
Volet Paysager

DE L'ETUDE ENVIRONNEMENTALE – LE MÔNETIER-LES-BAINS



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION :..... 1

1.1. OBJECTIF DE L’ETUDE PAYSAGERE 1

1.2. CADRAGE DU PROJET : CONTRAINTES REGLEMENTAIRES 1

1.2.1. RAPPEL DU ZONAGE PLU (ZONE UT – HEBERGEMENT TOURISTIQUE) 1

1.2.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1

1.3. LES ENJEUX STRATEGIQUES ET OPERATIONNELS 2

2. IDENTIFIER LES CARACTERES ET LES SENSIBILITES DU SITE..... 3

2.1. A L’ECHELLE ELARGIE : LE SITE DE PROJET AU SEIN DE LA VALLEE DE LA GUISE 3

2.2. A L’ECHELLE RAPPROCHEE : LE SITE DE PROJET A L’ECHELLE DU CENTRE URBAIN 4

2.2.1. LES COMPOSANTES GEOGRAPHIQUES 4

2.2.2. LE RESEAU DE COMMUNICATIONS 5

2.2.3. MORPHOLOGIE URBAINE..... 6

2.2.4. LES EQUIPEMENTS 7

2.2.5. LE PATRIMOINE..... 7

2.3. A L’ECHELLE IMMEDIATE : L’ASSIETTE DE PROJET 8

2.3.1. LE FONCIER 8

2.3.2. LE PAYSAGE : 8

2.3.3. LES BATIMENTS..... 11

2.3.4. LE RESEAU DE DISTRIBUTION..... 12

3. ENJEUX PAYSAGERS DU PROJET 13

3.1. LES ENJEUX VISUELS MAJEURS ET LES VUES A PRESERVER 13

3.2. HIERARCHISATION DES ENJEUX ET PRECONISATIONS 18

3.2.1. ENJEUX LIES AU PAYSAGE 18

3.2.2. ENJEUX LIES A L’IMPLANTATION DES BATIMENTS 18

3.2.3. ENJEUX LIES AU RESEAU DE DISTRIBUTION 18

3.2.4. ENJEUX VISUELS ET VUES A PRESERVER 18

4. LES INTENTIONS DE PROJET 19

4.1. LE PAYSAGE PROJETE..... 19

4.2. LE PLAN MASSE 19

5. CONCLUSION..... 20

1. INTRODUCTION :

1.1. OBJECTIF DE L'ETUDE PAYSAGERE

L'étude paysagère a pour objectif d'assurer une bonne insertion du projet d'aménagement sur la commune de Monétier-les-Bains. Située au cœur de la vallée de la Guisane, à l'interface d'espaces construits et naturels, l'opération s'inscrit dans un territoire dont l'équilibre visuel, écologique et urbain est particulièrement sensible et exposé. Comprendre ces équilibres est un préalable indispensable pour orienter un projet capable de renforcer l'attractivité touristique tout en préservant l'identité montagnarde du lieu.

L'étude adopte une démarche multi-scalaire, Chaque échelle révélant des enjeux différents mais complémentaires :

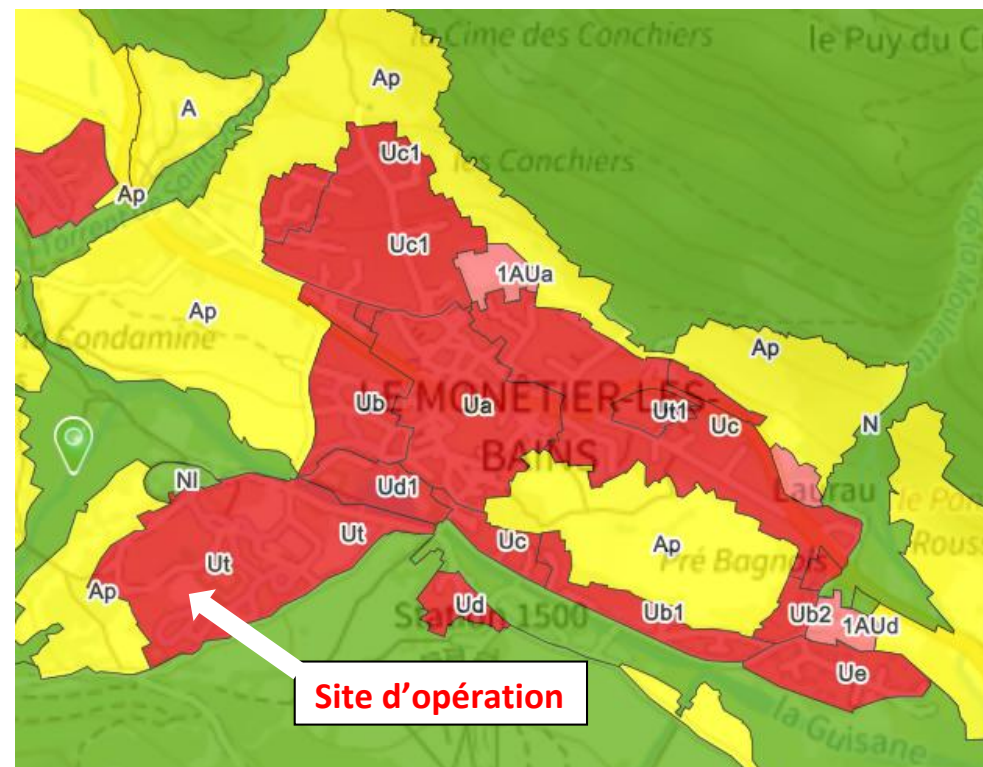
- **À l'échelle élargie**, les grandes lignes de force du paysage : orientation, ouverture, rapport aux versants, silhouettes bâties, continuités boisées. C'est à cette échelle que se mesure l'impact territorial du projet.
- **À l'échelle rapprochée**, l'articulation entre le village, les équipements touristiques, la Guisane et les espaces agricoles permet de comprendre comment le site s'inscrit dans la composition urbaine et paysagère du Monétier-les-Bains.
- **À l'échelle immédiate**, l'analyse fine de la parcelle révèle les contraintes déterminantes : topographie, trame arborée, dispersion du bâti existant, réseaux, vues locales, perception quotidienne.

Croiser ces trois niveaux de lecture permet d'identifier avec précision les sensibilités du site.

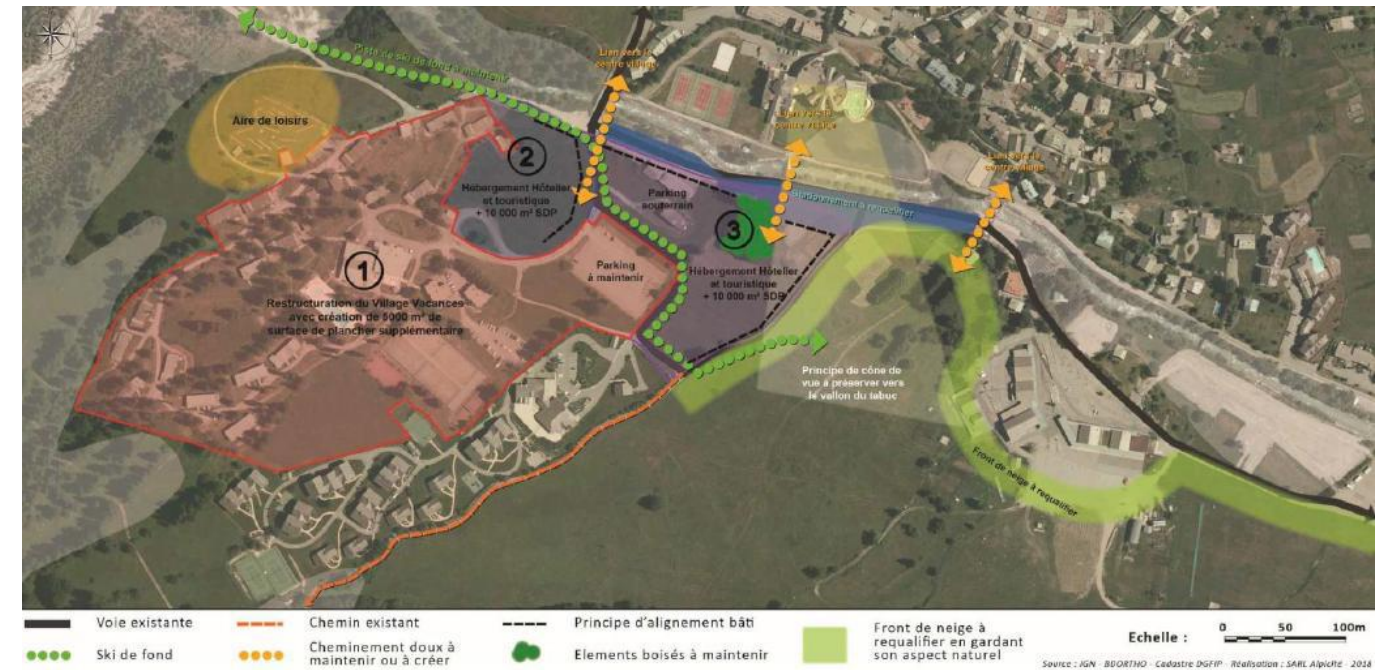
1.2. CADRAGE DU PROJET : CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

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.

1.2.1. RAPPEL DU ZONAGE PLU (ZONE UT – HEBERGEMENT TOURISTIQUE)



1.2.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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).

