

Rapport de Diagnostic Paysager : Orientations pour les Aménagements Futurs de l'OAP n°1 à Monétier-les-Bains

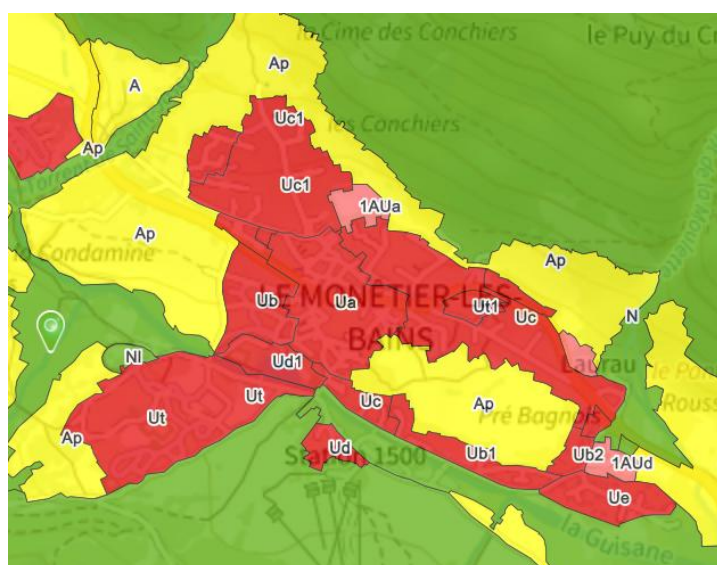
1. Introduction : Contexte et Enjeux d'un Projet d'Aménagement Stratégique

Ce rapport présente le diagnostic paysager relatif au projet d'aménagement défini par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1, intitulée "Front de neige / CCAS", sur la commune de Monétier-les-Bains. Ce diagnostic revêt une importance stratégique capitale, car le projet s'inscrit au cœur de la vallée de la Guisane, un site à très haute valeur paysagère et touristique. Il s'agit d'un territoire qui, comme le souligne l'atlas des paysages, "hésite entre nature et urbanité", rendant chaque intervention d'envergure particulièrement sensible. La réussite de cette opération, qui vise un développement économique significatif et un renouvellement de l'offre touristique, dépendra fondamentalement de sa capacité à s'intégrer de manière harmonieuse dans cet environnement montagnard. Pour bien comprendre les enjeux qui en découlent, il est essentiel d'analyser en premier lieu le cadre réglementaire et stratégique qui structure le projet.

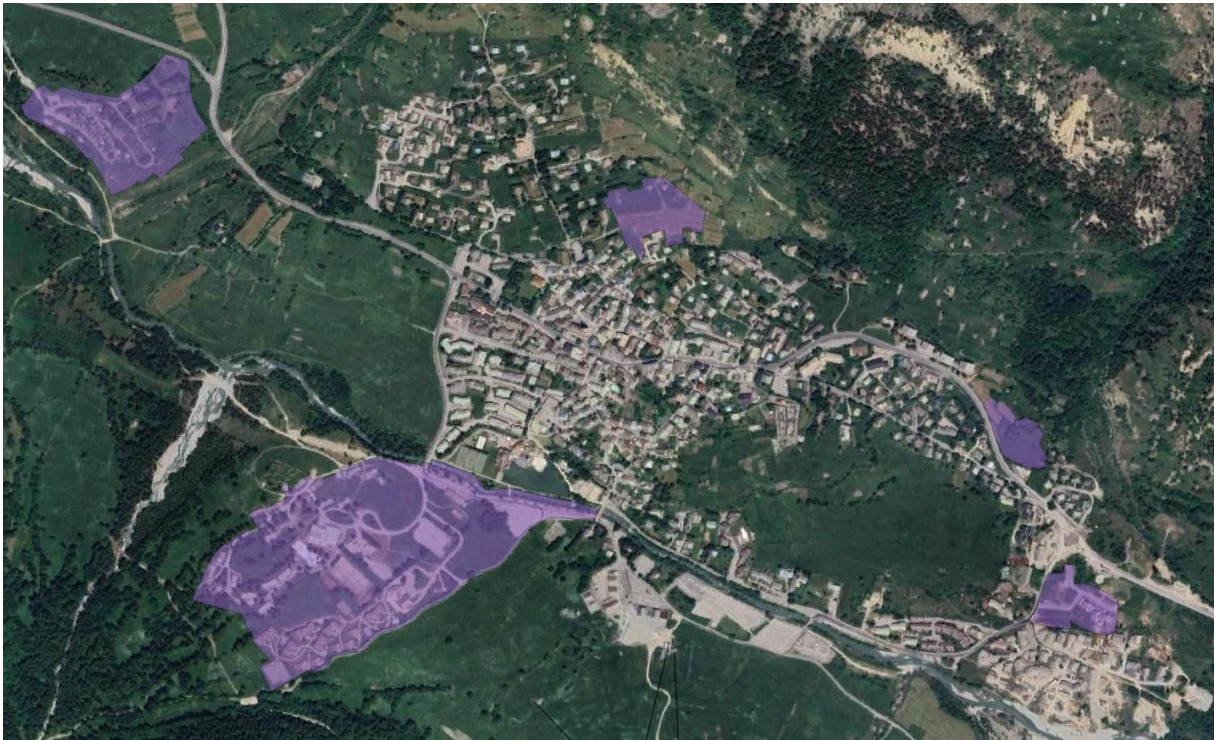
2. Cadrage du Projet : Entre Ambitions Stratégiques et Contraintes Réglementaires

Cette section a pour objectif de définir le contexte opérationnel du projet en articulant les règles d'urbanisme, telles qu'imposées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au travers de l'OAP n°1, avec les motivations et les contraintes stratégiques identifiées par les porteurs de projet. Cette double lecture est indispensable pour apprécier la complexité de l'opération et orienter les préconisations d'aménagement.

