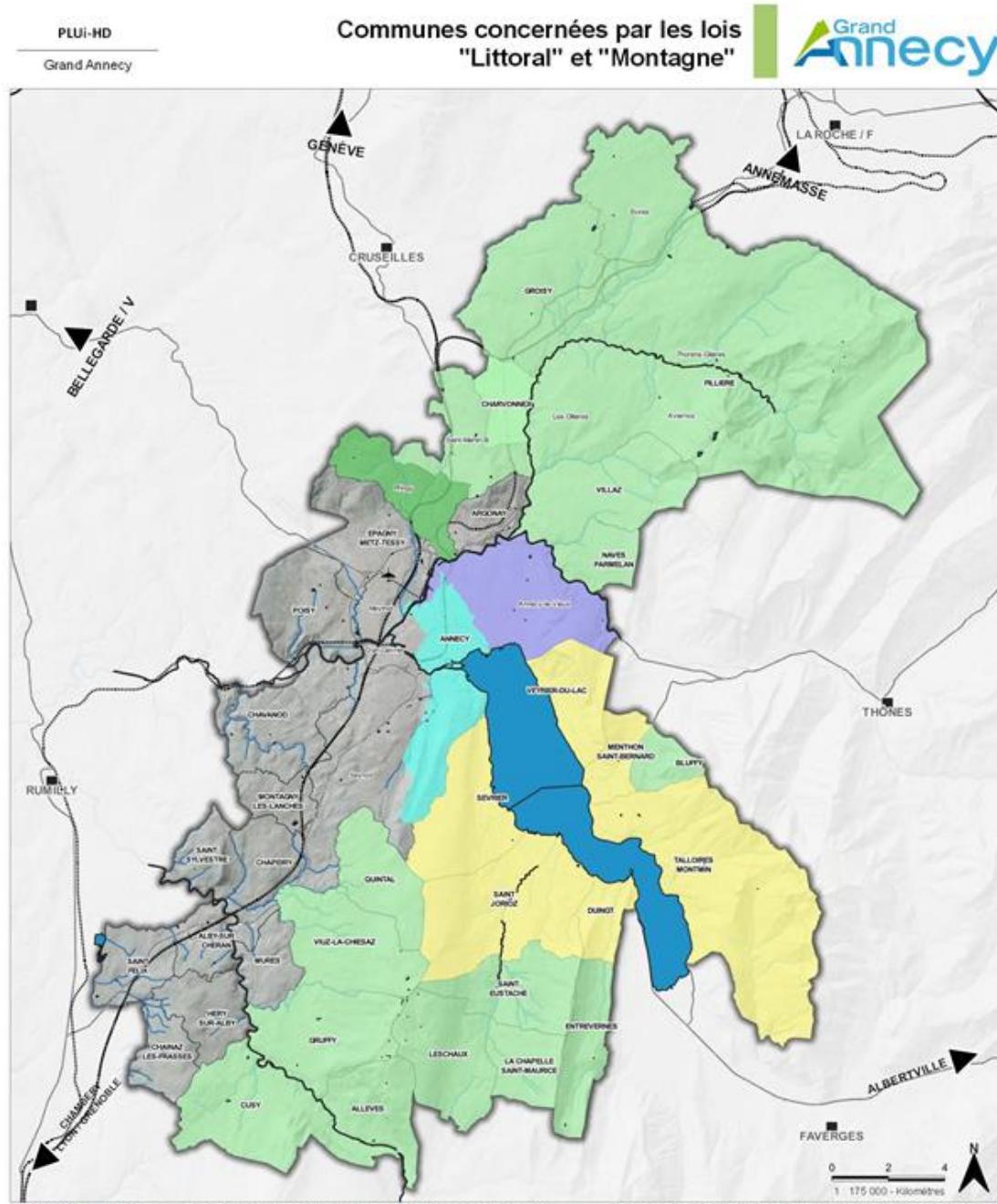
L'un des enjeux centraux de cette loi est de trouver un équilibre entre le développement et la protection de la Montagne. Il est reconnu que ces milieux sont exceptionnels en raison de leur rôle et des services qu'ils apportent, et il s'agit de trouver le juste équilibre entre leur développement visant à permettre à la population de bénéficier de ce milieu, tout en le préservant afin de ne pas dégrader ce « service ».

Cet équilibre passe notamment par une forte maîtrise de l'urbanisation en zone de Montagne. Le principe d'urbanisation en continuité de l'existant est le socle de l'urbanisme en zone de Montagne (L122-5). Toute urbanisation doit également tenir compte de la préservation des espaces naturels et agricoles, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (L122-9 et L122-10). Cela concerne à la fois les hameaux existants et les activités touristiques qui doivent se plier à une réglementation spécifique (L122-15 à L155-25).

La Communauté d'Agglomération du Grand Annecy compte 22 communes qui sont entièrement ou partiellement concernées par la loi Montagne :

Commune	Ancienne commune	Arrêté interministériel
Allèves		20 février 1974
Annecy	Annecy-le vieux (partiellement)	28 avril 1976
	Pringy (partiellement)	20 février 1974
Bluffy		20 février 1974
Charvonnex		20 février 1974
Cusy		20 février 1974 et 28 avril 1976
Duingt		28 avril 1976
Entrevernes		20 février 1974
Fillière	Aviernoz	20 février 1974
	Evires	20 février 1974
	Les Ollières	20 février 1974
	Saint-Martin-Bellevue	20 février 1974

	Thorens-Glières	20 février 1974
Groisy		20 février 1974
Gruffy		20 février 1974
La Chapelle-Saint-Maurice		20 février 1974
Leschaux		20 février 1974
Menthon-Saint-Bernard		28 avril 1976
Nâves-Parmelan		20 février 1974
Quintal		20 février 1974
Saint-Eustache		20 février 1974
Saint-Jorioz		28 avril 1976
Sevrier		28 avril 1976
Talloires-Montmin	Talloires	20 février 1974
	Montmin	20 février 1974
Veyrier-du-Lac		28 avril 1976
Villaz		20 février 1974
Viuz-la-Chiésaz		20 février 1974



Eléments de repère :

- Grand Annecy
- Limite communale
- Cours d'eau
- ▲ Aéroport Annecy Mont-Blanc
- Autoroute
- Axe principal
- Voie ferrée

Communes concernées par :

- Loi Montagne
- Loi Montagne partiellement
- Loi Littoral
- Lois Montagne et Littoral
- Loi Montagne et Littoral partiellement

2

UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES

2.1 Cadre réglementaire

Les unités touristiques nouvelles (UTN) sont une des spécificités de l'urbanisme en zone de montagne. Il s'agit de projets de constructions, d'équipements ou d'aménagements touristiques dont la caractéristique principale est de pouvoir s'implanter sans être soumis au principe d'urbanisation en continuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels (L122-15). On distingue les UTN structurantes (UTNS) de taille ou de capacité d'accueil importante et les UTN locales (UTNL) : elles sont toutes soumises à un régime spécifique. Toutefois, les constructions, équipements et aménagements qui ressortent des catégories UTNL situées au sein des parties urbanisées ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation existante (art. R122-9) ne relèvent pas du régime des UTN.

Les UTN sont définies par l'article L122-16 comme « toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard ». La liste des UTN figure aux articles R122-8 et R122-9 qui définissent respectivement les unités touristiques nouvelles structurantes (UTNS) et les unités touristiques nouvelles locales (UTNL).

Les constructions, installations et aménagements touristiques ressortant de catégories UTN mais n'atteignant pas les seuils des UTNL fixés par décret en Conseil d'État ou définis par le PLU, ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux UTN (article R122-5).

A titre d'exemple, les créations de nouveaux hébergements ou équipements touristiques dont les seuils sont inférieurs aux seuils UTN fixés par décret en Conseil d'Etat, soit 500m² de surface de plancher, sont soumis au droit commun de l'urbanisme montagnard et donc au principe d'urbanisation en continuité fixé à l'article L122-5. S'il s'avère nécessaire de les implanter en discontinuité de l'urbanisation, l'étude de discontinuité prévue à l'article L122-7 sera nécessaire

Au niveau du PLU, la planification des UTNL comporte trois aspects :

- le diagnostic, sur lequel s'appuie le rapport de présentation du PLU, est établi au regard des besoins en matière d'UTN, c'est-à-dire les UTNS et les UTNL (article L151-4) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des UTNL (articles L151-6 et L151-7). Contrairement à la délimitation, la localisation ne nécessite pas d'identifier les secteurs d'implantation avec une précision à la parcelle ;
- l'analyse des résultats de l'application du PLU réalisée tous les 9 ans porte sur les UTNS et les UTNL (article L153-27).

Les élaborations ou les révisions (de droit commun ou à modalités allégées) de PLU prévoyant la création d'une ou plusieurs UTNL sont soumises à l'avis de la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Les modifications de PLU ne sont pas concernées, l'article L153-16 qui pose le principe de cette consultation ne visant que les projets de PLU arrêtés, étape qui n'existe pas dans le cadre d'une modification. L'avis de la CDNPS ne porte que sur les UTNL. En l'absence d'avis dans le délai de trois mois suivant la saisine, celui-ci est considéré comme favorable, en application de l'article R153-4.

2.2 UTN 1 : La Maison du Plateau des Glières, à Fillière

2.2.1 LE SITE DANS SON CONTEXTE

2.2.1.a Localisation

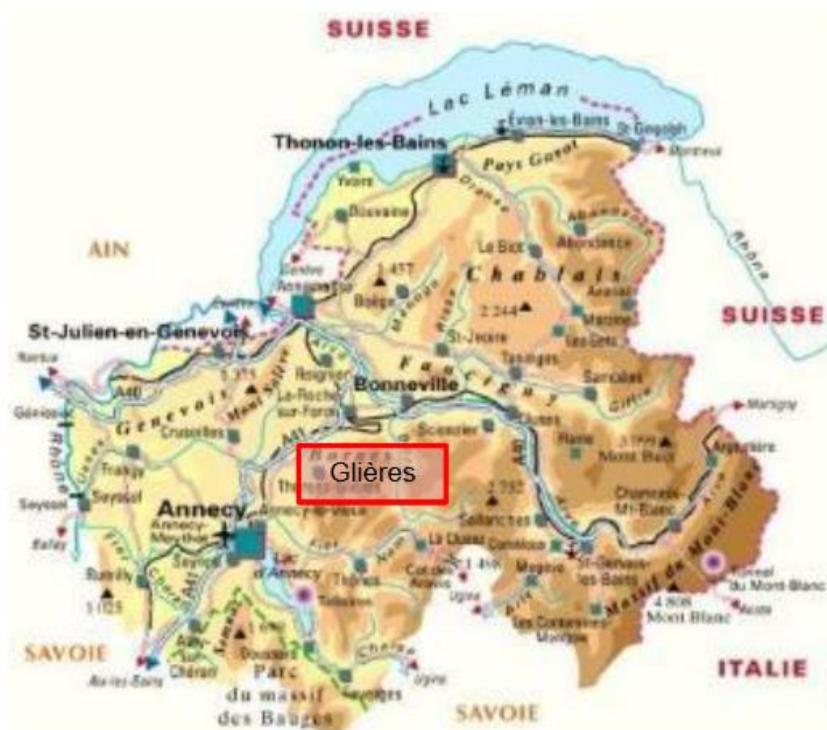


Figure 2 : Localisation du projet : Département de la Haute-Savoie

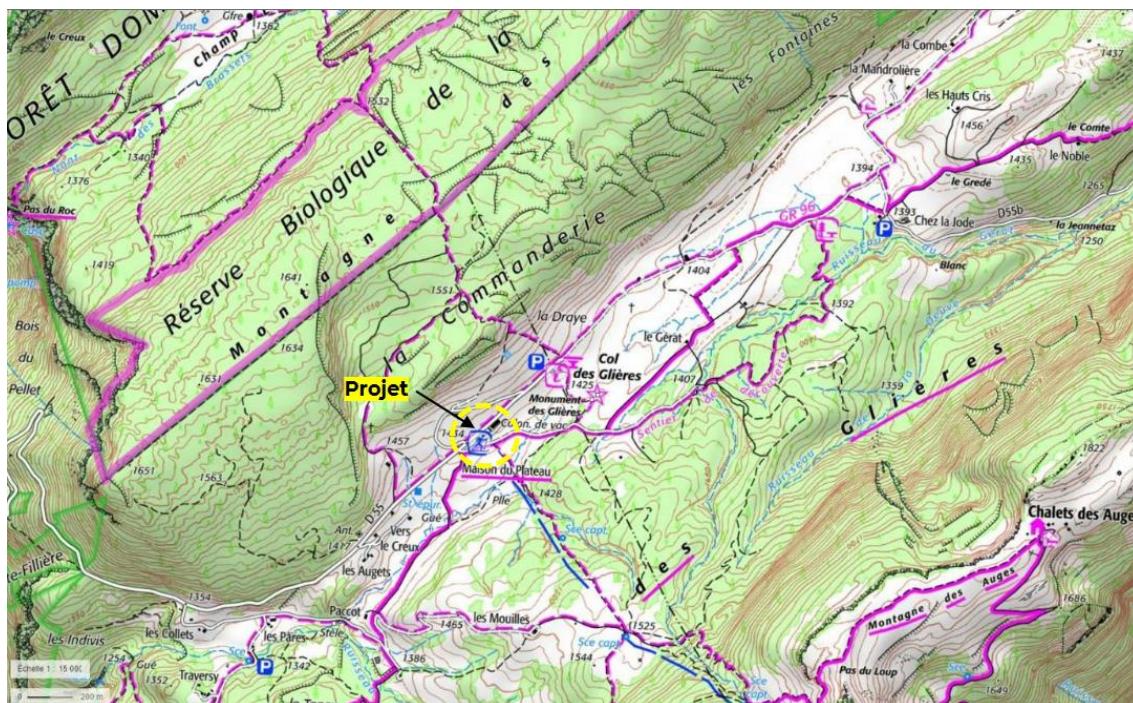


Figure 3 : Localisation du projet : Plateau des Glières (Extrait carte IGN)

2.2.1.b Présentation du site

A une altitude moyenne de 1440 m, le Plateau des Glières, situé dans le massif des Bornes et s'étendant majoritairement sur les communes de Glières Val de Borne et de Fillière, est un site exceptionnel, qui occupe une place centrale en Haute-Savoie.

Haut lieu historique de la Résistance, le Plateau des Glières est également un lieu de préservation du mode d'agriculture pastorale au sein du milieu naturel montagnard, qui abrite plusieurs zones naturelles protégées classées Natura 2000 et Espace Naturel Sensible.

La pratique d'activités de pleine nature y est également possible tout au long de l'année, hiver comme été.

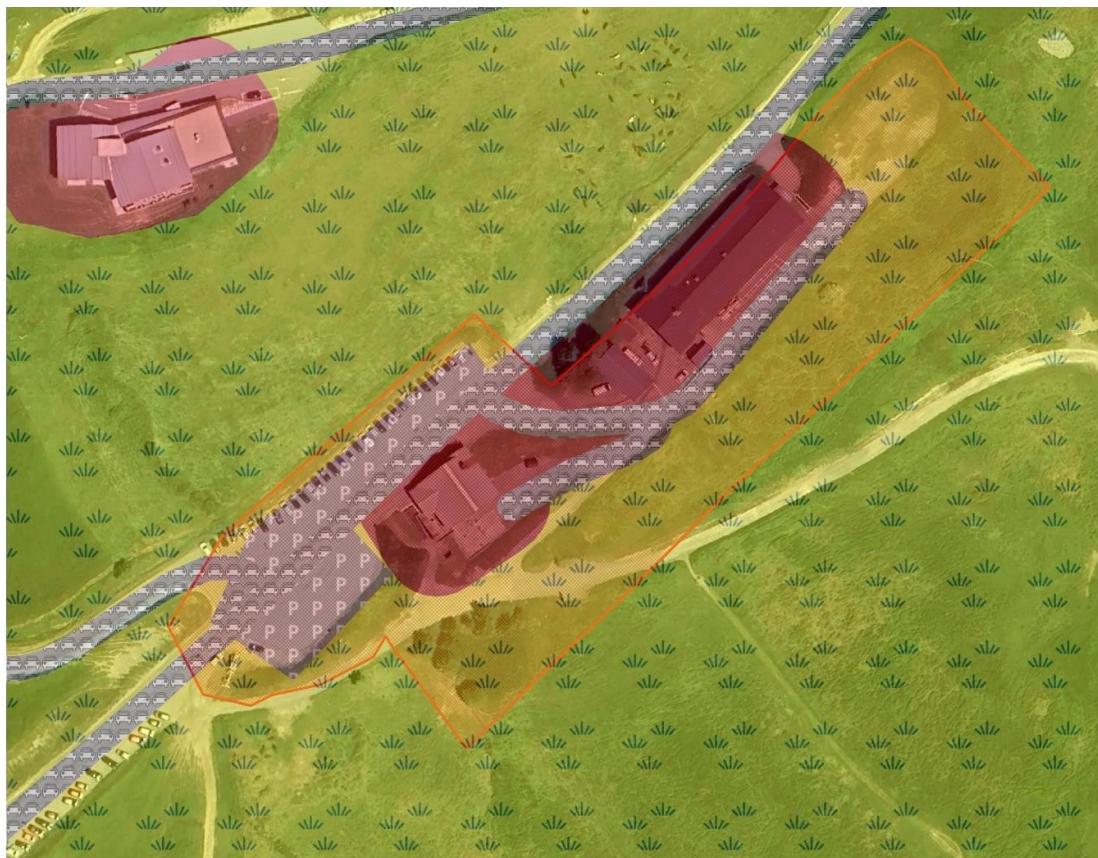
Situé entre Annecy et Genève, c'est notamment un domaine de sports nordiques de renom, très prisé des touristes et des habitants du territoire. Il est un pratique scolaire pour plusieurs établissements du territoire en proximité comme pour les classes de neige ou de montagne d'établissements plus distants.

Le Syndicat Mixte des Glières est l'autorité organisatrice des activités et des pratiques sportives sur le Plateau. Par DSP, ce syndicat a délégué à Haute-Savoie Nordic la gestion et l'organisation du ski de fond.



Figure 4 : Situation du bâtiment d'accueil existant au sein de l'espace nordique

L'intégralité du projet se situe sur un site déjà artificialisé.



Source : OCS 74
Réalisation : Planed, juillet 2024

0 25 50 m

2.2.1.c Les enjeux du secteur

Dans un contexte de forte et constante augmentation de la fréquentation touristique du plateau des Glières ces 3 dernières années, le Département de la Haute-Savoie a décidé de reconstruire la Maison du Plateau, peu fonctionnelle et ne répondant plus aux normes en vigueur en matière d'accueil PMR et aux exigences de qualité environnementale actuelles, afin de pouvoir regrouper l'ensemble des services d'accueil et d'activité culturelles et sportives propres à ce bâtiment.

L'objectif du projet est de proposer aux usagers un lien d'information et de services en un bâtiment unique de ce côté du Plateau.

L'ensemble du projet s'intégrera harmonieusement dans le site et l'identité du bâtiment sera soulignée par un traitement assurant son identification par le public comme un site d'accueil pour les usagers du Plateau : Il s'agit de la porte d'entrée Ouest du Plateau des Glières, structurant le schéma de desserte du Plateau (voir DOCOB Natura 2000).

- Meilleur accueil des différents types de publics scolaires et particuliers en toutes saisons
- Impact environnemental respectueux du site
- Gestion différenciée des flux skieurs-randonneurs, techniques et de secours / accessibilité PMR
- Création d'un belvédère pédagogique ouvert sur le paysage et le domaine de ski, qualification de l'entrée de site

<i>Les opportunités du site</i>	<i>Les faiblesses du site</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Construction existante avec une activité en lien avec le tourisme - Une localisation dans le domaine favorable à la vocation - Aucune contrainte environnementale particulière - Une attractivité et une perspective paysagère exceptionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Une construction peu qualitative, non intégrée au paysage - Une accessibilité limitée aux véhicules

2.2.2 CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

2.2.2.a Contexte et vocation du projet

Le Plateau des Glières, sis sur les communes de Fillière et de Glières-Val-de-Borne au cœur du territoire Haut-savoyard, est un site exceptionnel par les valeurs qu'il porte : lieu de mémoire (haut-lieu de la Résistance), d'agriculture pastorale, de découverte et de préservation du milieu naturel montagnard, c'est également un domaine de sports nordiques de renom. La pratique douce d'activités est proposée tout au long de l'année sur ce haut-lieu de vie collective et de ressourcement. Episodiquement s'y déroulent des compétitions sportives de niveau local à national.

La partie de Glières sur laquelle est prévu le projet se situe sur la commune de Fillière.

Le Conseil départemental de la Haute Savoie est propriétaire dans le secteur ouest du plateau d'un ensemble foncier de 4.5 km² et des équipements suivants :

- Bâtiment Mémoire du Maquis qui accueille environ 200 visiteurs par week-end sur les thèmes de l'Histoire Civile, militaire et environnementale du site,
- Monument National à la Résistance,
- Colonne de vacances de la Métralière,
- Chalet de location de skis,
- Maison du Plateau,
- Chalet Vauthey pour l'hébergement des personnes de l'Auberge des Glières,
- Auberge des Glières réhabilitée en hôtel 3*,
- Ruines témoins du vécu alpestre propre au site
- Parkings (30 véhicules légers + 15 cars)

Dans un contexte de forte et constante augmentation de la fréquentation touristique du plateau des Glières ces 3 dernières années, Le Département de la Haute Savoie a décidé de reconstruire la Maison du Plateau, peu fonctionnelle et ne répondant plus aux exigences de qualité environnementale actuelles, afin de pouvoir regrouper l'ensemble des services d'accueil et d'activités culturelles et sportives propres à ce bâtiment.



