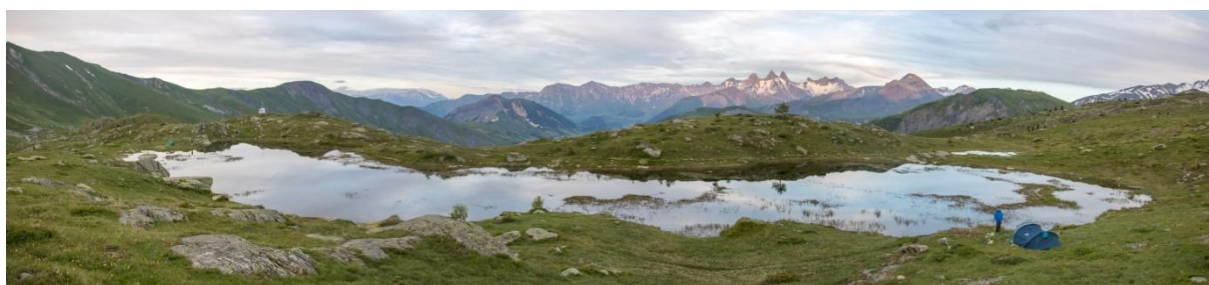


# Plan Local d'Urbanisme



**Saint-Sorlin d'Arves**  
*Département de la Savoie*

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 26 février 2020



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »*

### **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »*

Les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sorlin d'Arves comporte 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

OAP n°1 – Le Mollard .....	5
OAP n°2 - L'Eglise Sud.....	8
OAP n°3 - L'Eglise centre .....	11
OAP n°4 - L'Eglise Nord.....	14
OAP n°5 – Cluny amont.....	17
OAP n°6 – Cluny aval.....	19

### Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation

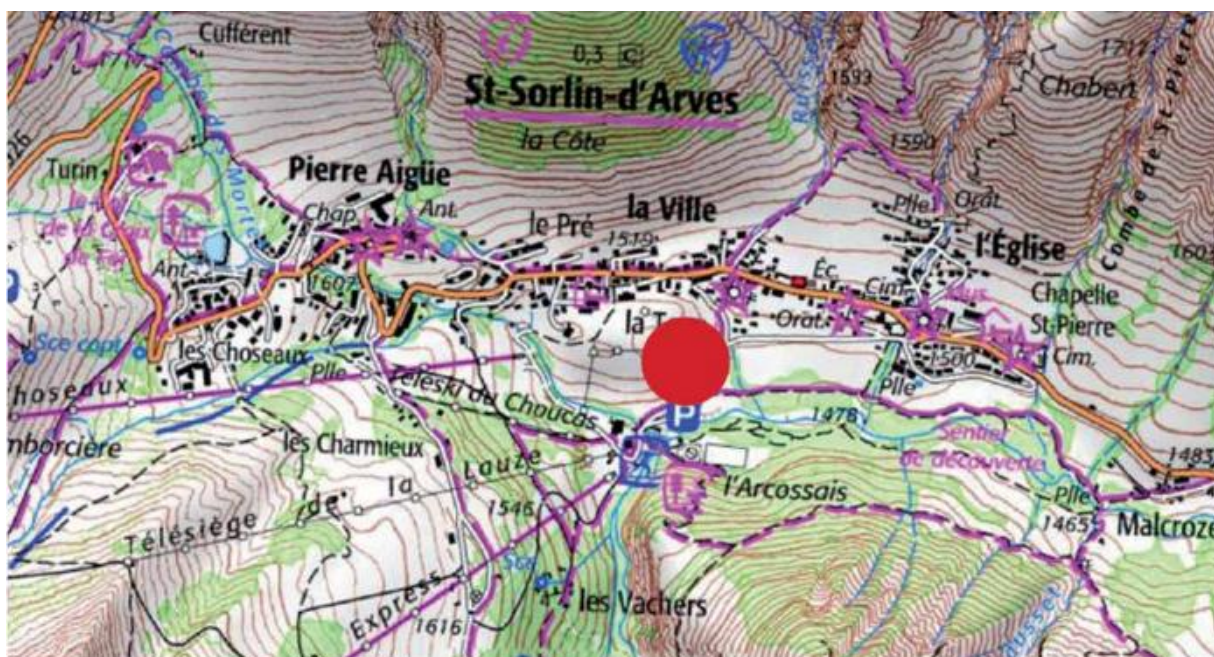
OAP	Vocation	Surface (m²)		Densité moyenne projetée (lgt/ha)	Capacité approximative	Règlement applicable
		Totale	Actuellement non bâtie			
<b>N°1 "Le Mollard"</b>	Touristique	72 212 m²		--	1 500 lits touristiques	AUms
<b>N°2 "Eglise Sud"</b>	Mixte	4 282 m²	3 384 m²	30 lgts/ha	10 logements	AUb
<b>N°3 "Eglise Centre"</b>	Mixte	4 187 m²	3 044 m²	30 lgts/ha	9 logements	AUb
<b>N°4 "Eglise Nord"</b>	Mixte	5 064 m²	2 106 m²	30 lgts/ha	6 logements	AUb
<b>N°5 "Cluny amont"</b>	Mixte	1 626 m²		40 lgts/ha	7 logements	Ua
<b>N°6 "Cluny aval"</b>	Mixte	2 360 m²		40 lgts/ha	9 logements	Ua