2.1. Rappel du zonage PLU (zone Ut – hébergement touristique)



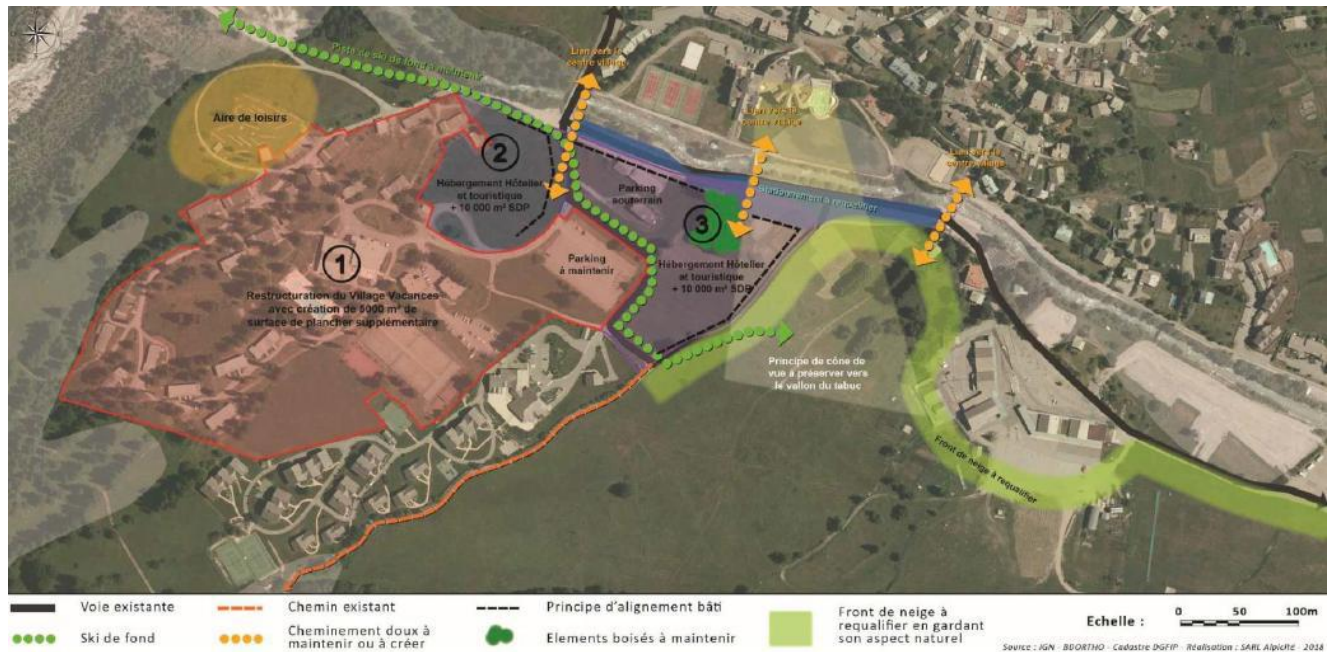
2.2. Le Cadre Réglementaire : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1



L'OAP n°1 constitue le document de référence opposable qui encadre tout aménagement sur le secteur. Elle fixe des objectifs précis et des prescriptions claires, dont les dispositions clés sont les suivantes :

- **Objectif général** : Sur une superficie d'environ **16 hectares**, l'OAP vise à définir la nature des aménagements, la capacité d'accueil globale, les équipements nécessaires ainsi que les principes fondamentaux d'intégration architecturale, paysagère et environnementale.
- **Découpage en secteurs** : L'opération est structurée en trois secteurs distincts, chacun avec une vocation et une capacité d'accueil définies :
 - **Secteur 1** : Dédié à la restructuration de l'actuel centre de vacances CCAS, avec une surface de plancher touristique maximale autorisée de **5 000 m²**.
 - **Secteur 2** : Conçu comme une zone de densification pour la création d'un nouveau complexe hôtelier et touristique, avec une surface de plancher maximale de **10 000 m²**.
 - ~~**Secteur 3** : Situé en accroche du front de neige, ce secteur est destiné à un hébergement hôtelier et touristique de grande qualité, pour une surface de plancher maximale de 10 000 m².~~
- **Prescriptions architecturales et paysagères clés** : L'OAP impose des exigences majeures pour garantir la qualité de l'aménagement et son insertion dans le site :
 - ~~La création d'un parking souterrain public de 250 places dans le Secteur 3.~~
 - La **préservation maximale de l'espace boisé** existant sur la butte topographique.
 - L'impératif absolu de **ne pas masquer la vue sur le fond du vallon du Tabuc** depuis les "Grands Bains du Monétier", afin de protéger l'expérience-phare offerte par cet équipement touristique majeur.

- **Exigences environnementales :** Le projet doit répondre à des standards élevés :
 - ~~Respect de la norme énergétique RT2020 et adoption d'une conception bioclimatique.~~
 - Traitement paysager exemplaire des parkings non couverts pour limiter l'imperméabilisation des sols.
 - Utilisation exclusive d'**espèces végétales autochtones** pour toutes les plantations (arbres, arbustes, herbacées).



2.3. Les Enjeux Stratégiques et Opérationnels

Au-delà du cadre réglementaire, le projet est motivé par des enjeux opérationnels et stratégiques forts, mis en lumière par l'analyse de la situation existante et des perspectives d'évolution.

- **L'état du site existant :** Le centre de vacances CCAS actuel, construit en 1955, présente un état de vétusté avancé. Composé de bâtiments non isolés et d'infrastructures dégradées, il ne répond plus aux standards actuels et justifie pleinement une intervention majeure de démolition-reconstruction.

