

SAINT-SORLIN D'ARVES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique n°2 : présentation du projet de PLU

Mardi 5 novembre 2019



SAINT-SORLIN D'ARVES

- I > Rappels à retenir sur le PLU
- 2 > Le projet de PLU : zonage et règlement
- 3 > Le projet de PLU : les OAP
- 4 > La suite...



SAINT-SORLIN D'ARVES

1 > Rappels à retenir sur le PLU

2 > Le projet de PLU : zonage et règlement

3 > Le projet de PLU : les OAP

4 > La suite...



I

Le rapport de présentation

Il expose le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et il explique et justifie les choix retenus pour établir le PLU.

2

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Il définit les orientations d'urbanisme à long terme et les aménagements retenus par la commune.

3

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis ou sur des thématiques.

4.1

Le règlement écrit

Il fixe les règles applicables pour chacune des zones.

4.2

Le règlement graphique (zonage)

Il délimite des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N) et fait apparaître des emplacements réservés et autres.

5

Les annexes

Elles comprennent les éléments d'information divers tels que la description du réseau d'assainissement, les Servitudes d'Utilité Publique...

Le PLU doit respecter des règles supérieures

Le PLU devra être respecter les normes et documents de rang supérieur...

SOCLE LEGISLATIF

Code l'Urbanisme : Loi Montagne, SRU*, Grenelle, ALUR*

SOCLE
REGLEMENTAIRE

SRCE*, PCET*, SDAGE* du bassin Rhône-Méditerranée

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Maurienne
(approuvé prochainement)

COMPATIBILITÉ

Programme Local de l'Habitat
(en cours d'élaboration)

COMPATIBILITÉ

Plan Local d'Urbanisme
de Saint-Sorlin d'Arves

conformité

Autorisations d'urbanisme : permis de construire,
déclarations préalables, etc.



*SRU = Solidarité et Renouvellement Urbain

*ALUR = Accès au Logement et Urbanisme Renové

*SRCE = Schéma Régional de Cohérence Ecologique

* PCET = Plan Climat-Energie Territorial

*SDAGE = Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le PLU doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT

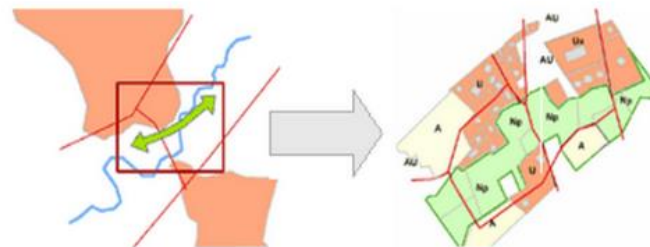


Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, la commune n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure.

La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété. Le PLU devra donc respecter les orientations fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.



Le SCOT a été arrêté le 30 avril 2019.
L'enquête publique vient de se terminer.



Principe d'une coulée verte dans
le DOO du SCoT

Traduction en zone naturelle
dans le PLU

Le SCOT de Maurienne

Le SCOT de Maurienne encadrera le développement démographique et touristique de la Commune...

Saint-Sorlin d'Arves : **pôle relais** du territoire

537 lits existants à réhabiliter et mettre sur le marché

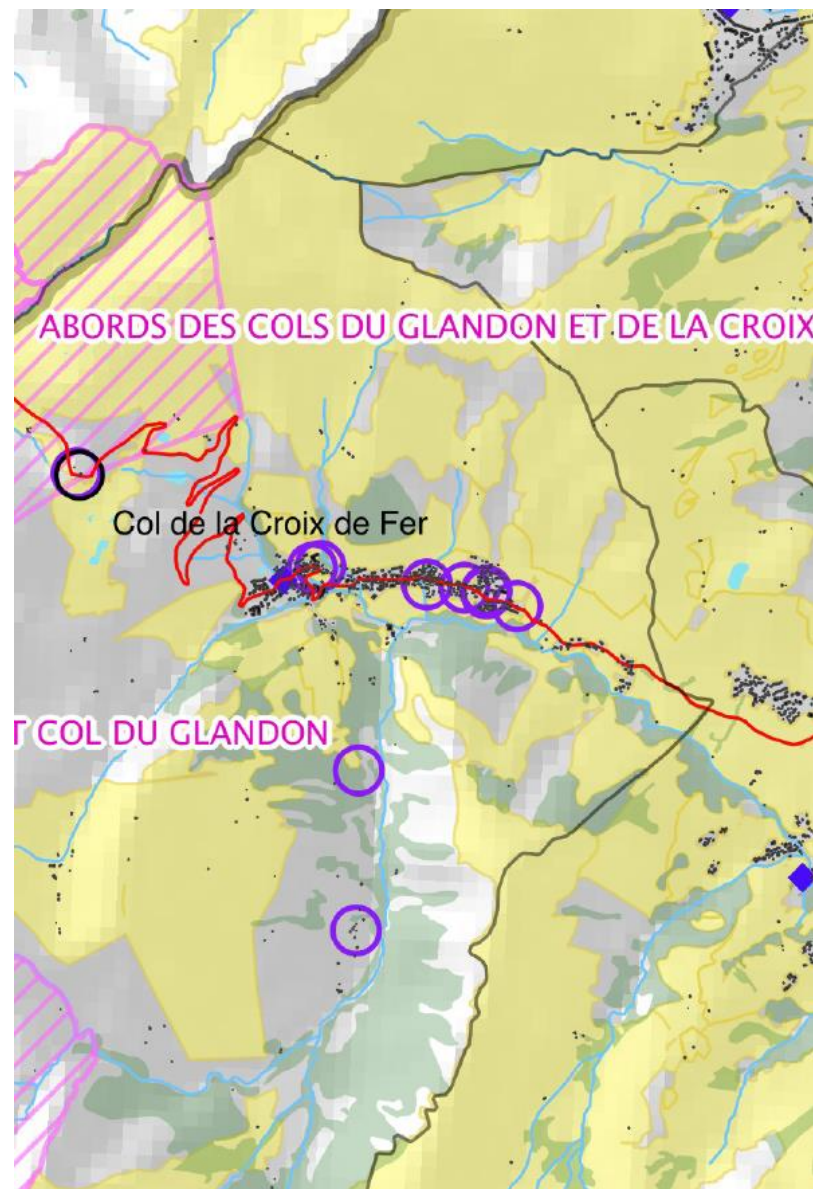
1850 lits nouveaux maximum à créer à l'horizon 2030

0,9 ha de foncier pour l'habitat permanent à l'horizon 2030

- >> 2 lgts par an maximum
- >> densité de 32 lgts/ha (pour les tènements de plus de 1 500m²)
- >> 0,1 ha de foncier par an
- >> 20% de renouvellement urbain
- >> 0,7 ha maxi de foncier nu entre 2016 et 2030
 - >> 0,2 ha consommés depuis 2016 par les résidences principales
 - >> RESTE 0,5 ha pour 2030

>> Porter l'offre locative sociale à 10 % du parc de résidences principales d'ici 2030.

Il y en a actuellement 6%



SAINT-SORLIN D'ARVES

- I > Rappels à retenir sur le PLU
- 2 > **Le projet de PLU : zonage et règlement**
- 3 > Le projet de PLU : les OAP
- 4 > La suite...