## OAP n°1 – Le Mollard

### ➔ Localisation

L'UTN est localisée au cœur de la commune de Saint Sorlin d'Arves, sur la zone du Mollard (●).  
La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont seulement 1,5 est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Le règlement applicable est celui de la zone AUms.



## ➔ Nature

L'UTN comprend des hébergements touristiques ainsi que des équipements de services et commerces.

Afin de renforcer l'attractivité de la station-village, le secteur a vocation à accueillir des établissements à destination de 'commerces et activité de services' et 'hébergement hôtelier et touristique'.

## ➔ Capacité globale d'accueil et d'équipement

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Il est ainsi prévu la création de **23 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, répartis en :

- **20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la création d'environ 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),**
- **2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la création de commerces et services,**
- **1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les espaces publics.**

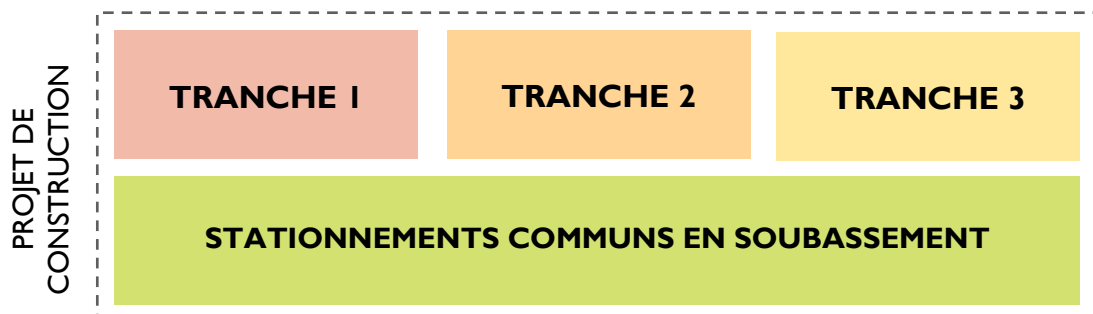
Le projet doit également prévoir la construction de stationnements en sous-sols d'une capacité de 200 places pour véhicules légers (soit environ 3 000m<sup>2</sup>).

Le projet devra impérativement intégrer la réalisation de logements pour les travailleurs notamment les employés saisonniers pour une surface de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher (ratio d'environ 15m<sup>2</sup> par lit).

## ➔ Principe de programmation

Afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du projet, de garantir la qualité tant urbaine qu'architecturale du projet, et en raison des contraintes techniques de remodelage de la butte du Mollard ainsi que de la création de stationnement en souterrain, l'opération :

