



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
OAP sectorielle inscrite dans le règlement du PLU
OAP des Boisses - PLU approuvé le 30 septembre 2019

modification n°1 du 08/08/2023

Qu'est-ce-qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, le patrimoine.

Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs du territoire. Les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Ces dernières devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans les OAP mais également se conformer au règlement graphique et écrit du PLU. Ainsi les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire.

Il existe deux types d'OAP :

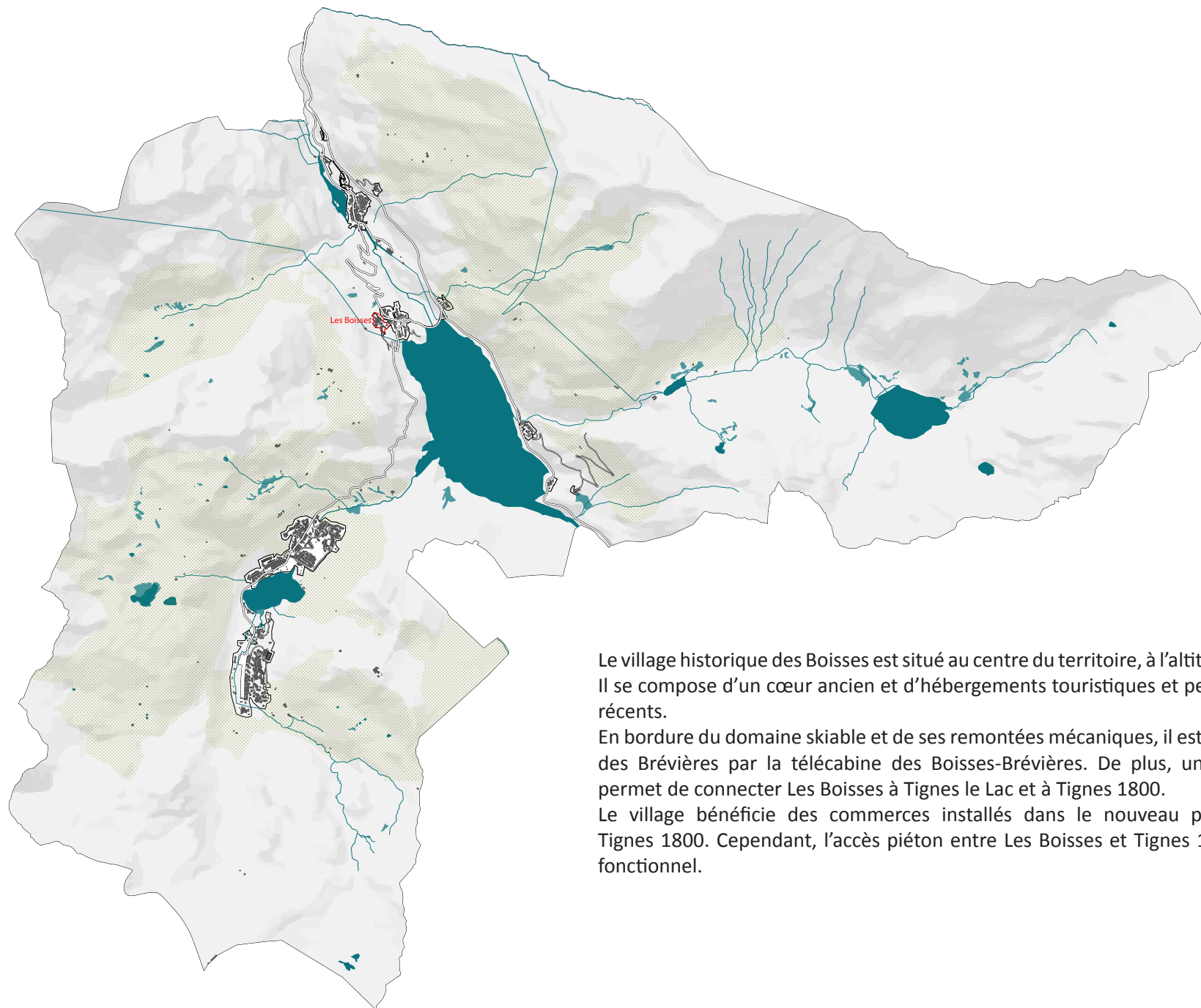
- Les OAP thématiques, qui fixent les intentions en matière de développement touristique, de développement architectural et de maîtrise énergétique, de transport...
Il s'agit de reprendre les objectifs affichés dans le PADD en les explicitant davantage et leur conférer un caractère opposable en termes de compatibilité avec les projets;
- Des OAP de secteurs, qui traduisent sur les secteurs de projet, les principes d'aménagement et de programmation définis par la commune (organisation spatiale, voies à créer, coeur d'ilôts vert, principaux espaces constructibles...).

Ces OAP sont présentées sous forme de fiche.

