
Commune de VALLORCINE



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Président de la CCVCMB et
annexé à la délibération d'approbation de la modification
n°1 du PLU du 29 janvier 2026 »
M. Fournier
Président de la CCVCMB,

Janvier 2026

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 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 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**.*

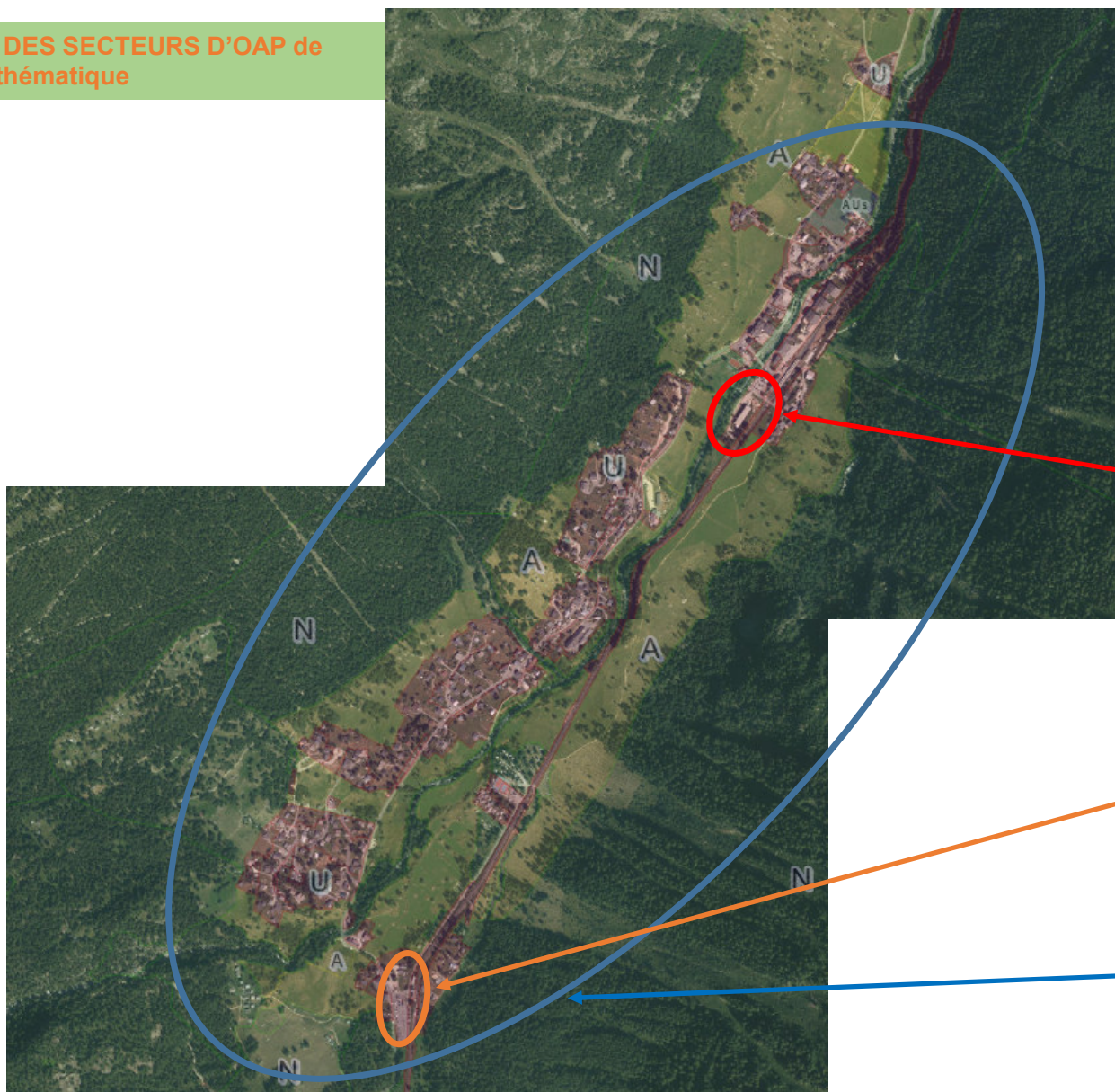
Les OAP sont composées de schémas exposant les grands principes d'aménagement attendus sur les tènements concernés, assortis de recommandations et de conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les schémas s'imposent en termes de compatibilité.

