

DEPARTEMENT DES VOSGES (88)

COMMUNE DE VENTRON (88310)



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU initial approuvé le : 20/02/2013

Modification de droit commun n°1 approuvée le :
.../.../.....

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
2.1. Secteur des Vanres	7
2.1.1. Accès et voirie	8
2.1.2. Programmation urbaine.....	8
2.1.3. Espaces libres et plantations.....	8
2.1.4. Gestion des eaux pluviales.....	8
2.1.5. Maîtrise de l'énergie	8
2.2. Secteur du Droit.....	9
2.2.1. Accès et voirie	10
2.2.2. Programmation urbaine et phasage	10
2.2.3. Espaces libres et plantations.....	10
2.2.4. Gestion des eaux pluviales.....	10
2.2.5. Maîtrise de l'énergie	10

1. PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Le nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...] »

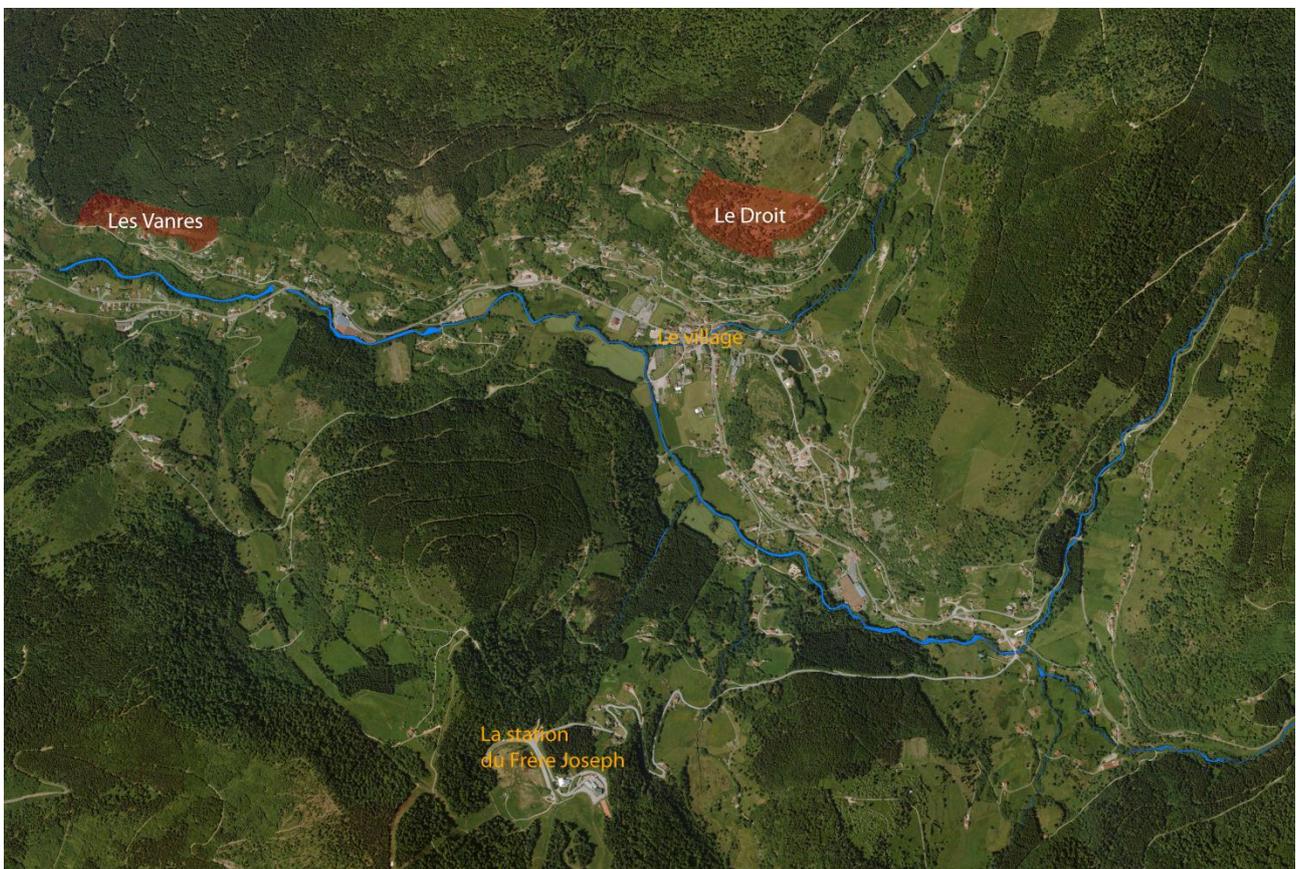
Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sur Ventron :

