

Envoyé en préfecture le 01/03/2026

Reçu en préfecture le 01/03/2026

Publié le

Berser
Levrault

ID : 073-200070464-20260212-20260212_10B1-DE



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Habitat et déplacement

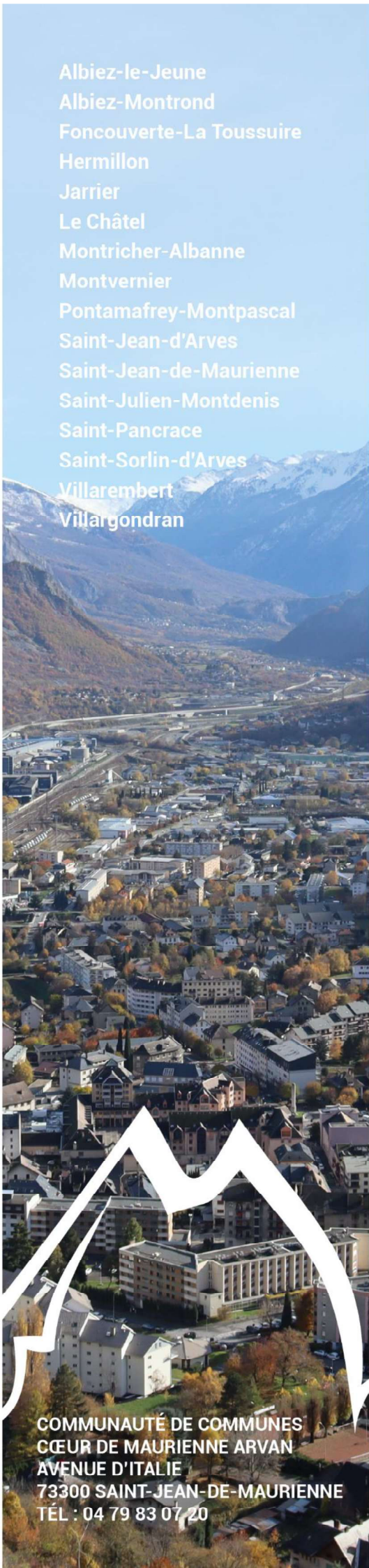
1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.2. Justifications des choix

DOSSIER D'ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 12 février 2026





Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Foncouverte-La Toussuire
Hermillon
Jarrier
Le Châtel
Montricher-Albanne
Montvernier
Pontamafrey-Montpascal
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert
Villargondran

Envoyé en préfecture le 01/03/2026

Reçu en préfecture le 01/03/2026

Publié le



ID : 073-200070464-20260212-20260212_10B1-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR DE MAURIENNE ARVAN
AVENUE D'ITALIE
73300 SAINT-JEAN-DE-MAURIENNE
TÉL : 04 79 83 07 20



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable



CDMF - AVOCATS
GRENOBLE

Sommaire

1.	Introduction générale	5
1.1.	Les objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	5
1.2.	Les enjeux des principales « lois-cadre » applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux	6
1.3.	La Loi Montagne	7
1.4.	Les doctrines départementales de l'état	10
2.	Explications des choix retenus pour établir le PADD	12
2.1.	Le contexte législatif et réglementaire du PADD	12
2.2.	Le rôle du PADD	12
2.3.	La construction du projet et les choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic territorial	13
2.4.	La construction du projet intercommunal	22
3.	Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD	63
3.1.	Le contexte législatif et réglementaire des OAP	63
3.2.	AXE 1 : Une armature environnementale garante d'une qualité de vie	78
3.3.	AXE 2 : Soutenir le développement économique et accompagner sa diversité	93
3.4.	AXE 3 : Une armature territoriale en réponse aux besoins du quotidien et aux enjeux de transition	99
4.	Justifications des dispositions et des outils réglementaires pour la mise en œuvre du PADD et leur complémentarité avec les OAP	111
4.1.	Les grands objectifs de la phase réglementaire	111
4.2.	La prise en compte de l'évolution de la législation	111
4.3.	Vers un document adapté à son territoire et ses spécificités	112
4.4.	La méthodologie de travail	113
4.5.	Le plan de zonage et les règles afférentes aux zones	115
4.6.	Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP	218
4.7.	Bilan des surfaces	221
5.	Autres dispositions réglementaires	225
5.1.	Les espaces boisés classés	225
5.2.	Secteurs avec limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou de nuisance	227
5.3.	Les emplacements réservés	229
5.4.	Les changements de destination	235
5.5.	Les orientations d'Aménagement et de Programmation	236
5.6.	La servitude de résidence principale	236
5.7.	Les prescriptions en matière de commerce	237
5.8.	Les prescriptions environnementales (L151-23)	239
5.9.	Les prescriptions paysagères (L151-19)	246
5.10.	Prise en compte des principes de discontinuité	249
5.11.	Les STECAL	249

5.12.	Les secteurs de développement touristique - UTN	254
5.13.	La prise en compte des axes autoroutiers, des voies express et des axes à grande circulation	256
5.14.	Les rives des plans d'eau	257
6.	Les dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles	261
6.1.	Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	261
6.2.	Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation	263
6.3.	Une traduction au sein de chaque pièce du PLUi-HD	267
7.	Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	273
7.1.	La méthodologie de calcul de la consommation foncière du PLUi-HD	273
7.2.	La consommation d'espaces 2011-2021	275
7.3.	La consommation foncière du PLUi-HD (2021-2040)	275
8.	Les dispositifs de suivi du PLUi-HD	281
8.1.	Modalités de suivi	281
8.2.	Indicateurs retenus	281
8.3.	Tableau de bord synthétique	287

1. Introduction générale

Ce chapitre expose les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), au regard notamment des objectifs de limitation de la consommation foncière et de protection de l'environnement et, le cas échéant, les raisons qui justifient les choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées.

Il justifie les motifs de délimitation des zones, les règles afférentes et les orientations d'aménagement et de programmation. Il précise les outils réglementaires supplémentaires (prescriptions, servitudes) qui complètent le plan de zonage et le règlement dans la poursuite des objectifs du PADD.

1.1. Les objectifs fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;*
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e. Les besoins en matière de mobilité ;*

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

La sécurité et la salubrité publiques ;

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

3. *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*
»

1.2. Les enjeux des principales « lois-cadre » applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la 3CMA doit appliquer les « lois-cadres » adoptées ces vingt dernières années.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dite loi SRU, du 13 décembre 2000, fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre :

1. *« **L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;***
2. ***La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;***
3. ***Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »***

Depuis la loi SRU, les objectifs du développement durable s'imposent aux documents d'urbanisme. La Charte de l'Environnement, principe constitutionnel depuis 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques.

La Loi SRU a été complétée et ses orientations principales ont été confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 et du 10 juillet 2010, dites lois Grenelle I et II, fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les outils mis en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à l'amélioration de la santé. Elles imposent aux PLUi d'intégrer le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Créé par la loi du 7 janvier 1983, le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, parc existant et constructions nouvelles, adaptation du parc de logement à des populations spécifiques, mixité sociale, renouvellement urbain, etc.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, réaffirme les principes précédemment cités notamment en complétant le contenu des pièces du PLUi sur le thème

des déplacements, du paysage, de la consommation de l'espace et de la biodiversité. De plus, le PLUi, lorsqu'il tient lieu de PLH, intègre un nouveau document : le Programme d'Orientation et d'Action (POA).

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichit la boîte à outils du PLUi-HD afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions écologiquement performantes. Elle comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Enfin depuis 2019 et l'approbation du 1^{er} PLUi-HD, la loi Climat et Résilience de 2021 ainsi que la loi de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette de 2023 sont venus poser un nouveau cadre pour l'aménagement du territoire en particulier en termes de foncier et de déploiement des énergies renouvelables.

Pour rappel, la loi Climat et Résilience vise une réduction du rythme de consommation foncière, de la façon suivante :

- D'ici 2031 : réduire de 50% la consommation d'espaces naturels et forestiers par rapport à la consommation passée
- Atteindre en 2050, le zéro artificialisation nette (ZAN)

1.3. La Loi Montagne

La 3CMA est un territoire où s'appliquent les dispositions de la loi Montagne. L'ensemble des communes sont concernées car elles font toutes parties du « massif des Alpes ».

Lieu de vie, de savoir-faire et de traditions, poumon économique pour le tourisme hivernal et estival, la montagne présente de nombreux visages, souvent contrastés. Il s'agit d'un territoire à enjeux et qui mérite un statut particulier pour trouver un bon équilibre entre développement et protection.

C'est pour répondre à cet objectif que la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « loi montagne » complétée récemment par la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, a inscrit dans la loi des principes d'équilibre, proches de ceux de la loi dite « littoral » de 1986. Sa vocation initiale de préservation des terres agricoles soumises à des enjeux liés au caractère « montagnard » est venue définir tout d'abord les règles du développement et de l'urbanisation sur ces secteurs.

Le 28 décembre 2016 a été promulguée la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, aussi appelée Loi Montagne II. Elle comprend quatre grands objectifs :

1. Prendre en compte les spécificités des territoires de montagne et rendre la solidarité nationale plus effective ;
2. Soutenir l'emploi et le dynamisme économique en montagne (diversifier l'activité saisonnière, préserver les terres agricoles et les pâturages, améliorer la couverture mobile et numérique...) ;
3. Réhabiliter l'immobilier de loisir par un urbanisme adapté (redéfinir les unités touristiques nouvelles, créer des UTN locales, organiser l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines...) ;
4. Renforcer les politiques environnementales à travers l'intervention des parcs naturels régionaux.

1.3.1. L'urbanisation en continuité : un enjeu majeur pour le territoire de la 3CMA

La loi Montagne a introduit un enjeu primordial : la définition de l'enveloppe urbaine existante et des zones d'extension possibles.

Afin d'éviter le développement des constructions dispersées dans les zones de montagne, et dans un souci de préservation des espaces et paysages montagnards, ainsi que des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, l'article L.122-5 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation* », sous réserve des exceptions encadrées par la loi.

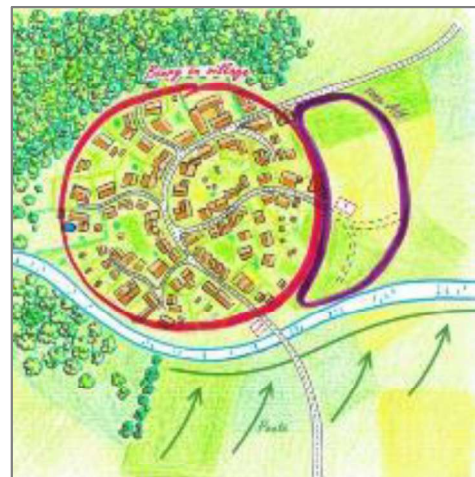
L'appréciation de cette notion varie selon qu'il y a lieu de définir et délimiter un zonage, nécessitant une conception d'ensemble en fonction de l'urbanisation à réaliser, ou d'instruire une autorisation individuelle impliquant une analyse au niveau de la parcelle. Chaque cas est donc différent.

Les critères posés par l'article L.122-5-1 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- La distance entre les bâtiments : dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une distance de 50 m entre bâtis a été retenu, en cohérence avec les jurisprudences émises depuis 1985 ;
- La densité, la forme et la logique de l'urbanisation locale ;
- Les caractéristiques architecturales, paysagères et topographiques ;
- La présence ou non de voies et de réseaux (leur seule existence n'est pas synonyme d'urbanisation, en revanche, lors qu'elle s'accompagne de construction il s'agit d'un critère supplémentaire).

L'urbanisation en continuité (source : ministère de la Cohésion des Territoires)

Dans cet exemple, l'urbanisation existante constitue un bourg ou un village en continuité duquel une ouverture à l'urbanisation est prévue. La zone AU délimitée est pondérée au regard de l'urbanisation existante : **de taille raisonnable**, située entre une voie et une rivière, et se dirigeant vers **des zones sans rupture physique**. Le projet de construction n°1 pourra être accordé. En revanche le projet n° 2, situé dans une zone inconstructible du PLU eu égard aux choix d'aménagement opérés par la commune, devra être refusé bien qu'il soit situé en continuité de l'urbanisation existante



Le principe de continuité implique une urbanisation préalable constituée par des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel. Il se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli des éléments de vie collective (église, place, commerces de proximité, école...) même si ces derniers n'existent plus compte-tenu de l'évolution des modes de vie. **Le bourg** répond aux mêmes caractéristiques mais sa taille est plus importante.

Le terme de **hameau** désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages.

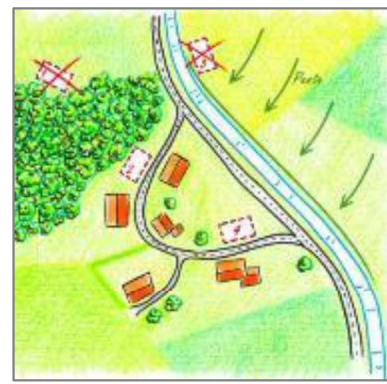
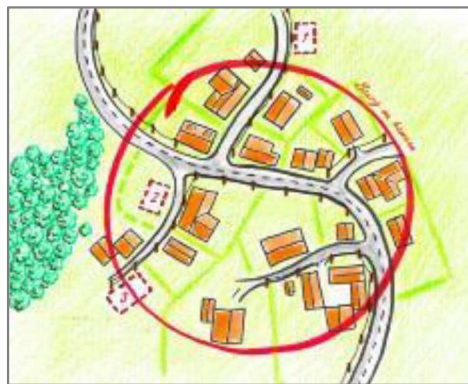
Fig. 1 Cette forme d'urbanisation constitue un hameau au sens de la loi Montagne, puisqu'il comprend plus constructions agglomérées et structurées.

Il peut donc être :

- Densifié (projet n°2) ;
- Étendu en limite (projet n°3) ou en continuité (projet n°1), compte tenu notamment de l'absence de rupture physique entre les projets de constructions et l'urbanisation existante, et de la présence de voies communes et de réseaux.

Fig. 2 Cette forme d'urbanisation constitue un groupe de construction traditionnelle au sens de la loi Montagne puisqu'elle comprend cinq constructions, soit moins qu'un bourg, un village, ou un hameau, situées à l'écart du bourg ou du village. L'habitat est regroupé autour d'une même voie et forme un ensemble homogène. Il peut être densifié ou étendu en limite ou en continuité (projets n°2 et 4). En revanche en cas d'éloignement trop important ou de rupture physique (projet n°1 : forêt dense, ou projet n°3 : voie + rivière + pente), l'urbanisation ne peut être admise.

La Définition des villages, des bourgs et des hameaux



1.3.2. Les exceptions au principe de continuité

Les exceptions au principe de l'urbanisation en continuité sont au nombre de huit, énumérées notamment par les articles L. 122-5 à L. 122-7 du Code de l'Urbanisme :

La reconstruction à l'identique. L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLUi ou le plan de prévention des risques naturels en disposent autrement. Cet article permet ainsi de reconstruire à l'identique un bâtiment situé en discontinuité de l'urbanisation existante.

Le changement de destination. Le changement de destination, entre les différentes catégories prévues par le code de l'urbanisme, pourra être réglementé voire interdit par le PLUi. Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11, les autorisations d'urbanisme autorisant le changement de destination seront soumises à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS selon que le bâtiment est situé en zone A ou N et ne devront pas avoir pour effet de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension limitée des constructions existantes. Le PLUi pourra utilement prévoir une surface de plancher maximale, ou même que la surface initiale à partir de laquelle l'extension est comptée lors de l'autorisation de construire s'apprécie à une date donnée, par exemple celle de l'adoption du PLU.

Les annexes de taille limitée. La loi montagne II a modifié l'article L. 122-5 pour ajouter la possibilité de réaliser des annexes de taille limitée aux constructions existantes. Dans les communes couvertes

par un PLUi, les annexes ne pourront se réaliser que dans les conditions prévues par les articles L. 151-11 à L. 151-13.

Les constructions nécessaires aux activités agricoles et pastorales. Une construction est nécessaire à l'activité agricole et par extension pastorale et forestière notamment lorsqu'elle nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation.

Les équipements sportifs notamment liés à la pratique du ski (ski nordique, ski de randonnée, ski de fond, « skating », biathlon, combiné nordique, saut à ski...)

Les installations et les équipements publics incompatibles avec le voisinage habité. Cette exception permet l'implantation d'équipements publics, qui en raison des nuisances ou des risques qu'ils génèrent, doivent être éloignés des habitations (stations d'épuration, déchetteries, installations ICPE avec distance d'éloignement...)

Les Unités Touristiques Nouvelles (UTN). Les unités touristiques nouvelles ne sont pas soumises au principe d'urbanisation en continuité, en application de l'article L. 122-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions motivées par une étude de discontinuité. Cette dérogation a été introduite par la loi Urbanisme et Habitat de 2003. Elle est aujourd'hui prévue à l'article L. 122-7-1. En vertu de cette disposition, l'urbanisation en discontinuité peut être admise si le PLUi comporte une étude dite « de discontinuité ». Cette étude devra démontrer la compatibilité de l'urbanisation en discontinuité prévue par le SCoT ou le PLU avec :

- Les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ;
- La protection contre les risques naturels.

Les zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (ZUFTECAL). Cette possibilité est similaire aux STECAL prévus à l'article L. 151-13, à la différence d'une part qu'il s'agit de zones et non plus de secteurs, et d'autre part que ces zones ne peuvent concerner que des parcelles non construites ou faiblement construites, les parcelles construites devant de préférence être traitées par le biais des hameaux et groupes de constructions mentionnés à l'article L. 122-6. Il est judicieux que ces zones fassent l'objet d'une OAP et que le règlement du PLU, notamment, en prévoit l'encadrement pour s'assurer du caractère limité de la taille et de la capacité d'accueil. Il est nécessaire de démontrer que l'urbanisation en discontinuité est nécessaire pour préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard, le développement des activités agricoles, pastorales ou forestières, ou en tant que protection contre les risques naturels.

1.4. Les doctrines départementales de l'état

Si le Code de l'Urbanisme dicte parfois des règles précises, il contient aussi des dispositions d'interprétation à l'image de la Loi Montagne et son principe de continuité.

Dans ce cadre, les jurisprudences viennent préciser la règle et son application.

Dans d'autres cas, des doctrines départementales peuvent également être émises et servir de point de repère pour l'établissement de règles communes, cohérentes à l'échelle d'un territoire. C'est en particulier le cas pour les règles relatives aux développements autorisés en zone A et N.

Ces dernières années, les personnes publiques associées, commissions dédiées, ont édité plusieurs doctrines qui ont servi de cadre de référence à l'écriture des règlements. On citera en particulier :

- Les règles relatives aux extensions et annexes en zone A et N

- Les règles relatives aux changements de destinations autorisés en zone A et N
- Les règles relatives à l'implantation des locaux de fonction en zone A
- Les règles relatives à l'implantation d'installations photovoltaïques en zone A et N

L'ensemble de ces règles rejoignent les enjeux portés par la Loi Montagne et visent à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels en contenant l'urbanisation diffuse.

Enfin, la DDT 73 s'est également dotée d'une doctrine relative à la prise en compte des enjeux d'eau potable et d'assainissement dans les documents d'urbanisme dont le PLUiHD a tâché de respecter les principes dans ses choix d'aménagement.

2. Explications des choix retenus pour établir le PADD

2.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal (dans le cas présent le territoire intercommunal). **Ce sont ces orientations qui sont débattues en conseil communautaire.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables détermine :

« 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Elles peuvent donc être représentées sous forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

2.2. Le rôle du PADD

Le rôle assigné au PADD du territoire de la 3CMA est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de l'intercommunalité, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Les orientations de développement engagées à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

Il doit être le reflet du territoire et à ce titre ses orientations se doivent d'évoquer les enjeux forts des prochaines années tels que le maintien de l'industrie, le retour à une croissance modérée, le développement des mobilités (Lyon-Turin, mobilité douce) ou encore les risques multiples qui le concernent.

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'intercommunalité, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques dont le contexte a été établi plus tôt.

2.3. La construction du projet et les choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic territorial

2.3.1. Les objectifs de la révision du PLUi-HD

L'élaboration du PLUi-HD prescrite en 2020 et complétée par délibération du 21 juillet 2021 est motivée par les éléments synthétisés ci-dessous :

1- Développement et cohérence territoriale : Construire une vision commune pour les 14 communes, en valorisant les spécificités locales et en coordonnant les politiques d'aménagement pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

2- Cadre de vie, patrimoine, paysage et environnement : Préserver la qualité des paysages et du patrimoine, anticiper les réaménagements liés aux grands chantiers, et améliorer l'espace public pour renforcer le cadre de vie.

3- Agriculture et gestion forestière : Soutenir l'agriculture locale, encourager les circuits courts et une gestion durable des ressources forestières face aux nouveaux risques.

4- Ressources naturelles, énergies renouvelables et gestion des risques : Protéger la ressource en eau, développer les énergies renouvelables, assurer l'approvisionnement en matériaux, et adapter les aménagements aux risques naturels et technologiques.

5- Activités touristiques : Renforcer l'offre touristique été/hiver, moderniser les équipements et diversifier les hébergements en cohérence avec les objectifs du territoire.

6- Activités économiques, commerces et services : Valoriser l'économie locale, dynamiser les centres-villes et stations, et faciliter le déploiement du numérique pour une offre adaptée aux résidents et visiteurs.

7- Habitat : Garantir des logements diversifiés, réhabiliter le parc existant, anticiper les besoins liés au vieillissement et à la saisonnalité, et optimiser le foncier disponible.

8- Mobilités : Développer des alternatives à la voiture, faciliter les liaisons entre secteurs, et accompagner l'intermodalité pour assurer l'accès aux services et équipements à tous.

Le premier objectif sous-entend l'importance pour le territoire de se doter d'un premier document unique. Il faut rappeler que le territoire est issu de la fusion récente (2017) de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne et de la Communauté de Communes de l'Arvan. Deux intercommunalités, deux territoires différents marqués par des économies, des dynamiques différentes. Le PLUi-HD a comme ambition d'être le premier document collectif de la nouvelle intercommunalité et son élaboration constitue déjà un enjeu : celui d'un travail collectif.

Au-delà des enjeux qualitatifs ou quantitatifs, c'est la production d'un premier règlement complet, cohérent qui est visé dans la démarche.

