



MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de VALLORCINE

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

SOMMAIRE :

OBJET DU PRESENT DOCUMENT	page 3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET DE LA MODIFICATION n°1 DU PLU	page 5
Partie 1 – EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE.....	page 8
A – Mises à jour et corrections d’erreurs matérielles	
B – Evolutions de zonage	
Partie 2 : EVOLUTIONS DU REGLEMENT.....	page 30
Partie 3 : EVOLUTIONS DES OAP.....	page 58
CONCLUSION	page 79

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de Vallorcine et de présenter les évolutions du PLU à l'occasion de la présente modification conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'Urbanisme qui disposent :

Article L153-36 du code de l'Urbanisme dispose :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Celle-ci est organisée sur la base des articles L 153-37 et suivants du code de l'urbanisme :

Article L153-37 :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-43 :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44 :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

Le présent rapport sert également de note de présentation conformément à l'article R123-8-2° du code de l'environnement.

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins : (...)

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ; »

PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE LA MODIFICATION n°1 DU PLU

La commune de Vallorcine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 25 février 2020.

Par arrêté 914/2023 du 19 janvier 2023 a été prescrit la modification du PLU, un projet de modification a été déposé pour une demande de cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Celle-ci a conclu à la réalisation d'une étude environnementale, aussi le projet de modification a t-il été repris, mis à jour formalisé par un arrêté rectificatif du 19 février 2025.

Ainsi la modification concerne les points suivants :

Le règlement graphique du PLU doit être mis à jour sur plusieurs sujets (partie I-A) : emprises servitudes pistes ski de fond, sentiers piétons, nouvelles emprises acquises par la Commune et à sortir des emprises SNCF, correction d'une erreur graphique sur le STECAL n°1 du refuge de Bérard, mise à jour de l'identification du Patrimoine (hameau des Biolles et musée Vallorcin, dit « La maison de Barberine ») comme bâtiment Patrimonial suite au recensement du patrimoine effectué par le bureau CAPt.

Le règlement graphique doit également être adapté (partie I-B) pour mener à bien plusieurs projets d'intérêt général tels que :

- le changement de zonage de la zone des Mélèzes en centre village pour un projet d'hébergement touristique,
- le redécoupage de la zone artisanale dans le secteur de Barberine pour permettre l'implantation du poste source,
- la création de zones de dépôts destinées aux entreprises locales,
- l'instauration d'un emplacement réservé pour le maintien du camping lieudit « sur le Pont », et d'un emplacement réservé pour le projet de locaux techniques,
- création de zones de loisirs NALs aux abords de l'OAP 1A et de l'OAP 2 du PLU actuel,

- l'alpage de la Loriaz classé en zone Ap au lieu de N,
- l'identification du petit patrimoine afin de mieux le préserver.

Le **règlement écrit nécessite quelques précisions (II-A) rédactionnelles** notamment dans les présentes dispositions :

- la règle de recul des constructions, des accès,
- la règle de calcul du prospect complétée,
- le principe de l'interdiction de nouvelles installations d'antennes radioélectriques sur l'ensemble du territoire hormis impossibilité technique de s'installer sur les antennes existantes,
- la couche de terre sur les toitures est réduite de 30 cm à 15 cm,
- une précision sur les débords de toit compris dans le recul par rapport aux limites séparatives est complétée pour les constructions annexes,
- la réalisation de logements intermédiaires en zone Ub
- la zone UX1 devient la zone UX
- un complément sur dispositif d'éclairage extérieur,

De plus afin de permettre l'extension de la Maison Barberine (Musée VALLORCIN) par l'implantation d'un raccord sur le terrain attenant en zone A, sont permis les salles d'art et de spectacles sous condition d'être en lien avec la vocation de la zone Agricole.

Par ailleurs, la Commune souhaite intégrer les dispositions offertes par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, en précisant qu'en zones Ub et Uv toutes les nouvelles constructions de logements seront à usage exclusif de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 06 juillet 1989.

Enfin, pour ce qui concerne les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) (Partie 3), l'OAP n°1-A « densification du centre du village » devient l'OAP 1, et est précisée au vu des évolutions de la requalification en cours du centre bourg de Vallorcine.

La zone NALs créée à proximité est intégrée au périmètre de l'OAP afin d'en compléter l'aspect détente et espace de loisirs partie intégrante de l'étude de requalification du centre.

L'AOP n°1-B est quant à elle supprimée.

L'OAP n°2 du hameau du Buet est modifiée en ce qui concerne la règle de la hauteur des bâtiments et y est intégré le nouveau secteur de loisirs et de détente NALs.

L'OAP thématique mode doux est mise à jour sur l'identification des modes doux.

La présente procédure est diligentée par :

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc,
38 place de l'Eglise,
74 400 Chamonix-Mont-Blanc.

Direction Aménagement et Transitions – service Planification Territoriale,
Anne BERTHIER – 04 50 54 78 36 - Mail : anne.berthier@ccvcmb.fr

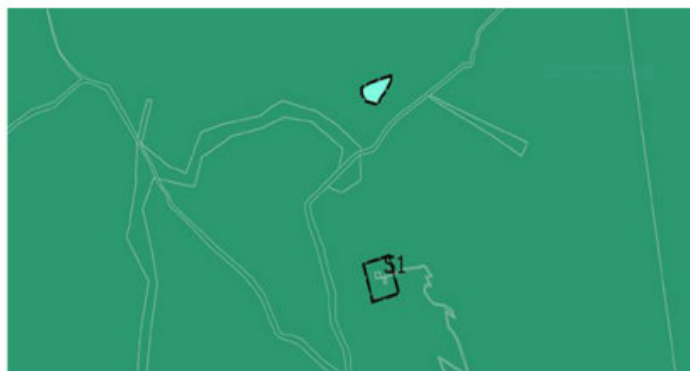
PARTIE 1 - EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

A – Mises à Jour et corrections d’erreurs matérielles

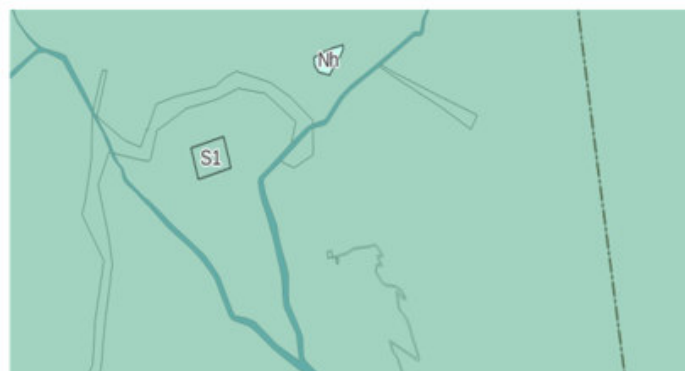
1- STECAL n°1-refuge de Bérard :

Dans le cadre de la révision générale du PLU, une erreur matérielle a été faite sur l’emplacement du refuge de Bérard objet d’un secteur de taille et de capacité d’accueil limité, le STECAL n°1, figure ainsi sur une emprise qui ne correspond pas à l’emplacement réel du refuge, il s’agit donc de repositionner ce STECAL sur son emprise réelle.

PLU ACTUEL



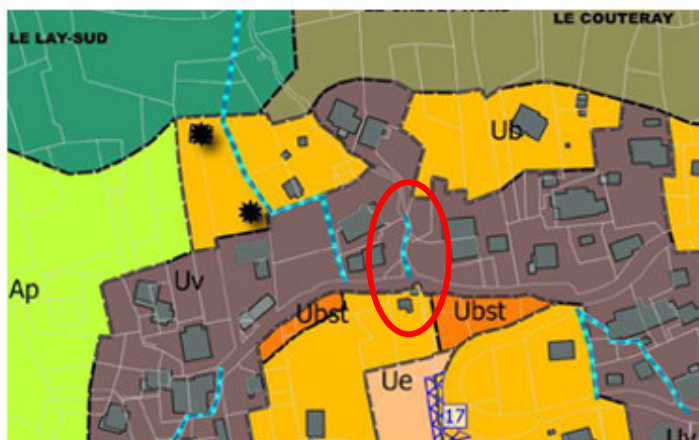
PLU MODIFIE



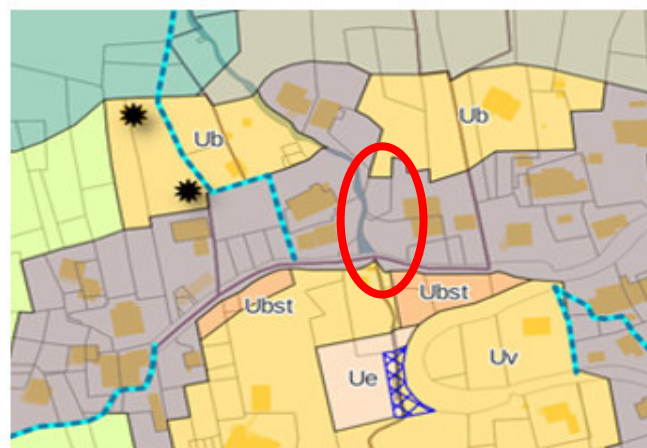
2- Mise à jour servitude liaison piétonne

Le PLU recense une liaison piétonne qui n'est plus effective, aussi le PLU est mis à jour sur ce point.

PLU ACTUEL



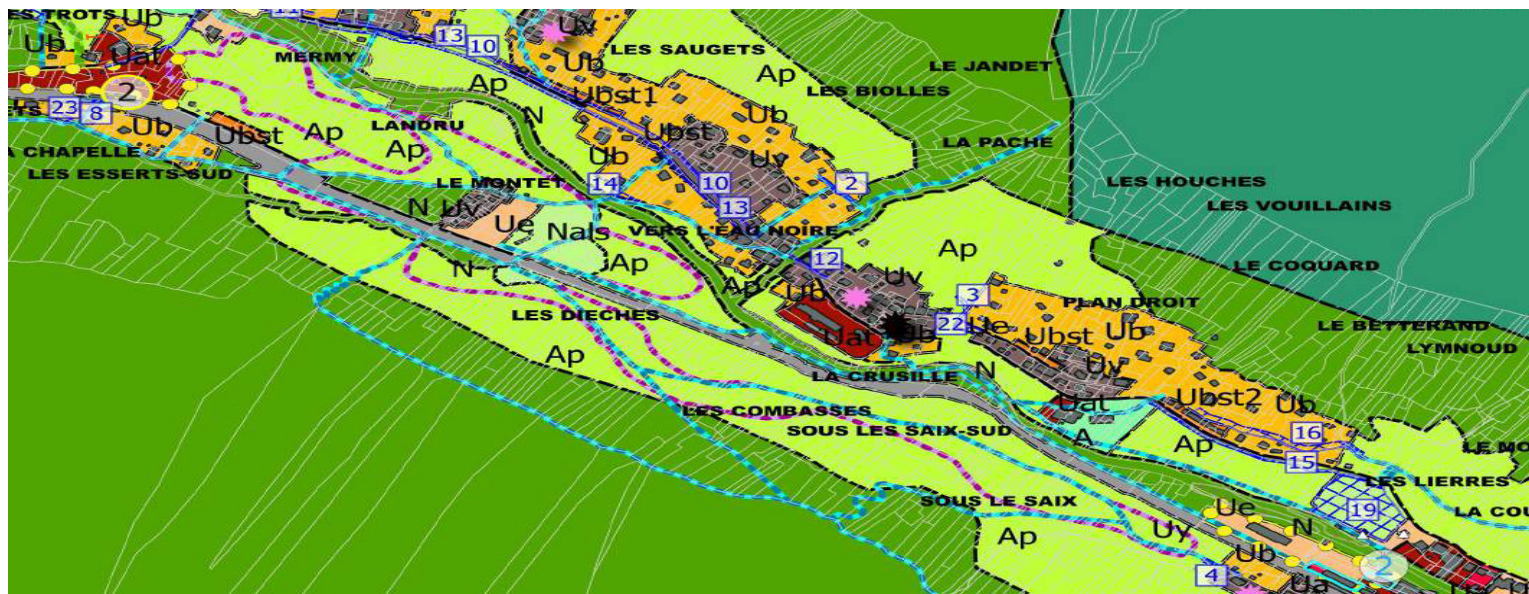
PLU MODIFIE



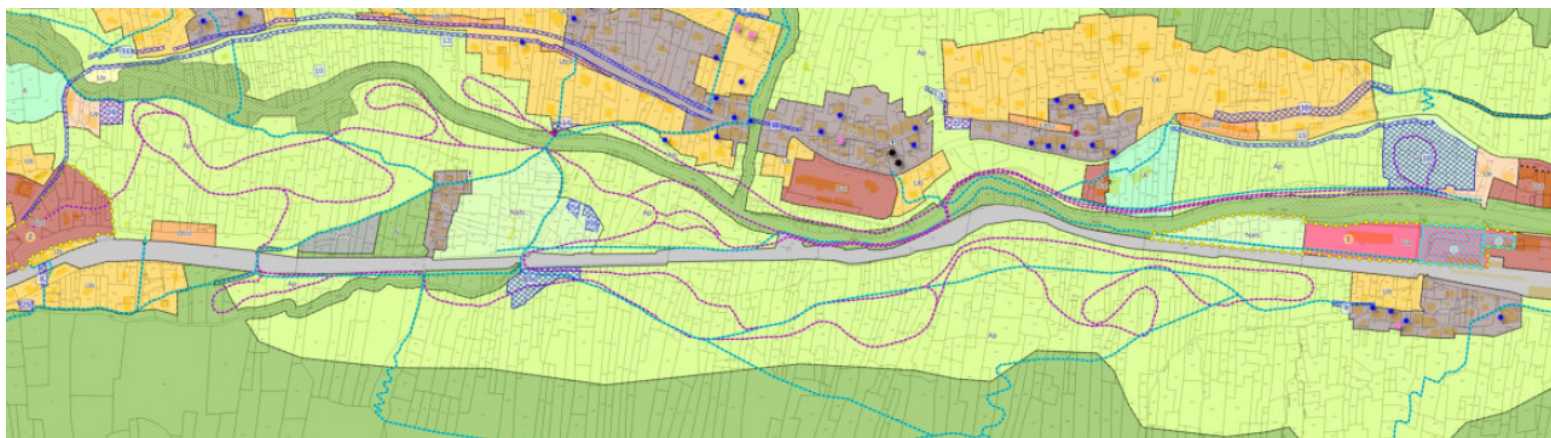
3- Mise à jour itinéraire ski de fond

L'itinéraire de piste de ski de fond mentionné sur le plan de zonage du PLU a, depuis 2020, été étendu notamment dans sa partie aval le long du torrent « L'Eau Noire », ainsi que plusieurs variantes créées. Les modifications apportées n'impactent pas de nouveaux secteurs et sont limitées essentiellement aux zones Ap et NALs déjà impactées par le tracé figurant au PLU actuel.

PLU actuel



PLU modifié :



B – Evolutions de zonage :

⇒ Instauration zone de dépôts de matériaux, NDm, lieudit « les Clus »

La Commune de Vallorcine est propriétaire d'une emprise le long de la voie ferrée, desservie par un chemin à proximité de la route départementale, actuellement classée en zone Naturelle. Elle souhaite proposer une partie de l'emprise de cette parcelle à un usage de stockage de matériaux et la classer en zone Ndm.