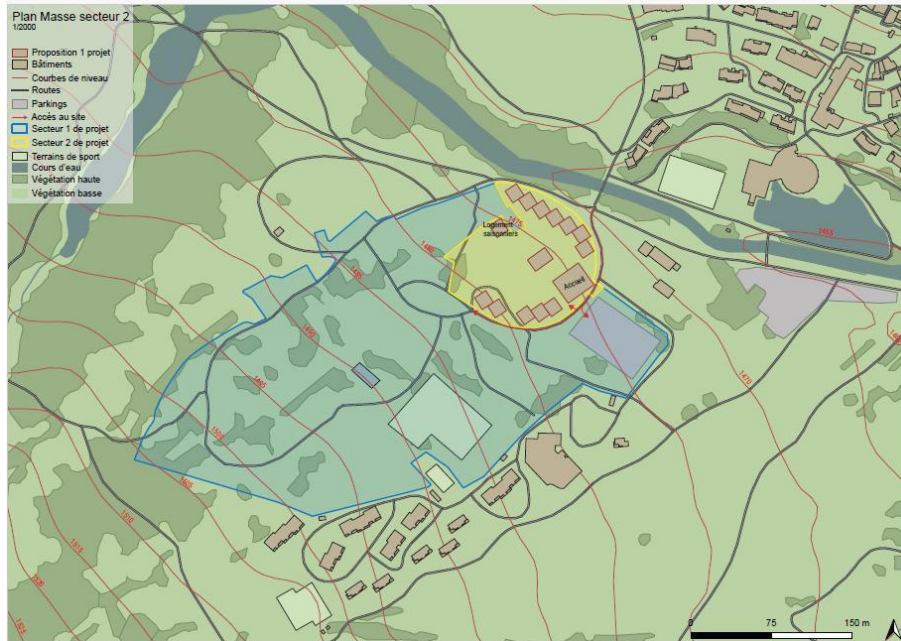


- **Le scénario stratégique retenu :** L'analyse des différentes hypothèses a conduit à retenir le "Scénario 3". Cette stratégie consiste en une opération d'équilibre financier : la **cession des droits à construire du Secteur 2 (10 000 m²)** doit permettre de financer la démolition complète du bâti existant et la reconstruction d'un nouveau centre de vacances moderne et qualitatif sur le **Secteur 1**.

➤ **Faisabilité architecturale – Plan Masse Projet secteur 1**



➤ Faisabilité architecturale – Plan Masse Projet secteur 2



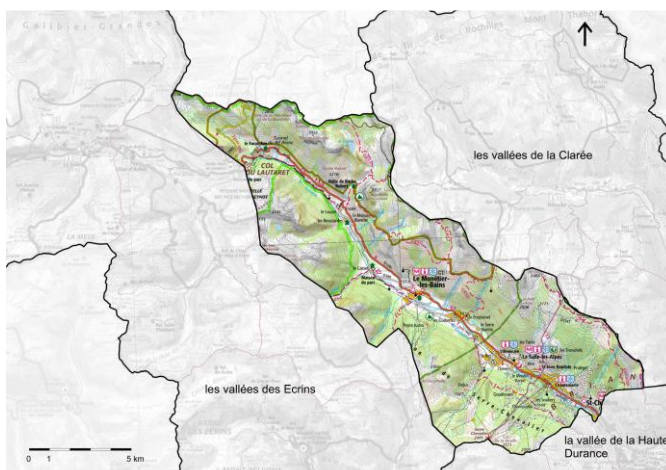
La mise en œuvre de ce projet ambitieux, structuré par ces contraintes réglementaires et stratégiques, doit impérativement prendre en compte les caractéristiques paysagères exceptionnelles de la vallée de la Guisane.

3. Diagnostic du Paysage : Identifier les Caractères et les Sensibilités du Site

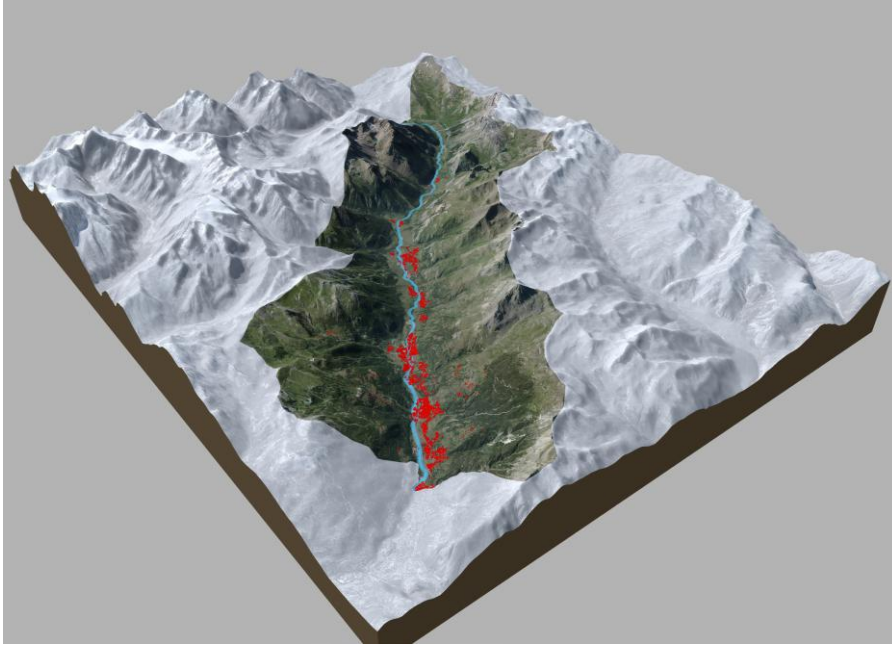
Cette section a pour objectif d'analyser les composantes du paysage à différentes échelles, du grand territoire de la vallée à l'environnement immédiat du site. Cette analyse permet d'identifier les éléments structurants, les ambiances, les dynamiques et les sensibilités à préserver, qui formeront le socle des préconisations d'aménagement.