Ces enjeux, de prime abord politique n'en restent pas moins essentiel pour comprendre l'écriture du projet et sa traduction réglementaire.

Enfin, on ne peut évoquer l'élaboration du PLUi-HD sans parler de l'importance du projet international du Lyon-Turin qui impacte fortement le territoire : au-delà des transformations physiques, ce projet impose au territoire des évolutions peu compatibles avec le temps de l'urbanisme réglementaire. Ce point sera détaillé dans les pages suivantes.

2.3.2. Des enjeux du diagnostic à la définition d'un projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la 3CMA s'est appuyé en premier lieu sur la collaboration étroite entre l'intercommunalité et ses communes membres.

Il a également été élaboré avec les partenaires associés à la démarche (DDT, Chambre d'agriculture, Conseil Départemental, CCI...).

Les enjeux identifiés et spécifiques au territoire de la 3CMA résultent d'un diagnostic complet réalisé sur l'intercommunalité entre 2022 et 2025.

Ainsi, les faiblesses et les atouts du territoire constituent la base des réflexions menées afin d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

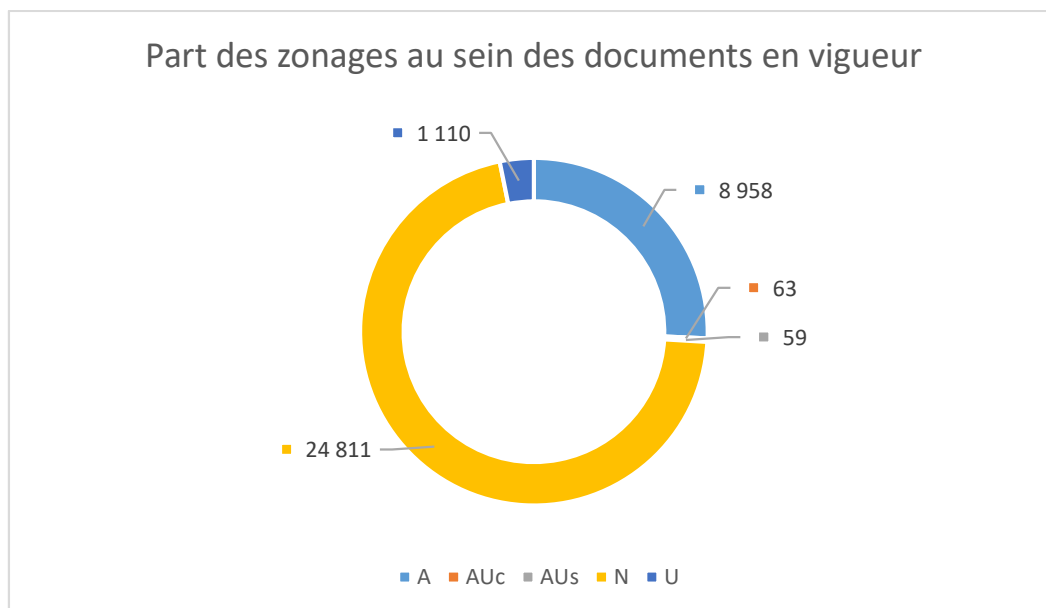
2.3.2.1. Perspectives d'évolution du territoire : scénario de référence

On ne peut évaluer la pertinence du projet sans s'interroger sur le point de départ, voire son évolution probable si l'élaboration n'avait pas été prescrite et mise en œuvre.

En l'état, en 2022 la couverture du territoire en documents d'urbanisme était la suivante :

- 13 communes étaient dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé entre 2008 et 2022
- 1 commune (La Tour en Maurienne) du fait de sa fusion récente présente des parties de son territoire au RNU, d'autres parties en carte communale.

L'analyse des zonages en place permet d'identifier la répartition suivante :



Ainsi, au lancement du PLUi-HD, le territoire disposait de :

- 63 ha de zone urbanisables à court terme
- 59 ha de zones urbanisables après modification du PLU

S'ajoute à ce potentiel, une délimitation souvent généreuse des zones U, parfois au détriment des principes de la Loi Montagne de 1985. Ce sont a minima une quarantaine d'hectares qui sont identifiés comme potentiels fonciers en zone U lors des premières approches foncières en 2022.

Enfin, d'un point de vue plus qualitatif, les documents d'urbanisme en vigueur se caractérisent par plusieurs éléments :

- Une forte hétérogénéité : 82 zonages différents s'appliquent sur le territoire
- Une faiblesse de la traduction des enjeux environnementaux : seuls les PLU les plus récents proposent de mobiliser des outils tels que les articles L151-19 ou L151-23 pour la protection du patrimoine ou de la trame verte et bleue. En revanche, l'outil emplacement réservé est parfois sur-mobilisé (30 ER sur Fontcouverte).
- Des choix de zonage non compatible avec les textes en vigueur qu'ils soient récents (ALUR : présence de pastillage) ou anciens (Loi Montagne, délimitation en U de secteur isolé, absence de prise en compte des enjeux de continuité).

Le bilan doit aussi souligner la prise en compte d'enjeux importants :

- Les risques sont nombreux à être traduits dans les zonages parfois au détriment de la lisibilité
- Les aspects touristiques sont souvent bien retranscrits par des zonages adaptés, malgré là aussi des tracés généreux (exemple des restaurants d'altitude à Albiez-Montrond).

La construction du projet doit veiller à intégrer cette dimension historique des PLU en vigueur dans le travail mené : il en va de son acceptation et de sa mise en œuvre. A défaut, il ne serait pas possible d'aboutir à un nouveau document commun.

2.3.2.2. *Le cadrage supra-communal du SCoT*

Le contexte du PLUi-HD au regard du SCoT mérite d'être précisé :

- Au lancement, le PLUi-HD devait être compatible avec le SCoT approuvé en 2020 : c'est sur ce document que le travail a donc été mené.
- Le SCoT a été annulé en 2023, et une nouvelle élaboration a été engagée dans la foulée : sur cette période le PLUi-HD s'est appuyé sur le SCoT 2020 dans l'attente du nouveau document
- L'annulation a elle-même été annulée en 2025, confirmant la nécessité pour le PLUi-HD de s'appuyer sur les prescriptions du SCoT 2020.
- L'élaboration du nouveau SCoT ayant néanmoins été poursuivie, celui-ci sera approuvé en mars 2026. Le PLUi-HD devra dans les prochaines années veiller à la mise en compatibilité.

Si le PLUi-HD s'est appuyé sur le SCoT 2020, des échanges réguliers ont été menés avec le SPM en charge de la révision du nouveau SCoT et ce afin d'anticiper les futurs besoins en terme de compatibilité.

Légalement, dans le cadre de l'arrêt du PLUi-HD en février 2026, le rapport de compatibilité s'applique donc avec le SCoT 2020.

Parmi les ambitions stratégiques qui impactent fortement les choix de développement d'un territoire, l'ambition démographique ou les dispositions relatives à la création de logements sont parmi les plus importantes. On ajoutera dans le cadre de la 3CMA les dispositions touristiques.

Sur le volet de la démographie et des logements, l'ambition posée par le SCoT 2020 est la suivante :

- Une ambition démographique de +0,4%/an entre 2016 et 2030.¹

¹ DOO SCOT 2020, page 60

- 85 logements à réaliser par an entre 2016 et 2030² (dont sortie de vacance non chiffrée à l'échelle de la 3CMA mais à diminuer)
- 3,2 ha maximum par an pour la réalisation des 85 logements : cette valeur suppose l'application de densité échelonnée de 40 à 12 logements par hectare minimum.

Comme on le verra dans les pages suivants, les choix du PLUi-HD s'articulent entre une ambition démographique plus modérée (en accord avec le futur SCoT) et des choix fonciers s'inscrivant dans les ambitions du SCoT 2020.

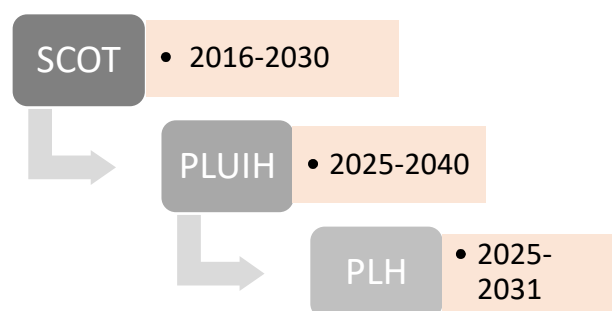
Sur le volet touristique, le SCoT prévoyait des décomptes quantitatifs précis en matière de lits touristiques. Ces derniers ont été actualisés au regard de la réalité des projets et sont présentées dans les pages suivantes.

2.3.2.3. Le calibrage du PLUi-HD

L'élaboration du PLUi-HD a nécessité de définir le calibrage du PLUi-HD en termes d'échéances.

Dans le cadre actuel de l'élaboration du PLUi-HD il a été proposé d'adapter le PLUi-HD à une période de 15 ans.

Cette échéance tient compte d'une réalité des PLUi-HD dont la pertinence au-delà de ce seuil reste critiquable.



En revanche, la perspective de 15 ans doit s'articuler avec les réalités territoriales et notamment les transformations à l'œuvre sur le territoire :

- Celles liées au Lyon Turin dont il semble difficile de prévoir l'ensemble des incidences spatiales et de les encadrer dès à présent dans un document d'urbanisme relativement rigide ;
- Celles liées au développement du tourisme, entre diversification, modification de l'enneigement, le territoire s'adapte progressivement : de nouvelles études, de nouvelles ambitions naîtront sans doute des réflexions qu'a pu faire émerger le PLUi-HD et des dispositions du futur SCoT.
- Celles liées à l'appropriation par le territoire d'un document d'urbanisme novateur en comparaison de certains documents historiques : la perspective des 15 ans autorise également une souplesse dans l'acceptation du projet territorial, sans être incohérent avec la réalité d'application d'un tel document.

2.3.2.4. Les enjeux du territoire et de la construction du PADD

Le diagnostic territorial de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan, élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD), identifie des enjeux majeurs autour de sept thématiques structurantes.

² SCOT DOO p61

ARMATURE TERRITORIALE ET POSITIONNEMENT

Au 1er janvier 2022, le territoire comptait **14 302 habitants** (Insee, 2025) et présente une armature territoriale structurée en trois catégories de communes qui reflètent des dynamiques différenciées.

▪ **La ville-centre : Saint-Jean-de-Maurienne**

Centralité historique de la vallée de Maurienne abritant les principaux services administratifs, médicaux, l'offre commerciale et les lieux culturels, la ville accueille 52% de la population (7 524 habitants) et 66% des emplois du territoire (5 376 emplois).

- 84% de résidences principales, un parc dominé par l'habitat collectif
- Indice de concentration de l'emploi de 184 (contre 130 pour la 3CMA), confirmant son rôle de polarité économique majeure, en particulier grâce au tissu industriel et aux services (centre hospitalier).

▪ **Les communes résidentielles de fond de vallée**

- 6 communes représentant 29% de la population (4 285 habitants)
- 67% de résidences principales, profil résidentiel marqué
- Communes polarisées autour de Saint-Jean-de-Maurienne : La Tour-en-Maurienne, Jarrier, Montvernier, Saint-Julien-Mont-Denis, Villargondran, Albiez-le-Jeune
- Indice de concentration de l'emploi de 55 (1 032 emplois)

▪ **Les communes touristiques de montagne**

- 7 communes abritant 17% de la population (2 493 habitants)
- 84% de résidences secondaires, fonction station dominante
- Indice de concentration de l'emploi de 129 (1 684 emplois) liés à l'économie de station

Les enjeux d'armature territoriale sont :

- **Renforcement du rôle de Saint-Jean-de-Maurienne** comme centralité de services pour l'ensemble du territoire
- **Équilibre des fonctions** entre ville-centre, communes résidentielles et communes touristiques
- **Gestion de la dichotomie montagne/vallée** dominée par l'économie de montagne

POSITIONNEMENT SUPRA-COMMUNAL : UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE EN MAURIENNE

La 3CMA occupe une position centrale dans la vallée de Maurienne, entre Chambéry (70 km), Turin (130 km) et Lyon (170 km). Cette situation lui confère un rôle de pôle d'emplois majeur à l'échelle de la Maurienne avec 8 013 emplois et un indice de concentration de 130 emplois pour 100 actifs. Le territoire bénéficie d'une accessibilité remarquable par autoroute, TER et TGV. Le territoire s'inscrit dans le SCoT Pays de Maurienne.

Structuration de l'offre d'équipements et de services

La 3CMA est bien équipée en comparaison avec des territoires similaires, notamment en équipements de sports, loisirs et culture, d'enseignement et en services aux particuliers. Le territoire dispose de 30,44 équipements de services aux particuliers pour 1000 habitants (contre 28,5 en Savoie). Cette offre est fortement concentrée à Saint-Jean-de-Maurienne qui regroupe notamment 84% des équipements de santé du territoire.

L'enjeu est d'accompagner le maintien d'une offre de services de proximité dans les communes résidentielles et touristiques, tout en renforçant la complémentarité avec la centralité saint-jeannaise.

Développement économique : industrie et tourisme

Labellisation « Territoire d'industrie » : la vallée de la Maurienne fait partie des 148 territoires français labellisés, démarche lancée par l'État en 2018 visant à accompagner les entreprises autour de quatre axes : recruter, innover, attirer des projets/entreprises/nouveaux habitants et simplifier les démarches.

Intégration au bassin turinois : l'enjeu est de "mieux exploiter la proximité italienne, notamment en s'intégrant, grâce à la ligne grande vitesse (LGV), au grand bassin turinois".

Structuration touristique supra-communale : Le SCoT Maurienne a posé les bases d'une réflexion sur la typologie et la répartition des communes (montagne/vallée) adoptée dans le cadre des diagnostics territoriaux. Selon les études réalisées dans le cadre du SCoT Maurienne 1 312 entreprises touristiques sont recensées en Maurienne dont plus de 26% sur la 3CMA. Quatre communes (Saint-Jean-de-Maurienne, Fontcouverte-La Toussuire, Saint-Sorlin-d'Arves, Villarembert) en concentrent 26%.

L'espace valléen « Pays des Aiguilles d'Arves », définit une stratégie touristique pour 2021-2027 répondant à trois enjeux majeurs :

- Préparer l'évolution du système économique vers une moindre dépendance à l'activité ski
- Définir l'ambition environnementale et écologique pour diminuer l'impact de l'activité
- Rassembler les acteurs autour d'un projet valléen transversal, coordonné et collaboratif

Le projet structurant Lyon-Turin

Le territoire est traversé par le projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin avec la construction d'une gare internationale à Saint-Jean-de-Maurienne. Ce grand chantier représente à la fois une opportunité de dynamique économique et une source de pressions sur l'habitat, les mobilités et les paysages.

Les enjeux supra-communaux sont ainsi :

- **Affirmation du rôle de polarité** de la 3CMA à l'échelle de la Maurienne en équipements et services
- **Intégration au bassin turinois** grâce à la LGV pour exploiter la proximité italienne
- Coordination des multiples acteurs touristiques pour dépasser la fragmentation, améliorer la lisibilité de la destination et la mise en œuvre de la stratégie « Pays des Aiguilles d'Arves »
- Mobilisation de la labellisation « Territoire d'industrie » comme levier de reconquête industrielle

ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES ET HABITAT

Démographie

Le territoire connaît un **recul démographique marqué avec une perte de -0,52%/an entre 2016-2022**. Ce déclin s'explique principalement par un solde migratoire négatif, tandis que le solde naturel devient désormais négatif (-0,3% sur 2016-2022). Le vieillissement accentué transforme la structure démographique avec 13% de la population de plus de 75 ans (1 844 habitants en 2022).

Ce recul s'estompe fortement ces dernières années puisqu'il était de -0,9%/ entre 2011 et 2016.

La ville-centre perd des habitants depuis la fin des années 1970, à un rythme de **-0,59%/an sur la période 2016-2022**, passant de 8 685 habitants en 1968 à 7 524 en 2022. Les enjeux d'amélioration de la ville centre (qualité de l'habitat et des espaces publics, dynamique touristique et commerciale) sont identifiés dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. **Ici aussi, le recul s'estompe : il était de -1,1%/an entre 2006 et 2016.**

À l'inverse, certaines communes connaissent une dynamique démographique positive, ne suffisant pas à inverser la tendance générale : **La Tour-en-Maurienne (+0,18%/an), Jarrier (+0,07%/an),**

Montvernier (+0,80%/an) pour les communes résidentielles, ainsi que **Saint-Pancrace (+0,67%/an)** parmi les communes touristiques. Ces communes présentent une proximité au pôle d'emplois et de services de Saint-Jean-de-Maurienne tout en offrant un cadre de vie de qualité attractif (environnement et panoramas).

Habitat

Le territoire se caractérise par une proportion importante de résidences secondaires (38% du parc total) concentrées dans les communes touristiques où elles représentent 84% des logements. Le parc de résidences principales est ancien et énergivore : 41% construit avant 1971 (avant les premières réglementations thermiques).

Selon les données ADEME 2025, la situation énergétique s'est révélée plus préoccupante qu'estimé : 72% des logements sont classés comme énergivores (étiquettes E, F ou G) et 41% sont considérés comme passoires énergétiques (étiquettes F et G). Cette réalité place l'enjeu de la rénovation au cœur des priorités territoriales.

Les enjeux prioritaires identifiés sont donc :

- **Adéquation de l'offre aux besoins du public jeune** : développement de petits logements en locatif, logement temporaire, location meublée
- **Diversification de l'offre "senior"** : foyers-logement, résidences autonomie et adaptation pour le maintien à domicile
- Renforcement de l'offre pour les travailleurs saisonniers
- **Mobilisation du parc vacant** : environ 200 logements potentiellement mobilisables
- **Réhabilitation énergétique** du parc social (1 258 logements, 85% à Saint-Jean-de-Maurienne)

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Le territoire constitue un pôle d'emplois majeur avec 8 092 emplois et un indice de concentration de 133 emplois pour 100 actifs (6 065 actifs occupés en âge de travailler). Ce ratio confère au territoire une dimension de polarité économique particulièrement marquée à l'échelle de la Maurienne.

Le territoire présente une spécialisation industrielle et touristique marquée. Selon l'observatoire de Savoie Mont Blanc Tourisme, au 31 décembre 2019, le territoire comptait 1 452 emplois touristiques (31% du total des emplois) avec une augmentation de 28% des emplois touristiques entre 2011 et 2019.

En termes de retombées économiques, les données de 2013 indiquent que 32% du chiffre d'affaires direct et indirect touristique dégagé en Maurienne (600 M€) provenaient de la 3CMA, soit environ 180 M€ de chiffre d'affaires touristique. Cette manne économique provient quasi entièrement de l'activité ski avec 7 stations de ski dont 5 incluses dans le domaine relié des Sybelles.

Le territoire présente un taux de chômage relativement faible : 72% de la population en âge de travailler ont un emploi (contre 70% en Savoie) et seulement 7% des 15-64 ans sont au chômage (contre 9% en Savoie). Ce taux poursuit une tendance baissière depuis 2016, confirmant la bonne santé du marché de l'emploi local malgré la déprise démographique.

La majorité des actifs (66%) de la ville-centre de Saint-Jean-de-Maurienne, qui concentre 66% des emplois du territoire, travaillent dans leur commune de résidence, tandis que 52% des actifs du territoire travaillent dans une commune différente de leur lieu d'habitation (contre 66% en Savoie).

Les enjeux principaux sont ainsi :

- **Maintien d'une offre économique diversifiée** face à la spécialisation qui induit une forte exposition au risque conjoncturel
- **Identification du foncier mobilisable** : rareté du foncier économique, notamment à Saint-Jean-de-Maurienne
- **Prise en compte du projet Lyon-Turin** sur le court et moyen terme et ses interactions sur l'ensemble des thématiques (mobilité, logement, paysage)
- Transition énergétique des entreprises industrielles face à la forte hausse du coût de l'énergie
- Développement de nouveaux modes de travailler et d'habiter pour dynamiser les centralités urbaines
- Mobilisation des friches industrielles comme levier d'action

ENJEUX TOURISTIQUES

Le territoire dispose de 7 stations de ski et 55 000 lits touristiques, incluant le 4ème plus grand domaine skiable français (Les Sybelles). Le tourisme représente 1 452 emplois (31% du total) et génère 180 M€ de chiffre d'affaires (32% du CA touristique de la Maurienne).

41% de lits froids (résidences secondaires non marchandes) pèsent sur la rentabilité des stations. Une perte de 5 400 lits chauds en résidence de tourisme est attendue d'ici 2040 par arrêt de leur exploitation.

Le territoire doit diversifier son offre touristique face aux menaces climatiques. Il devra s'agir d'une diversification durable, axée sur des équipements préférentiellement utilisables en toute saison et participant à une offre globale de nature à donner un potentiel avantage concurrentiel sur les destinations concurrentes.

L'offre estivale se structure naturellement autour du vélo avec environ 200 km d'itinéraires VTT, 1 200 km d'itinéraires cyclotourisme au départ de la 3CMA (40% des itinéraires de Maurienne) et 4 cols mythiques (Chaussey, Croix de fer, Confrérie, Mollard). Mais ici encore il conviendra de doter le territoire d'équipements et de services de nature à singulariser l'offre parmi toutes celles des autres territoires de montagne ayant fait le même choix.

La production de neige de culture nécessite des températures suffisamment basses, désormais moins fréquentes en début et fin de saison. La neige artificielle devient une solution partielle et onéreuse qui soulève des problématiques de consommation de la ressource en eau. Les stations font face à des contraintes environnementales incluant le réchauffement climatique, la ressource en eau et la biodiversité.

Les enjeux stratégiques sont formulés ainsi :

- **Identification des futures ressources** et potentialités du territoire autres que le tourisme hivernal
- Développement d'hébergements et équipements innovants, adaptables et réversibles
- **Diversification de l'offre estivale** autour du vélo, de la randonnée et du patrimoine
- **Réchauffement des lits froids** pour améliorer la rentabilité économique
- Gestion durable de la ressource en eau

ENJEUX DE MOBILITÉS

62% des actifs travaillent dans leur commune de résidence, proportion élevée témoignant d'une relative proximité emploi-résidence. Saint-Jean-de-Maurienne génère 3 510 déplacements domicile-travail entrants chaque jour.

80% des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture. Le territoire fait face à des congestions routières notamment en saison touristique sur l'A43 et la RD1006.