Sommaire

I. Contexte	2
II. Objectifs	4
III. Enjeux et problématiques.....	5
IV. Orientations.....	6
V. Schéma de synthèse opposable.....	15

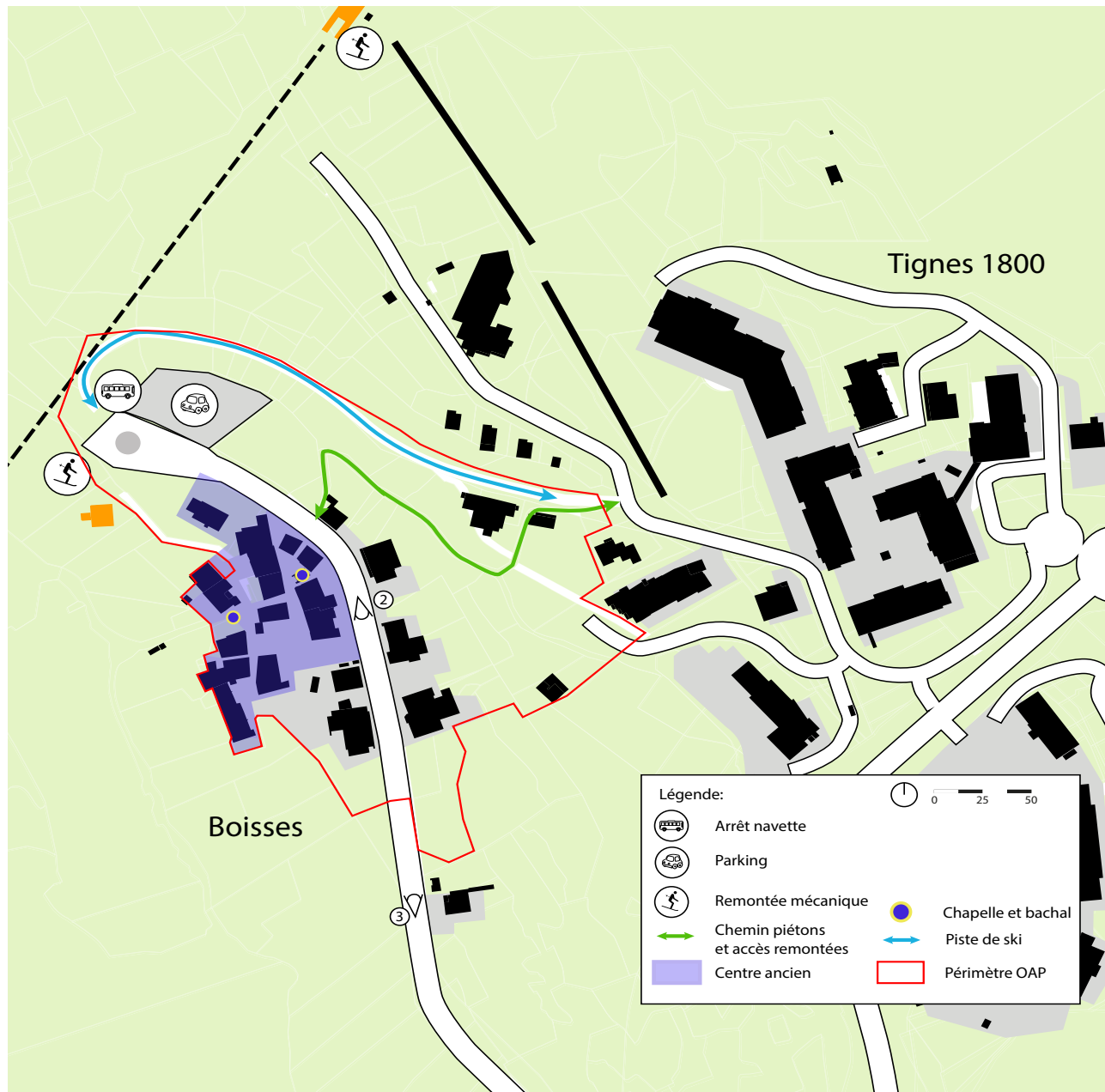
I. contexte de l'OAP des Boisses



Le village historique des Boisses est situé au centre du territoire, à l'altitude de 1850m. Il se compose d'un cœur ancien et d'hébergements touristiques et permanents plus récents.

En bordure du domaine skiable et de ses remontées mécaniques, il est relié au village des Brévières par la télécabine des Boisses-Brévières. De plus, un arrêt navette permet de connecter Les Boisses à Tignes le Lac et à Tignes 1800.

Le village bénéficie des commerces installés dans le nouveau pôle urbain de Tignes 1800. Cependant, l'accès piéton entre Les Boisses et Tignes 1800 reste peu fonctionnel.



Vue sur les Boisses depuis le Chevril à l'Est de l'Isère



Centre des Boisses



Vue depuis l'entrée des Boisses

II. Objectifs

Le développement de la zone des Boisses devra respecter les objectifs suivants décrits dans le PADD :

1. Préparer un nouvel élan pour Tignes à l'horizon 2050

- Améliorer l'organisation de Tignes pour une fonction urbaine et touristique dynamique avec un service d'excellence
- Organiser les transports en commun, les liaisons douces et la gestion du stationnement pour un espace public apaisé
- Réaménager des espaces publics structurants d'une manière fonctionnelle dans un paysage urbain renouvelé

2. Conforter le développement touristique de la commune

- Développer l'offre d'hébergements touristiques durablement marchands, en réhabilitant des lits existants et en créant de nouveaux hébergements
- Conforter l'offre touristique à destination des publics cibles
- Améliorer les services destinés aux familles

3. Préserver le patrimoine naturel et humain de Tignes

- Favoriser la réhabilitation des villages patrimoniaux et des centres anciens tout en respectant leur qualité architecturale
- Prendre en compte dans l'aménagement de la commune la préservation et la mise en valeur du grand paysage
- Préserver l'intégrité des espaces de biodiversité et le maintien de la trame verte et bleue

4. Une dynamique économique et démographique qui privilégie la restructuration des pôles urbains existants

- La construction des nouveaux lits touristiques s'effectuera essentiellement en restructurant et densifiant des pôles urbains existants
- Limiter l'extension de la tache urbaine

III. Enjeux et problématiques

1. Un village et une identité à mettre en valeur

Le développement des Boisses s'est réalisé ces dernières années au Nord vers l'entrée du domaine skiable et au Sud le long de la route. L'enjeu premier est de mettre en valeur le village historique et lui donner un rôle dans la vie touristique du secteur. L'axe routier central du village n'est pas qualitatif et son réaménagement participera à la revitalisation des Boisses.

