

Commune de SAINT FRANCOIS LONGCHAMP

« UTN de la Lauzière »



Demande de PERMIS D'AMENAGER

PA2 – Notice

Janvier 2022



SAS MIAL

Capital 8000 €
105 rue des Alliés
38100 GRENOBLE
RCS GRENOBLE 794 996 421

MV Résidence
SAS MIAL
105 Rue des Alliés
31000 Grenoble
Tél : 04 76 24 80 64



AKTIS
architecture
urbanisme
& paysage

AKTIS architecture, urbanisme et paysage
10 rue Georges Jacquet
38000 Grenoble
Tél : 04 76 47 34 24
Mail : contact@aktis.archi

I - Présentation du terrain

Le terrain dont fait l'objet cette demande de permis d'aménager est composé de 45 parcelles cadastrales (entières ou partielles) pour un total d'un peu moins de 33 000 m².

Ce tènement présente aujourd'hui une déclivité importante d'est en ouest avec une pente moyenne d'environ 28%, soit plus de 70 m entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain. Cette pente relativement importante s'inscrit dans la continuité de l'ensemble du versant présent sur cette partie de la commune. Le terrain étant en amont du bâti préexistant de Saint François Longchamp 1650, il offre une multiplicité de points de vue sur le grand paysage en direction du sud et de l'ouest et plus particulièrement vers la vallée du Bugeon, principale vallée de Saint François Longchamp.

La partie haute du terrain forme un « replat » moins pentu, propice à l'implantation de gros volumes à construire.

Aujourd'hui, ce secteur est un pré avec une végétation éparse et rase, traversé par le ruisseau du Lac Bleu. Le terrain est également longé par « Le Cours d'en Haut » au Nord.



Photographie du site, vue hivernale depuis le nord-ouest

Accessible depuis la départementale D213, le terrain se situe en amont du front de neige de la station de ski de Saint François Longchamp 1650, à proximité immédiate du cœur de la station. Des pistes de ski se trouvent de part et d'autre de celui-ci et deux remontées mécaniques majeures de la station, le télésiège du Mollaret et celui de la Lune Bleue, prennent place respectivement au nord et au sud du terrain. Au sud du tènement, séparant le tènement du télésiège, une piste de luge 4 saisons a été installée en 2015.

II – Contexte environnemental

Risques naturels

Le PIZ, Plan d'Indexation en Z, indique différents risques majeurs affectant le secteur de la Lauzière et précise un certain nombre de prescriptions en matière de construction.

Les risques indexés sont :

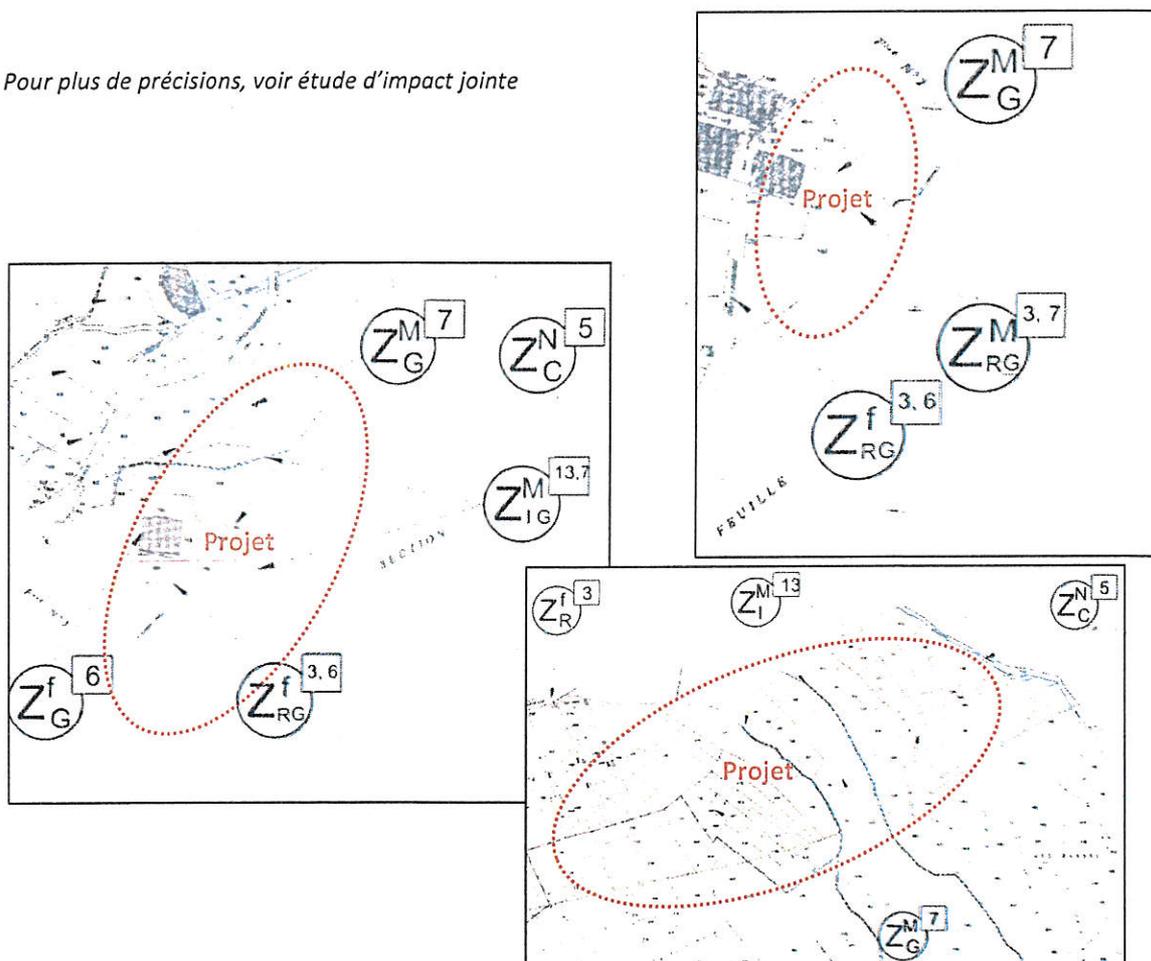
- Risque moyen de glissement de terrain et ruissellement
- Risque fort de ruissellement et de glissement
- Risque moyen d'inondation et de glissement

Des expertises géotechniques et hydrogéologiques (voir annexes 02 et 03) ont été menées conjointement au dossier UTN, et récemment, de manière à préciser les aménagements nécessaires à la bonne conduite du projet.

Concernant le risque sismique, le secteur est en zone de sismicité de niveau 3, soit modéré.

La zone n'est pas concernée par l'aléa avalancheux.