Figure 5 : Bâtiments d'accueil et activités nordiques existant

2.2.2.b Les besoins fonctionnels

Les besoins fonctionnels à satisfaire au sein de la Maison du Plateau sont les suivants :

- Espace Accueil et information :
 - Un parvis permettant une transition, et une attente entre la voirie/voiture/car et la Maison du Plateau et le Front de Neige,
 - Un espace d'accueil général,
 - Des locaux communs informatifs à destination du grand public dotés d'une bonne lisibilité depuis l'extérieur,
 - Un espace de vente intérieur et extérieur de forfaits
 - Bureau d'accueil des scolaires
- Espace Hors sacs :

- Un espace hors sacs pour les scolaires (capacité de 120 places) avec grand placard consignes,
- Un espace hors sacs pour le grand public, découpé en 2 salles (capacité totale de 120 places) aisément identifiables et modulaires,
- Terrasse Extérieure abritée du vent
- Espace hygiène
 - Blocs Sanitaires répartis à proximité des salles hors sacs et du front de neige,
- Espace de location de ski
 - Espace de location du matériel de sport (skis, chaussures, raquettes...)
 - Local de fartage et d'entretien du matériel (séchage)
 - Espace de consignes personnelles à destination du grand public
- Espace Ecole de Ski Internationale,
 - Guichet commercial
 - Bureau du personnel
- Espace Technique
 - Les locaux nécessaires au pôle Nordic pour l'entretien des pistes et la maintenance et stationnement des engins
 - Les locaux de stockage du matériel de sécurisation et d'orientation pour les pistes (ski nordique ou piétonnes)
 - La cour technique de manœuvre des engins, inaccessible aux usagers
 - Le poste de secours géré par le pôle Nordic en lien avec les pistes et la voirie pour l'évacuation des blessés,
- Espace dédié aux personnels du Conseil Départemental de Haute-Savoie, de Haute-Savoie Nordic et de l'Ecole de Ski
 - Salle commune de repos-attente-restauration
 - Vestiaires (douches, sanitaires, consignes...)
- Espace tertiaire : [Espace indépendant du reste de la Maison du Plateau mais potentiellement accessible depuis l'intérieur du bâtiment par les communs]
 - Hébergement de repli
 - Bureau de passage et salle de réunion.
- Espace Logements : [accès direct et indépendant à cet espace depuis l'extérieur mais en lien avec leurs garages]
 - Logements : 2 studios
 - 2 Garages
- Espace Extérieur
 - Front de neige : lieu pour chausser/déchausser, espace de regroupement
 - Départ de pistes de ski nordique : passage dans tourniquet
 - Départ des pistes piétonnes
 - Départ vers Jardin des Neiges
- Espaces stationnements (hors présent programme technique mais à intégrer dans gestion des flux)
 - Arrêt/Dépose des bus (scolaires ou grand public) puis stationnements des cars
 - Arrêt/Dépose des PMR puis stationnements des véhicules
 - Stationnements des Véhicules légers puis accès à la Maison du Plateau ou au Front de Neige

2.2.2.c Capacité prévisionnelle d'accueil du projet

Personnel de gestion du site

Le personnel qui intégrera la nouvelle structure est composé d'environ 30 personnes (Agents départementaux, secouristes, école de ski, location de ski). Deux studios sont destinés à l'hébergement du personnel saisonnier assurant les permanences, entretien du site et maraudes environnementales, notamment en été et périodes de nidification des espèces protégées.

Accueil du public

L'établissement permettra de recevoir un public de 300 personnes simultanément. Les pique-niques pourront être pris dans une salle tous publics de jauge 120 personnes. Deux autres salles hors-sac dédiés aux publics scolaires accepteront 120 élèves au total.

Accueil de scolaires

La capacité d'accueil de scolaires sera équivalente à 4 classes (4 divisions), soit environ 120 élèves. A noter que les scolaires arrivent principalement par car, depuis Thorens-Glières (commune de Fillière).

Occasionnellement la salle hors-sac tout public pourra être mobilisée au maximum pour moitié, de manière à accueillir 60 élèves supplémentaires (jours ouvrés de la semaine), portant la capacité maximale d'élève à 6 classes (6 divisions). Les salles seront en lien très proches avec le front de neige ou de découverte de la nature et accèderont à des terrasses.

Exigences architecturales

Le bâtiment envisagé s'attache à respecter strictement les prescriptions constructives et architecturales indiquées au PLU.

Il s'inscrit dans la typologie traditionnelle de la forme groupée, qui permet de limiter les antennes réseaux abductrices nécessaires aux branchements pour alimentation ou évacuation. Cette disposition évite de construire de nouvelles voies de desserte, particulièrement impactantes au regard de l'artificialisation des sols et permet de rationaliser les opérations de déneigement.



Figure 6 : Vue d'hiver de la forme traditionnelle groupée du secteur urbanisé de la Metrallière : 1 - la Maison du Plateau : 2- Colonie de Vacances "La Métrallière" (Source : webcam HSN)

Pour cette construction, la volonté du Département est de conserver une architecture intégrée au paysage, nourrie des éléments d'aspects architecturaux extérieurs locaux, le caractère montagnard des constructions faisant une part conséquente à la présence du bois.

Photographies de bâtiments existants sur le plateau des Glières :



Figure 7 : 3 exemples d'architecture vernaculaire sur le Plateau des Glières

Intégration dans son environnement

Ce projet s'inscrit dans un projet global d'amélioration des infrastructures d'accueil au plateau des Glières. L'implantation et la conception du bâtiment devront donc répondre à une double exigence :

- S'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et architectural existant,
- Être facilement visible et accessible pour les visiteurs arrivant par la route, mais aussi de ceux arrivant du plateau en randonnée, à vélo ou à ski selon les saisons.

Son intégration dans l'espace existant sera optimisée de façon à se rapprocher autant que possible de la configuration actuelle



Figure 8 : Vue de découverte du site d'implantation - Stationnement des cars et VL, départ pistes



Figure 9 : Bâtiments Maison du Plateau vu depuis le départ skieurs, cour technique existante

La topographie du site est un point majeur à intégrer dans la conception du projet en termes de :

- Visibilité du départ des pistes (en contrebas de la route,)
- Cheminement sécurisé et facile pour accéder au front de neige depuis la route et depuis la nouvelle Maison du Plateau
- Cheminement sécurisé et facile du Front de neige aux départs des pistes : piéton et skieurs (mélangeant skieurs débutants et expérimentés)
- Gestion des différents niveaux altimétriques des fonctions :
 - Etage – Logement – Tertiaire...
 - Rez de route – Accueil, vente, hors sacs, ESI...
 - Font de neige – Location, Fartage, sanitaires...
 - Départ des pistes – Poste de secours, Locaux techniques, Garages, stockage...

2.2.2.d Scénario d'implantation des bâtiments

La réflexion intègre l'ensemble des éléments : route départementale, parking VL et bus, accès au plateau, à la Maison d'accueil, à la terrasse, à la Métrallière, au front de neige, visibilité sur le monument, etc.

Le futur bâtiment se substitue à deux bâtiments existants distincts, la Maison du Plateau et le bâtiment de la location de skis, représentant à ce jour une Surface de Plancher totale de 645 m² (pour une surface de plancher réglementaire de 477 m²).

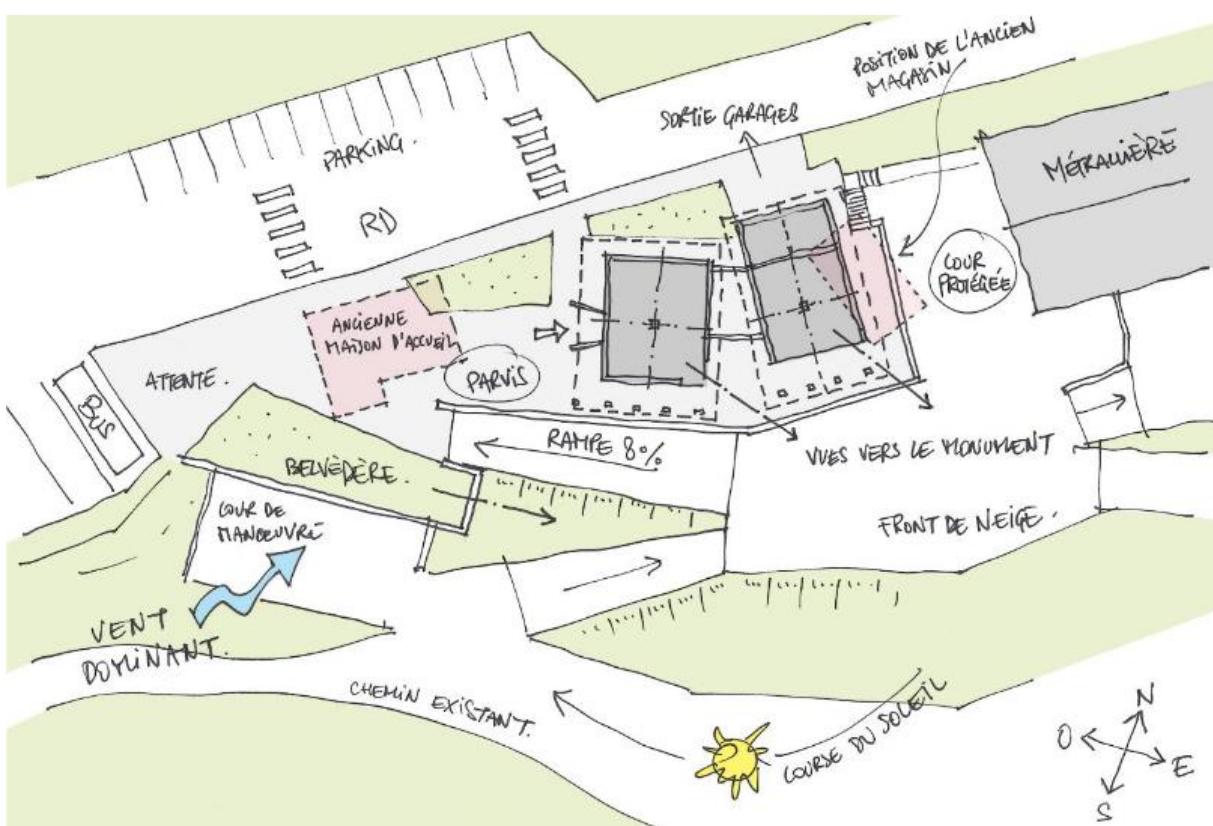


Figure 10 : Principe d'implantation du projet de Maison du Plateau des Glières

Le projet de reconstruction porte sur la création de 1904 m² de surface de plancher, pour une surface de plancher réglementaire de 1510 m² (hors garages et LT).

La surface de plancher prévue dans le cadre de ce projet représente une augmentation d'environ 1035 m² par rapport aux surfaces des bâtiments actuels.

Le projet répond donc aux critères de l'UTN locale (R122-9).

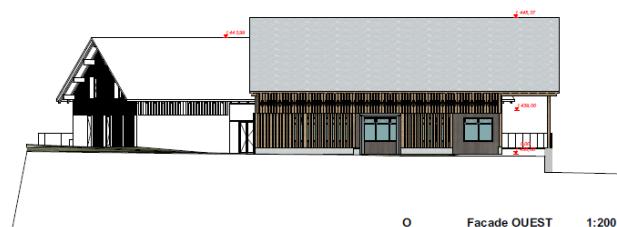
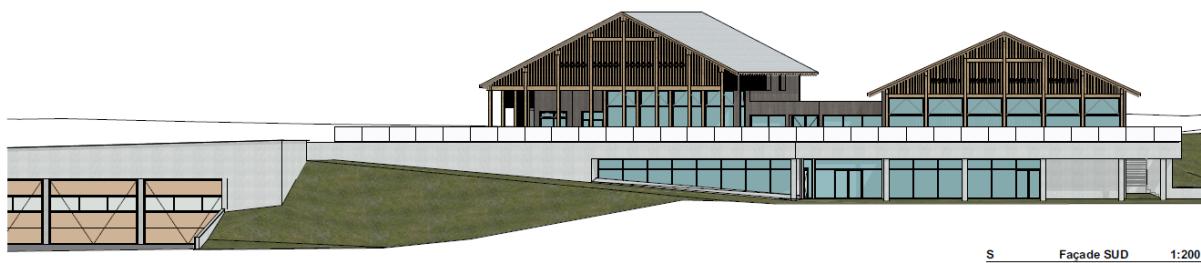
Les éléments de synthèse du projet à ce stade permettent de mieux percevoir le projet :



Figure 11 : Plan de masse du projet à titre indicatif (stade projet)

SYNTHESE		PROGRAMME		PROJET		RATIOS
		SURFACE UTILE	SURFACE EXT	SURFACE UTILE	SURFACE EXT	
A	ACCUEIL ET LOCAUX COMMUNS	291	1 200	345	1 241	19%
B	HAUTE SAVOIE NORDIC	305	20	305	20	0%
C	Conseil Départemental 74	19	0	20	0	3%
D	HORS SACS	260	150	265	199	2%
E	LOCATION DE SKIS	200	0	205	0	2%
F	Technique Nordic Entretien des Pistes	280	330	295	338	5%
G	Hébergement de replis - Personnels du Plateau	86	0	94	0	9%
H	ESPACE DE PASSAGE	19	0	21	0	8%
I	LOGEMENTS	69	0	72	0	5%
TOTAL BATIMENT		1 529				6%
TOTAL ESPACES EXTERIEURS			1 700			
Emprise au sol du /des bâtiments				PM		
Surfaces extérieures désimperméabilisées				PM		
Surface Plancher Sous-sol 1071,8 m ² Surface Plancher RDC 636,62 m ² Surface Plancher Etage 195,9 m ² 1904,32 m²						
Surface Plancher réglementaire (déduction garages et LT) : 1 510,50 m²						

Figure 12 : Tableau récapitulatif des surfaces à titre indicatif (stade projet)

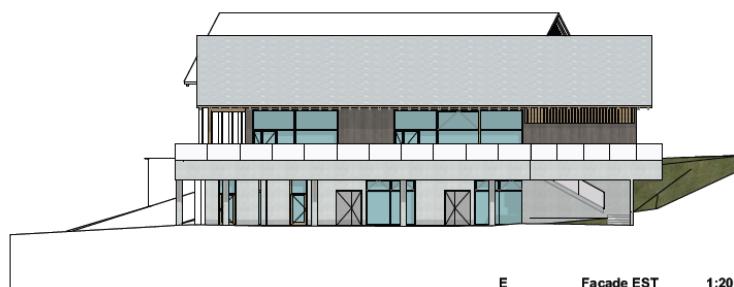


Demande	Mairie/Projet	Mairie/Projet
Maison du Plateau des Gières Rte des Gières - 74130 Gières-Val-de-Borne	Département de la Haute-Savoie 1 Avenue d'Abigny - 74041 ANNECY	WM Architectes Mandataire CAPPY Architecte associé
N° de plan:	Format:	Date:
14	1:200	mercredi 3 avril 2024

Reconstruction de la Maison du Plateau des Gières à Flaine



N Façade NORD 1:200



E Façade EST 1:200

Demande	Mairie/Projet	Mairie/Projet
Maison du Plateau des Gières Rte des Gières - 74130 Gières-Val-de-Borne	Département de la Haute-Savoie 1 Avenue d'Abigny - 74041 ANNECY	WM Architectes Mandataire CAPPY Architecte associé
N° de plan:	Format:	Date:
15 Façades NORD et EST	1:200	mercredi 3 avril 2024

Reconstruction de la Maison du Plateau des Gières à Flaine



Figure 13 : Intégrations paysagères à titre indicatif (stade projet)

La disposition des différents bâtiments sur le site façonne des espaces extérieurs de qualité :

- Le fait de rapprocher le projet du bâtiment Métrallière dévoile un large cône de vision vers le plateau, dégageant la vue vers le monument de Gilioli et les sommets de la Pointe Blanche ou le Pic de Jallouvre. La place est libre à l'Ouest pour installer le nouveau parvis, ménageant un espace confortable de transition entre les zones de parkings, de dépôse bus et la nouvelle Maison du Plateau. Un espace belvédère vient se poser sur la toiture des garages enterrés, orientant la vue vers le monument et les montagnes. Ouvert sur le paysage et le domaine de ski, ce belvédère offre un espace pédagogique privilégié, s'accompagnant de panneaux d'informations liés à l'histoire ou la géographie des lieux.

- La voie d'accès à la Métrallière, précédemment implantée au nord du chalet d'accueil, est déplacée au Sud-Ouest, en entrée de site. Cette voie qui n'était pas utilisée l'hiver sera avantageusement remplacée par ce nouvel accès orienté au soleil, proposant une large rampe à faible pente. Cette rampe devient la nouvelle porte d'entrée au site, reliant le parvis haut et le front de neige par une déclivité douce. Ce cheminement, damé l'hiver, peut être emprunté par les skieurs pour rejoindre les pistes. En été, il permet d'accéder à la cour de service et parking de la Métrallière. En pratiquant le site du plateau pour le ski de fond, il est fréquent de rencontrer des difficultés pour rejoindre les pistes avec des cheminements engorgés les jours d'affluence. Cette proposition d'un nouvel accès élargi, à pente douce, favorablement orienté au soleil, permettra de solutionner ce problème.
- Le front de neige s'installe sur la plate-forme actuelle, environ 3m50 en aval du parvis. Il se développe vers le Sud et l'Est, offrant une belle cour protégée du vent, en vis-à-vis de la Métrallière. L'ancien appentis pour le gaz des cuisines est démoli et intégré au nouveau projet pour dégager un vaste espace libre de 1000 m², quasiment plat, idéal pour l'apprentissage du ski-de-fond. La rampe à l'Ouest vient rejoindre les pistes de ski en fond de combe. Une liaison plus douce, en flan de talus, est aménagée à l'Est pour relier la piste des débutants.
- La zone des garages pour dameuses s'implante en limite du parking des bus, en bordure ouest du site (6m60 plus bas que le parvis). La cour de manœuvre technique se connecte de plain-pied au terrain naturel, en se raccordant sur le cheminement qui existe au sud du tènement.

2.2.3 EVALUATION DES EFFETS PREVISIBLES DU PROJET

2.2.3.a L'évaluation environnementale

Depuis la loi du 7 décembre 2020, dite loi ASAP, l'Evaluation Environnementale est systématique pour toute procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, y compris s'il est intercommunal.

Le secteur d'étude a fait l'objet d'une étude spécifique afin de déterminer les enjeux potentiels du site.

Sensibilités environnementales	
Sensibilités écologiques	
Natura 2000 :	Le secteur est localisé au sein de la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats) et de la Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) des « Frettes – Massif des Glières ».
Autres périmètres d'inventaire/de protection :	Le secteur est concerné par de nombreux périmètres d'inventaire et de protection : <ul style="list-style-type: none"> - ZICO de la « Montagne des Frettes et plateau des Glières », - ENS du « Plateau des Glières », - Site inscrit des « Plateaux des Glières, de Dran et Montagne des Auges », - ZNIEFF de type II du « Centre du massif des Bornes », Il est également localisé à environ 100 mètres à l'ouest de la ZNIEFF de type I des « Tourbières du plateau des Glières ».
Habitats et espèces faune/flore :	Le secteur d'étude est en partie d'ores et déjà artificialisé : maison du plateau des Glières, la Métralière et les routes et parkings associés. En fringe sud du secteur, on note la présence d'espaces non artificialisés, correspondant à des prairies de pâture en pente et en contrebas de la route. Ces prairies présentent une fonctionnalité moyenne du fait du caractère ouvert du site et de la proximité de zones boisées. Elles peuvent servir de zones de reproduction pour certaines espèces d'invertébrés et de chasse pour certaines espèces de rapaces, potentiellement de chiroptères, etc.

Zone humide :	Aucune zone humide n'est recensée au sein du secteur. Néanmoins, plusieurs zones humides avérées sont identifiées en bordure du secteur. Ces zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Du fait de la proximité de zone humide, la probabilité de présence de zones humides au sein des espaces non artificialisés du secteur n'est pas à exclure.
Trame Verte et Bleue :	Le secteur est concerné par un réservoir de biodiversité et protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Enjeux écologiques :	Moyen : Les enjeux concernent essentiellement la localisation du site au sein de périmètres à enjeux (sites Natura 2000, ENS, site inscrit, ZNIEFF de type II, réservoir de biodiversité) et en continuité d'espaces agronaturels fonctionnels d'un point de vue écologique. La proximité de zones humides avérées conforte un niveau d'enjeu écologique potentiellement significatif.
Risques et nuisances	
Risques :	Le secteur est seulement concerné par un aléa faible à moyen de retrait/gonflement des argiles.
Nuisances :	Non concerné
Enjeux risques et nuisances :	Faible

2.2.3.b Protection des terres agricoles, pastorales et forestières et de l'économie agricole

En 2022, le site d'implantation du projet ne comprend aucun espace à vocation agricole au titre du Registre Parcellaire Graphique. Le secteur n'est pas inscrit dans le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture. Par ailleurs, le site est déjà entièrement artificialisé.

→ Le projet ne porte donc pas atteinte aux espaces agricoles, ni à l'économie agricole.

2.2.3.c Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel

•• Contexte paysager

Ambiance paysagère « Espaces d'altitude »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance des « Espaces d'altitude » qui couvrent des espaces divers au-delà de 1200-1300m d'altitude. Ils se composent d'espaces naturels, de pelouses et affleurements rocheux, falaises et sommets emblématiques, et dévoilent des pentes très variables, pouvant être localement très douces ou très pentues.

Par leurs situations « au sommet », par les contrastes de couleurs et de textures (végétation, roche) qu'ils génèrent notamment avec les versants boisés, ces espaces attirent les regards et créent des zones de focalisation du regard. Ils présentent de ce fait un fort intérêt et une forte sensibilité paysagère. Le plateau des Glières constitue un site emblématique (alpage, lieu de mémoire, activités de pleine nature...), qui participe à l'image du territoire.

L'ambiance se caractérise ainsi par des espaces naturels, au caractère très ouvert et « exposé » aux vues externes. La végétation herbacée est dominante mais localement la végétation arborée peut également constituer une composante de cette ambiance, selon l'altitude, la pente, l'orientation et la nature des sols...

Les bâtiments sont rares, isolés ou plus rarement regroupés, souvent liés à des usages anciens (agro-sylvo-pastoraux : chalets d'alpage, patrimoine rural) ou en lien avec des équipements d'intérêt public et/ou de loisirs (accueil, restauration...).