- ✓ Le secteur des Vanres
- ✓ Le secteur du Droit
- ✓ Le secteur de l'Ermitage



2.1. Secteur des Vanres



2.1.1. Accès et voirie

La desserte, qui permettra de distribuer l'ensemble du secteur depuis le chemin des Vanres, sera réalisée à partir de trois accès maximum. L'aménagement devra prévoir une possibilité de dégagement à l'Est du secteur afin de permettre une extension de la voirie et une urbanisation à long terme.

Des liaisons douces devront être aménagées à partir des connexions existantes en aval du secteur du Droit.

2.1.2. Programmation urbaine

Une densité indicative de 10 logements par hectare est recommandée sur le secteur, dans la mesure du possible compte-tenu du relief prononcé existant sur plusieurs endroits du secteur des Vanres.

2.1.3. Espaces libres et plantations

Afin de prendre en compte la présence des espaces forestiers au Nord et à l'Est du secteur, un retrait de 30 mètres devra être respecté par l'ensemble des constructions par rapport aux limites cadastrales de la forêt.

2.1.4. Gestion des eaux pluviales

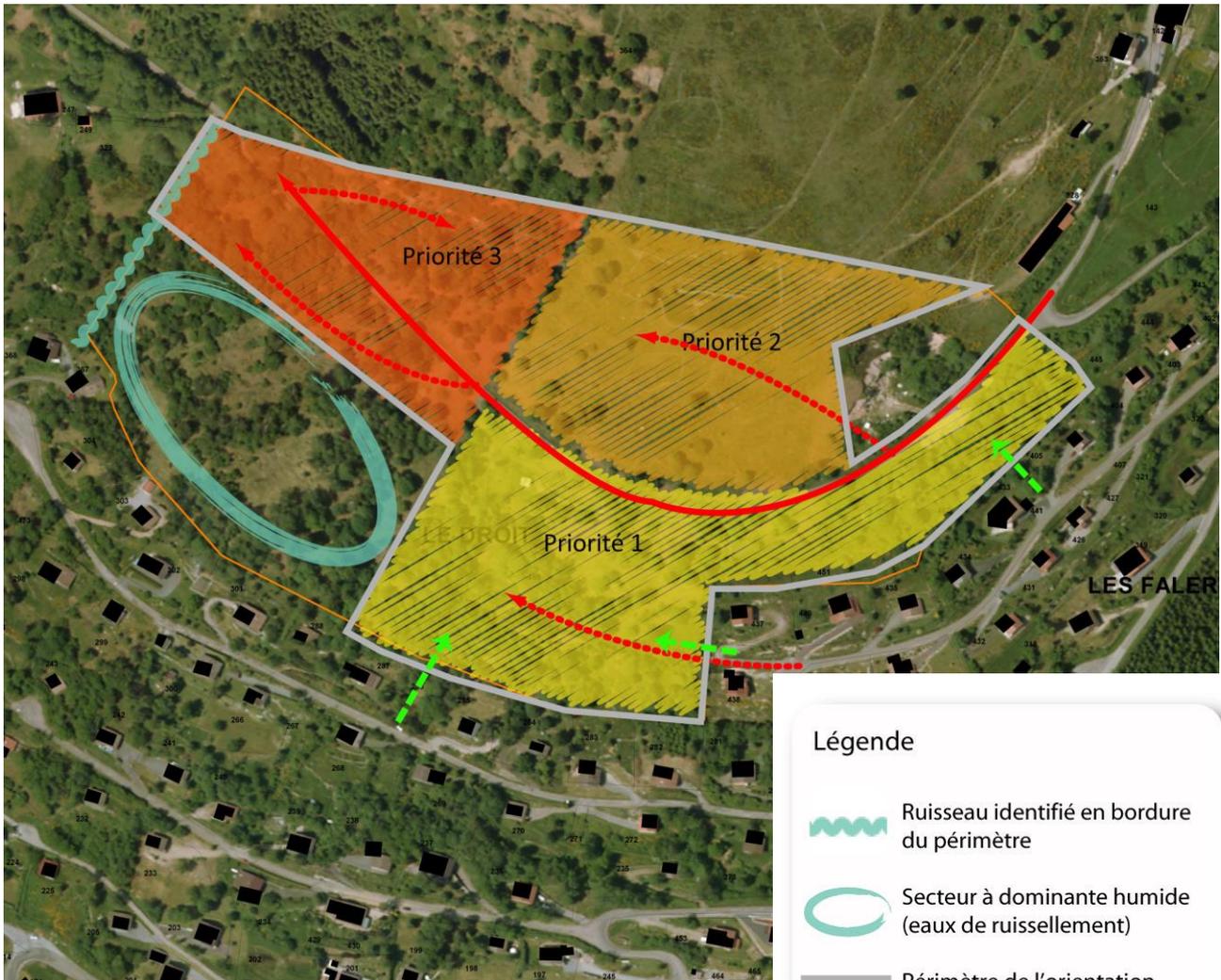
L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces héliophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration.