Pour plus de précisions, voir étude d'impact jointe

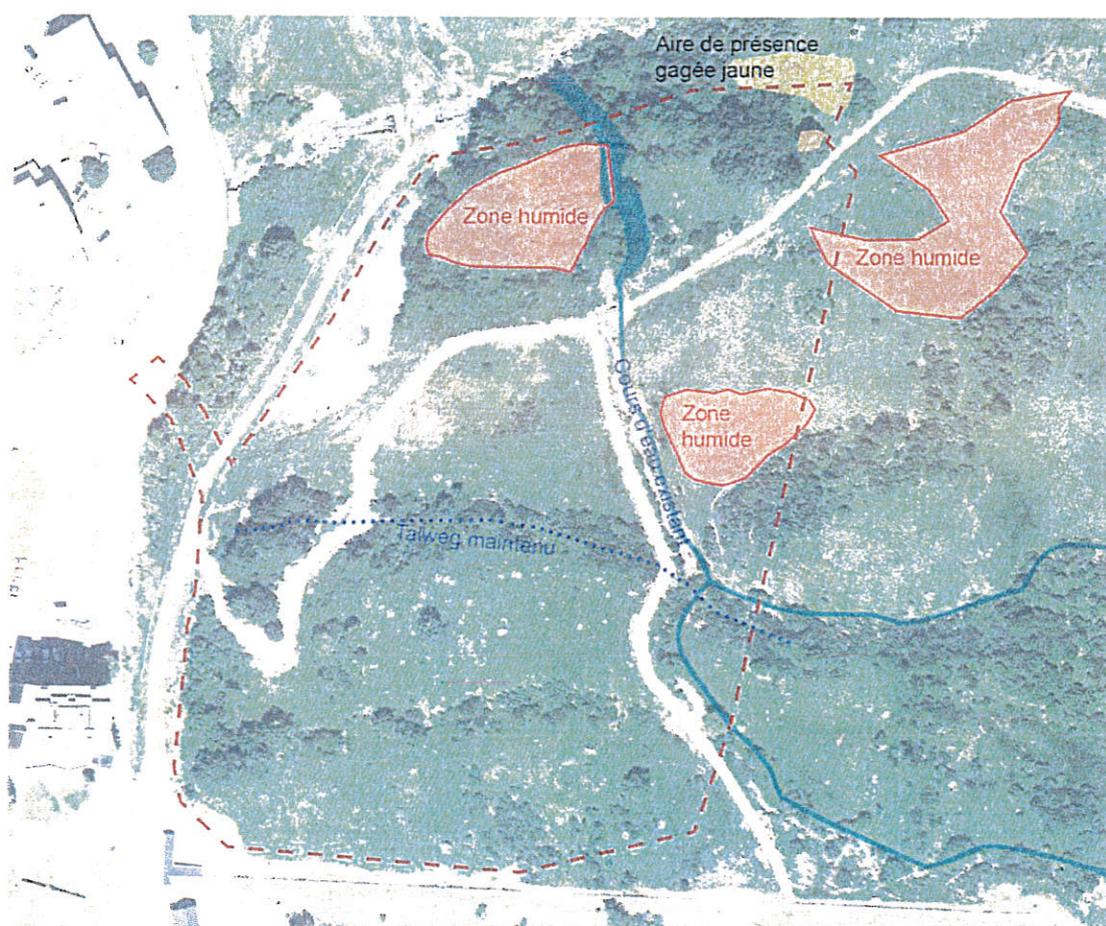


Extraits du PIZ

Zones à enjeux environnementaux

Le secteur de la Lauzière compte sur son périmètre trois zones humides. Il se caractérise également par la présence de gagée jaune, une petite plante à bulbe protégée.

Le projet d'aménagement prend en compte ces espaces à forts enjeux environnementaux. L'implantation des lots et de la voirie respectent notamment ces espaces à protéger. *Pour plus de précisions, voir l'étude d'impact jointe.*



Un secteur destiné à renforcer l'urbanisation touristique au cœur de la station



Simulation d'insertion de projet

Au premier plan, la pente raide est occupée par les chalets qui s'égrènent le long des voiries en suivant les courbes de niveau. Leurs faitages sont dans le sens de la pente pour retrouver l'image traditionnelle des chalets d'alpage et assurer un premier plan harmonieux où les façades principales suivront des courbes de niveaux définies par le plan de composition du PA.

L'implantation des chalets au plus proche du terrain naturel, prépare au second plan, l'implantation des lots collectifs B4 et B5. Ils s'intègrent dans le paysage grâce à une végétation qui se densifie en se rapprochant du ruisseau, et surtout grâce au « replat » supérieur beaucoup moins pentu.

La distance entre le front de neige et les deux bâtiments collectifs permet également de réduire l'impact visuel de ces derniers. Cette distance apporte aussi un ancrage plus doux, dans la cassure de la pente.

La position des lots « collectifs » dans la partie supérieure à pente plus faible, présente des avantages constructifs et permet de limiter les terrassements et les excavations dans les zones les plus pentues. Elle permet également de dégager des vues pour l'ensemble des constructions.

Les cônes de vue sont naturellement préservés par l'implantation des lots le long des courbes naturelles du terrain, qui permettra également de donner une cohérence d'ensemble au projet.

L'ensemble du projet a donc comme objectif de s'intégrer au maximum à la pente du versant mais aussi d'être en accord avec les constructions existantes de la station, en contrebas du projet. Ainsi, les matériaux et les teintes des bâtiments resteront proches de ceux déjà existant dans la station afin de ne pas créer de rupture visuelle.

De plus, le plan paysager du projet d'ensemble permettra d'améliorer l'intégration des 2 bâtiments collectifs situés sur le « replat » supérieur.

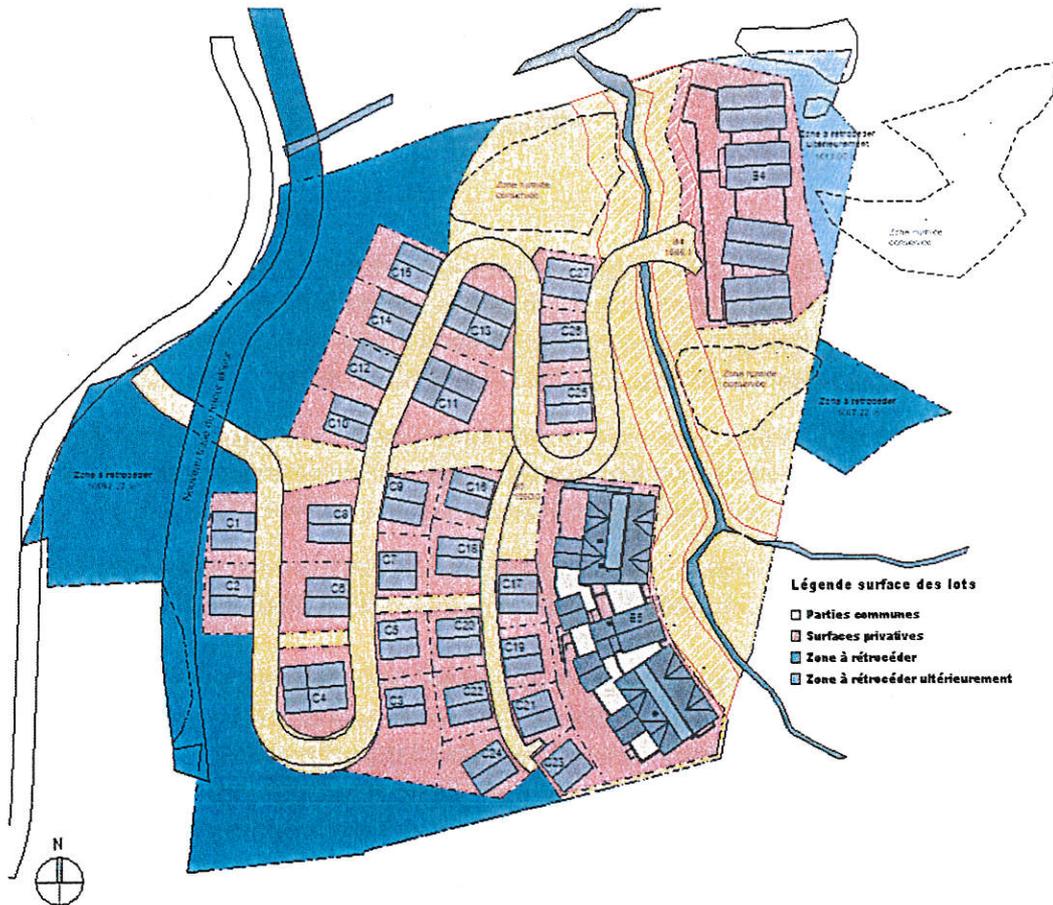
Un programme de construction à vocation touristique