Les enjeux identifiés :

- Développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle
- Renforcement de l'offre de transports collectifs, notamment pour les liaisons vallée-stations
- Amélioration de l'intermodalité gare TER/bus/vélo
- Développement des modes actifs (vélo, marche) en vallée
- Gestion des flux touristiques saisonniers pour limiter les congestions

ENJEUX AGRICOLES

Le territoire compte 74 exploitations agricoles professionnelles (sur 81 exploitations totales) en 2020. L'agriculture représente 124 Équivalents Temps Plein (ETP) dont 96 chefs d'exploitation ou conjoints collaborateurs.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) totale est de 13 414 hectares, dont 3 806 ha en vallée (pour la fauche et le pâturage) et 9 608 ha d'alpages utilisés pendant la période estivale. L'agriculture est dominée par l'élevage extensif bovin, ovin et caprin.

45% des agriculteurs professionnels sont concernés par la double activité, dont les 2/3 travaillent en lien avec le tourisme (moniteurs de ski, employés de remontées mécaniques). Cette double activité, bien qu'elle offre un complément de revenu, pose des contraintes de main-d'œuvre et freine le développement des filières en circuit court.

Les enjeux identifiés :

- **Protection des surfaces stratégiques** : 49% des espaces agricoles (1 853 ha) sont à enjeux forts pour la pérennité des exploitations
- **Préservation de l'espace agricole**, ressource non renouvelable face à la pression urbaine
- **Maintien des surfaces de proximité** (475 ha dans un rayon de 600 m autour des exploitations)
- Développement des circuits courts et de la vente directe
- **Maintien de l'agriculture de montagne** comme facteur d'entretien des paysages
- **Amélioration de l'autonomie fourragère** pour réduire la dépendance à l'achat de foin

CONCLUSION

Le territoire de la 3CMA est marqué par trois défis majeurs auxquels le PLUi-HD peut apporter des éléments de réponse :

1. **Le déclin démographique** qui appelle une politique volontariste d'attractivité résidentielle
2. **La transition du modèle touristique** face aux contraintes climatiques et environnementales
3. L'articulation des dynamiques vallée/montagne pour maintenir une cohésion territoriale

2.4. La construction du projet intercommunal

2.4.1. Les axes stratégiques du PADD

Clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat et Déplacement (PLUi-HD) de la 3CMA, le PADD définit un projet stratégique pour les **15 prochaines années**, fondé sur la richesse du territoire : complémentarité de ses paysages, de son économie ou encore de sa géographie.

Ses orientations, doivent permettre aux acteurs du territoire de répondre aux objectifs définis par la délibération de prescription.

Au-delà de ses orientations, le PADD propose également une trajectoire foncière pour le développement du territoire. Celle-ci s'appuie sur :

- Le cadrage du SCoT
- Le contexte réglementaire
- Les analyses locales tant du point de vue du potentiel foncier existant que des besoins du territoire (économie, équipement, tourisme, habitat).

La trajectoire foncière définie dans les 15 prochaines années est la suivante :

PLUi-HD 2025-2040	
Ambition démographique	0,20%/an
Foncier lié à l'habitat	35,3 ha
Foncier lié à l'équipement	0,9 ha
Foncier lié à l'économie	12,0 ha
Foncier lié au tourisme	7,0 ha
Total foncier PLUi-HD	55,2 ha

En réponse aux opportunités et aux enjeux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD s'articule autour de 3 axes majeurs :

1. Une armature environnementale garante d'une qualité de vie

Cet axe vise à préserver et valoriser les ressources naturelles et paysagères du territoire.

2. Soutenir le développement économique et accompagner sa diversité

Cet axe concerne le maintien et le développement des activités économiques dans leur diversité.

3. Une armature territoriale en réponse aux besoins du quotidien et aux enjeux de transition

Cet axe traite des questions d'habitat, de mobilité, d'équipements et de services pour répondre aux besoins des habitants.

Ces grands axes sont déclinés en plusieurs orientations, appelées à être transcrites dans les pièces réglementaires du PLUi-HD.

Préserver la ressource en eau

L'orientation relative à la préservation de la ressource en eau constitue un impératif stratégique majeur pour le territoire de la 3CMA, conditionnant directement sa capacité de développement futur. Cette orientation se décline en deux sous-orientations complémentaires : assurer un développement en adéquation avec la ressource (1.2.1) et œuvrer à son amélioration quantitative et qualitative (1.2.2).

Le diagnostic révèle une situation contrastée qui justifie pleinement cette double approche. D'un côté, le territoire bénéficie d'une ressource quantitativement suffisante, avec 64 captages assurant l'alimentation en eau potable et la production de neige de culture.

Cependant, de fortes vulnérabilités qualitatives persistent : trois unités de distribution présentent un taux de non-conformités bactériologiques supérieur à 10% (Albiez-Montrond, Chalmieu et Montrond, La Tour-en-Maurienne le Châtel et Pontamafrey), et 11 captages ne disposent pas encore de Déclaration d'Utilité Publique (procédures en cours).

Les enjeux d'assainissement apparaissent également sensibles, avec trois stations non conformes en performance et une non conforme en équipement, ainsi que des problèmes structurels identifiés : insuffisance des réseaux, rejets non traités au milieu naturel, saturation de certaines STEP. Cette situation impose un conditionnement de l'urbanisation à la disponibilité effective de la ressource en eau potable et à la capacité d'assainissement ou la réalisation de travaux sur les stations visées.

Cette orientation trouve donc toute sa pertinence dans la nécessité de concilier les ambitions de développement du territoire avec la préservation et la sécurisation d'une ressource essentielle, tout en poursuivant les efforts engagés (schémas directeurs, amélioration des rendements de réseaux, protection des captages).

Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur la qualité, la spécificité et la diversité des paysages, supports d'identité du territoire

Maintenir et conforter les composantes paysagères qui participent à la lisibilité et l'identité des paysages



L'orientation relative au maintien et au renforcement des composantes paysagères répond à un enjeu d'identité et de lisibilité territoriale pour la 3CMA. Cette orientation trouve sa légitimité dans la richesse du patrimoine paysager du territoire, qui constitue à la fois un atout majeur d'attractivité et un élément structurant de l'identité mauriennaise.

Le diagnostic révèle en effet que le territoire bénéficie d'atouts paysagers remarquables : un relief qui structure l'ensemble du territoire en 6 strates paysagères distinctes (des neiges et glaces éternelles au fond de vallée urbanisé) , un patrimoine culturel important avec des typologies bâties vernaculaires caractéristiques (maisons à colonnes, architecture de station du XXème siècle, architecture industrielle, petit patrimoine comme les murets de pierres et lavoirs), de nombreux points de vue remarquables offerts par la topographie (Croix des Têtes, Aiguilles d'Arves, Col de la Croix de Fer) , et une variété d'ambiances due au relief.

Le diagnostic identifie plusieurs menaces: la progression des boisements sur les espaces agricoles, conséquence directe de la déprise agricole (–30% de surfaces agricoles entre 1990 et 2018, passant de 3 981 ha à 2 779 ha) , qui entraîne une fermeture du paysage et un étouffement progressif des villages.

Par ailleurs, l'urbanisation diffuse qui se développe sur les versants les moins pentus menace les coupures d'urbanisation entre hameaux, pourtant essentielles à la préservation de l'identité de chaque entité villageoise.

S'ajoutent à ces menaces les faiblesses liées à l'intégration paysagère de certains aménagements : zones d'activités économiques à forte visibilité mais peu intégrées , infrastructures majeures pouvant impacter le paysage (autoroute A43, voie ferrée, RD1006, ligne haute tension, projet Lyon-Turin) , et carrières qui constituent des marqueurs visuels importants.

L'orientation du PADD vise donc à préserver les structures paysagères fondamentales liées au relief (sommets, cols, lignes de crête, ruptures de pente et affleurements rocheux), à affirmer les continuités éco-paysagères depuis les espaces agricoles et naturels jusqu'aux cœurs bâtis, et à maintenir la lisibilité des structures urbaines dans le paysage. Elle répond à la nécessité de conserver ce qui fait l'essence même de l'attractivité du territoire – son paysage support d'identité et potentiel touristique varié – tout en accompagnant l'évolution inéluctable du territoire (densification, développement économique, mutations climatiques) dans le respect de ses caractéristiques identitaires.

Mettre en valeur les sites et paysages remarquables notamment par le maintien de la qualité des vues

L'orientation relative à la mise en valeur des sites et paysages remarquables constitue un enjeu stratégique majeur pour l'attractivité et l'identité du territoire de la 3CMA. Elle vise à valoriser un capital paysager exceptionnel tout en le protégeant des menaces qui pèsent sur lui, à travers la poursuite d'aménagements qualitatifs (bords de lacs ou de zones humides, belvédères), la préservation de l'ouverture des paysages et l'intégration des vues paysagères dans chaque site de projet.

Cette orientation trouve sa légitimité dans la richesse et la diversité des sites remarquables identifiés sur le territoire. Le diagnostic révèle un patrimoine monumental de valeur, avec 24 monuments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, concentrés notamment à Saint-Jean-de-Maurienne et Saint-Sorlin-d'Arves (10 monuments inscrits en 2004). Ces éléments de patrimoine religieux (églises, chapelles, cathédrale) et fortifié constituent des points de repères dans le paysage : les églises annoncent la présence d'un village et sont repérables bien en amont par leur taille et leur position , tandis que certains monuments isolés comme la Tour du Châtel, visible depuis de nombreux points de vue, habillent le paysage naturel et témoignent d'une histoire ancienne.

La topographie remarquable du territoire offre de nombreux points de vue et panoramas sur le grand paysage , constituant l'un de ses atouts majeurs d'attractivité. Les sommets et vallées sont des points focaux dans la lecture du paysage (Croix des Têtes, Aiguilles d'Arves, Ouillon), et depuis la haute montagne et les espaces agricoles, les espaces sont ouverts et les vues nombreuses et larges, comme au Col de la Croix de Fer à Saint-Sorlin-d'Arves.



Le petit patrimoine religieux (oratoires, croix, chapelles) participe à cette mise en valeur : situé en milieu naturel, parfois en bord de falaise, il marque des points de vue majeurs sur le territoire et constitue des repères.

Le relief crée également des vues particulières depuis le fond de vallée : à Saint-Jean-de-Maurienne, les montagnes entourent complètement le centre-ville, elles sont visibles à chaque bout de rue et à chaque ouverture, créant un rapport entre la minéralité de la ville et les espaces naturels tout proches.

Le diagnostic identifie que la progression des boisements sur les espaces ouverts en partie haute menace les vues et risque d'uniformiser les ambiances, conséquence directe de la déprise agricole.

Par ailleurs, les zones d'activités et carrières, très visibles depuis les grands axes et les points hauts, occupent une place importante dans la vallée et leur insertion paysagère insuffisante joue négativement sur l'attractivité du territoire et la qualité de ses paysages.

L'orientation du PADD répond donc à un double impératif : d'une part, protéger et valoriser activement ce qui constitue l'un des fondements de l'attractivité du territoire – ses sites et paysages remarquables, support d'identité et d'une économie touristique essentielle – par des aménagements qualitatifs qui permettent leur mise en valeur et leur accessibilité ; d'autre part, préserver l'ouverture des paysages et la qualité des vues face aux menaces de fermeture par les boisements et de dégradation par des aménagements mal intégrés. L'intégration systématique des vues paysagères dans la programmation de chaque site de projet constitue ainsi un levier opérationnel pour garantir que le développement du territoire se fasse dans le respect de ce qui fait son essence même.

Orientation n°3 : Composer la trame paysagère des espaces bâtis, bénéfique aux habitants et à la biodiversité

Mettre en valeur les patrimoines paysagers, urbains et architecturaux

Cette orientation vise à concilier le développement nécessaire du territoire avec la préservation de ses caractéristiques identitaires en particulier bâti.

Le territoire bénéficie d'atouts patrimoniaux majeurs à préserver : des formes urbaines historiques remarquables avec des hameaux denses aux constructions groupées organisées selon des rues étroites et sinueuses (Albannette, considéré comme l'un des rares villages traditionnels de montagne conservé et entretenu), un patrimoine architectural diversifié comprenant les maisons à colonnes, l'architecture des stations du XX^{ème} siècle, l'architecture industrielle de fond de vallée, et le petit patrimoine (murets de pierres, lavoirs).



Ces qualités peuvent être remises en cause par des dynamiques d'urbanisation non encadrées.

L'urbanisation linéaire diffuse caractérise de nombreux secteurs (exemple de Jarrier) : le développement s'est réalisé par urbanisation le long de routes en lacets, mêlant bâtis anciens et constructions récentes dans un développement peu dense et sans centralité, entraînant l'estompement progressif des coupures d'urbanisation et des franges urbaines au cours du temps.

Le diagnostic révèle que le développement urbain s'est souvent réalisé au détriment des espaces agricoles, créant une pression sur ces espaces constitutifs de la trame paysagère.

S'ajoute aux problématiques résidentielles la faible qualité d'insertion paysagère des zones d'activités économiques et des carrières. Bien que les activités économiques se soient diversifiées, la Maurienne est encore perçue comme un territoire dominé par l'industrie. Les zones d'activité, l'industrie et les carrières occupent une place importante dans la vallée et sont très visibles depuis les grands axes et les points hauts. Leur insertion paysagère joue directement sur l'attractivité du territoire et la qualité de ses paysages. Le diagnostic pointe notamment que quelques éléments de végétation cachent parfois les zones d'activité mais bloquent également les vues sur le grand paysage, créant un double effet négatif. Les carrières, par leur ampleur, constituent des marqueurs visuels importants et participent à la dégradation paysagère.

L'orientation du PADD adopte une approche globale de la qualité urbaine et paysagère qui traduit opérationnellement les principes de la loi Montagne et répond aux enjeux spécifiques du territoire :

1. Le respect des formes urbaines traditionnelles et de la continuité : veiller au respect des formes urbaines caractéristiques (silhouettes et trames villageoises) et préserver les coupures vertes entre les villes et villages répond au principe légal d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux.

2. La préservation des interfaces entre espaces urbanisés et agricoles : soigner et préserver les interfaces paysagères (franges urbaines) entre urbanisation et espace agricole ou naturel concrétise le principe de préservation des terres agricoles et pastorales.

3. La qualification des nouvelles opérations : garantir une intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions et à qualifier et valoriser les entrées de villes, villages et hameaux doit assurer que les nouvelles opérations, même en continuité, respectent l'identité montagnarde du territoire.

4. L'intégration de la nature dans le tissu urbain : intégrer la dimension nature dans le paysage urbain répond à un triple enjeu : améliorer le cadre de vie des habitants, renforcer les continuités écologiques (objectif de renforcement des politiques environnementales de la loi Montagne II), et améliorer la résilience du territoire face aux enjeux climatiques.

5. La prise en compte du patrimoine : que ce soit par leur protection ou l'accompagnement de leur mutation (changement de destination) il s'agit de veiller à préserver le patrimoine historique du territoire.

Orientation n° 4 : promouvoir un urbanisme sobre et durable

Mettre en place un urbanisme de projet permettant de respecter les objectifs maximum de consommation foncière inscrits au SCoT

L'orientation n°4 du PADD, qui vise à promouvoir un urbanisme sobre et durable, constitue une rupture avec les modes d'urbanisation constatés sur les décennies passées. Son premier axe – la mise en place d'un urbanisme de projet respectant des objectifs maximum de consommation foncière – s'inscrit dans un cadre législatif contraignant et répond à des enjeux territoriaux révélés par le diagnostic. Cette orientation traduit opérationnellement les exigences de la loi Climat et Résilience tout en concrétisant les principes d'économie du foncier inscrits dans la loi Montagne.

La préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) constitue le fil rouge de la révision du PLUi-HD de la 3CMA. Les évolutions législatives récentes imposent une trajectoire ambitieuse : l'objectif européen d'arrêter toute augmentation nette de la surface de terre occupée d'ici 2050, le Plan Biodiversité du 4 juillet 2018 et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des Sols (ZAN), et désormais la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021.

Cette exigence de sobriété foncière rejoint d'ailleurs les principes de la loi Montagne.

Le diagnostic dresse un constat sur les dynamiques passées de consommation d'espaces. Entre 2011 et 2021, près de 56,5 hectares d'ENAF ont été consommés sur le territoire de la 3CMA, soit une moyenne de 5,65 hectares par an. Cette consommation se répartit principalement entre :

- **65% pour l'habitat (36,6 ha)**
- **35% pour les activités économiques (19,9 ha)**

Au-delà du volume global, c'est la forme même de l'urbanisation qui pose un problème.

L'urbanisation linéaire diffuse caractérise de nombreux secteurs : le développement s'est réalisé de façon très étalée, par urbanisation le long de routes.

Les extensions urbaines récentes lâches : le tissu bâti présente des ruptures avec le village historique avec des constructions espacées les unes des autres, créant une discontinuité marquée avec les formes traditionnelles denses.

Le développement résidentiel sur les espaces agricoles des versants : le diagnostic montre que le développement urbain s'est aussi réalisé par construction de maisons individuelles sur d'anciens espaces agricoles le long des versants les moins pentus. Cette logique de consommation opportuniste des espaces disponibles a conduit à un grignotage progressif des terres agricoles.

Ces formes urbaines peu denses génèrent un double coût :

- **Foncier :** elles consomment beaucoup plus d'espace pour loger le même nombre d'habitants

- Infrastructuel : elles nécessitent des réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité) beaucoup plus étendus et donc plus coûteux à réaliser et à entretenir

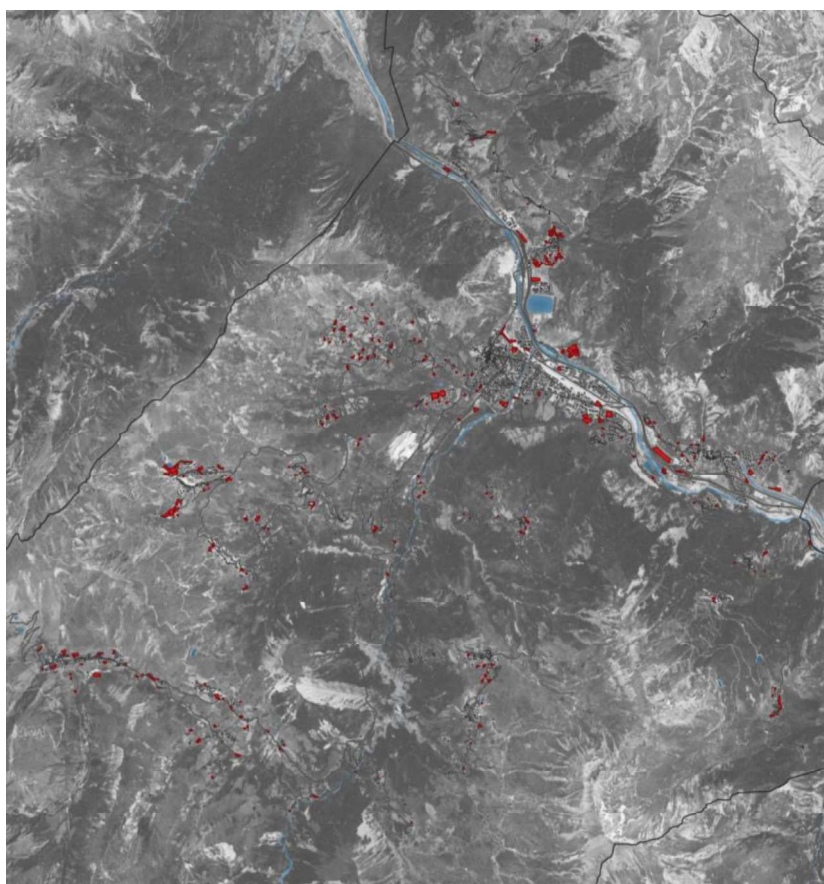
Face à cette situation, le **PADD fixe un objectif de consommation maximum** conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux prescriptions du SCoT Maurienne.

Le PLUi-HD identifie un besoin d'environ 32 hectares dédiés au développement résidentiel (dont 25% minimum en renouvellement/densification conformément au SCoT) et d'environ 12 hectares maximum, dont 8,7 ha de Zones économiques d'Intérêt Maurienne (ZIM) et 3 ha de Pôle tertiaire.

Le tableau ci-dessous résume le foncier total du projet de PLUi-HD sur la période 2025-2040 :

Vocation	Foncier total (en ha)	Dont ENAF (en ha)
Habitat	35,3	17,5
Équipement	0,9	0,5
Économie	12,0	10,3
Tourisme	7,0	3,4
Total	55,2	31,7

Le projet de PLUi-HD mobilise **55,2 ha** de foncier toute vocation confondue sur la période 2025-2040, dont **31,7 ha** de consommation d'ENAF. À cette consommation d'ENAF, il convient d'ajouter 1,5 ha d'ENAF correspondant aux emplacements réservés, portant ainsi la consommation totale d'ENAF à environ **33,1 ha**. Il convient de préciser que le foncier total de l'habitat est calculé à partir du seuil de 500 m² pour les dents creuses, conformément à la méthode de calcul du SCoT.



Secteurs consommés entre 2011 et 2025 (Source : SCoT – SPM).

Pour atteindre cette réduction de la consommation foncière tout en répondant aux besoins de développement du territoire, le PADD fait le choix stratégique d'un **urbanisme de projet** articulé autour de trois leviers complémentaires.

Accompagner la mutation des espaces urbanisés

Le premier levier vise à prioriser le réemploi : mobilisation des bâtis vacants, reconversion des friches existantes (industrielle, commerciale, résidentielle, touristique), adaptation des fermes dans les villages.

La mobilisation des bâtis vacants et des friches constitue un gisement foncier déjà artificialisé qui peut être réinvesti sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Le diagnostic identifie l'existence de telles friches et bâtis vacants sur le territoire, constituant un potentiel significatif de renouvellement urbain

Le PADD promeut également le renouvellement urbain en lien avec les démarches de revitalisation (Programme Petites Villes de Demain) ou d'actions économiques, avec deux objectifs opérationnels : mobiliser le foncier vacant ou étudier sa renaturation en lien avec le SPM, et promouvoir une densification douce dans les tissus déjà bâtis. Cette articulation avec les politiques publiques de revitalisation crée une cohérence d'action et permet de mobiliser des financements spécifiques (ANRU, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain).