2. Connexions entre les Boisses et Tignes 1800

L'aménagement des Boisses s'envisage en direction de Tignes 1800, par l'extension du tissu urbain nécessitant des connexions structurées pour que les deux entités communiquent et fonctionnent ensemble.

Le deuxième enjeu concerne donc ces connexions à réaliser par un maillage de cheminements piétons, skieurs et liaisons cablées.

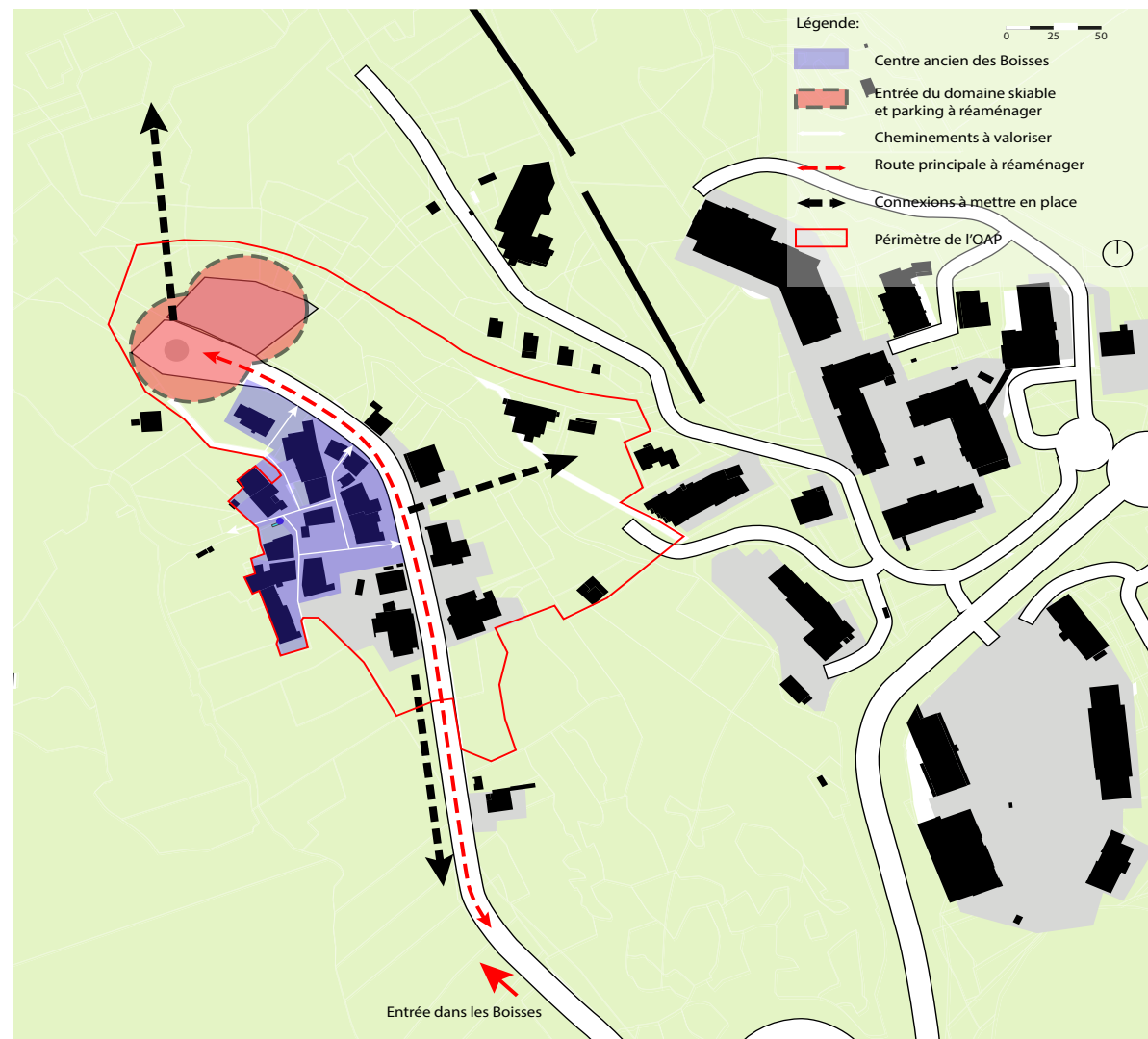
3. Fonctionnement du quartier des Boisses

Plusieurs enjeux sont ressortis de la phase de concertation concernant des sujets de la vie quotidienne :

- Le stationnement, insuffisant pour les habitants du village;
- La faible fréquence des transports en commun vers les autres quartiers ;
- L'absence de visibilité de la signalétique du domaine skiable et des points d'intérêt des Boisses ;
- La dangerosité de la rue principale.

4. Structuration de l'entrée dans le domaine skiable depuis les Boisses

L'entrée du domaine skiable depuis les Boisses n'est ni visible, ni fonctionnelle, ni valorisée.



IV. Orientations

1 Mettre en valeur le centre ancien par un aménagement global

- Réaménagement de la place centrale permettant de créer un lieu de rencontre et de convivialité

La place du Dôme est un espace ouvert et entouré de constructions, possédant plutôt les caractéristiques d'un large cheminement que d'une place.

En règle générale, un village possède un espace public où les habitants se retrouvent. Cet espace représente le cœur du tissu urbain, le structure et lui donne son identité.

