



COHENNOZ

Plan Local d'Urbanisme - Modification simplifiée n°1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION
en date du : 06 juin 2023

LOCALISATION DES OAP



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OAP

	Dénomination	Surface du secteur	Densité (logt/ha)	Nombre de logements
OAP 1	Le Grand Duc	10 600	18/20	18/20
OAP 3	Centre-village	7 000	25/35	18/25
TOTAL		17 600	21/27	36/45

	Dénomination	Surface du secteur		Nombre maximum de lits touristiques
OAP 2	Le Darbelot	12 600		400

OAP n°1 -Secteur «le Grand Duc»

1. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie en pente de moyenne déclivité, orientée vers le nord-ouest. Il n'est visible qu'in situ. Aujourd'hui les terrains sont partiellement occupés par la copropriété «le Grand Duc». Le reste du site est vierge de constructions.

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est lâche, constitué de maisons individuelles implantées en ordre discontinu : hauteur moyenne R+1+C, ponctuellement R+2+C (copropriété le Grand Duc).

La zone n'est pas soumise à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

2. LE PROJET

Vocation du site : habitat permanent et logements pour saisonniers ou seniors.

Composition de la palette d'offre en habitat : 18 à 20 logements.

- 4/7 chalets individuels.
- 2 à 3 chalets doubles (soit 4 à 6 logements).
- 1 collectifs d'environ 8/9 logements, destiné à l'accession à la propriété pour les résidents permanents avec éventuellement quelques logements pour le personnel saisonnier et/ou pour les seniors souhaitant rester la commune.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi en prolongeant le chemin du Grand Duc et permettra la desserte de la zone future 2AU.

La voie interne à l'opération disposera d'une largeur de chaussée de 4,50 mètres minimum.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9,5 mètres) pour les constructions de type individuel et R+2+C (soit 12,5 mètres) pour les constructions collectives.

OAP n°1 -Secteur «le Grand Duc»

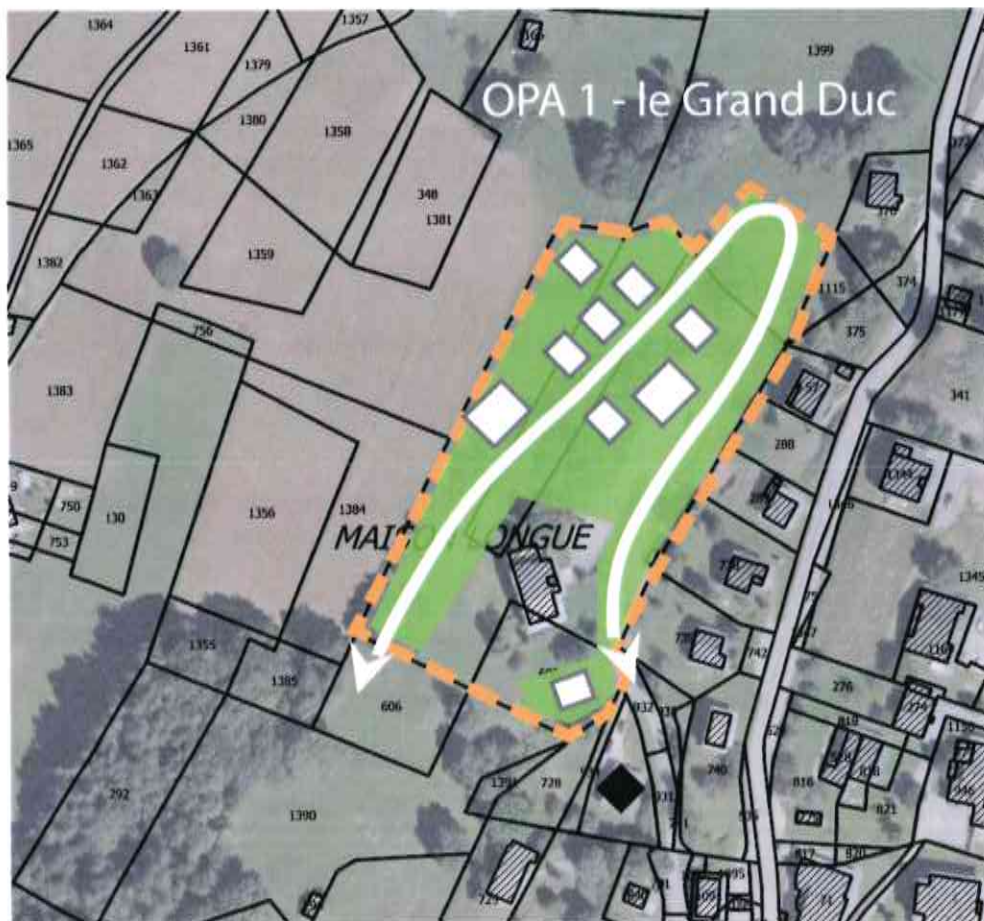


Schéma de principe de l'aménagement du secteur, sans valeur réglementaire.