3.1. Le Grand Paysage : La Vallée de la Guisane

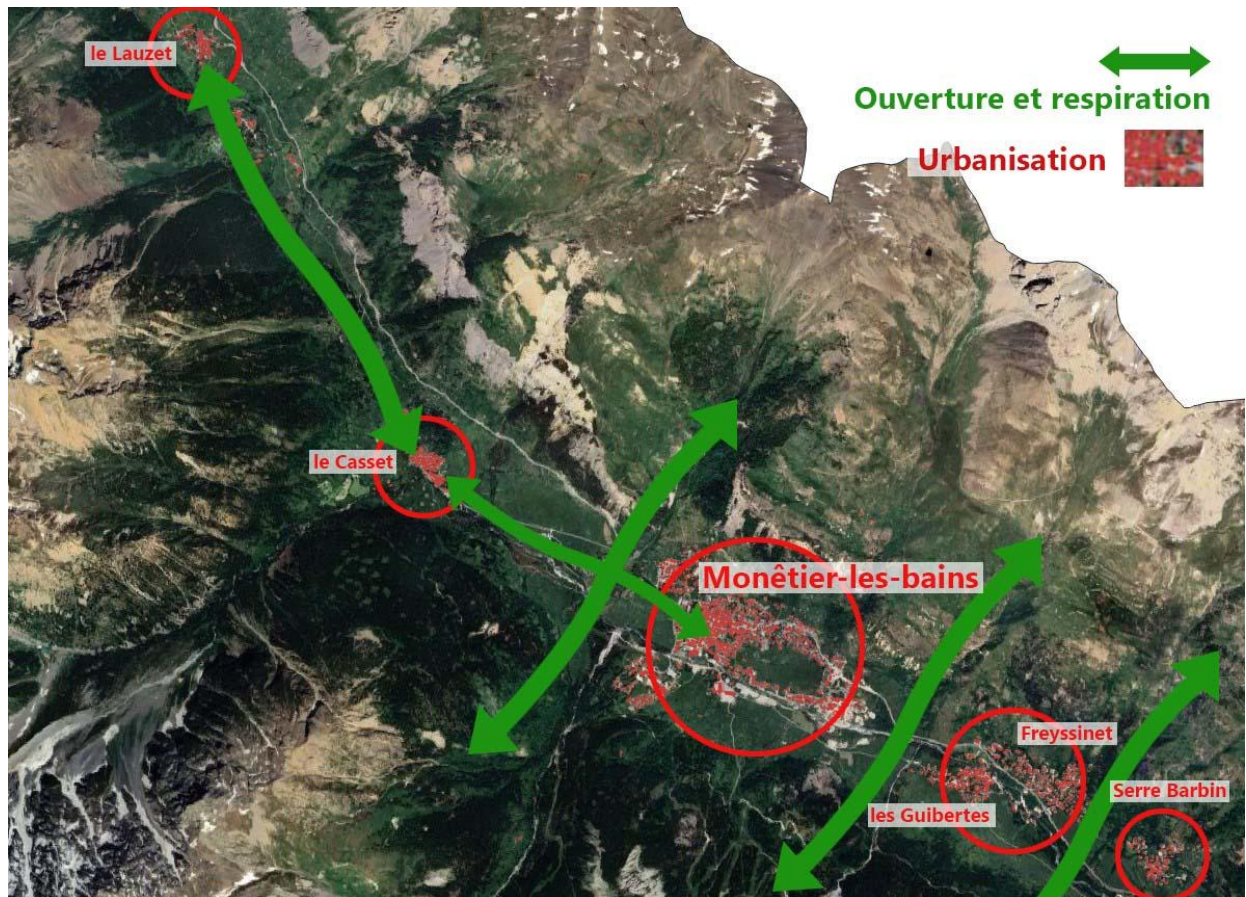
L'Atlas des paysages des Hautes-Alpes dresse un portrait clair de l'Unité de Paysage "**La Vallée de la Guisane**", dans laquelle le projet s'insère.



- **Caractère et structure** : La vallée se caractérise par sa morphologie typique de **vallée glaciaire en auge**, qui crée un contraste marqué entre un **ubac (versant Serre Chevalier) densément boisé** et un **adret plus ouvert**, composé de prairies et d'alpages. L'ambiance générale est celle d'un territoire qui "hésite entre nature et urbanité", marqué par la forte présence des activités touristiques montagnardes.



- **Dynamiques d'urbanisation** : Le développement de la station de Serre Chevalier a engendré une tendance à la **continuité urbaine le long de l'axe de la RD 1091**. **Monétier-les-Bains** est identifié comme un point de transition où cette pression urbaine faiblit pour laisser place à la "**Guisane des villages**". Cette position rend la préservation des espaces ouverts et des "respirations" dans le tissu bâti particulièrement cruciale.