2.1.5. Maîtrise de l'énergie

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

2.2. Secteur du Droit



Légende

 Ruisseau identifié en bordure du périmètre

 Secteur à dominante humide (eaux de ruissellement)

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

 Phasage d'urbanisation (priorité par ordre croissant)

 Chemin du Droit - Principe de voirie principale de cet aménagement

 Principe de desserte secondaire du secteur

 Connexions douces recommandées dans l'aménagement futur



2.2.1. Accès et voirie

La desserte, qui permettra de distribuer l'ensemble du secteur, sera réalisée à partir du chemin du Droit, qui constituera la voie de desserte principale, ainsi que dans le prolongement du chemin des Sorbières.

2.2.2. Programmation urbaine et phasage

L'aménagement du secteur devra être réalisé en respectant un phasage en trois priorités (par ordre croissant) afin d'assurer une répartition équilibrée de l'urbanisation et de la consommation de l'espace dans le temps.

2.2.3. Espaces libres et plantations

Le secteur situé à l'Ouest du périmètre, intégré au sein de la priorité 3, devra prendre en compte la gestion des eaux de ruissellement dans le cadre de son aménagement, dans l'objectif de ne pas accroître ce ruissellement en direction des constructions existantes situées à l'aval.

2.2.4. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces héliophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration.