PLU ACTUEL



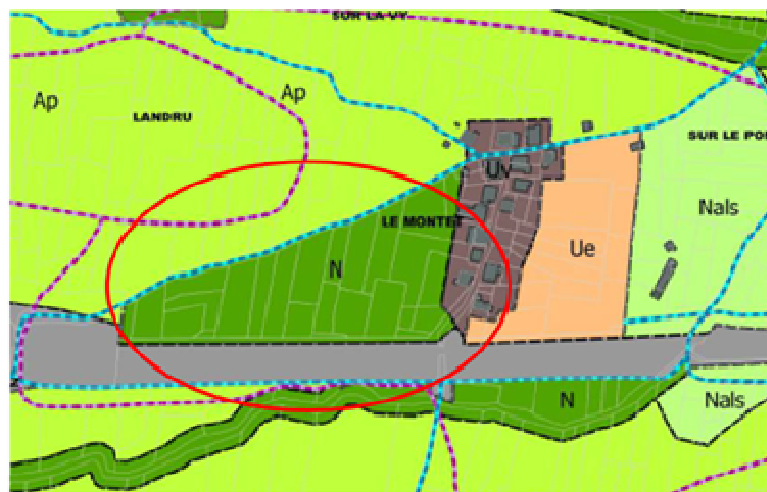
PLU MODIFIE



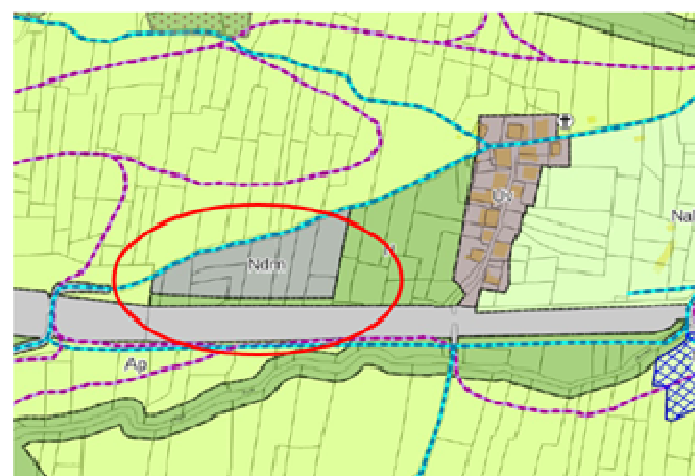
⇒ **Instauration zone de dépôts de matériaux, Ndm, hameau du Montet**

Il est souhaité à travers cette modification permettre l'installation d'un scieur mobile sur le secteur du hameau du Montet, en activité uniquement pendant la période estivale et ainsi passer les parcelles B n°2483, 2484, 566, 567, 568, 569, 564, 563, 562, 56 et 560 aujourd'hui en zone Naturelle en zone Ndm.

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



⇒ **Modification Zone UX le Tacul**

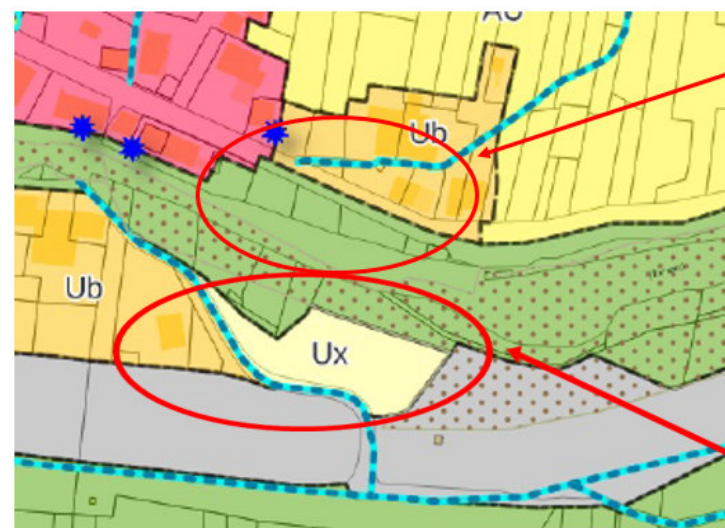
Le PLU actuel prévoit 2 zones UX de part et d'autre du torrent de l'Eau Noire, dont l'une correspond aux abords de la route et du torrent, zone de risque rouge non adaptée à l'accueil d'une zone artisanale. Il est donc proposé de supprimer cette zone UX pour un classement en zone N.

La zone UX restante est diminuée afin de prendre en compte le boisement existant.

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



Zone UX
classée en N

Zone UX
diminuée au
profit de la
zone N

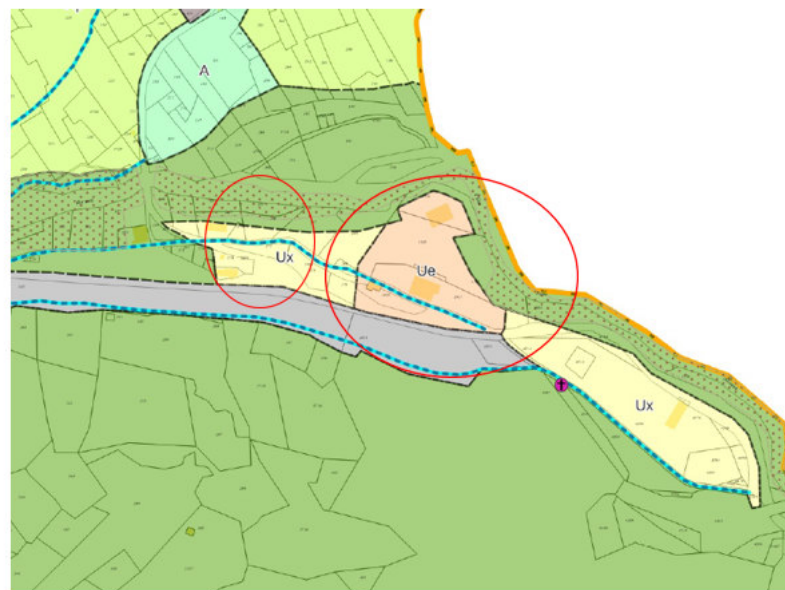
⇒ **Zone artisanale Barberine**

Ce secteur doit accueillir en lien avec ErDF le projet de poste secours, nécessitant la réorganisation du zonage actuel, partagé en zones UX, UE, UA, UX1. Au vu du réaménagement du secteur, le PLU propose de partager ce périmètre en 3 secteurs, une zone UE consacrée au poste secours et de part et d'autres une zone UX dédiée aux artisans. La zone UX1 existante étant quant à elle transformée en zone UX (cf partie 2).

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



⇒ **Requalification du centre village : changement de zonage parcelles SNCF / extension du périmètre de l'OAP n°1-A / suppression de l'OAP n°1-B**

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP de secteur n°1-A du PLU, la Commune mène le projet de réaménagement, de mise en valeur du secteur de centralité autour du bâtiment « les Mélèzes » lui appartenant et de la gare. Le bâtiment des Mélèzes aujourd'hui abandonné, doit accueillir un projet d'hébergement de type Hostel. Son environnement immédiat sera conforté par l'accueil de commerces et de logements sociaux et nécessite ainsi de modifier le zonage actuel UE en zone UA.

En lien avec la modification du secteur des Mélèzes et d'une façon générale sur le projet de réorganisation du centre du village, il est souhaité reclasser l'espace en prolongement de ce secteur aujourd'hui en zone Naturelle, en zone NALS permettant d'accueillir des installations en lien avec la réorganisation prévue : espace ludique, aire de jeux,

Par ailleurs, la Commune a acquis des emprises de la SNCF, en zone UY, anciennement dédiée au domaine ferré, le long de ces emprises modifiées en zone NALS et souhaite leur rattachement à cette zone.

Ainsi et pour compléter le volet cœur de village avec à la fois de nouveaux logements, l'accueil d'activités commerciales il est parallèlement souhaité agrandir le périmètre de l'OAP n°1-A de centralité pour intégrer cette zone NALS qui constitue le poumon vert et de loisirs de cette OAP.

Enfin le projet de requalification du centre village de Vallorcine, dans sa version aboutie reconcentre en son sein les objectifs qui étaient pressentis sur l'OAP existante n°1-B sur le secteur de l'Office de Tourisme à la fois sur le volet économique et le logement social, aussi celle-ci n'a plus vocation à être mise en œuvre et sera donc supprimée.

PLU Actuel



PLU MODIFIE: nouvelles zones UA/NALs/extension OAP n°1 A et suppression OAP n°1-B

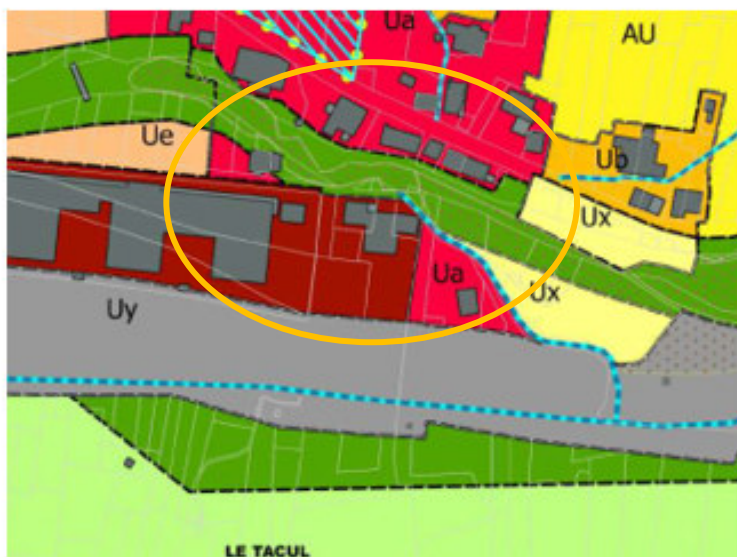


⇒ **Rectification découpage zone UA et UAT lieuxdits Llire, Tsalé et maison des Reppelin**

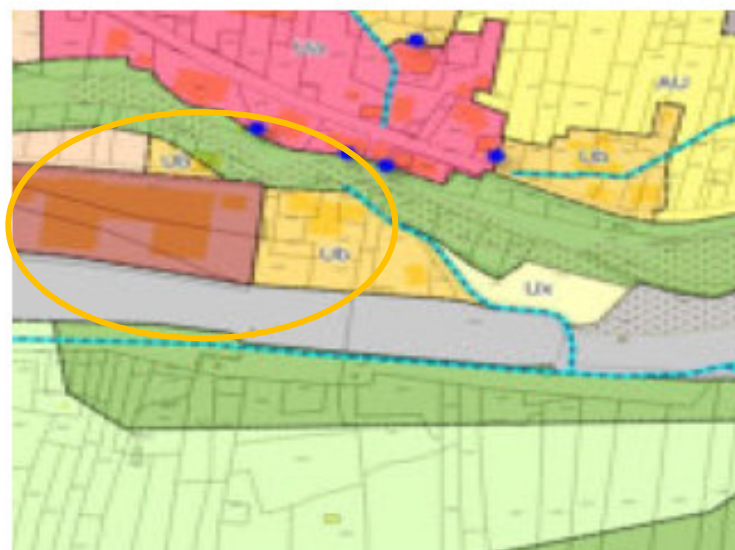
Au PLU actuel, la zone UAT englobe les parcelles A 4168, 3293, 3292,4991, 4992,3294, 3295, qui n'ont pas de vocation touristique.

Par ailleurs, la zone UA à proximité est modifiée en zone UB correspondant à la vocation réelle actuelle, et vient s'étendre également aux parcelles ci-dessus visées.

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



⇒ **Aménagement aire de détente et parking et extension de l'OAP n°2 du hameau du Buet :**

Le hameau du Buet fait l'objet au PLU actuel d'une OAP, qui prévoit une densification de ce pôle en entrée de territoire.

La capacité d'accueil de la zone est d'environ 40 logements touristiques.

Aujourd'hui la grande partie de ce secteur est un parking qui permet à la fois aux nombreux visiteurs de stationner pour partir en randonnée, skier, profiter des activités de loisirs (via ferrata, visite grotte, ..) prendre le train ou encore profiter des restaurants à proximité.

Aussi pour garantir l'accès à ces différentes attractions, il est souhaité intégrer la parcelle 261 et une partie de la parcelle 262 actuellement en zone Naturelle (N) en zone NALs dédiée aux loisirs afin d'en permettre à terme l'aménagement récréatif et de détente, à concilier avec du stationnement. Par ailleurs, cette intégration permettra d'imposer à l'OAP une zone perméable « tampon » avec la zone naturelle humide située à l'amont.

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

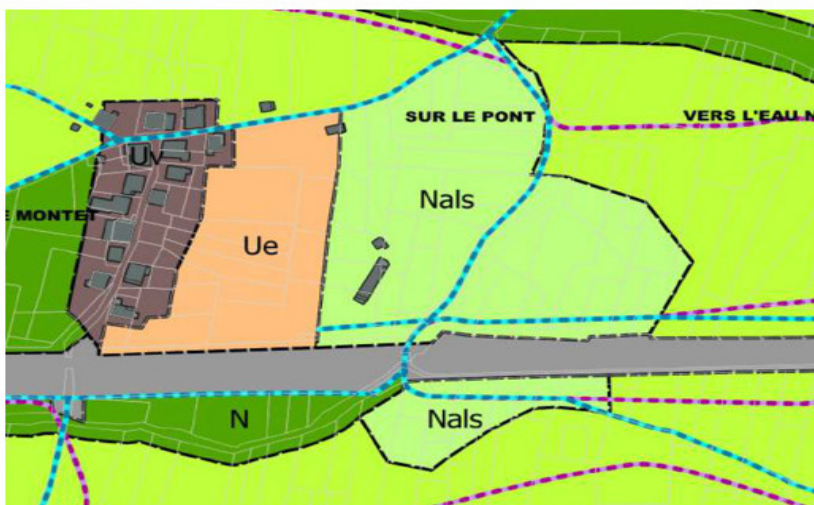


⇒ **Camping lieudit Sur le Pont: mise à jour emprise camping et emplacement réservé**

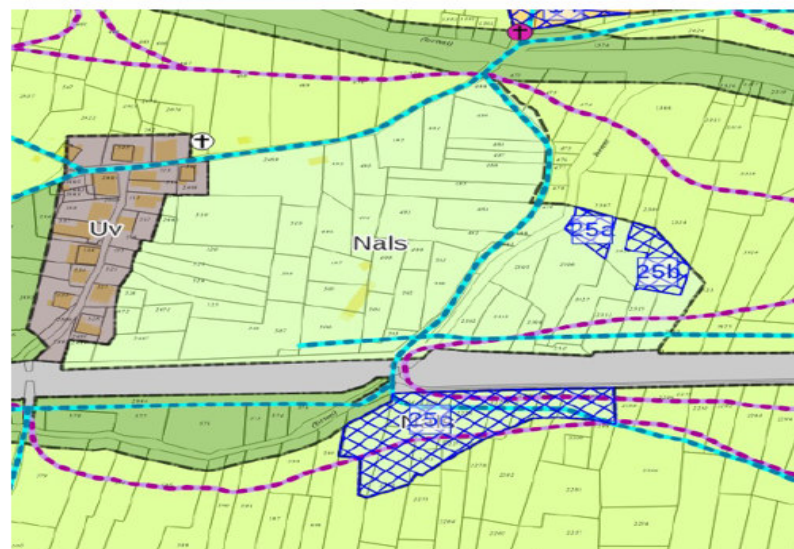
Le camping existant lieudit « Sur le Pont » est en majeure partie sur emprise communale, toutefois quelques parcelles restent privées, aussi il est souhaité assurer la pérennité de ce camping par la mise en place d'un emplacement réservé sur les emprises privées, actuellement occupées et affectées à cette occupation.