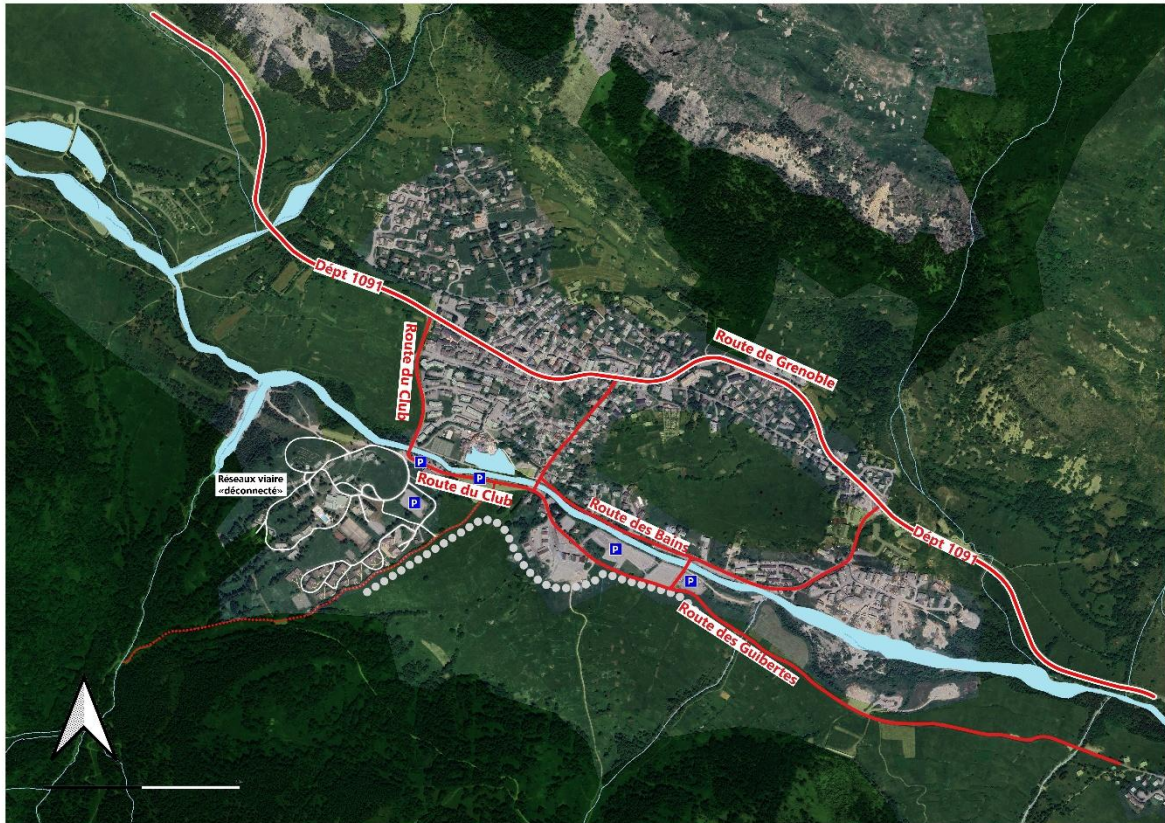
3.2. Le Paysage Rapproché : Le site de projet à l'échelle communale

À l'échelle locale, le site de l'OAP n°1 s'organise en un véritable pôle touristique et de loisirs, structuré par des flux et des équipements majeurs. La "route des Bains" fonctionne comme l'épine dorsale du secteur, distribuant les visiteurs vers les attractions principales que sont le front de neige, les remontées mécaniques et surtout l'établissement des "Grands-Bains", élément central de la diversification de l'offre touristique. Le site, également desservi par la "route de Pré Chabert", bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-village, rendant la qualité des liaisons douces, existantes et futures, primordiale pour son intégration. En hiver, la piste de ski de fond qui traverse le périmètre ajoute une dimension récréative structurante à ce paysage fonctionnel.