Plateau des Glières



Monument national à la Résistance de Gilioli

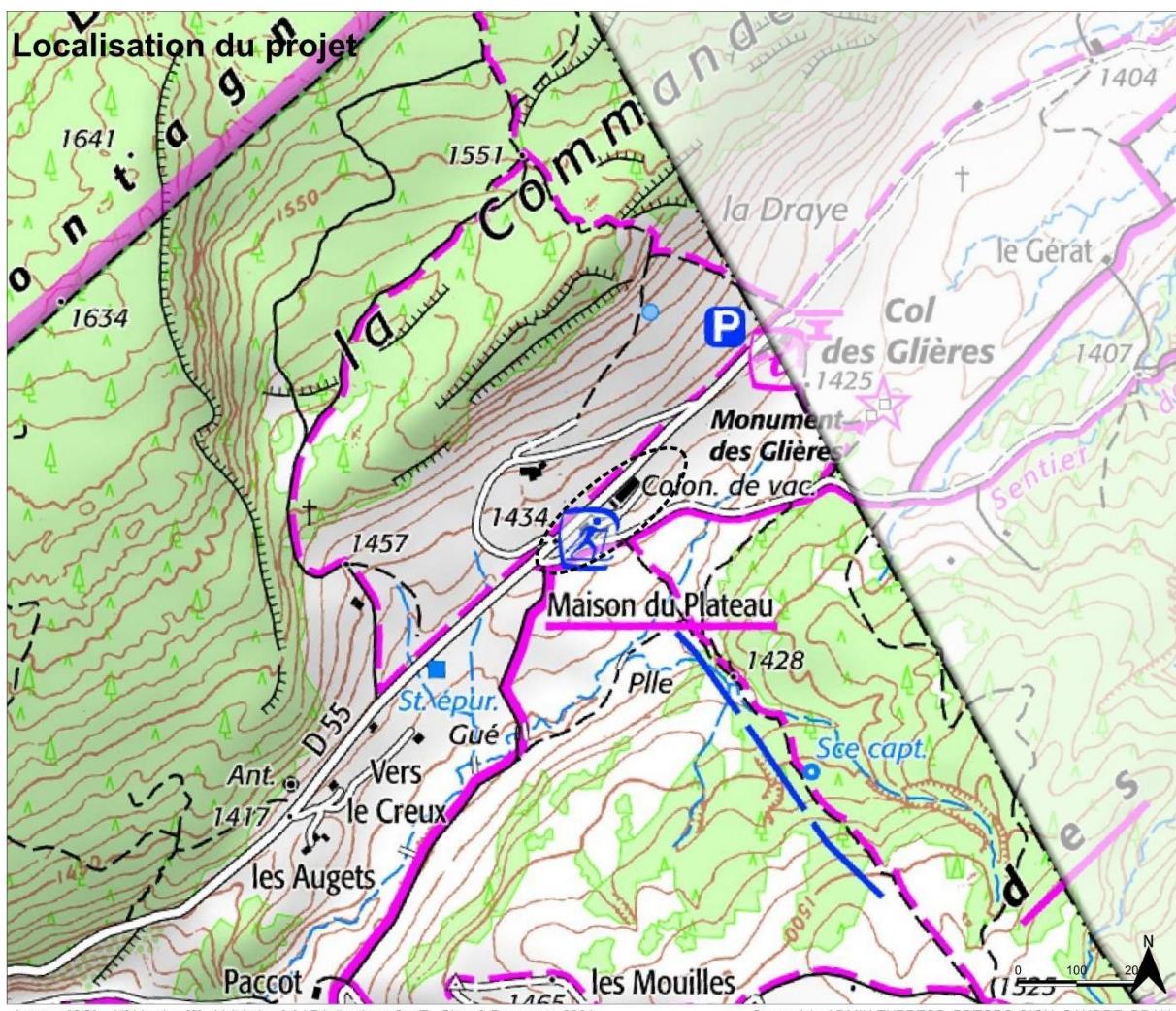
Protections

Le site de projet se situe dans le site inscrit « Plateaux des Glières, de Dran et Montagne des Auges » (SI557, 1947-06-12.). Il se situe également dans le périmètre des abords du Monument historique “Monument de la Résistance du plateau des Glières” de Giglioli (Inscription, 2020-05-27) : A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument (rayon de 500m), doivent être soumis à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France.

Plusieurs bâtiments du plateau des Glières sont protégés dans le PLUi-HMB comme patrimoine rural ou chalet d’alpage, au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme. Ces protections ne concernent pas le secteur de projet.

Localisation du projet

Le projet s’inscrit dans un contexte paysager déjà artificialisé par les aménagements liés aux activités de loisirs : grand espace de stationnement en enrobé, bâtiments liés à l’accueil touristique... En contrebas des bâtiments existant le secteur est pentu et enherbé.



Large espace de stationnement en enrobé de part et d'autre de la route des Glières



Contexte paysager du projet, bâtiments en présence



Bâtiment existant sur le secteur de projet



Bâtiment existant sur le secteur de projet



Fond IGN 1950-1965

L'analyse de la photo aérienne des années 1950 montre que le site était déjà bâti. La Colonie de Vacances La Métralière implantée le long de la route et un bâtiment plus au Sud qui a aujourd'hui disparu.

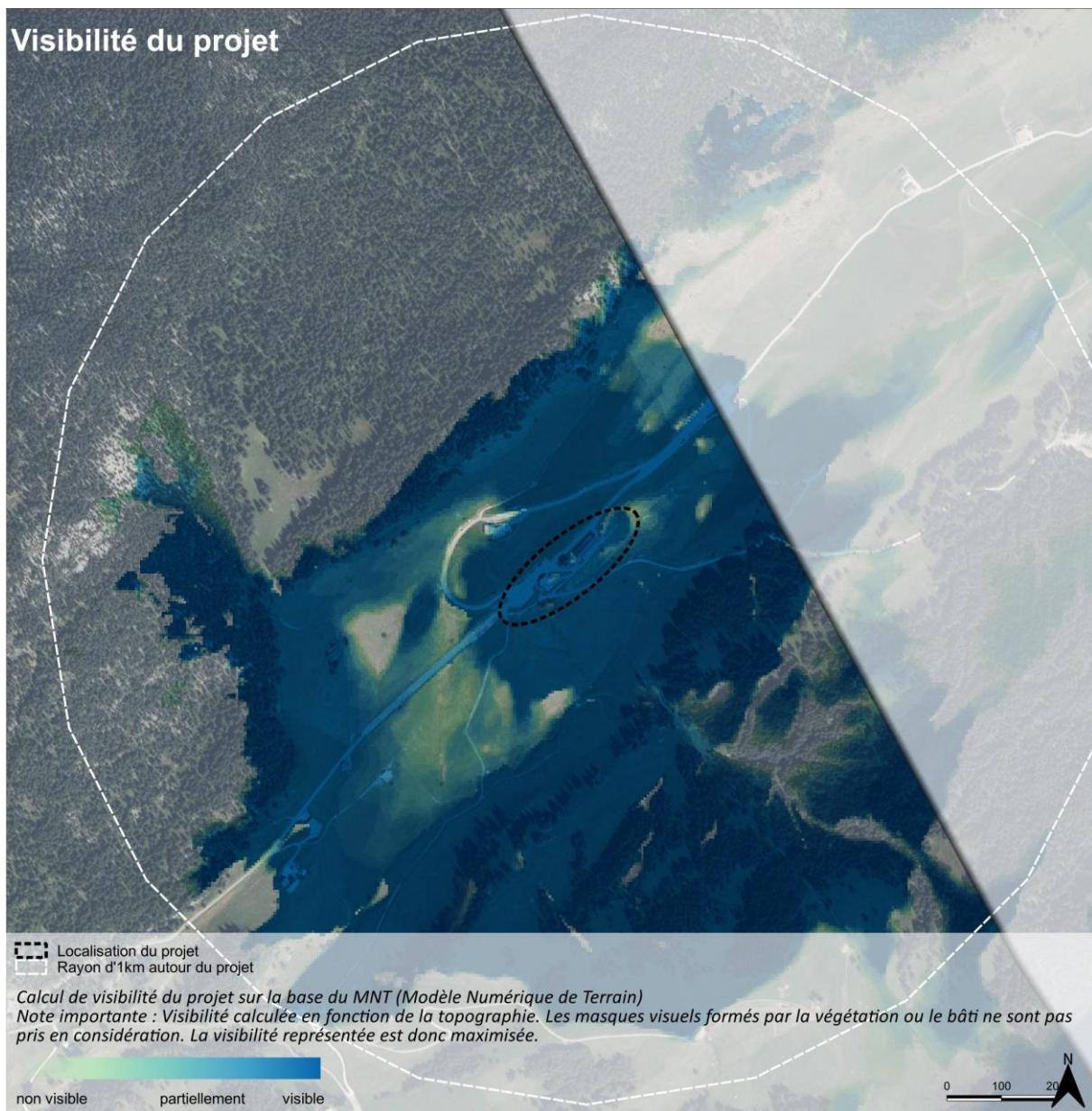


Carte postale ancienne de la Colonie de Vacances La Métralière

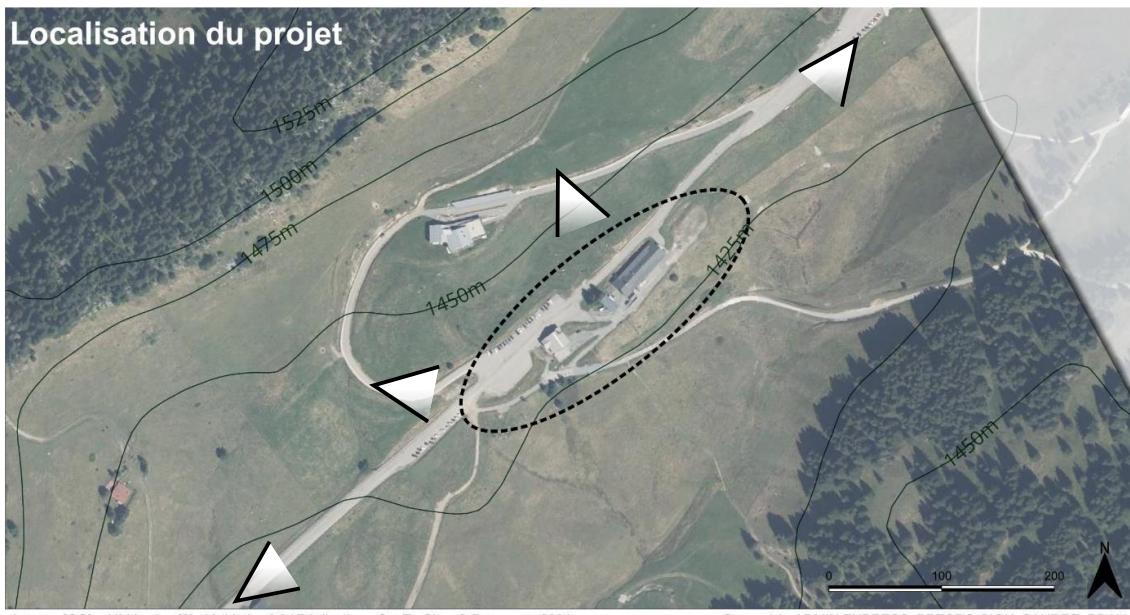
•• Perceptions visuelles et enjeux d'insertion du projet

L'analyse de la visibilité du projet montre les secteurs de visibilité potentiels du projet. Cette carte maximise les secteurs de visibilité puisque les calculs s'appuient uniquement sur le Modèle Numérique de Terrain (soit le relief) et n'intègre pas les masques visuels formés par la végétation arborée ou les bâtiments.

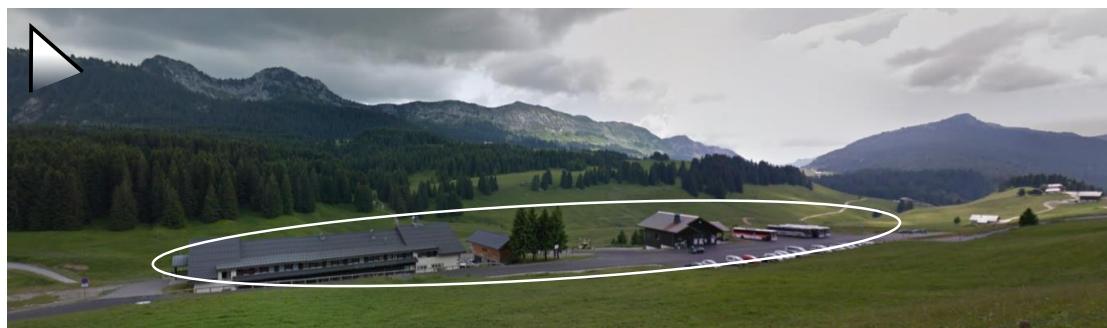
La carte ci-dessous montre ainsi que les secteurs d'où le projet sera potentiellement visible, entièrement ou partiellement (bleu foncé à bleu clair), sont nombreux dans ce paysage très ouvert, ce dans un rayon de 300m à environ 1km (vue lointaine).



L'analyse des perceptions visuelles montre en effet que les bâtiments existants du secteur de projet sont relativement perceptibles dans le grand paysage.



Vue depuis la route des Glières, au Nord-Est du secteur de projet



Vue dominante sur le secteur de projet depuis le chemin de l'Aubergé, au Nord-Ouest



Vue depuis le chemin de l'Aubergé, à l'Ouest du secteur de projet



Vue depuis la route des Glières, au Sud-Ouest du secteur de projet

Le site de projet est perceptible dans le grand paysage et concerne aujourd’hui des espaces déjà artificialisés. Les bâtiments existants s’inscrivent en points focaux dans l’axe de la route des Glières, en séquence d’approche et occupe les premiers plans visuels en vues rapprochées.

Les enjeux d’insertion du projet dans le paysage sont :

- L’insertion dans le contexte naturel et patrimonial du site
- L’implantation dans la pente (pour limiter les impacts des constructions et terrassements des abords)
- Les vues sur le grand paysage du plateau des Glières depuis la route des Glières
- Le caractère naturel et enherbé des abords
- La qualité architecturale du projet (volumétrie, dessin des façades et toiture, matérialité et couleurs...)

•• Mesures d’insertion du projet dans le paysage

Plusieurs mesures d’insertion du projet dans le paysage ont été intégrées directement dans le projet. Celui-ci vise à créer une harmonie entre le bâtiment et le paysage environnant. Les lignes et les volumes des constructions sont conçus de manière à s’intégrer en partie dans le terrain pour minimiser leur impact visuel.

60% des surfaces du projet sont enterrées pour se fondre dans le cadre naturel du Plateau. Le projet présente un socle partiellement enfoui et deux volumes émergeant qui sont scindés à l’étage pour réduire l’échelle des constructions.

Depuis l’entrée de site se dévoilent ainsi deux « chalets » qui reprennent la silhouette des constructions traditionnelles locales. Ils s’implantent selon un léger décalage et une inclinaison qui permettent de protéger la terrasse du vent dominant d’axe sud-ouest, tout en conservant des perspectives visuelles vers le plateau et le monument de Giloli.

Ces constructions se rapprochent du bâtiment existant de la Métralière afin de composer un ensemble construit qui rappelle la forme urbaine traditionnelle groupée propre aux alpages. La disposition en plan masse, l’orientation par rapport à la route départementale et la gradation des volumes affirment une cohérence d’ensemble, où les bâtiments s’écartent pour laisser place à la vue sur le paysage. L’échelle et les proportions sont étudiées pour maintenir l’équilibre visuel et respecter l’importance historique du lieu.

Des plantations viennent accompagner la voie et les bâtiments.

D'autres mesures sont développées dans le PLUi-HMB (Cf. chapitre ci-après « Les outils proposés dans le PLUi ») :

- Le règlement encadre l'aspect des constructions
- L'OAP Paysage décline plusieurs orientations afin d'insérer le projet dans le paysage via son implantation, la place du végétal dans le projet et la végétalisation des espaces extérieurs, le traitement des accès et stationnements...

→ Le projet de Maison du Plateau des Glières à Fillière est compatible avec l'objectif de préservation des paysages en raison de sa localisation (proximité des bâtiments existants dont le bâtiment ancien et imposant de la Métralière, situation sur des bâtiments à démolir), de l'adaptation du projet au contexte paysager du secteur (insertion dans la pente et bâtiment semi-enterré, maintien de vues depuis la route des Glières, traitement paysager respectueux des caractéristiques naturelles et paysagères), à la prise en compte du paysage via les orientations déclinées dans l'OAP thématique Paysage du PLUi-HMB, complété par le règlement écrit qui précise la qualité architecturale attendue (« le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales. »). Le projet participera à la mise en valeur du secteur et à la requalification paysagère des abords.

2.2.3.d Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Sensibilité environnementale moyenne : Secteur en majorité urbanisé limitant ainsi son niveau d'enjeu. Néanmoins, le secteur est localisé au sein de périmètres à enjeux (Natura 2000, ENS, site inscrit, ZNIEFF de type II) et à proximité de zones humides et d'une ZNIEFF de type I, reflétant ainsi la qualité et les enjeux écologiques des abords du secteur.

2.2.3.e Besoins en ressources et impacts prévisibles

•• Eau potable

Le site est desservi par le réseau public de distribution d'eau potable. La consommation d'eau est liée aux usages sanitaires et au fonctionnement de la chaufferie.

Les conditions de raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable seront étudiées ultérieurement par le futur maître d'œuvre. Le branchement existant sera réutilisé dans la mesure du possible.

En première approche, les besoins en eau potable sont estimés à : **400 m³/an**

La consommation d'eau potable sera réduite par la mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluies destinées notamment à l'alimentation des chasses d'eau des sanitaires. Cette installation devrait en première estimation réduire la consommation de moitié, à l'instar de l'expérience de l'Auberge des Glières, pour laquelle le Département a initié cette technique.

•• Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement (toitures et plateformes extérieures) seront collectées par un réseau de type séparatif à poser et dirigées vers des ouvrages spécifiques permettant de stocker temporairement les volumes de ruissellement, dans le but :

- Soit de les infiltrer dans le sol (solution à privilégier si les caractéristiques du sol le permettent),
- Soit de les tamponner et de les évacuer à débit limité ou régulé vers l'exutoire existant (milieu naturel).

La conception et le dimensionnement des ouvrages sont à la charge du futur maître d'œuvre et devront être justifiés par la réalisation d'une étude spécifique, qui sera soumise à l'avis de l'autorité compétente, dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire ou d'aménager.

Un dispositif de stockage des eaux de toiture sera également prévu afin de permettre le recyclage des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs ou l'alimentation des chasses d'eau de certains sanitaires.

•• Eaux usées

Les eaux usées rejetées s'apparentent à des eaux usées domestiques et proviennent principalement des rejets issus des sanitaires.

Le site ne comprend pas d'espace de restauration équipé d'une cuisine, mais comprend 3 salles hors sac d'une capacité totale de 240 personnes. Chacune des salles est équipée d'un coin kitchnette avec un point d'accès à l'eau potable à destination des consommations de pique-nique et possibilité d'hydratation par puisage d'eau potable...

Selon le zonage d'assainissement communal, les parcelles concernées se situent en zone d'assainissement non collectif. Le bâtiment actuel est raccordé à un système d'assainissement semi-collectif, collectant et traitant les rejets des bâtiments du Plateau sous la propriété du Conseil Départemental de la Haute Savoie.

Cette station a été rénovée en 2022 et dispose d'une capacité de traitement de 350 Equivalents-Habitants (EH1), dont 93 EH issus de la Maison du Plateau. La reconstruction de La Maison du Plateau et l'accroissement de la fréquentation du site avait été pris en compte dans cet estimatif.

La filière d'assainissement de type « SBR » (Sequencing Batch Reactor) est gérée par le Service Eau et Assainissement (SEA) et le Service de Maintenance du Conseil Départemental de la Haute Savoie.

•• Sols

L'activité de l'établissement ne nécessite pas l'utilisation de produits dangereux (hors produits d'entretien et de ménage courants qui seront stockés dans des locaux fermés). Le risque de pollution des sols lié au stockage de produits liquides dangereux est donc très limité.

Au niveau de l'aire de distribution de carburant prévue pour l'alimentation des engins d'entretien et de secours, une plateforme étanche avec grille de collecte des égouttures raccordée à un séparateur d'hydrocarbures sera mise en place pour prévenir du risque de pollution. Les eaux pré-traitées en sortie de cet ouvrage seront évacuées vers le réseau collectif des eaux usées.

•• Air

Les émissions atmosphériques prévisibles sont liées essentiellement :

- aux rejets de poussières en phase travaux ;
- aux rejets en phase d'exploitation, constitués essentiellement des rejets du dispositif de ventilation des bâtiments, des rejets issus de la chaufferie (suivant la solution adoptée).

Le projet ne comprend pas de dispositif de climatisation des locaux.

Du fait de la démolition-reconstruction le chauffage fuel actuel sera supprimé, une solution de chauffage moins émissive de type chauffage bois sera installée.

Le projet comprend l'étude d'une solution de chauffage aérodynamique, en option, ainsi qu'une solution de géothermie, en seconde option.

Nota : Les locaux techniques d'entretien des pistes, abritant deux dameuses et leur atelier mécanique seront équipés d'un système d'aspiration et traitement (filtres) des résidus d'échappement dégagés lors des interventions ponctuelles de réparation.

•• Bruit

La circulation des bus et des véhicules particuliers au niveau du parking existant constitue la principale source de nuisances sonore.

Le projet étant construit sur le site existant, le risque de nuisances sonores envers les riverains devrait être limité et peu différent du niveau sonore actuel.

Le projet abritera, comme c'est le cas aujourd'hui, les services techniques des pistes du domaine nordique (sous gestion associative – Association Départementale Haute-Savoie Nordic), qui dispose d'un parc véhicule réduit, composé d'une dameuse large, d'une dameuse de plus étroit gabarit, de quelques motoneiges et quad pour entretiens et secours et d'un véhicule 4x4. Le projet ne prévoit pas d'évolution du parc engin à court terme.

Le pôle technique est souhaité à distance des lieux ressources collectifs privés et publics, conformément à la réglementation incendie actuelle. Cette disposition améliorera les effets de nuisance sonore intrinsèques à la mutualisation déjà existante : hors-sac / technique / logement.

Le projet ne générera pas de bruit mécanique technique supplémentaire à la situation existante.

•• Déchets

Les déchets produits sur le site s'apparentent essentiellement à des ordures ménagères.

L'objectif est de limiter au maximum la production de déchets par la mise en place de containers différenciés disposés en extérieurs et dans les locaux permettant un tri à la source des déchets. Les salles hors-sac sont ainsi équipées de dispositif de tri sélectif.

La gestion des déchets sera réalisée selon les préconisations du service de collecte et des déchets de la collectivité.

L'entretien des espaces verts est assuré en interne et consiste principalement à la tonte des pelouses et à la taille des arbres et arbustes. Les déchets verts seront traités séparément par l'opérateur chargé de l'entretien des espaces verts.

2.2.3.f Protection contre les risques naturels

Le secteur est seulement concerné par un aléa faible à moyen de retrait/gonflement des argiles. Toutefois, aucune règle de constructibilité limitée ne s'applique sur le secteur.

2.2.3.g Le trafic et la circulation locale

•• Accès au site

L'accès au Plateau des Glières s'effectue à partir de deux points d'entrée :

- E1 : par la commune de Fillière (RD55)
- E2 : par la commune de Glières-Val-De-Borne (RD55b).