Par ailleurs l'installation sportive de loisirs (tennis) à proximité est en zone UE, il est proposé de la rattacher au zonage du camping, NALs et d'ajuster également le zonage de la zone UV en excluant les parcelles non bâties de ce zonage qui constituent ensemble ce vaste secteur de loisirs et récréatif.

PLU ACTUEL



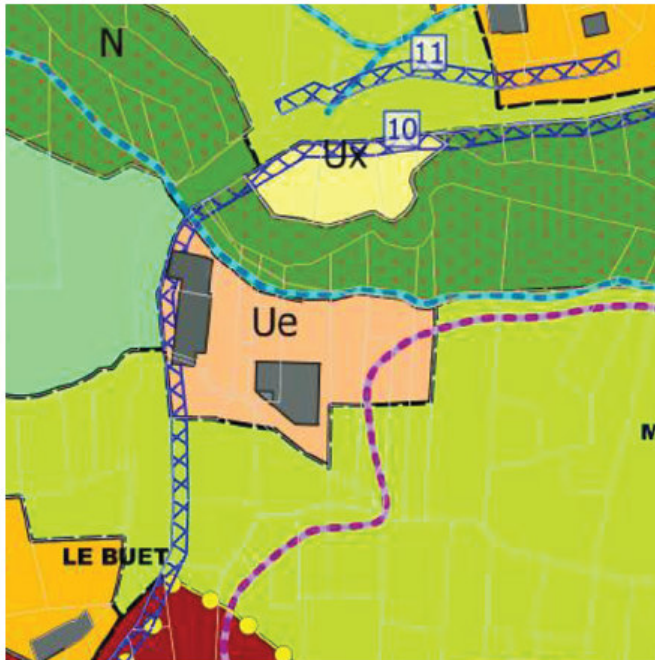
PLU MODIFIE



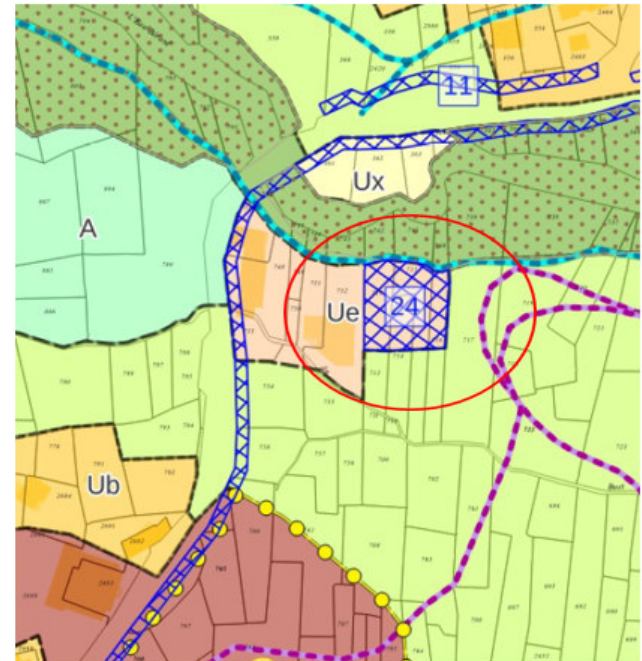
⇒ **Extension des locaux techniques - création d'emplacement réservé « équipement public »**

La Commune de Vallorcine est propriétaire d'une emprise à proximité de la caserne des pompiers, actuellement classée en zone UE. Cette parcelle accueille les locaux des services techniques de la commune. Elle souhaite réserver la partie de l'emprise de cette parcelle ne lui appartenant pas à un projet futur d'extension de ses locaux par un emplacement réservé

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

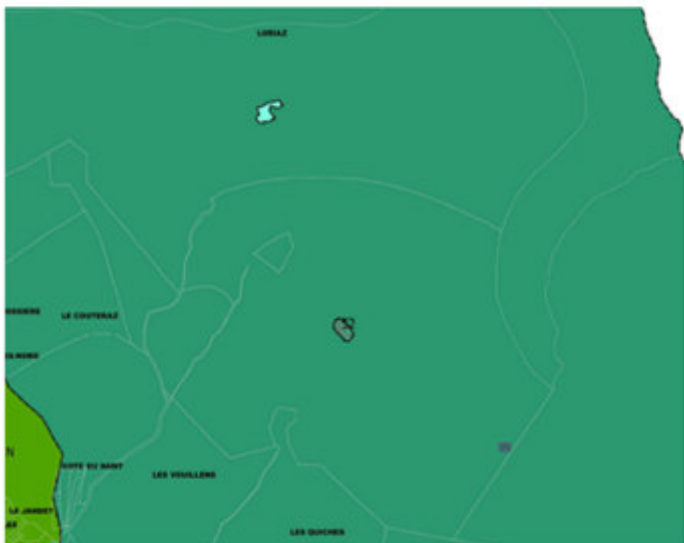


⇒ **Secteur Loriaz déclassement en zone Ap (en lieu et place de Ns)**

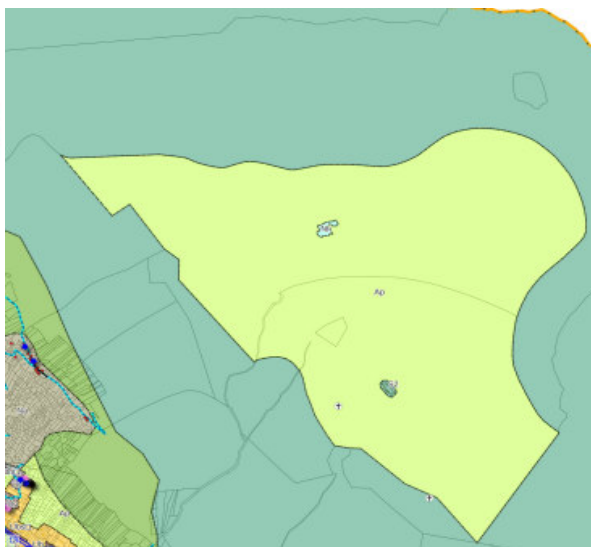
Dans le cadre du CTENS développé à l'échelle de la communauté de Communes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, une stratégie pastorale est mise en place afin de concourir à la préservation des alpages et des milieux associés. Les alpages tiennent une place prépondérante dans les objectifs des politiques publiques mises en place par leur richesse naturelle et patrimoniale.

Leur pérennité, en dehors du maintien des chalets d'alpage et des conditions d'accessibilité, est également lié à la maîtrise de l'avancée du couvert forestier, aussi est-il souhaité formaliser la vocation de l'alpage de la Loriaz par le reclassement de ce secteur en zone Ap, représentant une surface de 240 ha.

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

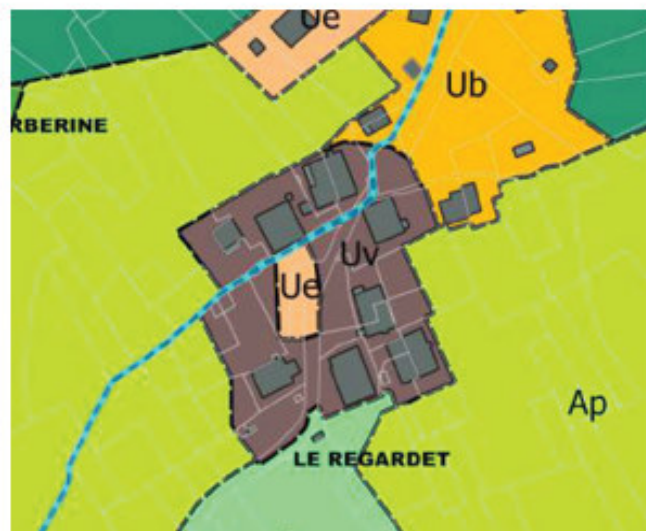


C- Identification et protection du Patrimoine et du petit Patrimoine

Le plan de zonage du PLU de Vallorcine identifie déjà une série de bâtis (bâti patrimonial et regat rénové/ regat à protéger), qui mérite d'être mis à jour avec l'intégration de 2 regats et de l'identification du musée Vallorcin « Maison de Barberine » en bâtiment patrimonial repéré, celui-ci faisant par ailleurs l'objet d'une inscription au Monument Historique depuis le 05 janvier 2023.

Identification Maison de Barberine

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



Regats secteur des Biolles

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



La commune est également riche d'éléments tels que les croix, les oratoires, les bassins, les fontaines, etc, patrimoine qui doit s'accompagner de mesure d'identification et de protection compte tenu notamment de la pression foncière sur le territoire et des projets d'aménagement qui peuvent impacter leur préservation. Cette intégration du petit patrimoine dans le document graphique du règlement du PLU facilitera cette reconnaissance en vue d'une meilleure protection et entretien.

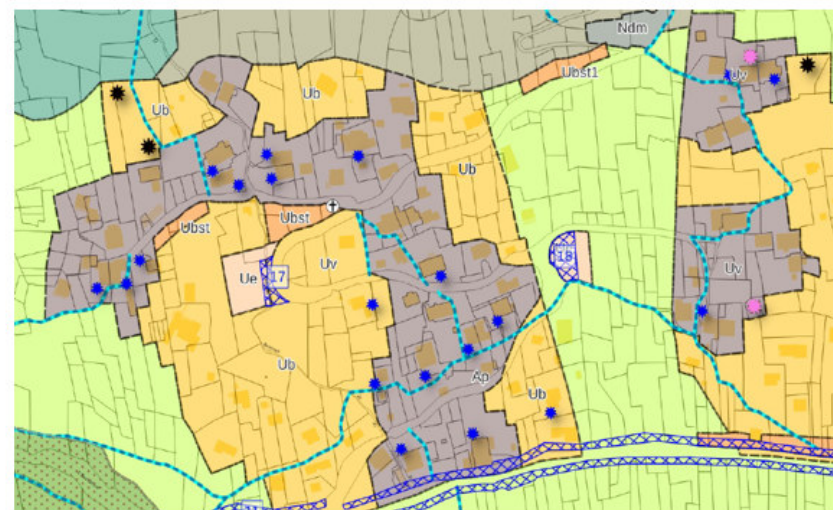
Plusieurs secteurs du territoire sont concernés :