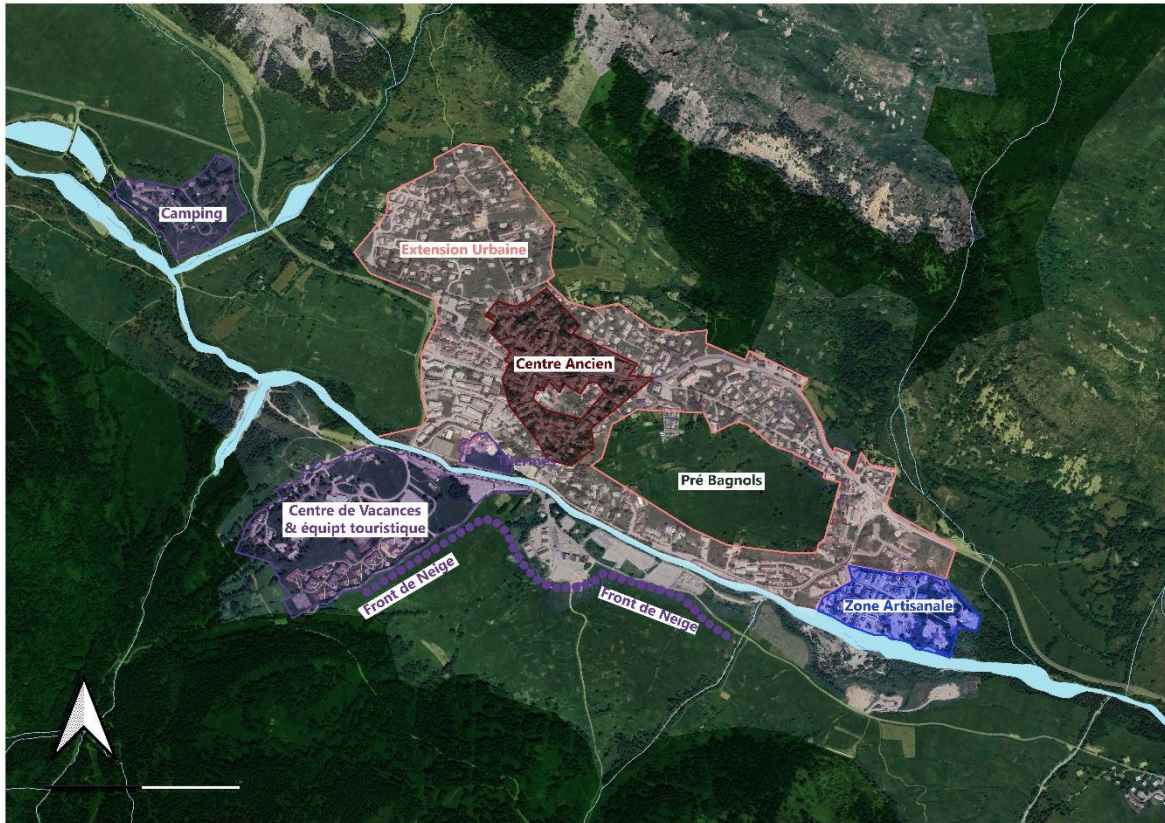
- Les composantes géographiques



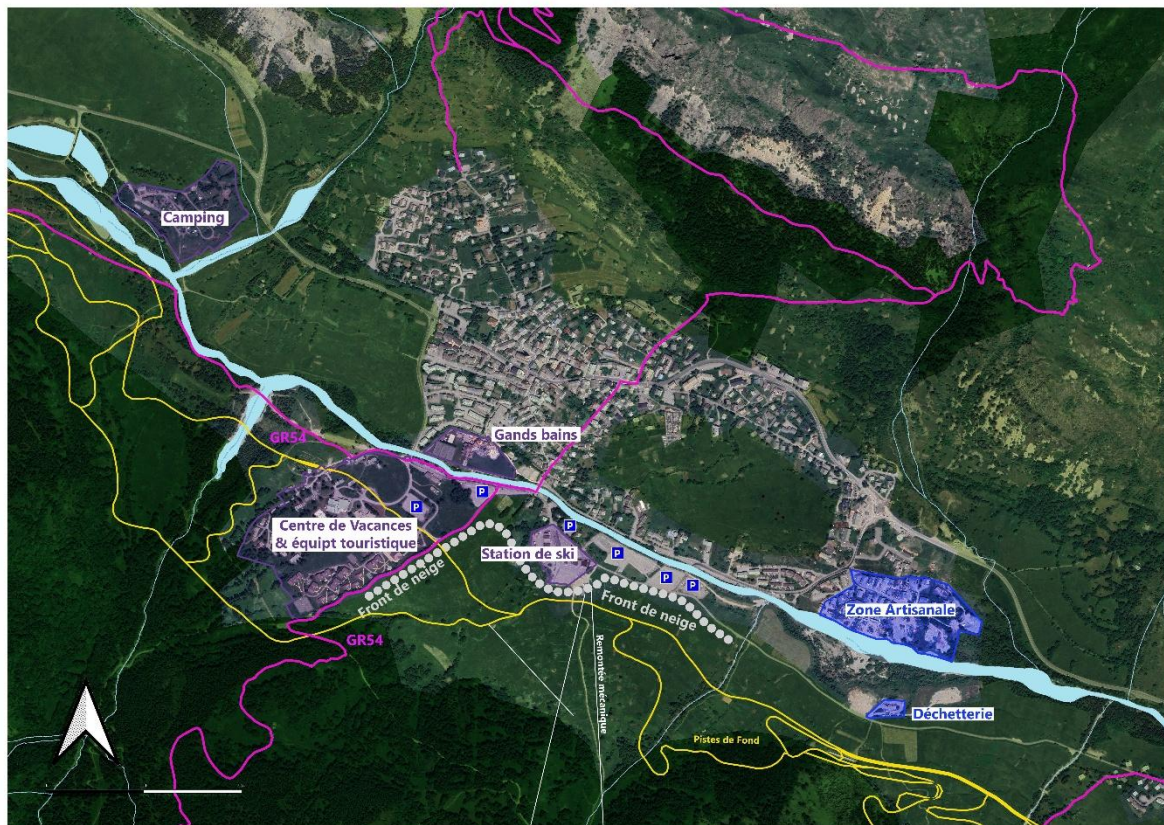
- Le réseau de communications



- Morphologie urbaine



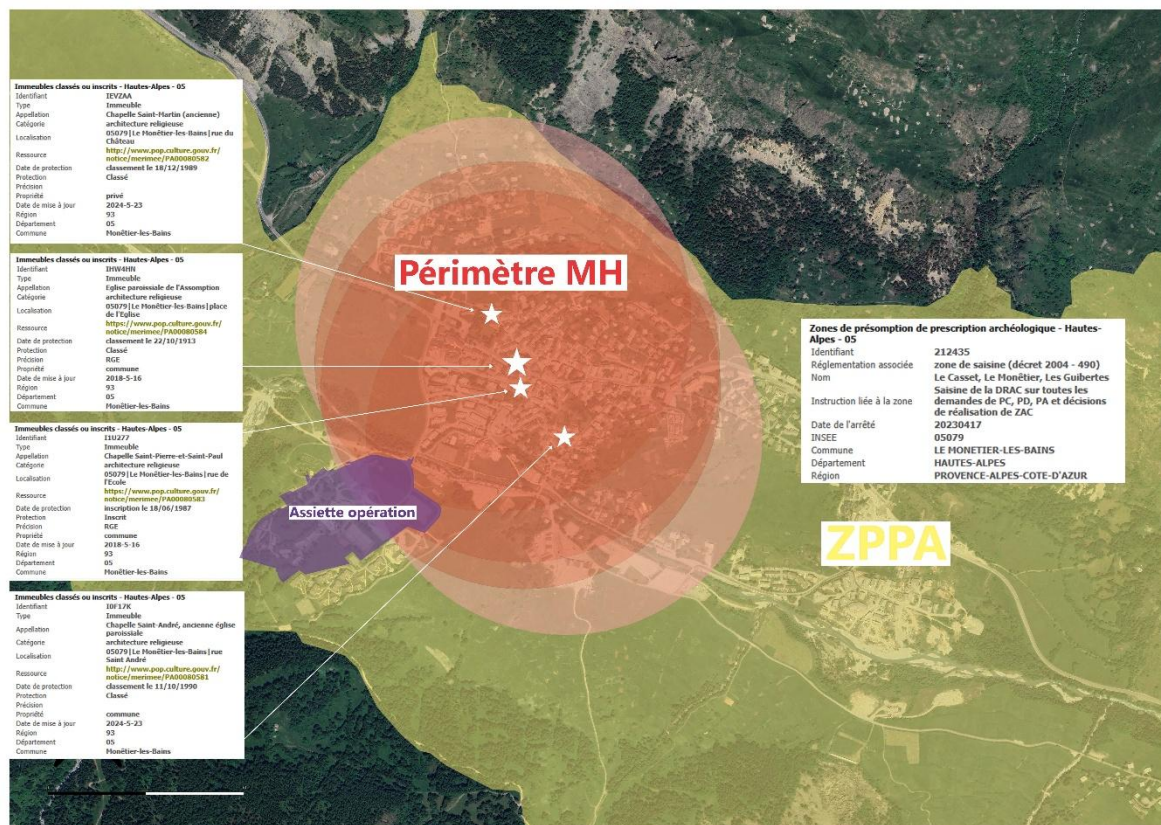
- Les équipements



3.3. Le Paysage immédiat : L'Environnement du Front de Neige

À l'échelle locale, le site de l'OAP n°1 s'organise en un véritable pôle touristique et de loisirs, structuré par des flux et des équipements majeurs. La "route des Bains" fonctionne comme l'épine dorsale du secteur, distribuant les visiteurs vers les attractions principales que sont le front de neige, les remontées mécaniques et surtout l'établissement des "Grands-Bains", élément central de la diversification de l'offre touristique. Le site, également desservi par la "route de Pré Chabert", bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-village, rendant la qualité des liaisons douces, existantes et futures, primordiale pour son intégration. En hiver, la piste de ski de fond qui traverse le périmètre ajoute une dimension récréative structurante à ce paysage fonctionnel.

- Le patrimoine







3.3. Les Enjeux Visuels Majeurs et les Vues à Préserver

L'implantation du projet aura un impact visuel significatif. L'analyse des perspectives et des cônes de vues est donc un enjeu central.

- **La vue impérative depuis les Grands Bains :** La perspective depuis les "**Grands Bains du Monétier**" vers le fond du vallon du Tabuc est un point de vigilance absolu. La préservation de cette vue conditionne directement la hauteur, l'implantation et la volumétrie des constructions du **Secteur 3**, car elle est constitutive de l'expérience offerte par cet équipement majeur.
- **Vue depuis l'axe de la vallée :** L'impact visuel du projet depuis la **RD 1091** et la "**route des Bains**" sera considérable. Les nouveaux bâtiments formeront une nouvelle façade urbaine à l'entrée de la zone du front de neige, redéfinissant la perception de ce secteur stratégique.