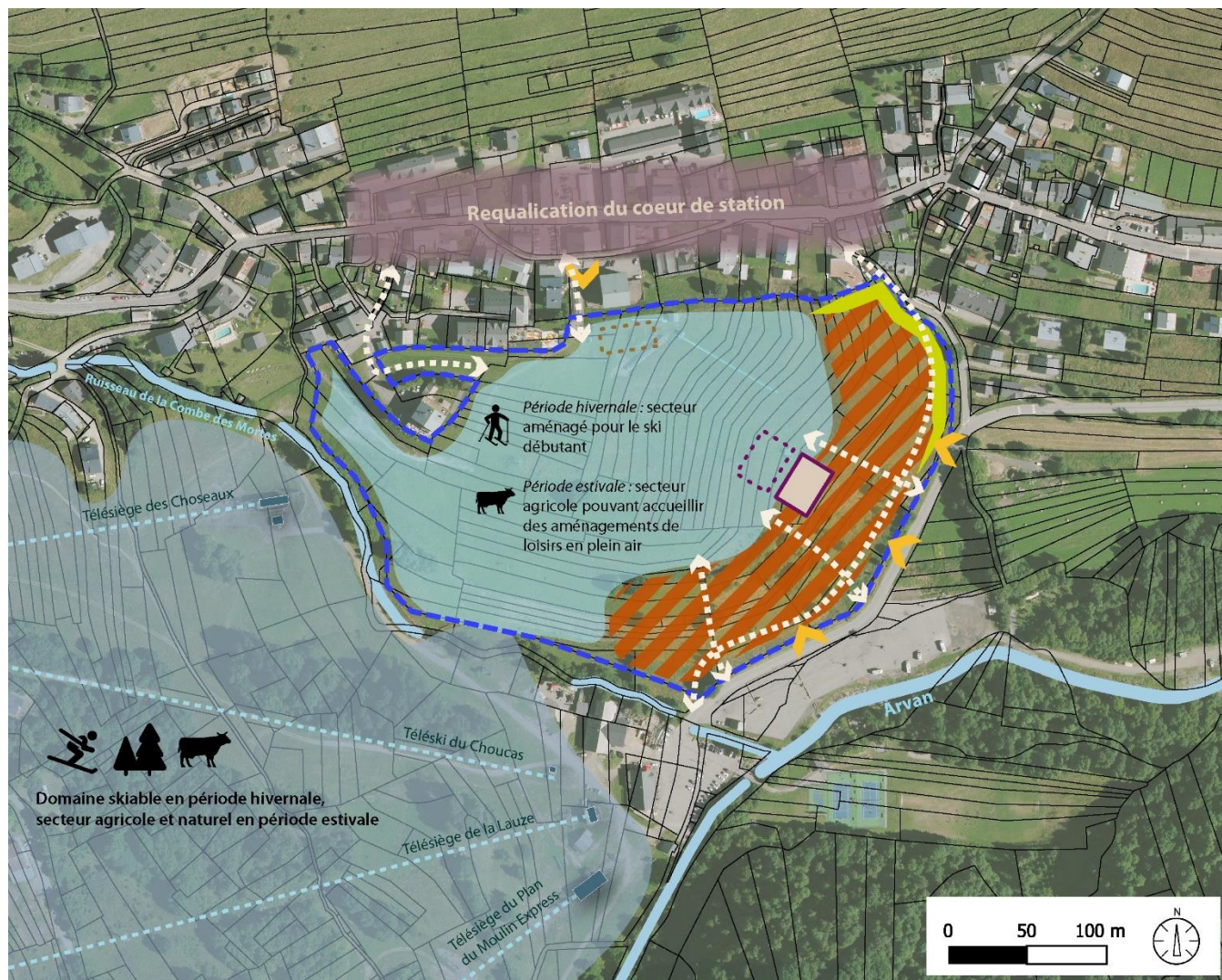
- Pourra se réaliser en trois tranches maximum en élévation avec des stationnements communs à créer en soubassement :











- Devra débuter par la réalisation d'une première tranche structurante au nord-est de la zone assurant la continuité urbaine avec le centre village (sur carte ci-après); représentant au minimum 50 % de la surface autorisée.
- Les zones terrassées devront être revégétalisées.



## ➔ Principe d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur urbanisable
-  Première tranche structurante de réalisation
-  Espace public couvert multi-usages d'animation
-  Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
-  Service d'accueil en bordure du domaine skiable
-  Liaisons piétonnes et accès ski
-  Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

## Condition d'ouverture à l'urbanisation

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

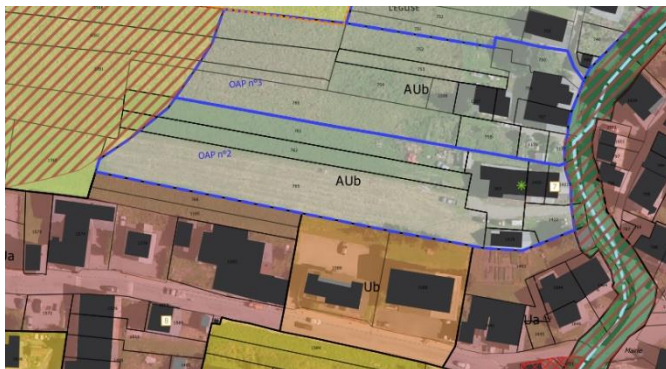
## OAP n° 2 - L'Eglise Sud

### ➔ Le site

Le périmètre, d'une superficie de 4 282m<sup>2</sup> est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 3 384 m<sup>2</sup>.