NB : La présente étude Paysagère concerne uniquement les secteurs 1 et 2

1.3. LES ENJEUX STRATEGIQUES ET OPERATIONNELS

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.



Source – faisabilité architecturale_SOLUTION HOTEL

➤ Faisabilité architecturale – Plan Masse Projet secteur 1



➤ Faisabilité architecturale – Plan Masse Projet secteur 2

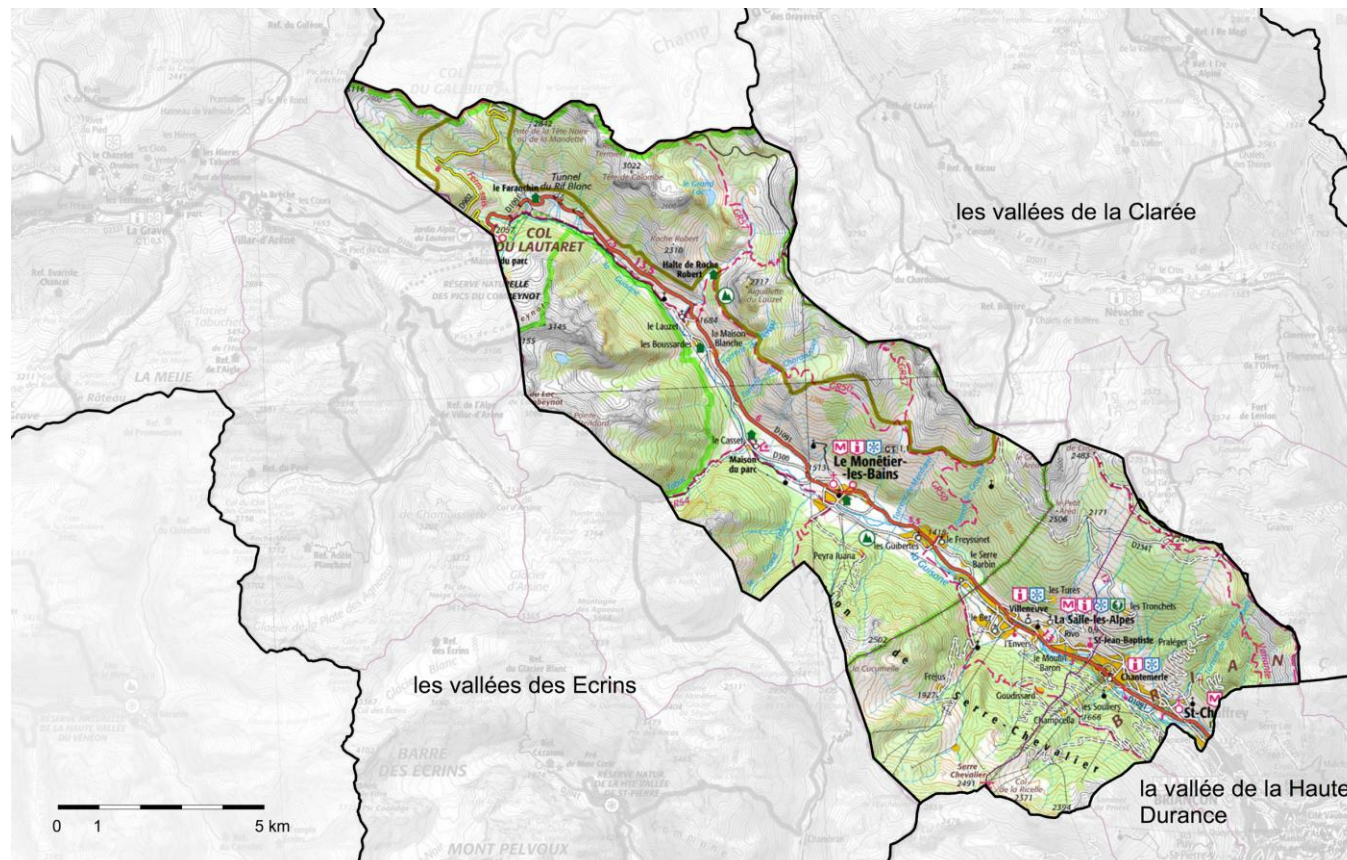


2. IDENTIFIER LES CARACTERES ET LES SENSIBILITES DU SITE

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.

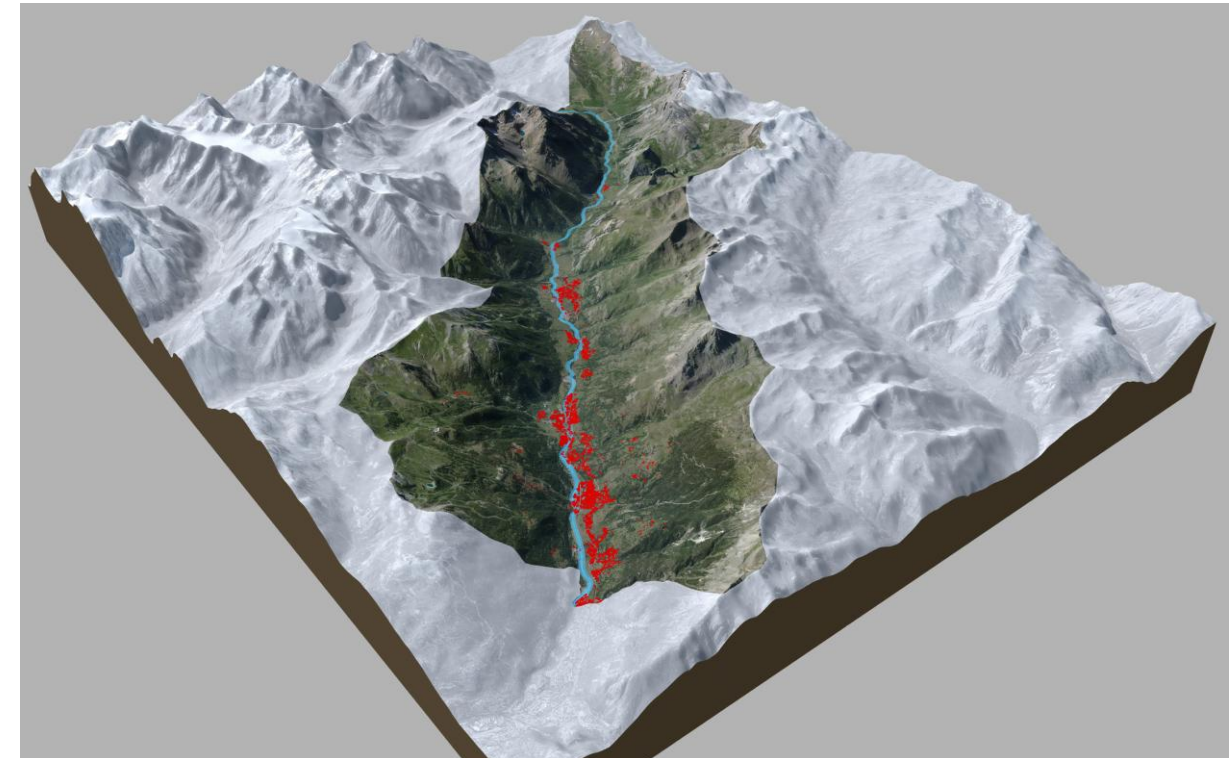
2.1. A L'ECHELLE ELARGIE : LE SITE DE PROJET AU SEIN DE LA VALLEE DE LA GUISE

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



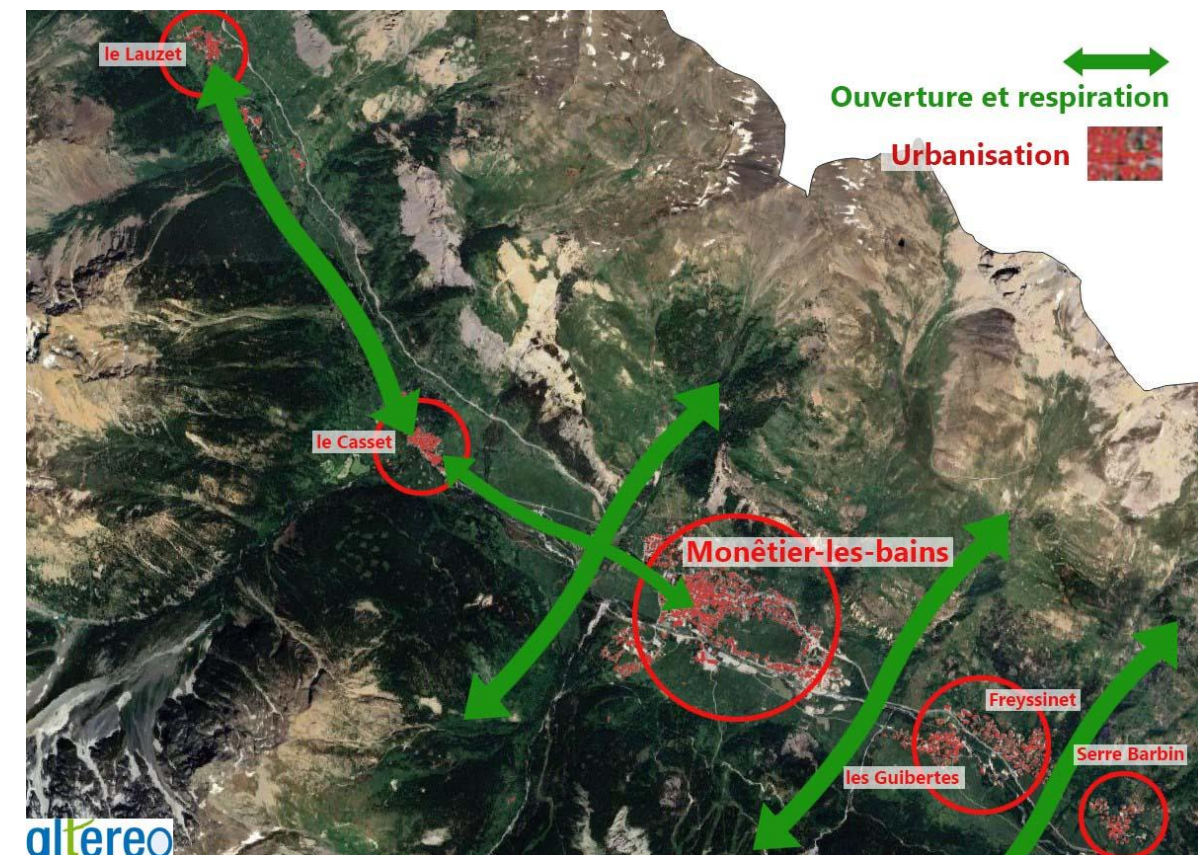
Source - Département des Hautes Alpes - Réactualisation de l'atlas des paysages

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.