Ainsi, sur ce secteur de la Lauzière, il est projeté d'aménager plusieurs lots en vue de la construction de 2 bâtiments collectifs et 27 chalets. Les zones d'implantation des constructions respectent les principes suggérés par l'OAP (voir plan de composition simplifié ci-dessous).

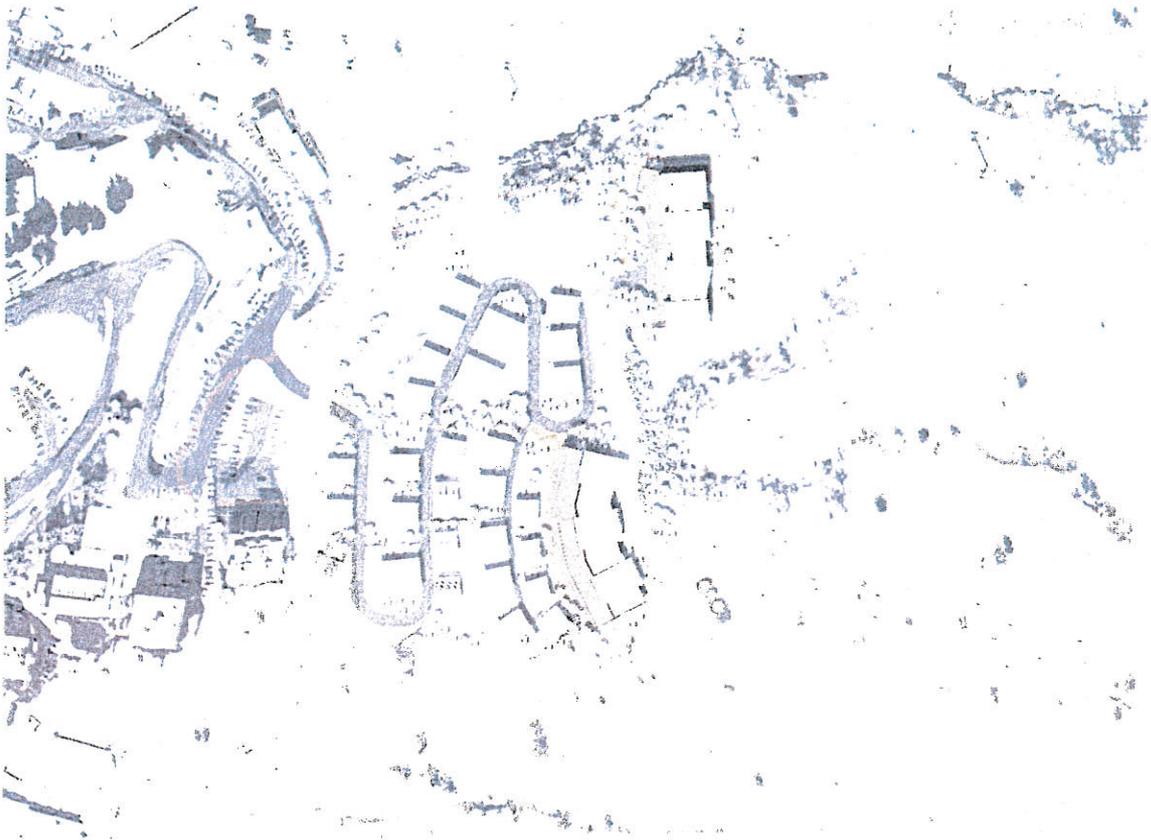
Le projet d'aménagement se compose de 30 lots dont 1 destiné aux parties communes, ce qui représente environ 20 000m² de SP et 1500 lits.

Le nouveau lotissement bénéficie de formes d'hébergements diversifiées (résidence de tourisme 4 étoiles, chalets, ...). Cette variété profite à une nouvelle clientèle nationale et internationale, motivée par des prestations haut de gamme. Ces résidences concentrent des équipements de services comme la Balnéo ou encore des consignes pour les équipements de sports d'hiver.

Ce projet s'intègre dans la démarche de densification du centre de la station 1650. Il permettra, à la fois de satisfaire la demande de la clientèle mais aussi d'atteindre un équilibre de fonctionnement global de la station nécessitant un parc d'environ 13 500 lits.



Plan de composition simplifiée



Plan masse paysager d'hiver

Organisation et aménagement des différents accès au terrain et aires de stationnement :

Un parc de stationnement adapté aux besoins en hiver et en été

Un accès unique au lotissement va être créé depuis la départementale D213 et la place de la Lauzière. A l'aval, le parking de la Lauzière reste un espace essentiel pour le stationnement en période hivernale.

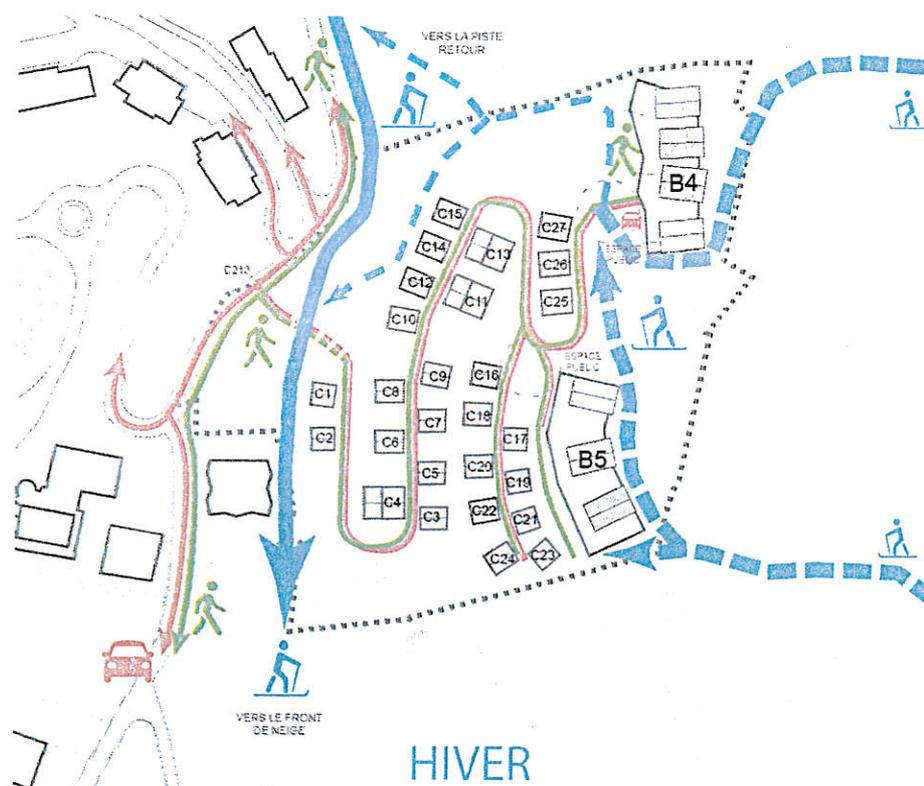
Les places de stationnement seront gérées en sous-sol des collectifs, ou intégrées à la volumétrie des chalets, ou abritées, en fonction de la configuration de ces derniers par rapport à la voie. L'offre de stationnement sera donc intégrée au bâti pour un environnement sans voiture qui favorise les déplacements piétons. Il n'y aura aucune place de stationnement en surface, hormis quelques nécessaires places de stationnement « minutes », notamment devant les collectifs.