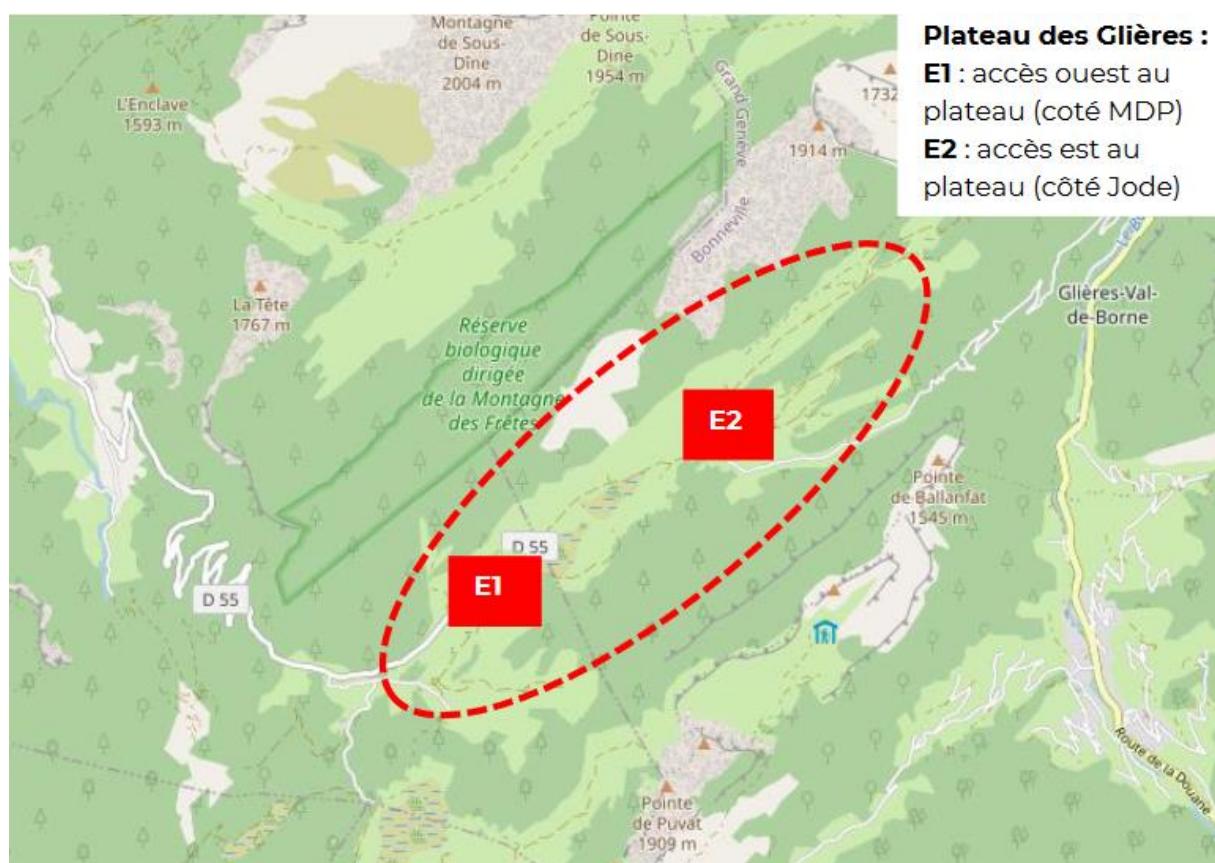


Figure 14 : Localisation des accès au Plateau des Glières

L'accès à la Maison du Plateau se fait principalement par la route départementale RD55 depuis la commune de Fillière.

La Maison du Plateau ouverte toute l'année, assure en hiver, la vente des forfaits donnant accès au domaine nordique (29 km de ski de fond), offre une salle hors-sac, une grande terrasse et des sanitaires.

Des agents informer, accueillent le public et proposent également l'été un grand nombre d'activités et des animations nature.

L'accès E2 se fait par la route départementale RD55b, depuis Glières-Val-De-Borne (hameau de l'Essert), qui se termine au niveau d'un parking public au lieu-dit « Chez la Jode », à proximité du restaurant « Chez Régina – l'Amandière ».

Cette route départementale en lacets sur 7 km est étroite et interdite aux bus et camping-cars. Les navettes qui circulent sur cette route ont nécessairement une taille limitée avec un capacité maximale de transport de 19 personnes.

Les jonctions vers les différents sites et habitations du Plateau se font par des chemins ruraux non goudronnés, praticables en voiture uniquement l'été car servant de pistes de fond l'hiver.

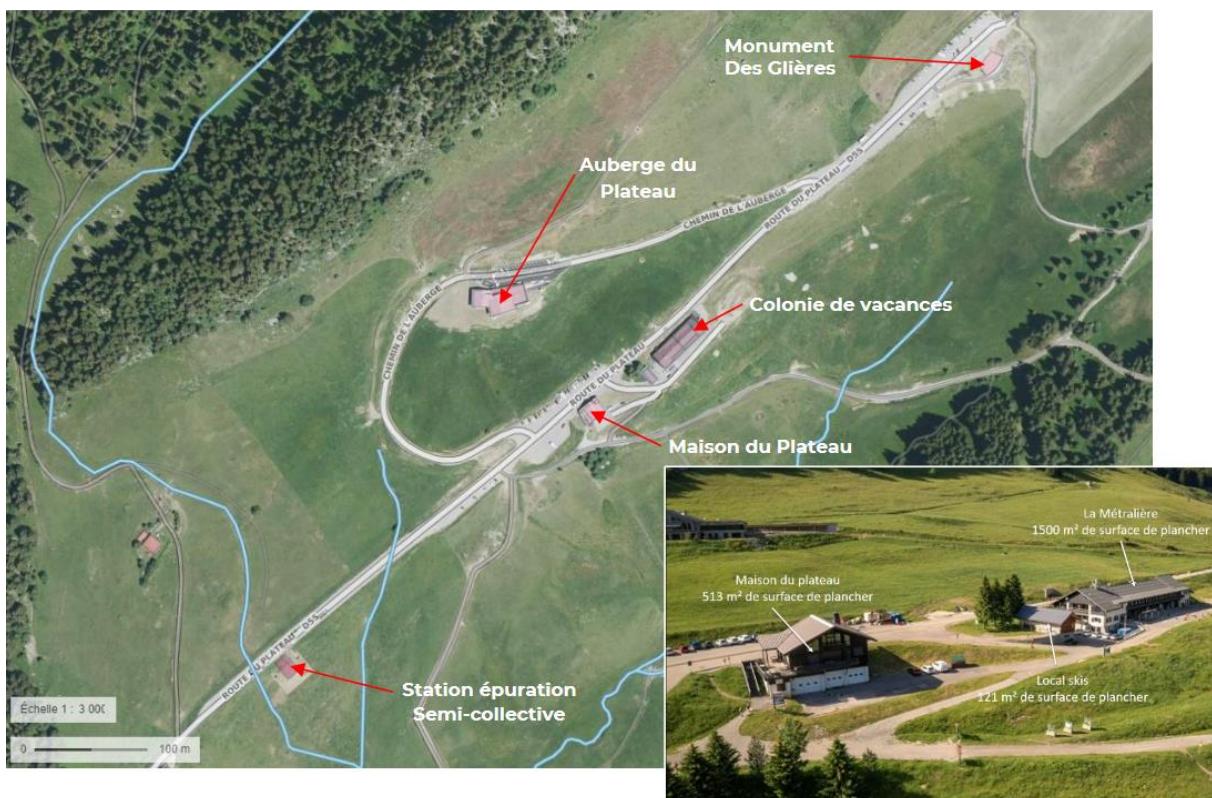


Figure 15 : Environnement bâti du site d'implantation



Figure 16 : Secteur d'UTN de La Maison du Plateau à Fillière

Parcelles : 0750, 0014, 0749, 0756, 0755

Surface Utile estimée : 1 620m²

•• Fréquentation touristique et sportive

Rappel : Avec plus de 50 000 journées-skieurs, les Glières est l'un des 3 leaders hauts savoyards en matière de fréquentation touristique nordique.

En première approche la fréquentation du site peut être estimée :

- A partir de la capacité théorique du bâtiment, classé en 4ème catégorie de la classification des établissements recevant du public (ERP) et correspondant à un seuil d'accueil maximal de 300 personnes.
- A partir de l'estimation de la fréquentation du site de « La Maison du Plateau » réalisée dans le cadre de la restructuration du dispositif d'assainissement semi-collectif collectant les rejets d'eaux usées de ce site (MONTMASSON – DCE/CCTP 3A – Lot 1 - 2019) – voir tableau estimatif des charges au § 7.2.
La base de dimensionnement retenue était de 93 EH, correspondant à une fréquentation journalière du bâtiment d'environ 300 personnes / j pour les salles hors sac et de 1500 passages/jour sur le site, dont 75% (1125 passages/jour) avec utilisation des toilettes extérieures publiques mises à disposition.
- A partir des comptages routiers effectués sur la route d'accès au site (RD 55)

Route Départementale 55 / Comptage routier N°47
Accès Nord-ouest au plateau des Glieres

Evolution de 2010 à 2020

	Véhicules / jour	Pointe
2020	670	3561
2019	676	4116
2018	600	4273
2017	608	3700
2016	549	4332
2015	571	3412
2014	593	5469
2013	585	3672
2012	558	3590
2011	563	3207
2010	556	3163

Nota : Le taux de croissance annuel moyen de la fréquentation est de l'ordre de 1,88%



Le comptage des véhicules se rendant dans les alpages de Parmelan-Glières-Ablon (période 2010-2020) aboutit à une fréquentation moyenne d'environ 350 véhicules/ jour, dont 1.42% de Poids-Lourds.

Les comptages routiers les plus récents effectués en 2022 sur la RD 55 au point N°44 (accès Nord-ouest au plateau) révèlent 700 véhicules/jour, dont 1,29% de Poids-Lourds interprétés comme des cars.

Soit une fréquentation moyenne 350 véhicules par jour / 1 888 en pointe (comptages divisés par 2 pour raison d'aller-retour / route du col en cul de sac)

Sur les bases théoriques d'une occupation moyenne de 50 personnes par car et de 2.5 personnes par véhicule léger, la fréquentation moyenne du plateau des Glières se situerait donc entre 1 110 et 2100 personnes/jour.

En conclusion, au vu des données ci-dessus, on peut estimer que la Maison du Plateau, située en terminus de la RD 55, est susceptible d'accueillir environ 75% du flux total (env. 2000 pers.), soit environ 1 500 pers/j en pointe (hors évènementiel soumis à autorisation spécifique)

•• Parking extérieur

Le parking extérieur existant le long de la RD55 sera à priori conservé sans modification majeure, la restructuration du parking ne faisant pas l'objet d'opération d'aménagement de la part du Conseil Départemental.

Cependant, quelques places de parking réservées aux PMR ainsi que des places réservées aux véhicules électriques équipées de bornes de recharge pourront être prévues dans le cadre du projet de construction, en fonction de l'agencement du bâtiment principal.

Dans l'éventualité du réaménagement de la zone de stationnement existante publique, dont la taille maximale de l'intervention sera inférieure à 49 unités (places de stationnement), les surfaces concernées seront revêtues d'un revêtement perméable, permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les eaux non infiltrées seront collectées par un réseau de drainage et évacuées vers le dispositif général de gestion des eaux pluviales du bâtiment.

La mobilité par transport en commun demeurera mise en valeur aux abords de l'équipement, avec préférentiellement des véhicules à très basse émissivité, disposant d'un moyen d'emport vélos, hors saison neige.

La Maison du Plateau disposera d'une aire abritée pour le stationnement des vélos, une possibilité de recharge de batterie cycles, ainsi qu'une station d'outils de réparation.

Ces aires seront adaptées à un déneigement aisée conforme aux conditions d'altitudes et intégrerons des surfaces de stockage de la neige déblayée, dont les surfaces seront perméables et aptes à l'infiltration.

→ Le projet vise à améliorer l'accueil des visiteurs du plateau des Glières, sans en augmenter le flux. Mis à part un effet de nouveauté engendré par la reconstruction d'un équipement, l'impact sur le trafic et la circulation locale devrait être nul.

2.2.4 LES OUTILS PROPOSES DANS LE PLUI

2.2.4.a La réponse à une stratégie intercommunale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consacre une orientation spécifique à la préservation et à la valorisation des paysages et patrimoines remarquables, comme ordinaires. À ce titre, le plateau des Glières est identifié comme un site naturel remarquable à mettre en valeur.

Dans son orientation 11, le PADD entend renforcer les qualités d'accueil touristique, d'intégration de ces activités et de la fréquentation du territoire, en visant un tourisme apaisé.

Le projet de démolition/reconstruction de la Maison Plateau des Glières s'inscrit dans les orientations stratégiques du projet intercommunal.

2.2.4.b Encadrement réglementaire : Morphologie et implantation

Le règlement écrit du PLUi définit ce futur groupement bâti comme étant un secteur permettant l'évolution modérée des sites touristiqueséconomiques isolés, et régit par le **zonage Nt2**, en ce sens qu'il s'agit d'une zone naturelle touristique dédiée au projet de la Maison Plateau des Glières.

Concernant les destinations, sont autorisés sous conditions : le logement, , les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, les centres de congrès et d'exposition, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les locaux techniques et industriels ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public. Ces destinations doivent permettre de répondre aux besoins fonctionnels établis par le projet.

- La surface de plancher de l'ensemble des nouvelles constructions des sous-destinations autorisées sous conditions est limitée à 1100 m². Cette limitation vise à encadrer le projet, conformément aux études menées, et à garantir qu'il réponde à la définition de l'UTN locale.

- Concernant la sous-destination logement, seuls les logements de fonction et les hébergements de replis liés aux personnels du plateau sont autorisés, avec une surface de plancher maximale de 230 m² parmi les 1100 m² de surface de plancher totale autorisée sur la zone. La surface de plancher maximale et celle dédiée aux logements et hébergements ont été harmonisés à la suite de la demande de la MRAE et du Département lors de l'enquête publique.

- Les aménagements liés à l'accueil des visiteurs, aux pistes de ski et à l'entretien des pistes, au stationnement, aux terrasses extérieures liées aux salles hors sac sont autorisés

La partie 3.2.1.b du règlement écrit du PLUi édicte une implantation avec un recul minimal de 5 mètres, à un minimum de 5 mètres des limites latérales. Le recul des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîte. La hauteur a été ajustée à la suite de la demande du Département lors de l'enquête publique.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Seul le coefficient de pleine terre est réglementé, à hauteur de 20% minimum.

Pour ce qui a trait à la qualité architecturale, le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales.

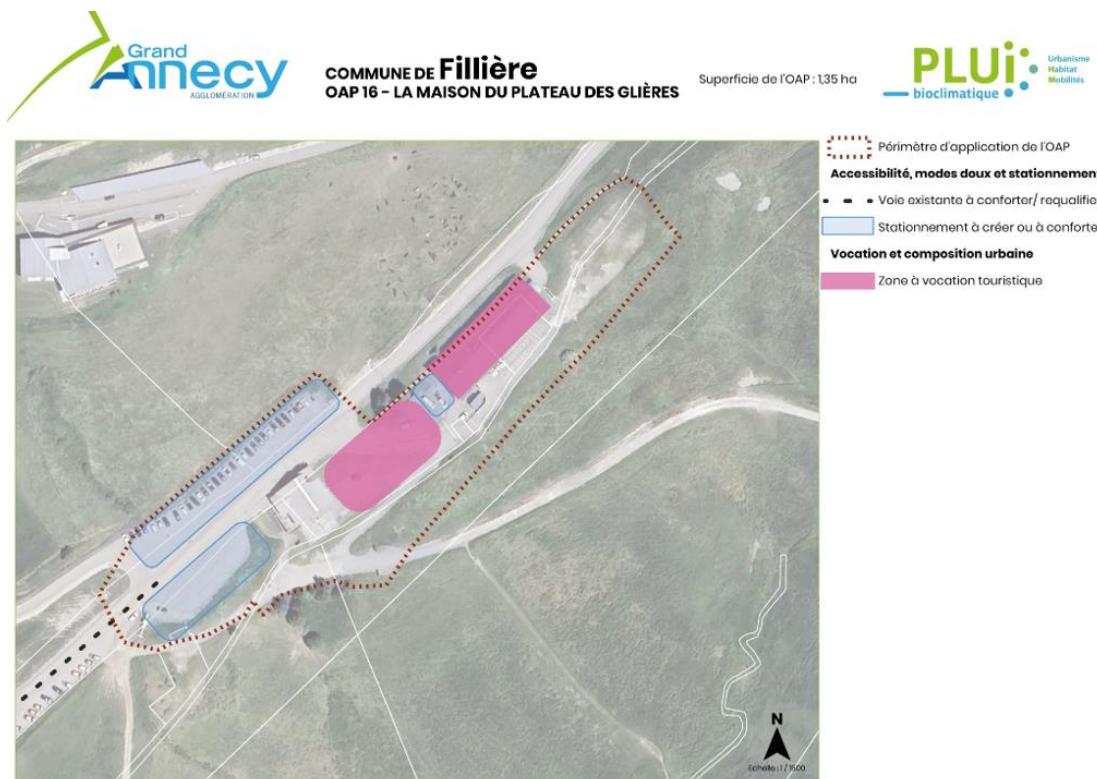
Les extensions et les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Ces règles visent à favoriser l'intégration du projet, tant sur le plan architectural, vis-à-vis du bâtiment de la Métralière notamment, que sur le plan paysager. Leur rédaction est principalement qualitative et vise à comparer le projet aux bâtiments existants dans l'environnement immédiat du projet. Ainsi, l'architecture typique des Glières sera favorisée dans ce projet, conformément aux typologies bâties existantes.

Les déblais et remblais sont limités à une hauteur maximale de 1,5m, sans être cumulables. L'enjeu est ici de favoriser l'adaptation du projet à la topographie et non l'inverse.

2.2.4.c L'Orientation d'Aménagement et de Programmation proposée sur le site

En zone de montagne, les OAP doivent définir la localisation, la nature, et la capacité d'accueil d'équipement des Unités Touristiques Nouvelles locales (article L151-7). Ainsi, le PLUi-HMB comporte une OAP sectorielle dédiée au secteur d'UTN de la Maison du Plateau des Glières. L'OAP a été ajustée à la suite des demandes de l'Etat, de la CDNPS et des gestionnaires de réseaux.



ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Économique

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La constructibilité est uniquement permise dans les « zone à vocation touristique » (secteur rose dans l'OAP) afin de préserver les prairies permanentes.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le bâtiment de la Métralière est un bâti à vocation touristique.
- Le bâtiment au sud de la Métralière à vocation touristique doit se réaliser à partir de la pente naturelle du terrain.

Hauteur

- Hauteur maximale des constructions à 15 m.

Capacités d'accueil :

- Environ 4 lits pour les saisonniers, un logement d'astreinte, un espace hors sac d'une capacité de 120 personnes

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès se fait par le sud du projet par la route des Glières.

Voirie :

- La voirie existante est à requalifier pour servir de voirie d'accès au secteur.

Stationnement :

- Plusieurs poches de stationnement sont mises en place au sud du périmètre et entre les deux bâtis à vocation touristique.

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Le secteur se situe dans le site inscrit « Plateaux des Glières, de Dran et Montagne des Auges » (SI557, 1947-06-12). Il se situe également dans le périmètre des abords du Monument historique “Monument de la Résistance du plateau des Glières” de Giglioli (Inscription, 2020-05-27) : A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument (rayon de 500m), doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Compte tenu de la sensibilité paysagère du site (vastes espaces ouverts en herbe), une attention particulière sera portée aux mouvements de terre :
 - o Le projet s'adaptera à la pente du terrain naturel et respectera les nuances de la topographie
 - o Les mouvements et transformations de terrain seront limités au maximum
 - o Les terrassements chercheront à rejoindre la pente du terrain naturel de façon progressive et seront végétalisés avec un mélange d'essences existantes naturellement sur le site afin d'atténuer les impacts visuels

Eau et assainissement

Assainissement - Orientations générales :

- Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du raccordement de la zone au réseau d'eaux usées. Pour cela, des autorisations de passage en terrain privé peuvent être nécessaires.
- Un permis d'aménager global sur la zone est à favoriser. Dans le cas d'urbanisation au coup par coup avec des permis de construire successifs, il conviendra de définir une répartition cohérente entre les différents aménageurs des infrastructures du réseau d'eaux usées (exemples : PUP, autre dispositifs...).
- L'aménageur favorisera l'implantation du réseau des eaux usées gravitaire public sous les futures voiries ou chemins d'accès. Les réseaux privés ne doivent pas se retrouver sous voirie publique si celles-ci sont rétrocédées.
- En cas de nécessité d'un poste de relevage, ce dernier sera implanté sous le domaine privé et géré par une association syndicale libre ou une copropriété en cas d'ouvrage commun.

Gestion des eaux pluviales applicable au projet :

Le projet doit respecter la gestion des eaux pluviales telles que prescrite dans les annexes sanitaires "eaux pluviales" (06 ANNEXES > 6.2 Annexes sanitaires > 6.2.2 Assainissement > Volet eaux pluviales).

2.2.4.d L'OAP thématique « Paysage »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Espaces d'altitude » de l'OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB et dont les objectifs sont de :

LIMITER L'IMPACT DE TOUTE INTERVENTION ET S'INSERER DANS LA PENTE

- Limiter les mouvements de terrain et incidences visuelles de tout aménagement
- Insérer les constructions dans la pente

S'INSCRIRE DANS L'AMBIANCE NATURELLE ET PASTORALE DU MILIEU

- Conserver le caractère naturel et peu aménagé du milieu
- Affirmer le caractère naturel des abords des constructions : transparences visuelles des clôtures, traitement minimaliste, abords perméables et végétalisés
- Préserver la simplicité, les volumes et le caractère naturel des matériaux empruntés à l'architecture traditionnelle

Orientations et principes d'aménagement de l'ambiance « Espaces d'altitude » :

Orientations

Sous-orientations

Sous-orientations dépendantes de la situation du projet

Qui s'appliquent pour chaque projet

Qui s'appliquent selon la situation et le contexte du projet (exemple : la présence de végétation existante sur le site du projet ou à proximité, la présence d'eau, la pente...)