Le réaménagement de cette place donnera au village un véritable centre et permettra de valoriser l'ensemble de l'entité urbaine et de son patrimoine.

- Réaménagement des cheminements piétons internes et de la signalétique vers les promenades alentours

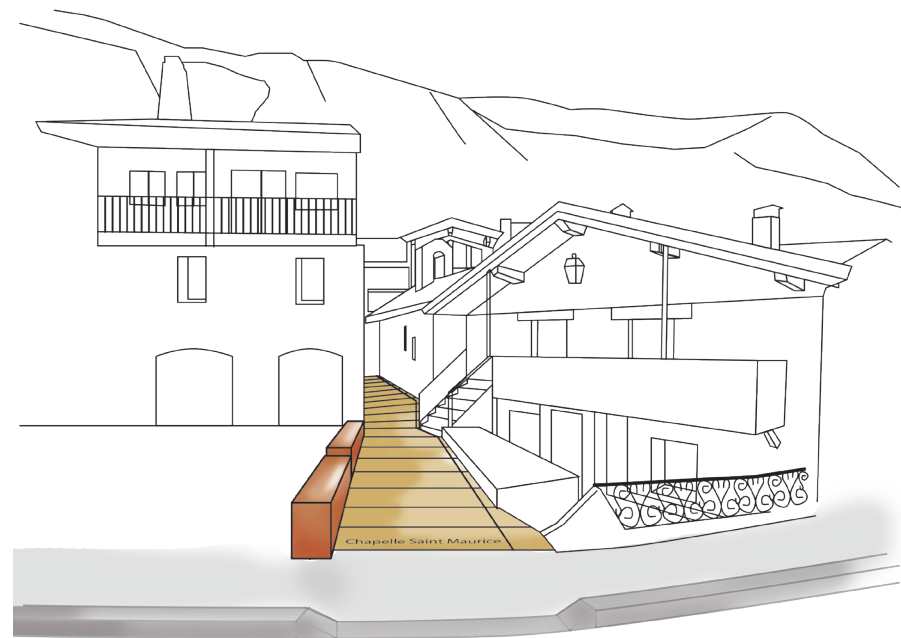
Dans la continuité du réaménagement de la place du Dôme, les accès piétons au centre du village permettront de compléter la mise en valeur du centre ancien et le maillage piéton des Boisses. L'amélioration des cheminements piétons permettra de connecter les départs de randonnée à la rue principale ainsi qu'à l'ensemble de la trame urbaine du centre ancien.

- Réaménagement sécurisé de la rue principale ;

La rue principale des Boisses était à l'origine une route départementale (RD87) et en possède les caractéristiques, ce qui entraîne une certaine dangerosité pour les habitants. Le réaménagement devra donc mettre en place des cheminements piétons qualitatifs et l'installation de systèmes de ralentisseurs.



Croquis indicatif du réaménagement de la place du Dôme



Croquis indicatif du réaménagement du cheminement entre la RD87 et la chapelle



Zoom sur le réaménagement du centre ancien des Boisses

2 Connecter les Boisses et Tignes 1800

- Création de liaisons douces entre les Boisses et Tignes 1800

Maintenir et améliorer la connexion entre ces deux entités est un enjeu important du PLU et de cette OAP du fait de la présence de commerces et de services à Tignes 1800.

Pour permettre le maintien de cette connexion, le cheminement piéton qui relie aujourd'hui Les Boisses à Tignes 1800 devra être conservé au sein de l'extension du tissu urbain des Boisses et praticable à l'année.

De plus, une liaison mécanique devra être créée afin d'assurer le lien entre les deux entités durant la saison hivernale, ainsi que deux cheminements doux qui permettront de rejoindre Tignes 1800 depuis les Boisses.