D'une largeur minimum de 5.5m et d'une pente maximale de 14%, la voie de desserte se raccorde sur la route du col de la Madeleine par un carrefour avec un « cédez le passage ». Ensuite, elle passe sous la nouvelle piste de ski, grâce à une « tranchée couverte ». Il y a un premier virage à la sortie du passage sous piste, puis une première épingle au niveau de la piste de luge, une seconde avant la zone humide sous le lot B4, ainsi qu'une troisième au-dessus de l'ancien talweg central. Elle se termine par un espace public sur le replat du tènement, devant le lot B4.

La voie franchit par trois fois l'ancien talweg central. Les franchissements seront traités le plus légèrement possible. Les études géotechniques menées en ce sens, concluent que les trois virages nécessiteront des murs de soutènement.

Un projet intégré au domaine skiable

En hiver, le projet s'adapte également pour proposer au skieur de rejoindre gravitairement le front de neige de la station (télésiège de la lune bleue) grâce à plusieurs parcours skieurs qui traverse l'UTN. Ces itinéraires permettent de gérer les départs et retours skieurs des bâtiments collectifs. Pour les piétons, un trottoir sera aménagé le long de la voie principale pour garantir leur sécurité en toute saison.



Plan schématique des circulations hivernales

Prise en compte de l'environnement : Voir l'Etude d'impact en PA14

Des expertises géotechniques et hydrogéologiques récentes et complémentaires à celle de l'UTN ont été menées conjointement pour prendre en compte les différents risques naturels dans la réalisation du projet. A titre d'exemple, les sous-sols de toutes les constructions sont désormais au plus proche du terrain naturel, ce qui a pour conséquence d'éviter les excavations et donc les talus qui sont préjudiciables pour l'environnement.

La question des risques de crue a été étudiée par un hydrologue certifié (voir étude d'impact en PA14).

Les zones humides existantes et la zone de présence de la 'Gagée jaune', situées au nord du projet seront conservées en l'état et constitueront des espaces paysagers naturels dans l'emprise du tènement. Des cheminements en bordure de ces espaces, permettront de les longer sans les traverser. La palette végétale du projet sera adaptée aux conditions de sol et de climat du site. Elle sera composée d'essences que l'on trouve déjà localement. Organisées en différentes strates, les plantations formeront des écosystèmes résilients d'une année sur l'autre. Les zones décapées par les différents terrassements, seront enherbées avec des mélanges de graines locales, adaptés aux conditions climatiques de prairie fleurie d'altitude

Au centre de l'aménagement, l'ancien talweg, est suggéré à travers un chemin planté qui offre de l'ombre et un habitat privilégié pour la faune en été et en hiver.

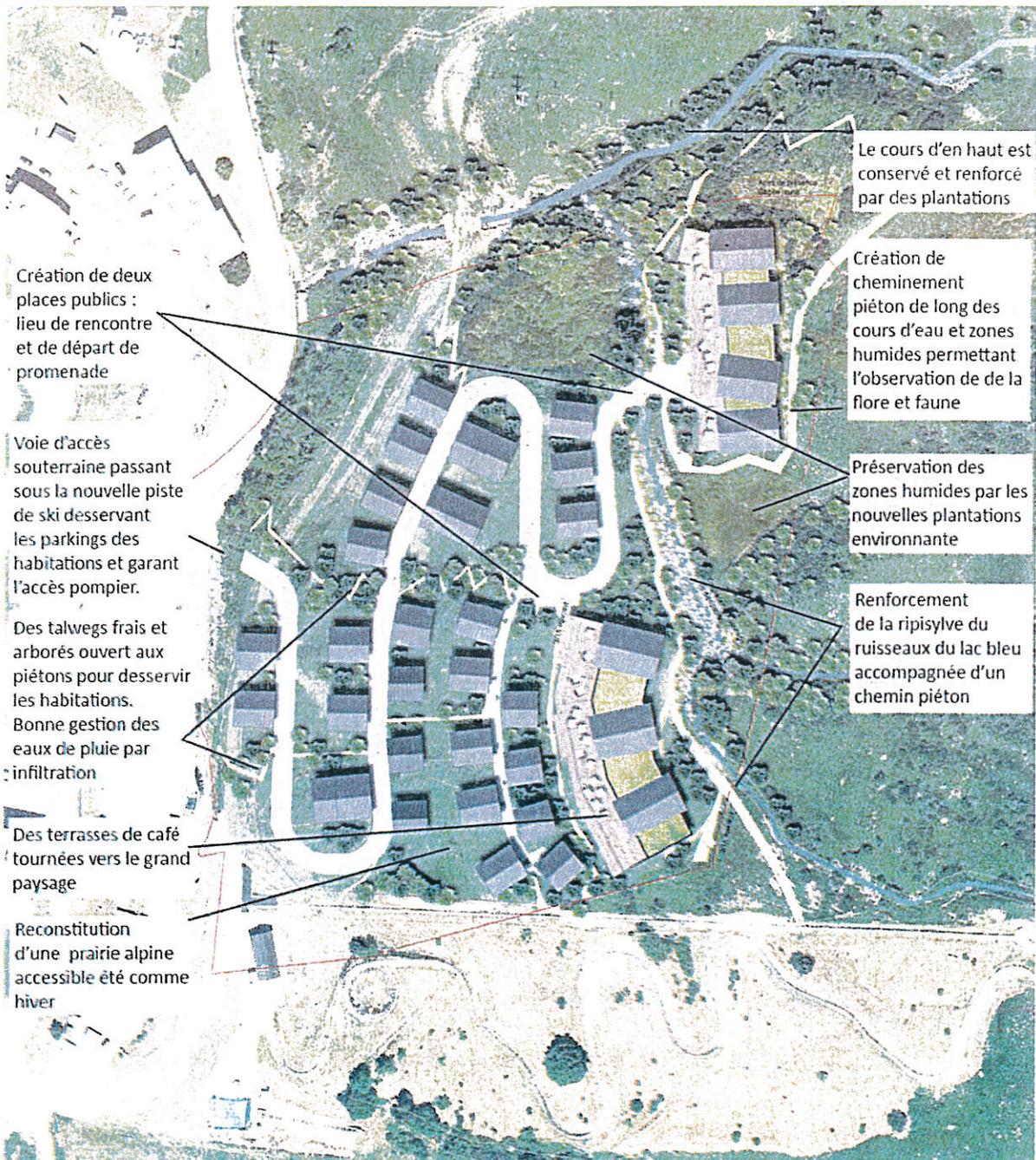
Les berges et l'ouvrage de dispersion, à la confluence des deux cours d'eau, seront aménagés en cohérence avec la composition d'ensemble. Les cheminements au bord de l'eau seront plantés de graminées, vivaces et arbustes à fleurs pour accompagner la promenade l'été et guider les skieurs l'hiver.