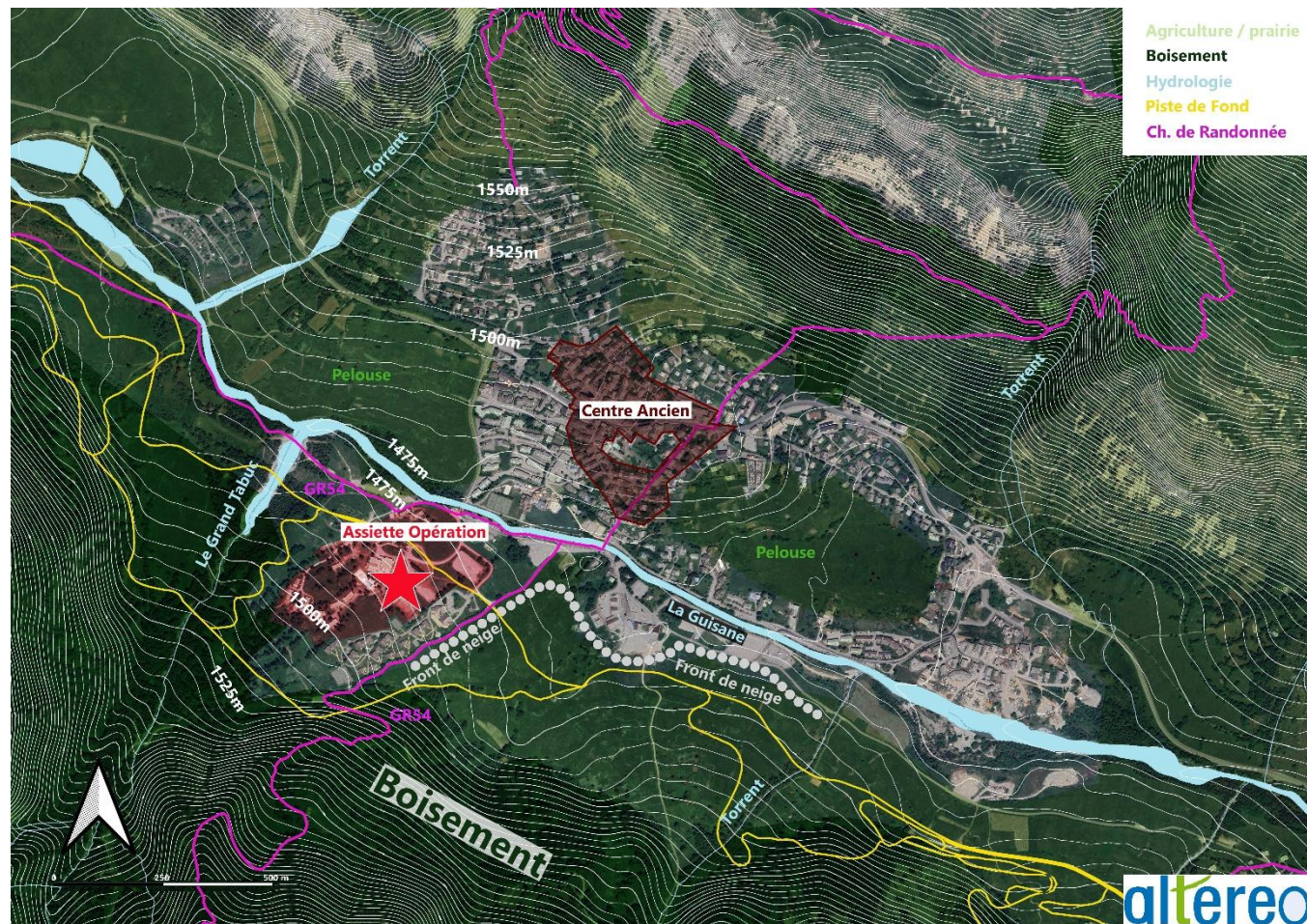
Source - Département des Hautes Alpes - Réactualisation de l'atlas des paysages

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.



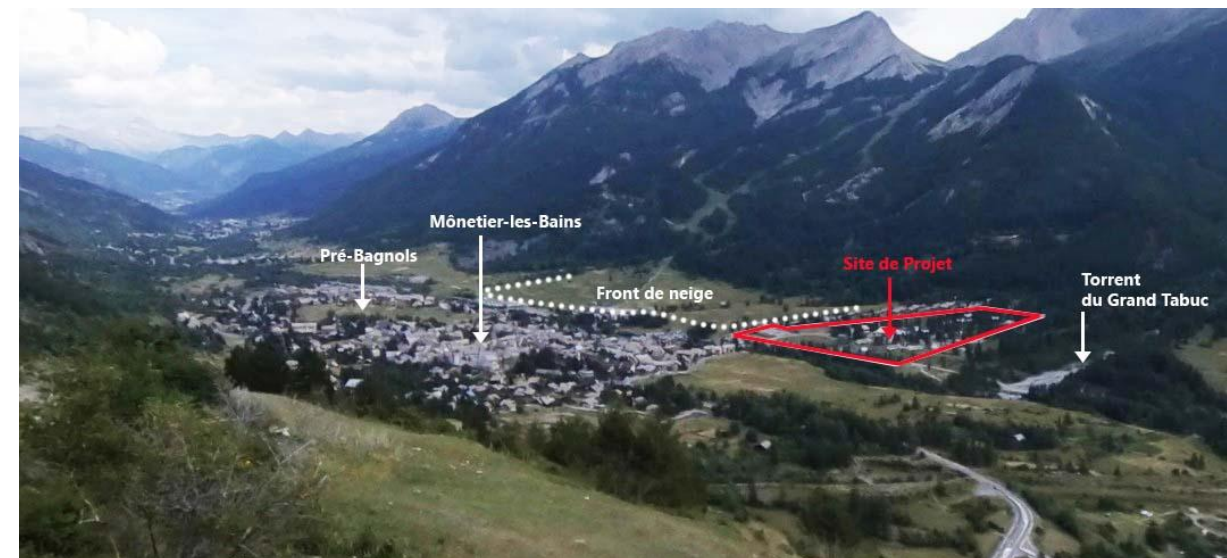
2.2. A L'ECHELLE RAPPROCHEE : LE SITE DE PROJET A L'ECHELLE DU CENTRE URBAIN

2.2.1. LES COMPOSANTES GEOGRAPHIQUES



L'assiette de l'opération s'inscrit dans un environnement de montagne au relief marqué, au cœur de la vallée de la Guisane. Cette vallée en pente douce, large et ouverte, met en tension deux versants contrastés : exposé au nord, l'ubac, densément boisé et ombragé, forme un puissant arrière-plan ; au sud, l'adret plus lumineux accueille le village du Môtetier-Les-Bains et ses espaces agricoles résiduels.

Exposé au nord, l'ubac, densément boisé et ombragé



Le site de projet repose sur une légère terrasse en pied de pente, à proximité immédiate du torrent de la Guisane, dont la présence contribue à la qualité spatiale et écologique du lieu. Cette configuration topographique offre une lecture claire des lignes de force du paysage : la vallée, les pentes, le cours d'eau et les doux reliefs boisés ou pas. L'une d'elles, en particulier, marque la limite naturelle du front de neige. Ce relief doux, combiné à des vues ouvertes vers le vallon du Tabuc et les crêtes environnantes, confère au site une valeur paysagère singulière, où la nature structure directement la perception de l'espace.

La cartographie met en évidence **trois unités spatiales structurantes**, d'ampleur comparable, qui révèlent en partie la composition du territoire communal :

- Le **périmètre du centre ancien**, dense et compact, adossé à la pente et organisé autour du noyau patrimonial ;
- L'**unité agricole du Pré-Bagnols**, vaste espace ouvert encore dédié à la prairie et à la fauche, véritable respiration paysagère au sein du tissu urbain ;
- Le **site de projet**, qui se distingue par une occupation intermédiaire, mêlant constructions dispersées et espaces non bâtis, formant une transition entre le village groupé et le front de neige.

Le site de projet est traversé par un réseau de **chemins de grande randonnée** et de **pistes de ski de fond** qui exploitent naturellement la topographie douce du fond de vallée. Ces itinéraires, inscrits dans le paysage avant tout pour leurs qualités physiques et visuelles, témoignent de l'adéquation entre le relief, les milieux naturels et les usages récréatifs du site. Leur présence souligne combien le territoire du Monétier-les-Bains offre un cadre propice à la découverte lente et immersive du paysage, où la géographie elle-même devient support d'expériences et de mobilités douces.