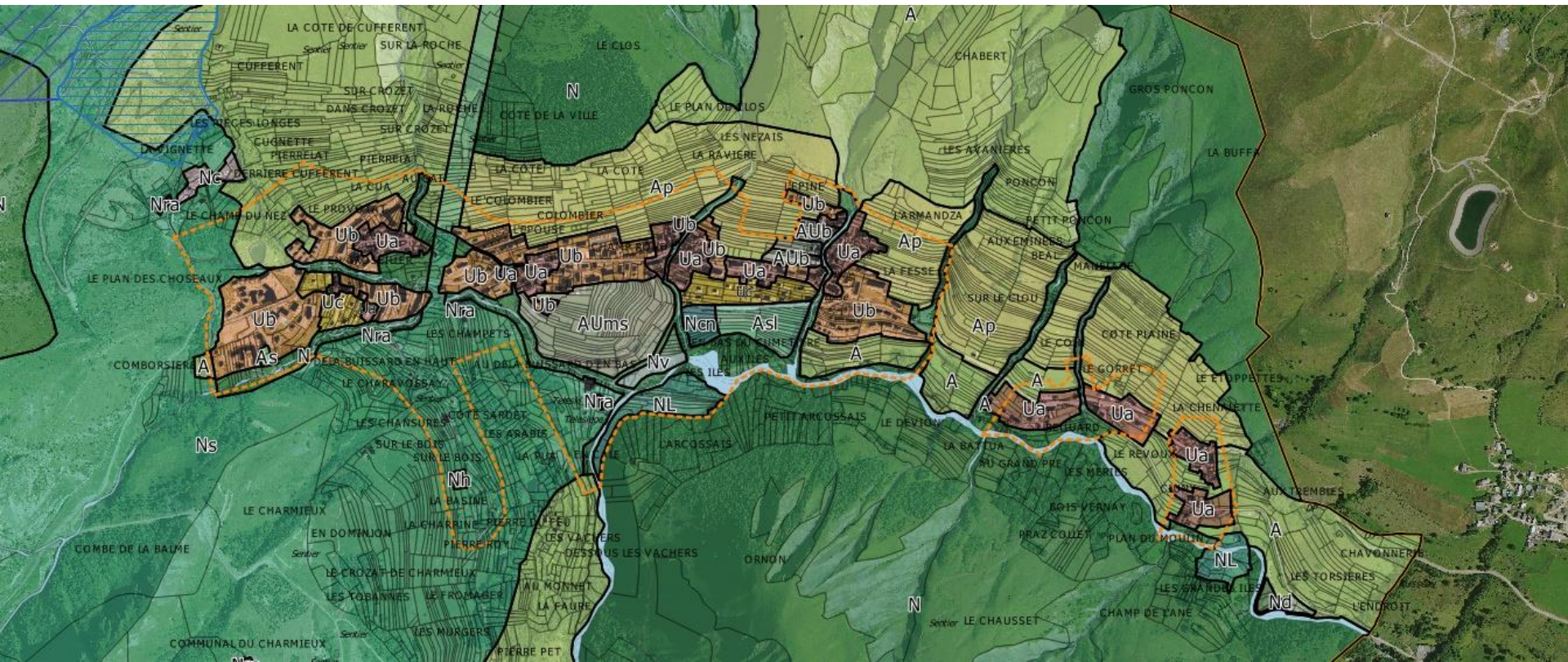


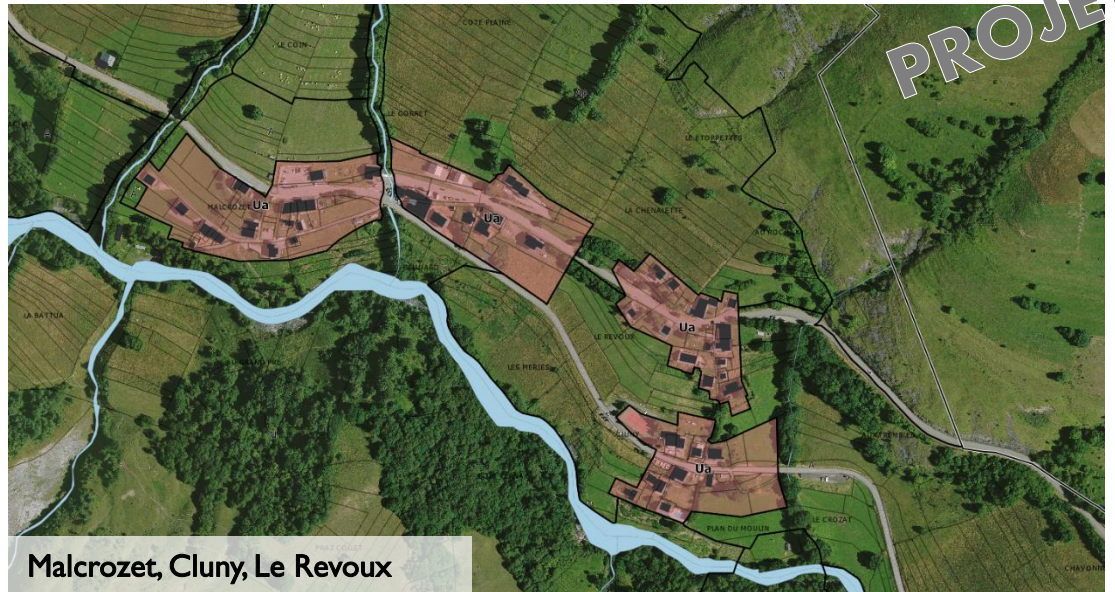
Le zonage et le règlement

Projet de zonage et de règlement comprenant :

- 3 zones urbaines (U) :
 - Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
 - Ub : secteurs d'urbanisation récente de densité soutenue
 - Uh : secteurs d'urbanisation récente de densité modérée
- 2 zones A Urbaniser (AU) :
 - AUb : Secteur d'urbanisation future à vocation mixte
 - AUms : Secteur d'urbanisation future du Mollard

- 4 zones Agricoles (A) :
 - A : espace agricole constructible
 - Ap : espace agricole à forts enjeux paysagers
 - As : espace agricole support du domaine skiable
 - Asl : espace agricole support d'activités en plein air
- 10 zones Naturelles (N) :
 - N : espace naturel et forestier.
 - Ns : espace naturel support du domaine skiable
 -





Le zonage et le règlement

Zone Ua

Caractère et vocation de la zone

Secteur d'habitat ancien, aggloméré, des hameaux historiques constituant la structure traditionnelle de Saint-Sorlin dans laquelle les règles sont adaptées à un tissu urbain très dense.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Implantation en limite séparative possible,
- Règles de stationnement spécifiques,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions.



Le zonage et le règlement

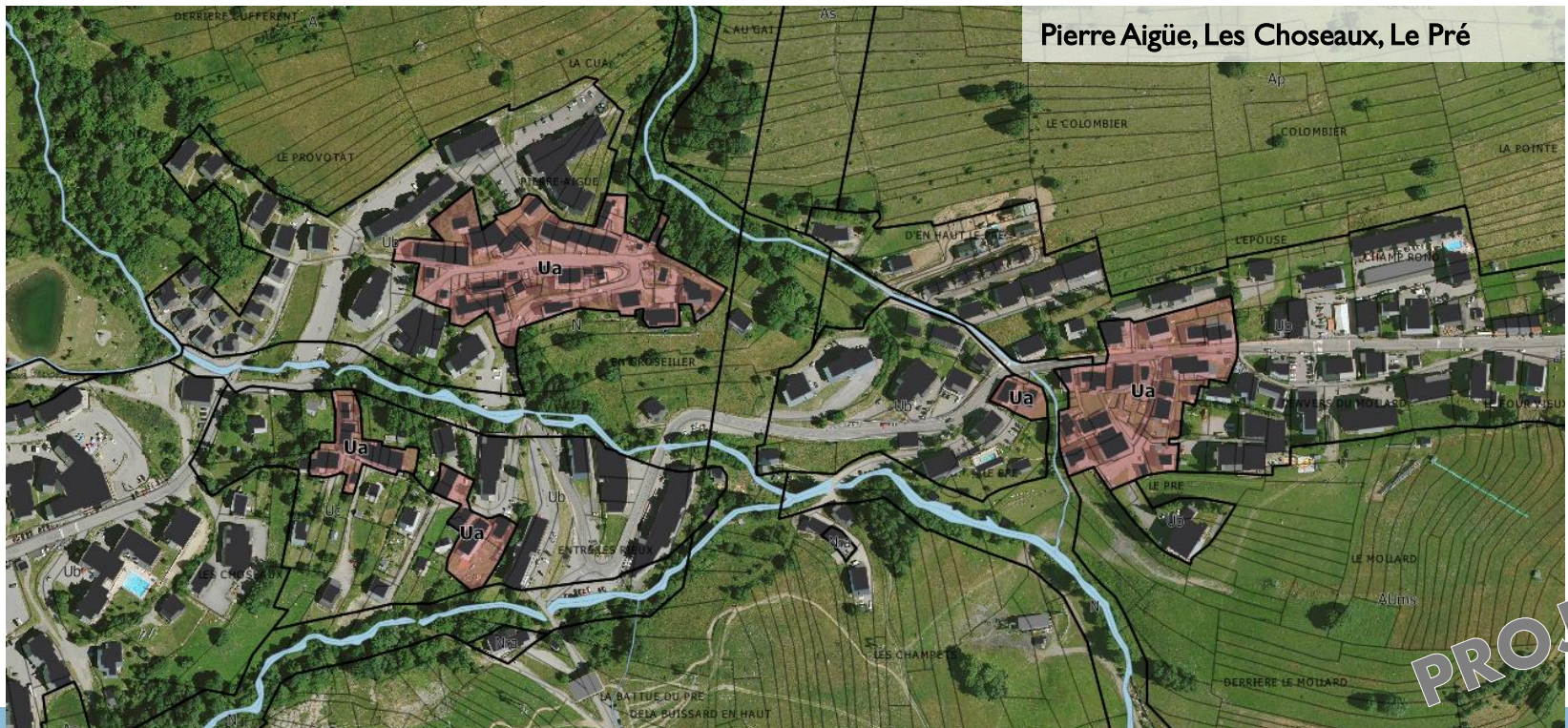
Zone Ua

Caractère et vocation de la zone

Secteur d'habitat ancien, aggloméré, des hameaux historiques constituant la structure traditionnelle de Saint-Sorlin dans laquelle les règles sont adaptées à un tissu urbain très dense.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Implantation en limite séparative possible,
- Règles de stationnement spécifiques,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions (*toitures, façades, etc.*)