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.

**REPERAGE DES SECTEURS D'OAP de
secteurs et thématique**



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

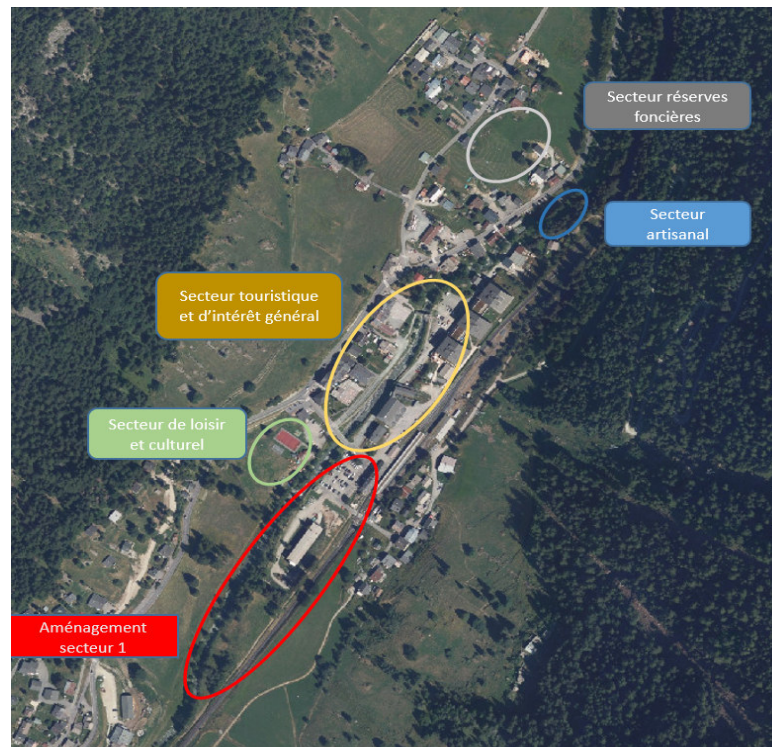
OAP n°1

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. Elle 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).

Schéma de principe



OBJECTIFS ET ENJEUX

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 Mèlèzes (ancien bâtiment centre de vacances SNCF) en hébergements touristiques et logements des travailleurs et/ou activités connexes, 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.



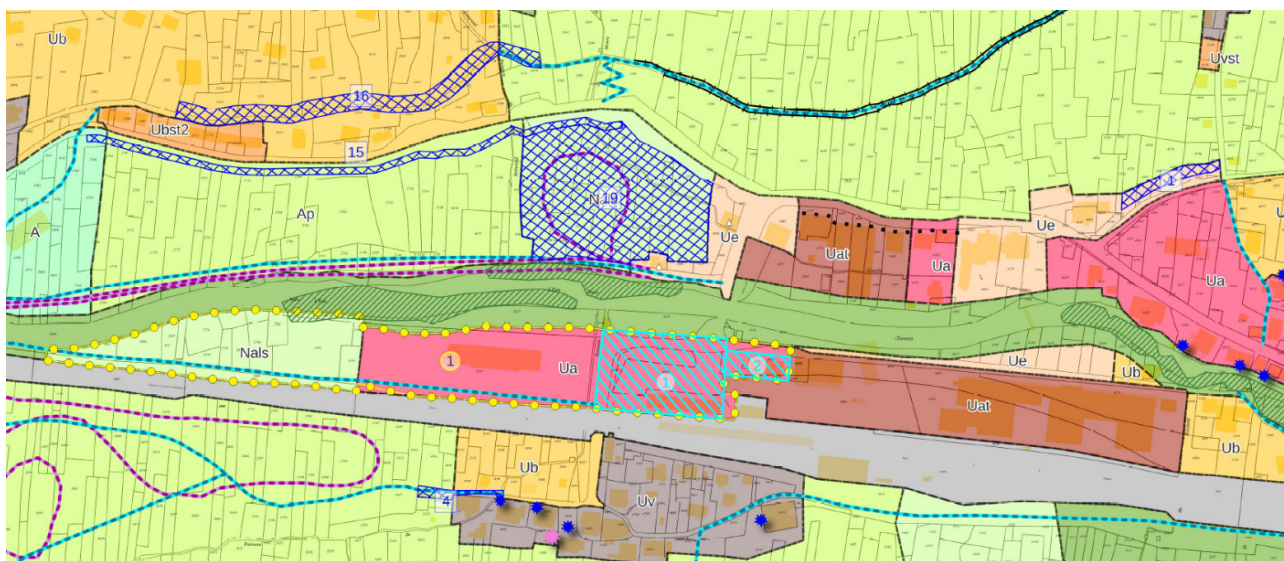
Il est rappelé que les implantations proposées dans le schéma de principe ne sont données qu'à titre indicatif.