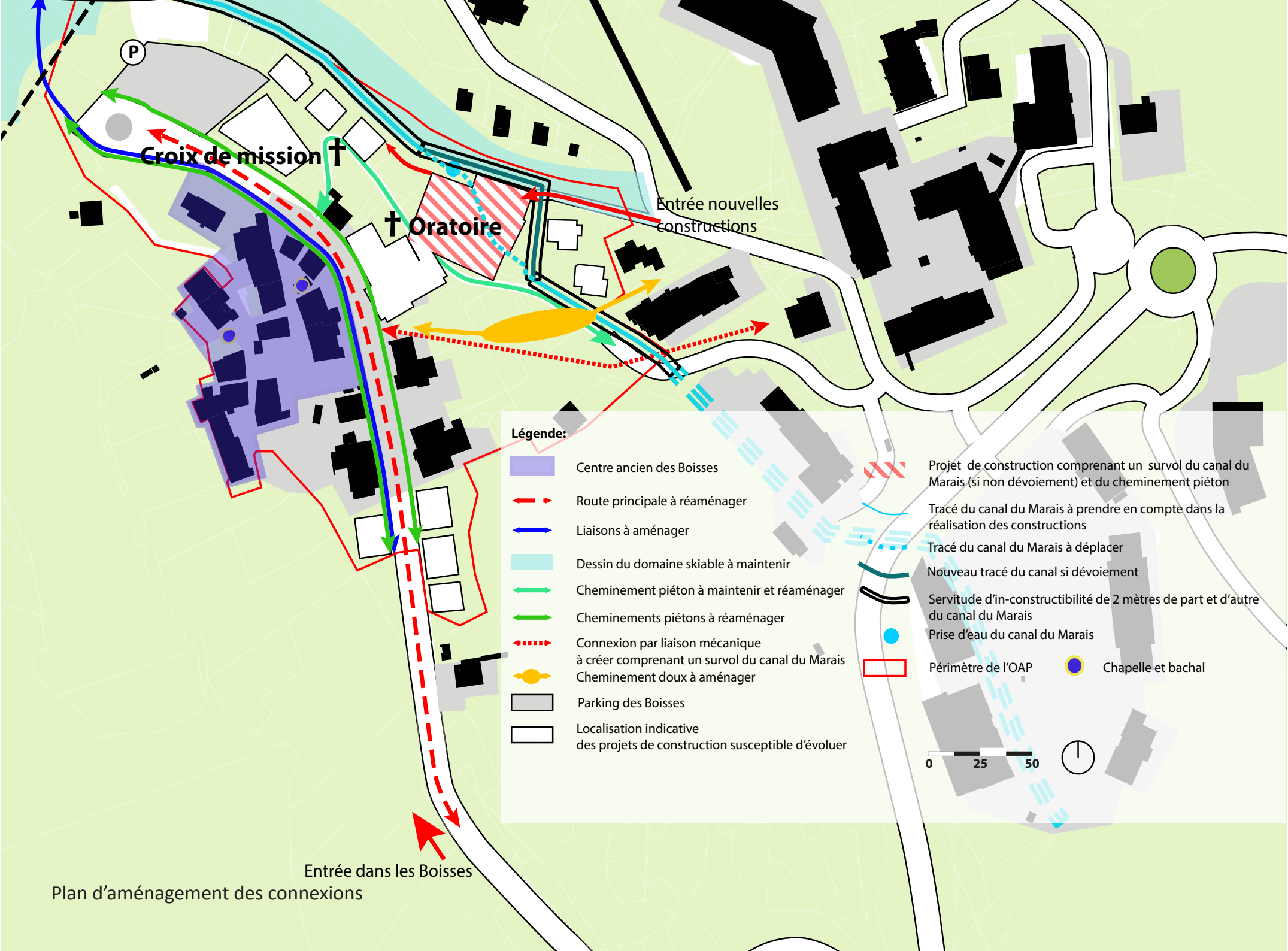
- Développer le tissu urbain des Boisses tout en prenant en compte le contexte et le paysage

Afin d'avoir une trame urbaine de qualité et permettre aux habitants et visiteurs une bonne lisibilité de cet espace, l'extension des Boisses doit respecter le tissu urbain existant et s'intégrer au contexte et au paysage.

Afin de ne pas modifier les débits d'eau dérivés du canal des Marais dans la prise d'eau EDF, une servitude d'inconstructibilité s'applique sur une bordure de 2 mètres de part et d'autre dudit canal.

Ensuite, deux scénarios sont envisagés afin de ne pas impacter les débits du canal du Marais :

- 1) Un survol de la construction et du cheminement piéton au droit du canal ;
- 2) Un dévoiement du canal du Marais.



Plan d'aménagement des connexions



















Croix de mission †

† Oratoire

Entrée nouvelles constructions

Entrée dans les Boisses

Légende:

-  Centre ancien des Boisses
-  Route principale à réaménager
-  Liaisons à aménager
-  Dessin du domaine skiable à maintenir
-  Cheminement piéton à maintenir et réaménager
-  Cheminements piétons à réaménager
-  Connexion par liaison mécanique à créer comprenant un survol du canal du Marais
-  Cheminement doux à aménager
-  Parking des Boisses
-  Localisation indicative des projets de construction susceptible d'évoluer
-  Projet de construction comprenant un survol du canal du Marais (si non dévoiement) et du cheminement piéton
-  Tracé du canal du Marais à prendre en compte dans la réalisation des constructions
-  Tracé du canal du Marais à déplacer
-  Nouveau tracé du canal si dévoiement
-  Servitude d'in-constructibilité de 2 mètres de part et d'autre du canal du Marais
-  Prise d'eau du canal du Marais
-  Périmètre de l'OAP
-  Chapelle et bachal