Les boisements au sein du site de projet, un critère majeur pour une bonne insertion architecturale



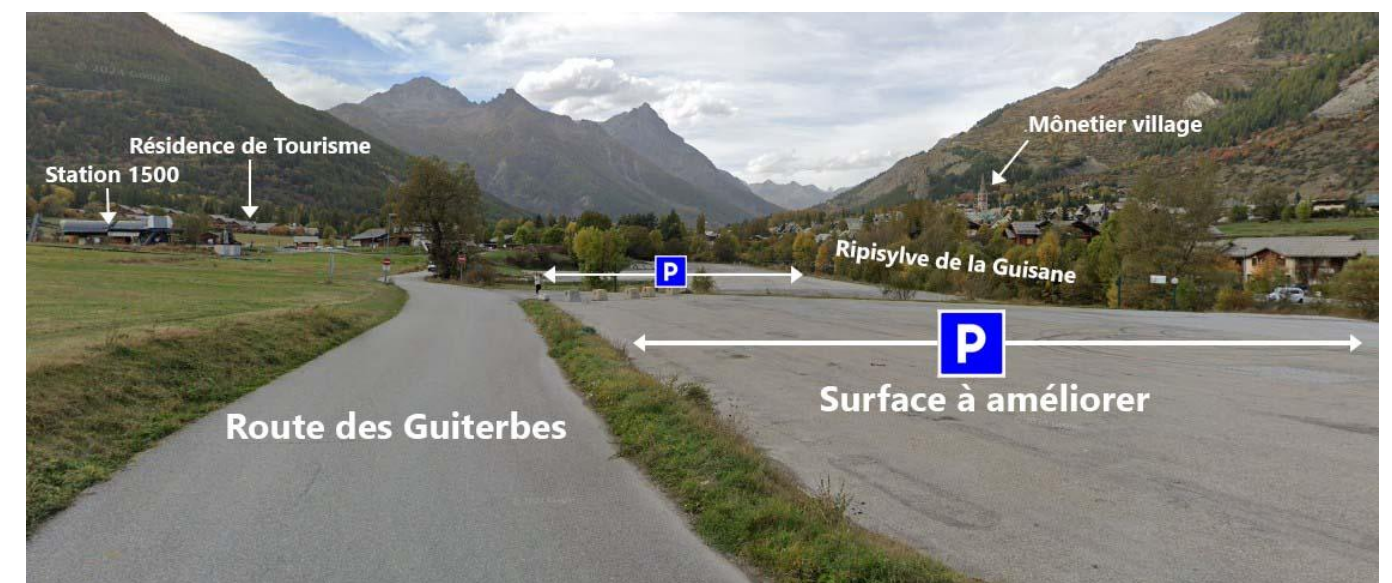
2.2.2. LE RESEAU DE COMMUNICATIONS



Le site de projet bénéficie d'une accessibilité privilégiée, assurée par un maillage de voies hiérarchisées. L'axe principal, la **route des Bains**, joue un rôle structurant : elle relie le centre du village aux équipements majeurs – les Grands Bains, le front de neige et les hébergements touristiques – tout en constituant la façade d'entrée du secteur. Cette route concentre l'essentiel des flux automobiles, mais elle fonctionne aussi comme un espace de transition entre la trame urbaine et les espaces ouverts du fond de vallée. La route des bains qui passe en rive droite de la Guisane en constitue pour partie une limite au torrent.

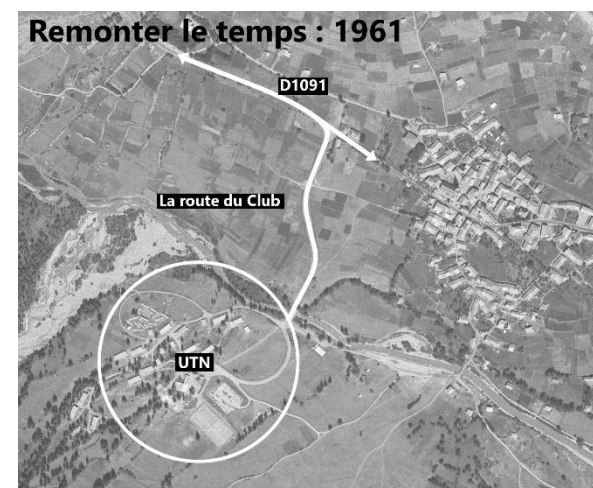
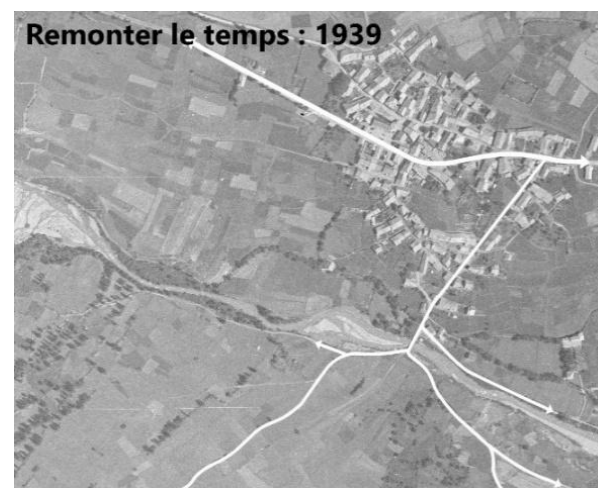


En parallèle de la route des Bains et en rive gauche de la Guisane, la **route des Guibertes**, moins structurante que la route des Bains, dessert directement les équipements du front de neige. Entre ces deux voies 2 points de franchissement du torrent sont présents et « l'épaisseur » qui subsiste entre ces deux voies mérite une attention particulière en terme d'aménagement et de mise en valeur de cette séquence. En effet cet espace intermédiaire est majoritairement occupé par des aires de stationnement qui rendent compte d'aménagement peu qualitatif sur cette séquence très stratégique.

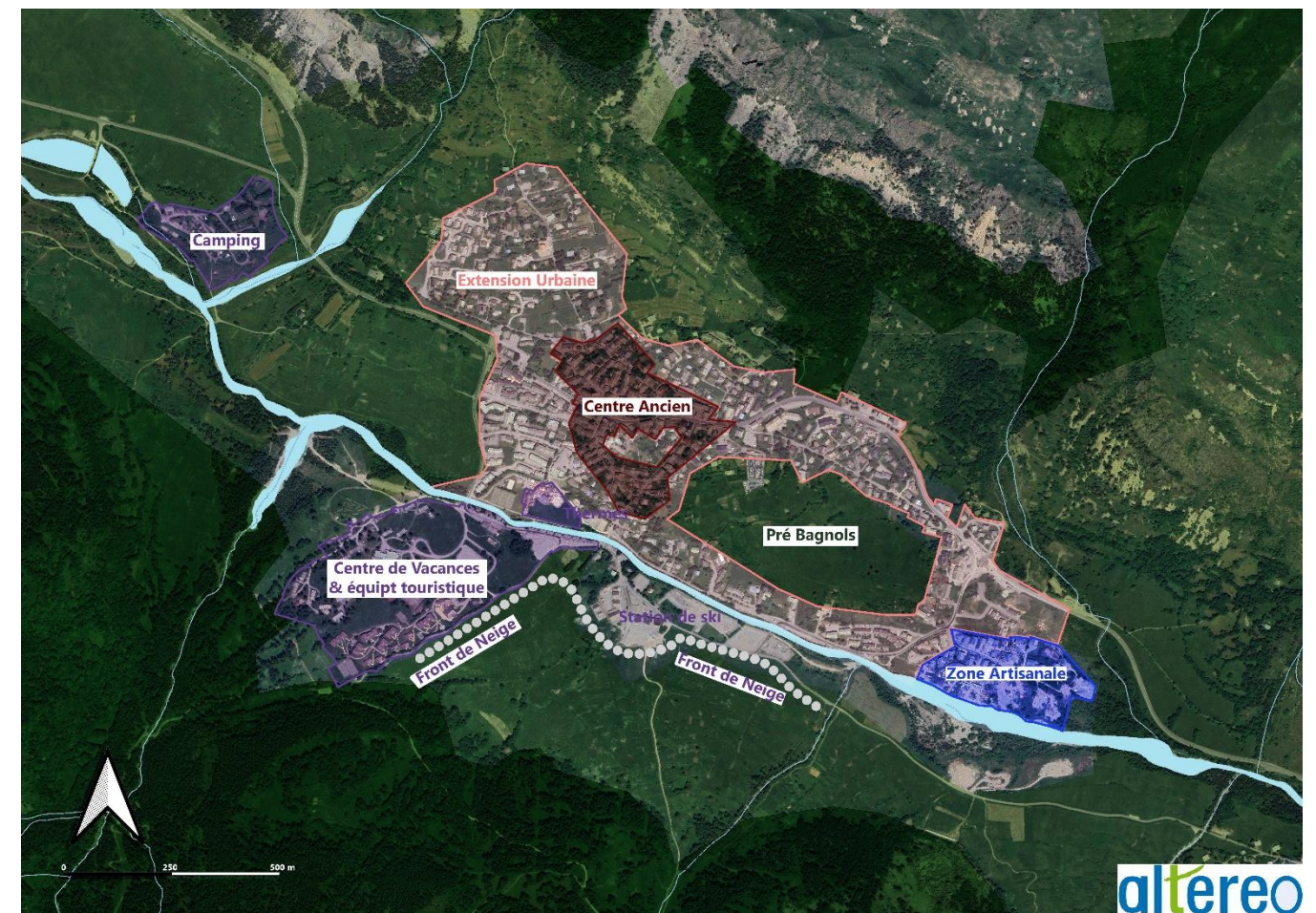




Dans le prolongement direct de la route des Guibertes, la **route du Club** constitue un axe structurant important du secteur qui assure la connexion du réseau viaire communal au site de projet. La route du club passé le site, franchit la Guisane pour venir se connecter à la départementale 1091.