Patrimoine secteur Le Cretet/Le Chantey

PLU ACTUEL

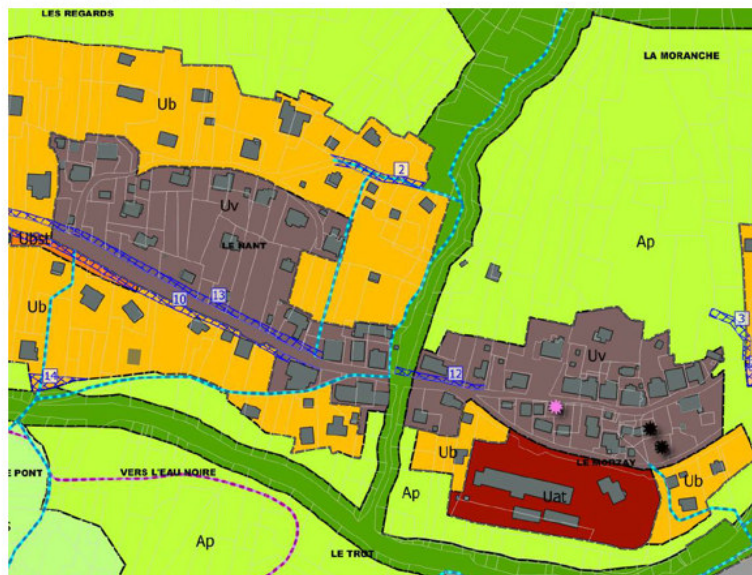


PLU MODIFIE

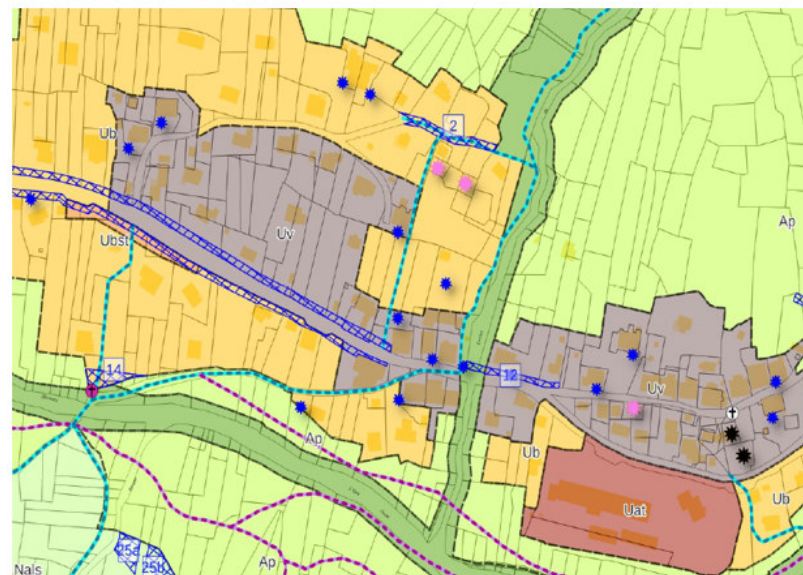


Patrimoine secteur le Nant

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

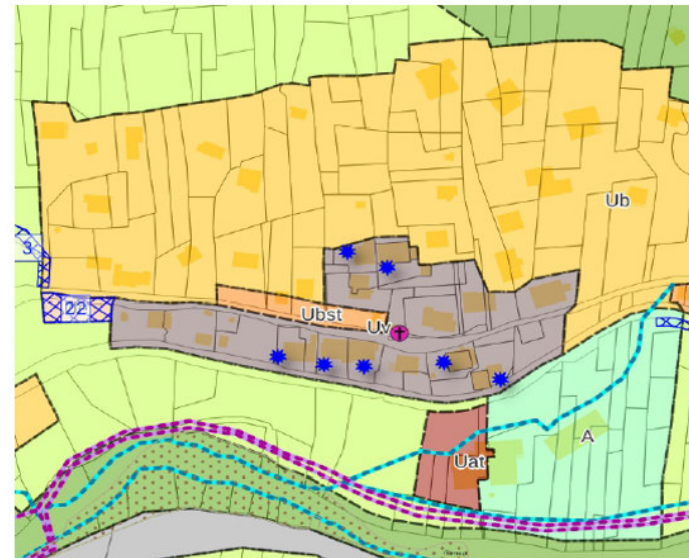


Patrimoine le Plan Droit

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

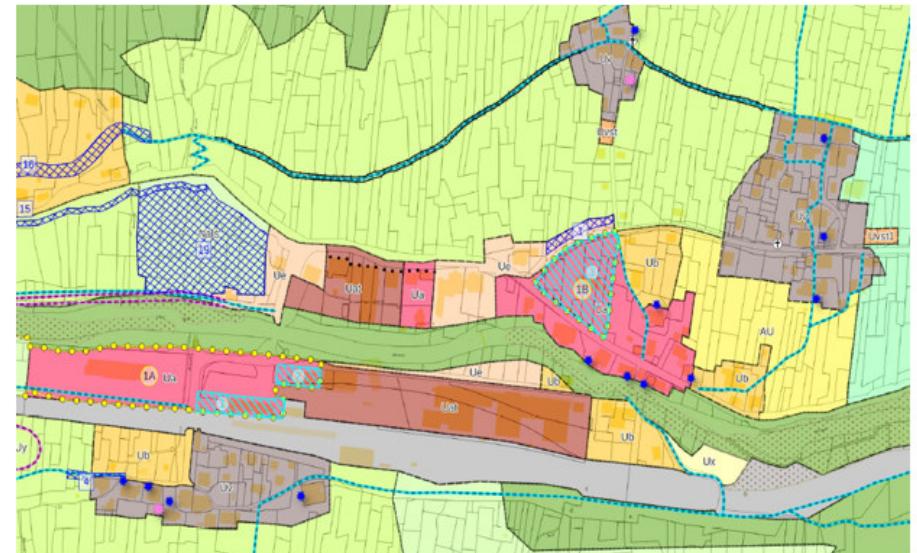


Patrimoine Centre Bourg et Le Siseray

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

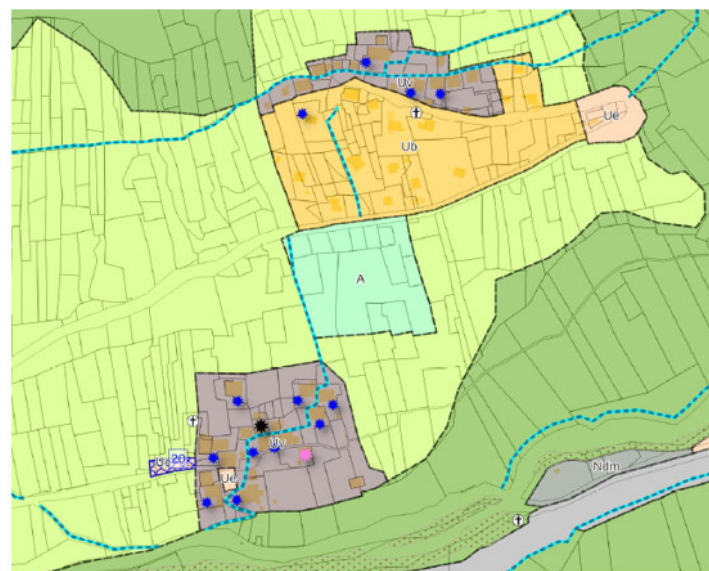


Patrimoine secteur La Villaz - Le Mollard

PLU ACTUEL

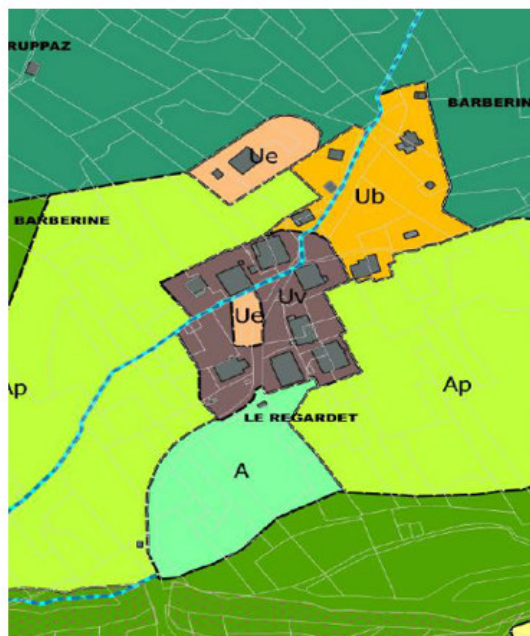


PLU MODIFIE

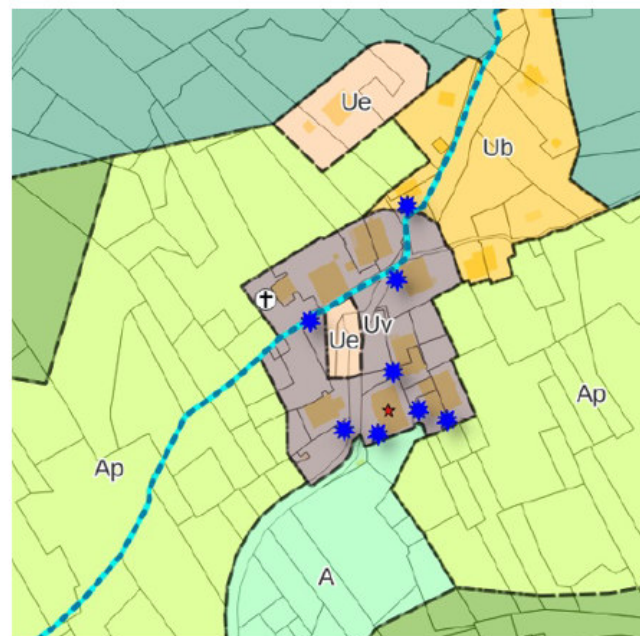


Patrimoine secteur Barberine

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



PARTIE 2 – EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

L'application du PLU approuvé en 2020 nécessite quelques compléments dans la rédaction du règlement qui viennent préciser ou confirmer l'esprit de la règle et éviter toute interprétation et permettre une meilleure compréhension de certaines dispositions.

~~Bleu rayé~~ : suppressions

rouge : modifications

Noir : texte d'origine conservé

<u>Adaptation de la règle de recul de l'article 4</u>		
ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Ua Art 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques	<u>4-3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 4 m minimum de la chaussée ou dans l'alignement des bâtiments existants. Toute construction (garage, bâtiment...) doit s'implanter dans un recul de 5m par rapport à la route départementale 1506. Ce recul sera à 2 m minimum de l'emprise publique sur les autres voiries si cela ne gêne pas le déneigement et le fonctionnement normal de la voie publique. Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 mètres ne seront pas pris en	Adaptation de la règle des reculs de toute construction (garage, bâtiment) au vu des problématiques posées selon la largeur des voies avec prise en compte de la RD

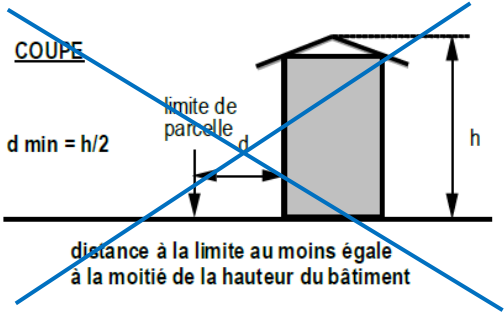
	compte pour l'application de ces règles. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 2 mètres minimum des emprises publiques et de voies publiques. Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés : • pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie, et de télécommunications et de transports sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ; • pour les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ; • en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum ; • pour une extension en continuité des volumes existants en respectant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (accès, visibilité); • en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.	1506, notamment en période d'enneigement.
Zone Ub Art 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	<u>4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</u> Les constructions, annexes non habitables comprises à l'exception des garages, doivent s'implanter dans l'alignement des constructions existantes, ou à défaut à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.	Adaptation de la règle des reculs des constructions au vu des problématiques posées selon la largeur des voies avec prise en compte

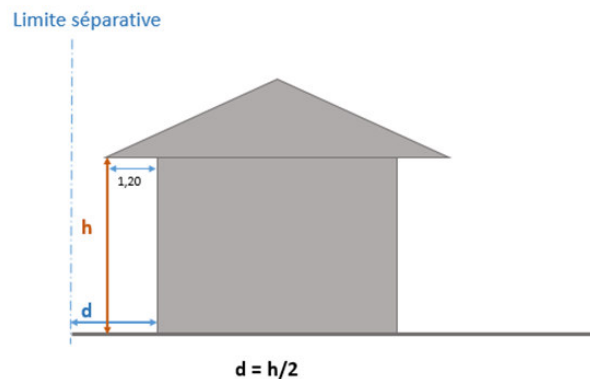
et emprises publiques	Toute construction (garage, bâtiment...) doit s'implanter dans un recul de 5 m par rapport à la Route Départementale 1506. Ce recul sera de 2 m minimum de l'emprise publique sur les autres voiries si cela ne gêne pas le déneigement et le fonctionnement normal de la voie publique. L'implantation des garages respectera au minimum un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants s'ils ne portent pas atteinte au bon fonctionnement de la voirie. Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 2 mètres minimum des emprises publiques et de voie publiques. Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés : -pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie, et de télécommunications et de transports sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ; UBst: Les places de stationnement couvertes mais non closes ainsi que les garages clos et couverts doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux voies publiques et emprises publiques à la RD1506. Sur les autres voiries des reculs moindres pourront être accordés en fonction de la visibilité, du risque et de la contrainte liée au déneigement, ce recul ne pourra être inférieur à 2m.	de la RD 1506, notamment en période d'enneigement
------------------------------	---	--

Zone Uv Art 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques	<u>4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou dans l'alignement des constructions existantes. Toute construction (garage, bâtiment...) doit s'implanter dans un recul de 5 m par rapport à la Route Départementale 1506. Ce recul sera de 2 m minimum de l'emprise publique sur les autres voiries si cela ne gêne pas le déneigement et le fonctionnement normal de la voie publique. Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les clôtures pourront être implantées à l'alignement futur des voies. Il pourra être exigé un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique pour les nouvelles portes de garage et les nouveaux portails d'entrée. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 2 mètres minimum des emprises publiques et de voies publiques. Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés : pour les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie, et de télécommunications et de transports sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ; (..) UvST Les places de stationnement à l'air libre peuvent s'implanter à 1,5 mètre des voies publiques et emprises publiques.	Adaptation de la règle des reculs des constructions au vu des problématiques posées selon la largeur des voies avec prise en compte de la RD 1506, notamment en période d'enneigement
---	---	--

	Les places de stationnement couvertes mais non closes ainsi que les garages clos et couverts doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies publiques et emprises publiques à la RD1506. Sur les autres voiries des reculs moindres pourront être accordés en fonction de la visibilité, du risque et de la contrainte liée au déneigement, ce recul ne pourra être inférieur à 2m.	
Zone Ue Art 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques	<u>Art 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</u> Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 2 mètres minimum des emprises publiques et de voies publiques. Les garages devront respecter un recul de 5m par rapport à la RD1506. Sur les autres voiries des reculs moindres pourront être accordés en fonction de la visibilité, du risque et de la contrainte liée au déneigement, ce recul ne pourra être inférieur à 2m. Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.	Adaptation de la règle des reculs des garages au vu des problématiques posées selon la largeur des voies avec prise en compte de la RD 1506, notamment en période d'enneigement
Zone Ux	<u>4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</u>	Adaptation de la règle des reculs des garages au vu des problématiques posées selon

Art 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 m minimum de la chaussée. Les garages devront respecter un recul de 5m par rapport à la RD1506. Sur les autres voiries des reculs moindres pourront être accordés en fonction de la visibilité, du risque et de la contrainte liée au déneigement, ce recul ne pourra être inférieur à 2m. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 2 mètres minimum des emprises publiques et de voies publiques. Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes.	la largeur des voies avec prise en compte de la RD 1506, notamment en période d'enneigement
N Art 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques	<u>4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques</u> Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques. Les constructions, annexes non habitables comprises à l'exception des garages, doivent s'implanter à 4 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques. Les garages devront respecter un recul de 5m par rapport à la RD1506. Sur les autres voiries des reculs moindres pourront être accordés en fonction de la visibilité, du risque et de la contrainte liée au déneigement, ce recul ne pourra être inférieur à 2m. Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 mètres ne seront pas pris en	Erreur matérielle, répétition de la règle de recul aux constructions d'une part et aux constructions et annexes non habitables d'autre part. La Collectivité souhaite préciser, les reculs des garages au vu des problématiques posées selon la largeur des voies et notamment prises en compte de la RD 1506.

	compte pour l'application de ces règles.	
<u>Précisions de la règle d'implantation de l'article 4-4</u>		
ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zone Ub Art 4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines	La distance minimale, comptée horizontalement entre tout point de chaque façade du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice au point de la limite parcellaire la plus proche devra doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.  COUPE limite de parcelle d $d_{min} = h/2$ distance à la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment	Précision apportée sur l'application et la compréhension de la règle de calcul des prospects avec correction du schéma illustratif.



Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'~~en limite~~ à 50 cms des propriétés voisines, **débords de toit compris** à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 7 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 22 m pour les garages.

Cette règle ne s'applique pas en cas de construction mitoyenne.

Les constructions, annexes comprises, devront disposer d'un débord de toiture en harmonie avec le bâti environnant.

~~Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles mitoyennes sont autorisées.~~

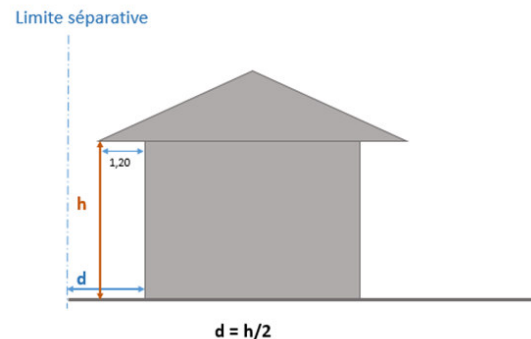
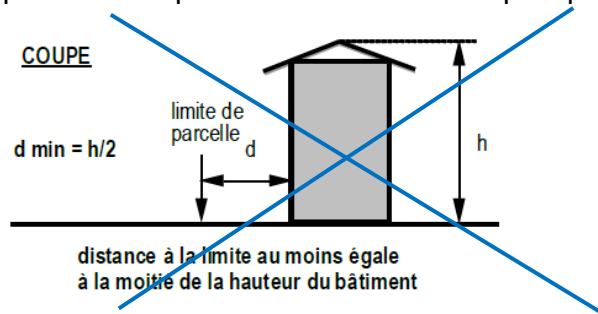
Zone Uv
Art 4-4

La distance **minimale**, comptée horizontalement entre tout point **de chaque façade** du bâtiment ~~et le point le plus bas et le plus proche de la limite~~

**Implantation
des
constructions
par rapport
aux limites
voisines**

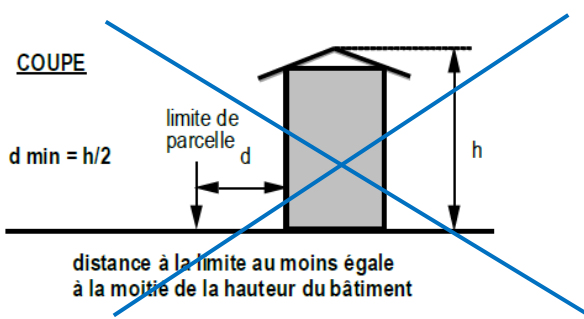
séparatrice au point de la limite parcellaire la plus proche devra ~~doit~~ être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ~~différence d'altitude entre ces deux points~~ sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

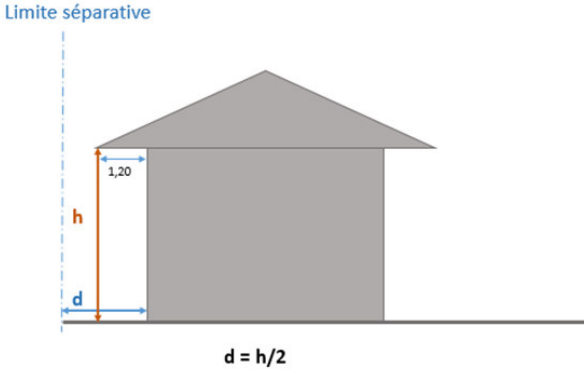
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.