OAP n°2 -Secteur «le Darbelot»

1. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie en pente de moyenne déclivité, orientée vers l'ouest. Il est visible depuis différents points de vue : le cœur du village, la route des Moulins, la route de Prarian. Aujourd'hui les terrains sont occupés par un restaurant au pied des pistes, le reste du site est utilisé partiellement par le domaine skiable de bas de versant (uniquement piste d'accès au départ du téléski des Darbelots). En été, seulement 0.5 hectare est exploité en pré de fauche.

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain situé de l'autre côté de la route des Moulins est assez lâche, constitué principalement de collectifs implantés en ordre discontinu. Pour certaines constructions, la hauteur est supérieure à 13 mètres.

La zone est exposée à des risques naturels d'aléa faible : risque de ruissellement de versant, phénomène peu fréquent, intensité prévisible faible à modérée correspondant à l'écoulement d'une lame d'eau de faible hauteur.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

2. LE PROJET

Vocation du site : hébergements touristiques (résidence classée 3 étoiles minimum) ou hébergements hôteliers.

Composition de la palette d'offre en habitat : 400 lits touristiques maximum plus quelques logements de fonction liés à l'opération (pour permanents et saisonniers).

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis la route des Moulins par un accès aux parkings souterrains de l'opération. 80% des besoins en stationnement de l'opération devront être réalisés en souterrain.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,5 mètres).

Pour éviter un «effet de couloir» et afin de conserver la perspective sur la route des Moulins, le front bâti sera décalé vers l'amont avec un recul par rapport à l'axe de la route des Moulins. De plus, un aménagement paysager sera réalisé pour minimiser l'impact visuel.

La gare de départ du téléski des Darbelots sera relocalisée à l'amont de l'opération ou supprimée (en fonction des résultats des études qui seront menées par le SIVU des remontées mécaniques).

L'usine à neige, devant être rétrofitée, sera relocalisée.

Le jardin d'enfants et la piste de luge seront conservés en pied de domaine skiable.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble pour une opération de résidence de tourisme et/ou hôtelière classée 3 étoiles.

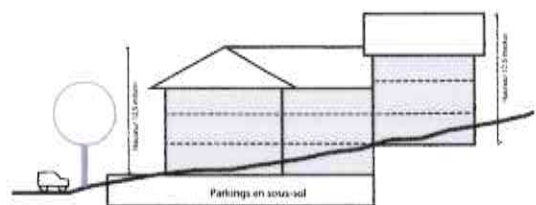
Différentes hypothèses d'aménagement sont envisageables pour ce site - Présentation de 3 exemples
Schémas de principe, sans valeur réglementaire.



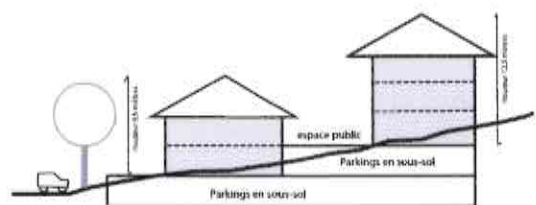
Hypothèse 1



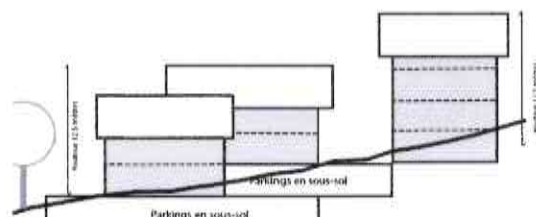
Hypothèse 2



Hypothèse 1 - coupe de principe



Hypothèse 2 - coupe de principe



Hypothèse 3 - coupe de principe



Hypothèse 3

OAP n°3 -Secteur «Centre-village»

1. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie de faible pente.
Il est visible depuis la route de la Combette.
Aujourd'hui les terrains sont vierges de constructions.

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain au sud et au nord du site est assez dense, constitué de collectifs implantés en ordre discontinu.
La hauteur maximale est R+2+C.
Au sud-est le tissu urbain est plus distendu, constitué de maisons individuelles dont la hauteur maximale est de R+1+C et à l'ouest les terrains sont non bâtis.