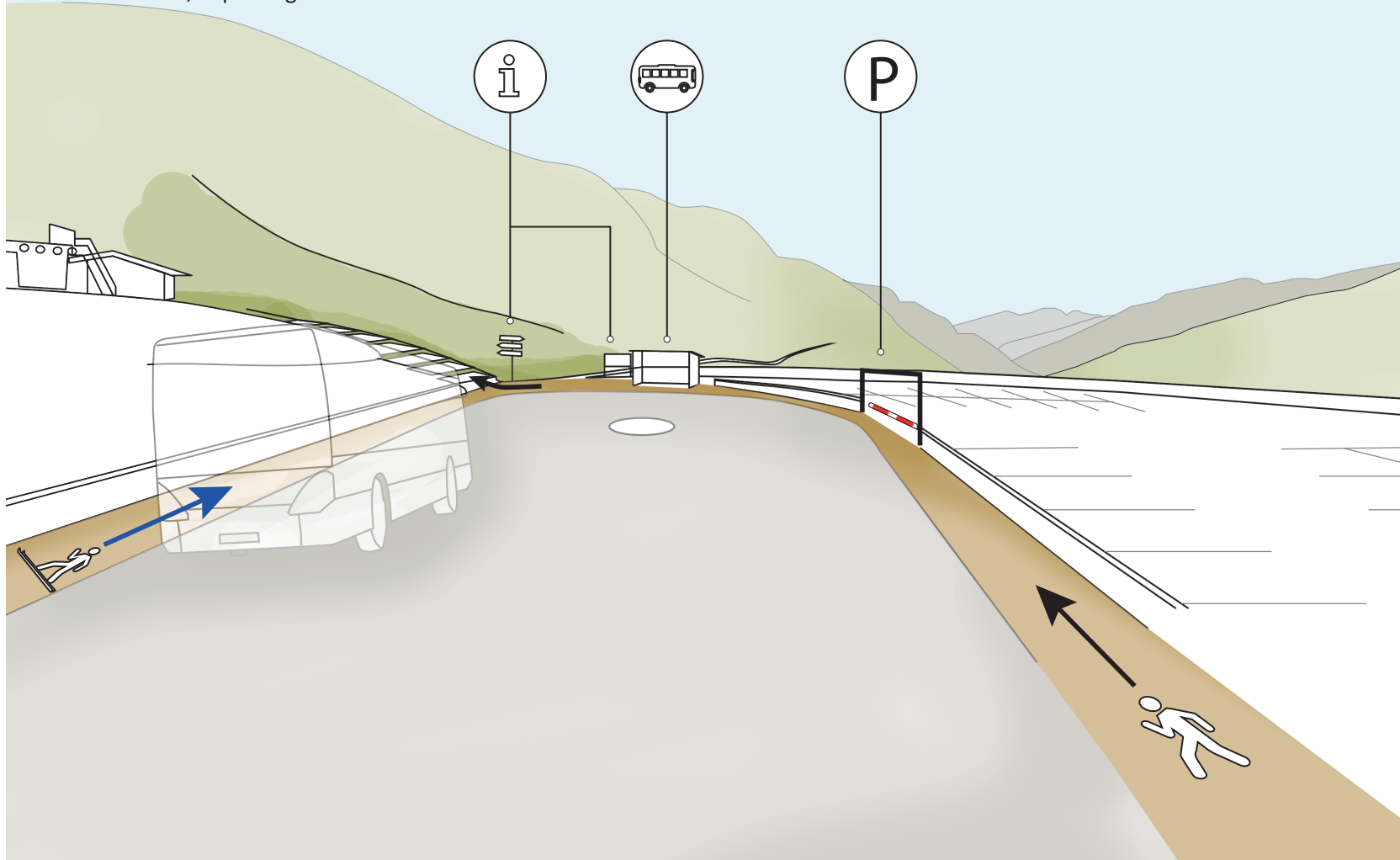


3 Aménager l'entrée du domaine skiable

- Réaménagement de l'arrêt de bus et de son retournement ;
- Aménagement d'une entrée structurée avec une signalétique adaptée.

L'arrêt navette des Boisses est un élément important pour la connexion de ce quartier au reste de Tignes et participe au dynamisme des hébergements. Cependant, l'aménagement de la zone du parking, de l'arrêt navette et de l'entrée du domaine skiable présente des problèmes esthétiques, de fonctionnement et d'accessibilité.

Le nouvel aménagement de cet espace devra donc prendre en considération les flux navettes et voitures qui impactent le site mais aussi les déplacements skieurs et piétons entre l'arrêt navette, le parking et le centre des Boisses.



Croquis indicatif du réaménagement de l'entrée du domaine skiable et du parking

4 Améliorer le stationnement sur la zone et l'accès vers le reste de la station

- Réserver le parking de manière adaptée aux habitants et à la clientèle des Boisses

Le parking est aujourd'hui utilisé comme un parking relais permettant de stationner gratuitement.

Le diagnostic et la phase de concertation du PLU ont montré que le besoin de stationnements est important aux Boisses, les habitants et la clientèle des hébergements touristiques ne pouvant pas toujours accéder au parking surchargé.

Le développement du nombre de lits touristiques dans la zone va continuer à accentuer ce phénomène, c'est pourquoi toute nouvelle construction devra se doter d'un parking souterrain.

Les résidents des Boisses auront un accès privilégié au parking grâce à un système de pass.

- Mise en place d'une liaison mécanique entre Les Brévières et Tignes 1800 et de transports en commun entre Les Boisses et Tignes le Lac à l'année

Le développement des liaisons de transports en commun est essentiel à la diminution des déplacements individuels sur le territoire. Il est donc nécessaire d'accroître la fréquence des navettes entre Tignes le Lac et Les Boisses toute l'année.

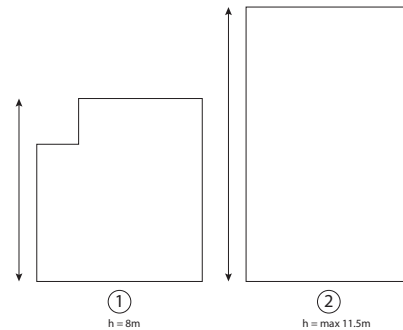
L'amélioration de la desserte des Boisses pourra être effectuée grâce à la mise en place d'une liaison mécanique vers Tignes 1800, desservi par des liaisons navettes à plus haute densité.

5 Proposer une extension du village des Boisses de manière fonctionnelle et adaptée au contexte et au paysage.

- Importance de la qualité paysagère du site

Les constructions devront respecter des épannelages adaptés aux sites :

- En entrée de village : un épannelage progressif du sud au nord permettant de ne pas avoir un front bâti trop massif;
- Dans le centre de village : des hauteurs alignées sur celles des constructions alentours;
- En contre-bas du village : des constructions basses afin de ne pas créer un front bâti fermé le long du domaine skiable.



Coupe indicative d'épannelage progressif en entrée des Boisses

- Importance de l'intégration des projets au contexte urbain

Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives : Les constructions doivent respecter la bande de recul tracée sur le document graphique ci-après. En l'absence d'indication sur les plans, elles peuvent s'implanter librement.

- L'OAP prévoit la préservation des boisements au sud du périmètre présentant un intérêt écologique.