1. IMPLANTATION ET COMPOSITION DU PROJET

Orientation 1_Composer le projet avec son contexte paysager

- Repérer et s'appuyer sur les éléments du paysage et caractéristiques du site
- Préserver et tirer parti de la végétation existante
- Assurer les continuités paysagères (naturelles, végétales) à travers le projet
- Respecter les vues et l'ouverture visuelle du paysage
- Implanter le projet en fonction de la pente du terrain naturel
- A proximité d'eau, mettre en valeur sa présence

Orientation 2_S'insérer dans le grand paysage et minimiser l'empreinte paysagère et écologique des constructions

- Limiter l'impact sur les milieux naturels
- S'appuyer sur les éléments de paysage existants ou à créer pour insérer le projet

2. VEGETAL ET VEGETALISATION DES ESPACES EXTERIEURS

Orientation 3_S'intégrer dans le contexte naturel et ouvert

- Lier les espaces libres à l'espace naturel
- Préserver ou recomposer les lisières forestières
- Accompagner les constructions de structures arborées adaptées aux dimensions du projet lorsque le contexte et l'altitude le permettent
- Minimiser les terrassements du terrain et leurs impacts visuels

Orientation 4_Composer une végétalisation alliant qualité paysagère, adaptation au changement climatique et accueil de biodiversité

- Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager
- Diversifier les compositions végétales et développer la biodiversité
- Organiser un aspect naturel des plantations

3. ACCES, STATIONNEMENTS, COURS ET CHEMINEMENTS

Orientation 5_Insérer les accès et stationnements dans le contexte naturel et ouvert

- Minimiser l'impact visuel des accès et stationnements
- Mettre en œuvre des revêtements perméables
- Intégrer les éléments techniques dans la composition d'ensemble

4. CLOTURE

Orientation 6_Effacer la clôture et favoriser les dispositifs alternatifs

- Valoriser les clôtures et murs anciens
- Privilégier l'absence de clôture ou les clôtures transparentes et rustiques
- Permettre le déplacement de la petite faune via des clôtures perméables

5. BATI

Orientation 7_S'intégrer dans l'ambiance naturelle et pastorale du milieu

- Respecter et valoriser le bâti ancien
- Privilégier un bâti simple, adapté au cadre naturel et au contexte de forte visibilité
- Adapter l'architecture du bâtiment à la pente
- Intégrer les éléments techniques en cohérence avec le bâti

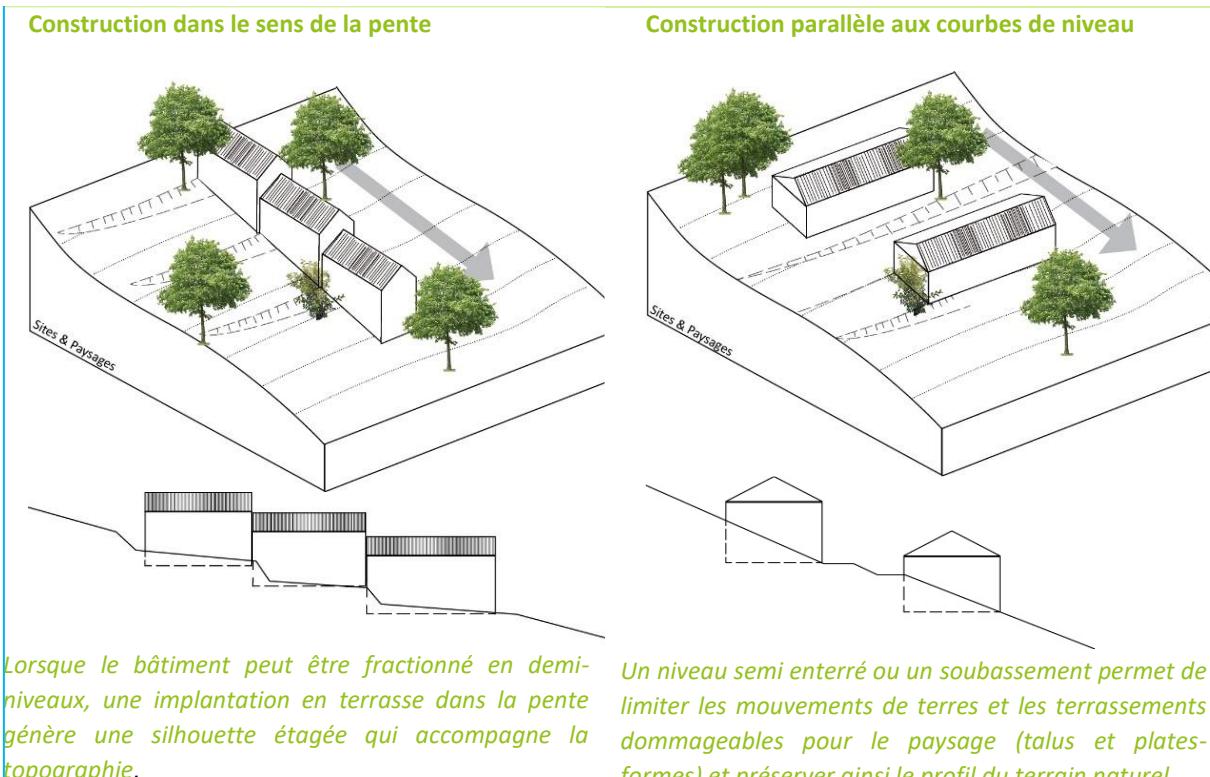
Orientation 8_Développer la biodiversité à travers la construction

Ci-après quelques Extraits de OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB en lien avec le projet :

Orientation 1_Composer le projet avec son contexte paysager

➔ Implanter le projet en fonction de la pente du terrain naturel

- > Le projet s'adaptera à la pente du terrain naturel (et non l'inverse) même dans des secteurs de faible pente.
- > Le pétitionnaire cherchera à suivre autant que possible les nuances de la topographie et limiter au maximum les mouvements et transformations de terrain, même pour de faibles hauteurs.

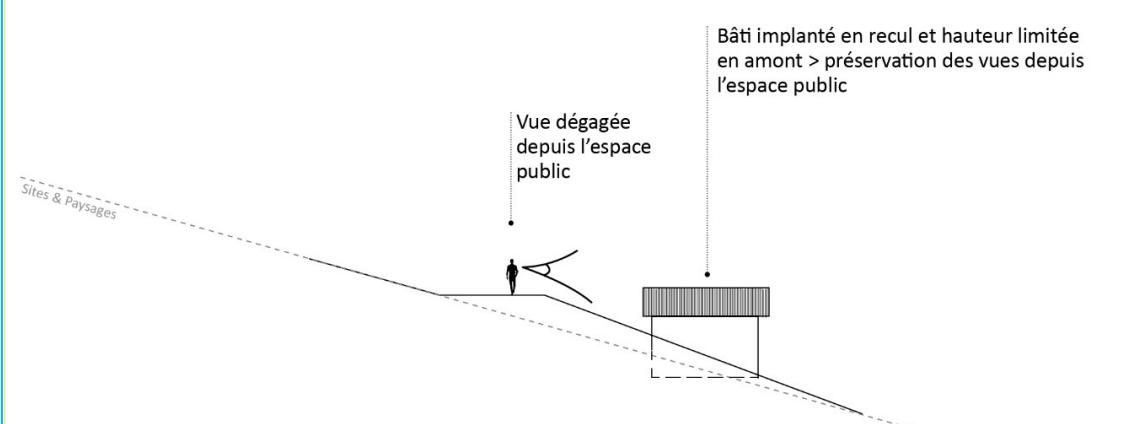


Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'implantation des constructions dans le terrain naturel en pente

➔ Respecter les vues et l'ouverture visuelle du paysage

- > **L'implantation et l'orientation respecteront les vues existantes** sur le grand paysage (montagnes environnantes et sommets emblématiques, alpages...), les éléments ponctuels de patrimoine bâti ou naturel :
 - En implantant la construction en retrait des limites séparatives ou en recul par rapport à la route
 - En décalant les constructions d'une parcelle à l'autre ou en les regroupant pour libérer un espace ouvert
 - En dégageant les vues depuis les espaces ouverts (abords, cour, stationnement...)
 - En tirant profit de la pente (le cas échéant)
- > **Le projet est à implanter et composer en fonction des vues depuis l'espace ouvert et naturel vers le site de projet** afin qu'il minimise son empreinte paysagère et participe à la qualité du paysage perçu dans son ensemble.

Bâti implanté au plus proche du terrain naturel



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'implantation dans le terrain naturel ménageant la vue

Orientation 2_S'insérer dans le grand paysage et minimiser l'empreinte paysagère et écologique des constructions :

➔ Limiter l'impact sur les milieux naturels



- > L'implantation du projet cherchera à **minimiser autant que possible son impact sur les milieux naturels** afin de garantir les fonctions biologiques et écologiques du milieu, le cycle naturel de l'eau, le développement du végétal... notamment en minimisant au maximum l'emprise des terres remaniées et artificialisées (en phase chantier comme en phase finale).
- > **En cas de sols déjà artificialisés**, les aménagements et constructions s'implanteront prioritairement sur ces espaces, pour préserver les sols naturels.
- > **En cas de bâtiments existants**, implanter le projet à proximité de façon à composer un ensemble regroupé, notamment par juxtaposition ou adossement à l'existant.

Orientation 3_S'intégrer dans le contexte naturel et ouvert

➔ Lier les espaces libres à l'espace naturel

- > La **composition des espaces extérieurs cherchera à répondre à un parti d'aménagement spécifique**, lié à son contexte paysager, et à décliner dans un plan d'ensemble. Les espaces végétalisés ne constitueront pas un simple « remplissage » d'espaces résiduels. Le plan de composition d'ensemble prendra appui sur les éléments cités dans les principes généraux de « l'orientation 1_Composer le projet avec son contexte paysager », notamment sur la végétation existante sur le tènement du projet ou à proximité, ainsi que sur les opportunités de mise en réseau des continuités éco-paysagères ou de raccordement aux bois.
- > Le plan de composition et d'implantation du projet cherchera à ménager des espaces de pleine terre **d'un seul tenant** et à réaliser une **végétalisation qui prolonge l'espace naturel en herbe et les continuités végétales proches** (ex. haie, bosquet, bande enherbée ou arbustive...) le cas échéant.
- > Compte tenu du contexte naturel et ouvert, le projet veillera à inscrire le bâtiment dans la végétation (strate herbacée dominante), en ménageant des **espaces de pleine terre en pied de bâtiment**.

MOTIFS EN PRÉSENCE ET SOURCES D'INSPIRATION POUR LES PROJETS



Fillière



Samoens ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique, Le Grand Bornand ©CAUE 74



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration des espaces en herbe jusqu'en pied de bâtiment, « fondus » dans l'espace naturel

Orientation 7_S'intégrer dans l'ambiance naturelle et pastorale du milieu

➔ Privilégier un bâti simple, adapté au cadre naturel et au contexte de forte visibilité

- > La **simplicité, la sobriété et la compacité des volumes**, seront recherchés afin de favoriser leur intégration. Le fractionnement mesuré en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, pourra favoriser l'insertion (notamment en cas de pente, même faible) et faciliter des évolutions ultérieures.
- > L'**architecture contemporaine** pourra trouver sa place aux côtés de constructions anciennes ou patrimoniales, et/ou dans le contexte naturel en tirant parti des caractéristiques du site.
- > Le nombre de matériaux et de couleurs sera limité et leurs tons seront accordés :
 - Les matériaux de construction les plus visibles s'harmoniseront autant que possible avec le paysage. Les matériaux naturels seront privilégiés. Le bardage en bois permet souvent une bonne insertion dans le paysage. Le vieillissement naturel du bois permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage.
 - Les tons gris et les bruns (façade, toiture) ainsi que les couleurs mates s'adaptent relativement bien dans le paysage. Les tons trop clairs et couleurs vives seront évités.
 - Les matériaux réfléchissants seront évités en raison de leurs incidences visuelles.
- > Les volumes simples et massifs, éventuellement juxtaposés seront privilégiés, ainsi que les plans rectangulaires ;
- > Les **toitures** recevront un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les formes et la teinte des toitures seront adaptées et s'inséreront dans le paysage environnant.

MOTIFS EN PRÉSENCE ET REFERENCES INSPIRANTES POUR LES PROJETS



Implantation du bâti dans la pente
Leschaux



Implantation du bâti dans la pente
Fillière



Rénovation et extension du centre de loisirs des Puisots
(Semnoz) – Annecy ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique au
Grand Bornand ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique au
Grand Bornand ©CAUE 74



Bâtiment agricole à Vrin (Suisse)



Toiture végétalisée



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Bâtiments en contexte d'altitude

2.3 UTN 2 : Courant d'Ere – Semnoz, à Leschaux et Viuz-la-Chiézaz

2.3.1 LE SITE DANS SON CONTEXTE

2.3.1.a Localisation



Figure 17 : Localisation du projet : Département de la Haute-Savoie



2.3.1.b Présentation du site

Le bâtiment dit du « Courant d'Ere » est localisé au sommet du Semnoz, à 1650 mètres d'altitude, sur les communes de Leschaux et Viuz-la-Chiésaz, en Haute-Savoie (74).

Construit en 1872, il est le premier bâtiment des Bauges à destination touristique.

Depuis sa construction, le bâtiment a fait l'objet de rénovations partielles réalisées au gré des besoins d'occupation, et d'une extension (vêranda de l'espace de restauration), mais aucune intervention d'ensemble n'a jamais été engagée.

Il présente aujourd'hui un état de vétusté avancé et nécessite d'importantes remises à niveau pour répondre à la fois aux normes d'accessibilité, de sécurité incendie, d'hygiène et de résistance sismique qu'un ERP exige, mais aussi offrir un niveau de confort satisfaisant pour ses occupants et usagers.

L'occupation du sol 74 indique ici que le site est occupé et urbanisé sur la partie nord et constitué de prairies permanentes sur le reste du secteur. Cependant, l'occupation du sol est aujourd'hui également composée d'aires de stationnement, artificialisées.



Source : OCS 74
Réalisation : Planed, juillet 2024

0 25 50 m



Figure 18 : Bâtiment existant du Courant d'Ere - Source : "Feuille de route 2020-2026, Semnoz" Grand Annecy

2.3.1.c Les enjeux du secteur

- Répondre aux besoins d'un développement économique maîtrisé de la commune.
- Renforcer les qualités d'accueil touristique, d'intégration de ces activités et de la fréquentation du territoire, en visant un tourisme apaisé.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol dans un cadre environnemental et paysager valorisé.
- Créer une poche stationnement fonctionnelle et adaptée à l'activité touristique.

<i>Les opportunités du site</i>	<i>Les faiblesses du site</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Construction existante avec une activité en lien avec le tourisme - Une localisation dans le domaine favorable à la vocation - Aucune contrainte environnementale particulière - Une attractivité et une perspective paysagère exceptionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Une construction peu qualitative, non intégrée au paysage - Une accessibilité limitée aux véhicules

2.3.2 CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

2.3.2.a Contexte et vocation du projet

Le Grand Annecy porte une vision d'ensemble simple, claire et cohérente pour la partie sommitale du Semnoz : c'est d'abord un vaste espace naturel et pastoral. A ce titre, l'EPCI termine l'élaboration d'un plan de gestion de l'ensemble du massif, en partenariat avec le Conseil départemental de la Haute-Savoie, le Parc Naturel Régional du massif des Bauges, et l'ensemble des acteurs et partenaires. Ce plan intègre au premier chef les enjeux environnementaux, agricoles et forestiers avec, notamment, la volonté d'améliorer la connaissance et la préservation des ressources et du patrimoine naturel du massif.

Ensuite, le Semnoz est la montagne des grands annéciens avant tout : lieu de respiration et de contemplation, il accueille des activités sportives et de loisirs respectueuses des enjeux premiers. C'est à ce titre qu'un stade de neige avait été aménagé par le Syndicat intercommunal de protection et d'aménagement du Semnoz (SIPAS). Après sa dissolution, les missions, activités et personnels du Syndicat ont été repris par le Grand Annecy avec une gouvernance adaptée. La "station" de ski nordique et alpin du Semnoz est aménagée et terminée. Les remontées mécaniques ont fait l'objet d'investissements aujourd'hui achevés. Cette montagne bénéficiant encore d'un très bon enneigement pour son altitude, en années favorables, les installations vont être utilisées et amorties dans la durée du changement climatique entamé.

Avec la prise en compte du changement climatique, le Grand Annecy a développé un projet harmonieux et respectueux pour le Semnoz et l'ensemble de ses usagers, lui permettant de préserver un grand espace de nature en proximité des grands annéciens, avec une fréquentation mieux maîtrisée et répartie sur l'ensemble de l'année. Il s'agit de concilier les multiples usages dans le respect du patrimoine naturel et en assurant la transition des activités économiques, en tenant compte de l'équilibre entre espaces de ressourcement et espaces naturels, agricoles et forestiers :

Conciliation des usages : du printemps à la fin de l'été, l'activité économique pastorale avec fabrication et vente de fromages sous AOP dans les 6 alpages composant l'Association foncière pastorale du Semnoz, nécessite la maîtrise des flux d'usagers pour préserver la quiétude des troupeaux dans les estives et ne pas entraver le travail des agriculteurs. C'est pourquoi des réunions d'intersaison sont organisées chaque année avec l'ensemble des acteurs du Semnoz, afin de préparer la saison suivante et régler les problèmes survenus à la précédente. La présence continue de la direction du Semnoz sur le site est un atout majeur pour le Grand Annecy, afin de rester en permanence informé au mieux des usages et questions du terrain. A l'été 2024, des écogardes ont été recrutés et de très nombreuses actions d'information et médiation ont permis de commencer un travail de sensibilisation et d'incitation aux comportements adaptés. Avec une fréquentation toujours soutenue et plus répartie dans l'année, la maîtrise des flux est cruciale. C'est pourquoi des conventions ont été renouvelées avec tous les propriétaires fonciers des pistes de ski nordique, permettant aussi le passage des piétons et cyclistes à VTT. De plus, trois boucles de promenade pédestre ont été définies avec les alpagistes, ainsi que des pistes de descente estivale à trottinette et VTT, afin de canaliser la pratique sur les seuls itinéraires prévus à cet effet. Ces aménagements permettent de "canaliser" les flux d'usagers et d'éviter leur divagation dans les alpages et les espaces naturels.

Courant d'Ere : ce bâtiment vétuste, en partie ruiné, va être démolie et reconstruit sur le site actuel du col du Semnoz. Dans un périmètre restreint bien défini, un concours d'architecture en cours va permettre de choisir le meilleur emplacement pour l'implantation optimale et la meilleure intégration du nouvel équipement. Avec une surface passant de 771 à 868 m² de surfaces utiles (soit environ 900 m² de surface de plancher), le Courant d'Ere deviendra un outil stratégique pour l'accueil du public dans le site, sa gestion, son information et sa sensibilisation. Il intégrera les éléments de programme suivants à rez de

chaussée + étage, avec une modularité permettant de faire varier les surfaces (toujours à l'intérieur du bâtiment) en fonction des saisons (été / hiver) : accueil, interprétation de la montagne et du Semnoz en particulier, coupole d'observation astronomique, restauration, location de matériel de ski de fond, toilettes intérieures et extérieures pour l'aire de bivouac, 3 chambres pour le personnel saisonnier, espace de stockage pour le bon fonctionnement de la station.

Les activités de découverte du géopark Unesco (relief karstique caractéristique du Semnoz avec dolines et gouffres, circuits de l'eau vers le lac et le Chéran, tours Saint-Jacques...) et d'observation astronomique dans ce grand site seront développées et valorisées avec le concours du PNR du massif des Bauges.

Randonnée pédestre : la principale activité du public au Semnoz est la promenade et la contemplation de la nature dans un panorama exceptionnel. Elle est naturellement complétée par la randonnée pédestre, locale (3 boucles sommitales) et itinérante, dont celle du sentier de grande randonnée de pays (GRP) géré par le Syndicat intercommunal du parc naturel régional du massif des Bauges et le Grand Annecy. Vecteur majeur de circulation et de découverte de la nature, ces sentiers continueront d'être entretenus, balisés, expliqués et valorisés.

Sentiers de promenade VTT : dans le cadre d'un projet piloté par In Annecy mountain, des itinéraires de VTT sont à l'étude. Comme tous les autres sentiers, leur objectif est de maîtriser et canaliser les flux et usages, et d'éviter la divagation des pratiquants dans les alpages et les espaces naturels. De même, un itinéraire de descente entre la partie sommitale du Semnoz et Annecy est à l'étude pour éviter la dispersion des usagers en forêt.

Pistes de ski alpin : la délimitation des pistes existantes de ski alpin au PLUi permettra d'officialiser et pérenniser leur position et d'optimiser leur enneigement naturel par des modelages limités, des barrières à neige réversibles et de l'épierrement. Cela exclut toute création ou extension de retenue collinaire. Aucune nouvelle piste n'est envisagée.

Ski nordique et biathlon : comme pour les pistes de ski alpin, le repérage des pistes de ski nordique permettra de pérenniser leurs emplacements, réduire quelques dévers en partie sommitale, drainer et conduire certains écoulements forts en sections forestières, procéder à des épierrements et permettre la récupération et la mise de neige en réserve pour sa gestion naturelle.

La gestion naturelle de la neige permettra aussi de conforter la période d'utilisation du stade de biathlon, dont le pas de tir sera mis aux normes géométriques de la Fédération, la sécurisation renforcée par le remodelage paysager des merlons de protection, la récupération du plomb des projectiles assurée par des installations très limitées sous les cibles qui seront également couvertes. Enfin, l'espace des boucles de pénalités accueillera un petit pas de tir au laser attenant, à destination des scolaires.

Luge : l'actuelle installation de luge rencontre un succès toujours confirmé auprès de tous les grands annéciens. Toutefois, son utilisation n'est possible qu'en été en périodes de météo sèche. C'est pourquoi la création d'une luge sur rail est projetée. Si la création de cet équipement est confirmée, elle nécessitera la construction d'une station supérieure partiellement enterrée pour limiter son impact visuel, avec sa piste d'accès pour la construction et l'entretien de la machinerie motrice qui y sera placée). La gare inférieure sera située dans un agrandissement de la gare d'arrivée de la luge actuelle. Le projet de luge sur rails est conçu pour fonctionner toute l'année. Le circuit de descente est surélevé du terrain et nécessite un défrichement maximum de 4 mètres de largeur. L'impact paysager est extrêmement limité. Le franchissement de la route départementale sera unique pour la montée et la descente. La superstructure est posée sur des pieux métalliques enfouis dans le sol et sans béton. L'installation est donc entièrement réversible. Une étude d'impact a été réalisée, démontrant des enjeux faibles pour les habitats, la faune et la flore.

Partie basse du stade de neige : un STECAL est créé autour des cinq bâtiments du front de neige, depuis les bureaux et salles hors-sac de la station jusqu'au restaurant du Chatillon. Il s'agit de permettre des

mises aux normes et d'améliorer la qualité d'accueil du public. En particulier, le garage - atelier de mécanique des machines de la station, situé sous la terrasse du Chatillon, doit être mis aux normes pour la sécurité du travail et faire l'objet d'un agrandissement limité. Aucune construction de nouveau bâtiment n'est prévue. Enfin, la récupération des eaux de ruissellement du parking de la station, chargées en hydrocarbures, est envisagée pour assurer leur dépollution.

Mobilités : une évolution irréversible est engagée pour aller vers une mobilité décarbonnée au Semnoz. Ainsi, des réflexions, des études et des actions ont été menées pour développer les mobilités alternatives à la voiture particulière : lignes de transports collectifs (notamment depuis la rive gauche via Leschaux), développement du covoiturage, réflexions sur un accès ou stationnement payant pour les véhicules individuels. La capacité de stationnement ne sera plus développée.

Le stationnement nécessaire au projet limitera au maximum l'artificialisation des sols. Il sera donc réalisé en surface perméable et compatible avec les milieux naturels et agricoles voisins. En effet, il s'agira de réutiliser des zones aujourd'hui dédiées à la voiture, en limitant la quantité de mouvements de terres.