L'orientation prévoit enfin de mobiliser les dents creuses pertinentes au regard des enjeux urbains et environnementaux. Cette formulation nuancée est importante : elle reconnaît que toutes les dents creuses ne doivent pas systématiquement être urbanisées. Certaines constituent des espaces de respiration essentiels dans le tissu urbain, des corridors écologiques à préserver, ou des interfaces paysagères qui maintiennent la qualité du cadre de vie. L'urbanisme de projet implique donc une analyse au cas par cas pour identifier les dents creuses dont l'urbanisation est pertinente et celles qui doivent être préservées.

Promouvoir des formes urbaines économes pour une densification réfléchie et acceptable

Le deuxième levier vise à transformer les formes urbaines pour les rendre plus économes en foncier. Le PADD fixe l'objectif de respecter les densités minimales du SCoT en veillant à leur acceptabilité et sans qu'elles soient inférieures à 12 logements/ha sur les communes identifiées comme « bourg » dans l'armature du SCoT.

Les modalités de mise en œuvre de la densification font l'objet d'une attention particulière. Le PADD reconnaît que la densification ne peut être imposée de manière uniforme et doit être maîtrisée et acceptable, notamment dans les secteurs d'habitat individuel. Cette reconnaissance est essentielle : une densification mal conçue ou mal vécue générerait un rejet social qui compromettrait l'ensemble de la politique de sobriété foncière.

Définir des secteurs de développement prioritaires au regard de critères multiples

Le troisième levier consiste à définir des secteurs de développement prioritaires en croisant plusieurs critères :

- ❖ **Les particularités urbaines et environnementales** : hameaux historiques, patrimoine bâti, fonction urbaine, mobilité. Cette approche permet de concentrer le développement sur les secteurs les mieux équipés et desservis, limitant ainsi les besoins d'extension des réseaux et d'infrastructures. Le diagnostic a montré que l'urbanisation diffuse génère des coûts

importants pour les collectivités (réseaux à étendre, services à déployer sur des territoires vastes) et une dépendance automobile renforcée pour les habitants (absence de services de proximité, difficulté de déployer les transports collectifs).

En concentrant le développement sur les secteurs les mieux dotés, le PLUiHD crée un cercle vertueux:

- Optimisation des équipements et réseaux existants
 - Renforcement de la masse critique permettant de développer des services et commerces de proximité
 - Amélioration de la rentabilité des transports collectifs
 - Préservation des secteurs les plus fragiles sur les plans environnemental et paysager
- ❖ **Le principe de continuité avec l'existant** : il s'agit d'éviter le mitage et la création de nouveaux hameaux isolés. Cette approche rejoint les principes de la loi Montagne qui impose l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, en tenant compte de critères précis : distance entre bâtiments (le PLUi retient 50 m), densité, forme et logique de l'urbanisation locale. En territoire de montagne où les espaces agricoles et naturels constituent des ressources précieuses, cette exigence de continuité évite la consommation dispersée et facilite la préservation de vastes ensembles agricoles et naturels cohérents.
- ❖ Les exigences d'économie du foncier : ce critère assure que seuls les secteurs permettant une optimisation foncière seront retenus pour le développement. Certains secteurs présentent des configurations peu favorables (forte déclivité, morphologie parcellaire complexe, présence de risques) qui conduiraient à une surconsommation foncière. La priorisation permet d'écarter ces secteurs au profit de sites où la même programmation peut être réalisée avec une emprise au sol moindre.

Inscrire une ambition énergétique dans les choix d'aménagement

L'orientation n°4.4 du PADD s'inscrit dans un double enjeu territorial : répondre aux objectifs ambitieux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, tout en développant l'autonomie énergétique du territoire par la mobilisation des énergies renouvelables.

Le diagnostic révèle un profil énergétique singulier pour le territoire de la 3CMA. En 2023, la consommation totale d'énergie atteint 2 984 GWh, soit 208,6 MWh par habitant – un niveau très supérieur aux moyennes territoriales. Cette consommation se concentre massivement sur le secteur industriel qui représente 88% du total (2 630 GWh), reflétant l'identité industrielle historique de la vallée de Maurienne dans les domaines de la métallurgie, de la mécanique et de la chimie.

Concernant les émissions de gaz à effet de serre, le territoire a émis 585 kteqCO₂ en 2023, soit environ 39,15 teqCO₂ par habitant. Là encore, l'industrie domine largement avec 88% des émissions, suivie du transport routier (5%) et du résidentiel (3%).

Face à ces enjeux, le PADD fixe trois objectifs opérationnels pour améliorer la performance énergétique du bâti.

Le premier objectif vise à articuler réhabilitation énergétique et revitalisation des centres : soutenir les opérations de réhabilitation de logements en lien avec les objectifs de sortie de vacance, de revitalisation de cœur de ville ou de village. Ces actions appellent des démarches annexes au PLUi, qu'elles soient en lien ou non avec le POA. Cette approche crée une synergie vertueuse entre plusieurs politiques publiques.

Le deuxième objectif vise à mobiliser le potentiel solaire des bâtiments existants : développer l'autonomie énergétique du territoire en mobilisant les toitures des bâtiments, en particulier

industriels, artisanaux, commerciaux ou publics, en lien avec les nouvelles exigences réglementaires (Loi Climat et Résilience).

Cette orientation présente plusieurs avantages stratégiques :

- **Valorisation d'un gisement inexploité** : le territoire dispose d'un potentiel solaire significatif sur les toitures existantes. Le Syndicat du Pays de Maurienne a d'ailleurs réalisé un cadastre solaire permettant à chacun de connaître le potentiel de sa toiture et d'analyser l'intérêt économique d'un projet photovoltaïque ou thermique.
- **Production décentralisée et économie foncière** : en privilégiant les toitures plutôt que les installations au sol, cette orientation permet de produire de l'énergie renouvelable sans consommer de foncier agricole ou naturel.
- **Ciblage des grandes toitures économiques** : en ciblant particulièrement les bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux ou publics, l'orientation vise les surfaces les plus importantes qui offrent le meilleur rapport production/investissement.

Le troisième objectif vise l'**ensemble du parc bâti** : favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments. Cette orientation globale se décline selon plusieurs leviers identifiés et qui pourront faire l'objet de traduction réglementaires ou d'action de politiques publiques annexes :

- **Privilégier des formes urbaines moins énergivores** : dans les nouveaux développements et opérations de renouvellement, privilégier des formes urbaines compactes et une conception bioclimatique qui réduisent les besoins énergétiques. La recherche de densité acceptable et l'orientation optimale des bâtiments permettent de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter les besoins en chauffage, tout en assurant une bonne ventilation naturelle en été. Cette approche rejoint d'ailleurs l'orientation 4.1 sur la densification maîtrisée.
- **Viser de hauts niveaux de performance énergétique** pour réduire l'empreinte carbone du territoire et s'adapter aux défis climatiques.
- **Développer les réseaux de chaleur** : prendre en compte les opportunités de réalisation ou d'extension de réseaux de chaleur à partir de sources renouvelables (biomasse, géothermie, chaleur fatale industrielle). Dans les communes urbaines où la densité de l'habitat et la présence d'industries génératrices de chaleur excédentaire le justifient, ces réseaux constituent une solution efficace pour réduire la consommation d'énergie fossile. Un tel projet est envisagé sur St Jean de Maurienne.

Le second volet de l'orientation vise à **développer la production locale d'énergies renouvelables** tout en maîtrisant leurs impacts territoriaux.

Le PADD fixe deux objectifs pour encadrer ce développement :

- Le premier objectif promeut la **diversification des sources** : viser un réel mix énergétique (solaire, hydraulique, biomasse). Cette diversification répond à plusieurs logiques. D'une part, elle permet de **sécuriser l'approvisionnement énergétique** en ne dépendant pas d'une seule source. D'autre part, elle valorise les **différentes ressources du territoire** : potentiel solaire, ressource en eau, biomasse forestière et agricole.
- Le second objectif fixe un **cadre qualitatif** au développement : contrôler le développement des implantations au sol au regard des enjeux de foncier résidentiel, économique ou des enjeux naturels et paysagers.

2.4.2.2. **Axe 2 : Soutenir le développement économique et accompagner sa diversité**

Contexte

Le territoire de la 3CMA présente un tissu économique développé et dense, relativement spécialisé dans les activités touristiques et industrielles. Son économie est marquée par une forte saisonnalité liée au tourisme hivernal et une culture industrielle et BTP ancrée dans la vallée.

Cependant, le territoire fait face à des défis structurels majeurs. Les capacités entrepreneuriales sont relativement faibles et la dynamique de création d'entreprises reste principalement portée par l'économie touristique (172 entreprises créées en 2021, dont 8,1% dans l'hébergement-restauration). Les difficultés de recrutement touchent autant les métiers saisonniers que le BTP, freinant le développement des activités.

Le chantier Lyon-Turin a un impact ambivalent : s'il impulse une dynamique économique forte, il capte les ressources (main-d'œuvre, compétences, foncier) au détriment des TPE-PME locales et crée une tension sur le foncier économique.

Le territoire dispose de 30 sites d'activités économiques concentrés dans la vallée, mais l'offre foncière est limitée et les prix élevés.

Orientation n° 1 : Maintenir l'identité économique du territoire et accompagner ses évolutions

L'orientation reconnaît et valorise les composantes historiques qui fondent l'identité économique du territoire tout en actant la nécessité de leurs adaptations face aux impératifs contemporains (transition énergétique, réchauffement climatique, raréfaction du foncier).

Cette orientation se décline en deux axes complémentaires :

1. Pérenniser une structuration économique respectueuse des segments historiques (industrie, tourisme, agriculture)
2. Accompagner les démarches de diversification et d'innovation (pôle Gare, entrée Nord)

Le diagnostic révèle que l'identité économique de la 3CMA repose sur une double spécialisation unique qui la distingue des autres territoires savoyards.

L'industrie représente 16,9% des emplois contre 11,6% en Savoie.

Le tourisme hivernal constitue le second pilier : 31% du total des emplois (1 452 emplois touristiques au 31/12/2019), l'hôtellerie-restauration étant le troisième secteur le plus employeur du territoire (1 092 emplois salariés).

Cette répartition se traduit spatialement : en fond de vallée, les emplois de la sphère productive atteignent 30 à 38% des emplois, tandis que dans les communes touristiques, la sphère présentielle représente 86 à 98% des emplois.

L'agriculture emploie 0,7% de la population active.

Le diagnostic souligne que "cette relative spécialisation de l'économie est un atout, mais paradoxalement elle la fragilise également".

L'industrie est confrontée à plusieurs défis : mondialisation, augmentation des prix de l'énergie et des matières premières. Le secteur est le premier consommateur énergétique du territoire, ce qui questionne la capacité de résilience des entreprises dans ce contexte de transition énergétique et de concurrence internationale.

Le tourisme hivernal est confronté au dérèglement climatique et le devenir de certaines stations est incertain. L'extension aux périodes printanières et automnales constitue un enjeu majeur pour diminuer la dépendance aux deux saisons classiques, mais se heurte aux difficultés de recrutement et de logement.

Face à ces constats, le PLUi fait le **choix politique de maintenir les deux piliers économiques** : industrie et tourisme. Ce choix se justifie par :

- **L'ancrage territorial** : ces activités structurent l'emploi et l'économie (47,9% des emplois)
- **La spécificité identitaire** : cette double spécialisation distingue la 3CMA des autres territoires savoyards
- **Le maintien de l'emploi** : ces secteurs emploient près de 3 500 personnes directement

Le PADD intègre simultanément **les impératifs de transition** :

- Pour l'industrie : face au constat que le secteur est le premier consommateur énergétique, le PADD vise à développer l'autonomie énergétique en mobilisant les toitures des bâtiments industriels et à accompagner les opportunités de réindustrialisation verte. Le territoire bénéficie du label "Territoires d'industrie" qui permet de flécher des subventions pour accompagner les entreprises (2 millions d'euros d'aide déjà accordés à 24 projets).
- **Pour le tourisme** : l'orientation n°3 accompagne le **développement via des projets résilients** face au changement climatique (modernisation des domaines skiables, diversification de l'offre, positionnement cyclable).
- **Pour l'agriculture** : l'orientation n°4 vise à **confirmer l'espace agricole comme composante majeure** en accompagnant la diversification des activités (transformation, agrotourisme, circuits courts).

Le PADD anticipe également les **nouvelles opportunités économiques** en accompagnant :

- Le **développement d'activités tertiaires autour du pôle Gare** tirant parti de l'accessibilité internationale future
- L'intégration du **télétravail** dans les centralités villageoises (co-working)
- Les **besoins liés au chantier Lyon-Turin** (3 000 emplois attendus entre 2021 et 2032 à l'échelle de la Maurienne)

Cette orientation traduit ainsi un **équilibre politique** entre :

- **Fidélité** à l'identité territoriale (industrie et tourisme comme piliers historiques)
- **Réalisme** face aux contraintes (transition énergétique, réchauffement climatique)
- **Anticipation** des mutations économiques (diversification, innovation, nouveaux modes de travail)

Elle constitue le **fondement du projet économique territorial** : maintenir ce qui fait l'identité tout en créant les conditions des adaptations nécessaires, sans nier les défis mais en préparant activement les transitions.

LES PRINCIPAUX SEGMENTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Agriculture

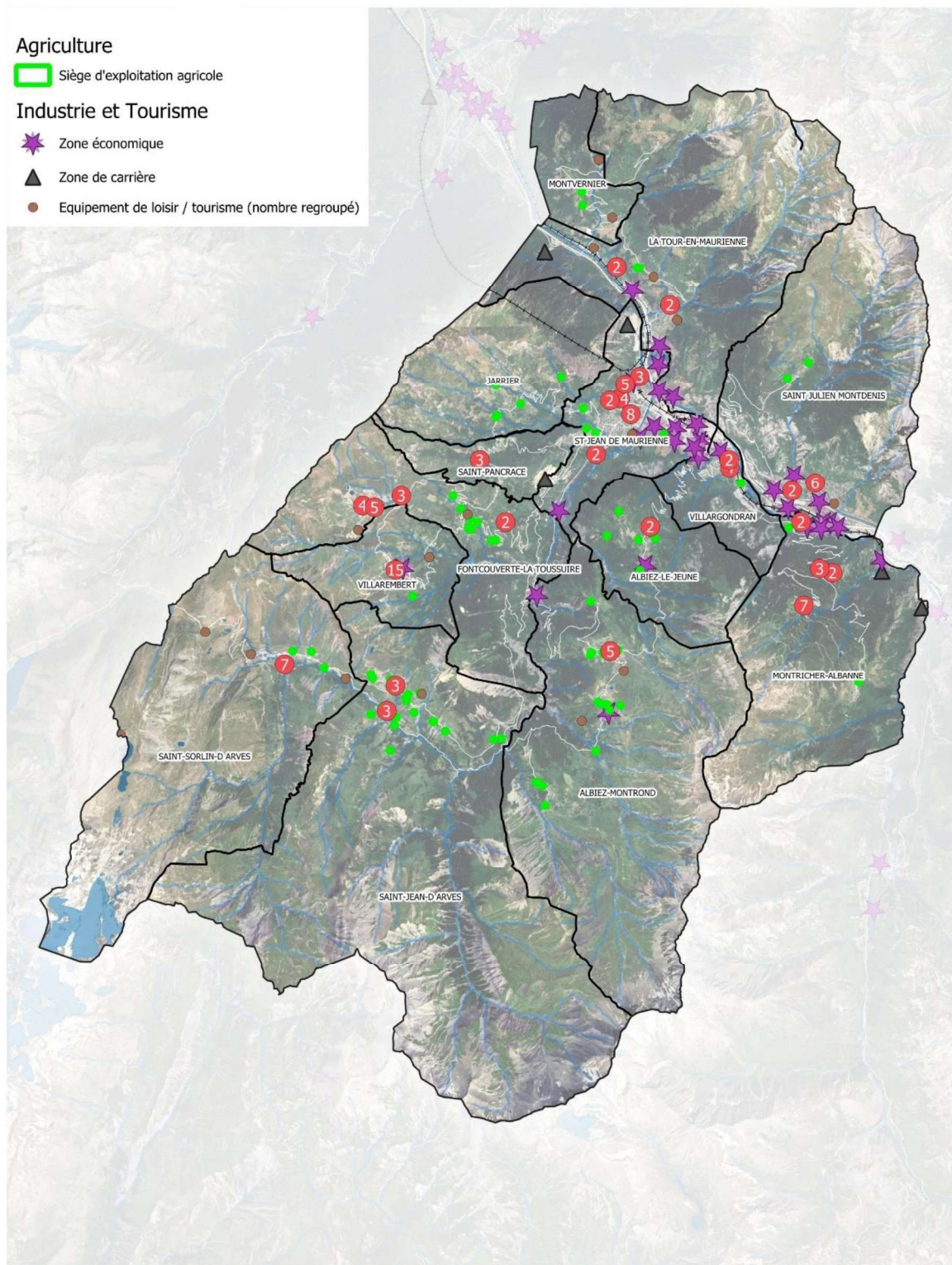
 Siège d'exploitation agricole

Industrie et Tourisme

 Zone économique

 Zone de carrière

 Equipement de loisir / tourisme (nombre regroupé)



Orientation n° 2 : Définir une stratégie économique foncière attractive

L'orientation n°2 du PADD "*Définir une stratégie économique foncière attractive*" répond à un enjeu majeur identifié par le diagnostic : la rareté du foncier économique et la nécessité d'optimiser la ressource existante tout en anticipant les besoins futurs.

Le territoire de la 3CMA dispose d'un patrimoine foncier économique significatif : 191,7 ha de zones d'activités répartis sur 26 sites, accueillant 246 établissements (3,8% des établissements du territoire) et environ 2 130 emplois (17,8% des emplois de la 3CMA).

Cependant, l'analyse des gisements fonciers menée dans le cadre de l'étude stratégique des activités économiques en 2024 révèle une disponibilité très limitée : seulement 7,1 ha de potentiel dans les 8 ZAE recensées, répartis notamment sur les zones du Parquet (2,7 ha), Pré de la Garde (1,6 ha) et Pré de Pâques (0,7 ha).

L'enquête menée auprès des entreprises du territoire révèle un paradoxe : "l'offre en foncier économique du territoire n'est pas adéquate" d'un point de vue quantitatif et qualitatif, avec une attente forte pour la création de nouvelles surfaces à Saint-Jean-de-Maurienne, notamment sur le segment "atelier de production" et "entrepôt".

L'analyse AFOM identifie clairement comme faiblesse "une rareté du foncier économique, notamment à Saint-Jean-de-Maurienne" et comme menace "un foncier qui se raréfie dans un contexte de forte limitation de l'artificialisation".

Une demande plus importante pourrait émaner de la dynamique impulsée par le chantier Lyon-Turin, mais elle reste incertaine.

Le diagnostic recommande d'**anticiper ces évolutions** en réservant de nouveaux fonciers à court terme, et en développant **le tertiaire et les services** à plus long terme en vue de l'ouverture de la nouvelle ligne ferroviaire, celle-ci pouvant être un facteur d'attractivité pour l'installation d'activités tertiaires.

Face au constat de rareté foncière, le PADD fait le **choix d'une stratégie de sécurisation des vocations** en :

- **Confortant les pôles d'activités structurants déjà identifiés** : cette orientation garantit le maintien des zones existantes pour leur vocation économique, évitant leur grignotage ou leur mutation vers d'autres usages. Cette sécurisation répond à la demande endogène identifiée.
- **Confortant l'offre foncière économique en l'adaptant aux besoins** : le PADD vise à répondre aux besoins spécifiques identifiés (ateliers de production, entrepôts)
- Proposant une stratégie foncière globale tenant compte des friches et de la vacance
- **Confortant la mixité fonctionnelle dans les centres** : en lien avec le programme Petites Villes de Demain à Saint-Jean-de-Maurienne, cette orientation répond à l'enjeu de dynamisation des centralités urbaines identifié par le diagnostic.
- **Promouvant un développement d'activités tertiaires ciblées** : cette orientation anticipe les opportunités liées à la gare internationale (mobilité) et aux nouveaux modes de travail (coworking dans les villages), répondant à la recommandation du diagnostic de développer le tertiaire à plus long terme.

Le second objectif de l'orientation traduit une logique d'économie foncière face aux contraintes identifiées :

- **Accompagner les besoins liés au grand chantier et au BTP** : le PADD intègre les besoins en fonciers temporaires et le phasage du chantier, notamment autour de l'entrée Nord, répondant aux incertitudes identifiées sur la pérennité de cette dynamique.

- **Prendre en compte les besoins selon les échelles** (communale, bassin, intercommunalité, vallée) : cette orientation vise à maintenir la vitalité économique des secteurs ruraux et de montagne en proposant un maillage concerté de petites zones d'activité, tenant compte des conditions de desserte et de l'armature résidentielle.
- **Quantifier et mobiliser prioritairement les surfaces disponibles** au sein des zones existantes : cette priorité répond directement à l'enjeu d'optimisation des 7,1 ha de gisements identifiés dans les ZAE existantes.
- **Identifier les friches et favoriser leur reconversion** : il s'agit d'engager les études et réflexion sur la reconversion des friches (St Julien)
- **Optimiser le foncier économique en articulant densité et perméabilité** : cette orientation répond aux nouvelles exigences environnementales et à la nécessité d'économiser le foncier.
- **Étudier les potentiels développements selon les prescriptions du SCoT** : en veillant à respecter le cadrage du SCoT (12 ha maximum sur 15 ans), le projet de PLUi-HD prévoit de mobiliser environ 12 ha de foncier à vocation économique. Dans ces 12 ha, 4,6 ha sont réellement mobilisés pour créer une nouvelle activité économique.
- Les 7,3 ha³ restants correspondent à du foncier mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine, ou englobant déjà des activités existantes ainsi que des voiries de desserte propres aux zones ou aux secteurs à vocation d'équipement.

Le troisième objectif de l'orientation 2 traduit une ambition qualitative qui répond directement à une faiblesse majeure identifiée par le diagnostic.

Cette situation s'inscrit dans un contexte territorial où les infrastructures industrielles et ferroviaires marquent fortement le paysage du fond de vallée. Parallèlement, le diagnostic identifie comme opportunités : "*De potentiels projets « vitrine » pour le territoire (pôle gare, entrée Nord)*", ce qui souligne la volonté de faire de ces nouveaux espaces économiques des opérations qualitatives exemplaires.