Des annexes et des constructions non habitables peuvent être édifiées jusqu'~~en limite~~ à 50 cms des propriétés voisines, débords de toit compris à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au

Précision apportée sur l'application et la compréhension de la règle de calcul des prospects avec correction du schéma illustratif.

	terrain naturel, qu'aucune façade ne dépasse 7 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 22 m pour les garages. Cette règle ne s'applique pas en cas de construction mitoyenne. Les constructions, annexes comprises, devront disposer d'un débord de toiture en harmonie avec le bâti environnant. Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles mitoyennes sont autorisées.	
Zone Ue Art 4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines	La distance minimale, comptée horizontalement entre tout point de chaque façade du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice au point de la limite parcellaire la plus proche devra doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects. <u>COUPE</u>  limite de parcelle d $d_{\min} = h/2$ h distance à la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment	Précision apportée sur l'application et la compréhension de la règle de calcul des prospects. avec correction du schéma illustratif.

	 Des constructions annexes non habitables, accolées ou non, peuvent être édifiées jusqu'en limite à 50 cms des propriétés privées voisines, débords de toit compris, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport au terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb. Aucune façade ne dépassera 12 m de long. Cette règle ne s'applique pas en cas de construction mitoyenne. Les constructions, annexes comprises, devront disposer d'un débord de toiture en harmonie avec le bâti environnant.	
Zone Uy Art 4-4 Implantation des constructions par rapport aux	La distance minimale, comptée horizontalement entre tout point de chaque façade du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice au point de la limite parcellaire la plus proche devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.	Précision apportée sur l'application et la compréhension de la règle de calcul des prospects avec rajout du schéma illustratif.

propriétés voisines	Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m peuvent être implantées en limite de parcelle. Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite à 50 cms des propriétés privées voisines, débords de toit compris, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport au terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 m de long. Cette règle ne s'applique pas en cas de construction mitoyenne. Les constructions, annexes comprises, devront disposer d'un débord de toiture en harmonie avec le bâti environnant.	
<u>Précisions sur l'intégration des constructions de l'article 5</u>		
ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zones Ua, Ub,	5-1 Aspect extérieur des constructions	La Commune souhaite préciser la règle concernant

Uv, Uy, A Art 5-1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	(...) Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci (1,20 m de talus maximum). Les constructions doivent s'intégrer à la topographie du terrain naturel existant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le principe d'horizontalité du faîtage sera privilégié (faîtage sensiblement parallèle et/ou perpendiculaire aux courbes de niveaux).	l'intégration de l'implantation du projet au terrain naturel et à la topographie des lieux.
Zones Ua, Ub, Uv Article 5-3 Toitures	Les toitures végétalisées doivent compter au minimum 30 15 cm de terres végétales.	Il est souhaité diminuer l'épaisseur des toitures végétalisées, une couche de substrat de 15 cms étant suffisante pour assurer cette végétalisation
Zones, Ub, Uv Article 5-3 Toitures	Pour les regats et raccards identifiés à préserver ou à rénover au plan graphique, les chéneaux en bois sont conseillés, en cas d'impossibilité technique les chéneaux en cuivre sont autorisés.	Dans la poursuite de l'identification des regats à préserver, le règlement est complété afin d'encadrer la réhabilitation de ce patrimoine, par l'utilisation de chéneaux en bois de préférence, dans le style traditionnel.

Suppression de la zone UX1 et précisions sur les zones UX et UE

ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zone Ux Art 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité Art 2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Article 1 : <u>Destinations et sous destinations autorisées :</u> Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes : • Le commerce et activités de service dont uniquement l'artisanat, • l'entrepôt, • l'exploitation forestière. L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. En secteur Ux1 sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes : • l'entrepôt - l'exploitation forestière Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 2-1 : <u>Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :</u> L'habitation dont : • le logement • l'hébergement L'exploitation agricole et forestière dont : • l'exploitation agricole • l'exploitation forestière, sauf en secteur Ux1	Suppression de la zone UX 1 dans l'ensemble de la zone UX

	(...) Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : • le centre de Congrès et d'exposition • l'industrie • l'entrepôt, sauf en secteur Ux1 • le bureau Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants : • les éoliennes, sauf en secteur Ux1 • les antennes de radiotéléphonies, sauf en secteur Ux1 • les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles. • les dépôts de matériaux à l'air libre qui ne sont pas en lien direct avec l'activité exercée. • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés. • l'ouverture et l'exploitation de carrières. • les dépôts de véhicules qui ne sont pas en lien direct avec l'activité exercée. • les parcs résidentiels de loisirs. • les parcs d'attractions ouverts au public • les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. • les terrains de camping - caravanage.	
Zones UE et UX Article 2	Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone. Les murets ou clôtures autour des zones de stockage et de dépôt de matériaux et justifiés pour des raisons de sécurité sans pouvoir dépasser	Souhait d'encadrer les clôtures pour les zones de dépôts afin de permettre aux artisans de sécuriser leur

2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes	2,50 m. L'installations de containers à condition qu'ils soient habillés en bois sur au moins 3 façades et d'une toiture. (...)	activité. Tout comme souhait de permettre l'installation de containers pour accueillir les activités permises.
<u>Précision sur l'application de la clause sur l'habitat intermédiaire de la zone Ub</u>		
Zone Ub Art 2-2	En zone Ub et en ce qui concerne l'habitation dont le logement, l'habitat intermédiaire est obligatoire pour les constructions supérieures ou égales à 60m² d'emprise au sol ou de plus de 130m² de surface de plancher. Les seules surfaces dédiées au logement sont prises en compte (hors annexes, ..). Le logement intermédiaire créé devra au moins être égal à 15% de la surface de plancher totale du projet et réparti sur un seul logement.	Evolution de l'habitat intermédiaire dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre de cette disposition et de favoriser la diversification des logements intermédiaires créés. Précision apportée sur la seule surface du logement prise en compte dans l'application de la règle.
<u>Précision sur le stationnement en zone Ua</u>		

Ua Art 7	Pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration : une place de stationnement par pour 2 unités d'hébergement et une place de stationnement par 10 m ² de salle de restaurant	Souhait d'adapter la règle du stationnement pour les projets d'hébergements touristiques, au vu des remarques lors de l'enquête publique, sur ce secteur en lien avec la desserte ferrée et en transports en communs.
<u>Précision sur le recul des accès</u>		
ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zones Ua, Ub, Uv, Ue, Ux, A, N Art 8-4-Accès et voirie	Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique un recul de 5m par rapport à la RD1506. Sur les autres voiries des reculs moindre pourront être accordés en fonction de la visibilité, du risque et de la contrainte liée au déneigement, ce recul ne pourra être inférieur à 3m	Précision de la règle de recul de l'accès afin de la faire correspondre à la modification de la règle des reculs pour les constructions et garages vus ci-haut.
Zone Uv Art 8-2	Dans le cas des accès aux routes départementales et communales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.	Harmonisation de la règle des accès de la zone Uv par rapport à la zone Ub dans laquelle cette disposition préexistait.

Précisions sur la desserte par les réseaux

ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zones Ua, Ub, Uv, Ue, Uy, Ux, A, N Art 9-1- eau potable	Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau potable par une source privée est autorisée à condition d'obtenir un accord des services de l'Agence Régionale Sanitaire. Lorsque le secteur sera desservi par le réseau public, la construction devra obligatoirement et exclusivement se raccorder à celui-ci. Pour tout projet de branchement à l'eau potable via une Association Syndicale Autorisée, une attestation d'autorisation de branchement émanant de cette entité devra être fournie par le demandeur lors de la demande d'urbanisme. En tout état de cause, la gestion de l'eau potable devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.	Précision sur le raccordement à l'eau potable par le biais d'une association Syndicale, avec la justification à fournir de l'autorisation donnée.
Zones Ua, Ub, Uv, Ue, Uy, Ux, A, N Article 9-4 : Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructure et	Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordé au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domaine public. Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés. Un réseau d'éclairage pourra être exigé en fonction de l'opération projetée.	La collectivité souhaite réduire le gaspillage énergétique et limiter l'impact de l'éclairage extérieur en réglementant les éclairages extérieurs.

réseaux de communication électroniques)	Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures. Chaque dispositif d'éclairage extérieur doit obligatoirement être doté d'un système intégré de détection de mouvement.	
<u>Précisions sur l'implantation des antennes radiotéléphoniques</u>		
ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zones Ua, Ub, Uv, Ue Art 2 : Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes (...) Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants : • les éoliennes. • les antennes de radiotéléphonies à moins de prouver que l'installation sur l'existant est techniquement impossible, le cas échéant l'antenne devra être située à 300 mètres des habitations existantes	La Collectivité souhaite encadrer l'accueil des antennes de radiotéléphonie, en rationalisant leur installation (accueil sur structure existante préalable).
Zone Uy Art 2 : Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols,	2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes : (...) Sont interdites les antennes de radiotéléphonies à moins de prouver que l'installation sur l'existant est techniquement impossible, le cas échéant l'antenne devra être située à 300 mètres des habitations existantes.	La Collectivité souhaite encadrer l'accueil des antennes de radiotéléphonie, en rationalisant leur installation (accueil sur structure existante préalable).

constructions et activités		
Zone AU Art 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont interdites les antennes de radiotéléphonies à moins de prouver que l'installation sur l'existant est techniquement impossible, le cas échéant l'antenne devra être située à 300 mètres des habitations existantes.	La Collectivité souhaite encadrer l'accueil des antennes de radiotéléphonie, en rationalisant leur installation (accueil sur structure existante préalable).
Zone Ux Art 2 : Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes : (...) Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants : • les éoliennes, sauf en secteur Ux1 • les antennes de radiotéléphonies, sauf en secteur Ux1 et à moins de prouver que l'installation sur l'existant est techniquement impossible, • les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles. • les dépôts de matériaux à l'air libre qui ne sont pas en lien direct avec l'activité exercée. (...)	La Collectivité souhaite encadrer l'accueil des antennes de radiotéléphonie, en rationalisant leur installation (accueil sur structure existante préalable). Par ailleurs en zone UX il est souhaité pouvoir laisser la possibilité de stocker du matériel à l'abri sans avoir à recourir aux tunnels pour les artisans.
Zone A Art 2 Interdictions et limitation de	2-1 : Sont interdites, les destinations et sous destinations suivantes : (...) Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :	La Collectivité souhaite encadrer l'accueil des antennes de radiotéléphonie, en rationalisant leur installation (accueil sur

certaines usages et affectations des sols, constructions et activités	• les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre. • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés. • l'ouverture et l'exploitation de carrières. • les équipements sportifs • les dépôts de véhicules de plus de quatre unités. • les parcs résidentiels de loisirs. • les parcs d'attraction ouverts au public • les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. • les terrains de camping - caravanage. • les antennes de radiotéléphonies à moins de prouver que l'installation sur l'existant est techniquement impossible, le cas échéant l'antenne devra être située à 300 mètres des habitations existantes. 2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés : En zone A à l'exclusion du secteur Ap (...) Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles ou des bâtiments destinés à l'habitation.	structure existante préalable).
Zone N Art 2	2-1 : Sont interdites, les destinations et sous destinations suivantes (...) Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols	La Collectivité souhaite encadrer l'accueil des antennes de radiotéléphonie, en rationalisant leur

Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	suivants : • les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre. • l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés. • l'ouverture et l'exploitation de carrières • les équipements sportifs • les dépôts de véhicules de plus de quatre unités. • les parcs résidentiels de loisirs. • les parcs d'attraction ouverts au public • les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. • les terrains de camping – caravanage • les antennes de radiotéléphonies à moins de prouver que l'installation sur l'existant est techniquement impossible, le cas échéant l'antenne devra être située à 300 mètres des habitations existantes. 2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés : Les constructions et installations nécessaires au pastoralisme et à l'exploitation forestière. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés à condition que leur emprise au sol soit strictement limitée à l'emprise nécessaire et que ces locaux techniques ne viennent pas modifier l'état ou l'aspect des milieux agricoles ou naturels existants Les ouvrages et aménagements d'intérêt public.	installation (accueil sur structure existante préalable). De plus pour la zone N il est souhaité préciser que les aménagements nécessaires d'intérêts publics soient spécifiquement prévus.
--	--	---

	Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles ou des bâtiments destinés à l'habitation.	
<u>Adaptation de la zone Ue aux projets de STEP et poste source</u>		
Ue Art 1 Destinations et sous destinations autorisées	Sont autorisées sur l'ensemble de la zone les destinations et sous destinations suivantes : (..) - les autres équipements recevant du public - les ouvrages d'assainissement tels que les stations d'épuration et leurs annexes techniques, les postes électriques	Adaptation de la zone pour permettre l'accueil des projets de poste source et de la station d'épuration sur le site de la zone Ue de Barberine, projet intercommunal d'intérêt majeur pour le territoire.
Ue Art 2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux. Les affouillements et exhaussements liés aux équipements techniques d'intérêt collectif sont expressément autorisés lorsqu'ils répondent à des impératifs techniques de fonctionnement ou de sécurité.	
Ue Art 4-2	Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.	