Zone Ub

Caractère et vocation de la zone

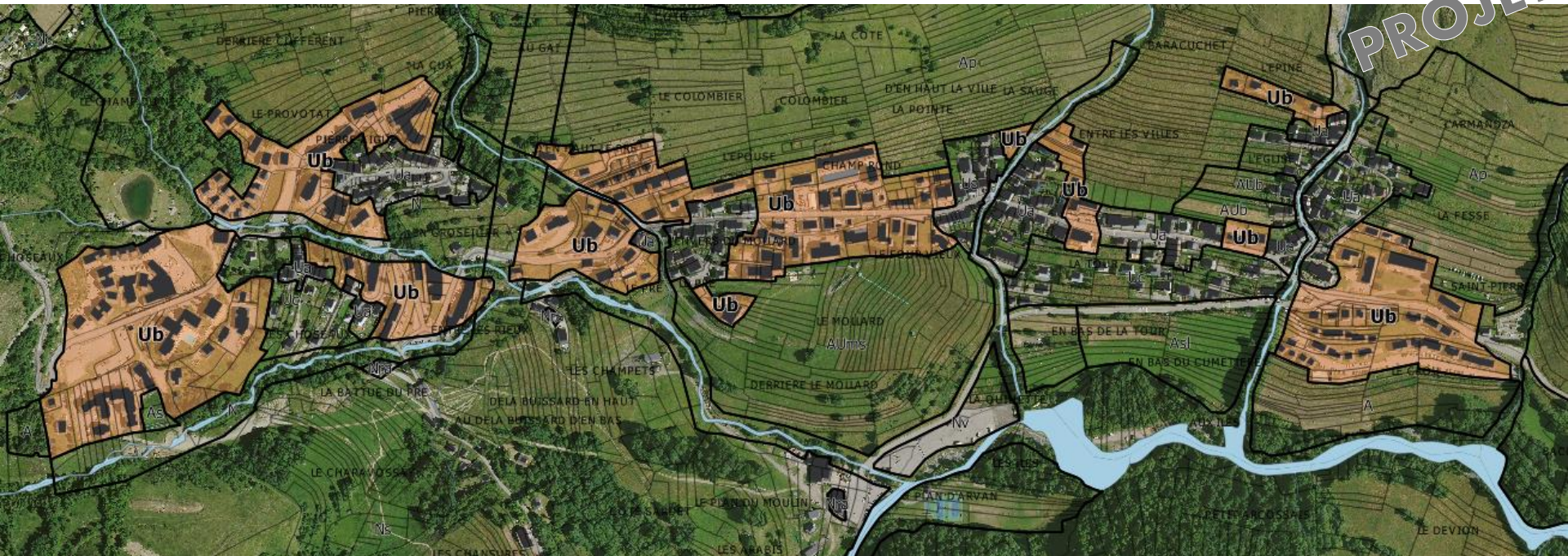
Secteur correspondant aux extension de l'urbanisation, autour des hameaux traditionnels, de densité soutenue.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Hauteur limitée à 15 mètres,
- Recul par rapport aux limites,
- Règles de stationnement différenciées selon les destinations,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions (*toitures, façades, etc.*)

Secteurs concernés

La station : de l'Eglise aux Choseaux



Le zonage et le règlement

Zone Uc

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant aux extension de l'urbanisation, autour des hameaux traditionnels, de densité modérée.

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Recul par rapport aux limites,
- Règles de stationnement différenciées selon les destinations,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions (*toitures, façades, etc.*)



PROJET

Le zonage et le règlement

Zone AUb

Caractère et vocation de la zone

Secteur d'urbanisation future à vocation mixte.

Secteurs concernés
L'Eglise

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Règles semblables à celle de la zone Ub,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposant des règles d'organisation et de densité.



Zone AUms

Caractère et vocation de la zone

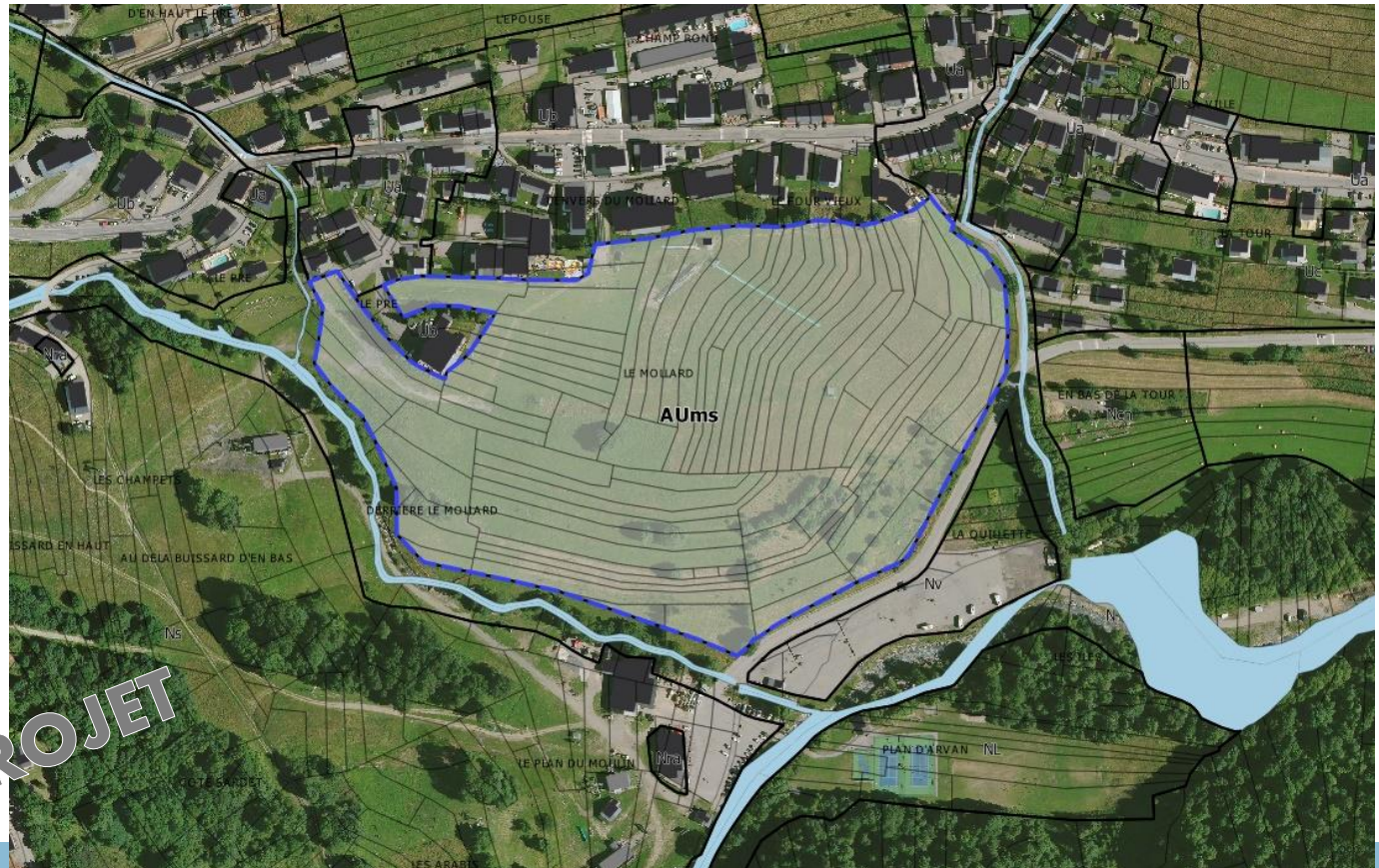
Secteur d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard.

Secteurs concernés

Le Mollard

Principales caractéristiques de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*),
- Règles affirmant strictement la vocation touristique du secteur,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposant des règles d'organisation et le programme de l'opération.