Face à ces constats, le PADD fixe des objectifs pour "Favoriser la qualité des zones et leur desserte" :

Sur la qualité paysagère et environnementale :

- **Rechercher la qualité paysagère et environnementale** des espaces d'activités et de leurs abords : cette orientation répond directement à la faiblesse identifiée (zones peu intégrées) et vise à transformer les futurs projets en opérations "vitrine" pour le territoire
- **Favoriser la perméabilité et la végétalisation** : cette exigence s'inscrit dans les enjeux de transition écologique et de lutte contre l'artificialisation excessive des sols

Cette orientation 2 répond ainsi de manière équilibrée aux enjeux identifiés par le diagnostic :

- **Le maintien d'une offre économique diversifiée** : par la garantie des vocations foncières stratégiques
- **L'identification du foncier mobilisable** : par la mobilisation prioritaire des disponibilités existantes et des friches
- **La prise en compte autant que possible du projet Lyon-Turin** : par l'accompagnement spécifique des besoins du chantier et l'anticipation du développement tertiaire

³ Foncier nu, inférieur à la surface des zones Aux englobant déjà des activités et voiries de desserte des zones ou des secteurs à vocation d'équipement (ex de l'entrée Nord).

- **La capacité à proposer de nouveaux modes de travailler** : par la promotion du co-working dans les centralités villageoises
- **La capacité à travailler qualitativement le devenir des zones économiques** : ne plus seulement créer du foncier économique, mais **créer des espaces économiques de qualité**, bien insérés dans leur environnement, accessibles par des modes de déplacement diversifiés, et plus exemplaires sur le plan environnemental.

Orientation n° 3 : mettre en œuvre la stratégie touristique

L'orientation n°3 du PADD "**Mettre en œuvre la stratégie touristique**" répond à un double impératif : maintenir l'activité ski qui représente **31% des emplois du territoire** (1 452 emplois touristiques) tout en préparant activement les adaptations imposées par le réchauffement climatique.

Viser un développement touristique via des projets résilients permettant un positionnement concurrentiel en tant que destination responsable

Les données du diagnostic sont sans équivoque : **6 stations sur 7 possèdent une altitude basse inférieure à 1650 m**, alors que la limite pluie-neige sera potentiellement autour de 1650-1700 m en 2050, posant des **problèmes de retours station**. Les stations s'échelonnent entre 1 280 m (Le Corbier) et 2 620 m (Saint-Sorlin-d'Arves).

Le diagnostic synthétise : le ski reste une manne économique irremplaçable à court terme, mais son avenir est incertain à moyen terme pour les stations de basse altitude, et les modalités actuelles de gestion sont non durables (consommation d'espace, GES, impacts financiers). Les enjeux pour un virage « durable » sont ainsi tant structurels (diminuer son impact écologique est le premier gage d'une plus grande longévité des stations) que conjoncturels (l'opinion publique reste sensible à l'action des stations sur cet item).

Dans ce contexte, il est fait le choix de maintenir les efforts d'attractivité sur l'offre ski, tout en ciblant davantage ceux-ci sur les secteurs viables à moyen terme, et en affirmant les choix opérés pour une diversification résiliente, temporelle et structurelle de l'offre touristique globale.

S'appuyer sur la gare internationale de St Jean de Mautirennne pour tisser un réseau de transports collectifs offrant une véritable alternative à la voiture individuelle et permettant de relier les sites touristiques entre eux

Cela contribue à viser une résilience du tourisme local et profiter également de l'opportunité d'une desserte améliorée permettant un accès facilité au territoire. Cela s'articule également avec l'offre cyclotourisme qui doit veiller à permettre un accès en mobilité alternative aux principaux axes et services structurants de l'offre, dont l'itinérance.

Règlementairement il s'agit d'accompagner le territoire sur les actions de mobilités. Celles-ci font l'objet d'une OAP dédiée qui porte notamment les actions d'adaptation à destination des travailleurs saisonniers et des habitants ou encore sur l'organisation des stationnements en station. En ce sens, plusieurs ER ont été mis en place en complément des principes de mobilité douce déclinée dans chaque OAP.

Accompagner les efforts de développement et de diversification du tourisme

Cette objectif regroupe l'ensemble des actions visant à inscrire le tourisme local dans une perspective vertueuse de diversification tout en pérennisant ses principaux atouts.

Ainsi, il s'agit d'appréhender le territoire à travers une vision systémique annuelle, permettant son « optimisation » et sa résilience touristique. Cela passe par une structuration annuelle à instaurer (ce qui rejoint l'objectif 3.1), une identification des points forts hors ski (l'offre cyclo,) à pleinement renforcer, une remise à niveau sur les invariables nécessaires mais non suffisants (offre aquatique, valorisation numérique, randonnée), mettre en place toutes les aspérités connexes indispensables (offre de services).

❖ Un positionnement cyclable structurant à véritablement conforter

Le territoire a fait un **choix de positionnement fort** autour du vélo. Maurienne Tourisme qualifie le territoire de "**plus grand domaine cyclable du monde**", et Saint-Jean-de-Maurienne comme "**capitale mondiale des cyclo-grimpeurs**".

Les chiffres confirment ce potentiel :

- 1 200 km d'itinéraires cyclo (40% de l'offre Maurienne)
- 200 km d'itinéraires VTT
- 50 km de bike park (descente)
- **4 cols mythiques** : Chaussy, Croix de fer, Confrérie, Mollard
- Label "**Qualité Cyclo Maurienne**" développé par Maurienne Tourisme

Saint-Jean-de-Maurienne accueille régulièrement des étapes du Tour de France (2006, 2010, 2012, 2015, 2019), La Toussuire en 2006, 2012 et 2015. Cette reconnaissance constitue un **atout concurrentiel réel** pour développer l'activité estivale.

Le PADD traduit cette orientation en objectifs concrets :

- **Participer au positionnement** de "plus grand domaine cyclable au monde" (V67, centre sportif, liaisons en sites propres)
 - **Développer les services liés** aux activités : réparation matériel, santé, bien-être, offre culturelle
- #### ❖ La modernisation des domaines skiables comme impératif

Face au constat d'une part d'un **parc de remontées mécaniques vieillissant**, devenant un poids économique (réparation, consommation énergétique) et source de perte d'attractivité, et d'autre part de la nécessaire « scénarisation » des domaines skiables, le PADD intègre deux objectifs complémentaires :

- **Poursuivre la modernisation et l'adaptation** des domaines skiables au regard du changement climatique
- **Renforcer l'attractivité** des stations de sports d'hiver,

L'enjeu identifié par le diagnostic est clair : maintenir la satisfaction client en **renouvelant les équipements vétustes** tout en se réinventant ou réajustant notamment pour les jeunes générations (une étude démontre un désintérêt des 15-25 ans pour le ski : coût, image environnementale, offre jugée désuète).

❖ Une diversification mesurée et réaliste

Le PADD fixe des objectifs pragmatiques en lien avec les principaux atouts ou potentiels naturels du territoire :

- **Étudier l'offre aquatique** en lien avec les enjeux de ressource en eau (éviter les projets inadaptés et penser l'offre à l'échelle du territoire)
- **Moderniser ou implanter** des équipements de diversification utilisables en toute saison
- Permettre l'accessibilité et la mise en valeur des plans d'eau
- Poursuivre la valorisation numérique du patrimoine naturel et culturel
- **Conforter les départs** de sentiers de randonnée et points de vue
- **Faciliter le maintien** des activités physiques de pleine nature
- **Développer les services liés** aux activités : réparation matériel, santé, bien-être, offre culturelle

Cette orientation répond au constat que l'offre estivale est actuellement **centrée sur les stations** et limitée en dehors du ski, alors que la diversification permet de "compléter l'offre, voire prévenir une cessation brutale d'activité" selon la Cour des comptes. Cela rejoint également le constat opéré sur le diagnostic du faible poids de la vallée dans l'offre touristique, en particulier en appoint ou en soutien des activités de montagne (cyclotourisme, randonnée, voire ski, en lien avec le développement de la mobilité alternative). Ces objectifs doivent permettre de redistribuer territorialement et concentrer typologiquement l'offre touristique.

Sur ce volet, plusieurs actions sont à signaler :

- Le développement annexe au PLUi HD de la via Maurienne : le PLUi par ses choix d'aménagement et ses ER tient compte de cet axe pour faciliter les continuités et les dessertes entre la via et le centre de Saint Jean ou de Saint Julien
- Le déploiement de règles pour le stationnement vélo : peu de règlement en était doté
- La poursuite d'actions déclinées dans l'OAP mobilité (aide à l'achat, communication, ateliers dédiés)

Améliorer et maintenir une offre d'hébergements touristiques en station et en vallée

Un diagnostic préoccupant sur les hébergements

Le territoire fait face à plusieurs faiblesses structurelles :

- **41% de lits froids** (résidences secondaires non marchandes)
- **Perte d'environ 5 400 lits chauds d'ici 2040** par arrêt d'exploitation de résidences de tourisme
- **Offre d'hébergement principalement en station**, limitant le développement des ailes de saison, l'exploitation de ces hébergements étant intimement liée à l'exploitation des remontées mécaniques
- **Relativement peu d'hébergements collectifs**, généralement les plus performants en termes de rendement de nuitées / lit, ceux-ci étant concentrés aux Karellis

Le PADD répond par des orientations ciblées :

Respecter le cadre du SCoT pour sa période d'application et l'esprit du SCoT pour la décennie suivante : s'inscrire dans les objectifs tendanciels en matière de création de lits durablement marchands voire réversibles (adaptabilité), avec une répartition spatiale par domaine initialement prescrite, tout en héritant de projets déjà engagés (UTN de Saint Sorlin d'Arves), en s'adaptant au

potentiel foncier disponible (volumes importants de potentiels en densification de l'enveloppe urbaine inégalement répartis entre les communes du territoire), en assimilant les capacités d'absorption des ressources existantes (eau potable) et en veillant à la mise en œuvre de la stratégie touristique globale à travers l'offre d'hébergements : des hébergements marchands nécessaires, malgré un effort certain de réhabilitation, et une inévitable croissance des résidences secondaires.

Dans ce contexte, l'estimation des besoins s'articule autour des objectifs tendanciels du SCoT avec dans un premier temps les projections à l'échelle des échéances du SCoT (2030), et dans un second temps, des projections au-delà, à l'échelle des échéances du PLUi, (2030 à 2040).

Ces dernières sont en partie contraintes par les disponibilités foncières. En préambule rappelons donc que le projet compte un potentiel de 480 logements en dents creuses, dont 25% sont nécessaires à la réalisation des objectifs de logements permanents. Restent ainsi environ 360 logements potentiels en dents creuses qui pourront se traduire par des lits froids ou très exceptionnellement des lits chauds. En effet, ces derniers d'une part imposent une situation géographique favorable à la construction de lits marchands en vue de leur rentabilité (près des commerces et des pistes), et d'autre part sont en quasi-totalité réalisés via des opérations d'ampleur (plus de 3 logements). Ces exigences ne permettent pas de penser que les dents creuses restantes sont adaptées à ce type de construction. Il est donc considéré par défaut qu'aucun lit chaud ne sera construit sur ces tènements. Ainsi, 360 logements potentiels en dents creuses restant, comptabilisent environ 1650 lits froids à l'échelle du PLUi.

⇒ 2026-2030

Pour rappel, le SCoT pose les objectifs suivants en termes de création de lits touristiques sur le territoire intercommunal :

Communes	Objectifs de réhabilitation			Objectifs de création de nouveaux lits
				- Venant en compensation de l'érosion des lits en résidence de tourisme = maintien du parc de lits chauds existant - Venant en développement du parc de lits existant
	Lits chauds	Lits tièdes	Lits froids	Nouveaux lits (lits professionnels + lits en résidences secondaires)
Albiez Montrond	57	42	417	1100
La Toussuire	140	55	849	1000
Le Corbier	37	39	1046	1000
St Jean d'Arves	85	13	278	1200
St Sorlin d'Arves	172	58	307	1850 (incluant les 1500 de l'UTN)
Les Bottières	10	4	58	
Les Karellis	166	2	156	1000
Vallée (34 communes du territoire intercommunal)				1700 (dont 200 inscrits dans l'UTN relative au centre international du vélo à St Jean de Maurienne)

Le diagnostic fait état, pour les communes station, des constructions réalisées entre l'année 2016, année de la base de données du SCoT, et 2025, dernière année complète disponible en autorisations d'urbanisme. Ce recensement, prenant en compte l'ensemble des autorisations d'urbanisme

accordées et non pas simplement commencées (ce qui revient à comptabiliser le maximum potentiel réalisé sur la 3 CMA), croisé avec les objectifs du SCoT, est synthétisé dans le tableau repris ci-dessous :

PC-PCMI 2016-juillet 2025								
lits estimés								
	Création de lits			Total des PC/lits commencés ou non depuis 2016	Objectif inscrit au SCoT	Bonus restructuration = 30% des lits en réhab/extension	Obejctif SCoT réajusté: inscrit + bonus	Reste à réaliser au SCoT
	Par réhab/extension	Construction de RS	Construction de lits chauds					
Albiez	30	235	378	643	1 100	9	1 109	466
La Toussuire	723	1 017	949	2 689	1 000	217	1 217	-1 472
Le Corbier	20	85	680	785	1 000	6	1 006	221
Les Bottières		5	180	185	0		0	-185
Saint Jean d'Arves	179	70		249	1 200	54	1 254	1 005
Saint Sorlin d'Arves	316	118	328	762	1 850	95	1 945	1 183
Karellis	96	26		122	1 000	29	1 029	907
Total	1 364	1 556	2 515	5 435	7 150	409	7 559	2 124

Il permet de connaître les reste à réaliser ou l'état d'avancement des objectifs du SCoT définis par commune jusqu'en 2030.

Dans ce cadre, il est fait le choix, pour les 2120 lits restant, de prendre en compte les projets suivants :

- Réalisation de l'UTN de St Sorlin d'Arves pour 1500 lits environ qui s'impose au document d'urbanisme
- Prise en compte des tendances de constructions des résidences secondaires sur la dernière décennie avec un rythme de 155 lits froids par an ; soit environ 750 lits sur la période 2026-2030.

Soit la création d'environ 2250 lits avec 750 lits en résidences secondaires, répartis dans les dents creuses existantes au gré des autorisations d'urbanisme.

⇒ 2030-2040

Pour la décennie suivante, l'intercommunalité souhaite continuer à compenser l'érosion des lits prévue sur les lits en résidence de tourisme. En effet, avec un pourcentage d'érosion à hauteur de 3,6%/an conformément à l'analyse du diagnostic, ce sont environ 2600 lits chauds qui sortiront de l'escarcelle des résidences de tourisme pour retomber dans les lits tièdes ou les lits froids. Schématiquement, pour compenser ces pertes, l'intercommunalité peut soit construire 2600 lits froids, soit tiédir 2600 lits froids, soit construire 800 lits collectifs nouveaux. Bien entendu c'est une solution intermédiaire qui sera mise en place, et qui permettra de poursuivre les tendances du SCoT entre réhabilitation et construction. A noter que le SCoT en vigueur différencie les objectifs de réhabilitation d'une part, et les objectifs de construction (qui cumulent compensation des pertes et développement) d'autre part. Dans ce contexte, l'intercommunalité s'est dotée d'objectifs de réhabilitation d'une part, et d'objectifs de construction d'autre part.

- Reste 900 lits touristiques potentiels en dents creuses, que l'on comptabilise en lits froids au titre des constructions de résidences secondaires et dans la limite des dernières disponibilités foncières existantes en enveloppe urbaine ;
- Auxquels restent encore la nécessité de créer environ 550 lits chauds pour compenser totalement l'érosion du parc des lits marchands.
- Il est par ailleurs prévu d'intégrer un léger développement sur la station du Corbier. En effet, le diagnostic fait état, parmi les principales stations des Sybelles, d'un volume de création de lits en retrait et surtout d'un volume de potentiel en densification très inférieur sur la station du Corbier. Cet état de fait amène le PLUi à programmer une opération sur cette station, sur un volume de lit qui viendra d'une part compléter les besoins en lits marchands en

compensation des pertes de lits en RT, et d'autre part offrir au site la possibilité de bénéficier de potentiels qui n'existent pas en dents creuses.

Ainsi ce volume de 550 lits nécessaire en contrepartie de l'érosion des lits marchands en RT, eu égard aux éléments précédents et aux suivants, est inscrit au PLUi à travers deux projets de diversification des hébergements touristiques, situés aux Karellis et à Corbier :

Karellis : 300 lits touristiques marchands de type hôtellerie / auberge de jeunesse

- Cette station est celle qui a le moins construit sur la décennie passée
 - Un projet relativement mature existe à ce jour sur ce secteur
 - Sa position climatique
 - Sa structuration déjà quasi exclusivement axée sur de l'hébergement collectif et son système unique permettant de croire à une plus grande stabilité et longévité
 - Diversification du type d'hébergement, type hôtel/auberge de jeunesse, qui n'existe pas par ailleurs sur le territoire
- Très peu de dents creuses donc peu de production de lits touristiques particuliers

Ce projet, porté par la commune, vise la création de lits « modulables » afin de les commercialiser soit sous forme de produit « classe de neige », soit sous forme de lits hôteliers. Dans le premier cas cette destination permet de recevoir des clientèles hors vacances scolaires et de donner la possibilité aux nouvelles générations de (re)découvrir le ski, ce qui réponds directement aux enjeux identifiés en termes d'offre touristique locale. Dans le deuxième cas, les lits hôteliers permettent d'accueillir une autre population en période de vacances scolaires, population que la station ne parvient pas encore à capter faute d'hébergements adaptés ; ce qui répond au besoin de diversifier les typologies de lits, en particulier sur cette station.

FOCUS SUR L'ETUDE CLIMSNOW

Malgré la baisse attendue de l'enneigement naturel, ClimSnow permet d'identifier les secteurs pour lesquels l'enneigement peut demeurer adéquat pour la pratique du ski aux Karellis. En résumant, les résultats montrent que, du fait du damage des pistes (augmentant la durée d'enneigement) et de l'apport de la neige de culture (qui reste globalement productible dans les prochaines décennies), le changement climatique aura un impact significatif mais maîtrisable à l'horizon 2050. Cependant, les saisons défavorables en termes d'enneigement se feront de plus en plus fréquentes (jusqu'à 5 hivers sur 10 en 2050) et leurs conditions d'exploitation plus difficiles, avec une dégradation de la fiabilité de l'enneigement (naturel + de culture). Par conséquent, les prochaines décennies, tout en permettant globalement toujours la pratique du ski, devront aussi être mises à profit pour engager une transformation, au moins partielle, de l'offre touristique de la station.

NB : le projet étant situé au sein d'une zone constructible au PLU en vigueur sur la commune, secteur en continuité de l'enveloppe urbaine existante, ne constitue pas une Unité Touristique Locale, conformément à l'article R122-9 du code de l'urbanisme.

Corbier : 600 lits touristiques marchands de type

- Cette commune possède le plus faible potentiel de création de lits touristiques en dents creuses (5 logements)
- 3^e station ayant le plus gros volume de lits en résidence de tourisme (après La Toussuire qui a déjà beaucoup construit et qui possèdent encore un potentiel de densification non négligeable, et Saint Sorlin d'Arves qui possèdent le projet UTN) et donc la plus vulnérable face à l'évolution de son parc de lits marchands ;

- Un projet déjà relativement mature existe sur le secteur des Clos

NB : le projet étant situé au sein d'une zone constructible au PLU en vigueur sur la commune, secteur en continuité de l'enveloppe urbaine existante, ne constitue pas une Unité Touristique Locale, conformément à l'article R122-9 du code de l'urbanisme.

⇒ Conclusion : dimensionnement des lits touristiques à l'échelle du PLUi 2026-2040 :

Ainsi les objectifs cumulés sur la période d'application du PLUi sont les suivants :

- Lits chauds : environ 2300 lits répartis entre Saint Sorlin d'Arves (1500), Montricher-Albanne (300) et Villarembert (600) ;
- Lits froids : environ 1650 lits froids répartis sur les dents creuses existantes, lits froids qui peuvent cependant avoir une destinée marchande selon les projets d'investissement des propriétaires à venir ;
- Réhabilitation : environ 10% des lits recensés sur l'office national des bâtiments et classés énergétiquement entre G et E soit près de 1600 lits à réhabiliter avec un conventionnement d'aide publique conditionnée par une mise en location du bien concerné.

Intégrer les enjeux de ressource en eau : tenir compte de la disponibilité de la ressource en eau à l'échelle de la 3CMA, des communes et des différents usages. Cet objectif prévient les surcharges sur un bien commun limité.

Il s'agit d'une nécessité pour la durabilité des projets et du territoire en général. Elle se justifie par elle-même, notamment au regard des situations spécifiques de certaines communes sur cet item. L'adéquation besoins/ressources est réalisée dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

Favoriser la réhabilitation : appréhender des objectifs de requalification globaux incluant logements touristiques, espaces communs et espaces publics de proximité. Cette orientation répond aux initiatives identifiées (maison des propriétaires, classement meublés, fonds travaux, conciergerie).

Cela se traduit dans l'objectif global de rénovation à hauteur de 1600 lits sur 15 ans vu précédemment.

Développer l'hébergement en vallée : autoriser la création d'hébergements touristiques en vallée, notamment pour les clientèles cibles (cycloportifs, randonneurs), et permettre le développement de l'hôtellerie de plein air. Cette orientation répond à la faiblesse identifiée (hébergements concentrés en station) et à l'opportunité de développer l'offre estivale cyclo.

Soutenir la diversification des hébergements touristiques : conforter l'hôtellerie de plein air et varier les typologies d'hébergements touristiques font écho à un diagnostic mettant en exergue une bipolarité des lits touristiques marchands : les lits en résidences de tourisme et lits de particuliers à particuliers. Maintenir ce schéma revient d'une part à fragiliser la pérennité du parc de lits marchands par l'érosion des lits en RT et l'imprévisibilité des lits tièdes (seront-ils mis en location ou non, sur quelle période etc), et d'autre part à limiter les capacités de captation de clientèles plus variées et donc à limiter les capacités de fréquentation en particulier sur des périodes différentes.

Les zones urbaines ont été délimitées intégrant un volume de dents creuses destinées à accueillir les objectifs d'habitat qu'ils soient permanents ou secondaires. Environ 25% de ces dents creuses sont destinées à de l'habitat permanent. A ce titre, ce sont environ 360 logements potentiellement ouverts à de l'habitat secondaire, comme vu précédemment.