De plus, des alternatives à la voiture sont également prévues pour limiter les effets de cet équipement sur le trafic routier, comme le précise la délibération du conseil communautaire DEL-2025-28 du 13 novembre 2025. En effet, dans une logique d'incitation à la mobilité douce, des tarifs réduits pour l'accès aux pistes de ski de fond et aux pistes VTT ont été intégrés aux grilles tarifaires. A titre d'exemple, concernant le ski de fond, les détenteurs d'un titre de transport se voient accorder un tarif réduit sur les forfaits de ski de fond. Le montant de la réduction s'élève à 3€, soit le prix d'un aller/retour en bus.

Par ailleurs, des consignes seront également disponibles dans le bâtiment "accueil nordique/espace d'accueil et d'interprétation" afin de permettre aux usagers d'utiliser un mode de transport alternatif à la voiture.

Enfin, deux autres mesures incitatives sont également en réflexion :

- l'instauration d'un parking payant
- l'aménagement et la signalisation accrue du cheminement piéton entre l'arrivée du TSCD Belvédère (communément appelé Télémix) et le bâtiment du Courant d'Ere.

Eau potable : l'agence régionale de santé a exigé la mise en œuvre d'une solution fiable et pérenne pour la sécurité sanitaire de l'eau au Semnoz. La production d'eau potable sur le site pour répondre aux besoins de la fabrication de fromage et des quelques activités de restauration est impossible. La seule solution viable consiste à amener de l'eau potable par pompage depuis le col de Leschaux. La quantité et les installations prévues permettront uniquement les usages requis par l'ARS. En aucun cas il ne pourra en être fait usage pour produire de la neige de culture.

Le pôle d'accueil du plateau est pensé pour être un lieu ressources pour les visiteurs du site. Il doit permettre de répondre aux besoins du public qui vient se ressourcer dans cet espace naturel exceptionnel, que ce soit pour la promenade et randonnée, le restaurant, ou la pratique sportive.

On distingue deux types de visiteurs du site sommital :

- Le public de passage, en itinérance, composé principalement de randonneurs, de cyclistes, de parapentistes,
- Le public dont le plateau du Semnoz est l'objet principal du déplacement, parmi lequel on retrouve :
 - Les excursionnistes locaux, dans un isochrone de 30-60 minutes, qui viennent pour un circuit à pied d'une heure à la portée de tous (de la table d'orientation aux alpages), et profiter de la fraîcheur estivale,

- Les groupes scolaires et familles, pour l'apprentissage des sports d'hiver, et la sensibilisation à la protection de la montagne et aux bonnes pratiques pour limiter notre impact sur les milieux naturels à travers l'espace d'interprétation dédié,
- Les amateurs d'astronomie, seuls ou dans le cadre d'une animation encadrée par une association,
- Les amateurs d'aéromodélisme,
- Les clients du restaurant, qui ont réservé pour déjeuner.

L'équipement sera exploité par la station du Semnoz, régie du Grand Annecy, pour l'ensemble des locaux d'accueil du public et d'exploitation, et un délégataire pour le reste des locaux d'accueil du public, d'exploitation du site (via une DSP ou une AMI). L'exploitation du restaurant sera confiée à un délégataire (via une DSP ou une AMI), qui sera désigné en cours de projet.

Une pré-sélection des bureaux d'architecte a été faite à l'automne 2024, qui doit mener à un concours qui sera lancé au printemps 2025. Ainsi, le projet n'est aujourd'hui encadré que par des principes et aucun visuel (plan, localisation, intégration, photo-montage, etc.) n'a donc été produit à ce jour.

Patrimoine : le bâtiment du courant ne sera pas démolie. Il sera réhabilité. La réalisation d'un diagnostic patrimonial du bâtiment existant préalablement à toute démolition ne paraît donc pas nécessaire.

Toutefois, des mesures d'insertion du projet dans le paysage sont ainsi prévues. Le projet du Courant d'Ere sera compatible avec l'objectif de préservation des paysages en raison de sa situation sur un bâtiment existant et de la prise en compte du paysage dans la conception architecturale du nouveau bâtiment. L'ancien Chalet-Hôtel du Semnoz fait partie du paysage depuis longtemps (1872, premier bâtiment des Bauges à destination des touristes), il constitue l'une des composantes paysagères qui le caractérisent, le nouveau bâtiment ne créera donc pas de « surprise visuelle » en ce lieu. L'adaptation du projet au contexte paysager et la prise en compte du paysage via les orientations déclinées dans l'OAP thématique Paysage du PLUi-HMB, complété par le règlement écrit qui précise la qualité architecturale attendue permettront d'assurer son insertion paysagère. (« le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales. »). Le projet participera à la mise en valeur du secteur et à la requalification paysagère des abords. Au besoin, une étude patrimoniale pourra être menée.

2.3.2.b Les besoins fonctionnels

Les besoins sont listés ici sommairement à titre indicatif, et seront développés (usages, surfaces, caractéristiques, relations fonctionnelles...), dans le programme fonctionnel et technique qui sera remis aux équipes admises à concourir à compter du printemps 2025. Les surfaces indiquées sont des surfaces utiles.

Le programme du pôle d'accueil touristique comprend les éléments suivants :

- Un espace d'accueil, d'information et d'interprétation, scénographié, réversible en espace nordique en période hivernale, comprenant :
 - Une banque d'accueil, d'information et de vente,
 - Un espace de stockage permanent des chaussures de ski, fermé hors période hivernale,
 - Un espace d'interprétation de 135 m² environ, scénographié au moyen d'éléments fixes, visibles toute l'année, et d'éléments mobiles, permettant de dégager l'espace en hiver pour l'aménagement de l'espace nordique, qui comprendra alors :
 - Un espace vestiaires pour les groupes et scolaires, organisés en 3 espaces de bancs et casiers mobiles,

- Un espace skis/ bâtons, permettant la prise de matériel en autonomie des élèves,
- Un espace de location/ vente des forfaits et matériel de ski dédié aux particuliers,
- Un atelier de fartage pour l'entretien du matériel de location, réversible en local de stockage hors période hivernale,
- Un espace de consigne publique d'environ 45 casiers, permettant aux visiteurs de laisser sacs à dos, chaussures et accessoires le temps de l'excursion,
- Une salle hors-sac modulable de 120 m², divisible en 3 salles de 40m², d'une capacité totale de 100 personnes, pouvant accueillir les visiteurs pour leurs repas mais aussi des ateliers pédagogiques pour les scolaires, des formations du club d'astronomie, des réunions...
- Des locaux support à l'accueil du public (sanitaires) et à l'exploitation du bâtiment (salle du personnel, local déchets, local ménage),
- Des locaux de stockage pour le matériel de la station et la mise en œuvre de la modularité et réversibilité des espaces,
- Une coupole d'observation astronomique et un local de stockage des télescopes, accessibles aux associations,
- Un restaurant d'environ 150 couverts (40-50 places intérieures, et 90-100 places en terrasse), livré nu, sans finition (sols, murs, mobilier, équipements de cuisine),
- Un hébergement saisonnier de 3 chambres avec salle d'eau privative et cuisine-séjour, buanderie et WC partagés,
- Des espaces extérieurs comprenant :
 - L'aménagement des abords immédiats du bâtiment (cheminements, terrasses, parvis...),
 - Une aire de stationnement de 100 places pour véhicules légers,
 - Une aire de stationnement de 6 autocars,
 - Un arrêt cars/ navettes avec aire de retournement pour les navettes,
 - Une aire de bivouac de 6 emplacements.

2.3.2.c Capacité prévisionnelle d'accueil du projet

En intégrant les lits dédiés aux employés ainsi que les équipements et services mis à la disposition du public détaillés dans la liste des besoins fonctionnels, la capacité d'accueil globale du futur Courant d'Ere s'élève à environ 160 personnes.

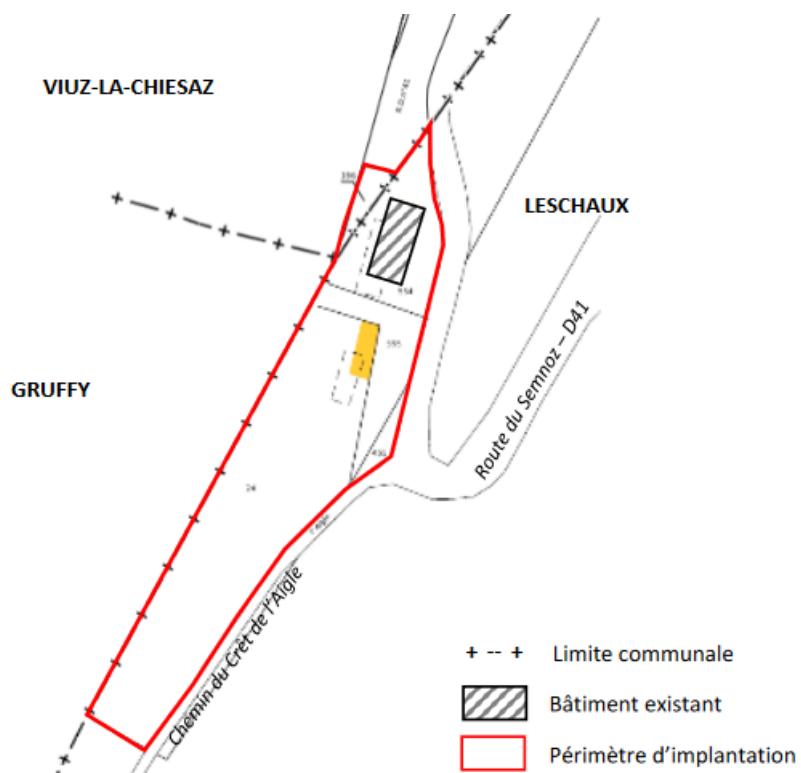
2.3.2.d Scénario d'implantation des bâtiments

C'est la démolition et reconstruction du bâtiment qui a été retenue, avec plusieurs options de reconstruction sur place ou à proximité immédiate (concours d'architecte lancé courant 2024-2025).

Le bâtiment existant compte environ 770 m² de surface de plancher. Le projet de reconstruction s'établit sur un besoin d'environ 1200 m² de surface de plancher, dont 880 m² clos et couvert et 320 m² de terrasses.

La reconstruction pourra s'établir en un lieu différent de la construction existante, dans la limite des parcelles fixées par le Grand Annecy, à savoir les parcelles A554, A555, A24 (Leschaux), et B396 (Viuz-la-Chiésaz).

Le concours d'architecture a été lancé par la station du Semnoz au début de l'été 2024. Les premières propositions de projet, et donc d'implantation et d'aspect extérieur du futur bâti, seront connues à compter du printemps 2025.



2.3.3 EVALUATION DES EFFETS PREVISIBLES DU PROJET

2.3.3.a L'évaluation environnementale

Depuis la loi du 7 décembre 2020, dite loi ASAP, l'Evaluation Environnementale est systématique pour toute procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, y compris s'il est intercommunal.

Le secteur d'étude a fait l'objet d'une étude spécifique afin de déterminer les enjeux potentiels du site.

Sensibilités environnementales

Sensibilités environnementales
Sensibilités écologiques

Natura 2000 :	Le secteur est localisé à plus de 4200 mètres du site Natura 2000 le plus proche, à savoir la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats) du « Réseau de zones humides de l'Albanais ».
Autres périmètres d'inventaire/de protection :	Le secteur est concerné par quelques périmètres d'inventaire et de protection : <ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type II de « Montagne du Semnoz », - PNR du « Massif des Bauges » Il est également localisé à environ 300 mètres à l'ouest de la ZNIEFF de type I de « Semnoz, du crêt des sauts au crêt de l'Aigle ».
Habitats et espèces faune/flore :	Le secteur d'étude est en partie d'ores et déjà artificialisé : chalet nordique du plateau et les routes et parkings associés. Les espaces non artificialisés du secteur correspondent à des petites zones de pelouses/prairies rases en partie utilisées comme parking. L'habitat est dégradé et présente une faible diversité floristique. La qualité médiocre de l'habitat et les espaces artificialisés à proximité limitent la fonctionnalité écologique du secteur pour les espèces faunistiques.
Zone humide :	Aucune zone humide n'est recensée au sein du secteur. Néanmoins, plusieurs zones humides avérées sont identifiées en bordure du secteur. Ces zones humides sont en partie protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Du fait de la proximité de zone humide, la probabilité de présence de zones humides au sein des espaces non artificialisés du secteur n'est pas à exclure.
Trame Verte et Bleue :	Le secteur est concerné par un réservoir de biodiversité et protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Enjeux écologiques :	Faible à moyen : Les enjeux écologiques concernent essentiellement la proximité de zones humides et la présence potentielle de zones humides au sein du secteur ainsi que la présence d'un réservoir de biodiversité au niveau du secteur.
Risques et nuisances	
Risques :	Le secteur est seulement concerné par un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles.
Nuisances :	Non concerné
Enjeux risques et nuisances :	Faible

2.3.3.b Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

En 2022, le site d'implantation du projet ne comprend aucun espace à vocation agricole au titre du Registre Parcellaire Graphique. Le secteur n'est pas inscrit dans le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture. Par ailleurs, le périmètre d'intervention est volontairement réduit afin de ne pas créer de nouvelle gêne à l'activité pastorale sur cette partie sommitale du Semnoz.

→ Le projet ne porte donc pas atteinte aux espaces agricoles, ni à l'économie agricole.

2.3.3.c Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel

•• Contexte paysager

Ambiance paysagère « Espaces d'altitude »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance des « Espaces d'altitude » qui couvrent des espaces divers au-delà de 1200-1300m d'altitude. Ils se composent d'espaces naturels, de pelouses et affleurements rocheux, falaises et sommets emblématiques, et dévoilent des pentes très variables, pouvant être localement très douces (Semnoz) ou très pentues.

Par leurs situations « au sommet », par les contrastes de couleurs et de textures (végétation, roche) qu'ils génèrent notamment avec les versants boisés, ces espaces attirent les regards et créent des zones de focalisation du regard. Ils présentent de ce fait un fort intérêt et une forte sensibilité paysagère. La Montagne du Semnoz constitue un sommet emblématique (alpage, sommet, espaces de nature, pastoralisme, activités de loisirs et de découverte ...), un point repère et point d'appel du regard, qui participe à l'image du territoire.

L'ambiance se caractérise ainsi par des espaces naturels, au caractère très ouvert et « exposé » aux vues externes. La végétation herbacée est dominante mais localement la végétation arborée peut également constituer une composante de cette ambiance, selon l'altitude, la pente, l'orientation et la nature des sols...

Les bâtiments sont rares, isolés ou plus rarement regroupés, souvent liés à des usages anciens (religieux ou agro-sylvo-pastoraux : chalets d'alpage, patrimoine rural) ou en lien avec des équipements d'intérêt public et/ou de loisirs (remontées mécaniques, hébergement et restauration, accueil...).



Semnoz



Semnoz

Protections

Aucun site inscrit ou classé, immeuble protégé au titre des monuments historiques n'est recensé sur le site ou à proximité. Plusieurs bâtiments, au Sud du secteur de projet (le plus proche à 300m), sont protégés dans le PLUi-HMB comme patrimoine rural ou chalet d'alpage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces protections ne concernent pas le secteur de projet.

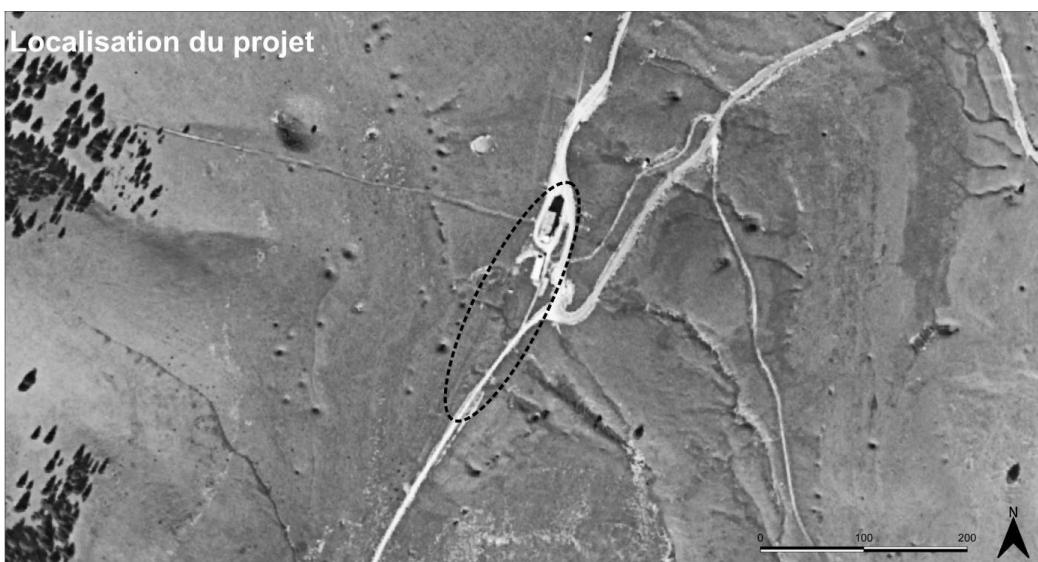
Localisation du projet

Le projet s'inscrit en ligne de crête du Semnoz, dans le prolongement du Crêt de Châtillon et le long de la route principale, en lieu et place du bâtiment de l'ancien « Chalet-Hôtel du Semnoz » dont les abords sont en partie artificialisés par des espaces de stationnement en surlargeur de la route, et en partie naturels en herbe.

L'ancien « Chalet-Hôtel du Semnoz » constitue, par sa situation dominante, sa volumétrie et ses dimensions imposantes, et son histoire un repère important et emblématique dans le paysage très ouvert du Semnoz. Il était autrefois accompagné d'un autre bâtiment, de plus petite taille et implanté dans la même orientation.



Cartes postales anciennes du Chalet-Hôtel



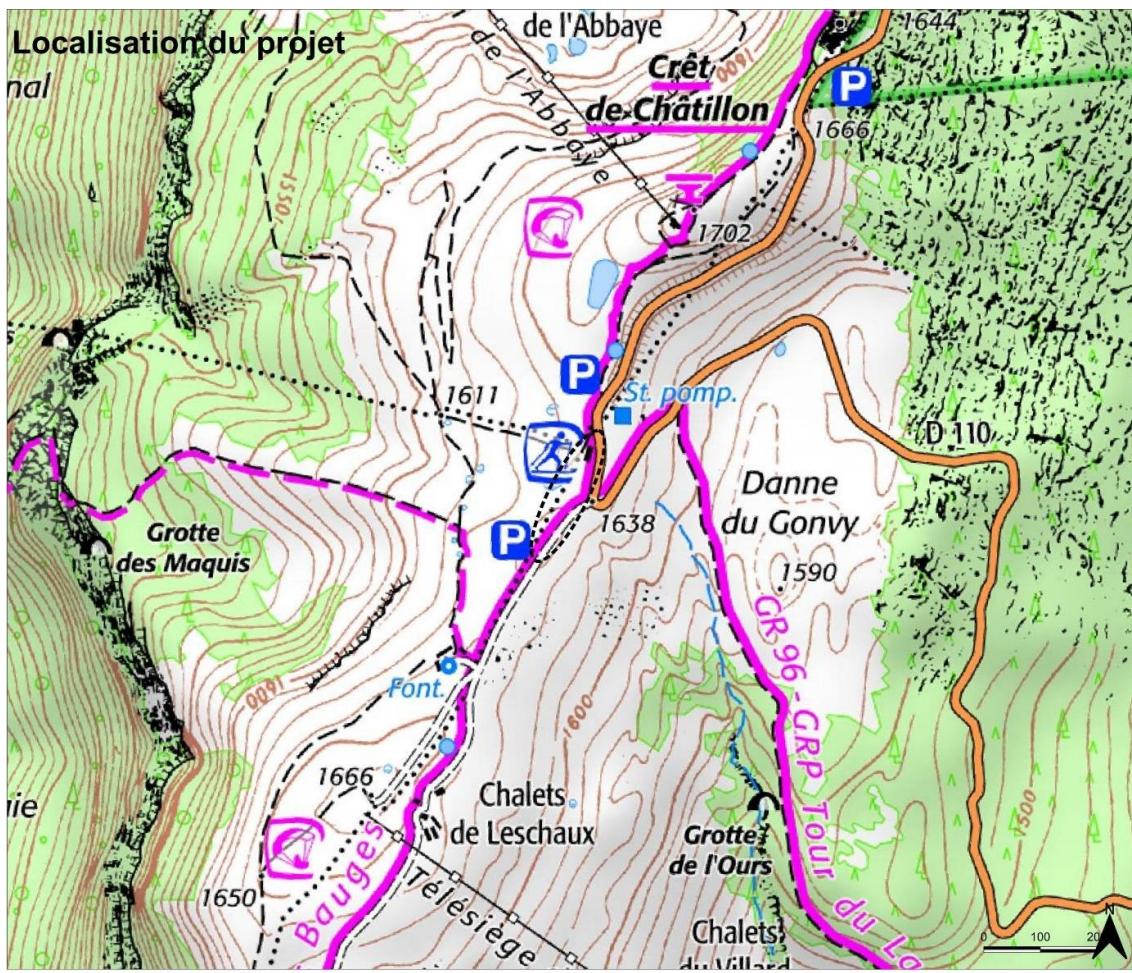
Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAlti.

Fond IGN 1950-1965



Vues actuelles : chalet Nordique du Plateau



Depuis le secteur de projet, au-delà de l'ambiance naturelle et pastorale qui prédomine, au-delà des vues dominantes exceptionnelles sur le grand paysage, il est à noter les espaces de stationnement et les vues vers les remontées mécaniques (gare d'arrivée du télésiège de l'Abbaye, Télésiège du Panoramique) contribuent à nuancer voire altérer l'ambiance pastorale (artificialisation) et signalent la dimension touristique et de loisirs du site.