CAPACITE D'ACCUEIL OAP N°1

Les hébergements touristiques inscrits au sein de l'OAP n°1 concernent un tènement dont la surface avoisine les 7000 m².

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.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU MODIFIÉ



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur pourra si nécessaire être aménagé en 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 accueillera de l'hébergement touristique, des logements sociaux et du commerce.

Les projets devront respecter le langage architectural des bâtiments du cœur de village et préserver au maximum les éléments naturels en présence.

Ils devront être implantés de manière à créer un front-bâti autour de la création d'un espace public central 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 Mélèzes. Les projets devront par ailleurs 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, (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.

La friche du tènement des Mélèzes 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 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 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. 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 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. Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Besoins en matière de stationnements

Les logements collectifs 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.

OAP N°2

DEVELOPPEMENT DU HAMEAU DU BUET

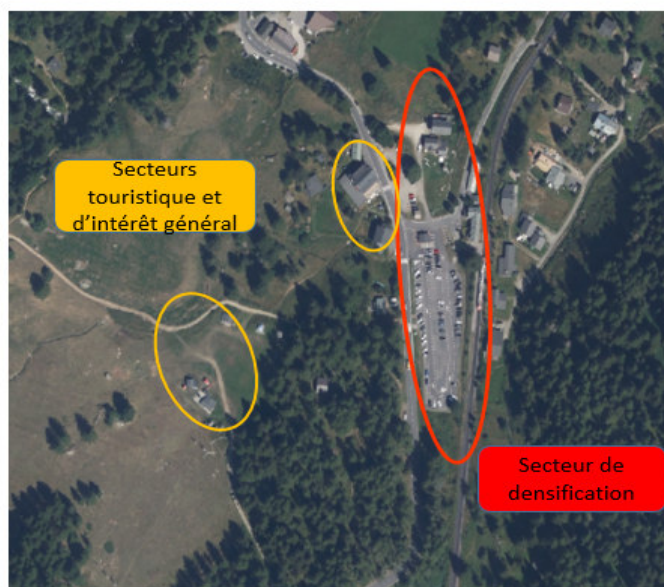
HABITAT TOURISTIQUE

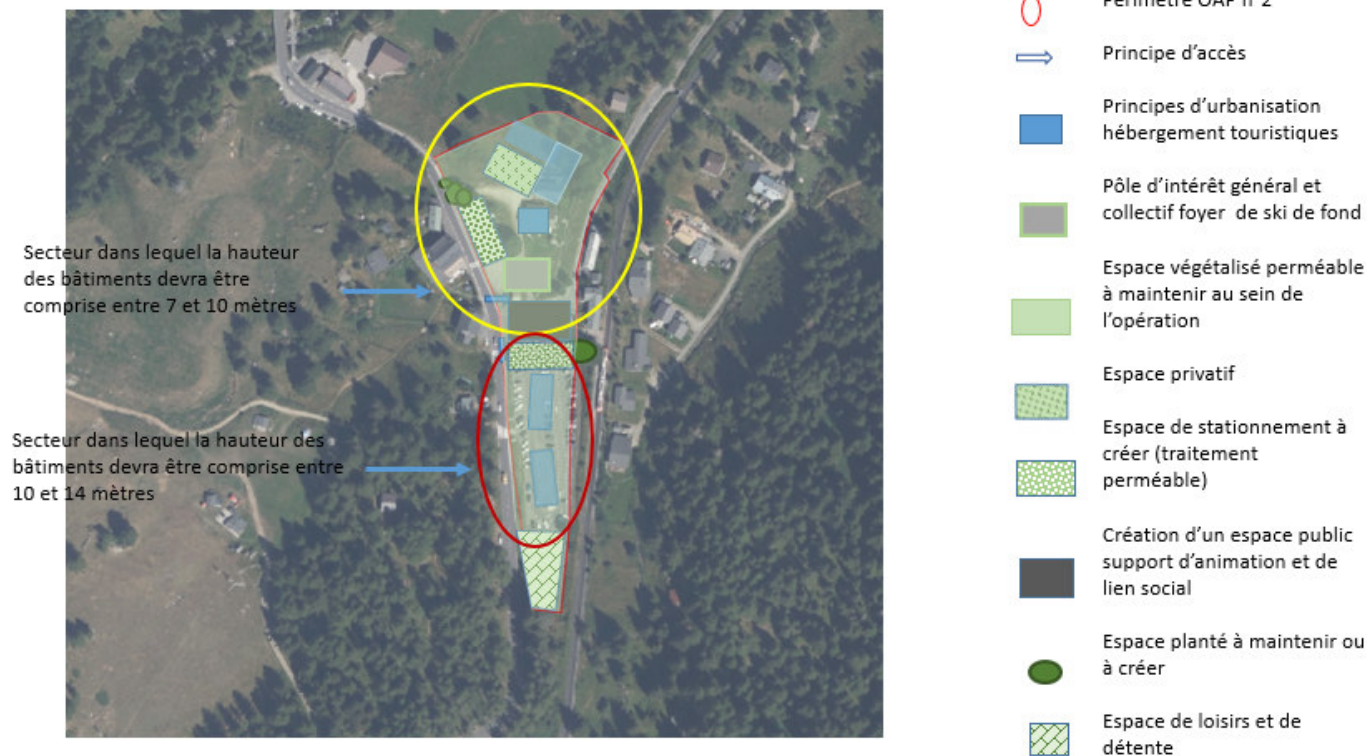
SITUATION

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.





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

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'OAP n°2 concerne un ensemble de tenements 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

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 Buet 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.