Par ailleurs, le secteur pressenti pour la réalisation des lits sur la station des Karellis est classé en zone 1Aut1 dans laquelle sont autorisés les destinations d'hôtels et autres hébergements touristiques et sur laquelle un projet de lits répondant à une nouvelle demande est envisagé (auberge de jeunesse et hôtel). Une OAP vient parfaire les principes d'aménagement du projet à réaliser.

Enfin, les zones Ua en vallées autorisent les destinations d'hôtels et autres hébergements touristiques, ce qui laisse la possibilité d'implantation de petits projets de lits professionnels dans les dents creuses. Ces réalisations viendraient en diminution des lits prévus en résidences secondaires, ce qui ne peut être que positif pour le territoire.

Conforter et développer les équipements sportifs

Cette orientation répond à une **double finalité** : soutenir le développement touristique (offre d'activités) et améliorer la qualité de vie des résidents permanents. Elle s'articule notamment avec le positionnement cyclable du territoire (centre sportif mentionné au 3.1) ou encore avec les objectifs de développement de l'offre aquatique en général, et la nécessité intangible de proposer des équipements utilisables par les habitants, créant ainsi des **synergies entre fonction touristique et fonction résidentielle**.

Les équipements sportifs sont autorisés en zones Ua et 1AU, 1Aut2, As et Ns en vallée ainsi que dans les zones Ua1, Ua2, Ueq, UL, UT, 1AU, 1Aut2, As, Aeq et Ns en station. Le zonage ne prévoit pas de développement spécifique mais le confortement des équipements existants par la mise en place de zonage adapté.

Faciliter la rénovation énergétique des hébergements et infrastructures touristiques

Cette orientation traduit la nécessité d'aligner les infrastructures, hébergements, et plus globalement les modèles touristiques avec les **enjeux de transition énergétique**. Le diagnostic rappelle combien la pérennité de l'offre de ski, prépondérante économiquement sur le territoire intercommunal, est conditionnée à moyen terme par les enjeux écologiques de réchauffement climatique. Il est donc nécessaire pour le territoire, au-delà des enjeux cruciaux sanitaires et sociaux liés à ces problématiques, de participer à l'effort collectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le diagnostic révèle par ailleurs que le territoire n'a **pas à ce jour un positionnement concurrentiel particulièrement mis en évidence** sur la prise en compte de l'environnement, alors que les efforts environnementaux deviennent également des **avantages concurrentiels, en particulier auprès des plus jeunes**. Le diagnostic identifie que **plus d'un tiers des skieurs se dit intéressé par le respect de l'environnement dans les stations**. Aussi, agir sur ce volet est doublement important : participer à l'effort collectif et donner une chance au territoire d'accueillir une clientèle exigeante pour pérenniser au maximum la situation socio-économique.

A noter que l'objectif de réhabilitation de 1600 lits touristiques sur 15 ans répond également directement à ce volet puisque la mise en œuvre opérationnelle se traduira certainement par un conventionnement permettant la collectivité d'aider à la rénovation énergétique des bâtiments en contrepartie d'une mise en location du bien.

Le règlement écrit prévoit en toute zone touristique des prescriptions et recommandations liées aux dispositifs de production d'énergies renouvelables et plus généralement à des constructions durables. Par exemple en zone Ut les projets doivent participer *dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable*. La recherche d'optimisation des apports solaires est désormais inscrite dans les règlements de zone.

Indépendamment du PLUi, les actions de rénovation en lien avec le POA ou les développements d'ENR pourront être engagés.

Maintenir voire améliorer la qualité des sites touristiques et des paysages

Cette orientation répond à un constat évident : les paysages sont le **support même de l'offre touristique**. Dans un contexte de concurrence accrue (destinations mer/océan, vols low cost), le cadre naturel ne suffit plus à assurer l'attractivité mais il en est une composante nécessaire. Il est donc impératif de **préserver ce capital paysager** qui constitue la base de l'attractivité territoriale.

Cette orientation s'articule avec les enjeux paysagers identifiés dans d'autres volets du PLUi (qualité des zones d'activités, intégration des grands sites industriels) pour garantir une **cohérence globale** de la politique paysagère du territoire.

Le règlement écrit prévoit en toute zone touristique des prescriptions d'intégration paysagère et d'insertion dans l'environnement des constructions. L'ensemble des règles architecturales ainsi que celles liées à l'aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres concourent par nature à cet objectif.

On notera les points suivants :

- Le classement des secteurs d'enjeux paysagers et environnementaux en A ou N
- Le recours aux outils L151-19 (patrimoine) et L151-23 sur des éléments constitutifs du paysages ou du patrimoine locale
- Un travail important de re délimitation des zones U par application de la Loi Montagne qui évite des développements non pertinents avec les enjeux paysagers, en particulier en mitage des zones A et N.

Logement saisonniers et mobilité touristique

Le PADD intègre également deux dimensions transversales :

Veiller à une offre d'hébergements adaptée pour les saisonniers : cette orientation répond aux difficultés de logements des saisonniers qui se traduisent en difficultés de recrutement, identifiées comme frein à l'offre touristique. Sans saisonniers, pas d'exploitation possible des hébergements ni des équipements.

S'appuyer sur la gare internationale pour tisser un réseau de transports collectifs offrant une alternative à la voiture et reliant les sites touristiques : cette orientation répond à l'**atout identifié** (exceptionnelle accessibilité, future gare internationale) et à l'opportunité de participer à l'effort collectif comme communiquer sur les atouts environnementaux du territoire (transport).

Les logements saisonniers sont expressément visés en zone 1Aut1 et 1Aut2 en vallée et station ainsi qu'en zone Ut en station. Les OAP réalisées sur ces secteurs les retranscrivent. Le POA y fait également écho au travers l'action « Mettre en œuvre la convention communautaire pour le logement des travailleurs saisonniers et soutenir les initiatives portées par les communes touristiques ».

L'OAP mobilité propose des actions sur l'accompagnement touristique notamment l'inter-station en lien avec les nouveaux produits développements (luge, plan d'eau, kart, tyrolienne etc). Enfin, l'ensemble des OAP retranscrivent des principes de mobilité notamment dans des optiques de liaisons avec les équipements. Ces principes font échos aux ER mis en place, par exemple à St Sorlin pour la pérennisation de sentiers de randonnées.

Une stratégie cohérente face aux incertitudes

Cette orientation 3 constitue une **réponse équilibrée** aux constats du diagnostic. Elle acte trois réalités:

1. Le ski reste la base économique irremplaçable à court-moyen terme (31% des emplois)

2. Les incertitudes climatiques imposent une adaptation (6 stations sur 7 vulnérables en 2050)
3. La diversification est nécessaire mais ne remplacera pas les volumes du ski (cf. Cour des comptes)

Le PADD fait donc le choix d'une **stratégie à trois temps** : maintenir et moderniser l'offre ski (court terme), développer activement la diversification cyclable (moyen terme), améliorer la qualité environnementale et paysagère pour gagner en compétitivité (long terme). Cette approche progressive évite les **investissements hasardeux** tout en préparant activement les transitions nécessaires.

Orientation n° 4 : Confirmer l'espace agricole comme composante majeure pour son rôle économique, paysager et culturel

Le territoire de la 3CMA compte 74 exploitations agricoles professionnelles représentant 96 équivalents temps plein, auxquels s'ajoutent 14 salariés et aides familiaux, soit 124 ETP au total. Cette agriculture d'élevage extensif repose sur 13 414 ha de surfaces agricoles dont 3 806 ha en vallée et 9 608 ha d'alpages.

Le diagnostic AFOM révèle des forces (exploitations dynamiques, produits de qualité AOP Beaufort, circuits courts facilités par le tourisme) mais aussi des menaces structurelles : pression foncière importante, concurrence sur les terres mécanisables, fragilité de l'autonomie fourragère, et de nombreuses transmissions en péril à cause de bâtiments non fonctionnels.

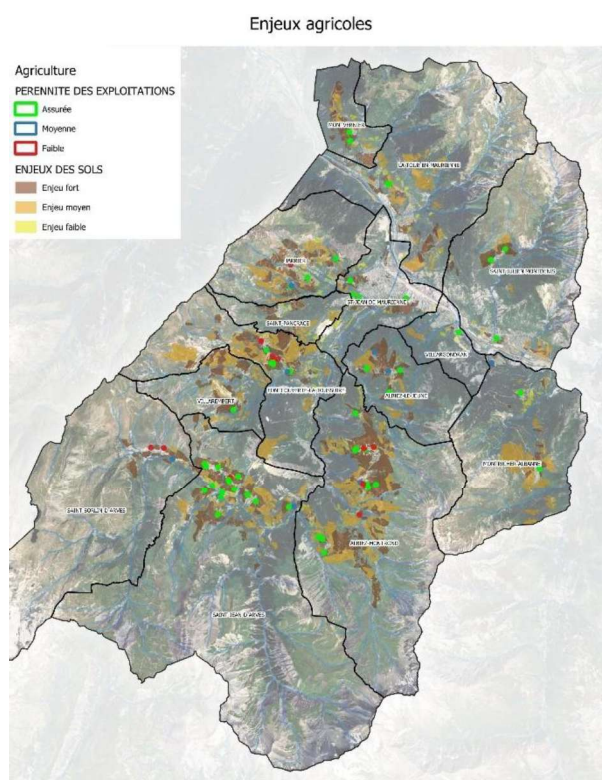
Le diagnostic agricole identifie 49% des espaces agricoles en vallée comme étant à enjeux forts (1 853 ha sur 3 806 ha) et 46% à enjeux moyens.

Les exploitants sont propriétaires de moins de 10% des terres qu'ils exploitent en vallée, ce qui accentue la concurrence entre agriculteurs et avec les autres activités (urbanisation, tourisme, infrastructures). La menace est clairement identifiée dans l'AFOM : "Pression foncière importante" et "Concurrence sur les terres mécanisables".

Les objectifs du PADD répondent directement à ce constat :

- Identifier et préserver le foncier agricole stratégique (reprise de la cartographie des enjeux du diagnostic)
- Limiter la consommation des espaces agricoles pour protéger l'outil de production
- Préserver les terres de proximité des exploitations

Le territoire bénéficie d'une dynamique d'installation intéressante : l'âge moyen des exploitants est de 49,4 ans, avec une bonne représentation des moins de 40 ans grâce aux installations récentes 2019-2022. La pérennité est relativement assurée.



Cette dynamique s'inscrit dans un contexte départemental favorable : en 2021, la Chambre d'Agriculture de Savoie a rencontré 314 porteurs de projets (+18% vs 2020).

Cependant, le diagnostic identifie que de nombreux bâtiments ne sont ni fonctionnels ni transmissibles.

Face à cette problématique, les exploitants ont des projets de modernisation : 16 nouveaux projets de bâtiments dans les 5 prochaines années, après 8 constructions/modernisations dans la dernière décennie. Mais ces projets se heurtent à des difficultés : localisation, maîtrise du foncier, rentabilité économique, inflation des matériaux.

Les objectifs du PADD visent à lever ces freins :

- Permettre l'installation de nouvelles exploitations
- Lutter contre l'enfrichement (reconquête de terres pour libérer du foncier)
- Intégrer les enjeux de reprise dans les réflexions sur les bâtis d'exploitations (faciliter les projets de construction/délocalisation)

En parallèle, **le PADD entend faire écho aux spécificités du territoire**, tant sur l'importance des circuits courts, la diversification des activités (notamment en lien avec le tourisme) et le statut de double actif largement représenté :

- Renforcer la diversité des activités agricoles (transformation, valorisation, agrotourisme) : cet objectif répond aux opportunités identifiées
- Favoriser les circuits courts : consolider l'atout existant (commercialisation facilitée par les lieux touristiques)
- Accompagner les initiatives locales (agritourisme, diversification, valorisation énergétique) en tenant compte des contraintes réelles (double activité, charge de travail, viabilité économique)

Orientation n°5 : Accompagner la gestion de la ressource minérale

Le territoire compte plusieurs carrières en exploitation. Cette activité est étroitement liée à l'industrie locale (Placoplatre) et au projet de LGV Lyon-Turin (extensions de carrières pour approvisionnement et gestion des dépôts du chantier).

La carrière SOGYMA représente le principal gisement gypsifère de la région Auvergne-Rhône-Alpes, assurant l'autonomie locale et régionale sur cette ressource. Le gypse y revêt la qualité de "gisement d'intérêt national" au regard du Schéma régional des carrières.

face à ces enjeux, le PADD fixe deux objectifs pragmatiques :

Accompagner et encadrer les activités de carrière : anticiper les évolutions des périmètres d'exploitation (demandes d'extension en cours) tout en tenant compte des enjeux de nuisances et d'intégration paysagère. L'objectif est de concilier activité économique et qualité de vie.

Prévoir les équipements nécessaires à la gestion des déchets minéraux : définir en concertation avec les acteurs les secteurs liés à la gestion des déchets inertes. Cette orientation répond aux besoins du chantier LGV (évacuation des matériaux de construction à l'échelle de la 3CMA) et aux flux de matériaux générés par l'activité BTP du territoire.

2.4.2.3. **Axe 3 : Une armature territoriale en réponse aux besoins du quotidien et aux enjeux de transition**

Contexte

Le territoire fait face à des enjeux de transition multiples nécessitant une transformation profonde de ses modes de développement. Le parc de logements présente une tension qualitative : 32% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, des situations d'habitat très dégradé persistent en centre-ville, et la vacance augmente à Saint-Jean-de-Maurienne.

L'offre en équipements et services est globalement satisfaisante mais fortement centralisée à Saint-Jean-de-Maurienne qui concentre 84% des équipements de santé, tandis que les équipements en station fonctionnent de manière saisonnière.

Le parc de lits touristiques (52 200 lits) connaît une érosion préoccupante : 3 000 lits sont sortis des résidences de tourisme entre 2014 et 2021, dont 42% deviennent des "lits froids" (résidences secondaires non louées), menaçant la fréquentation et l'économie des stations.

Ces enjeux s'inscrivent dans un contexte de vieillissement (13% de plus de 75 ans), de précarité (13,1% de pauvreté) et d'impératif de sobriété foncière, imposant une stratégie centrée sur le renouvellement et la transition.

Orientation n° 1 : Affirmer et structurer une armature urbaine source d'attractivité

Adapter le développement du territoire par la structuration d'une armature cohérente et solidaire

Le territoire de la 3CMA s'organise selon **trois catégories de communes** identifiées dans le diagnostic

La ville centre : Saint-Jean-de-Maurienne, qui compte 7 524 habitants (53% de la population) avec un parc de 84% de résidences principales.

Les communes résidentielles : 6 communes en fond de vallée (La Tour-en-Maurienne, Saint-Julien-Montdenis, Villargondran, Jarrier, Montvernier, Albiez-le-Jeune) totalisant 4 285 habitants (30%) avec 67% de résidences principales, polarisées autour de Saint-Jean-de-Maurienne.

Les communes touristiques : 7 communes supports de stations (Fontcouverte-La Toussuire, Villarembert, Saint-Sorlin-d'Arves, Saint-Jean-d'Arves, Albiez-Montrond, Montricher-Albanne, Saint-Pancrace) comptant 2 493 habitants (17%) avec 84% de résidences secondaires.

Complémentarité stations-vallée : une interdépendance fonctionnelle

Le diagnostic révèle une **forte concentration d'emplois dans les communes touristiques** (indice de concentration supérieur à 100), liés à l'économie de station. Inversement, Saint-Jean-de-Maurienne concentre **66% des emplois du territoire**, générant d'importants flux domicile-travail depuis les stations et les communes résidentielles.

Les stations disposent d'**équipements de sports, loisirs et culture** (13 tennis, 8 domaines skiables, 6 cinémas, 2 piscines extérieures, 1 patinoire, 1 bowling) mais avec un **fonctionnement saisonnier** : plusieurs cinémas, terrains de tennis, piscines et la patinoire ne sont ouverts que quelques mois dans l'année.

À l'inverse, Saint-Jean-de-Maurienne assure une **offre permanente de commerces de sports et loisirs** destinée à la consommation annuelle des ménages de la 3CMA.

Le PADD fixe l'objectif de fonder l'armature sur un principe de complémentarité entre les stations et la vallée et d'entretenir le lien d'échelle locale entre les communes (lien stations-vallée, lien village-village). Cette orientation répond à la nécessité de maintenir des populations permanentes en stations (pour la vitalité scolaire et commerciale) tout en valorisant les atouts touristiques et économiques de ces territoires.

Saint-Jean-de-Maurienne : un pôle de vie majeur à conforter

Le diagnostic établit sans ambiguïté le rôle de "**centralité historique de la vallée**" de Saint-Jean-de-Maurienne au regard de son poids économiques (66% des emplois de la 3CMA) ; de la concentration des équipements structurants (dont hôpital) ; de sa fonction commerciale (centre-ville, zone du parquet,).

Malgré son rôle structurant, Saint-Jean-de-Maurienne connaît une **déprise démographique**. Cette fragilité justifie l'objectif du PADD de "*conforter la ville centre en tant que pôle de vie majeur et accompagner sa redynamisation en particulier au travers la démarche PVD*" (Petites Villes de Demain).

Saint-Sorlin-d'Arves : un pôle relais pour la vallée de l'Arvan

Le SCoT précise que les "pôles relais répondent ou doivent répondre aux besoins quotidiens des habitants en complément des pôles de vie majeurs" et "constituent un niveau intermédiaire de l'armature urbaine entre pôles de vie et villages".

Saint-Sorlin-d'Arves (347 habitants, 2% de la population) assure cette fonction dans la vallée de l'Arvan (équipements (dont RPI et garderie), commerces,).

L'objectif du PADD vise à maintenir et renforcer les équipements et services existants pour éviter l'allongement des déplacements vers Saint-Jean-de-Maurienne.

Villages et stations : organiser et faire vivre les territoires de montagne

Le territoire compte 13 écoles élémentaires ou primaires et 6 écoles maternelles publiques réparties sur 9 des 14 communes. 3 Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) existent. La fermeture récente des écoles de Villarembert et Montricher-Albanne crée des flux supplémentaires et de nouveaux parcours de ramassage scolaire.

Les villages et stations disposent d'**équipements de petite enfance** : garderies à Albiez-Montrond, Saint-Sorlin-d'Arves et Saint-Jean-d'Arves ouvertes à l'année, complétées par des garderies saisonnières au Corbier et à La Toussuire. La 3CMA a également créé une micro-crèche à Saint-Julien-Montdenis.

L'orientation du PADD vise à "organiser et faire vivre les territoires de montagne par le maintien des villages et de stations". Cette formulation répond à plusieurs enjeux :

- **Éviter la désertification** des villages résidentiels en maintenant des services de proximité (écoles, commerces, équipements)
- **Maintenir des populations permanentes** dans les stations pour assurer leur vitalité hors-saison
- **Préserver les liens inter-villages** (lien village-village mentionné dans l'axe 1.1.1)
- **Adapter le développement résidentiel** à la capacité des villages en équipements et services

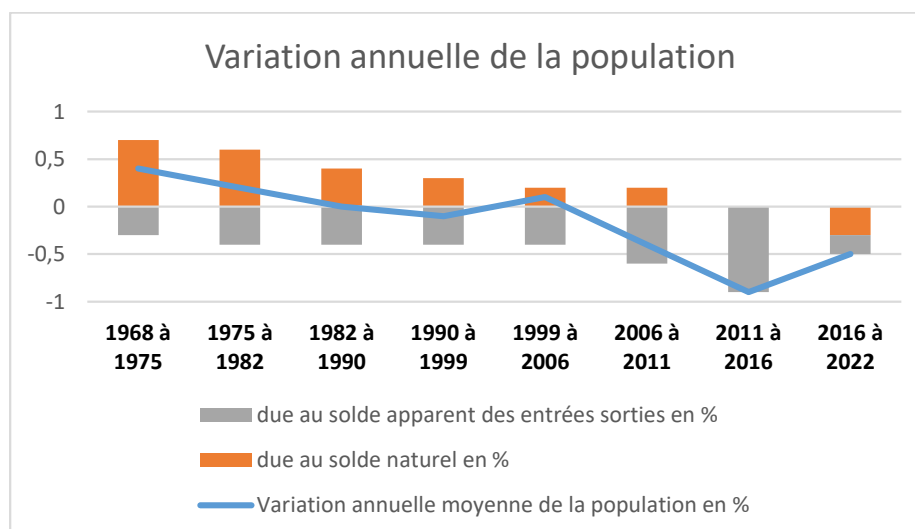
Cette orientation s'inscrit dans une logique de **solidarité territoriale** : tous les villages et stations ne peuvent pas offrir le même niveau d'équipements que la ville centre ou le pôle relais, mais ils doivent disposer d'un socle minimal de services pour rester attractifs et vivants.



Planifier un développement résidentiel en cohérence avec l'ambition d'attractivité démographique du territoire et l'armature territoriale

Le **Plan Local de l'Habitat (PLH) 2016-2022** avait fixé un objectif volontariste de **+0,4%/an de croissance démographique**, conforme aux orientations du SCoT en vigueur. Cet objectif ne s'est pas concrétisé : la réalité démographique a montré une décroissance de -0,7%/an entre 2013 et 2018, et de -0,52%/an entre 2016 et 2022 à l'échelle de la 3CMA.

Le **PADD 2025** affiche désormais un objectif révisé de **+0,2%/an de croissance démographique**, soit **environ 600 habitants supplémentaires d'ici 2040**. Cette révision à la baisse traduit une prise en compte réaliste des tendances démographiques actuelles tout en maintenant une ambition de redressement progressif. Elle s'appuie notamment sur la nette reprise entre la période 2011-2016 et 2016-2022 (portée par le solde migratoire) mais également sur des facteurs endogènes.



Le Lyon-Turin : un moteur d'emploi et d'attractivité résidentielle

Le chantier du Tunnel Euralpin Lyon-Turin (TELT) constitue le principal levier économique justifiant l'ambition démographique du PADD.

Le chantier génère une activité importante avec l'emploi de près de 3000 personnes au pic de 2024-2026. En décembre 2021, 835 personnes étaient déjà réparties sur les différents sites de chantiers.