2.2.3. MORPHOLOGIE URBAINE

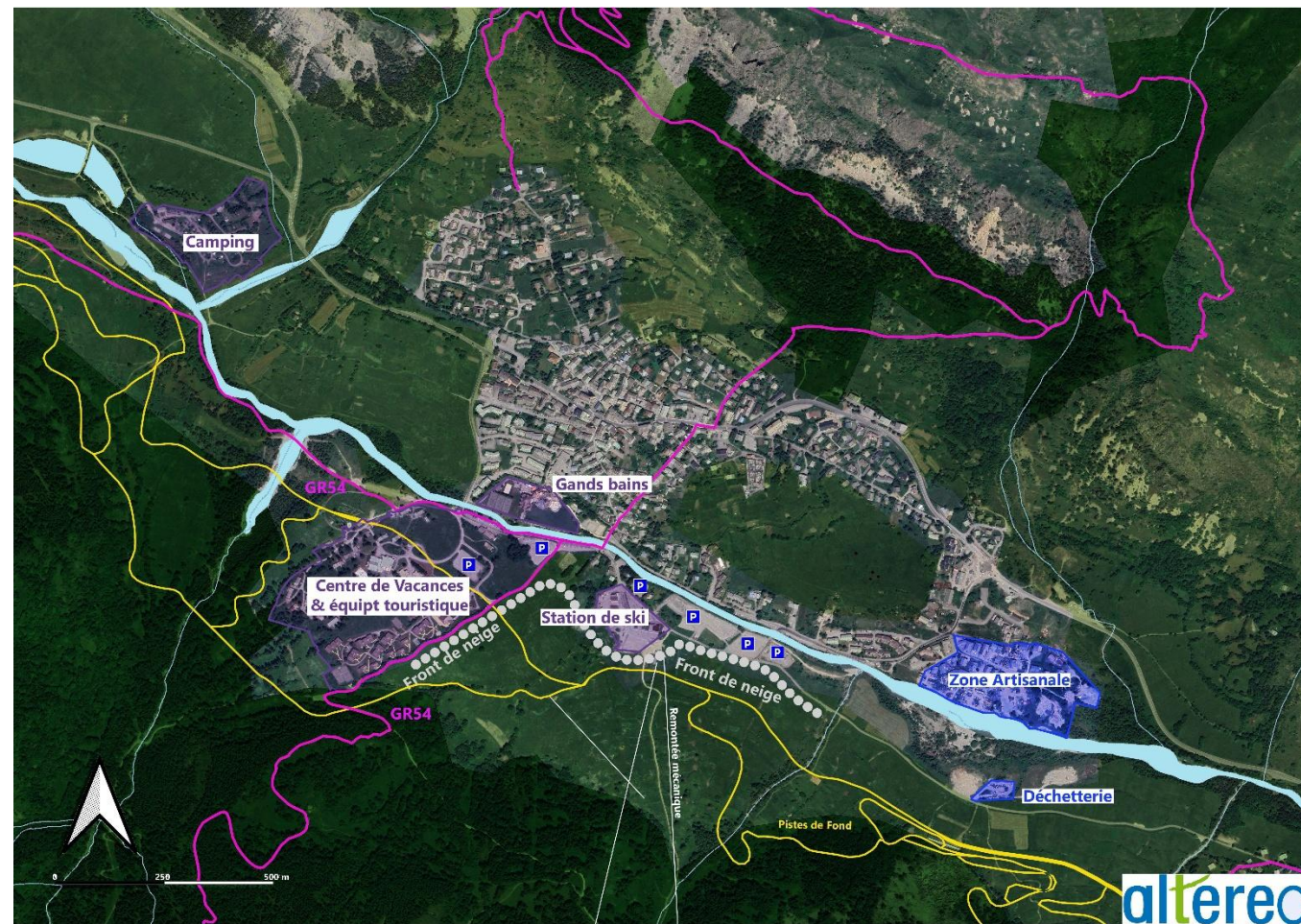


L'organisation urbaine du secteur traduit la logique de développement historique du Monêtier-les-Bains : un centre ancien compact, adossé à la pente, et des extensions plus récentes s'étirant le long des voies principales. Le site de projet s'insère précisément à la charnière entre le tissu villageois et la zone d'activités touristiques du front de neige. Sa morphologie actuelle, encore peu densifiée, alterne bâtiments isolés (le centre CCAS, quelques chalets), clairières et espaces boisés. La faible densité du secteur ne traduit pas une composition réfléchie mais un manque d'intégration au site, où les constructions se juxtaposent sans dialogue avec les éléments paysagers, générant un ensemble morcelé et peu lisible. Le traitement des éléments construits existants traduit une typologie d'une époque.

Au cœur de cette organisation, la **Guisane** joue un rôle déterminant. Véritable épine dorsale du territoire, elle sépare d'un côté le tissu urbanisé du centre-bourg et, de l'autre, les grands équipements touristiques et de loisirs. Cette rivière constitue un élément d'identité fort, mais son **rôle paysager et écologique s'est affaibli** : la ripisylve, soumise à la pression urbaine, s'est localement réduite, en particulier au droit des espaces bâtis où sa continuité végétale est fragmentée. Cet amenuisement de la lisière végétale limite la qualité des transitions paysagères et la perception de la Guisane comme composante structurante du village.

Les grands équipements existants – parkings, remontées mécaniques, infrastructures de la station de ski – ont toutefois introduit une échelle bâtie plus imposante, annonciatrice du changement de registre vers la station. Le défi du futur aménagement sera de recomposer une **forme urbaine cohérente**, capable de ménager des transitions douces entre village et zone touristique, en s'appuyant sur la topographie et les structures végétales pour éviter toute rupture trop massive dans le paysage.