Le zonage et le règlement

Zone A

Caractère et vocation de la zone

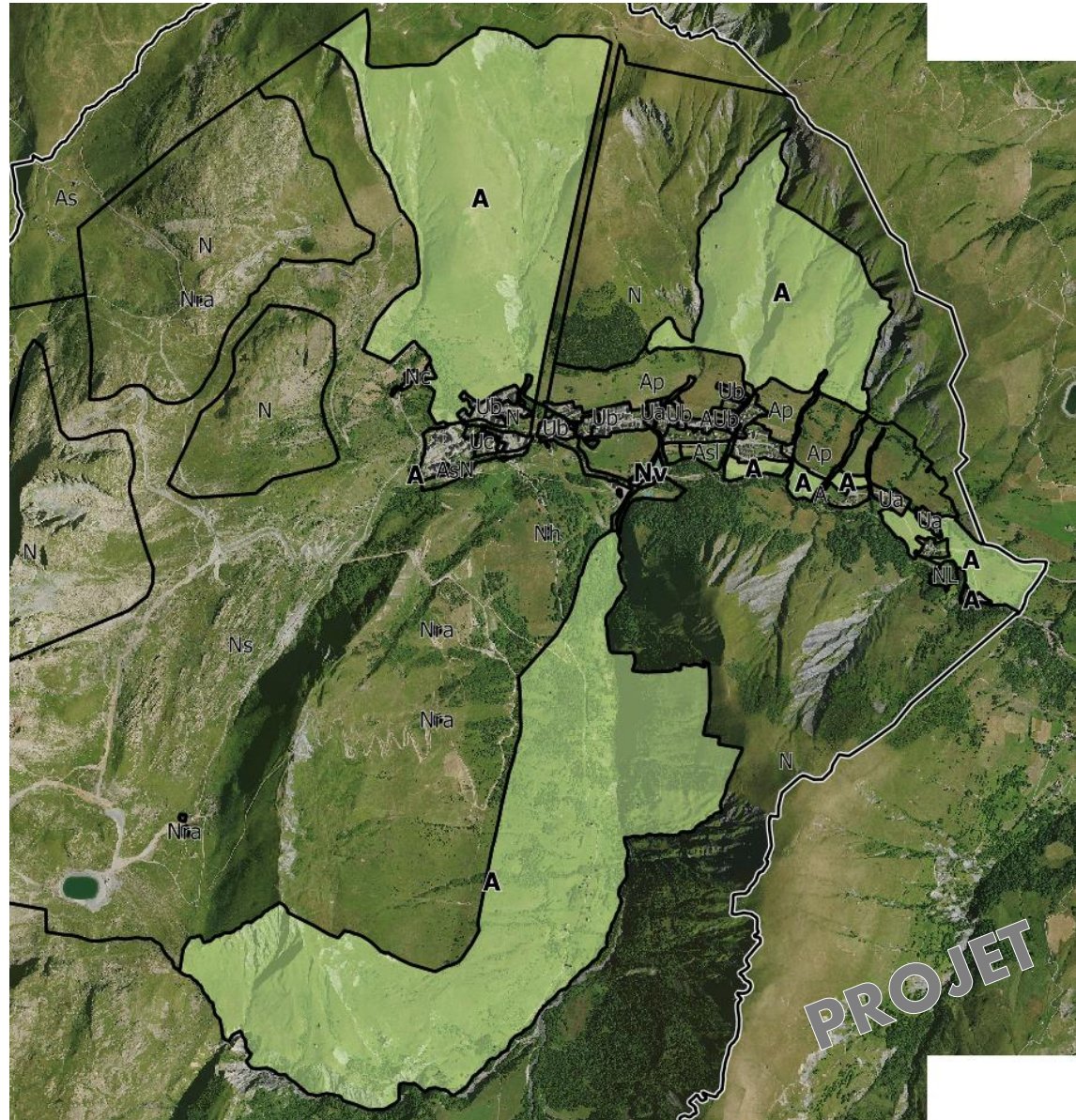
Secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteurs concernés

Les prés et les alpages non occupés par le domaine skiable

Principales caractéristiques de la zone

- Seules sont autorisées les constructions agricoles (sauf tunnels agricoles) ou nécessaires aux services publics
- Le logement des agriculteurs est strictement encadré.



Le zonage et le règlement

Zone A

Caractère et vocation de la zone

Secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



Le zonage et le règlement

Zone Ap

Caractère et vocation de la zone

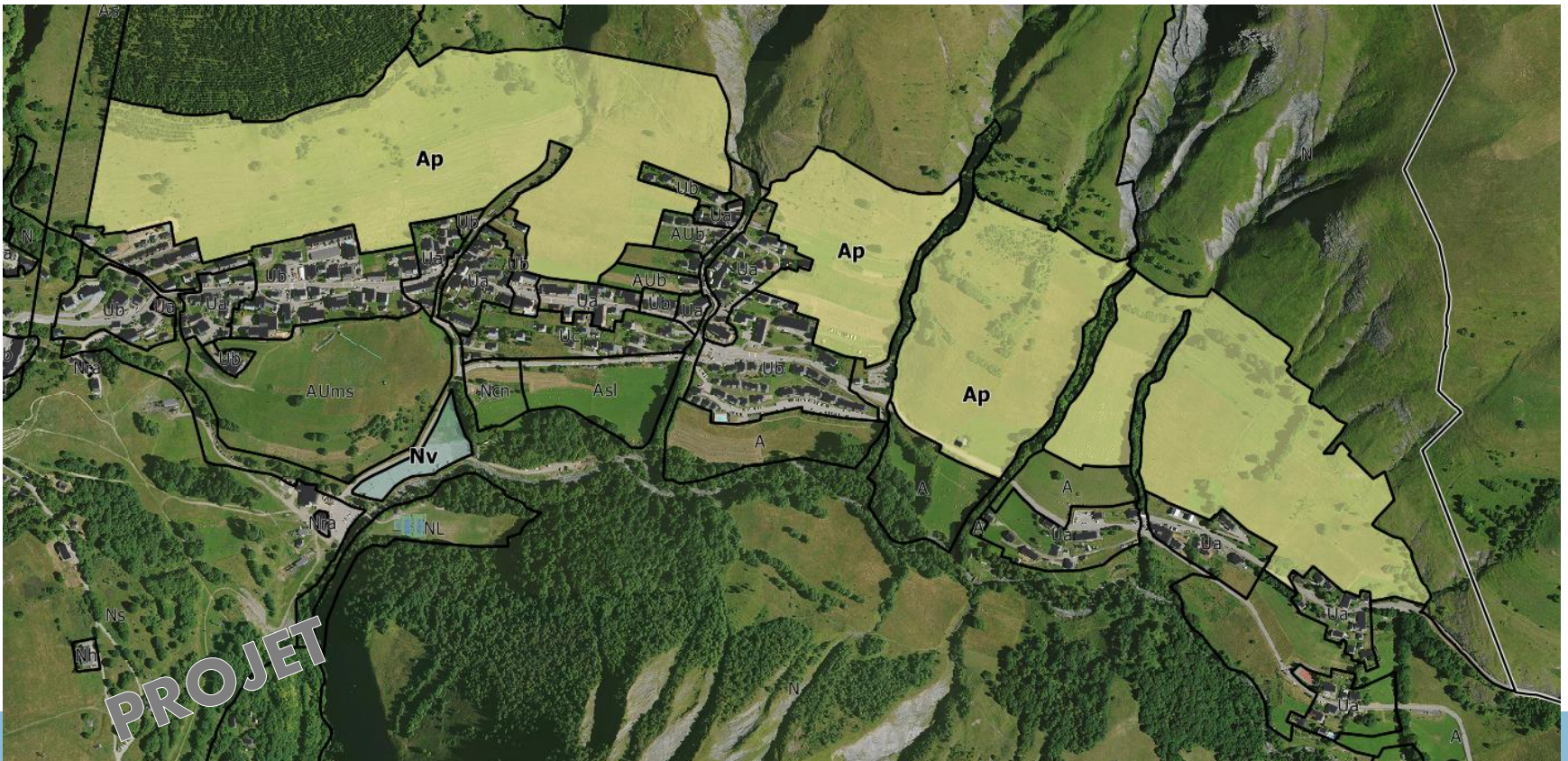
Secteur agricole protégé pour son potentiel agronomique et sa grande qualité paysagère.

Principales caractéristiques de la zone

- Toutes les constructions sont interdites, même agricoles.
- Les habitations existantes peuvent évoluer de manière encadrée (*extension possible dans la limite de 30% de l'existant et possibilité de réaliser 1 annexe de 25m² maximum*).