### ➔ Règlement applicable



Extrait de zonage

Le règlement applicable est celui de la zone Aub.

Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.

### ➔ Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.



## ➔ Prescriptions d'aménagement

<b>Constructions existantes</b>	Les constructions existantes pourront être maintenues et évoluer (extension, changement de destination, aménagements, etc.) dans le respect des règles de la zone AUb ou être démolies (sauf la ferme patrimoniale repérée) pour mobiliser leur foncier à l'aménagement global du secteur.
<b>Densité moyenne</b>	Environ 30 logements à l'hectare (soit <b>environ 10 logements</b> sur le secteur)
<b>Qualité paysagère</b>	<p>Pour limiter l'homogénéité des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des volumétries variées devront être privilégiées,</li><li>- Le sens du faitage sera soit perpendiculaire soit parallèle à la ligne de plus grande pente,</li></ul> <p>Les constructions présenteront des volumes simples et massifs se rapprochant des bâtis traditionnels du village.</p>
<b>Accès</b>	L'ensemble des constructions du secteur seront desservies par une voirie unique débouchant sur le Chemin de l'Eglise.


## Condition d'ouverture à l'urbanisation


Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.


## ➔ Schéma d'aménagement




 Périmètre de l'OAP

 Principe d'accès unique desservant l'ensemble du périmètre

 Secteur à urbaniser, dans le respect de la densité minimale prescrite dans l'OAP, sous forme d'habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif de type « grande ferme savoyarde »

 Bâti existant pouvant être maintenu, pouvant évoluer ou être démoli

 Ferme typique, identifiée au titre de l'article L153.19, devant être protégée

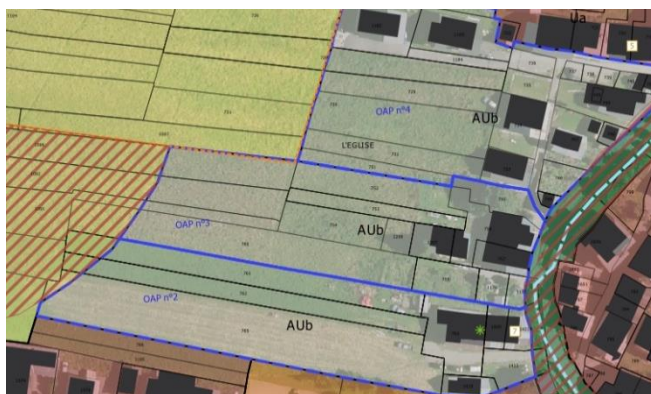
## OAP n° 3 - L'Eglise centre

### ➔ Le site

Le périmètre, d'une superficie de 4 187m<sup>2</sup> est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouvertures vers l'arrière du secteur.

Le reste du périmètre est occupé par des prairies. La superficie non bâtie de ce secteur représente 3 044m<sup>2</sup>.

### ➔ Règlement applicable



Le règlement applicable est celui de la zone AUB.

*Extrait de zonage*

### ➔ Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.



## ➔ Prescriptions d'aménagement

<b>Constructions existantes</b>	Les constructions existantes pourront être maintenues et évoluer (extension, changement de destination, aménagements, etc.) dans le respect des règles de la zone AUb ou être démolies pour mobiliser leur foncier à l'aménagement global du secteur.
<b>Densité moyenne</b>	Environ 30 logements à l'hectare (soit <b>environ 9 logements</b> sur le secteur)
<b>Qualité paysagère</b>	<p>Pour limiter l'homogénéité des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des volumétries variées devront être privilégiées,</li><li>- Le sens du faitage sera soit perpendiculaire soit parallèle à la ligne de plus grande pente,</li></ul> <p>Les constructions présenteront des volumes simples et massifs se rapprochant des bâtis traditionnels du village.</p>
<b>Accès</b>	L'ensemble des constructions du secteur seront desservies par une voirie unique débouchant sur le Chemin de l'Eglise.


## Condition d'ouverture à l'urbanisation


Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.


## ➔ Schéma d'Aménagement



 Périmètre de l'OAP

 Principe d'accès unique desservant l'ensemble du périmètre

 Secteur à urbaniser, dans le respect de la densité minimale prescrite dans l'OAP, sous forme d'habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif de type « grande ferme savoyarde »

 Bâti existant pouvant être maintenu, pouvant évoluer ou être démoli

## OAP n°4 - L'Eglise Nord

### ➔ Le site

Le périmètre, d'une superficie de 5 064m<sup>2</sup> est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouvertures vers l'arrière du secteur. Deux constructions plus récentes ont été bâties dans la partie Nord-Ouest du périmètre.