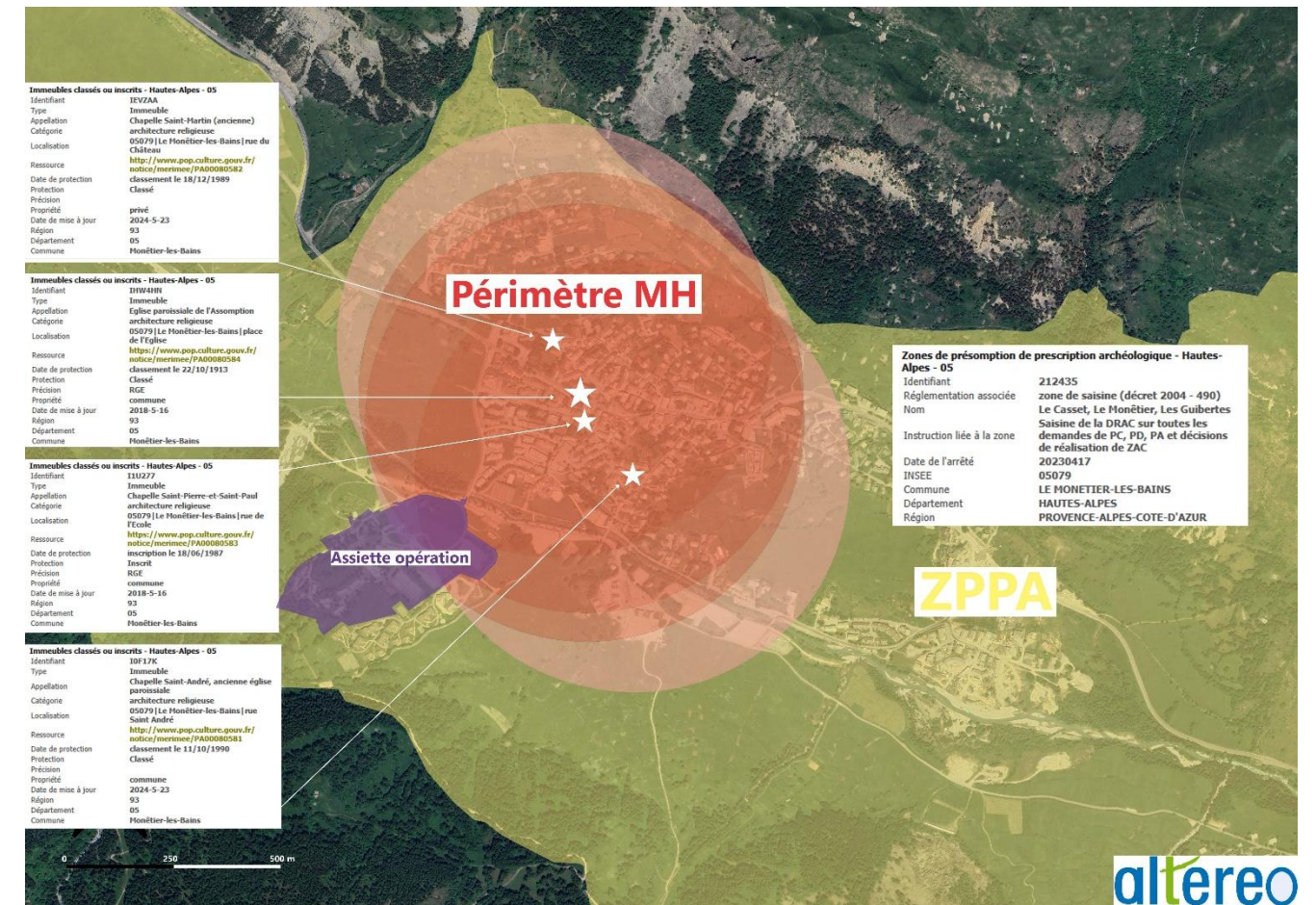
2.2.4. LES EQUIPEMENTS



Le secteur concentre plusieurs équipements importants qui structurent l'identité du Monétier-les-Bains. Le plus emblématique, les Grands Bains, constitue un pôle d'attractivité majeur à l'échelle de la vallée, associant patrimoine thermal et image de bien-être montagnard. À proximité immédiate, le front de neige et les remontées mécaniques forment le second ancrage du site, lié à la vocation hivernale de la station. Autour de ces pôles gravitent des infrastructures d'accueil – parkings, hébergements collectifs, centre CCAS – et des espaces de loisirs comme la piste de ski de fond. L'ensemble compose un paysage fonctionnel et touristique, animé selon les saisons. Ces équipements, bien que dispersés, dessinent une trame d'usages forte, que le projet doit renforcer par la création d'espaces publics qualitatifs et de connexions paysagères lisibles. L'enjeu n'est pas seulement d'ajouter de nouveaux programmes, mais d'articuler les existants dans un ensemble cohérent et harmonieux, à l'échelle du centre urbain et du grand paysage.

2.2.5. LE PATRIMOINE

La parcelle de projet est intégralement située au sein d'une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)**, et se trouve également pour partie au sein de périmètres de protection des monuments historiques de la commune de Monétier-les-Bains. Cette situation implique que toute intervention sur le site devra prendre en compte les contraintes liées aux contraintes patrimoniales, paysagères et éventuellement archéologiques.

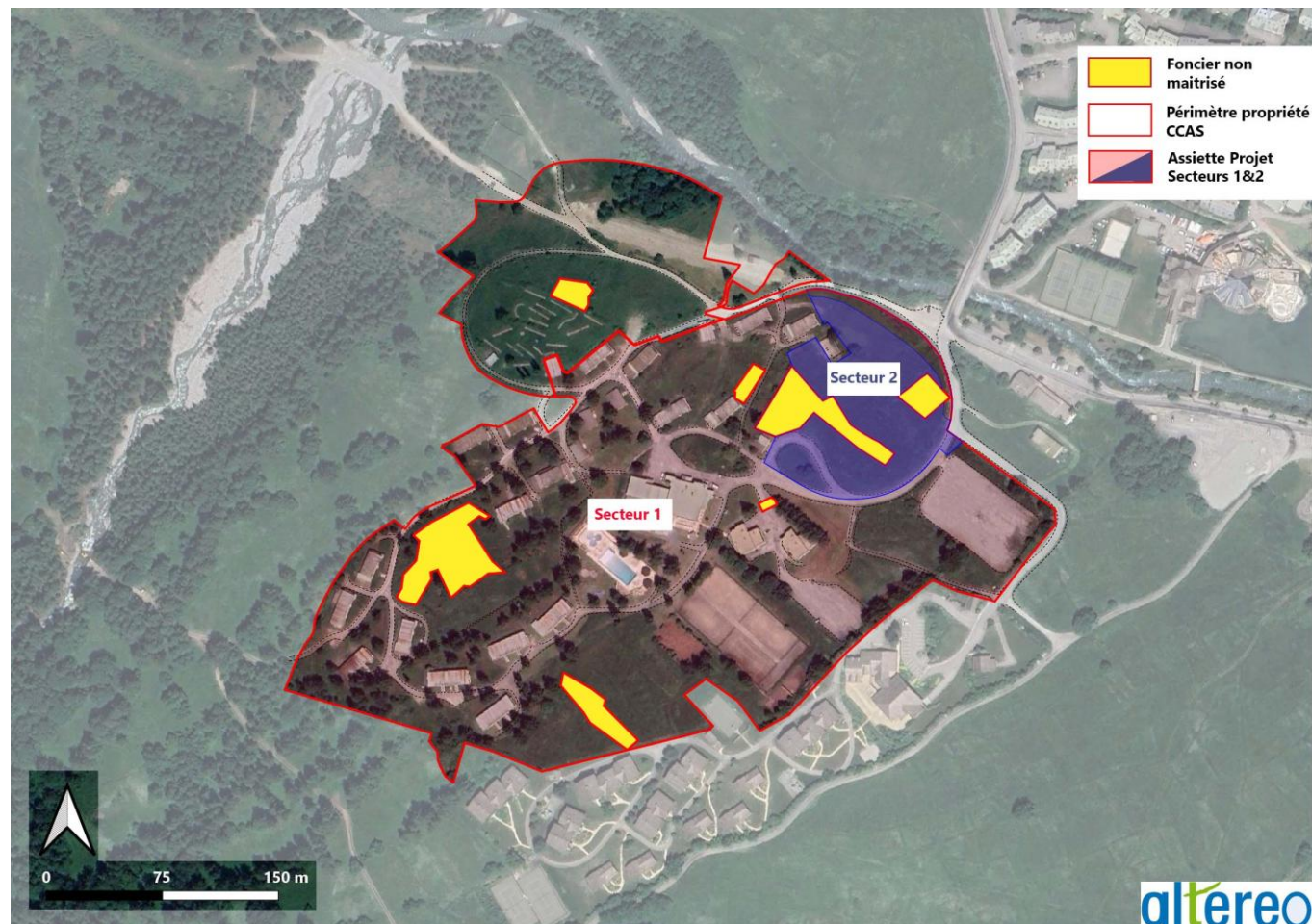


2.3. A L'ECHELLE IMMEDIATE : L'ASSIETTE DE PROJET

L'analyse à l'échelle immédiate se concentre sur l'assiette foncière du projet et son environnement immédiat. Elle permet de comprendre la structuration interne du site, ses caractéristiques topographiques, la distribution des constructions existantes, la répartition des espaces ouverts et la présence des éléments végétaux majeurs. Cette approche détaillée vise à identifier les qualités et contraintes propres à la parcelle, qu'elles soient morphologiques, fonctionnelles ou paysagères, et à anticiper les interactions entre le futur aménagement et le site naturel et bâti.

Elle constitue une étape essentielle pour évaluer la lisibilité du projet à l'échelle du site, pour envisager des implantations harmonieuses, et pour garantir que l'intégration du bâti, des circulations et des espaces libres respecte et valorise les continuités paysagères et visuelles existantes. Cette lecture fine du site permet également de hiérarchiser les interventions, de préserver les éléments remarquables et d'identifier les leviers de composition qui guideront l'organisation spatiale et la cohérence globale de l'aménagement.

2.3.1. LE FONCIER



2.3.2. LE PAYSAGE :

La végétation joue un rôle déterminant tant en périphérie qu'au sein même du périmètre de projet, contribuant fortement à l'intégration des constructions dans leur environnement. On observe toutefois que la présence de pressions urbaines tend à réduire localement les continuités végétales, notamment aux abords des torrents ou en limite immédiate des zones bâties.



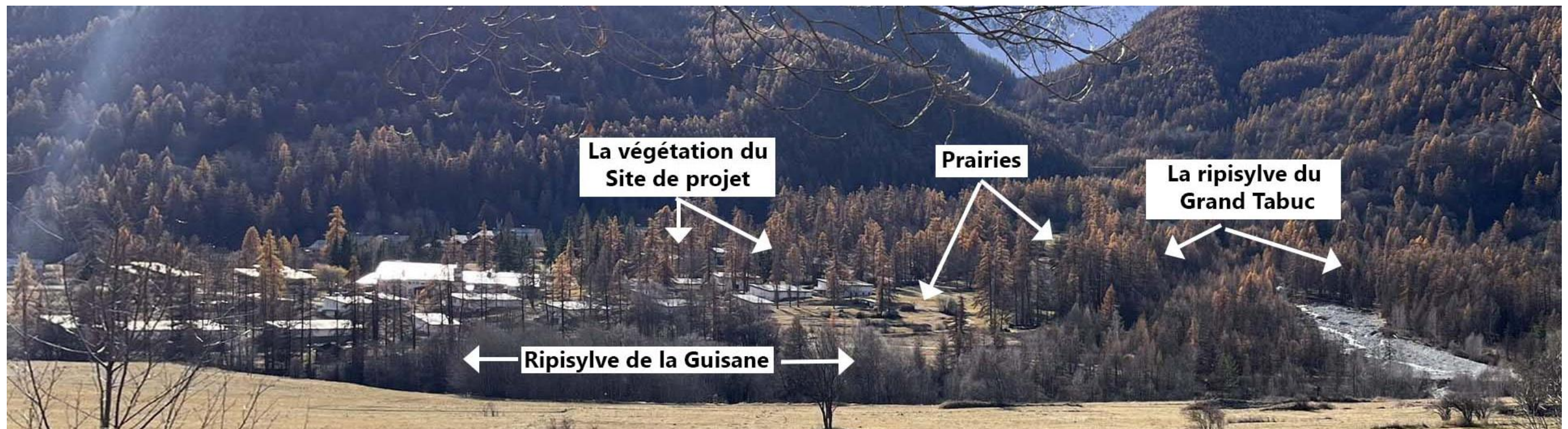
➤ Le paysage environnant de l'assiette de projet

Le site de projet s'inscrit au cœur d'un ensemble végétal particulièrement développé, structuré autour des principaux cours d'eau : le torrent de la Guisane, en limite nord, et le torrent du Grand Tabuc, en partie est. Cette épaisseur boisée, associée aux zones humides qui l'accompagnent, forme un véritable corridor écologique. Sur le plan paysager, elle constitue un puissant support d'intégration pour l'unité touristique, en assurant une transition douce entre les secteurs urbanisés et le paysage naturel.