Vue depuis le site de projet vers le Nord (gare d'arrivée du téléski de l'Abbaye sur le Crêt de Châillon)

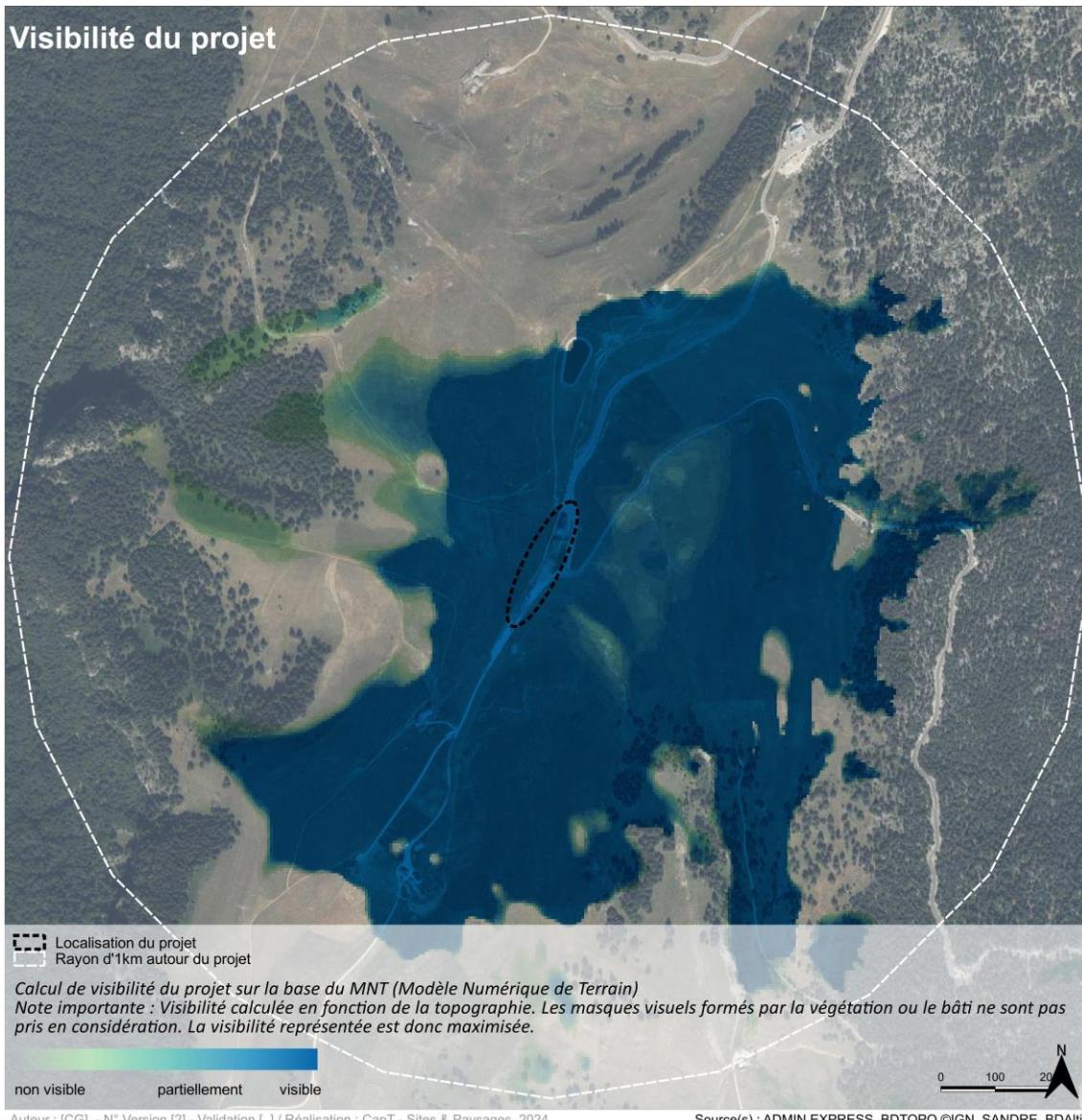


Vue depuis le site de projet vers le Sud (Téléski du Panoramique)

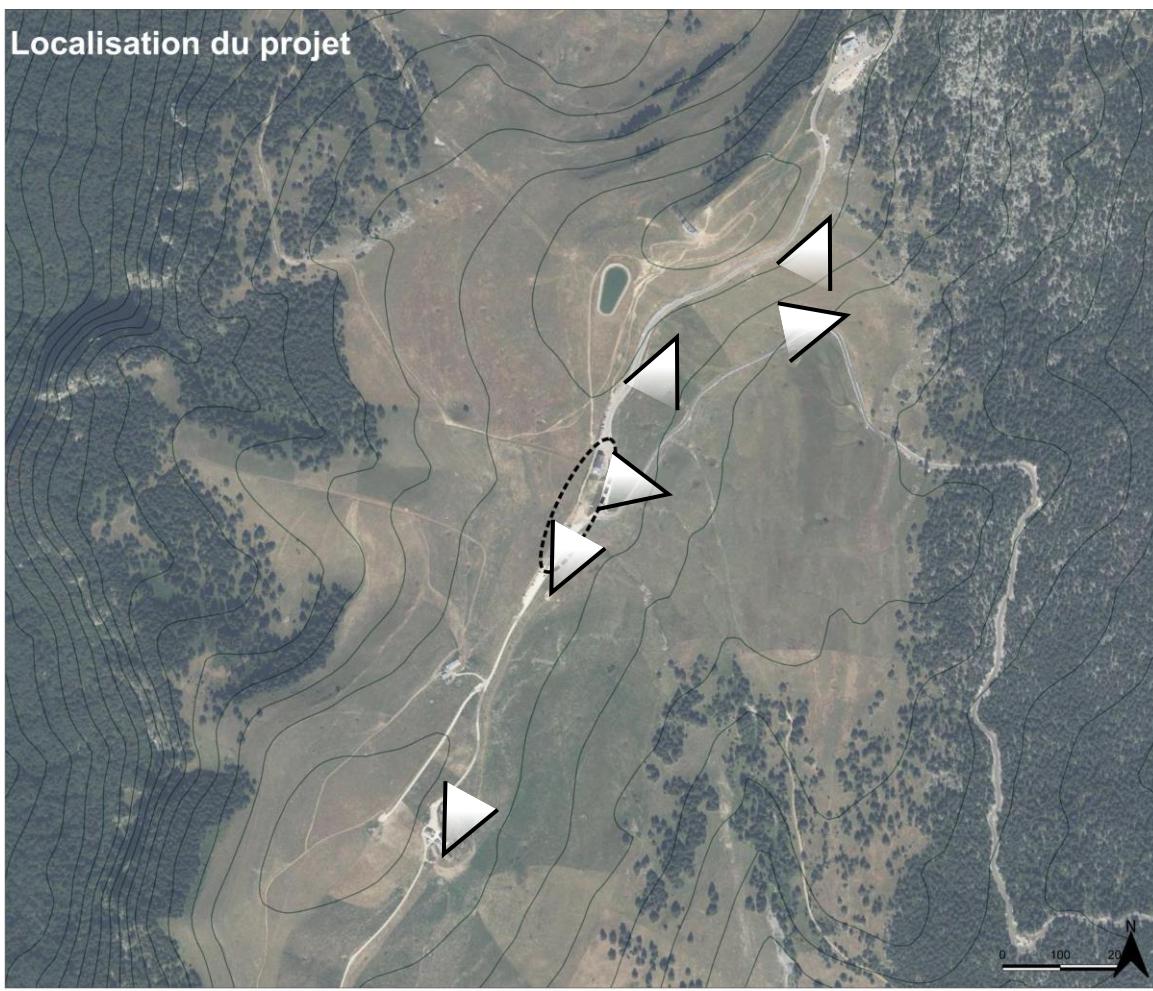
•• Perceptions visuelles et enjeux d'insertion du projet

L'analyse de la visibilité du projet montre les secteurs de visibilité potentiels du projet. Cette carte maximise les secteurs de visibilité puisque les calculs s'appuient uniquement sur le Modèle Numérique de Terrain (soit le relief) et n'intègre pas les masques visuels formés par la végétation arborée ou les bâtiments.

La carte ci-dessous montre ainsi que les secteurs d'où le projet sera potentiellement visible, entièrement ou partiellement (bleu foncé à bleu clair), sont nombreux dans ce paysage très ouvert, ce dans un rayon de 700m, avec une visibilité moins importante depuis l'Ouest.



Compte tenu des accès et des parcours du Semnoz (RD41, chemin dit du Grand Chalet : accès depuis l'Est, parcours Nord-Sud), l'analyse des perceptions visuelles montre en effet que le bâtiment existant, et donc le site de projet, sont très perceptibles dans le paysage.



Vue depuis la RD41 (au Nord du site) vers le site de projet

Le projet s'inscrit dans la zone de focalisation du regard, induite par la présence du bâtiment actuel qui constitue un signal, un point d'appel du regard et un point repère dans le paysage.



Vue depuis la RD41 (au Nord du site) vers le site de projet

Le projet s'inscrit en point focal, dans l'axe de perception de la route RD41, marquée ici par une surlargeur de stationnements qui tend à élargir visuellement la voirie et artificialisé l'ambiance naturelle du sommet.



Vue depuis la RD110 (à l'Ouest du site) vers le site de projet



Vue depuis la RD110 (à l'Ouest du site) vers le site de projet

Perception partielle du bâtiment en contreplongée, qui signale l'arrivée proche au sommet.



Vue depuis le chemin (au Sud du site) vers le site de projet

Perception du bâtiment comme signal dans le paysage (implantation en appui visuel sur le relief), et de la gare d'arrivée du télésiège sur le Crêt de Châtillon (effet silhouette sur la ligne de crête qui attire les regards)



Vue depuis le chemin dit du Grand Chalet (au Sud du site) vers le site de projet

Perception du bâtiment comme signal dans le paysage (implantation en appui visuel sur le relief), et de la gare d'arrivée du télésiège sur le Crêt de Châtillon (effet silhouette sur la ligne de crête qui attire les regards)

Les enjeux d'insertion du projet dans le paysage sont :

- L'insertion dans le contexte naturel et emblématique du site
- Les vues sur le grand paysage depuis les routes et chemins d'accès et de parcours
- Le caractère naturel et enherbé des abords
- La qualité architecturale du projet (volumétrie, dessin des façades et toiture, matérialité et couleurs...)

2.3.3.d Mesures d'insertion du projet dans le paysage

Plusieurs mesures d'insertion du projet dans le paysage ont été développées (Cf. chapitre ci-après « 2.4.5 Les outils proposés dans le PLUi ») :

- Le périmètre du projet s'inscrit sur un secteur déjà construit et artificialisé (projet de démolition du bâtiment existant)
- La voirie existante ne nécessite pas d'accès supplémentaire
- Le stationnement existant sera requalifié
- L'architecture s'inspire des formes et des matériaux naturels locaux pour se fondre harmonieusement dans le cadre naturel du Massif du Semnoz. Les nouveaux éléments architecturaux sont conçus en utilisant des techniques de construction qui s'inspirent de l'ancien, tout en apportant sa touche contemporaine par l'expression et la mise en œuvre.
- La logique constructive du projet reprend les principes de l'architecture traditionnelle avec socle en « dur » pour les parties dans le sol et d'un étage en bois.
- Une attention particulière est portée aux matériaux et aux couleurs : socle construit en béton matricé (texture qui évoque la matérialité des murs en maçonnerie des constructions alpines) toiture « solaire » avec un aspect esthétique qui s'apparente à des écailles avec une teinte proche des bacs acier environnants
- Le règlement encadre l'aspect des constructions
- L'OAP Paysage décline plusieurs orientations afin d'insérer le projet dans le paysage via son implantation, la végétalisation des abords, le traitement des stationnements, l'insertion du bâtiment...

→ Le projet du Courant d'Ere est compatible avec l'objectif de préservation des paysages en raison de sa situation sur un bâtiment existant et de la prise en compte du paysage dans la conception architecturale du nouveau bâtiment. L'ancien Chalet-Hôtel du Semnoz fait partie du paysage depuis longtemps (1872, premier bâtiment des Bauges à destination des touristes), il constitue l'une des composantes paysagères qui le caractérisent, le nouveau bâtiment ne créera donc pas de « surprise visuelle » en ce lieu. L'adaptation du projet au contexte paysager et la prise en compte du paysage via les orientations déclinées dans l'OAP thématique Paysage du PLUi-HMB, complété par le règlement écrit qui précise la qualité architecturale attendue permettront d'assurer son insertion paysagère. (« le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales. »). Le projet participera à la mise en valeur du secteur et à la requalification paysagère des abords.

2.3.3.e Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Sensibilité environnementale faible à moyenne : Secteur en majorité urbanisé et présentant des sensibilités environnementales limitées. Les seuls enjeux potentiels recensés concernent la présence de zones humides avérées en bordure du site et probables au sein du secteur ainsi que la présence d'un réservoir de biodiversité au niveau du secteur.

2.3.3.f Besoins en ressources et impacts prévisibles

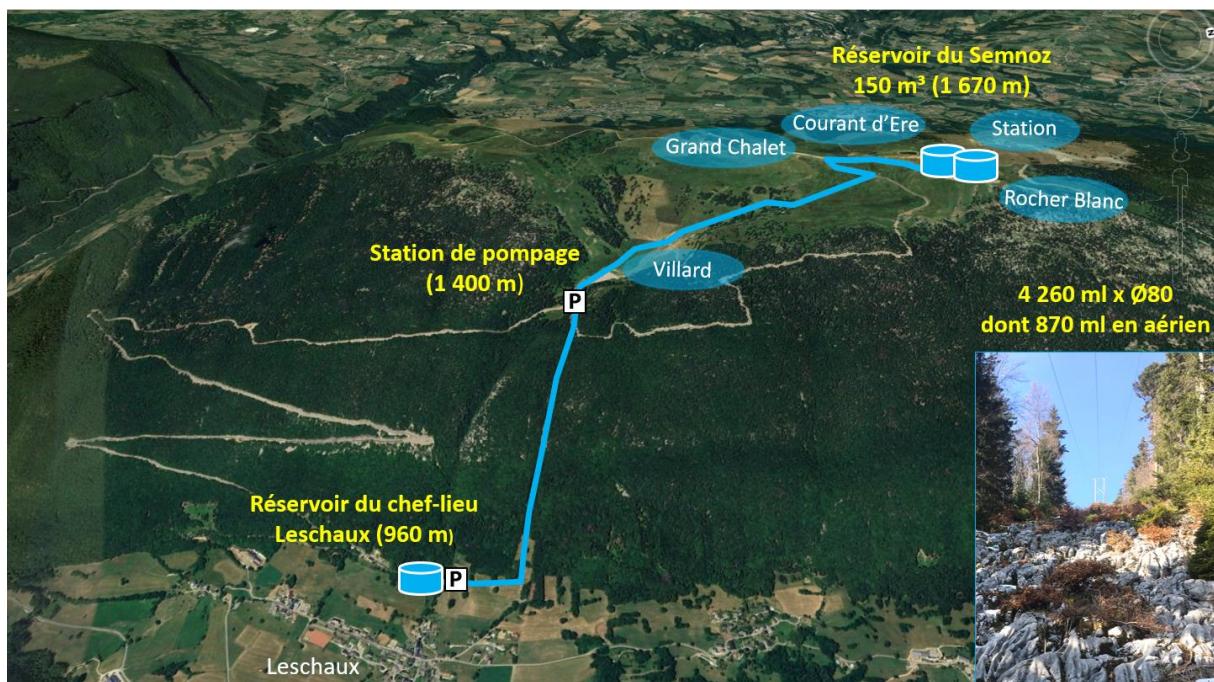
- Eau potable

Les ressources naturelles existantes de la calotte sommitale du Semnoz sont très insuffisantes en quantité et qualité, en été comme en hiver.

L'agence régionale de santé a demandé au Grand Annecy d'engager des travaux pour une mise en conformité de l'accès à l'eau potable pour éviter la livraison d'eau par camion ou livraison de bouteilles.

L'étude engagée a démontré que la solution technico-économique pérenne la plus pertinente consiste à créer une interconnexion avec le réseau d'eau potable de la commune de Leschaux.

L'alimentation en eau potable sera exclusivement destinée à la consommation humaine et à la production fromagère.



A ce jour, la demande en eau potable s'élève à 77 m³/j en période hivernale. Le futur réseau sera calibré afin de répondre à cette demande haute hivernale.

Il est à noter que le projet de réseau n'est pas lié au seul projet du Courant d'Ere mais est demandé par l'ARS Rhône-Alpes-Auvergne afin de sécuriser l'alimentation en eau potable des constructions existantes sur la partie sommitale du Semnoz.

Par ailleurs, le futur bâtiment du Courant d'Ere intégrera à nouveau un restaurant. Cette activité aura donc un besoin d'eau potable nécessaire à son fonctionnement. Un restaurant était toutefois déjà présent

au sein du bâtiment actuel du Courant d'Ere. Le projet de reconstruction du bâtiment du Courant d'Ere ne va pas induire de besoin supplémentaire en termes d'eau potable.

•• Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement (toitures et plateformes extérieures) seront collectées par un réseau de type séparatif à poser et dirigées vers des ouvrages spécifiques permettant de stocker temporairement les volumes de ruissellement, dans le but :

- Soit de les infiltrer dans le sol (solution à privilégier si les caractéristiques du sol le permettent),
- Soit de les tamponner et de les évacuer à débit limité ou régulé vers l'exutoire existant (milieu naturel).

La conception et le dimensionnement des ouvrages sont à la charge du futur maître d'œuvre et devront être justifiés par la réalisation d'une étude spécifique, qui sera soumise à l'avis de l'autorité compétente, dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire ou d'aménager.

•• Eaux usées

Les eaux usées rejetées s'apparentent à des eaux usées domestiques et proviennent principalement des rejets issus des sanitaires et de la restauration.

Le site compte un restaurant ainsi qu'une salle hors sac d'une capacité totale de 100 personnes. Cette salle pourra être équipée d'un coin kitchnette avec un point d'accès à l'eau potable à destination des consommations de pique-nique et possibilité d'hydratation par puisage d'eau potable...

Selon le zonage d'assainissement communal, les parcelles concernées se situent en zone d'assainissement non collectif.

La conception et le dimensionnement des ouvrages sont à la charge du futur maître d'œuvre et devront être justifiés par la réalisation d'une étude spécifique, qui sera soumise à l'avis de l'autorité compétente, dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire ou d'aménager.

•• Sols

L'activité de l'établissement ne nécessite pas l'utilisation de produits dangereux (hors produits d'entretien et de ménage courants qui seront stockés dans des locaux fermés). Le risque de pollution des sols lié au stockage de produits liquides dangereux est donc très limité.

•• Air

Les émissions atmosphériques prévisibles sont liées essentiellement :

- aux rejets de poussières en phase travaux ;
- aux rejets en phase d'exploitation, constitués essentiellement des rejets du dispositif de ventilation des bâtiments, des rejets issus de la chaufferie (suivant la solution adoptée).

Le projet ne comprend pas de dispositif de climatisation des locaux.

Du fait de la démolition-reconstruction, une solution de chauffage moins émissive de type chauffage bois sera installée.

Le projet cible un bâtiment à énergie positive, de comportement approchant une solution passive par l'amélioration significative de l'isolation de l'enveloppe et la mise en place d'une toiture photovoltaïque.

Les consommations énergétiques génératives de pollutions aériennes seront de fait fortement diminuées.

•• Déchets

Les déchets produits sur le site s'apparentent essentiellement à des ordures ménagères.

L'objectif est de limiter au maximum la production de déchets par la mise en place de containers différenciés disposés en extérieurs et dans les locaux permettant un tri à la source des déchets. Les salles hors-sac sont ainsi équipées de dispositif de tri sélectif.

La gestion des déchets sera réalisée selon les préconisations du service de collecte et des déchets de la collectivité.

2.3.3.g Protection contre les risques naturels

Le secteur est seulement concerné par un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles. Toutefois, aucune règle de constructibilité limitée ne s'applique sur le secteur.

2.3.3.h Le trafic et la circulation locale

•• Accès au site

L'accès à la partie sommitale du Semnoz s'effectue à partir de deux points d'entrée :

- E1 : par la commune d'Annecy (RD41)
- E2 : par la commune de Leschaux (RD110).

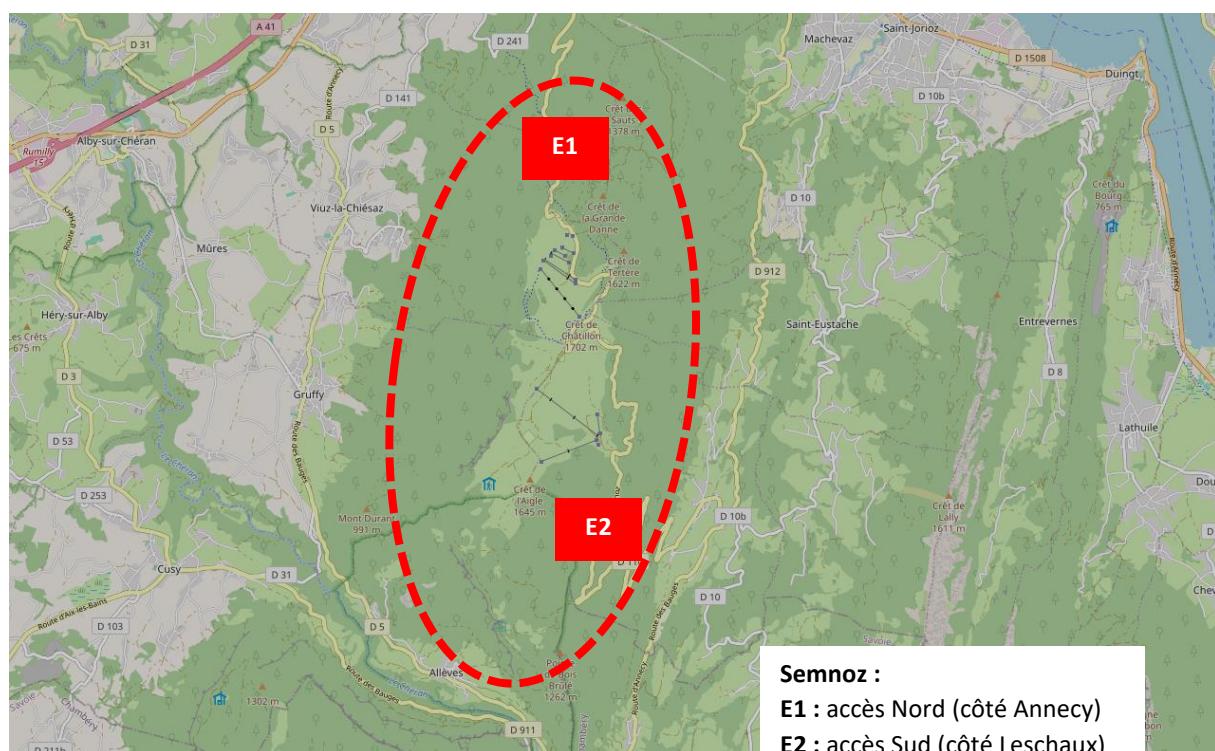


Figure 19 : Localisation des accès à la partie sommitale du Semnoz

L'accès à la Maison du Plateau se fait principalement par la route départementale RD41 depuis la commune d'Annecy.

L'accès E2 se fait par la route départementale RD110, depuis Leschaux.

Les deux routes convergent au niveau du Courant d'Ere. Il s'agit du point central de la station dans la mesure où il se situe à la fois :

- Au sommet du domaine Alpin, permettant aux skieurs de basculer sur le versant Annecy ou le versant Bauges de la station,
- Au départ du domaine de ski Nordique sur le secteur du Plateau, avec possibilité de rejoindre les secteurs de la Forêt et du Berger, de même que le site de Biathlon,
- Au départ des pistes de VTT,
- Sur le passage des sentiers de randonnées, qui permettent notamment de relier les différentes parties de la station comme les chalets d'Alpage.