Secteurs concernés

Les coteaux en adret



Le zonage et le règlement

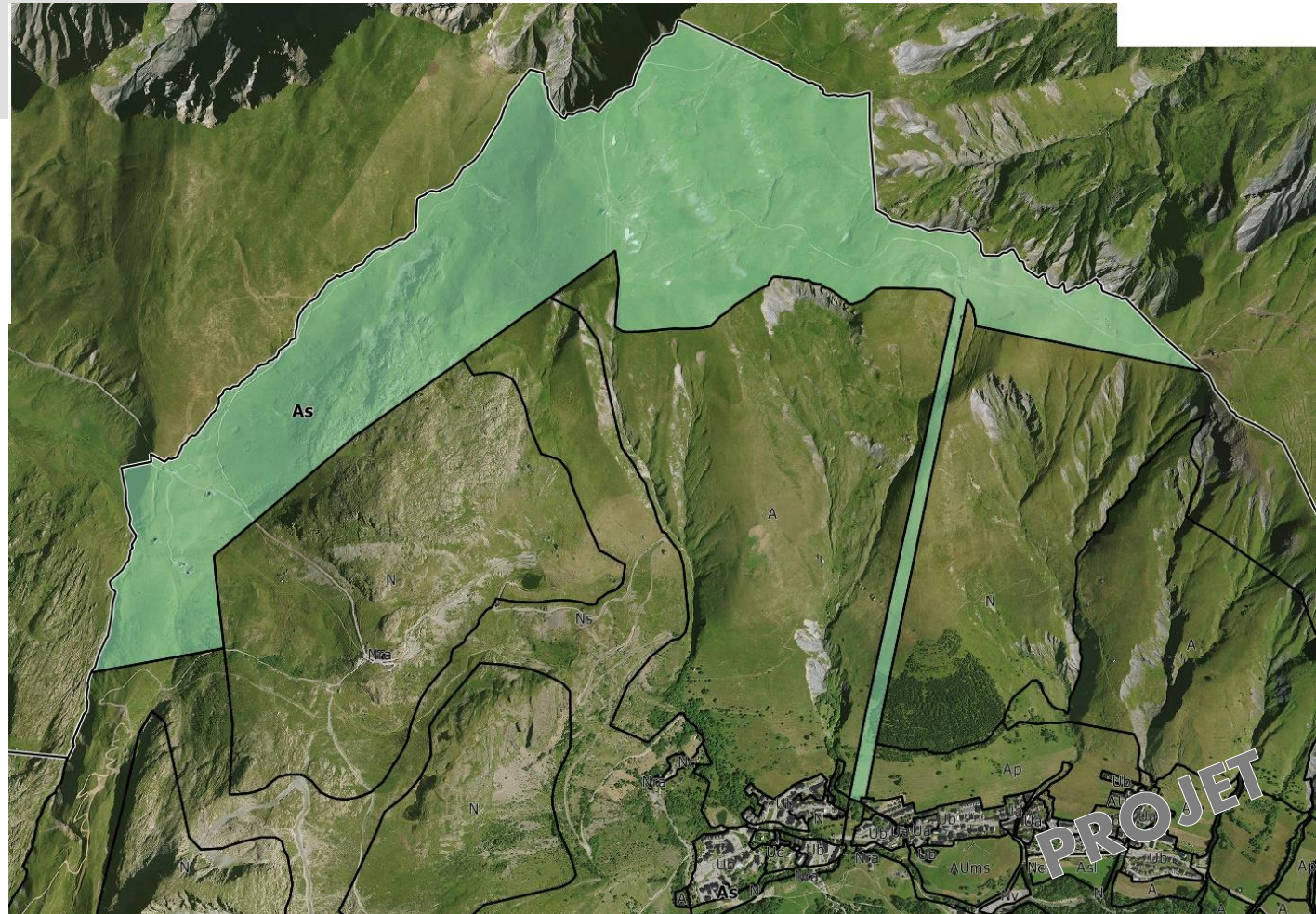
Zone As

Caractère et vocation de la zone

Secteur agricole support
du domaine skiable.

Principales caractéristiques de la zone

- Seules sont autorisées les constructions agricoles (sauf tunnels agricoles), nécessaires aux services publics ou liées à l'exploitation du domaine skiable.



Le zonage et le règlement

Zone Asl

Caractère et vocation de la zone

Secteur agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein-air

Secteurs concernés
La Tour

Principales caractéristiques de la zone

- Le secteur peut être aménagé pour la pratique des sports d'hiver et pour permettre des activités légères de plein-air.



Le zonage et le règlement

Zone N

Caractère et vocation de la zone

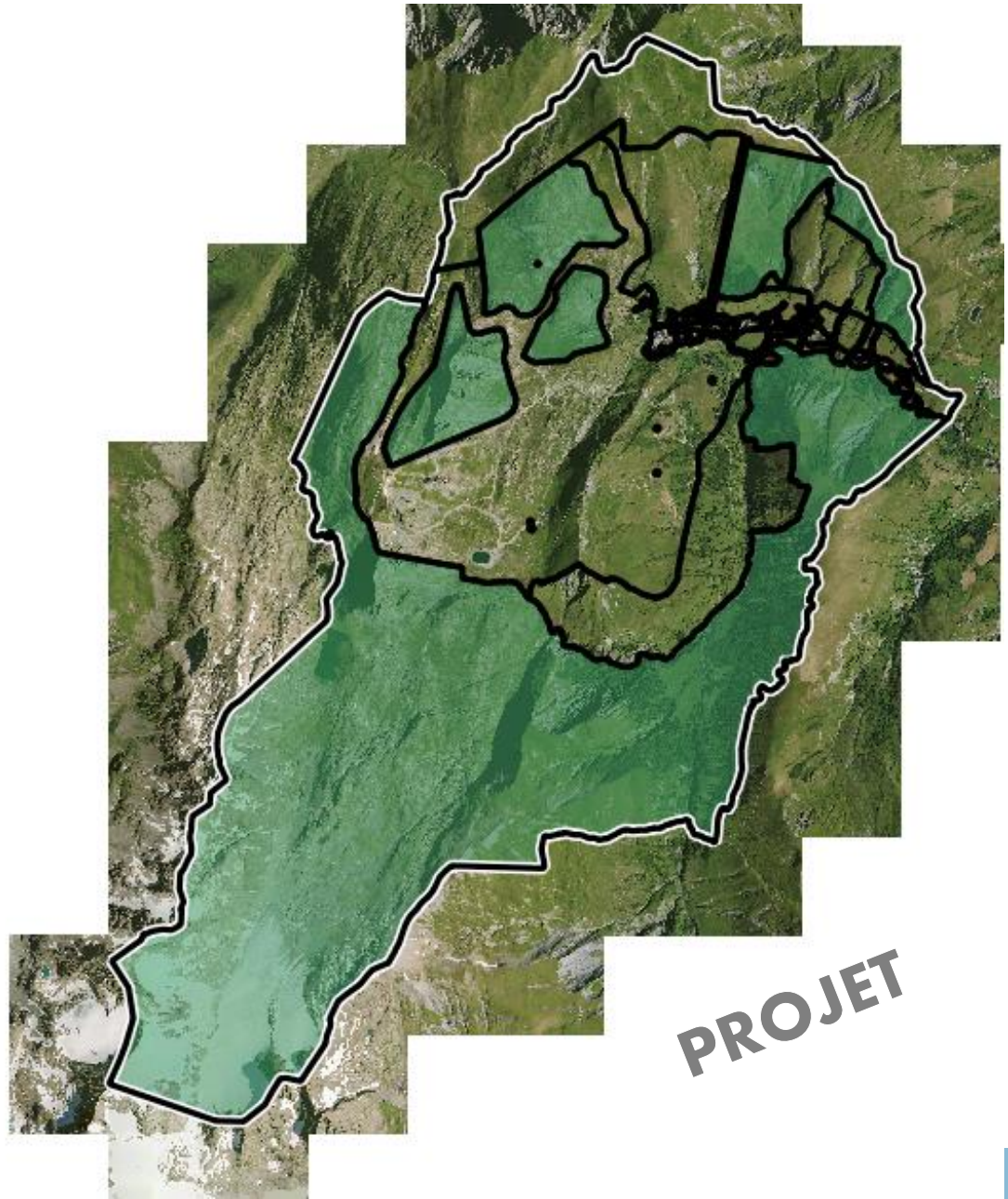
Secteur naturel et forestier, équipé ou non, à protéger.

Secteurs concernés

Les secteurs de haute montagne hors domaine skiable et les abords des torrents

Principales caractéristiques de la zone

- Seules sont autorisées les constructions nécessaires aux services publics.
- Les habitations existantes peuvent évoluer de manière encadrée (*extension possible dans la limite de 30% de l'existant et possibilité de réaliser 1 annexe de 25m² maximum*).



Le zonage et le règlement

Zone N

Caractère et vocation de la zone

Secteur naturel et forestier, équipé ou non, à protéger.