La présence de prairies en lisière de ces boisements crée des espaces ouverts qui apportent de réelles respirations visuelles. Cette alternance entre milieux forestiers, zones humides et clairières contribue à une gradation harmonieuse du paysage montagnard.

➤ Le paysage au sein du périmètre de projet

À l'intérieur de l'assiette de projet, la végétation est en grande partie issue des boisements forestiers constituant l'arrière-plan du site. Le couvert majoritairement composé de mélèzes confère au secteur une identité naturelle marquée, dans laquelle les constructions existantes s'insèrent globalement avec sobriété. La présence de ce patrimoine arboré renforce la cohérence paysagère d'ensemble et participe à la lecture unitaire du site.



Alternance de boisement et de prairie offrant des grands espaces de respirations et ouvertures vers le grand paysage



Bâtiment au sein de la strate arborée en place

LA PALETTE VÉGÉTALE EXISTANTE



Strate arborée

Les grands arbres dominants



Larix decidua - Mélèze d'Europe
Caduc
H : 30m

Essence emblématique du Briançonnais

Les feuillus d'accompagnement



Betula pendula - Bouleau
Caduc
H : 20m



Sorbus aucuparia - Sorbier
Caduc
H : 15m



Salix caprea - Saule marsault
Caduc
H : 6m



Acer pseudoplatanus - Erable
Caduc
H : 15m

Strate arbustive



Juniperus communis - Genévrier
Persistant
H : 3,50m



Crataegus monogyna - Aubépine
Persistant
H : 7m

Strate herbacée



2.3.3. LES BATIMENTS

Le site compte une trentaine de bâtiments répartis sur l'ensemble du périmètre du projet. Leur implantation suit globalement le tracé du réseau viaire interne, générant une répartition régulière entre les constructions. Cette organisation produit une impression de dispersion du bâti, pouvant laisser croire à une occupation importante de l'espace, alors même que la densité réelle demeure faible au regard de la superficie disponible.

Malgré cette dispersion, le tissu bâti présente une qualité notable : les constructions semblent avoir été implantées de manière à composer avec la végétation existante lorsque celle-ci était présente, notamment avec la strate arborée existante. Cette relation privilégiée entre bâti et couvert végétal contribue à une insertion paysagère plutôt satisfaisante, en atténuant la présence du bâti dans le paysage immédiat.

La plupart des bâtiments se situent dans la partie centrale du site, selon une orientation sud-nord, et s'adaptent progressivement à la pente naturelle du terrain. D'un point de vue architectural, l'ensemble du bâti reflète une époque et des modes constructifs aujourd'hui datés, ne correspondant plus aux attentes contemporaines ni aux standards actuels en matière de confort, d'usage ou de performance. Sa principale qualité réside toutefois dans une volumétrie relativement modeste et dans une implantation qui respecte dans l'ensemble la trame arborée originelle. La quasi-totalité de ces constructions est d'ailleurs destinée à être démolie dans le cadre du projet.



Une époque et des modes constructifs aujourd'hui datés.



La résidence « Art & Vivre » un projet récent répondant aux attentes contemporaines.



2.3.4. LE RESEAU DE DISTRIBUTION

Le maillage interne du site se caractérise par un tracé sinueux et peu hiérarchisé, qui peut donner en plan une lecture complexe et relativement artificielle. Cette perception est toutefois atténuée sur le terrain, où les voies s'inscrivent plus naturellement dans la topographie et s'intègrent visuellement au paysage.

Le réseau existant, aujourd'hui en partie dégradé, conditionne fortement l'organisation spatiale du bâti : l'implantation des constructions s'est adaptée à son tracé, influençant ainsi la morphologie générale du site. Il assure également la desserte de plusieurs équipements situés en partie est, notamment les parkings en enrobé et les installations sportives. Ces surfaces, majoritairement imperméables, ont un impact notable sur la qualité paysagère et l'occupation du sol.

Bien que ce schéma viaire ne s'inscrive pas dans les logiques d'une trame agraire traditionnelle, il demeure structurant. Pour les futurs aménagements, il apparaît nécessaire de repenser le réseau interne afin de le simplifier, de hiérarchiser clairement les circulations (véhicules, modes doux et piétons), et de renforcer les connexions avec les chemins forestiers et sentiers de randonnée existants.

Dans ce cadre, la conception du nouveau réseau devra inciter à limiter les déplacements carrossables au strict nécessaire, et mesurer la présence des espaces de circulation et de stationnement au sein de la parcelle. Cette approche permettra de réduire l'impact des surfaces imperméables, de préserver la qualité paysagère et de favoriser une organisation spatiale plus cohérente et respectueuse du site.



Illustrations des surfaces carrossables au sein du site. Ces dernières restent majoritairement très dégradées.



Un point de vue sensible à requalifier, en lien direct avec la silhouette du village de Monétier-les-Bains.



3. ENJEUX PAYSAGERS DU PROJET

3.1. LES ENJEUX VISUELS MAJEURS ET LES VUES A PRESERVER

L'implantation du projet est susceptible de modifier la perception du site et de son environnement. Les perspectives et les cônes de vue constituent ainsi des enjeux visuels majeurs. Il est essentiel d'appréhender la lecture du projet depuis **l'intérieur du site vers les espaces environnants**, mais également depuis **les points de vue extérieurs qui permettent de percevoir le site dans son ensemble**.

Certaines vues, offrant des panoramas emblématiques ou mettant en valeur les éléments naturels et paysagers existants, doivent être identifiées et préservées. L'objectif est de garantir que l'insertion du projet respecte ces lignes de regard privilégiées et maintienne la qualité perceptible du paysage, tout en intégrant harmonieusement les nouvelles constructions.

Cette démarche vise à créer un équilibre entre développement et perception paysagère, en assurant que le site conserve sa lisibilité et son identité visuelle dans l'ensemble du paysage.

➤ Depuis l'intérieur du site vers les espaces environnants :

UNE EXPÉRIENCE DU LIEU ET DU SÉJOUR - LE GRAND PAYSAGE À 360°



Vue vers le Centre bourg et l'église du Môtier



Vue vers les cols du Galibier et du Lautaret



Vue vers la montagne et les pistes de ski



Vue vers le fond de vallée du Briançonnais

A detailed topographic map of the Monêtier-les-Bains area in the French Alps. The map features contour lines, roads, and various geographical features. Five specific locations are highlighted with numbered circles and arrows:

- Point 1:** Located in the town of Monêtier-les-Bains, near the center.
- Point 2:** Located in the upper left, near the village of les Conchiets.
- Point 3:** Located in the center-right, near the village of le Puy du Cros.
- Point 4:** Located on the right side, near the village of le Puy Freyssinet.
- Point 5:** Located in the bottom left, near the village of la Condamine, and is highlighted with a red circle and the text "Site de Projet".

Other visible features include the "Source Thermale de la Rotonde", "Montagne du Puy du Cros", and various roads like D1091 and D1092.

➤ Depuis les espaces environnants vers le site de projet :



Point de Vue 1 depuis la Dépt 1901, figurant l'entrée de ville Ouest de la commune. Le site de projet est visible. L'occupation actuelle reste toutefois relativement bien intégrée dans le paysage : la végétation issue des boisements du versant sud se prolonge au sein de l'assiette de projet et atténue la présence des constructions. On note néanmoins l'importance de l'orientation et des matériaux employés pour les toitures. Selon leur orientation, la **réflexion lumineuse** peut être marquée et accentuer la perception des bâtiments.



Point de Vue 2 depuis la Chapelle Sainte Anne. Le site de projet est visible. La végétation dense qui accompagne le torrent du Grand Tabuc, en limite est du site, constitue une frontière paysagère forte et joue un rôle majeur dans l'intégration des constructions de l'UTN au sein du paysage.

Point de Vue 3 depuis la Chapelle Sainte Elisabeth. Le site de projet est visible. Le site de projet est visible. Depuis ce point d'observation, la végétation en place participe fortement à l'intégration des bâtiments du CCAS dans le paysage. À l'inverse, l'opération résidence « Art et Vie », limitrophe à l'assiette de projet, apparaît plus perceptible malgré sa qualité architecturale, du fait de l'absence de couvert arboré significatif en son sein.