Plan paysager d'été

Parti-pris paysager :

Afin d'intégrer cette future opération dans le paysage, il est important de prendre en compte les éléments paysagers existants. Tout d'abord, la vue sur le grand paysage, le bâti épouse le dénivelé ce qui permet de dégager des vues au premier plan, la crête du Braman et au second plan la chaîne de la Lauzière et de Belledonne. Ensuite, les cours d'eau (le cours d'en haut et le ruisseau du lac bleu) sont préservés grâce au renforcement de leur ripisylve. Les trois strates végétales (arborées, arbustives et herbacées) seront présentes et participeront à la biodiversité sur le site. Les zones humides identifiées sont préservées ce qui permettra à l'Orchis de Traunsteiner et la gagée jaune de se développer (espèce protégée). Ces différents espaces naturels seront accompagnés de cheminement piéton amenant le visiteur à déambuler et s'évader non loin de son lieu de loisir.



Les interstices et espaces entre les bâtiments seront constitués d'une pelouse subalpine pour une respecter les essences locales présentes sur le site. Afin de délimiter les îlots bâtis, une haie aux essences diversifiées sera disséminée sur toute l'opération afin de garder le caractère naturel de l'implantation des essences (linéaire et discontinu, en bosquet, unique, etc.).

Les ambiances paysagères :

Dans ce projet, quatre ambiances paysagères sont distinctes. Chacune d'entre elle amène le visiteur à voyager au cœur du paysage alpin :



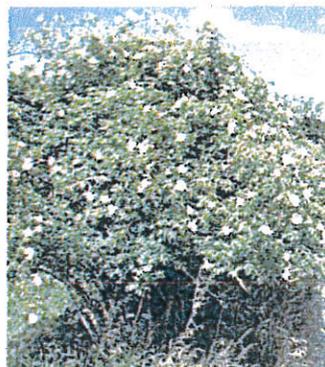
Le fourré d'Aulne vert et sa ripisylve :



Aulne Vert (dominant)



Saule cendré



Rosa canina



Véatré blanc



Pétaste blanc



Reine des près



Renouée Bistorte

Le boisement d'érable :



Erable sycomore (dominant)



Aulne blanc



Aulne glutineux



Saule cendré



Cerisier à grappe



Bouleau blanc

La prairie subalpine :



Alchemille



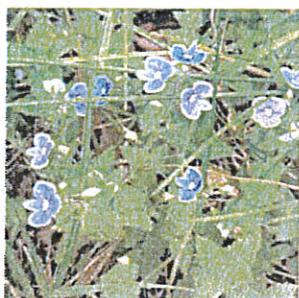
Grande astrance



Cumin des près



Plantain moyen



Véronique petit chêne

La zone humide laïches et mousses :



Orchis de traunsteiner



Laïche des montagnes



Gagée jaune

Le projet paysager du lotissement sera entretenu par l'ASL du lotissement et par chaque coloti concerné.

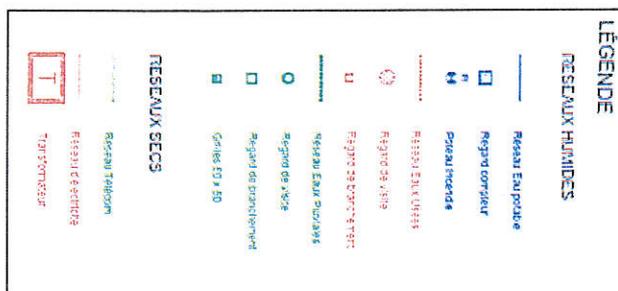
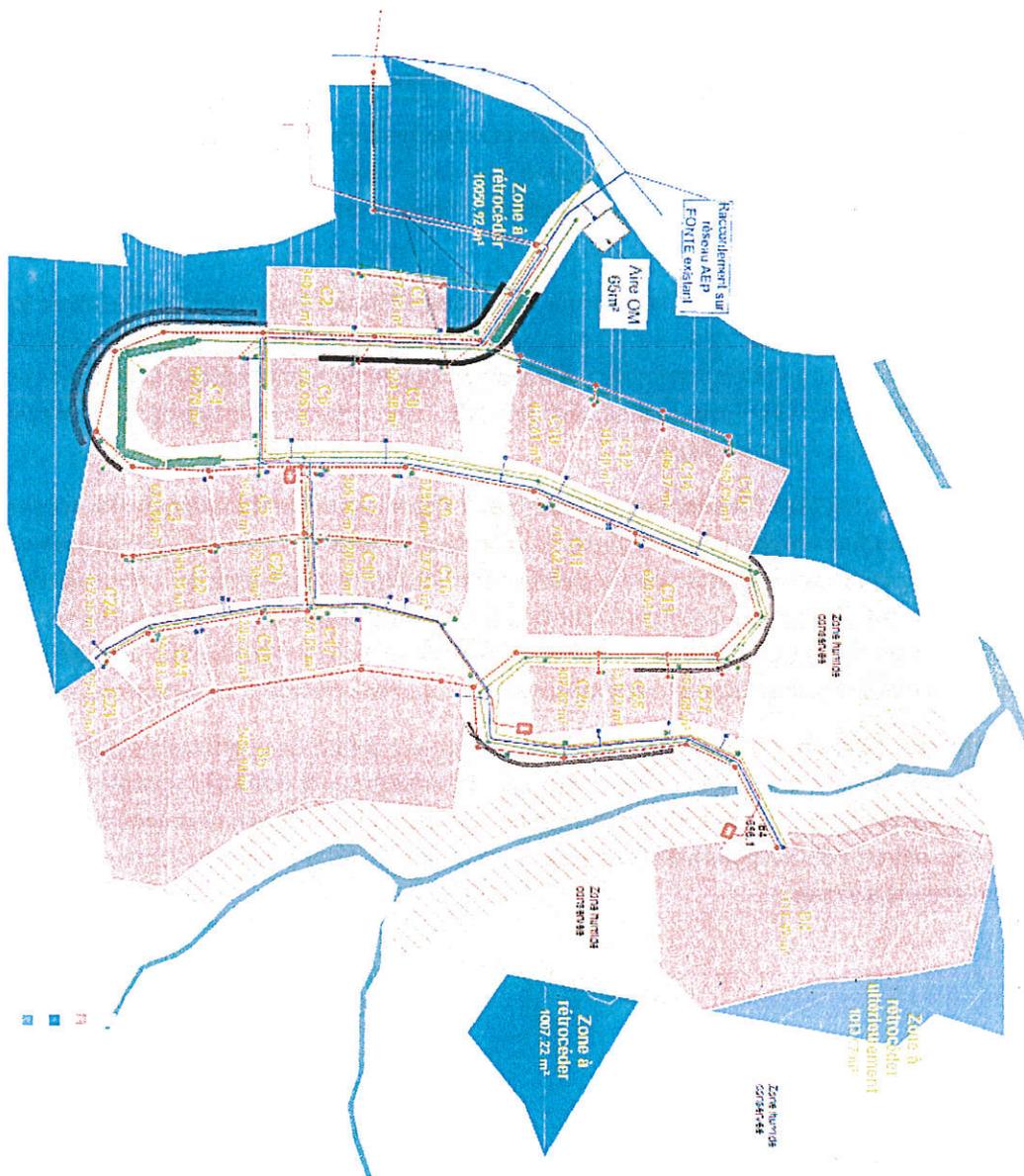
Gestion des espaces communs et gestion des déchets ménagers :