Hauteur minimale et maximale des constructions	Cet article ne s'applique pas aux ouvrages des réseaux de transport et de distribution d'électricité que les gestionnaires ont la possibilité de construire, modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles. La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers. Cette limitation ne s'applique pas aux équipements techniques d'intérêt collectif.	
Ue Art 4-4, 5-2,6, 8-2	Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques d'intérêt collectif.	
Ue Art 9-3 Eaux Pluviales	Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques d'intérêt collectif pour lesquels une gestion spécifique des eaux conforme aux prescriptions environnementales sera mise en œuvre.	
<u>Adaptation de la zone NALs</u>		
ZONES	Règles proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zone N	En secteur Nals, sont autorisés aux conditions suivantes :	La collectivité souhaite formaliser l'accueil de la vocation buvette dans le

Article 2 2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivants :	- les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U (...) - les annexes fonctionnelles (...) - la réaffectation des bâtiments (...) - les installations nécessaires à la pratique du ski alpin et nordique - les constructions et installations liées aux activités touristiques de camping, Sportives et de loisirs - les installations classées liées à l'entretien des cours d'eau et uniquement pour des raisons de sécurité. - les constructions et installations liées à la salubrité publique et le secours en Montagne - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - les installations nécessaires à la petite restauration type buvette	secteur NALs compte tenu de la préexistence de cette activité dans cette zone (buvette de la cascade de Bérard).
<u>Précisions sur l'accueil de zone de dépôt en zone Ndm</u>		
ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS
Zone NDM Article 2	En secteur NDM seuls les dépôts des matériaux inertes et les matériels liés aux activités artisanales sont autorisés à condition qu'ils soient non polluants et non nuisant pour l'habitat et l'environnement et qu'ils prennent en compte l'insertion paysagère qui sera obligatoirement réclamée. La commune se réserve le droit d'imposer toute directive permettant une meilleure intégration paysagère des dépôts autorisés dans ce secteur. L'installation d'un dispositif de protection et/ou collecte des eaux gravitaires	La commune souhaite encadrer le dépôt aux seuls matériaux inertes et garantir tout risque de pollution des cours d'eau qui se situerait aux abords d'une zone de dépôt.

	en limite de la zone NDm sera exigé pour toute installation qui se situe à proximité d'un cours d'eau ou susceptible de voir transiter des eaux de ruissellement. Par ailleurs pour toute zone située en amont d'un cours d'eau un muret fixe ou amovible sera installé sur le bord de la zone pour éviter les chutes de matériaux dans la rivière.	
Zone NDM Article 5	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (...) <u>Clôtures</u> En zone NDm les clôtures, si elles sont nécessaires à l'activité de la zone, doivent être perméables à la faune.	
Zone NDM Article 6	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Sans objet En zone NDm les grands arbres présents devront être conservés sous réserve que cette mesure soit compatible avec les activités autorisées.	
<u>Adaptation de la destination de la zone A pour l'accueil du projet en lien avec le Musée Vallorcin</u>		
ZONES	Règle proposée par la modification n°1	MOTIVATIONS

Zone A Article 2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	2-1 : <u>Sont interdites, les destinations et sous destinations suivantes :</u> L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont : • les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • les salles d'art et de spectacles sous réserve de l'article 2-2 • les équipements sportifs • les autres équipements recevant du public 2-2 <u>l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :</u> Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de la création d'une annexe non habitables de 30 m2 de surface de plancher maximum situé à 10 mètres maximum du bâtiment principal. Les salles d'art et de spectacles dont muséographie en lien avec la vocation de la zone. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.	Afin de permettre l'accueil d'un regat sur le terrain du musée VAllorcin, « Maison de Barberine » en zone A, qui permet de renforcer l'offre culturelle de ce musée, il est proposé d'encadrer l'accueil de cette sous-destination dans ce secteur.
---	---	--

Introduction de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme sur les secteurs dédiés au logement en résidence principale		
Zones Ub et UV Article 1	Destinations et sous destinations autorisées Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes : L'habitation dont : • le logement sous conditions précisées en l'article 2-2 • l'hébergement	La Commune de Vallorcine, destination touristique de renommée internationale, est confrontée à la difficulté de l'accès au logement de ses habitants compte tenu de la tension du marché immobilier et également de la transformation des logements disponibles en meublés touristiques. Ainsi en 2020 la Commune avait un taux de résidence secondaire de 56% contre 38,5% de résidence permanente. La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, offre un nouvel outil aux communes confrontées à la pénurie de logement permanent en leur permettant de cibler des secteurs dans lesquels toutes les nouvelles constructions de logements seront à usage exclusif de résidence principale au sens de l'article
Zones Ub et UV Article 2	2-2 <u>l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :</u> Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse. Les logements concernés ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.	

		2 de la loi du 06 juillet 1989. La Commune souhaite appliquer cette disposition aux secteurs UB et UV du territoire, zones à prédominance de logements et de centralité.
--	--	--

Partie III- Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Vallorcine a lancé une étude sur la requalification de son centre-bourg nécessitant une évolution de l'OAP n°1-A. De plus, la zone NALs créée à proximité est intégrée au périmètre de l'OAP afin d'en compléter l'aspect détente et espace de loisirs partie intégrante de l'étude de requalification du centre. L'OAP n°1-B est quant à elle supprimée.

Par ailleurs l'OAP n°2 du hameau du Buet est modifiée en ce qui concerne la règle de la hauteur des bâtiments. Egalement y est intégré le nouveau secteur de loisirs et de détente NALs.

L'OAP thématique mode doux est mise à jour.

Le document des OAP est modifié comme suit :

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

~~Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.~~

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.

Puis l'article L151-7 définit le contenu possible de ces OAP :

~~Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.~~

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

EFFETS JURIDIQUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grands objectifs de développement de la Commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent quant à elles de traduire réglementairement le PADD.

A Vallorcine, deux types d'OAP ont été définis : les OAP sectorielles et les OAP transversales :

- Les OAP sectorielles permettent ainsi de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les deux pôles touristiques et d'intérêt général de la commune : le centre village et le Buet.
- L'OAP transversale concerne le réseau de déplacements doux dans le secteur de plaine, depuis le hameau du Buet jusqu'à celui de Barberine.

Les OAP sont une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme et sont opposables aux tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

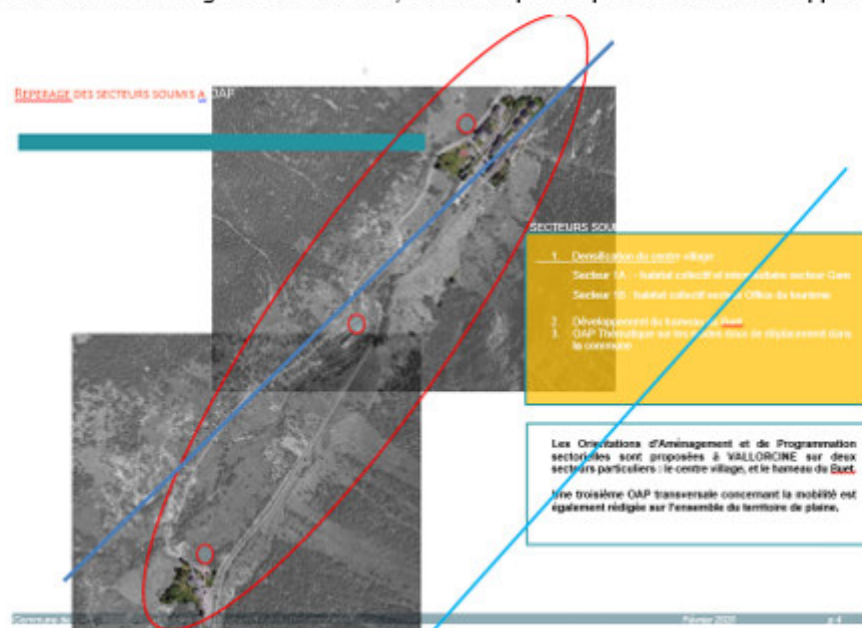
Les OAP sont composées de schémas exposant les grands principes d'aménagement attendus sur les tènements concernés, assortis de recommandations et de conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les schémas s'imposent en termes de compatibilité.

Des règles d'urbanisme sont néanmoins inscrites au sein du règlement des zones concernées par les OAP afin de rendre certaines dispositions réglementaires opposables en termes de conformité.

Il est par ailleurs rappelé que les schémas proposés ci-après restent des schémas de principe dont « l'esprit » doit être respecté, c'est à dire que la représentation reste indicative et ne doit en aucun cas faire l'objet d'une application littérale.

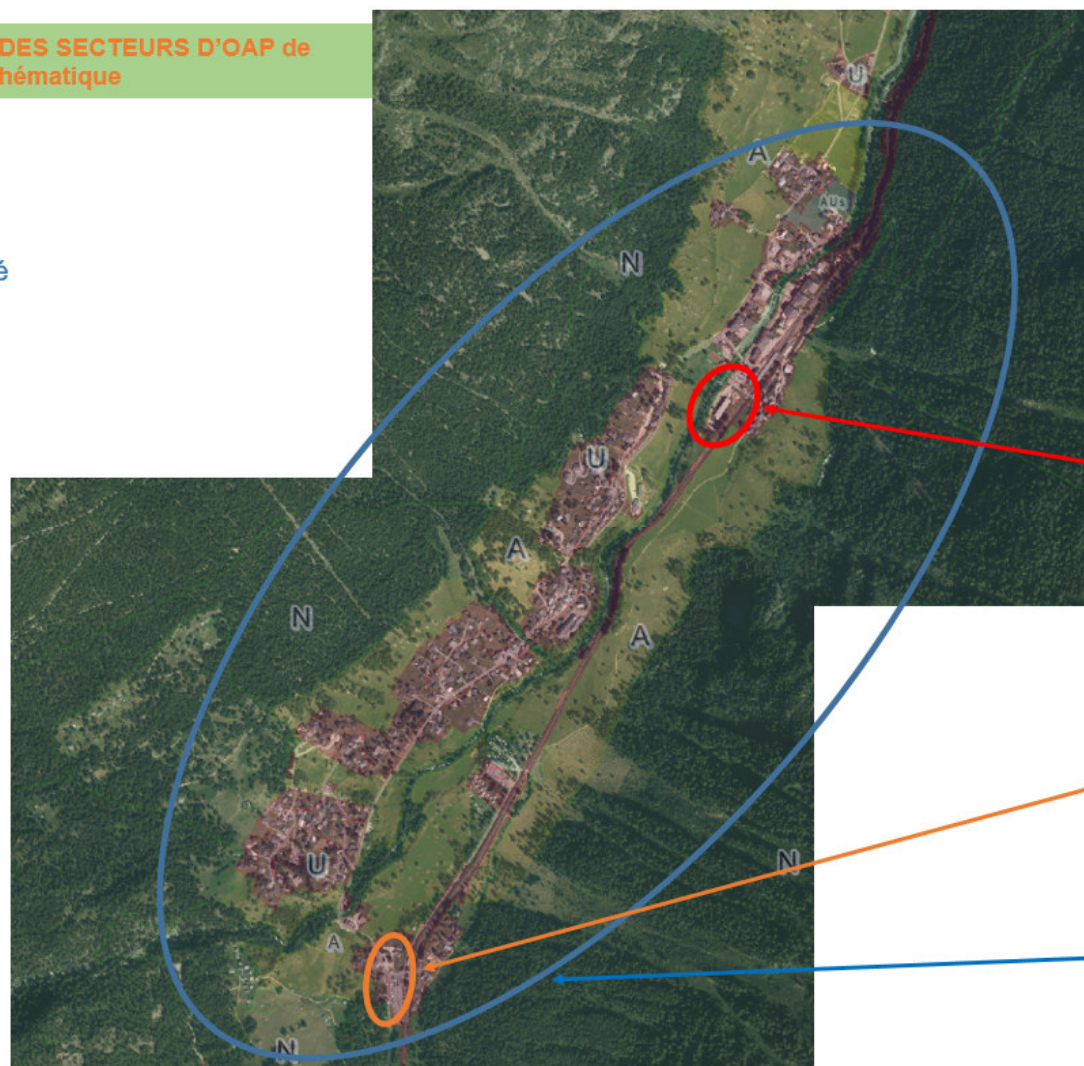
En effet, les services de l'État demandent des OAP relativement détaillées avec des hypothèses d'implantation des bâtiments. Ces hypothèses sont bien évidemment données à titre indicatif et illustrent ce que pourrait être l'aménagement du secteur, mais ne reposent pas sur des études approfondies de faisabilité.

Ancien schéma



REPERAGE DES SECTEURS D'OAP de
secteurs et thématique

Schéma modifié



Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation sectorielles sont proposées
à VALLORCINE sur trois secteurs
particuliers: le centre village, et le hameau
du Buet et le secteur de la cascade Bérard.

Une quatrième OAP transversale concerne
la mobilité sur l'ensemble du territoire de
plaine.

OAP n°1: Densification du Centre village:
hébergement touristique – habitat collectif
et intermédiaire secteur de la Gare

OAP n°2 Développement du hameau du
Buet – habitat touristique

OAP n°3 thématique modes doux de
déplacement dans la Commune

OAP n°1

Densification du Centre Village

Hébergement Touristique – Habitat collectif et Intermédiaire **secteur de la Gare**

Situation

L'OAP n°1 a été définie à partir de l'entrée du bourg au niveau de la Mairie et intègre la place à usage de parking, la Gare centrale, le bâtiment des Mélèzes et l'espace Naturel attenant. Il constitue un espace de centralité entre des bâtiments de services publics (Mairie, gare, proximité office de Tourisme), des espaces de loisirs (aire de jeux), touristiques (télécabine au domaine de Balme) et économique (secteur artisanal). ~~sur les tenements entourant le centre village de VALLORCINE. Elle s'étend depuis l'entrée du bourg au niveau de la mairie jusqu'à la sortie de village en direction de Barberine~~

Schéma de principe

Les schémas de principes ci-dessous illustrent les grands secteurs d'aménagement du centre village de VALLORCINE avec la vocation de chacun d'entre eux, puis le détail des principes d'urbanisation des deux secteurs centraux A et B



L'OAP n°1 concerne le centre-bourg de VALLORCINE, composé de différentes entités. Outre la destination de chaque secteur proposée dans le schéma global ci-avant, les schémas suivants proposent des principes d'aménagement des deux secteurs centraux A et B.

OBJECTIFS ET ENJEUX SECTEUR A

Secteur central A

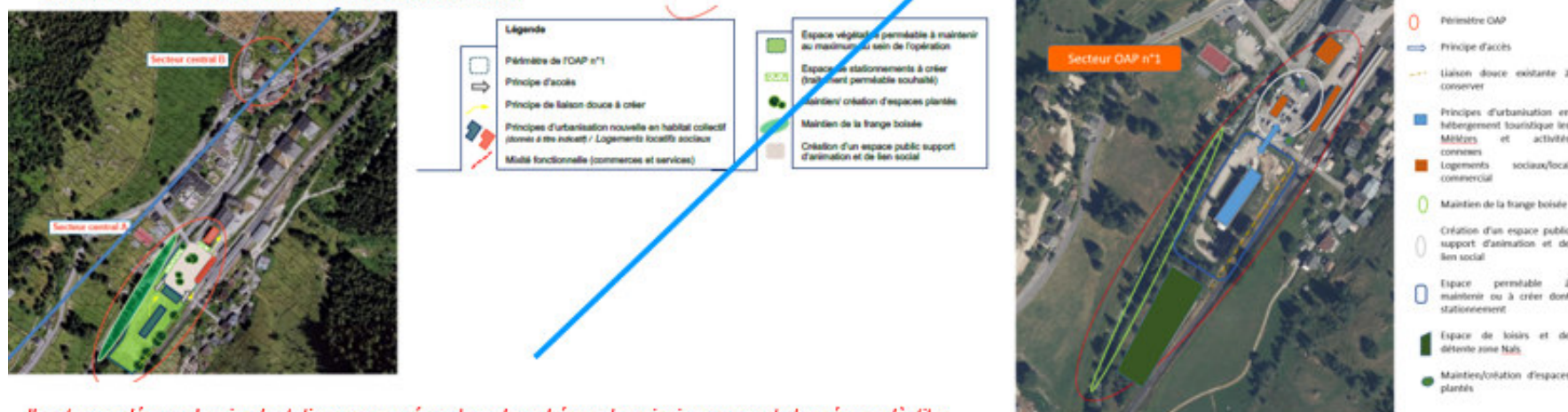
Le Secteur central A L'OAP est située autour de la gare et de la place de village actuelle, qui nécessite d'être requalifiée et dont les grands principes d'aménagement font l'objet du schéma ci-contre.

L'objectif est de redynamiser le centre village de Vallorcine avec tout d'abord le réaménagement de la place de la gare actuellement utilisée principalement en aire de stationnements, dans le but d'en faire un espace public support d'animation et de lien social.

Il s'agira ensuite de requalifier (démolition-reconstruction ou réhabilitation) le site de la friche des Mélèzes (ancien bâtiment centre de vacances SNCF) en hébergements touristiques et logements des travailleurs et/ou activités connexes et activités économiques, dans la mesure où le secteur est situé au cœur de la station, en connexion directe avec la desserte ferroviaire.

Des logements sociaux implantés également à proximité immédiate de la gare permettront de diversifier l'offre de logements à destination des résidents permanents et de proposer une mixité de l'habitat à proximité des services à la population et des équipements publics, ainsi que du transport collectif. Ce projet permettra également de structurer l'aménagement d'une place de village, faisant centralité avec l'aménagement d'un commerce en rez-de-chaussée complétant la mixité de cette centralité.