L'acheminement et l'hébergement des personnels qui ne logent pas sur place constituent un enjeu important pour le territoire avec près de 1800 personnes supplémentaires à accueillir dans les prochaines années (par rapport à 2021). En parallèle, les emplois directs et indirects du chantier sont également une source d'attractivité pour le territoire.

Le PADD mentionne explicitement la **future gare internationale** comme levier de redynamisation de Saint-Jean-de-Maurienne. Cette infrastructure structurante constituera, à l'horizon 2030-2035, un atout majeur d'accessibilité et d'attractivité pour le territoire (liaisons directes vers Lyon, Turin, Paris).

Un potentiel économique local solide

Au-delà du Lyon-Turin, la 3CMA constitue un territoire attractif en termes d'emploi puisque les flux sortants représentent seulement 13% de l'ensemble des flux. Les flux entrants (personnes travaillant sur la 3CMA mais résidant ailleurs) sont aux 3/4 dirigés vers Saint-Jean-de-Maurienne (2054 navettes). Ces flux alimentent notamment les gros employeurs du territoire (TRIMET, hôpital, Ferropem,)

Ces emplois industriels et publics constituent un socle d'attractivité économique durable pour le territoire, générant des besoins résidentiels permanents.

Les stations de ski constituent une seconde concentration de l'emploi :

- Stations des Sybelles : 526 emplois
- Station des Karellis : 215 emplois

Ces emplois, même s'ils sont en partie saisonniers, génèrent des besoins en logements permanents pour les saisonniers et les actifs du tourisme.

Les efforts de revitalisation de Saint-Jean-de-Maurienne

Le diagnostic identifie Saint-Jean-de-Maurienne comme le principal moteur de la décroissance démographique (-0,59%/an entre 2016-2022, soit 285 habitants perdus sur 2013-2018). Sa redynamisation est une condition sine qua non pour atteindre l'objectif de +0,2%/an à l'échelle intercommunale.

Les enjeux d'amélioration de la ville centre (qualité de l'habitat et des espaces publics, dynamique touristique et commerciale) sont identifiés dans le cadre du programme Petites Villes de Demain déjà engagé : on peut souhaiter que la mise en œuvre des mesures (dont celles portées au PLUi) appuient la redynamisation recherchée et une démographie stable.

Les objectifs concrets du PADD en matière d'habitat sont :

- Traiter les situations d'habitat très dégradé en centre-ville de Saint-Jean-de-Maurienne
- Inciter à la reconquête du parc de logements vacants : notamment en lien avec le PIG Lyon-Turin
- Poursuivre l'incitation à la réhabilitation du parc de logements existants
- Accompagner les copropriétés désorganisées
- Programmer une offre de logements neufs qualitatifs et abordables concourant au renouvellement de la ville sur elle-même

- Améliorer le parc social existant

Comme évoqué précédemment, la future gare sera un levier important pour l'attractivité résidentielle de Saint-Jean-de-Maurienne, en améliorant considérablement son accessibilité depuis les métropoles (Lyon à 1h30, Chambéry à 45 min).

L'objectif de +0,2%/an de croissance démographique traduit un équilibre entre réalisme et ambition :

- **Réalisme** face à une décroissance structurelle de -0,52%/an entre 2016-2022, alimentée par un double déficit (migratoire et naturel)
- **Ambition** portée par des leviers convergents :
 1. Le **Lyon-Turin** (3000 emplois au pic, puis effet durable avec la gare internationale)
 2. Le **potentiel économique local** (industrie, tourisme, services publics = 8092 emplois sur le territoire)
 3. Les **efforts de revitalisation de Saint-Jean-de-Maurienne** (PVD, PIG, reconquête du bâti vacant et dégradé)

Cet objectif s'inscrit dans une **stratégie d'aménagement durable** privilégiant le **renouvellement urbain** sur l'étalement, et une **montée en gamme de l'offre résidentielle** (qualité, performance énergétique, mixité sociale) pour attirer et retenir les actifs et les jeunes adultes.

Orientation n° 2 : Agir pour une mobilité durable et innovante

Le territoire de la 3CMA présente un profil de mobilité très dépendant de la voiture individuelle : 67 à 73% des déplacements non pendulaires s'effectuent en voiture, avec une motorisation élevée (88% des ménages possèdent au moins une voiture).

Cette situation s'explique par des lacunes importantes d'aménagements cyclables (seulement 8,7 km dont 7 km sur RD1006) et un réseau de transports collectifs peu fréquenté malgré une offre structurée.

Cependant, la marche représente déjà 14 à 25% des déplacements selon leur motif, et la compacité de Saint-Jean-de-Maurienne constitue un atout pour développer les modes actifs.

Orientation prioritaire sur les modes actifs : créer les conditions d'un report modal

Le PADD fait des modes actifs une priorité absolue en réponse à un triple constat :

1. Un retard structurel en aménagements cyclables
2. Un potentiel avéré pour les déplacements de proximité
3. Le projet structurant de la V67

Le PADD fixe quatre priorités complémentaires :

- Développer les modes actifs à Saint-Jean-de-Maurienne : capitaliser sur la compacité du centre-ville pour créer un réseau sécurisé et continu
- Créer, maintenir et renforcer les continuités d'aménagements à différentes échelles : prioriser des segments de mobilités pertinents pour les publics captifs (enfants, jeunes, retraités) et considérer des itinéraires d'ampleur (V67 + réseau secondaire)
- Poursuivre le développement du VAE : répondre à la contrainte topographique de montagne en élargissant le public cyclable aux actifs, jeunes et ménages moins favorisés

- Sécuriser certains axes stratégiques : répondre à la première attente exprimée par les habitants

Cette stratégie vise à rattraper le retard accumulé tout en s'appuyant sur les opportunités du territoire (projet V67, structure urbaine compacte) et les attentes fortes de la population.

Définir un cadre adapté aux enjeux de stationnement : repenser l'espace public

Le PADD inscrit la question du stationnement dans une logique de rééquilibrage de l'espace public et de cohérence avec le développement des modes actifs.

Trois constats justifient cette approche :

1. L'absence de stationnement vélo identifiée comme frein
2. Une place prépondérante de la voiture dans l'espace public
3. Un enjeu de revitalisation commerciale : dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la qualité des espaces publics est jugée insuffisante par 40% des répondants.

Le PADD fixe quatre objectifs qui articulent mobilité et aménagement urbain :

- Réinterroger la place de la voiture et du stationnement : au regard du développement des modes actifs et des ambitions de valorisation de l'espace public
- Déployer une offre de stationnement vélo sur chaque commune/polarité : notamment au niveau du PEM de Saint-Jean-de-Maurienne
- Viser la mutualisation des stationnements, en particulier en zone économique : optimiser l'usage du foncier et limiter l'artificialisation
- Faire de ces espaces des secteurs de valorisation urbaine : qualité des espaces et perméabilité

Orientations sur les transports collectifs : consolider et optimiser l'existant

Le territoire dispose d'une offre de transports collectifs structurée mais sous-utilisée. Le PADD adopte une stratégie pragmatique de consolidation et d'amélioration plutôt que de développement massif, justifiée par trois constats :

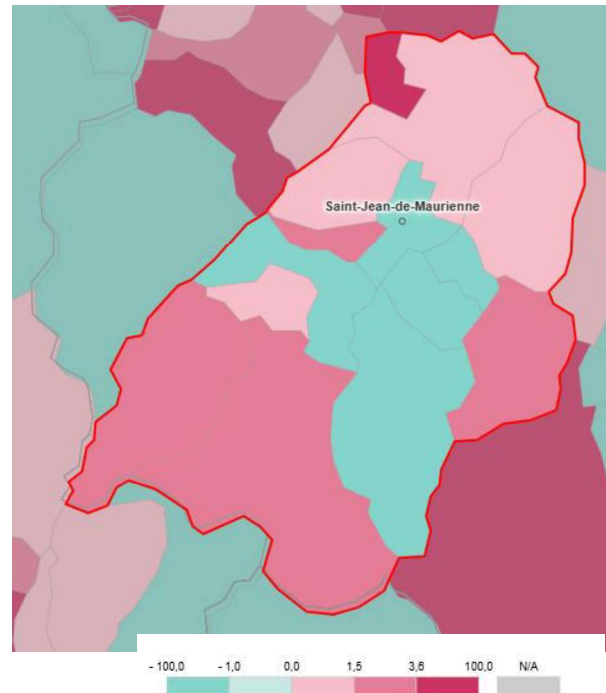
1. Une gare SNCF bien positionnée mais fragilisée : avec 240 000 voyageurs/an en 2021 (en baisse depuis 2015), la gare de Saint-Jean-de-Maurienne bénéficie d'un positionnement exceptionnel (7 700 habitants et 3 400 salariés à moins de 30 minutes à pied) mais souffre d'une offre TGV minimaliste.

2. Un réseau urbain performant mais peu fréquenté : malgré 6 lignes régulières et un cadencement de 20 minutes sur les lignes structurantes, la fréquentation reste faible.

3. Un usage majoritairement pendulaire et captif : plus de 50% des usagers de la gare sont des abonnés, dont la moitié sont des jeunes (scolaires, collégiens, lycéens).

Le PADD privilégie une approche qualitative plutôt que quantitative :

- Accompagner des actions d'amélioration de desserte, de fréquence et d'accessibilité : améliorer l'existant (desserte de Villargondran et Saint-Julien-Montdenis, accessibilité PMR) avant d'étendre le réseau
- Questionner les choix d'aménagement au regard des capacités de desserte en transports collectifs : instaurer une coordination urbanisme-mobilité en évitant de développer des secteurs mal desservis



Evolution de la part des déplacements domicile-travail en transports en commun (points de %)[2016-2022](#)

Faire du pôle d'échange multimodal une porte d'entrée qualitative : capitaliser sur un projet structurant

Le PEM de Saint-Jean-de-Maurienne constitue un projet structurant lié au chantier de la liaison ferroviaire Lyon-Turin. Un PEM intermédiaire a été réalisé en juillet 2022, un PEM définitif est prévu pour 2027.

Le PADD identifie ce projet comme une opportunité majeure de transformation de la mobilité territoriale, à condition d'en faire un véritable outil multimodal et un espace urbain de qualité.

Trois constats justifient cette ambition :

1. Un positionnement exceptionnel : 7 700 habitants, 3 400 salariés et de nombreux équipements se situent à moins de 30 minutes à pied de la gare, ce qui offre un potentiel unique pour les modes actifs.
2. Un accès piéton et cyclable déterminant : 66% des usagers actuels accèdent à la gare à pied et 8% à vélo
3. Un enjeu d'insertion urbaine : le PEM doit s'intégrer dans une logique de développement urbain cohérent, en lien avec le centre-ville, la zone économique et les sites touristiques.

Les orientations du PADD ambitionnent de faire du PEM un véritable levier de transformation :

- Penser son aménagement de manière qualitative au regard des enjeux d'insertion urbaine : accessibilité piétonne et cycliste, niveau de services
- Anticiper les enjeux de liaison avec les secteurs générateurs de flux : centre-ville, zone économique, sites touristiques
- En faire une porte d'entrée qualitative et support de la multimodalité : créer un lieu agréable, fonctionnel et facilitant les correspondances entre modes

Cette stratégie vise à transformer une contrainte (déplacement de la gare) en opportunité pour créer un véritable hub multimodal structurant pour le territoire.

Créer les conditions d'une mobilité solidaire et efficace : développer les solutions complémentaires

Au-delà des modes actifs et des transports collectifs traditionnels, le PADD identifie le covoiturage et l'autopartage comme des solutions complémentaires indispensables pour répondre aux besoins de mobilité sur un territoire de montagne étendu. La pratique est déjà spontanée mais peu structurée alors que le besoin de mobilité résiduel reste incompressible en particulier en montagne.

Le PADD fixe trois objectifs pragmatiques :

- Créer des aires de covoiturage à des endroits stratégiques : notamment au niveau du PEM, pour faciliter le rabattement vers les transports collectifs
- Accompagner le développement de pratiques solidaires : soutenir les initiatives existantes et favoriser les échanges entre habitants
- Questionner les possibilités d'autopartage : explorer cette solution pour réduire le taux de motorisation, notamment dans les zones denses

Anticiper les évolutions en cours et innover : préparer la transition énergétique de la mobilité

Le PADD inscrit la mobilité dans une logique d'anticipation des évolutions technologiques et environnementales, notamment la transition vers des énergies décarbonées.

Deux constats justifient cette orientation :

1. Un développement balbutiant des infrastructures de recharge : le territoire ne compte que 4 bornes de recharge publiques (Saint-Jean-de-Maurienne et Saint-Julien-Montdenis). Un schéma directeur IRVE est en cours d'élaboration mais l'infrastructure reste insuffisante.
2. Un enjeu particulier pour les stations et centres-villes : les zones touristiques et les cœurs de ville nécessitent des solutions de mobilité décarbonée adaptées, tant pour les visiteurs que pour les résidents.

Le PADD adopte une posture d'anticipation et d'innovation :

- Anticiper le développement de l'énergie décarbonée : préparer le territoire à l'électrification de la mobilité et explorer d'autres solutions (hydrogène, bioGNV)
- Penser des solutions adaptées aux enjeux spécifiques : stations de ski, centres-villes, zones économiques
- Accompagner l'innovation en matière de mobilité : rester ouvert aux nouvelles solutions technologiques et organisationnelles (ascenseur valléen en étude).

L'orientation 2 du PADD traduit une intégrée de la mobilité durable, structurée autour de trois piliers complémentaires :

1. Priorité aux modes actifs (orientations 2.1.1 et 2.1.2) : rattraper le retard structurel en aménagements et repenser l'espace public
2. Optimisation des transports collectifs et de l'intermodalité (orientations 2.2.3 et 2.2.4) : améliorer l'existant et capitaliser sur le projet du PEM

3. Solutions complémentaires et anticipation (orientations 2.2.5 et 2.2.6) : développer le covoiturage/autopartage et préparer la transition énergétique

Cette stratégie repose sur un diagnostic lucide qui reconnaît la dépendance automobile actuelle tout en identifiant les leviers d'évolution : structure urbaine compacte, projet V67, repositionnement de la gare, attentes fortes de la population. Elle appelle des traductions indépendantes du PLUi-HD : celui-ci s'en fera l'écho au sein de son OAP Mobilité.

Orientation n°3 : Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat

Le territoire de la 3CMA présente un parc de logements en tension qualitative malgré une faible pression quantitative. Si la demande en logements sociaux reste modérée (rapport demande/attribution de 2,8), le bilan du PLH 2016-2022 révèle des résultats mitigés : les objectifs de croissance démographique (+0,4%/an) n'ont pas été atteints (recul de -0,52%/an), et les constructions neuves ont été réalisées essentiellement sur terrains nus, interrogeant la stratégie de sobriété foncière.

Le territoire fait face à plusieurs enjeux structurels : un recul démographique alimenté par un solde migratoire négatif, un vieillissement de la population (135 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes, 13% de plus de 75 ans), un desserrement des ménages (40% de personnes seules) et des situations de précarité (13,1% de pauvreté, 49% des ménages éligibles au logement social).

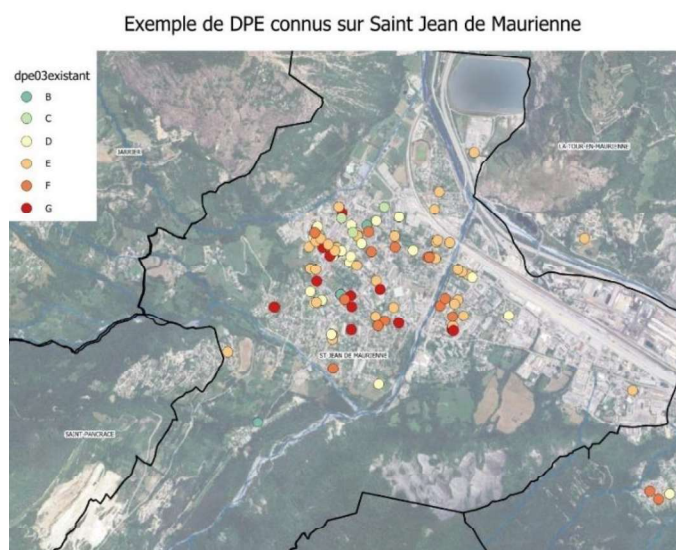
Le diagnostic identifie également des outils qui ont fait leurs preuves mais nécessitent d'être renforcés : la Maison de l'Habitat, le PIG Grand Chantier pour la mobilisation du parc vacant, les aides à la rénovation énergétique. Cependant, de nombreuses actions restent à concrétiser : traitement des copropriétés dégradées, transformation des centres-bourgs, requalification des espaces publics.

Maîtriser le développement de l'habitat et accompagner la transition énergétique : inscrire le PLUi-HD au cœur de la stratégie

Le PADD place le PLUi-HD comme élément central de la stratégie foncière et énergétique, en réponse à un triple constat :

1. L'échec du modèle de développement antérieur : le bilan du PLH 2016-2022 montre que les constructions neuves n'ont pas entraîné de croissance démographique et ont été réalisées majoritairement sur terrains nus

2. Un besoin de diversification du parc : avec 70% de ménages composés de personnes seules ou de couples sans enfants, le territoire nécessite une offre en logements de petite taille et des formes d'habitat diversifiées (habitat intermédiaire, habitat participatif, accession sociale) pour répondre aux évolutions sociodémographiques et lutter



contre la transformation du parc en résidences secondaires.

3. Un enjeu massif de rénovation énergétique : 32% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah (dont 70% ont plus de 60 ans), mais le rythme actuel de rénovation reste insuffisant pour éradiquer les passoires énergétiques.

Face à ces enjeux, le PADD fixe des objectifs ambitieux et intégrés :

- **Favoriser les programmes qualitatifs et économes en foncier** : développer l'habitat intermédiaire pour concilier densité et qualité de vie
- **Faire du PLUi-HD l'élément central de la stratégie foncière** : assurer l'équilibre territorial, identifier les emprises stratégiques, définir des stratégies spécifiques par OAP
- **Renforcer le partenariat avec l'EPFL de Savoie** : faciliter les acquisitions via un plan d'actions foncières pour maîtriser le foncier stratégique
- **Développer l'ingénierie foncière** : accompagner les communes dans la mise en œuvre de projets économes en foncier et en énergie
- Assurer une articulation étroite entre habitat et mobilité : éviter de développer des secteurs mal desservis
- **Promouvoir un habitat diversifié** : habitat intermédiaire, habitat participatif, accession sociale pérenne, opérations de haute qualité urbaine et environnementale
- **Poursuivre la rénovation énergétique** : viser l'éradication des passoires énergétiques

Renforcer l'attractivité des centres-bourg : s'appuyer sur Petites Villes de Demain et la future gare internationale

Le PADD identifie la redynamisation des centres-bourg, et particulièrement de Saint-Jean-de-Maurienne, comme un levier majeur d'attractivité résidentielle.

Trois constats justifient cette priorité :

1. Saint-Jean-de-Maurienne perd des habitants depuis les années 1970 (-0,59%/an sur 2016-2022), concentre les situations de précarité (16% de pauvreté, 10% de chômage contre 13,1% et 6,9% sur la 3CMA) et présente des espaces publics jugés peu qualitatifs par 40% des répondants dans l'étude Petites Villes de Demain.
2. Des situations d'habitat très dégradé sont identifiées en centre-ville, avec des copropriétés désorganisées et un parc vacant (la vacance a augmenté à Saint-Jean-de-Maurienne entre 2013 et 2017). Les actions de traitement restent à conforter selon le bilan du PLH.
3. Un potentiel de renouvellement urbain sous-exploité : entre 2016 et 2021, seulement 6 logements/an ont été créés par renouvellement urbain, contre un objectif de 15/an. Le programme Petites Villes de Demain et le repositionnement de la gare offrent des opportunités de transformation.

Le PADD définit une stratégie intégrée de reconquête des centres-bourg :

- Traiter les situations d'habitat très dégradé en centre-ville et centre-villages
- Inciter à la reconquête du parc vacant : mobiliser les logements vacants pour les remettre sur le marché
- Poursuivre la réhabilitation du parc existant : accompagner les propriétaires dans leurs projets de travaux

- Accompagner les copropriétés désorganisées : permettre l'amélioration de la qualité du bâti et des immeubles
- Programmer une offre de logements neufs qualitatifs et abordables : favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension
- Améliorer le parc social existant : réhabiliter les programmes anciens pour améliorer l'attractivité

Cette stratégie s'inscrit dans une logique d'économie foncière et de redynamisation urbaine, en s'appuyant sur les dispositifs Petites Villes de Demain et le projet de gare internationale comme leviers d'attractivité.

Poursuivre la réhabilitation du parc en lien avec le Grand Chantier Lyon-Turin : répondre à un besoin conjoncturel majeur

Le projet Lyon-Turin génère un besoin spécifique en logements pour les salariés du chantier, identifié comme une opportunité de mobilisation du parc vacant et de dynamisation du territoire.

Le bilan du PLH 2016-2022 montre que le PIG Grand Chantier a porté ses fruits : 29 logements vacants ont été rénovés et mis à disposition des salariés du Lyon-Turin.

Le PADD fixe deux objectifs ciblés :

- Mobiliser et réhabiliter le parc de logements vacants : poursuivre la dynamique engagée
- Faciliter et fluidifier les installations dans le parc existant : accompagner l'accueil des salariés du chantier

Cette orientation répond à un double enjeu : satisfaire les besoins conjoncturels du Grand Chantier tout en contribuant à la réduction structurelle de la vacance sur le territoire.

Répondre aux besoins des publics spécifiques : garantir un logement pour tous

Le diagnostic révèle des besoins spécifiques insuffisamment couverts pour plusieurs publics : saisonniers, personnes âgées en perte d'autonomie, jeunes et démunis, gens du voyage.

Trois constats justifient ces orientations :

1. Avec 13% de plus de 75 ans (1 844 habitants), dont 24% sont propriétaires occupants, les besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie constituent un enjeu croissant.
2. Le caractère touristique du territoire génère des besoins en logements saisonniers qui restent insuffisamment satisfaits.
3. L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage reste à réaliser, conformément au schéma départemental. Un travail d'identification de terrain a été initié mais non abouti.