La gestion des espaces communs nécessitera la création d'une ASL (Association syndicale libre) qui s'occupera de tous les espaces repérés sur le plan de composition simplifiée. Elle aura pour principale mission l'entretien des espaces communs (déneigement, espaces verts, réparations diverses...)

La gestion des déchets ménagers sur la commune de Saint François Longchamp est assurée par le SIRTOM de la Maurienne. C'est donc avec cet organisme que sera tout naturellement planifiée la gestion des déchets. Le mode de collecte des déchets en vigueur sur Saint François Longchamp est le conteneur semi-enterré (CSE). Trois flux seront collectés : les ordures ménagères, les emballages recyclables et papiers, et enfin, les verres.

La planification par la SIRTOM Maurienne aura pour but d'optimiser le nombre de CSE et la fréquence de ramassage de ces flux en prenant en compte le nombre de résidents et les activités commerciales en fonction des saisons touristiques. Cette planification intégrera également la relocalisation des activités du SITROM Maurienne à St Julien Mont Denis, la concertation et la sensibilisation en amont de l'ensemble des acteurs et habitants au tri et à la gestion durable des déchets et la proposition d'une charte « gestion durable des déchets » aux professionnels du tourisme afin d'en réduire l'impact.

Dans le cadre de ce permis d'aménager, un unique point de collecte des ordures ménagères a été préconisé par la SIRTOM Maurienne. Ce point de collecte, repéré sur le plan des travaux (Pièce PA8) se situe à l'entrée du tunnel. Selon les premières estimations de la SIRTOM, nous avons dimensionné cette zone de collecte à 65 m² pour accueillir 10 CSE : 5 pour les OM, 3 pour la collecte sélective et 2 pour les conteneurs à verres.



Plan des travaux d'aménagement – réseaux et point de collecte OM

IV – Etude d'impact

Voir étude d'impact jointe

Commune de SAINT FRANCOIS LONGCHAMP

« UTN de la Lauzière »

Demande de PERMIS D'AMENAGER

Note respect de l'OAP

Janvier 2022

MV
Résidence

SAS MIAL

Capital 8000 €
105 rue des Alliés
38100 GRENOBLE
RCS GRENOBLE 794 996 421

MV Résidence
SAS MIAL
105 Rue des Alliés
31000 Grenoble
Tél : 04 76 24 80 64



AKTIS
architecture
urbanisme
& paysage

AKTIS architecture, urbanisme et paysage
10 rue Georges Jacquet
38000 Grenoble
Tél : 04 76 47 34 24
Mail : contact@aktis.archi

I – La Lauzière : un secteur destiné à renforcer l’urbanisation touristique au cœur de la station

- Les lots B4 et B5 ont été désignés pour accueillir des résidences de tourisme haut de gamme intégrant les logements des saisonniers
- L’opération est organisée autour des éléments naturels présents sur le site :
 - o Des aménagements sont prévus pour conforter le ruisseau du Lac Bleu (*Voir étude d’impact*)
 - o L’ancien talweg principal est repris dans le découpage des lots. Cet espace commun sera planté par des essences locales.
 - o L’implantation bâtie et les espaces publics sont organisés pour mettre en avant les vues sur le grand paysage.
 - o Les zones humides sont préservées
 - o L’aire où la Gagée Jaune a été repérée est sauvegardée et protégée
 - o L’aire de l’Orchis de Traunsteiner est sauvegardée également
- Le projet prévoit de densifier l’espace central de la station de Saint François Longchamp 1650 en bordure du front de neige. Cela représente la création d’environ 1500 lits, soit environ 20000m² de Surface de Plancher (SP).
- Concernant les risques d’inondation et de mouvement de terrain :
 - o L’aménagement du profil de la voirie principale intègre la possibilité d’un débordement du ruisseau du Lac Bleu pour un parcours à moindre dommage de la crue.
 - o Les voiries et les constructions sont implantées au plus proche du terrain naturel pour éviter les excavations et les talus
 - o Des dispositions techniques de terrassements et fondation des constructions permettent la prise en compte des enjeux environnementaux (paroi cloutée, mur de soutènement, enrochements, ...) et sont basées sur le rapport du géotechnicien SAGE, qui a confirmé la faisabilité technique du projet.

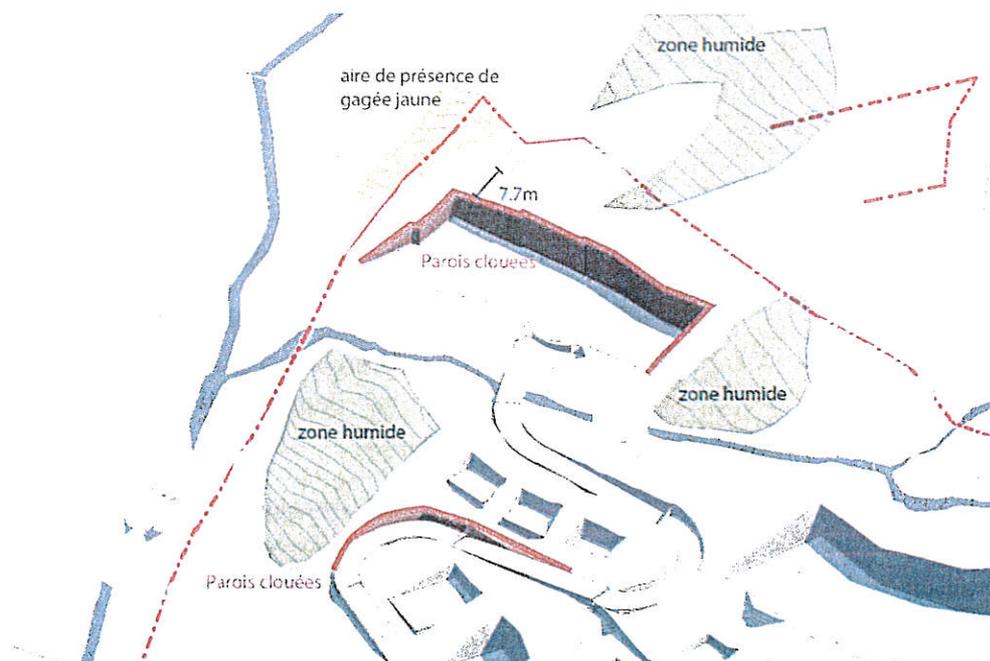


Schéma des dispositions techniques mises en œuvre pour prendre en compte l’environnement.