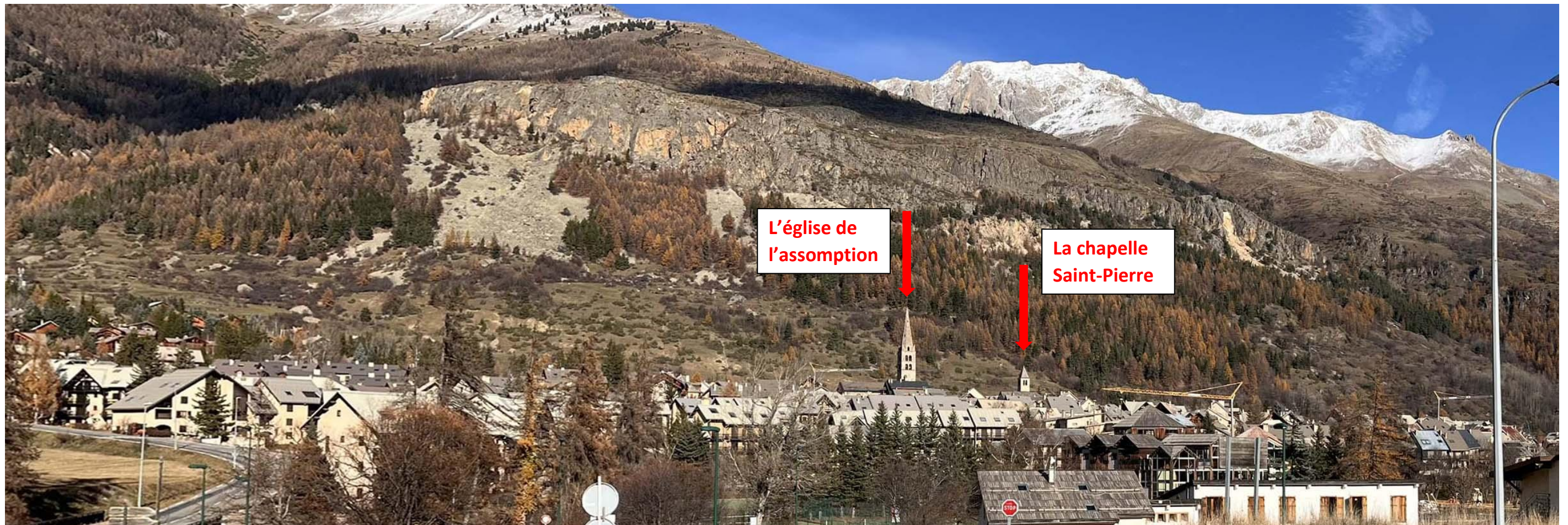


Point de Vue 4 depuis le GR50. Le site de projet est visible. Même observations que le point de vue précédent.



➤ **Patrimoine et Intégration Paysagère :**

Les principaux monuments historiques de la commune ne présentent pas de co-visibilité depuis les monuments en direction du site de l'opération. Par contre certains édifices majeurs sont visibles depuis le site de projet.



Point de Vue 5 depuis le site de l'opération. L'église de l'assomption et la chapelle Saint-Pierre

3.2. HIERARCHISATION DES ENJEUX ET PRECONISATIONS

3.2.1. ENJEUX LIES AU PAYSAGE

Thématiques	Enjeux identifiés
Préservation des structures paysagères	• Préserver les boisements en lisière de site • Maintenir et conforter la strate arborée au sein du site
Qualité des ambiances paysagères	• Favoriser et conserver l'alternance caractéristique entre boisements et espaces ouverts. • Renforcer la qualité des transitions et des limites entre milieux naturels et secteurs urbanisés.
Gestion de l'eau et sols	• Limiter l'imperméabilisation des aménagements existants et futurs. • Développer une gestion intégrée des eaux pluviales (noues, sols perméables, bassins paysagers...).

3.2.2. ENJEUX LIES A L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Thématiques	Enjeux identifiés
Renouvellement du bâti	• Remplacer un ensemble vieillissant, daté et peu performant. • S'appuyer sur les qualités existantes : volumétrie, insertion dans le respect de la végétation en place.
Insertion architecturale	• Adapter les nouvelles constructions au contexte alpin : gabarits maîtrisés, fragmentation des volumes, matériaux locaux. • Garantir une relation fine entre bâti et topographie pour éviter les ruptures.
Qualité des perceptions visuelles	• Préserver des percées visuelles vers les versants, crêtes du grand paysage • Soigner les toitures, fortement visibles depuis les points hauts et les versants.
Organisation spatiale et usages	• Recomposer une implantation bâti groupé au sein du site en privilégiant l'implantation là où la végétation est la plus présente • Apporter un soin qualitatif aux espaces d'entrée de site qui présente un fort vis à vis avec la silhouette urbaine de la commune

3.2.3. ENJEUX LIES AU RESEAU DE DISTRIBUTION

Thématiques	Enjeux identifiés
Lisibilité du réseau	• Simplifier et hiérarchiser un réseau existant peu cohérent et fortement dégradé. • Réduire la place de la voiture au strict minimum pour les déplacements au sein du site. • Valoriser la piste de ski de fond : Une opportunité pour concevoir un tracé qualitatif, pleinement intégré aux nouveaux espaces et qui valorise l'ambiance hivernale du site.

Thématiques	Enjeux identifiés
Requalification des espaces de circulation	• Améliorer le traitement des aires de stationnement (perméabilité, végétalisation)
Mobilités douces	• Renforcer et mieux reconnecter les cheminements piétons du site avec les sentiers existants aux alentours immédiat du site de projet.

3.2.4. ENJEUX VISUELS ET VUES A PRESERVER

Origine des vues	Enjeux identifiés
Depuis les points hauts	• Préserver la lisibilité de la trame arborée et limiter l'impact des toitures.- Éviter un effet de front bâti trop perceptible.
Depuis l'extérieur du site	• Privilégier une implantation groupée • Maintenir un rapport harmonieux entre bâti et végétation. • S'appuyer sur les boisements pour filtrer, mais non masquer, les constructions.
Depuis l'intérieur du site	• Conserver des échappées visuelles vers les crêtes et le grand paysage. • Organiser le bâti de manière à éviter les écrans ou les alignements trop massifs.

4. LES INTENTIONS DE PROJET

4.1. LE PAYSAGE PROJETÉ

2. UNE APPROCHE ÉCOLOGIQUE ET SENSIBLE



Préservation des boisements existants en lisière, jouant le rôle de protection contre le vent et l'érosion.

Gestion des eaux pluviales probablement par infiltration naturelle dans les prairies ou noues paysagères situées au plus proche de la Guisane.

S'insérer dans une palette végétale locale adaptée au climat alpin, assurant une continuité écologique et une intégration saisonnière du site.



3. UNE COMPOSITION OUVERTE ET PERMÉABLE - LE PAYSAGE PROJETÉ



1. On reconstruit des lanières arborées au sein du site, s'appuyant sur les continuités végétales existantes.

2. Les espaces libres (prairies, clairières, bosquets) s'intercalent entre les bâtiments, créant une respiration paysagère et favorisant la continuité écologique.

L'armature de projet en peigne, qui ouvre les vues vers la vallée, les versants et le centre-bourg de Le Mûnetier.



4.2. LE PLAN MASSE



Plan masse projet - Flux

5. CONCLUSION

Le diagnostic a mis en lumière la position stratégique du site, situé au cœur de la Vallée de la Guisane et constituant une charnière entre le centre ancien compact et la zone touristique du front de neige. Le site s'inscrit sur une légère terrasse en pied de pente, caractérisée par une forte présence des milieux naturels structurants, notamment le torrent de la Guisane et le torrent du Grand Tabuc, ainsi que d'importants boisements majoritairement composés de mélèzes.

L'analyse a confirmé la nécessité d'une intervention majeure, l'ancien centre de vacances CCAS (construit en 1955) étant vétuste, peu performant et destiné à être démolé-reconstruit. Néanmoins, l'insertion paysagère des constructions existantes était acceptable, notamment grâce à la volumétrie modeste et à leur implantation qui respectait la strate arborée en place. Le nouveau projet devait impérativement s'aligner sur des contraintes réglementaires strictes de l'OAP.

Principes directeurs et enjeux pour le projet :

La hiérarchisation des enjeux paysagers établit un cadre clair pour l'aménagement futur :

1. **Intégration Paysagère et Végétale** : L'enjeu fondamental est de maintenir et de conforter la strate arborée (notamment les boisements en lisière) et de **favoriser l'alternance caractéristique entre boisements et espaces ouverts (prairies)**. Il est primordial de s'appuyer sur la végétation pour filtrer, sans masquer, les nouvelles constructions.
2. **Implantation et Volumétrie du Bâti** : Le projet doit garantir une insertion architecturale soignée en adaptant les constructions au contexte alpin (gabarits maîtrisés, fragmentation des volumes) et en privilégiant une **implantation groupée** là où la végétation est la plus présente. Un soin particulier doit être apporté aux **toitures**, car elles sont fortement visibles depuis les points hauts et les versants.
3. **Gestion des Espaces et Mobilités** : Il est nécessaire de simplifier et de hiérarchiser le réseau de distribution interne du site, qui est actuellement dégradé et peu cohérent, et de **réduire la place de la voiture** au strict minimum au sein du site. La gestion de l'eau et des sols doit être exemplaire, en limitant l'imperméabilisation et en développant des solutions intégrées (sols perméables, noues).
4. **Vues et Percées Visuelles** : Le projet doit absolument conserver les échappées visuelles vers les crêtes et le grand paysage depuis l'intérieur du site, et éviter la création d'écrans ou d'alignements trop massifs. De plus, les espaces d'entrée du site, qui présentent un fort vis-à-vis avec la silhouette urbaine de la commune, doivent faire l'objet d'un soin qualitatif.

En conclusion, le succès de ce volet paysager repose sur la capacité du projet à transformer un centre de vacances obsolète en un complexe hôtelier et touristique de qualité, tout en **respectant et en valorisant la matrice naturelle existante** (boisements, topographie douce et cours d'eau). En privilégiant l'implantation groupée et une intégration fine au couvert arboré, le futur aménagement doit pouvoir se fondre dans le paysage de la Guisane des villages, offrant une transition douce entre l'urbanité et la haute montagne.