Secteurs concernés

Les secteurs de haute montagne hors domaine skiable et les abords des torrents



Le zonage et le règlement

Zone Ns

Caractère et vocation de la zone

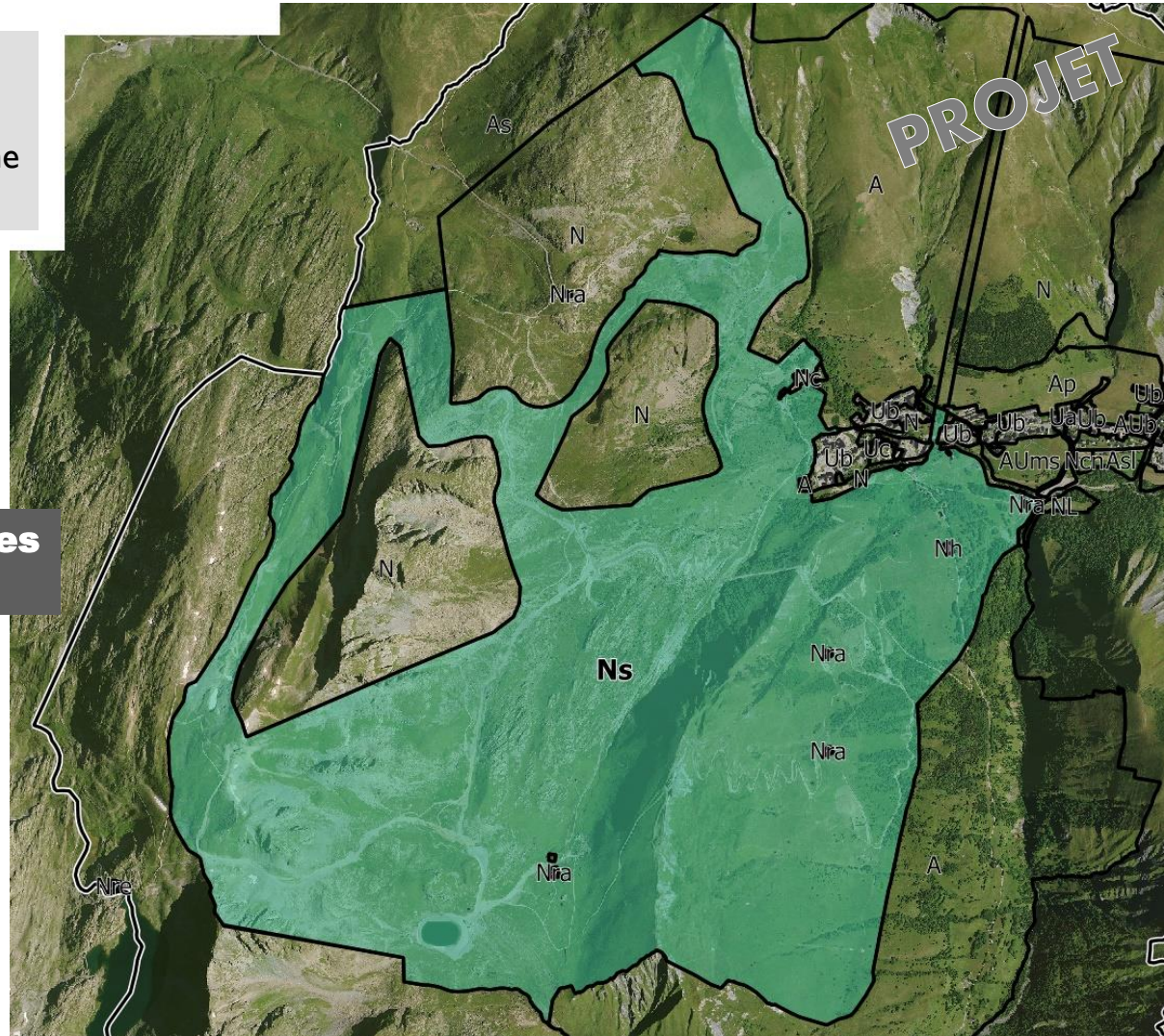
Secteur naturel support du domaine skiable

Secteurs concernés

Les espaces naturels supports du domaine skiable.

Principales caractéristiques de la zone

- Seules sont autorisées les constructions nécessaires aux services publics et à l'exploitation du domaine skiable.
- Les habitations existantes peuvent évoluer de manière encadrée
(extension possible dans la limite de 30% de l'existant et possibilité de réaliser 1 annexe de 25m² maximum).



Le zonage et le règlement

Zone Ns

Caractère et vocation de la zone

Secteur naturel support du domaine skiable

Secteurs concernés

Les espaces naturels supports du domaine skiable.



Le zonage et le règlement

Zone NL

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant aux activités de loisirs du Plan d'Arvan et de Malcrozet

Secteurs concernés

Cluny, le Plan d'Arvan

Principales caractéristiques de la zone

- Seules sont autorisés les constructions et installations relevant de l'animation récréative ou sportive



Le zonage et le règlement

Zone Nh

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant à l'hôtel de la Balme

Secteurs concernés
L'Hôtel de la Balme

Principales caractéristiques de la zone

- Est autorisé l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des hébergements hôteliers et touristiques.
- Les extensions sont limitées à 50% de la surface de plancher existante.



Le zonage et le règlement

Zone Nd

Caractère et vocation de la zone

Secteur de dépôts et de stockage.

Secteurs concernés
Les Grandes Iles

Principales caractéristiques de la zone

- Sont autorisés les dépôts et les stockages (sans construction nouvelle).



Le zonage et le règlement

Zone Nc

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant au camping du Domaine du Trappeur

Secteurs concernés
Les Turins

Principales caractéristiques de la zone

- Seules sont autorisées les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité.



Le zonage et le règlement

Zone Nra

Caractère et vocation de la zone

Secteurs correspondant aux restaurants d'altitude ou isolés.

Principales caractéristiques de la zone

- Est autorisé l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des restaurants d'altitude et isolés.
- Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 100 m² de surface de plancher).



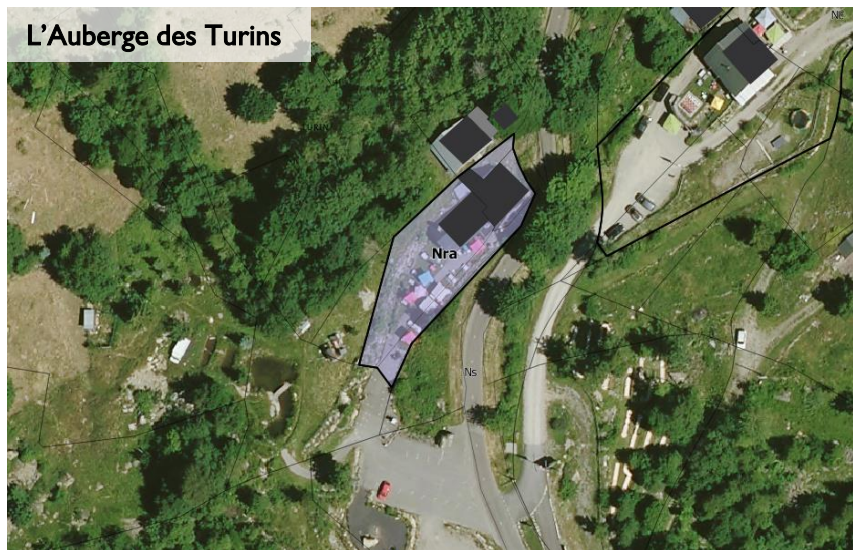
Le zonage et le règlement

Zone Nra

Caractère et vocation de la zone

Secteurs correspondant aux restaurants d'altitude ou isolés.

PROJET



Le zonage et le règlement

Zone Nre

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant au refuge de l'Etendard

Secteurs concernés
Lac Bramant

Principales caractéristiques de la zone

- Seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des refuges.
- Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 100 m² de surface de plancher).



Le zonage et le règlement

Zone Nv

Caractère et vocation de la zone

Secteur dédié à l'implantation de stationnements pour les véhicules motorisés.

Secteurs concernés
Plan du Moulin

Principales caractéristiques de la zone

- Est autorisée l'aménagement et la création de parkings.



Le zonage et le règlement

Zone Ncn

Caractère et vocation de la zone

Secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige.

Secteurs concernés
La Tour

Principales caractéristiques de la zone

- Sont autorisées les terrains de caravaneige ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité.



Le zonage et le règlement

Les autres outils mobilisés

- ➔ L'article L151-19 pour la **protection du patrimoine bâti** (bâtisses typiques, petit patrimoine).
- ➔ **Les Emplacements Réservés (ER)** pour la maîtrise de l'aménagement.
- ➔ L'article L151-23 pour la **protection des zones humides**.
- ➔ L'article L151-23 pour la **protection des pelouses sèches**.
- ➔ L'article L151-11 2° pour **permettre à du bâti isolé de changer de destination**.



Le zonage et le règlement

La protection du patrimoine bâti

Outre les monuments historiques, de nombreuses constructibles remarquables ont été identifiées pour les protéger spécifiquement.