II – Un projet intégré au domaine skiable

- Le projet d'ensemble intègre un parcours de départ et de retour skieurs qui traverse le lotissement. Les skieurs arrivent derrière les lots B4 et B5, ils peuvent s'arrêter dans les bâtiments collectifs ou continuer leur chemin le long du ruisseau du Lac Bleu. Une fois le B4 dépassé, ils ont la possibilité de rejoindre la nouvelle piste de ski à l'aval du lotissement.
- Les résidences de tourisme sur les lots B4 et B5 pourront donc rejoindre gravitairement le départ du télésiège de la lune bleu (front de neige).
- Un accès piétons est également prévu pour cheminer vers tous les lots.
- La voirie permet de desservir tous les lots.

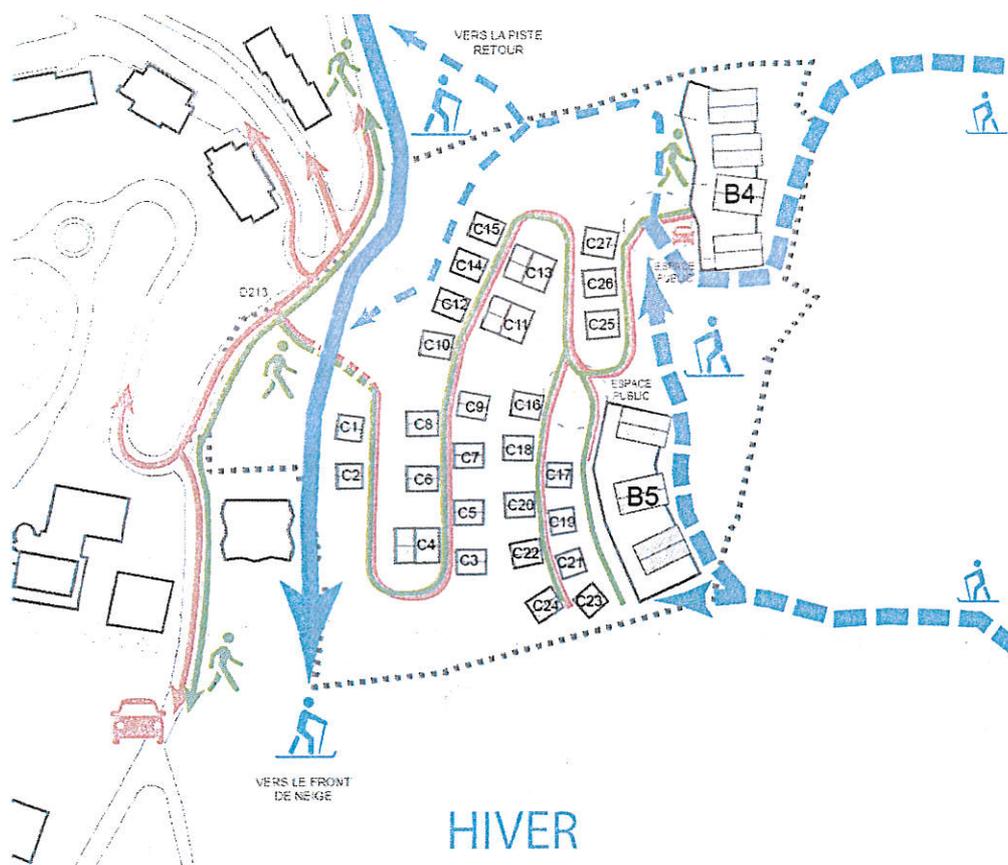


Schéma du parcours skieur

III – Un programme de construction à vocation touristique

- Les résidences de tourisme prévues dans les lots B4 et B5 comprennent des équipements de services comme les balnéos ou encore des consignes pour les équipements de sports d'hiver.
- L'OAP prévoyait la création de 30000m² de SP d'hébergement touristique. De nouvelles contraintes environnementales mises en avant dans les études du Permis d'Aménager ont réduit les capacités de construction d'hébergement touristique. Nous sommes aujourd'hui à environ 20000m² de SP.
- Les résidences construites dans les lots B4 et B5 auront un classement touristique de l'ordre de 4* (Atout France) et comporteront en leur sein les logements saisonniers.

IV – Un aménagement qualitatif et raccordé au reste de la station

- Le lotissement est accessible par un accès unique sur la Départementale D213
- L'allotissement a été pensé pour se répartir le long de la voie principale. Cela permet d'implanter les bâtiments en suivant les courbes de niveau et par conséquent d'éviter des terrassements importants.
- Les bâtiments collectifs ont été placés sur le replat à l'amont du tènement. Cela permet de réduire leur impact visuel et de limiter les excavations préjudiciables pour l'environnement.
- La sécurité des piétons est garantie par un circuit le long de la route. Ils ne croisent pas le flux principal de skieurs grâce à la tranchée couverte. *(Voir schéma du parcours skieur)*

V – Un parc de stationnement adapté aux besoins en hiver et en été

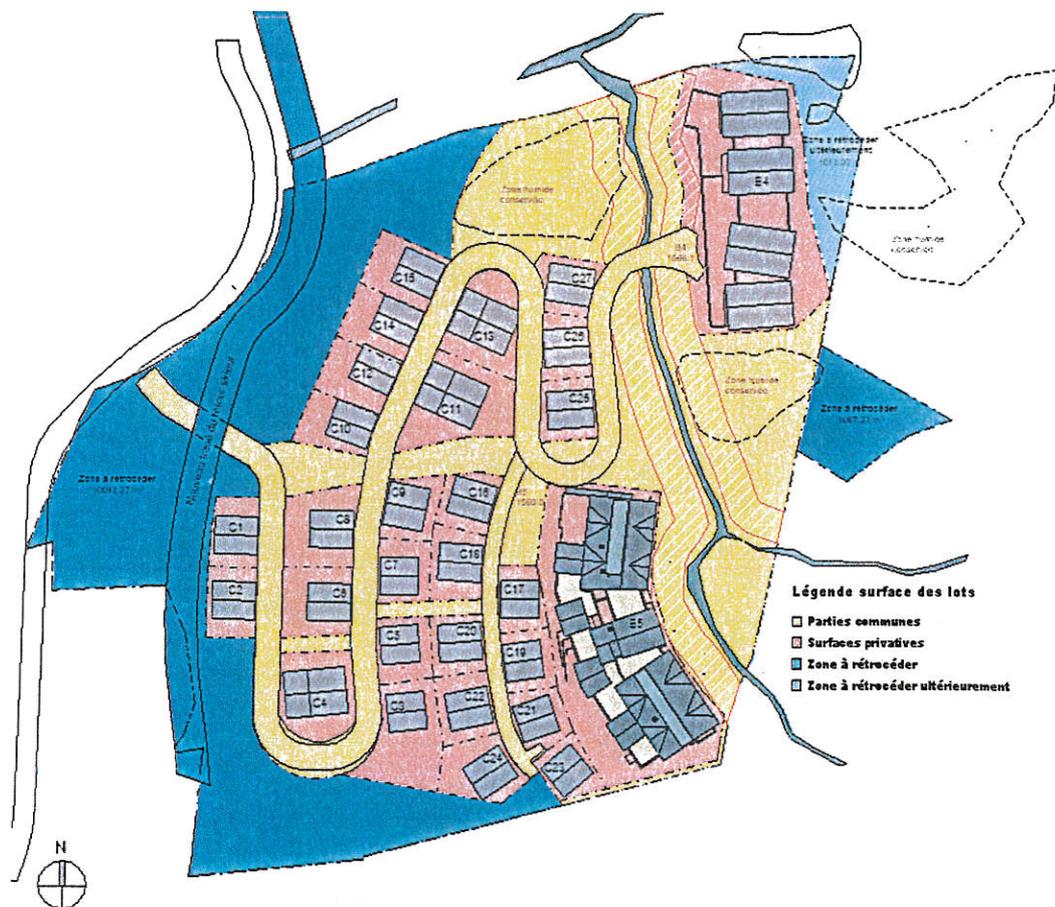
- L'espace au pied de la tour de la Lauzière reste à usage de parking.
- La totalité des besoins de stationnement de l'opération sera gérée soit en sous-sol (180 environ sous les bâtiments collectifs), soit intégrée à la volumétrie des chalets. Cela permettra de réduire l'impact visuel de la voiture et encouragera les déplacements piétons.
- L'OAP prévoit la création d'environ 350 places souterraines. Les contraintes géotechniques et la forte pente ne permettent pas de réaliser autant de place de stationnement en sous-sol, d'autant que les besoins sont nettement inférieurs à 350 places. Aujourd'hui, les deux bâtiments collectifs (lot B4 et B5) et les 27 chalets, permettent de réaliser environ 240 des places de stationnement dans les ouvrages.