Enfin un commerce de proximité sera accueilli sur ces emprises complétant la mixité sur ce secteur de centralité et pour concourir à cette redynamisation; l'espace Naturel attenant sera dédié aux activités de loisirs et de détente.



Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.

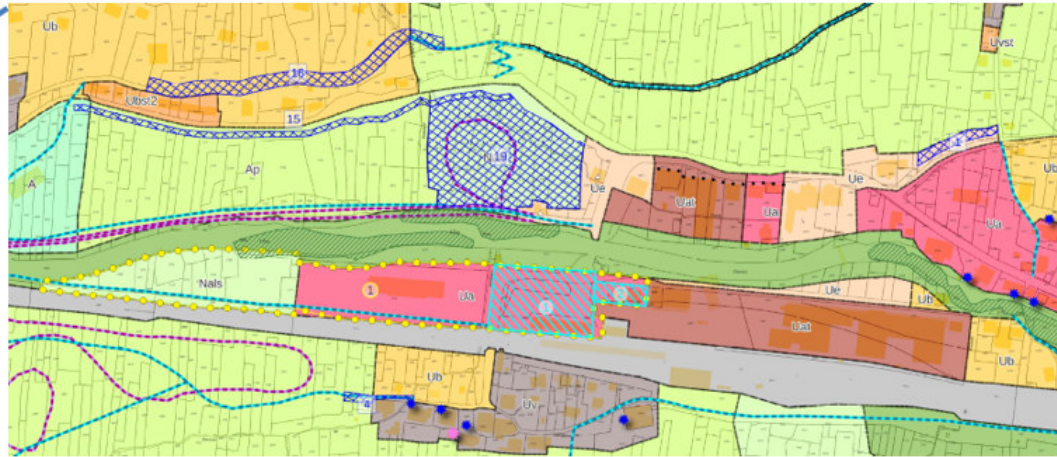
CAPACITE D'ACCUEIL OAP N°1 **SECTEUR A**

Les **logements hébergements** touristiques inscrits au sein de l'OAP n°1 **secteur A** concernent un tènement dont la surface avoisine les **8000 7000 m²** ~~ils seront au nombre de 25 environ et ce tènement accueillera par ailleurs des activités économiques (urbanisation du tènement : 2/3 de logements touristiques — 1/3 d'activité).~~

Les logements locatifs sociaux inscrits dans le périmètre sont prévus dans des réhabilitations de deux bâtiments existants. A ce titre, ils ne consommeront pas d'espace. Cependant d'autres bâtiments à vocation sociale et commerciale pourront prendre place sur une partie de la zone de stationnement de la gare afin de répondre aux besoins que connaît la Commune.

Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU MODIFIÉ **SECTEUR A**



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION = ~~SECTEUR A~~

~~Le secteur d'urbanisation des Mèlèzes devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble. Néanmoins, il~~ Le secteur pourra si nécessaire être aménagé en ~~deux~~ plusieurs phases d'urbanisation indépendamment ~~les unes des autres~~ dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous sont respectées.

Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP n°1 ~~secteur A~~ accueillera ~~de l'hébergement touristique, des logements sociaux et du commerce~~ une urbanisation sous forme d'habitat collectif avec une densité d'environ 50 logements par hectare sur la partie destinée à recevoir des logements collectifs (2/3 du tènement environ pour 1/3 destiné à l'accueil d'activités économiques, soit 25 logements).

Les projets devront respecter le langage architectural des bâtiments du cœur de village et préserver ~~au maximum~~ les éléments naturels en présence, ~~notamment les arbres de hautes tiges~~.

Ils devront être implantés de manière à créer un front ~~de rue~~ bâti autour de la création d'un espace public central ~~pour fermer sur~~ la place de la gare, qui sera également réaménagée en espace public et lieu de vie.

Il s'agira ainsi de traiter les interfaces avec la ripisylve de l'Eau noire, le bâti existant ~~et à venir~~ et le site des Mèlèzes. Les projets devront par ailleurs ~~maintenir~~ préserver les percées et les vues sur le grand paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de garantir une mixité de l'habitat sur la Commune, une servitude de mixité sociale conduisant à la création d'environ 14 logements locatifs sociaux (LLS) dans le centre village est imposée au sein de l'OAP n°1, ~~secteur A, sur les tènements repérés sur le règlement graphique~~. (6 LLS dans l'ancien bâtiment des douanes et 8 dans la réhabilitation du bâtiment de la gare). ~~Le futur bâtiment à usage de logement à implanter sur la place sera destiné à recevoir des logements en bail réel solidaire pour environ 8 à 12 logements.~~

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle est assurée par une servitude commerciale le long de la RD1506 et par de l'activité économique attendue dans ~~le futur bâtiment en complément des logements~~ ~~secteur des Mèlèzes~~.

~~La friche du tènement des Mèlèzes sera dédiée à de l'hébergement touristique type hostel et de l'accueil de services connexes dans une seule enveloppe bâtie (démolition reconstruction ou réhabilitation) afin de renforcer l'attractivité du centre village. Le projet pourra également répondre à ses propres besoins en matière de logement de son personnel.~~

~~Enfin l'intégration de la zone Nals (activités d'alpage, loisirs et sports) au sein de l'OAP a pour objectif d'assurer pleinement la mixité fonctionnelle du site de cœur de village en offrant une zone de détente et de loisirs.~~

Qualité environnementale de l'urbanisation ~~et des aménagements récréatifs~~

La prise en compte des ressources énergétiques devra être une ~~préoccupation~~ ~~priorité~~ dans les modes de constructions des opérations, tout comme le choix des matériaux ou l'orientation qui devront conduire à maximiser les performances énergétiques des bâtiments.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations. Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences ~~locales indigènes ou fruitières adaptées~~ est obligatoire.

La production d'eau chaude sanitaire via ~~le raccordement à la chaufferie bois, dans la limite de la capacité de la chaudière, est à privilégier une source d'énergie renouvelable est vivement conseillée~~. Concernant le secteur des Mélèzes et de la Gare, les futurs logements, activités et équipements devront ~~également~~ être raccordés au réseau de chaleur bois existant, dans la limite de la capacité de la chaudière actuelle.

Concernant l'aire récréative, l'intégration des aménagements dans l'environnement naturel et dans la conception globale devra privilégier une approche « nature » dans le choix des matériaux (s'appuyer sur les habitats naturels existant comme supports d'aménagements).

Le choix des matériaux se portera sur des revêtements perméables ou semi-perméables favorisant l'infiltration.

Les terrassements se limiteront à la stricte implantation des équipements ludiques et la remise en état du site après travaux sera organisée avec végétalisation par des essences indigènes.

Cet espace ouvert et perméable ne devra pas être sein par une clôture et sera préservé de tout éclairage public. **Aucun aménagement ne devra bloquer le passage de la faune sur cet espace**

Le petit boisement du ruisseau affluent de l'Eau Noire sera conservé pour sa contribution aux habitats humides, aux ambiances paysagères et climatiques du site.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes d'accès à l'OAP n°1 ~~secteur A ont été mentionnés sur le schéma de principes se feront~~ à partir de la voie communale. Les dessertes devront être conçues de manière à assurer une sécurisation des déplacements dans les zones de logements tout en limitant les surfaces de voiries.

L'accès à la route forestière de la Forêt Verte doit être conservé et la voirie sera suffisamment dimensionnée.

Une voie douce sécurisée en matériaux perméables est également à créer au sein de l'opération, afin de sécuriser les déplacements et d'assurer un raccordement aux cheminements piétonniers existants.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°1 ~~secteur A~~. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs ~~de l'OAP n°1 secteur A~~ devront autant que possible intégrer leurs stationnements en sous-sol. Les stationnements réalisés en surface devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Le réaménagement de la place devra permettre de maintenir des stationnements publics au cœur du village.

Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par le rail depuis les Gares de Saint-Gervais les Bains-Le Fayet, via Chamonix-Mont-Blanc et de Martigny. Un abri bus sera intégré à l'opération.

Objectifs et enjeux Secteur B

Les schémas et programmes sont issus de l'étude réalisée par le Conseil Départemental – Pôle de compétence et confiée à Teractem ainsi qu'à Henri Montulé Architecte

Secteur central B

Le secteur central B est localisé au carrefour des deux routes départementales D210 et RD 1506 face à l'Office du Tourisme de VALLORCINE. Il fait la jonction entre la partie Station du cœur du village et le secteur d'habitation qui s'étend jusqu'au hameau du Siseray.

L'urbanisation du secteur a du sens car elle permettra une transition entre un secteur dense qui comporte des équipements d'intérêt général et collectif, des services à la population et des logements touristiques avec un tissu d'habitat plus lâche comportant des gabarits de différentes tailles.

L'objectif est ainsi de proposer une opération mixte comportant des logements collectifs ainsi qu'une surface commerciale sur un tènement en partie communal.

Cette opération permettra d'amorcer la densification de l'espace situé entre le chef-lieu et le hameau du Siseray, qui est partiellement urbanisé et qui possède tous les atouts pour accueillir une population nouvelle, avec notamment la proximité des commerces, des équipements publics et du transport en commun (5 mn à pieds de la gare).

Des logements en accession sociale sont intégrés à l'opération afin de compléter la mixité sociale au sein du centre village de VALLORCINE.



CAPACITE D'ACCUEIL OAP N°1 SECTEUR B

L'OAP n°1 secteur B s'étend sur un tènement d'une surface de 3400 m². Elle comportera un minimum de 24 logements collectifs dont 10 logements en accession sociale.

Une surface de plancher de 400 m² est destinée à l'activité de commerces / restauration / services.

Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe et le croquis ne sont données qu'à titre indicatif

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU SECTEUR B



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION SECTEUR B

Le secteur B d'urbanisation devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble en une seule opération.

Typologies d'urbanisation – Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP n°1 secteur B accueillera une urbanisation sous forme d'habitat collectif avec une densité minimale de 70 logements par hectare, soit environ 24 logements collectifs.

Le projet devra respecter le langage architectural des bâtiments du cœur de village comme la Mairie ou l'Office du Tourisme et traiter l'interface avec le hameau du Siseray.

Ils devront être implantés de manière à créer une seconde place de village, lieu d'échange devant l'Office du Tourisme ainsi qu'à proximité immédiate de la bibliothèque et de l'école.

L'opération devra permettre de maintenir les percées et les vues sur le grand paysage tout en traitant l'interface avec la RD 1506, source de nuisances sonores

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de compléter la mixité de l'habitat sur la commune, une servitude de mixité sociale conduisant à la création de 10 logements en accession sociale sous forme de BRS (Bois réel solidaire) est imposée au sein de l'OAP n°1, secteur B.

La mixité fonctionnelle est assurée par l'obligation de réaliser en rez-de-chaussée des Bâtiments, une surface de plancher de 400 m² minimum, destinée à accueillir des commerces, de la restauration et/ou des services.

Qualité environnementale de l'urbanisation

La prise en compte des ressources énergétiques devra être une préoccupation dans les modes de constructions des opérations, tout comme le choix des matériaux ou l'orientation qui devront conduire à maximiser les performances énergétiques des bâtiments.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein de l'opération.

La production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable est vivement conseillée.

Desserte par les voies et réseaux

Les accès à l'OAP n°1 secteur B se feront à partir des routes départementales n°210 et 1508.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte de l'ensemble des secteurs concernés par l'OAP n°1 secteur B. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs de l'OAP n°1 secteur B devront obligatoirement intégrer au minimum 50% de leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables. Ils devront être mutualisés avec les places nécessaires à l'Office du Tourisme, aux équipements publics ou aux commerces de proximité.

Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par le rail depuis les Gares de Saint Gervais les Bains Le Fayet, via Chamonix Mont Blanc et de Martigny.

L'opération est située à 5 mn à pied de la Gare de VALLORCINE. Un abri bus sera intégré à l'opération.

Un abri bus sera intégré à l'opération.

OAP N°2

DEVELOPPEMENT DU HAMEAU DU BUET

HABITAT TOURISTIQUE

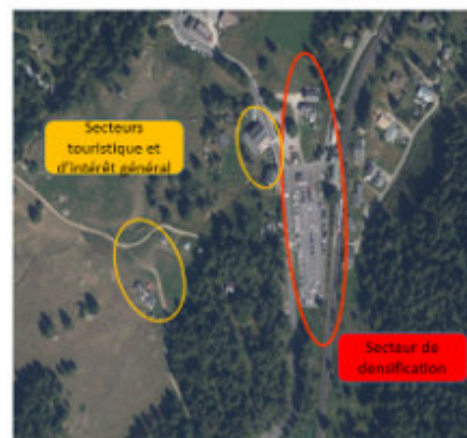
SITUATION

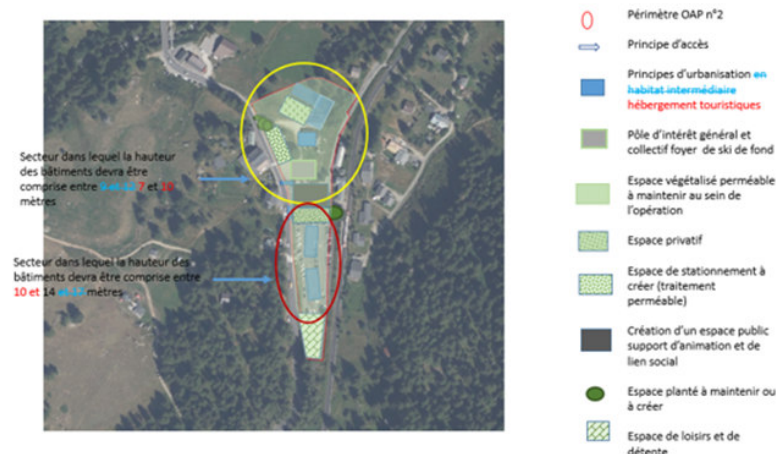
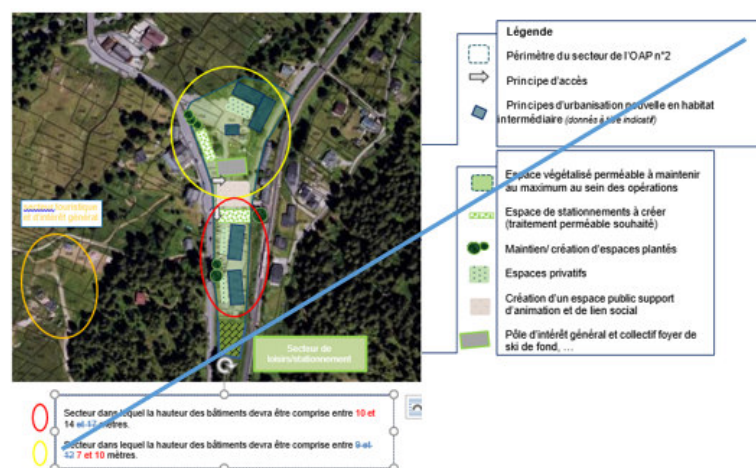
L'OAP n°2 concerne le pôle touristique du Buet situé en entrée de commune depuis le col des Montets.



SCHEMA DE PRINCIPE

Le schéma ci-dessous illustre les grands principes d'aménagement du second pôle de développement touristique de la commune de Vallorcine : le hameau du Buet.