Le reste du périmètre est occupé par des prairies. La superficie non bâtie de ce secteur représente 2 106m<sup>2</sup>.

### ➔ Règlement applicable



Extrait de zonage

Le règlement applicable est celui de la zone AUB.

### ➔ Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.



## ➔ Prescriptions d'aménagement

<b>Constructions existantes</b>	Les constructions existantes pourront être maintenues et évoluer (extension, changement de destination, aménagements, etc.) dans le respect des règles de la zone AUb ou être démolies pour mobiliser leur foncier à l'aménagement global du secteur.
<b>Densité moyenne</b>	Environ 30 logements à l'hectare (soit <b>environ 6 logements</b> sur le secteur)
<b>Qualité paysagère</b>	<p>Pour limiter l'homogénéité des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des volumétries variées devront être privilégiées,</li><li>- Le sens du faitage sera soit perpendiculaire soit parallèle à la ligne de plus grande pente,</li></ul> <p>Les constructions présenteront des volumes simples et massifs se rapprochant des bâtis traditionnels du village.</p>
<b>Accès</b>	<p>L'ensemble des constructions du secteur seront desservies par une voirie unique débouchant sur le Chemin de l'Eglise.</p> <p>Cette voirie de desserte devra se prolonger jusqu'en limite de zone pour garantir le non enclavement des terrains agricoles situés à l'Ouest du périmètre.</p>

## Condition d'ouverture à l'urbanisation

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ➔ Schéma d'Aménagement



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès unique desservant l'ensemble du périmètre



Secteur à urbaniser, dans le respect de la densité minimale prescrite dans l'OAP, sous forme d'habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif de type « grande ferme savoyarde »



Bâti existant pouvant être maintenu, pouvant évoluer ou être démoli



Accès vers les terrains agricoles à l'Ouest à garantir durablement

## OAP n° 5 - Cluny amont

### ➔ Le site

Le périmètre, d'une superficie de 1626m<sup>2</sup>, est situé en continuité du hameau de Cluny, en entrée de la Commune en venant de Saint-Jean d'Arves. Il est placé le long de la Route du Col de la Croix de Fer (RD 926), sur sa partie amont.

C'est actuellement un pré.

Il est bordé sur sa partie Est par le torrent de la Buffe. Les abords de ce torrent sont concernés par un aléa fort de crue torrentielle mais le périmètre de l'OAP est délimité en dehors de cette zone rouge du PPRn.



### ➔ Règlement applicable



Le règlement applicable est celui de la zone Ua.

### ➔ Objectifs

- > Marquer l'entrée de la Commune par une urbanisation forte.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès unique et sécurisé depuis la Route Départementale 926.



## ➔ Prescriptions d'aménagement

<b>Densité moyenne</b>	Environ 40 logements à l'hectare (soit <b>environ 7 logements</b> sur le secteur)
<b>Qualité paysagère</b>	<p>Pour limiter l'homogénéité des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des volumétries variées devront être privilégiées,</li> <li>- Le sens du faitage sera soit perpendiculaire soit parallèle à la ligne de plus grande pente,</li> </ul> <p>Les constructions présenteront des volumes simples et massifs se rapprochant des bâtis traditionnels du village.</p>
<b>Accès</b>	L'ensemble des constructions du secteur seront desservies par une voirie unique débouchant sur la RD 926.

## ➔ Schéma d'Aménagement



Périmètre de l'OAP

Abords de la RD 926 appartenant au Conseil Départemental

### PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

Principe d'accès unique desservant tout le périmètre

Habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif de type « grande ferme savoyarde »

## OAP n°6 - Cluny aval

### ➔ Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2360m<sup>2</sup>, est situé en continuité du hameau de Cluny, en entrée de la Commune en venant de Saint-Jean d'Arves. Il est placé le long de la Route du Col de la Croix de Fer (RD 926), sur sa partie aval. En dessous de ce secteur se trouve le Arvanture, l'accrobranche de Saint-Sorlin d'Arves. Un point d'apport volontaire composé de 3 bennes a été récemment aménagé à ce niveau de la RD 926.



C'est actuellement un pré.