Programmes bâtis des hébergements touristiques (1, 2 & 3)

Environ 8570 m² de surface de plancher avec un nombre de lits estimé selon un ratio de 1 lits pour 20 m² = 428 lits touristiques et 42 lits saisonniers.

Programme 1 & 2 : 7800 m² de surface de plancher;

Programme 3 : Environ 770 m² de surface de plancher.

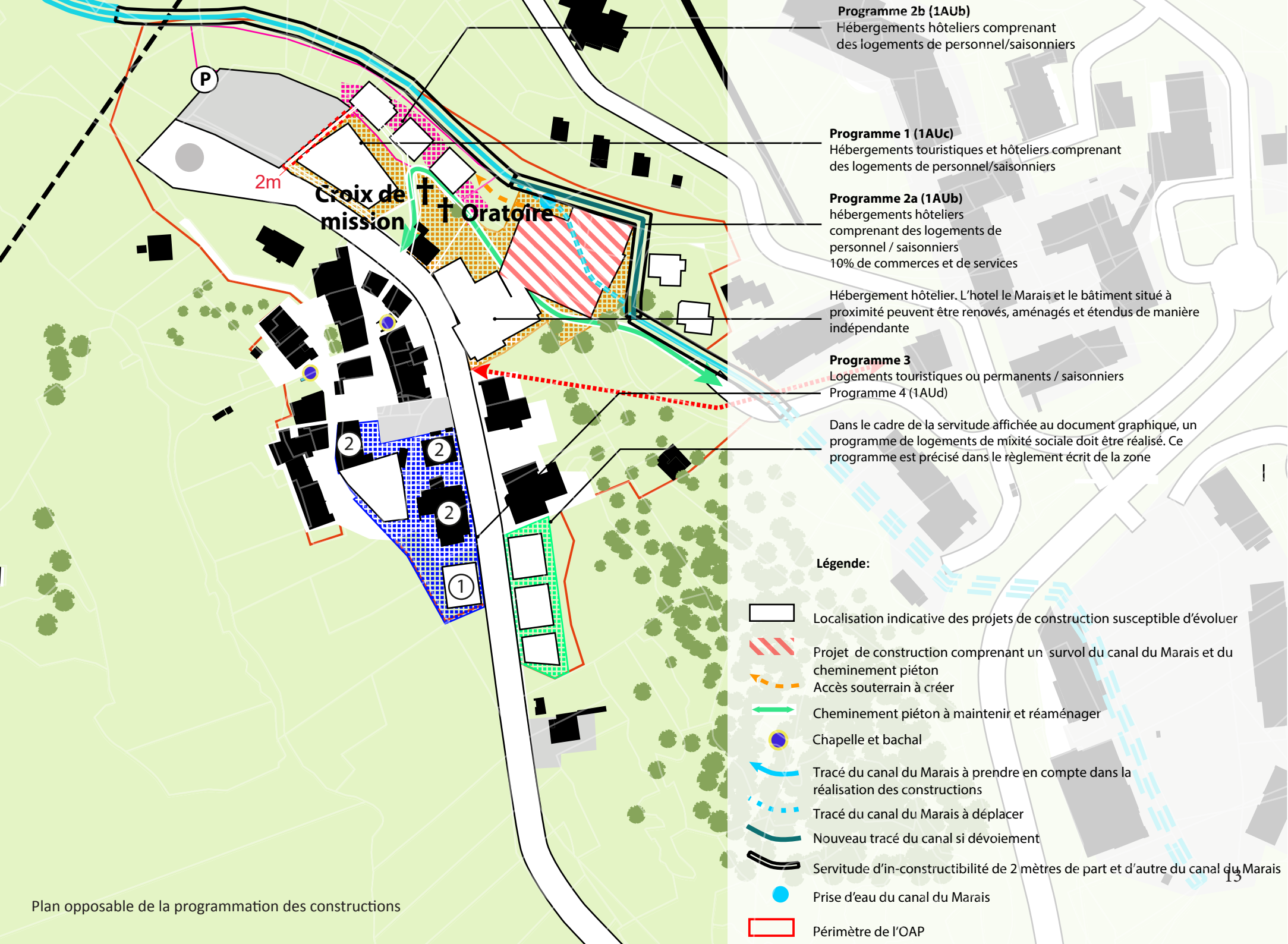
Programme bâti de mixité sociale (4)

La zone de programme n°4 est concernée par un secteur de mixité sociale conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUb, 1AUc, 1AUd est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que décrite dans

12 l'OAP. La mise en œuvre de ces opérations s'effectuera sous le contrôle de la commune (conventionnement loi Montagne ou par tout autre moyen).



Programme 2b (1AUb)
Hébergements hôteliers comprenant des logements de personnel/saisonniers

Programme 1 (1AUc)
Hébergements touristiques et hôteliers comprenant des logements de personnel/saisonniers

Programme 2a (1AUb)
hébergements hôteliers comprenant des logements de personnel / saisonniers
10% de commerces et de services

Hébergement hôtelier. L'hôtel le Marais et le bâtiment situé à proximité peuvent être renouvés, aménagés et étendus de manière indépendante

Programme 3
Logements touristiques ou permanents / saisonniers
Programme 4 (1AUd)