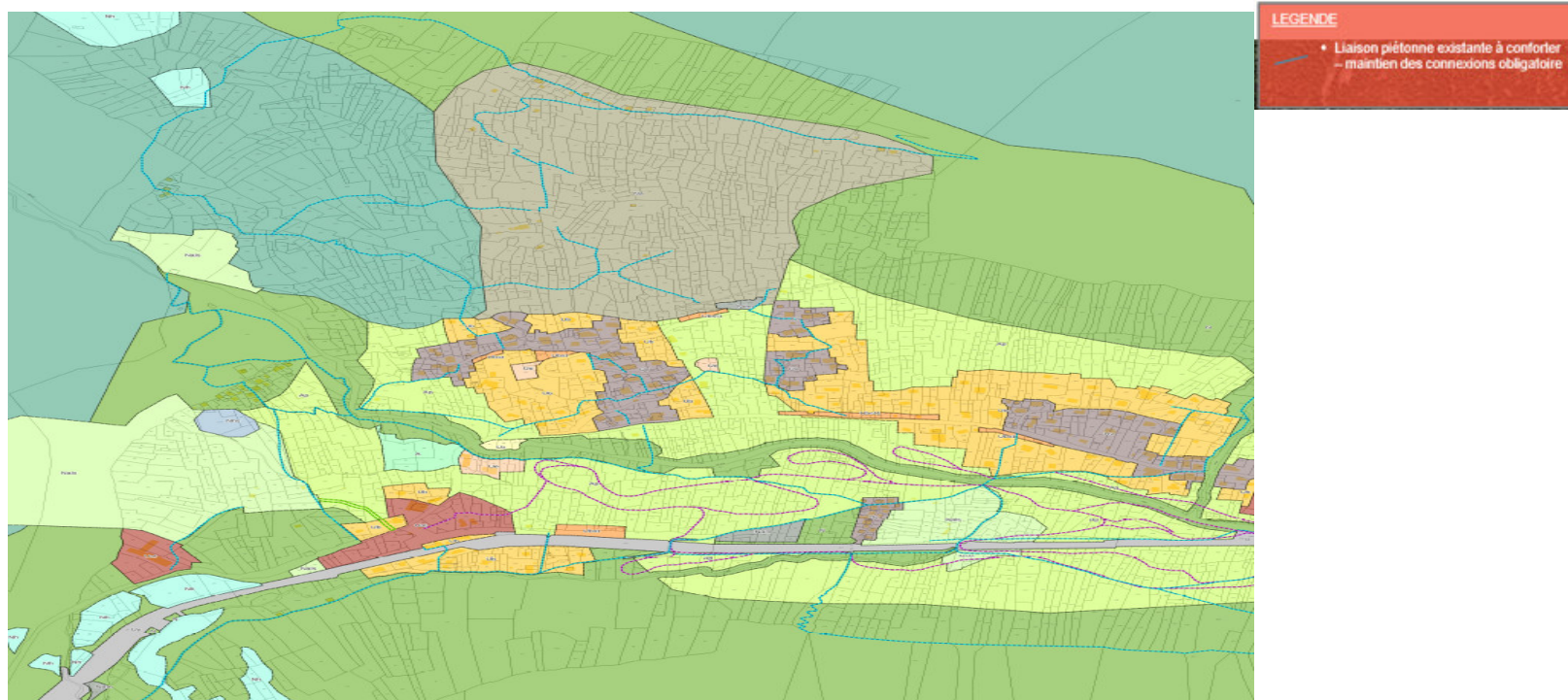
Objectifs et Enjeux

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.

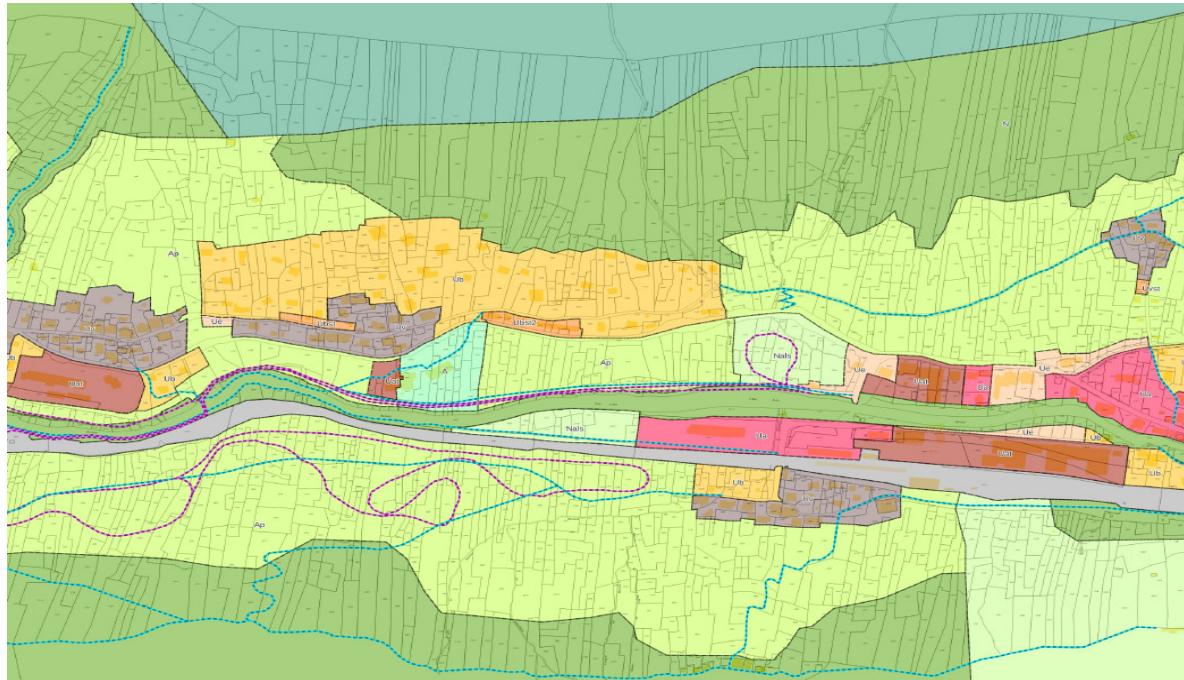
Les éléments identifiés auront pour objectif de rapprocher les zones d'habitat des hameaux des services et équipement d'intérêt général et collectif ; ils seront dimensionnés en conséquence.

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

Extrait plan annexe 2 du PLU



Extrait plan annexe 2 du PLU



Extrait plan annexe 2 du PLU