- **Vues depuis les versants :** Le projet sera perçu depuis les **pistes de ski de Serre Chevalier** sur l'ubac et les **sentiers de randonnée de l'adret**. Il impactera la perception du fond de vallée, un espace identifié dans l'atlas paysager comme un lieu de "respiration" essentiel au sein d'un tissu urbain qui tend à se densifier.
- **Patrimoine et Intégration Paysagère :** Identifier les éléments à préserver et les contraintes visuelles imposées par les documents d'urbanisme. (**Carte des périmètres de protection** (Parcelles sous périmètre ABF) [17]. **Plan des cônes de vue à préserver** : Surtout ceux depuis les Bains intérieurs et extérieurs des « Grands Bains du Monétier

» vers le fond du vallon du Tabuc, afin d'assurer l'insertion paysagère des nouveaux complexes et de contrôler la hauteur des constructions [18, 19])

Ce diagnostic met en lumière plusieurs défis majeurs que le projet devra relever pour garantir une intégration paysagère de qualité, respectueuse de l'identité du lieu.

4. Analyse des Impacts et Défis Paysagers du Projet

Cette section a pour but de croiser les ambitions du projet – notamment la densification avec la création de **20 000 m²** de nouveaux complexes et l'extension/reconstruction du centre existant pour 5 000 m², soit un total de 25 000 m² de surface de plancher – avec les sensibilités paysagères identifiées précédemment. De cette confrontation émergent les grands défis que les concepteurs devront relever pour assurer la réussite de l'opération.

4.1. Défi 1 : Maîtriser la Densité et Assurer une Intégration Bâtie de Qualité

L'ajout d'une surface de plancher aussi conséquente présente un risque majeur de banalisation et de massification du paysage, pouvant contribuer à renforcer le phénomène de "continuum urbain" dénoncé dans l'atlas paysager. Le défi consiste donc à traduire cette densité programmatique en une forme urbaine et architecturale qui respecte l'échelle du lieu. Il s'agira d'éviter les volumes monolithiques et les longues façades uniformes, en s'inspirant des principes de l'architecture traditionnelle de montagne (formes groupées, fragmentation des volumes, domination de la pierre en soubassement et du bois en façade) pour créer un ensemble harmonieux et intégré.