2.2.5. Maîtrise de l'énergie

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

2.3. Secteur de l'Ermitage

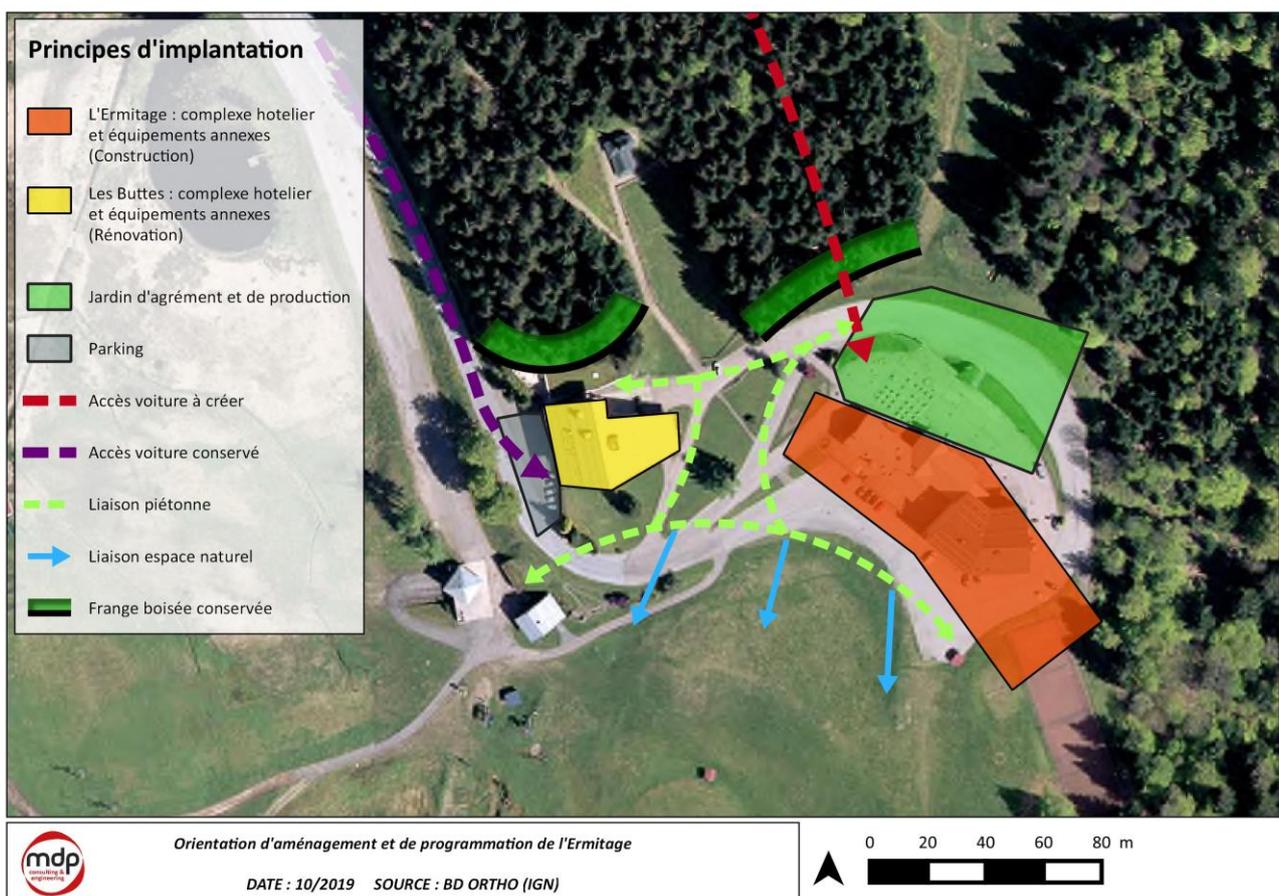
Le secteur de l'Ermitage sur la commune de Ventron abrite un pôle touristique développé depuis près de 100 ans. Installé dans un site glaciaire, les visiteurs reconnaissent au lieu, un appel à la détente et à la contemplation.

Haut lieu du tourisme religieux depuis l'installation de Frère-Joseph sur le site en 1751 par les habitants de Ventron. Ces derniers lui prêtent de nombreuses guérisons et lui rendent un bel hommage lors d'un pèlerinage annuel très fréquenté. Le site devient un lieu touristique avec l'arrivée d'Emile Leduc en juin 1922. Bien que pratiqué pour se déplacé depuis toujours, le ski se développe avec l'installation du premier télésiégi sur le site en 1961 marquant le début du développement de l'aire des loisirs hivernaux.