La zone n'est pas exposée à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

2. LE PROJET

Vocation du site : habitations principales et secondaires.

Composition de la palette d'offre en habitat : 18 à 25 logements

- Dans le secteur A : 12 à 15 logements collectifs.
- Dans le secteur B : 6 à 10 logements individuels.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par une voie de desserte interne à créer entre la place du Cernix et le chemin des Tétras.

La voie interne à l'opération disposera d'une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12,5 mètres) dans le secteur A, réservé au collectif et R+1+C (soit 9,50 mètres) dans le secteur B, réservé à l'habitat individuel.

OAP n°3 - Secteur «Centre-village»

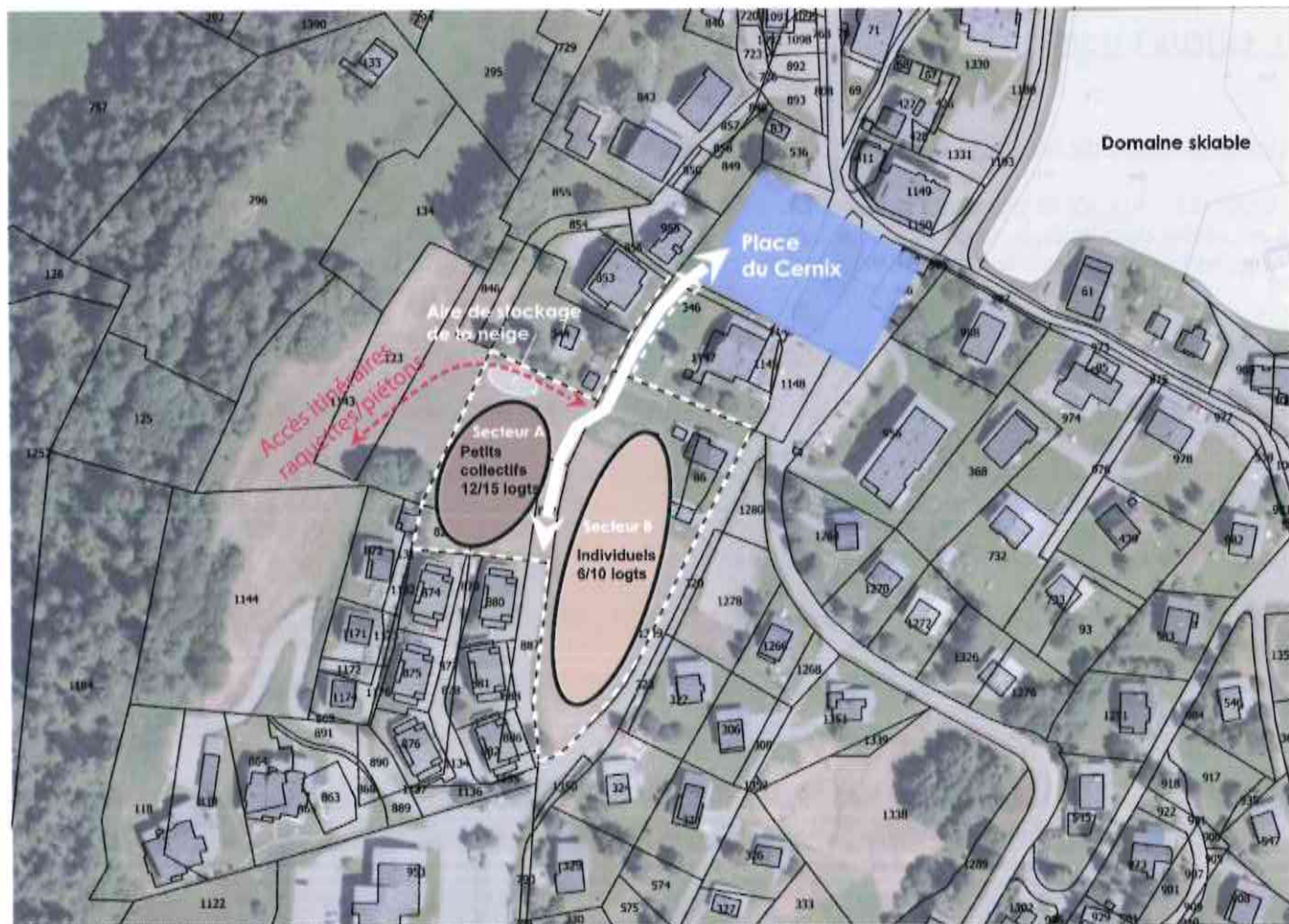


Schéma de principe de l'aménagement du secteur, sans valeur réglementaire.