4.2. Défi 2 : Préserver les Ouvertures Paysagères et la Respiration Visuelle

Le projet s'implante sur l'un des rares grands espaces encore peu construits du fond de vallée à Monétier-les-Bains. Ces espaces ouverts sont qualifiés de "respirations" dans l'atlas et sont essentiels à l'équilibre paysager. Le défi principal est donc de construire sans "remplir" le paysage, en ménageant des transparences et des vues vers le grand paysage. Dans cette optique, la **préservation de la butte topographique boisée (Secteur 3)**, prescrite par l'OAP, joue un rôle fondamental. Elle doit être considérée non pas comme une contrainte, mais comme un point d'ancrage paysager et un élément de fragmentation visuelle qui permettra de rompre la continuité du bâti et d'éviter un effet de "barre".

4.3. Défi 3 : Qualifier les Interfaces, les Espaces Publics et les Mobilités

Le projet va redéfinir complètement la perception de ses abords immédiats, notamment la "route des Bains", le parking des Grands Bains et les accès au front de neige. Aujourd'hui, ces espaces sont avant tout fonctionnels. Le défi est de les transformer en **lieux publics de qualité**, paysagers, sécurisés et agréables à parcourir pour les piétons. Il est impératif de renforcer activement les liaisons douces vers le centre-village, comme le préconise l'OAP, pour connecter le nouveau quartier à la vie de la station et favoriser des mobilités alternatives à la voiture.

La section suivante formule des préconisations concrètes pour répondre à ces trois défis majeurs.

5. Préconisations pour une Intégration Paysagère Réussie

Cette dernière section vise à traduire le diagnostic et l'analyse des défis en une série de recommandations opérationnelles. Celles-ci sont destinées à guider la conception architecturale, urbaine et paysagère du projet afin de garantir son insertion harmonieuse dans le site de Monétier-les-Bains.

5.1. Principes Architecturaux et Volumétriques

- **Fragmenter les volumes** : Éviter les longs bâtiments monolithiques au profit d'un ensemble de constructions de tailles et de hauteurs variées. Cette fragmentation créera des percées visuelles vers le grand paysage, animera les façades et générera une échelle plus respectueuse du contexte villageois.
- **Travailler les toitures** : Adopter des volumétries de toitures variées et privilégier des pentes traditionnelles. Un traitement soigné de la "cinquième façade" est essentiel, car les toits seront très visibles depuis les versants environnants et participeront à inscrire le projet dans la silhouette des villages alpins.
- **Respecter le cône de vue** : Rappeler de manière impérative que la hauteur des bâtiments du Secteur 3 doit être rigoureusement contrôlée et simulée pour garantir la préservation de la vue sur le vallon du Tabuc depuis les Grands Bains.
- **Optimiser l'orientation et la conception bioclimatique** : Orienter les bâtiments pour maximiser les apports solaires passifs, en concevant des formes compactes et performantes conformément à l'exigence de conception bioclimatique de l'OAP.
- **Privilégier les matériaux locaux** : Encourager l'emploi de matériaux nobles tels que la pierre pour les soubassements et le bois (mélèze) pour les façades et les structures, en référence à l'architecture traditionnelle décrite dans l'atlas paysager.

5.2. Aménagement Paysager et Traitement Environnemental

- **Concevoir un plan de paysage global** : Insister sur la nécessité d'élaborer un projet paysager unificateur pour les trois secteurs. Ce plan devra intégrer pleinement l'espace boisé préservé comme un véritable cœur de nature et un lieu de promenade.
- **Végétaliser les parkings** : Pour les stationnements de surface, mettre en œuvre des solutions limitant l'imperméabilisation, telles que des dalles engazonnées, des revêtements perméables et des noues paysagères, conformément aux exigences de l'OAP.
- **Utiliser une palette végétale locale** : Respecter l'obligation d'utiliser des espèces végétales autochtones et adaptées à l'altitude pour toutes les strates (arborée, arbustive, herbacée), afin de garantir la résilience et l'intégration écologique des aménagements.
- **Gérer les eaux pluviales à la parcelle** : Transformer cette exigence réglementaire en une opportunité de projet paysager en créant des noues, des jardins de pluie ou des bassins qui participent à la composition et à la biodiversité des espaces extérieurs.

5.3. Valorisation des Espaces Publics et des Mobilités

- **Requalifier la "route des Bains"** : Traiter cet axe non comme une simple voirie, mais comme une promenade paysagère, avec de larges trottoirs, des alignements d'arbres, un mobilier urbain de qualité et un éclairage soigné.
- **Renforcer les liaisons douces** : Créer des cheminements piétons et cyclables clairs, sécurisés et agréables qui connectent efficacement le site au centre-village, aux berges de la Guisane et aux départs de sentiers de randonnée.
- **Valoriser la piste de ski de fond** : Utiliser la possibilité de déplacer la piste de ski de fond comme une opportunité pour concevoir un tracé qualitatif, pleinement intégré aux nouveaux espaces publics et qui valorise l'ambiance hivernale du site.

6. Conclusion

En synthèse, le diagnostic met en lumière que le projet défini par l'OAP n°1 représente une opportunité de développement majeure pour Monêtier-les-Bains. Il doit permettre de renouveler une offre d'hébergement vieillissante et de renforcer l'attractivité de la station. Cependant, cette opération ambitieuse s'inscrit dans un site sensible, au cœur d'un paysage montagnard dont les équilibres sont fragiles et où la pression urbaine est déjà forte.

Dans ce contexte, une approche exemplaire en matière d'architecture, d'urbanisme et d'intégration paysagère n'est pas une simple contrainte réglementaire, mais bien la condition *sine qua non* de la réussite, de l'acceptabilité et de la pérennité du projet. La qualité de son insertion dans le grand paysage de la vallée de la Guisane et dans son environnement immédiat ne définira pas seulement sa propre valeur, mais façonnera durablement l'image et l'identité de Monêtier-les-Bains pour les décennies à venir.