Perspective générale

VI – Des programmes et une architecture de qualité

- Les résidences de tourisme 4* ciblent une clientèle internationale et haut de gamme
- L'offre d'hébergement touristique est renforcée par les 27 chalets répartis dans l'ensemble du lotissement.
- La majorité des façades des constructions sont approximativement orientés dans le sens de pente la plus forte pour retrouver l'image traditionnelle des chalets d'alpage.
- L'architecture des façades reprendra la hiérarchisation traditionnelle avec des socles en pierre et des bardages bois dans les étages supérieurs.



Sens des façades sur le PA9 : « « Plan hypothétique d'implantation » »

VII – Soutenir et pérenniser l'activité agricole

- L'accès aux alpages supérieurs sera maintenu pendant et à l'issue des travaux.
- Les alpages seront également accessibles par le maillage de cheminements piétons sur l'ensemble de l'opération.
- L'accès carrossable reste possible par la piste et par la voie principale du lotissement puis par les chemins derrière le lot B4.

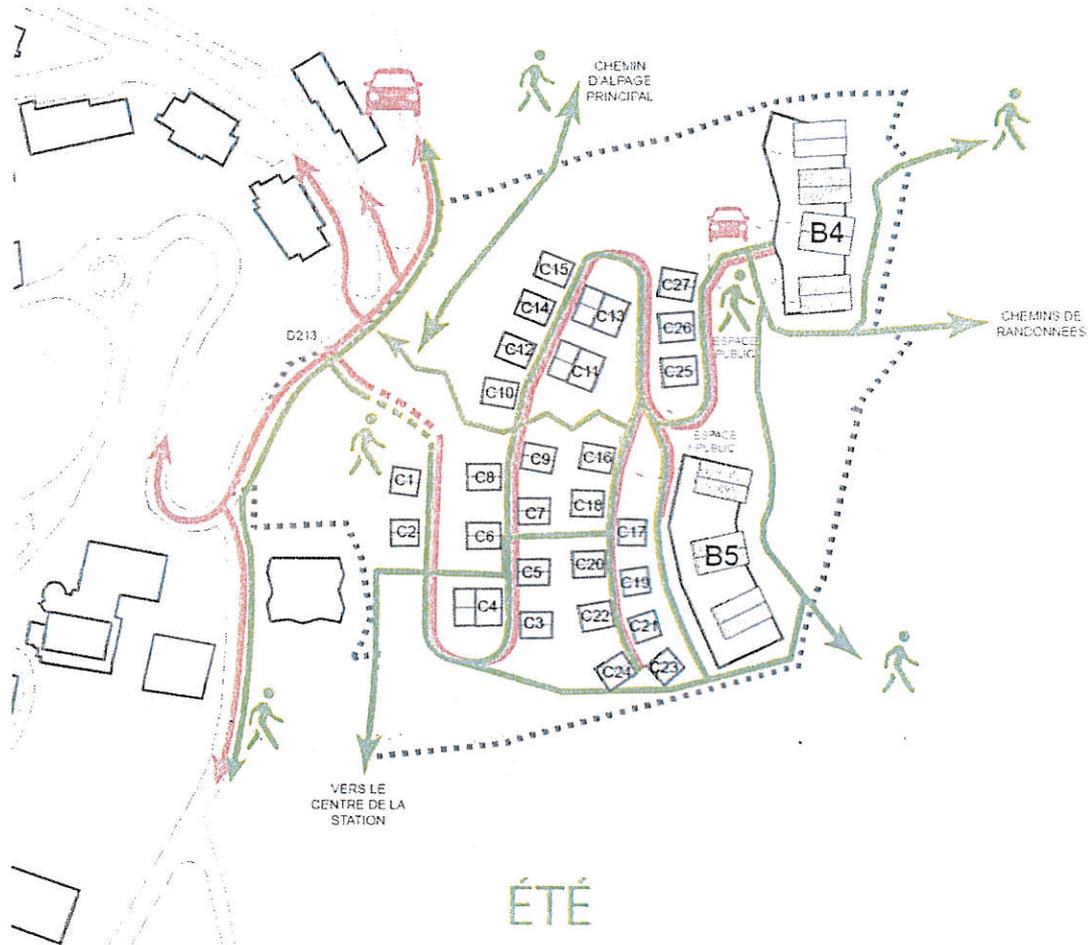


Schéma du maillage piéton en été

VIII – Une prise en compte de l’environnement

- Le projet prend en compte tous les éléments naturels présent à l'état initial :
 - o Le ruisseau du Lac bleu sera valorisé dans le projet d'ensemble. Ses berges ont vocation à devenir un espace paysager du lotissement.
 - o L'ancien Talweg central sera rappelé par un axe végétal et piéton.
 - o Les zones humides et l'aire de présence de la gagee jaune seront exempts d'aménagement. Elles seront protégées et joueront un rôle de sensibilisation du public aux enjeux environnementaux, grâce à des panneaux d'information.
 - o L'implantation des bâtiments dans la pente permet de dégager des vues pour chaque hébergement touristique.
 - o Les espaces publics sont aménagés pour valoriser les vues sur le grand paysage de la vallée, et favoriser des lieux de rencontre.
 - o L'ensemble du projet fait l'objet d'un plan paysager.



Plan masse paysager d'été

IX – Satisfaire les besoins en logement pour les permanents et les saisonniers.

- Les bâtiments collectifs (lot B4 et B5) intègrent des logements réservés aux personnels des résidences de tourisme et aux saisonniers. Ils sont ainsi auto-suffisants en logements de fonction.