OBJECTIFS ET ENJEUX

L'OAP n°2 concerne un ensemble de tènements partiellement urbanisés et à requalifier en entrée de Commune, autour de la gare du hameau du Buet. Le secteur longe la route départementale n°1506.

La future opération devra permettre de densifier le hameau avec l'accueil d'habitats touristiques et d'activités complémentaires à celles déjà implantées.

Au pied des installations existantes, le stade de ski débutant sera complété à terme par un hangar à dameuse et un bâtiment accueillant notamment un poste de secours **et une buvette**.

Les logements touristiques seront édifiés au sein d'une opération mixte située devant la gare du Buet, sur les emprises du parking existant ainsi qu'à proximité du restaurant. Les activités de restauration ainsi que le foyer de ski de fond seront situés au cœur de l'opération et des stationnements à destination de la population touristique et locale seront préservés **et une aire de loisirs /stationnement créée**.

L'urbanisation à venir dans ce secteur conduira à une seconde phase de densification de VALLORCINE, dans un souci de limitation de la consommation d'espace puisque les tènements concernés sont artificialisés en grande partie et **qu'ils ne** consommeront donc très peu de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Les logements touristiques futurs sont par ailleurs attendus sous forme d'habitat collectif et seront desservis directement par transport ferroviaire.

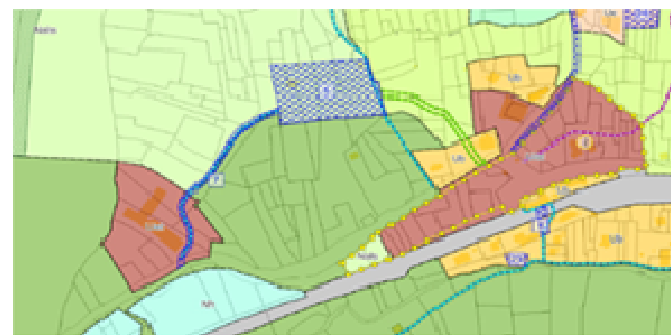
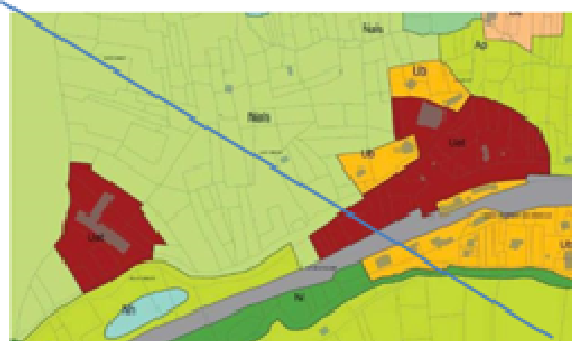
CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°2 concerne un tènement en partie urbanisé dont la surface est estimée à environ 11 800 m² **pour la partie en zone U et environ 800 m² pour la partie en NALs (activités, loisirs et sports).**

La capacité d'accueil de la zone est ainsi d'environ 40 logements touristiques

Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.

Extrait du Règlement Graphique du PLU



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'urbanisation du Buet devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble. Néanmoins, il pourra si nécessaire être aménagé en deux phases urbanisables indépendamment l'une de l'autre dans la mesure où les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous sont respectées.

Typologies d'urbanisation – Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les logements touristiques devront être édifiés sous forme d'habitat collectif, le nombre de logements attendus étant d'environ 40.

Une réflexion sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être menée afin de renforcer la qualité paysagère du hameau, constitué de quelques gros gabarits (Hôtel du Buét notamment) et d'habitat individuel à l'arrière de la voie ferrée. Des hauteurs différenciées devront à ce titre être respectées.

L'implantation des futures constructions devra permettre de créer un espace public commun autour du foyer de ski de fond et du restaurant situés sur le parvis de la gare. Les bâtiments viendront encadrer le parvis tout en ménageant des espaces privatifs à l'intérieur des opérations d'habitat.

Les interfaces avec les espaces naturels et agricoles situés de part et d'autre de l'opération seront traitées par des espaces tampons .A cette fin, la zone Nals ne pourra pas accueillir de bâtiment. Une attention sera portée également sur le traitement de l'espace situé le long de la RD1506, avec notamment la préservation, dans la mesure du possible de l'écran végétal existant.

La zone de loisirs et stationnement devra intégrer des matériaux de revêtement perméables, aucune clôture ne sera installée afin de favoriser la perméabilité écologique. Les projets viseront en outre à maintenir les percées et les vues sur le grand paysage de l'ensemble des constructions à venir.

Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune servitude n'est imposée sur ce secteur. Toutefois la production de logement social accompagnant l'opération sera la bienvenue et les logements nécessaires aux activités créées devront être incluses dans le projet.

Qualité environnementale et prévention des risques

La prise en compte des ressources énergétiques devra également être une préoccupation dans les modes de constructions des opérations, tout comme le choix des matériaux ou l'orientation qui devront conduire à maximiser les performances énergétiques des bâtiments.

La production d'eau chaude sanitaire via une source d'énergie renouvelable est vivement conseillée.

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein des opérations.

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales ou fruitières adaptées est obligatoire, de même les espaces remaniés devront être remis en état avec végétalisation des abords par des essences locales.

L'abattage des arbres en mauvais état sanitaire devra intervenir après le 15 août.

Afin d'occasionner le minimum de dérangement de la faune, le démarrage des travaux de terrassement devra intervenir dès la fonte de la neige avant la période d'installation de la faune.

Desserte par les voies et réseaux

Les principes d'accès ont été mentionnés sur le schéma de principes à partir de la RD1506.

Concernant les réseaux, leurs dimensionnements devront permettre d'assurer une desserte **adaptée** du secteur concerné par l'OAP n°2.

Le raccordement à l'assainissement collectif est par ailleurs obligatoire.

L'éclairage public devra être limité au maximum afin de conserver la trame noire

Besoins en matière de stationnements

Les logements devront intégrer **au moins** 50% de leurs stationnements en sous-sol.

Les stationnements réalisés en surface ainsi que les places de stationnements à caractère public devront être végétalisés et conçus en matériaux perméables.

Ainsi, des stationnements à destination de la population touristique et locale devront être préservés au sein de l'opération en quantité suffisante **selon une étude de capacité réalisée**.

Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par le rail depuis la Gare de Saint-Gervais les Bains- Le Fayet, via Chamonix-Mont-Blanc.

Un abri bus et des toilettes publiques seront intégrés à l'opération.

OAP N°3

ORIENTATION d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE SUR LES MODES DOUX DE DEPLACEMENT DANS LA COMMUNE

Situation

VALLORCINE est une commune dotée de très nombreux sentiers de randonnée pédestre dans sa partie sommitale mais également dans la plaine urbanisée.

L'orientation d'aménagement et de programmation sur les modes doux de déplacement concerne l'ensemble des voies douces qui existent et /ou qui pourraient être connectées entre elles pour densifier le réseau piétonnier de plaine, reliant ainsi les différents hameaux aux secteurs d'équipements et de services à la population.

Traduction au sein du document graphique

La traduction réglementaire au sein du PLU se fera par le biais d'emplacements réservés ou par le repérage des tracés sur un plan annexé au dossier de PLU. Néanmoins, les tracés repérés sur les schémas ci-contre devront être respectés en termes de compatibilité. Ainsi les futures autorisations d'urbanisme devront prendre en compte les principes de voies et les connexions au réseau existant. Les gabarits et les usages devront obligatoirement être respectés et maintenus.

Objectifs et Enjeux

Cette OAP transversale permet d'identifier les cheminements piétonniers existants (sentiers pédestres ou chemins ruraux) et éventuellement de nouvelles voies en veillant à **préserver les connexions** qui conduiront à terme la commune à disposer d'un véritable plan de desserte par modes doux.

Les éléments identifiés auront pour objectif de rapprocher les zones d'habitat des hameaux des services et équipement d'intérêt général et collectif ; ils seront dimensionnés en conséquence.

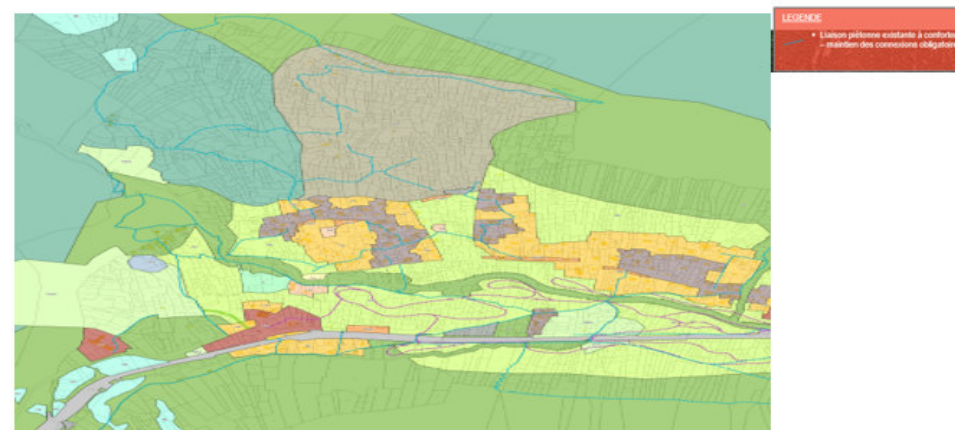
Les déplacements piétonniers ou cycles entre les secteurs d'habitat et les équipements ou pôles touristiques permettront ainsi de limiter les déplacements motorisés au sein du territoire communal de VALLORCINE

PLU ACTUEL



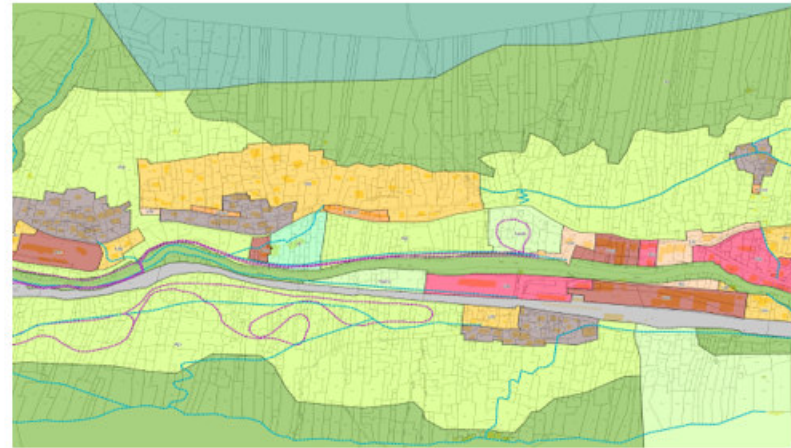
PLU MODIFIE

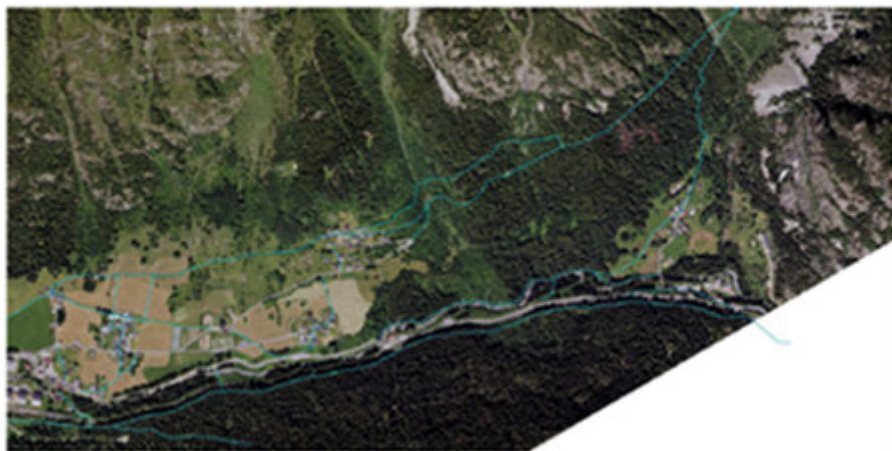
Extrait plan annexe 2 du PLU



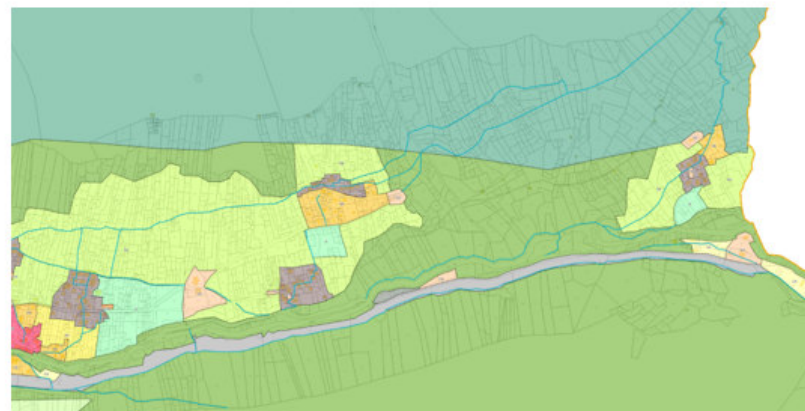


Extrait plan annexe 2 du PLU





Extrait plan annexe 2 du PLU



CONCLUSION

La Collectivité a établi un premier projet de modification transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour une demande de cas par cas le 27 février 2023.

Celle-ci a fait part de son avis conforme le 21 avril 2023, concluant ainsi :

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vallorcine (74) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- d'analyser les risques naturels, les habitats naturels, la biodiversité, la trame écologique, le paysage et le fonctionnement des zones humides situés dans ou à proximité des zones Ndm (secteurs de dépôts de matériaux et de matériels) localisées aux lieux-dits « les Clus », « Mermy » et « Montet » ; de la zone Nals (secteur d'activités d'alpage, loisirs et sports) localisée au lieu-dit « Plan du Plane » et à la cascade de la Bérard ; de la zone Na (secteur de défrichement) et de l'emplacement réservé au lieu-dit « sur le Pont » ;
- d'établir que l'occupation des sols autorisée dans ces zones, ou le défrichement (zone Na), n'est pas susceptible d'exposer les personnes et les biens aux risques naturels ; ni d'aggraver un risque naturel ; ni de polluer les cours d'eau et zones humides situés à proximité ; ni de porter atteinte au paysage ou à la fonctionnalité d'un corridor écologique ;
- de conclure pour ces zones sur, soit l'absence d'individus d'espèces protégées, soit lorsqu'une autorisation dérogatoire de destruction d'individus de telles espèces doit être obtenue la réunion des conditions cumulatives requises, notamment une « raison impérieuse d'intérêt public majeur » ;
- d'expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et des solutions de substitution raisonnables ;

- de décrire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux de la mise en œuvre du PLU et le dispositif de suivi effectif.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Suite à cet avis et conformément à l'article R104-33 du code de l'Urbanisme le conseil communautaire a été saisi et a acté l'abandon de l'instauration de la zone de défrichement (NA) au projet de modification et a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale afin de mener à bien la modification n°1 du PLU sur les sujets visés dans l'avis du 21 avril 2023.

L'étude environnementale a été menée entre 2023 et 2024 et est jointe ci-après avec mise à jour en juin 2025 (suppression déplacement buvette de la cascade de Bérard).

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas à l'économie générale du PLU,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.
- les incidences prévisibles sur le paysage, la biodiversité, les risques naturels et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs sont annexées aux présentes et contenues dans l'évaluation environnementale.

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'aménagement et de programmation.