Figure 20 : Secteur de projet d'UTN Courant d'Ere au Semnoz

Parcelles : A554, A555, A24 (Leschaux), et B396 (Viuz-la-Chiézaz).

Surface Utile estimée : 1 200 m²

•• Fréquentation touristique et sportive

Le Semnoz est facilement accessible en voiture jusqu'à proximité du point culminant (le Crêt du Châtillon 1699 m) ce qui induit une forte fréquentation. Le sommet offre un point de vue panoramique à 360° sur les massifs alentours (Mont Blanc, Bauges, Aravis) et les grands lacs alpins (lac du Bourget, lac d'Annecy, lac Leman).

Au Semnoz, la fréquentation touristique provient essentiellement du bassin annécien et les touristes du Semnoz sont plutôt des excursionnistes qui se rendent sur le massif à la journée ou à la demi-journée.

Les navettes déployées par le Grand Annecy permettent un accès multimodal en saison estivale et hivernale sur le massif. La route est également très fréquentée puisque le Crêt de Châtillon fonctionne comme un grand col.

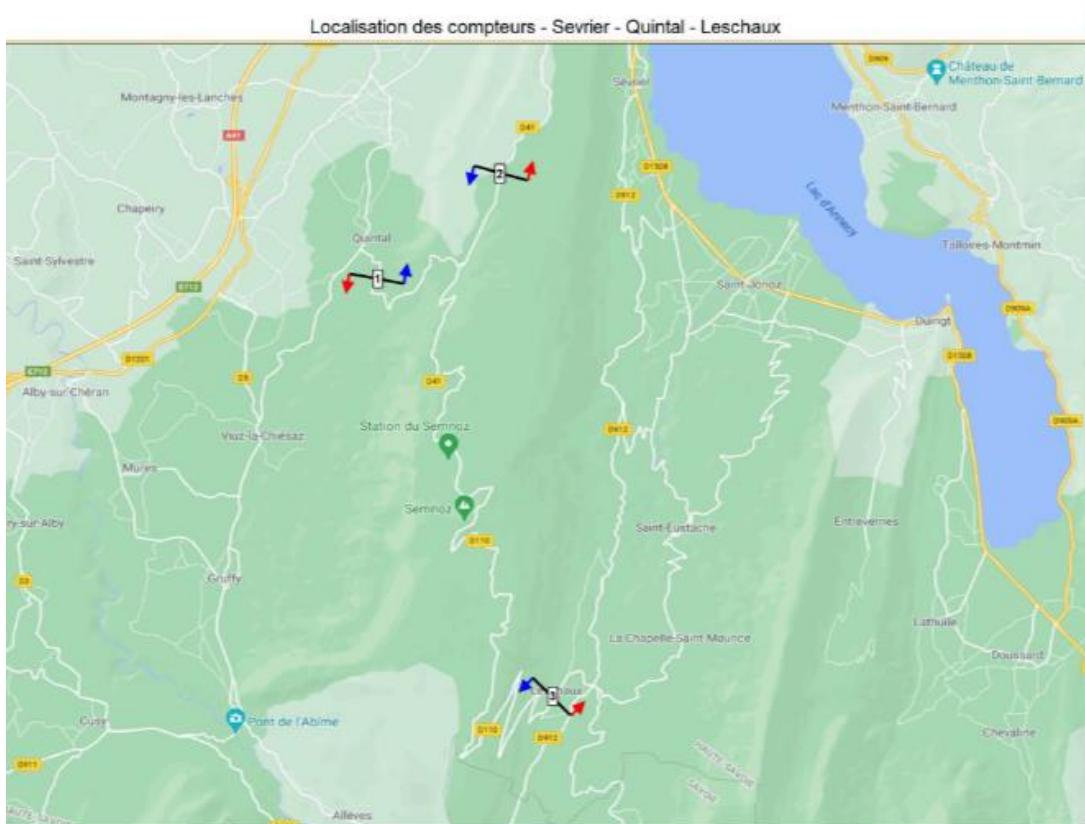
Un projet tutoré réalisé par des élèves du master Titus en 2021 pour le Grand Annecy sur la mobilité au Semnoz apportent quelques éléments sur la mobilité. La fréquentation saisonnière est importante et les parkings (environ 2 000 places) sont congestionnés induisant des difficultés de circulation sur la partie station et sommitale notamment l'hiver (vacances de février).

Depuis l'été 2024, des dispositifs de comptage automatique ont été mis en place sur les accès au Semnoz afin de comptabiliser précisément les flux et engager une réflexion sur la gestion de ces flux. Cela répond notamment aux orientations du Plan de Gestion du Semnoz visant à limiter la sur-fréquentation du massif.

En moyenne la fréquentation hiver du télémixte est de 5643 passages pour la saison 2022/2023

Le personnel de la station estime la fréquentation **entre 5 000 et 7 000 personnes** par jour en saison hivernale.

Pour obtenir plus de données sur la fréquentation routière, le Grand Annecy a procédé, pour la période estivale de 2021, à l'enregistrement de la circulation grâce à trois compteurs.



2.3.4 LES OUTILS PROPOSES DANS LE PLUI

2.3.4.a La réponse à une stratégie intercommunale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) consacre une orientation spécifique à la préservation et à la valorisation des paysages et patrimoines remarquables, comme ordinaires. À ce titre, le Semnoz est identifié comme un site naturel remarquable à mettre en valeur.

Dans son orientation 11, le PADD entend renforcer les qualités d'accueil touristique, d'intégration de ces activités et de la fréquentation du territoire, en visant un tourisme apaisé.

Le projet de démolition/reconstruction du Courant d'Ere s'inscrit dans les orientations stratégiques du projet intercommunal.

2.3.4.b Encadrement réglementaire : Morphologie et implantation

Le règlement écrit du PLUi définit ce futur groupement bâti comme étant un secteur permettant l'évolution modérée des sites touristiqueséconomiques isolés, et régit par le **zonage Nt16**, en ce sens qu'il s'agit d'une zone touristique dédiée au projet du Courant d'Ere.

Concernant les destinations, sont autorisés sous conditions : le logement, la restauration, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, les équipements sportifs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, et les autres équipements recevant du public. Ces destinations doivent permettre de répondre aux besoins fonctionnels établis par le projet.

- La surface de plancher de l'ensemble des nouvelles constructions des sous-destinations autorisées sous conditions est limitée à 900 m². Cette limitation vise à encadrer le projet, conformément aux études menées, et à garantir qu'il réponde à la définition de l'UTN locale.

- Concernant la sous-destination logement, seuls les logements de fonction sont autorisés, avec une surface de plancher maximale de 90 m² parmi les 900 m² de surface de plancher totale autorisée sur la zone

- Les aménagements liés à l'accueil des visiteurs, aux pistes de ski et à l'entretien des pistes, au stationnement, aux terrasses extérieures liées aux salles hors sac sont autorisés, aux aires de bivouac

La partie 3.2.1.b du règlement écrit du PLUi édicte une implantation avec un recul minimal de 5 mètres, à un minimum de 5 mètres des limites latérales. Le recul des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

La hauteur des constructions est limitée à 13mètres au faîte.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Seul le coefficient de pleine terre est réglementé, à hauteur de 20% minimum.

Pour ce qui a trait à la qualité architecturale, le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales.

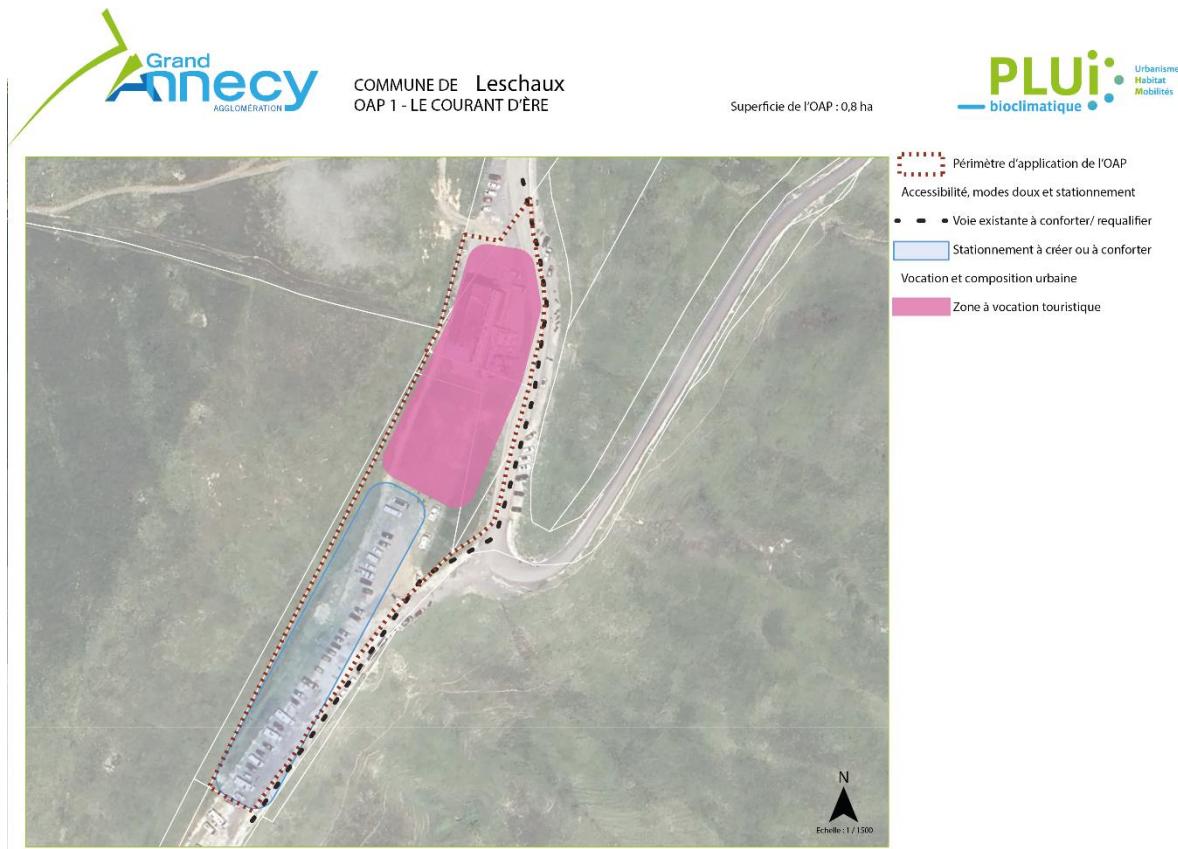
Les extensions et les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Ces règles visent à favoriser l'intégration du projet, tant sur le plan architectural que sur le plan paysager.

Les déblais et remblais sont limités à une hauteur maximale de 1,5m, sans être cumulables. L'enjeu est ici de favoriser l'adaptation du projet à la topographie et non l'inverse.

2.3.4.c L'Orientation d'Aménagement et de Programmation proposée sur le site

En zone de montagne, les OAP doivent définir la localisation, la nature, et la capacité d'accueil d'équipement des Unités Touristiques Nouvelles locales (article L151-7). Ainsi, le PLUi-HMB comporte une OAP sectorielle dédiée au secteur d'UTN du Courant d'Ere.



ORIENTATIONS

Programmation

Vocation principale : Économique

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Un bâtiment à vocation économique doit se réaliser à partir de la pente naturelle du terrain.

Capacités d'accueil :

- Environ 6 lits pour les saisonniers de la station, une salle hors sac d'une capacité de 100 personnes, un restaurant de 150 couverts dont 40 à 50 en intérieur

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès se fait par le sud du projet par le chemin rural dit du Grand Chalet.

Voirie :

- La voirie existante est à requalifier pour servir de voirie d'accès au secteur.

Stationnement :

- Une poche de stationnement est mise en place au sud du périmètre

2.3.4.d L'OAP thématique « Paysage »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Espaces d'altitude » de l'OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB et dont les objectifs sont de :

LIMITER L'IMPACT DE TOUTE INTERVENTION ET S'INSERER DANS LA PENTE

- Limiter les mouvements de terrain et incidences visuelles de tout aménagement
- Insérer les constructions dans la pente

S'INSCRIRE DANS L'AMBIANCE NATURELLE ET PASTORALE DU MILIEU

- Conserver le caractère naturel et peu aménagé du milieu
- Affirmer le caractère naturel des abords des constructions : transparences visuelles des clôtures, traitement minimalistes, abords perméables et végétalisés
- Préserver la simplicité, les volumes et le caractère naturel des matériaux empruntés à l'architecture traditionnelle

Orientations et principes d'aménagement de l'ambiance « Espaces d'altitude » :

Orientations

Sous-orientations

Sous-orientations dépendantes de la situation du projet



Qui s'appliquent pour chaque projet

Qui s'appliquent selon la situation et le contexte du projet (exemple : la présence de végétation existante sur le site du projet ou à proximité, la présence d'eau, la pente...)

1. IMPLANTATION ET COMPOSITION DU PROJET

Orientation 1_Composer le projet avec son contexte paysager

- Repérer et s'appuyer sur les éléments du paysage et caractéristiques du site
- Préserver et tirer parti de la végétation existante
- Assurer les continuités paysagères (naturelles, végétales) à travers le projet
- Respecter les vues et l'ouverture visuelle du paysage
- Implanter le projet en fonction de la pente du terrain naturel
- A proximité d'eau, mettre en valeur sa présence

Orientation 2_S'insérer dans le grand paysage et minimiser l'empreinte paysagère et écologique des constructions

- Limiter l'impact sur les milieux naturels
- S'appuyer sur les éléments de paysage existants ou à créer pour insérer le projet

2. VEGETAL ET VEGETALISATION DES ESPACES EXTERIEURS

Orientation 3_S'intégrer dans le contexte naturel et ouvert

- Lier les espaces libres à l'espace naturel
- Préserver ou recomposer les lisières forestières
- Accompagner les constructions de structures arborées adaptées aux dimensions du projet lorsque le contexte et l'altitude le permettent
- Minimiser les terrassements du terrain et leurs impacts visuels

Orientation 4_Composer une végétalisation alliant qualité paysagère, adaptation au changement climatique et accueil de biodiversité

- Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager
- Diversifier les compositions végétales et développer la biodiversité
- Organiser un aspect naturel des plantations

3. ACCES, STATIONNEMENTS, COURS ET CHEMINEMENTS

Orientation 5_Insérer les accès et stationnements dans le contexte naturel et ouvert

- Minimiser l'impact visuel des accès et stationnements
- Mettre en œuvre des revêtements perméables
- Intégrer les éléments techniques dans la composition d'ensemble

4. CLOTURE

Orientation 6_Effacer la clôture et favoriser les dispositifs alternatifs

- Valoriser les clôtures et murs anciens
- Privilégier l'absence de clôture ou les clôtures transparentes et rustiques
- Permettre le déplacement de la petite faune via des clôtures perméables

5. BATI

Orientation 7_S'intégrer dans l'ambiance naturelle et pastorale du milieu

- Respecter et valoriser le bâti ancien
- Privilégier un bâti simple, adapté au cadre naturel et au contexte de forte visibilité
- Adapter l'architecture du bâtiment à la pente
- Intégrer les éléments techniques en cohérence avec le bâti

Orientation 8_Développer la biodiversité à travers la construction

Ci-après quelques Extraits de OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB en lien avec le projet :

Orientation 1_Composer le projet avec son contexte paysager

➔ Respecter les vues et l'ouverture visuelle du paysage

- > **L'implantation et l'orientation respecteront les vues existantes** sur le grand paysage (montagnes environnantes et sommets emblématiques, alpages...), les éléments ponctuels de patrimoine bâti ou naturel :
 - En implantant la construction en retrait des limites séparatives ou en recul par rapport à la route
 - En décalant les constructions d'une parcelle à l'autre ou en les regroupant pour libérer un espace ouvert
 - En dégageant les vues depuis les espaces ouverts (abords, cour, stationnement...)
 - En tirant profit de la pente (le cas échéant)
- > **Le projet est à planter et composer en fonction des vues depuis l'espace ouvert et naturel vers le site de projet** afin qu'il minimise son empreinte paysagère et participe à la qualité du paysage perçu dans son ensemble.

Orientation 2_S'insérer dans le grand paysage et minimiser l'empreinte paysagère et écologique des constructions :

➔ Limiter l'impact sur les milieux naturels



- > L'implantation du projet cherchera à **minimiser autant que possible son impact sur les milieux naturels** afin de garantir les fonctions biologiques et écologiques du milieu, le cycle naturel de l'eau, le développement du végétal... notamment en minimisant au maximum l'emprise des terres remaniées et artificialisées (en phase chantier comme en phase finale).
- > **En cas de sols déjà artificialisés**, les aménagements et constructions s'implanteront prioritairement sur ces espaces, pour préserver les sols naturels.
- > **En cas de bâtiments existants**, planter le projet à proximité de façon à composer un ensemble regroupé, notamment par juxtaposition ou adossement à l'existant.

➔ S'appuyer sur les éléments de paysage existants ou à créer pour insérer le projet



- > L'implantation du bâtiment cherchera à être **en « appui » sur les éléments de paysage** existants :
 - Une présence de végétation (lisière boisée, bosquet, bouquet d'arbres, haie ou alignement d'arbres, bois...) afin de l'intégrer visuellement à une masse arborée. Une mise à distance du bâtiment au réseau hydraulique et naturel existant permettra de le préserver. Dans le cas où la trame végétale est inexistante sur la parcelle, mais présente à proximité, le pétitionnaire cherchera à en constituer une en prolongement de la trame végétale environnante (en termes de lignes, formes et strates végétales, essences) pour adosser son bâtiment. Cf. VEGETAL
 - Un mouvement de terrain (butte, rupture de pente, léger vallonnement)
 - La trame parcellaire, les chemins...

qui sont autant de lignes de force permettant d'adosser le bâtiment au paysage.
- > L'implantation sera préférentiellement parallèle aux lignes de forces citées ci-dessus. Une implantation perpendiculaire à ces lignes attirerait le regard et augmenterait les incidences visuelles.



Adossement des bâtiments au bois – Imbrication et rapprochement des bâtiments les uns par rapport aux autres
Rénovation et extension du centre de loisirs des Puisots (Semnoz) – Annecy ©CAUE 74



Adossement des bâtiments au bois – Imbrication et rapprochement des bâtiments les uns par rapport aux autres
Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique, Le Grand Bornand ©CAUE 74

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'implantation en appui sur les éléments de paysage existants

Orientation 3_S'intégrer dans le contexte naturel et ouvert

➔ Lier les espaces libres à l'espace naturel

- > La composition des espaces extérieurs cherchera à répondre à un parti d'aménagement spécifique, lié à son contexte paysager, et à décliner dans un plan d'ensemble. Les espaces végétalisés ne constitueront pas un simple « remplissage » d'espaces résiduels. Le plan de composition d'ensemble prendra appui sur les éléments cités dans les principes généraux de « l'orientation 1_Composer le projet avec son contexte paysager », notamment sur la végétation existante sur le tènement du projet ou à proximité, ainsi que sur les opportunités de mise en réseau des continuités éco-paysagères ou de raccordement aux bois.
- > Le plan de composition et d'implantation du projet cherchera à ménager des espaces de pleine terre d'un seul tenant et à réaliser une végétalisation qui prolonge l'espace naturel en herbe et les continuités végétales proches (ex. haie, bosquet, bande enherbée ou arbustive...) le cas échéant.
- > Compte tenu du contexte naturel et ouvert, le projet veillera à inscrire le bâtiment dans la végétation (strate herbacée dominante), en ménageant des espaces de pleine terre en pied de bâtiment.

MOTIFS EN PRÉSENCE ET SOURCES D'INSPIRATION POUR LES PROJETS



Fillière



Samoëns ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique, Le Grand Bornand ©CAUE 74



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration des espaces en herbe jusqu'en pied de bâtiment, « fondus » dans l'espace naturel

Orientation 5_Insérer les accès et stationnements dans le contexte naturel et ouvert

→ Mettre en œuvre des revêtements perméables



- > Les surfaces non végétalisées seront réduites à leur maximum : bandes de roulement
- > **Les revêtements des espaces de stationnement, cours et accès** privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels (dès que la configuration du site et la nature des sols le permettent) en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue tels que :
 - Enherbé : mélange terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, enherbé associés à des bandes roulantes minéralisées (perméables)...
 - Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation. Ces matériaux présentent moins d'intérêt au regard de la biodiversité. Les accès en revêtement « minéral » rechercheront un accompagnement végétal herbacé et arbustif.
 - Pavage réalisé sur lit de sable.
- > **Les surfaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie** pourront être continues ou discontinues mais non résiduelles ou isolées et chercheront à démontrer leur plus-value fonctionnelle et esthétique. Ces espaces pourront être le support à l'implantation d'une strate herbacée et arbustive.



Stabilisé



Bandes enherbées



Pavés, joints enherbés



Duingt ©CAUE 74



Duingt ©CAUE 74



Cusy ©CAUE 74

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration des revêtements de sol perméables

Orientation 7_S'intégrer dans l'ambiance naturelle et pastorale du milieu

→ Privilégier un bâti simple, adapté au cadre naturel et au contexte de forte visibilité

- > **La simplicité, la sobriété et la compacité des volumes**, seront recherchés afin de favoriser leur intégration. Le fractionnement mesuré en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, pourra favoriser l'insertion (notamment en cas de pente, même faible) et faciliter des évolutions ultérieures.
- > **L'architecture contemporaine** pourra trouver sa place aux côtés de constructions anciennes ou patrimoniales, et/ou dans le contexte naturel en tirant parti des caractéristiques du site.
- > Le nombre de matériaux et de couleurs sera limité et leurs tons seront accordés :
 - Les matériaux de construction les plus visibles s'harmoniseront autant que possible avec le paysage. Les matériaux naturels seront privilégiés. Le bardage en bois permet souvent une bonne insertion dans le paysage. Le vieillissement naturel du bois permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage.
 - Les tons gris et les bruns (façade, toiture) ainsi que les couleurs mates s'adaptent relativement bien dans le paysage. Les tons trop clairs et couleurs vives seront évités.
 - Les matériaux réfléchissants seront évités en raison de leurs incidences visuelles.
- > Les volumes simples et massifs, éventuellement juxtaposés seront privilégiés, ainsi que les plans rectangulaires ;
- > Les **toitures** recevront un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les formes et la teinte des toitures seront adaptées et s'inséreront dans le paysage environnant.

MOTIFS EN PRÉSENCE ET RÉFÉRENCES INSPIRANTES POUR LES PROJETS



Implantation du bâti dans la pente
Leschaux



Implantation du bâti dans la pente
Fillière



Rénovation et extension du centre de loisirs des Puisots
(Semnoz) – Annecy ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique au
Grand Bornand ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique au Grand Bornand ©CAUE 74

Bâtiment agricole à Vrin (Suisse)



Toiture végétalisée

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Bâtiments en contexte d'altitude