- > Toute modification et démolition est soumise à autorisation.*
- > Des règles précises seront mises en place pour préserver la qualité de ces constructions.*

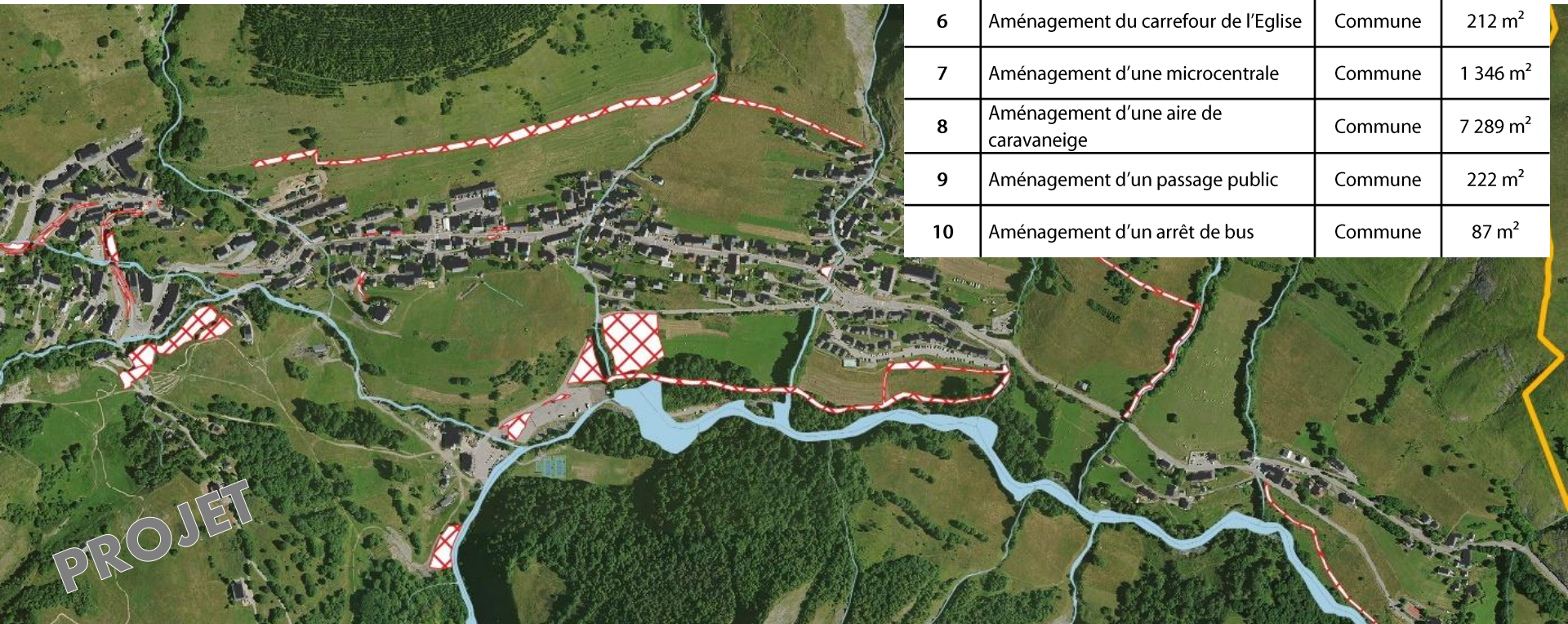


Les emplacements réservés

Les emplacements réservés délimitent des périmètres destinés à accueillir des ouvrages ou équipements d'intérêt collectif.

L'existence d'un emplacement interdit au propriétaire de construire sur le périmètre mais ce dernier peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir le foncier.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Index	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un départ de remontée mécanique et de ses abords.	Commune	4 724 m ²
2	Passage skieurs	Commune	934 m ²
3	Sécurisation des abords de la Route Départementale 926	Commune	2 492 m ²
4	Parcours piétons	Commune	20 653 m ²
5	Aménagement de parkings	Commune	3 131 m ²
6	Aménagement du carrefour de l'Eglise	Commune	212 m ²
7	Aménagement d'une microcentrale	Commune	1 346 m ²
8	Aménagement d'une aire de caravaneige	Commune	7 289 m ²
9	Aménagement d'un passage public	Commune	222 m ²
10	Aménagement d'un arrêt de bus	Commune	87 m ²



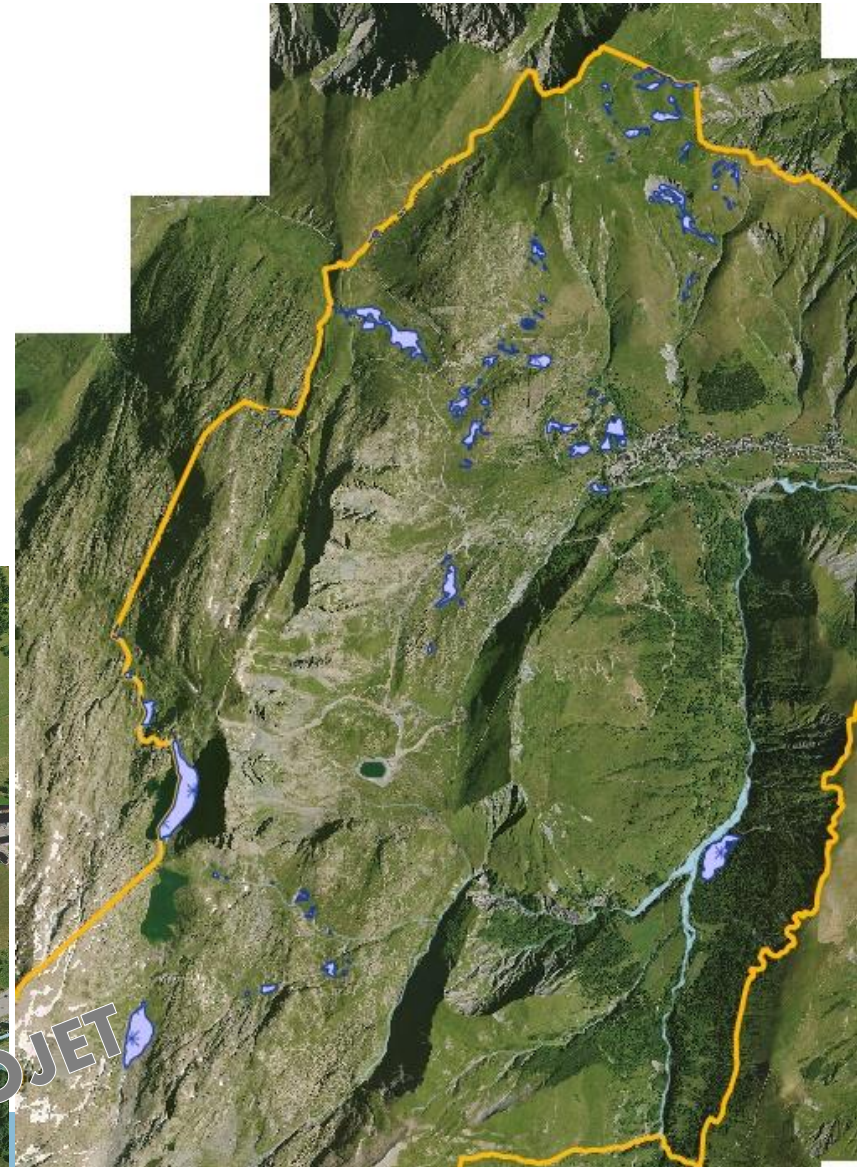
Le zonage et le règlement

La protection des zones humides

Règles associées aux zones humides repérées :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide :

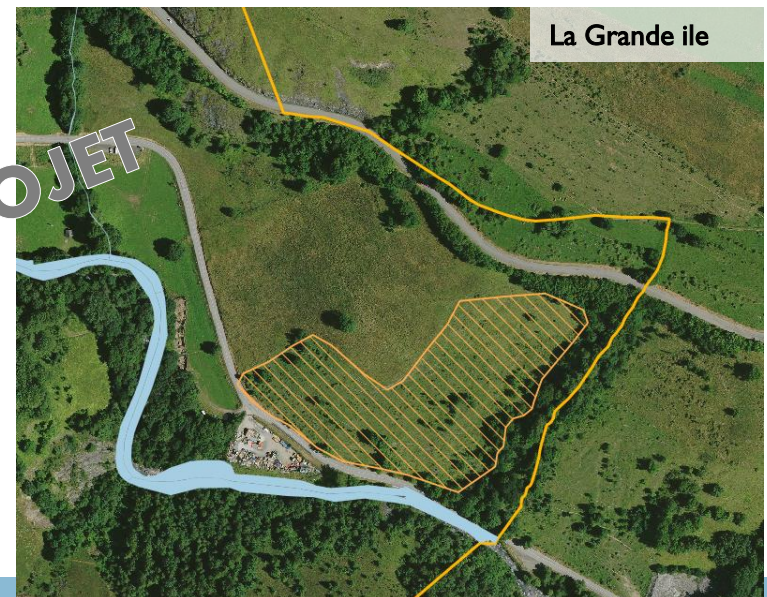
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux liés à l'exploitation du domaine skiable et d'entretien des équipements existants, sous réserve de maintenir le caractère de zone humide.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.