Le périmètre de l'OAP est bordé sur sa partie Est par le torrent de la Buffe. Les abords de ce torrent sont concernés par un aléa fort de crue torrentielle mais le périmètre de l'OAP est délimité en dehors de cette zone rouge du PPRn.

### ➔ Règlement applicable



Le règlement applicable est celui de la zone Ua.

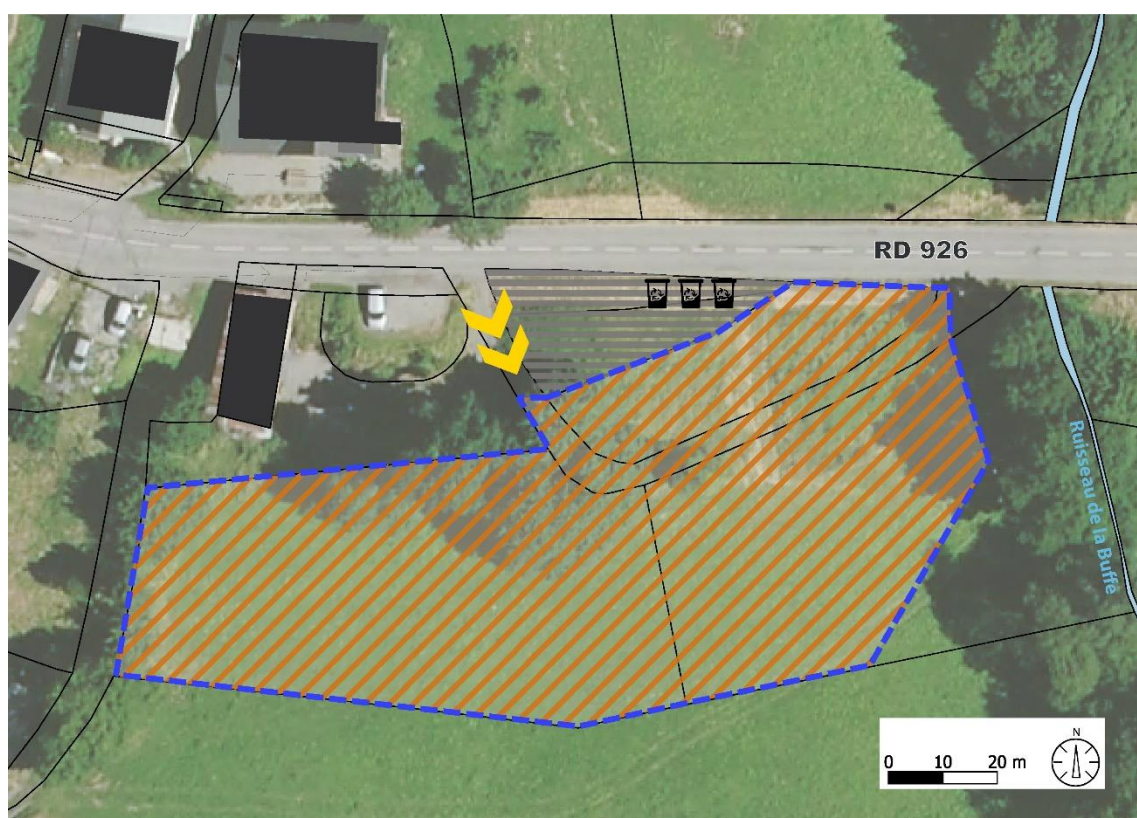
### ➔ Objectifs

- > Marquer l'entrée de la Commune par une urbanisation forte.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès unique et sécurisé depuis la Route Départementale 926.

## ➔ Prescriptions d'aménagement

<b>Densité moyenne</b>	Environ 40 logements à l'hectare (soit <b>environ 9 logements</b> sur le secteur)
<b>Qualité paysagère</b>	<p>Pour limiter l'homogénéité des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des volumétries variées devront être privilégiées,</li> <li>- Le sens du faitage sera soit perpendiculaire soit parallèle à la ligne de plus grande pente,</li> </ul> <p>Les constructions présenteront des volumes simples et massifs se rapprochant des bâtis traditionnels du village.</p>
<b>Accès</b>	L'ensemble des constructions du secteur seront desservies par une voirie unique débouchant sur la RD 926.

## ➔ Schéma d'Aménagement



Périmètre de l'OAP

Abords de la RD 926 appartenant au Conseil Départemental

Point d'apport volontaire

### PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

Principe d'accès unique desservant tout le périmètre

Habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif de type « grande ferme savoyarde »