La société gérant les infrastructures actuelles est toujours détenue par la même famille. Compte tenu de l'enneigement de plus en plus aléatoire du fait de l'évolution du climat, les gérants actuels souhaitent maintenant concentrer leurs ressources en investissement pour le développement d'une offre touristique quatre saisons ayant comme **socle fondateur** : La qualité du site : Paysage, Biodiversité, Quiétude, **Complétée par** : Le Bien-Etre, l'activité physique douce, les soins, la culture

Les aménagements nécessaires à maintenir un équilibre économique ainsi qu'une attractivité du site par les engagements énumérés ci-dessus et faisant l'objet de la présente OAP sont :

- Démolition de l'ancien Hôtel de l'Ermitage (non classé, 25 chambres) et reconstruction d'un Hôtel (4 étoiles, 40 chambres) BBC.
- Construction d'un centre « wellness » (sport, pilates, stretching, méditation, soins, spa)
- Déplacement du parking de manière à éloigner le trafic Site Classé.
- Création d'un jardin d'agrément pur une petite production légumières selon les principes d'une agriculture soucieuse de l'environnement.



2.3.1. Accès et voirie

La desserte qui permet de distribuer l'ensemble du secteur touristique de l'Ermitage, est effectué à partir de la route départementale 43^E dit « Route de Frère-Joseph », qui constituera la voie de desserte principale.

Les nouveaux aménagements ne permettront plus le passage de voitures et de camions de livraisons dans l'axe de la Chapelle. L'accès routier à l'Hôtel de l'Ermitage traverse le boisement en contournant le site classé et monument inscrit de la Chapelle de l'Ermitage Frère-Joseph, coté vallée. Cet accès est organisé sur une seule voie avec deux espaces de croisement des véhicules.

Les clients arrivant à l'Hôtel seront dirigés à l'accueil (check in/check out) se situant en contrebas de l'Hotel des Buttes. De là ils seront pris en charge par un chasseur bagagiste les emmenant à leur chambre avec une navette électrique, voir à terme autonome du type Navya.

En ce qui concerne les parkings, la désimperméabilisation d'un maximum de surface ainsi que l'éloignement des aires de stationnement du site classé incitent à favoriser les parkings existants sous fréquentés jusqu'alors.

Les clients des Buttes gareront leur voiture sur la partie haute de D43 déclassée par le Conseil Départemental. Les clients de l'Hôtel de l'Ermitage Stationneront les voitures sur le parking inférieur entre le chalet administratif et le plan d'eau.

Cette organisation :

- Protégera le site classé des nuisances sonores.
- Améliorera le paysage sur le site
- Permettra une meilleure infiltration des eaux de pluie.

2.3.2. Programmation urbaine et phasage

L'aménagement du secteur se découpe en 4 phases pouvant être simultanées.

Phase A : Aménagement hôtelier :

- Démolition de l'ancien hôtel de l'Ermitage
- Reconstruction d'une offre hôtelière sur le site.
- Désimperméabilisation des sols et création d'un potager.

Phase B : « Wellness »

- Construction d'un bâtiment permettant la création d'une offre « wellness »

Phase C : Accueil

- Construction d'un accueil check-in / check-out lié au chalet administratif.

Phase D : Extension et amélioration offre Piscine

- Extension pour mise aux normes amélioration de l'offre piscine de l'Hôtel le Buttes.

La mise en œuvre des phases peut se faire de manière conjointe ou consécutive, sans ordre de priorité l'une par rapport à l'autre.

2.3.3. Espaces libres et plantations

Afin de protéger les espaces forestiers, les franges boisées en limite du projet seront conservées.

Le projet prendra en compte la gestion des eaux de ruissellement dans le cadre de son aménagement, dans l'objectif de ne pas accroître ce ruissellement en direction des constructions existantes situées à l'aval.

2.3.4. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. Le stockage et la rétention sont également préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau.

Les noues seront plantées d'espèces héliophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration.

2.3.5. Maîtrise de l'énergie

Le projet vise à rénover des bâtiments anciens « énergivore » afin de mieux maîtriser l'isolation thermique et les apports énergétiques.

Outre l'application des normes thermiques en vigueur (RT 2020), des systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture traduisent la préoccupation de maîtriser les consommations énergétiques avec notamment l'apport de lumière naturelle et le recours à l'énergie solaire.