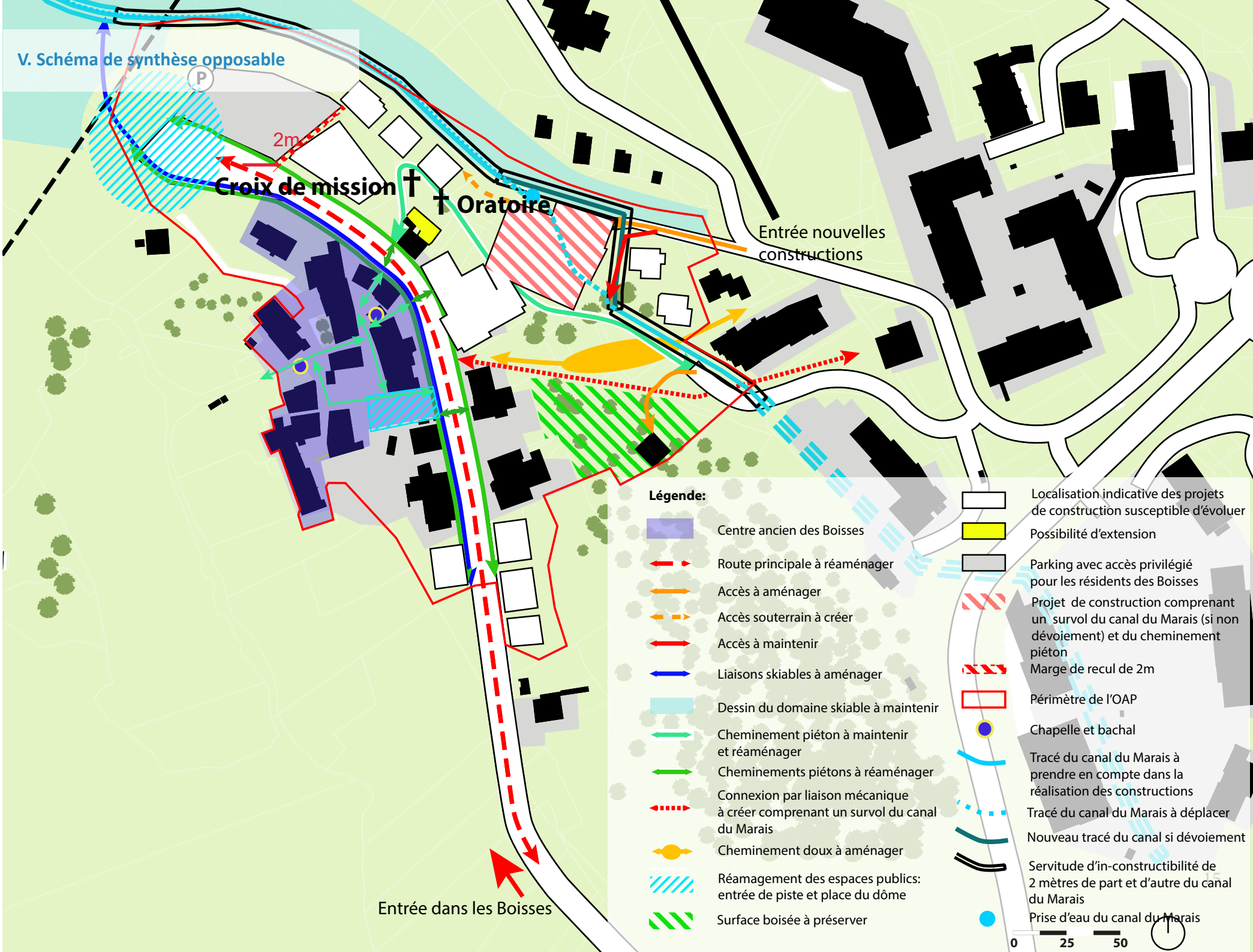
Dans le cadre de la servitude affichée au document graphique, un programme de logements de mixité sociale doit être réalisé. Ce programme est précisé dans le règlement écrit de la zone

Légende:

- Localisation indicative des projets de construction susceptible d'évoluer
- Projet de construction comprenant un survol du canal du Marais et du cheminement piéton
- Accès souterrain à créer
- Cheminement piéton à maintenir et réaménager
- Chapelle et bachal
- Tracé du canal du Marais à prendre en compte dans la réalisation des constructions
- Tracé du canal du Marais à déplacer
- Nouveau tracé du canal si dévoiement
- Servitude d'in-constructibilité de 2 mètres de part et d'autre du canal du Marais
- Prise d'eau du canal du Marais
- Périmètre de l'OAP

Plan opposable de la programmation des constructions

V. Schéma de synthèse opposable




























Croix de mission

Oratoire

Entrée nouvelles constructions

Entrée dans les Boisses

Légende:

-  Centre ancien des Boisses
-  Route principale à réaménager
-  Accès à aménager
-  Accès souterrain à créer
-  Accès à maintenir
-  Liaisons skiabiles à aménager
-  Dessin du domaine skiable à maintenir
-  Cheminement piéton à maintenir et réaménager
-  Cheminements piétons à réaménager
-  Connexion par liaison mécanique à créer comprenant un survol du canal du Marais
-  Cheminement doux à aménager
-  Réaménagement des espaces publics: entrée de piste et place du dôme
-  Surface boisée à préserver
-  Localisation indicative des projets de construction susceptible d'évoluer
-  Possibilité d'extension
-  Parking avec accès privilégié pour les résidents des Boisses
-  Projet de construction comprenant un survol du canal du Marais (si non dévoiement) et du cheminement piéton
-  Marge de recul de 2m
-  Périmètre de l'OAP
-  Chapelle et bachal
-  Tracé du canal du Marais à prendre en compte dans la réalisation des constructions
-  Tracé du canal du Marais à déplacer
-  Nouveau tracé du canal si dévoiement
-  Servitude d'in-constructibilité de 2 mètres de part et d'autre du canal du Marais
-  Prise d'eau du canal du Marais