La protection des pelouses sèches

Règles associées aux pelouses sèches repérées :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les clôtures de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- Les coupes, abattages d'arbres, élagages, défrichements, sous réserve qu'ils ne menacent pas la pelouse sèche.
- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.



SAINT-SORLIN D'ARVES

- 1 > Rappels à retenir sur le PLU
- 2 > Le projet de PLU : zonage et règlement
- 3 > Le projet de PLU : les OAP
- 4 > La suite...



Les secteurs stratégiques du futur PLU font l'objet d'orientations précises pour encadrer leur urbanisation.

Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) permettent de définir le cadre souhaité par la collectivité.

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité *(et non de conformité comme le règlement)*.

Elles ont obligatoires sur les zones *AU indicées* (ou IAU).

L'OAP à vocation touristique du Mollard

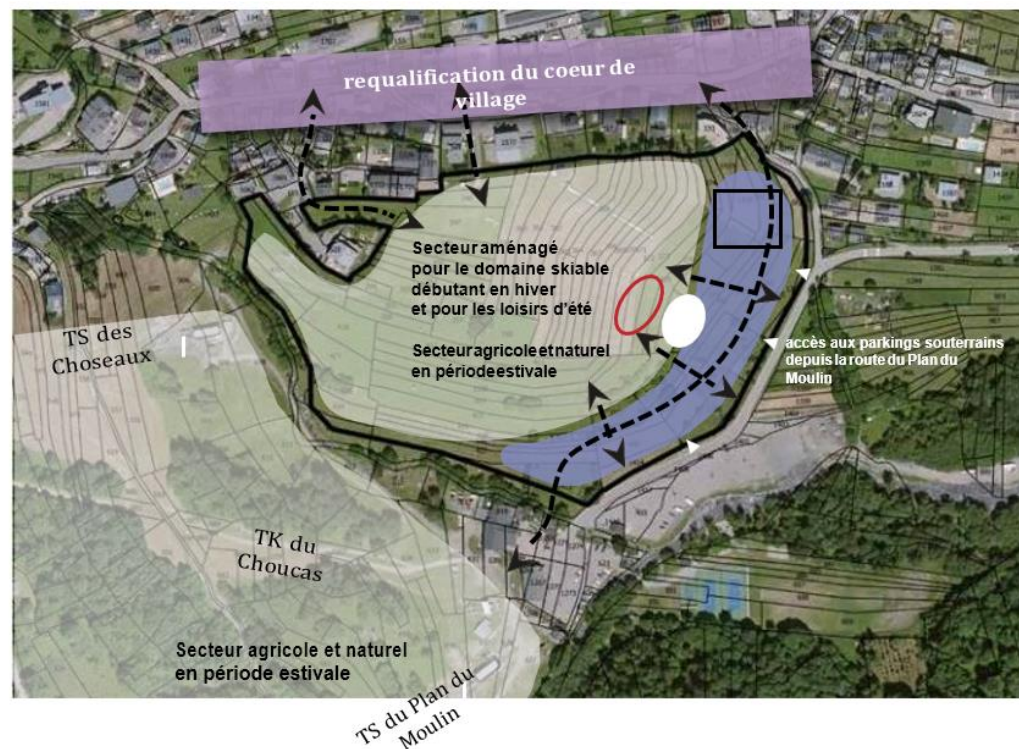
La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral du 09.08.19 autorisant la création de 23 000 m² de Surface de plancher, répartis en :

- 20 000 m² de surface de plancher pour la création d'environ 1.500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics

Seront également réalisés 700 m² de surface de plancher dédié au logement des employés.

L'opération :

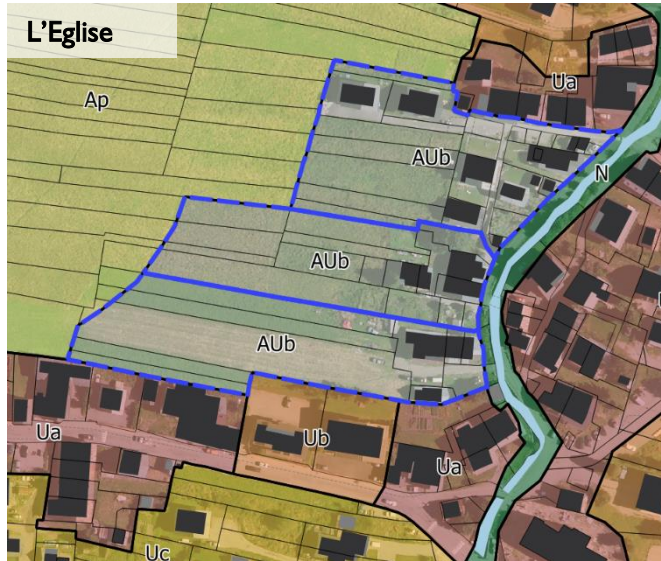
- Pourra se réaliser en trois tranches maximum mais les parties en soubassement (stationnements) seront communes.
- Devra débuter par la réalisation en d'une tranche en continuité urbaine avec le centre village au nord-est de la zone, représentant au minimum 50 % de la surface autorisée



OAP - secteur le Mollard

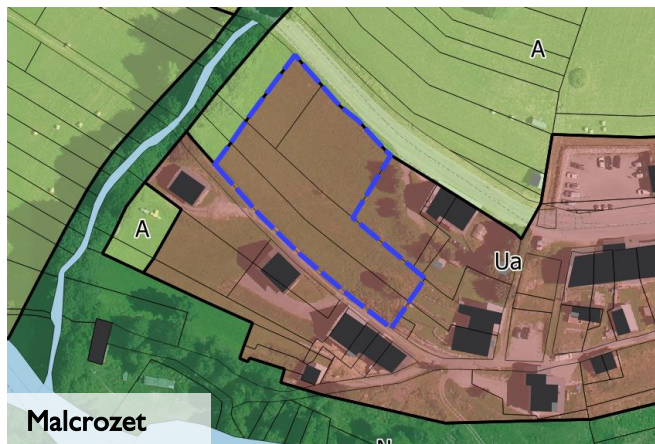
- ↔ liaisons piétonnes et accès ski
- secteur urbanisable
- espace couvert d'animation public multi-usage
- théâtre de verdure pour animation estivale et espace sécurisé de rassemblement pour les cours de ski en hiver
- Première tranche structurante de réalisation

Les OAP à vocation mixte



> Une densité imposé d'environ 40 lgts/ha
(moyenne de 250 m² par logement)

> Principes d'organisation de la desserte



SAINT-SORLIN D'ARVES

- 1 > Rappels à retenir sur le PLU
- 2 > Le projet de PLU : zonage et règlement
- 3 > Le projet de PLU : les OAP
- 4 > La suite...



Rappel de la démarche

★
Délibération
du Conseil
Municipal
prescrivant
l'élaboration
du PLU
(5 février 2018)

PHASE D'ETUDE ET DE CONCERTATION

Réalisation des études et des
différentes pièces du PLU

Concertation avec les habitants, les
acteurs locaux et les Personnes
Publiques Associées


Depuis la mars 2018, la compétence
PLU a été transférée à la 3CMA. C'est
désormais à l'échelle de
l'intercommunalité que se fait le suivi
de la procédure et les délibérations.

Arrêt du PLU en Conseil
Communautaire de la 3CMA

PHASE DE CONSULTATION

3 mois

Avis des
Personnes
Publiques
Associées

Avis de la
CDPENAF*
et de la DREAL*
dans le cadre de
l'évaluation
environnementale
du PLU

2 mois

Enquête
publique +
Rapport du
Commissaire
Enquêteur

Approbation du PLU en
Conseil Communautaire
de la 3CMA

*DREAL = Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

*CDPENAF = Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Comment s'informer et donner son avis ?

Etapas	Concertation
Phases d'études pour l'élaboration du PLU	<p>Mise à disposition d'un registre de recueil des avis/remarques/idées des habitants. <i>Possibilité d'envoyer ses contributions par courrier ou mail (en précisant l'objet).</i></p> <p>Informations dans la presse locale, sur les panneaux d'affichage municipaux et sur le site internet communal www.mairie-saintsorlindarves.fr.</p> <p>Organisation de 2 réunions publiques :</p> <ul style="list-style-type: none">- une de présentation du PLU, du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)- une de présentation du projet de PLU : règlement écrit, zonage, et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
De l'arrêt à l'approbation du PLU	Enquête publique

SAINT-SORLIN D'ARVES

Merci de votre attention