Le PADD fixe des objectifs ciblés pour chaque public spécifique :

- Soutenir les initiatives en faveur du logement des saisonniers : accompagner les projets portés par les stations et les employeurs
- Encourager l'adaptation et l'accessibilité des logements : tenir compte de la problématique croissante de l'autonomie à la personne
- Assurer une offre suffisamment dimensionnée pour les plus fragiles : jeunes et démunis en particulier

- Aménager une aire d'accueil des gens du voyage : satisfaire l'obligation réglementaire

Ces orientations traduisent une volonté d'inclusion et de réponse aux besoins de tous les publics, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale.

Une politique locale de l'habitat lisible et visible : pérenniser les outils qui fonctionnent

La Maison de l'Habitat (2 418 contacts en 4 ans, 850 orientations vers le PIG), le Fichier Information Logement (66 annonces depuis 2017), les aides à la rénovation énergétique (209 contacts, 64 logements aidés) constituent des outils reconnus par les acteurs. La Maison de l'habitat souffre d'une notoriété insuffisante qui limite son impact.

Le PADD vise à pérenniser et renforcer les outils existants :

- Pérenniser la Maison de l'Habitat : maintenir son rôle clé dans l'animation des politiques de réhabilitation, d'information et d'orientation
- Renforcer le Fichier Information Logement : faciliter le rapprochement offre/demande, notamment pour les publics spécifiques (saisonniers, salariés du Lyon-Turin)
- Mettre en œuvre un observatoire local de l'habitat et du foncier : suivre et évaluer le PLUi-HD, piloter efficacement la politique habitat

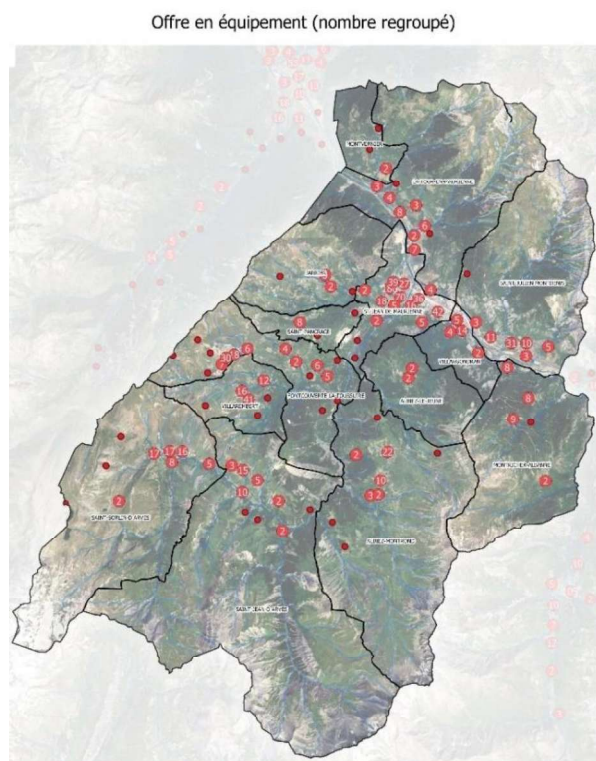
Cette stratégie de consolidation des outils vise à garantir la lisibilité, la visibilité et l'efficacité de la politique locale de l'habitat.

Orientation n°4 : Conforter le maillage en équipement et services

Le territoire de la 3CMA présente globalement une bonne dotation en équipements comparé à des territoires similaires, notamment en équipements sportifs, culturels, d'enseignement et services aux particuliers.

Cependant, cette offre est fortement centralisée à Saint-Jean-de-Maurienne où se concentrent l'hôpital, le lycée, le collège, les équipements sportifs majeurs (piscine, gymnases) et les administrations publiques. Des pôles secondaires existent en vallée et en stations, mais l'offre reste très liée à la saisonnalité en zone touristique.

Trois enjeux structurels se dégagent : 84% des équipements de santé sont concentrés à Saint-Jean-de-Maurienne, avec des difficultés d'accès pour les populations de montagne (automédication fréquente, fonctionnement saisonnier des cabinets) ; les équipements en station sont saisonniers (cinémas, tennis, piscines, centres équestres n'ouvrent que quelques mois) ; les horaires d'ouverture sont jugés peu adaptés aux besoins des habitants (médiathèque, cinéma fermant trop tôt) et un manque d'espaces de jeux qualitatifs est identifié.



Face à ces constats, le PADD adopte une stratégie de consolidation et d'optimisation plutôt que de développement massif :

- Conforter les pôles d'équipement existants : organiser l'offre en complémentarité entre polarités
- Maintenir un niveau de services suffisamment développé, diversifié et de qualité : adapter l'offre aux besoins réels
- Faire de l'intensification urbaine un levier du dynamisme : utiliser les espaces publics comme leviers, concevoir des espaces multifonctionnels, penser leur qualité à l'échelle du village
- Penser les services dans un objectif de limitation des flux : réduire les déplacements vers la vallée en maintenant des services de proximité
- Encourager l'accès aux communications numériques : compenser l'éloignement géographique par le numérique

Cette approche pragmatique vise à maintenir la qualité de vie sur l'ensemble du territoire tout en tenant compte des contraintes de montagne et des enjeux de mobilité.

Orientation n° 5 : Organiser les fonctions commerciales en cohérence avec l'armature urbaine et le développement de nouvelles pratiques sociales et sociétales

Le territoire présente deux types d'offres commerciales : une offre de proximité en centre-ville de Saint-Jean-de-Maurienne, concentrée dans quelques rues principales, et deux zones commerciales périphériques majeures (zone du Parquet à Saint-Jean-de-Maurienne, zone de l'Hermillon à La Tour-en-Maurienne). Le diagnostic révèle une concurrence déséquilibrée : la zone du Parquet est le premier générateur de chiffre d'affaires commercial, loin devant le centre-ville. Cependant, le centre-ville conserve un rôle : 45% des habitants le fréquentent hebdomadairement, principalement pour des achats alimentaires (3,1/4 de satisfaction) et des services. Le marché du samedi constitue un réel vecteur d'achat.

Face à ces enjeux, le PADD adopte une vision stratégique qualitative plutôt que quantitative :

Conforter l'offre en questionnant les besoins qualitatifs futurs :

- Proposer une vision stratégique traduisant des enjeux de qualité plutôt que de quantité
- Maintenir l'attractivité par l'adaptation de l'offre existante et des logiques de proximité

Maîtriser le développement des zones commerciales :

- Optimiser les zones existantes en équilibrant foncier commercial et logistique de proximité

Une offre au service des habitants :

- Garantir le maintien de l'offre commerciale de centre-ville et centre-bourg via Petites Villes de Demain
- Permettre le maintien durable des commerces de proximité en station, toute saison
- Faciliter le lien entre ressources alimentaires locales et consommateur

3. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil central du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan. Elles traduisent spatialement et opérationnellement les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en définissant des principes d'aménagement qualitatifs et partagés sur des secteurs ou thématiques identifiés comme stratégiques pour l'avenir du territoire.

Conformément aux dispositions des articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme, les OAP permettent de préciser les conditions de mise en œuvre du projet intercommunal, notamment en matière d'habitat, de formes urbaines, de mobilités, d'intégration paysagère, de prise en compte des continuités écologiques et de programmation de logements. Elles s'inscrivent dans une logique de compatibilité avec le règlement du PLUiH, tout en conservant une souplesse d'application permettant l'adaptation des projets aux contraintes locales et aux spécificités des sites de projet.

La justification des OAP vise ainsi à démontrer leur cohérence avec les orientations du PADD, les enseignements du diagnostic territorial et les objectifs du volet habitat, dans une perspective de développement équilibré, sobre en consommation foncière et respectueux des caractéristiques montagnardes et paysagères du territoire.

3.1. Le contexte législatif et réglementaire des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil central du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan. Elles traduisent spatialement et opérationnellement les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en définissant des principes d'aménagement qualitatifs et partagés sur des secteurs ou thématiques identifiés comme stratégiques pour l'avenir du territoire.

Conformément aux dispositions des articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme, les OAP permettent de préciser les conditions de mise en œuvre du projet intercommunal, notamment en matière d'habitat, de formes urbaines, de mobilités, d'intégration paysagère, de prise en compte des continuités écologiques et de programmation de logements. Elles s'inscrivent dans une logique de compatibilité avec le règlement du PLUiH, tout en conservant une souplesse d'application permettant l'adaptation des projets aux contraintes locales et aux spécificités des sites de projet.

La justification des OAP vise ainsi à démontrer leur cohérence avec les orientations du PADD, les enseignements du diagnostic territorial et les objectifs du volet habitat, dans une perspective de développement équilibré, sobre en consommation foncière et respectueux des caractéristiques montagnardes et paysagères du territoire.

3.1.1. La méthodologie

L'élaboration des OAP s'est appuyée sur le diagnostic territorial, mettant en évidence les dynamiques démographiques, résidentielles, économiques et touristiques du territoire, ainsi que les enjeux environnementaux, paysagers et techniques propres à un contexte montagnard.

Cette analyse a permis d'identifier :

- Les secteurs présentant un potentiel d'évolution urbaine compatible avec les objectifs de sobriété foncière,
- Les sites stratégiques pour la production de logements, la diversification de l'offre résidentielle et la structuration des centralités,
- Les secteurs nécessitant un encadrement qualitatif renforcé afin de garantir une bonne insertion paysagère et urbaine des projets.

Les OAP sectorielles ont été définies de manière à accompagner prioritairement le développement au sein des enveloppes urbaines existantes ou en continuité directe de celles-ci, en cohérence avec les principes de limitation de l'étalement urbain et de valorisation des tissus bâtis existants dans une intercommunalité intégralement assujettie aux règles de la Loi Montagne (notamment en matière de continuité urbaine ou de seuil relatif aux unités touristiques nouvelles). Elles prennent en compte les capacités d'accueil des réseaux, les contraintes liées aux risques naturels, ainsi que les enjeux de mobilité et d'accessibilité.

Le PLUi-HD de la 3CMA compte 61 orientations d'aménagement et de programmation dites sectorielles réparties de la manière suivante :

3 OAP à Albiez-le-Jeune,	4 OAP à Saint-Jean-d'Arves,
5 OAP à Albiez-Montrond,	12 OAP à Saint-Jean-de-Maurienne,
1 OAP à Fontcouverte-La Toussuire,	6 OAP à Saint-Julien-Montdenis,
2 OAP à Jarrier,	4 OAP à Saint-Pancrace,
11 OAP à La Tour en Maurienne,	3 OAP à Saint-Sorlin d'Arves,
4 OAP à Montricher-Albanne,	2 OAP à Villarembert-Le Corbier,
▶ 2 OAP à Montvernier,	2 OAP à Villargondran.

Le PLUi-HD compte également 2 OAP thématiques, qui concernent l'ensemble du territoire intercommunal et s'appliquent à l'ensemble des projets d'aménagement et de construction :

- L'OAP mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité ;
- L'OAP mobilité traduisant les ambitions du territoire en termes de déplacement

3.1.1.1. L'identification des sites de projet

Lors d'une série d'entretien avec l'ensemble des communes, le travail a porté sur le zonage (délimitation des zones urbaines et à urbaniser) et les OAP (définition des premières orientations d'aménagement).

Ces entretiens ont notamment permis de définir plus précisément les « sites de projet » :

- Les zones d'extension (1AU, 1AUT1, 1AUT2, 1AUx, 2AU) ;
- Les zones de densification avec projet ;
- Les zones de renouvellement urbain.

Ces sites concernent des destinations variées : habitat, hébergement et économie.

Les sites de projet à destination d'habitat sont les principaux secteurs devant permettre de répondre aux objectifs de production de logements (dont Logements Locatifs Sociaux – LLS et Accession Sociale la propriété en BRS) inscrits dans le PADD et le POA.

Statut	Albiez-le-Jeune	Objectif SCOT (lgs/ha)			
		15			
	OAP	Surfaces ajustées (ha)	Objectifs logements	Proposition logements*	Densité ajustée
OAP logement	OAP Col de la Confrérie	0,17	2,55	4	23,5
OAP logement	OAP Carlon	0,23	3,45	3	13,0
OAP logement	OAP Entrée sud	0,24	3,6	3	12,5
	TOTAL	0,64	9,6	10	15,6

Extrait du tableau des sites de projet

Source : Verdi

Au-delà des enjeux fonciers (densité imposée, production de logements locatifs sociaux...), chaque site de projet est également analysé au regard des enjeux environnementaux, paysagers et de la capacité des réseaux, et fait l'objet d'une OAP.

Au-delà de l'obligation règlementaire (toute zone 1AU doit faire l'objet d'une OAP), le choix de la création d'une OAP repose également sur :

- La volonté politique d'avoir des principes d'aménagement.
- La localisation du site : centre-village, entrée de ville ou de village, secteur de renouvellement.
- La surface du site en majorité supérieure à 1500 m².
- Les enjeux environnementaux et paysagers issus du diagnostic ou des études annexes : ces éléments ont fléchi les choix des terrains dans la logique ERC mais également la nécessité ou non d'une OAP et sa complexité dans la rédaction.

3.1.1.2. Les enjeux environnementaux

Le SCoT du Pays de Maurienne, approuvé le 25 février 2020 définit dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) les orientations suivantes en matière de protection et préservation des enjeux environnementaux :

- ❖ Orientation 1 : préserver les espaces et les paysages naturels Mauriennais et la biodiversité qui les habite
 - Objectif 1 : Conforter la protection des grands espaces et paysages de Maurienne, réservoirs de biodiversité et patrimoine mondial reconnu :
 - Maintenir les dispositifs en place pour les paysages et espaces naturels protégés et mieux les valoriser
 - Préserver les paysages mauriennais typiques façonnés par l'agropastoralisme (alpages, prairies de fauches, pelouses sèches)
 - Objectif 2 : Reconnaître, préserver et valoriser les paysages typiques de Maurienne, qui font son attractivité et le cadre de vie quotidien des habitants.
 - Valoriser l'Arc comme un axe de découverte du territoire (fil-bleu structurant)

- Endiguer la fermeture progressive des paysages
 - Reconnaître la qualité des espaces « ordinaires » du territoire
- Objectif 3 : Reconnaître et préserver les espaces naturels, la faune et la flore :
- Protéger les espèces emblématiques et particulièrement celles menacées.
 - Préserver la biodiversité ordinaire en maintenant la qualité des milieux naturels terrestres et aquatiques
 - Maintenir les corridors écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue, lien entre les réservoirs de biodiversité, et l'intégrer en milieu urbain.
 - Dans le respect des engagements nationaux, voire internationaux, lutter contre les prédateurs de troupeaux domestiques, à l'échelle du massif alpin

Le SCoT du Pays de Maurienne est en cours de révision et devrait être approuvé lors d'un conseil syndical en février 2026. Les orientations du PAS relatives aux enjeux environnementaux sont les suivantes :

- Axe 1 : Renforcer l'attractivité et la qualité du cadre de vie de la Maurienne, territoire de montagne, pour accueillir de nouveaux habitants, visiteurs et entreprises
- Protéger et valoriser le cadre de vie exceptionnel et authentique de Maurienne, territoire de montagne
- Préserver les milieux naturels marqueurs des paysages de Maurienne
 - Conforter et renforcer la protection des espaces naturels à forts enjeux écologiques de Maurienne
 - Conforter toutes les protections existantes.
 - Permettre la préservation des milieux particulièrement riches pour assurer leur protection contre l'urbanisation et les effets du changement climatique.
 - Préserver et renforcer les continuités écologiques
 - Préserver les réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques, et les corridors écologiques fonctionnels associés. Préserver les coupures vertes participant à la qualité paysagère autour des bourgs et des villages.
 - Restaurer les secteurs concentrant les points de conflits pour faciliter les déplacements de la faune par des aménagements adaptés.
 - Préserver la biodiversité ordinaire en maintenant la qualité des milieux naturels terrestres et aquatiques.
 - Permettre la découverte des milieux naturels tout en évitant la surfréquentation dans les milieux sensibles en gérant les flux touristiques associés.
 - Préserver et renforcer la qualité des paysages de Maurienne

- ¹ Reconnaître, préserver et valoriser les paysages typiques de Maurienne, façonnés par l'agropastoralisme, fondamentaux du cadre de vie quotidien des habitats et marqueurs de son attractivité.
- ¹ Intégrer dans le paysage les infrastructures routières et ferroviaires de fond de vallée.
- ¹ Revaloriser la dimension paysagère des entrées et limites de bourgs.
- ¹ Assurer l'intégration paysagère du projet Lyon-Turin (en phase chantier comme en phase exploitation) et ses différents ouvrages connexes sur l'ensemble de son tracé (ouvrages aériens, puits de ventilations, sites de dépôts...).
- ¹ Prendre en compte les sites d'intérêt géologiques participant à la richesse patrimoniale du territoire.

Afin d'assurer la compatibilité avec les orientations du PAS du SCoT en vigueur et en projet, d'assurer la cohérence avec le PADD en matière d'environnement, et de définir le niveau d'enjeu de chaque site de projet, des analyses de terrains approfondies ont été réalisées en juillet 2025. Des écologues ont pu comparer les périmètres d'enjeux environnementaux (cœurs de biodiversité, corridors écologiques, inventaires complémentaires) avec un travail d'échantillonnage *in situ* (cf. Evaluation Environnementale des OAP).

Les enjeux environnementaux et paysagers issus du diagnostic territorial et des études annexes ont directement orienté le choix des sites et le niveau d'encadrement attendu au sein des OAP, dans une logique d'évitement en premier lieu, de réduction en seconde intention, et, le cas échéant, de compensation. Ces éléments ont ainsi déterminé, selon les secteurs, le croisement des enjeux notamment en matière de développement urbain et de l'habitat, la nécessité de produire une OAP pour encadrer l'aménagement futur, son degré de précision, ainsi que les prescriptions à intégrer pour garantir la compatibilité des projets avec les enjeux environnementaux du territoire.

À cet égard, les orientations du PADD relatives à la protection du grand paysage et à l'intégration de la nature dans les cœurs bâtis structurent la traduction opérationnelle des enjeux (préservation des réservoirs de biodiversité, maintien des continuités écologiques, articulation trame verte et bleue / projets d'aménagement).

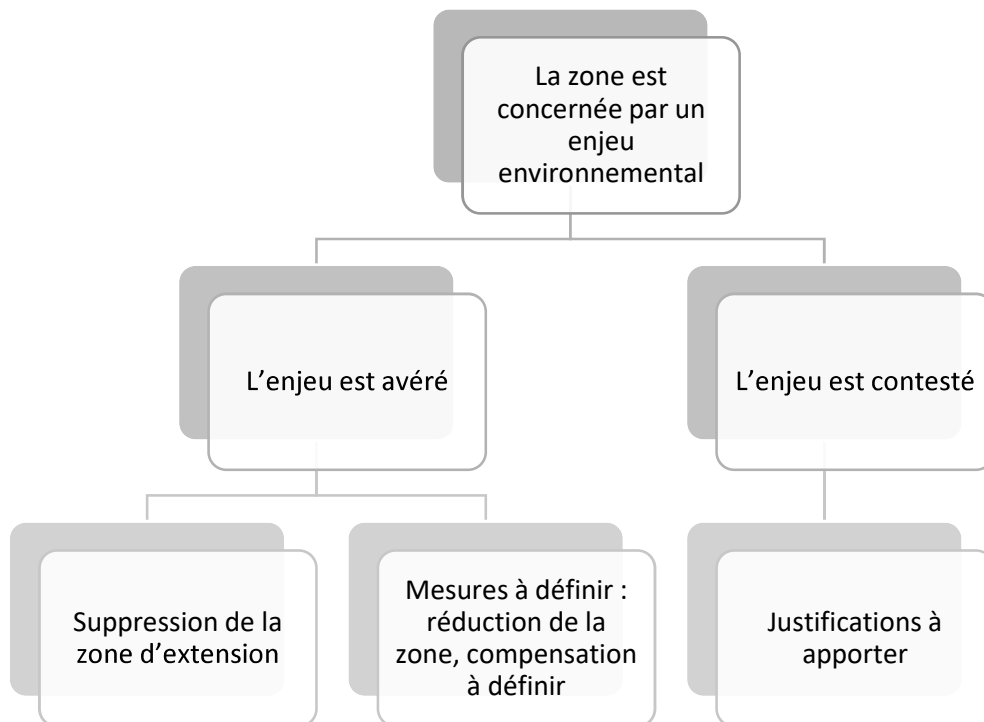


Schéma simplifié de la prise en compte des enjeux environnementaux dans les choix fonciers

Par ailleurs, l'OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal, et a pour objectif d'assurer une prise en compte des enjeux environnementaux non seulement sur les sites d'OAP sectorielles, mais aussi sur l'ensemble des projets d'aménagement et de construction.

3.1.1.3. L'assainissement et la qualité des réseaux

La définition des sites de projet ainsi que la programmation des ouvertures à l'urbanisation se sont appuyées sur une analyse des capacités des réseaux existants et projetés, en particulier des contraintes liées aux systèmes d'assainissement. Cette démarche vise à garantir une adéquation durable entre le rythme du développement urbain et les capacités techniques du territoire, dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de sécurisation des infrastructures.

Cette approche s'est traduite avant tout par un choix de localisation des fonciers en privilégiant les zones où les réseaux sont présents et fonctionnels ; puis par l'élaboration d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation, établi en cohérence avec les prévisions de travaux portées à l'échelle intercommunale et les orientations définies par le schéma directeur d'assainissement. Cet échancier permet de phaser le développement urbain en fonction de la disponibilité effective ou future des réseaux, et d'anticiper les investissements nécessaires.

La méthodologie retenue a reposé sur des échanges réguliers et continus avec les services compétents, afin de s'assurer que les sites identifiés disposent d'une capacité de desserte suffisante, qu'elle soit existante ou programmée à moyen terme. Dans cette logique, les secteurs présentant des incompatibilités techniques persistantes, notamment en matière d'assainissement, ont vocation à être exclus d'une ouverture à court ou moyen terme, ou à être conditionnés à la réalisation préalable des travaux de renforcement ou d'extension des réseaux.

En cohérence avec ces principes, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles rappellent, dans leurs dispositions générales, les règles et exigences relatives au raccordement aux différents réseaux (électricité, eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales et des déchets), ainsi que la nécessité de favoriser la mutualisation des réseaux. Lorsque des contraintes ou des prescriptions spécifiques s'imposent, celles-ci ont été précisément détaillées dans les OAP concernées, afin d'assurer la faisabilité opérationnelle des projets et leur compatibilité avec les capacités du territoire.

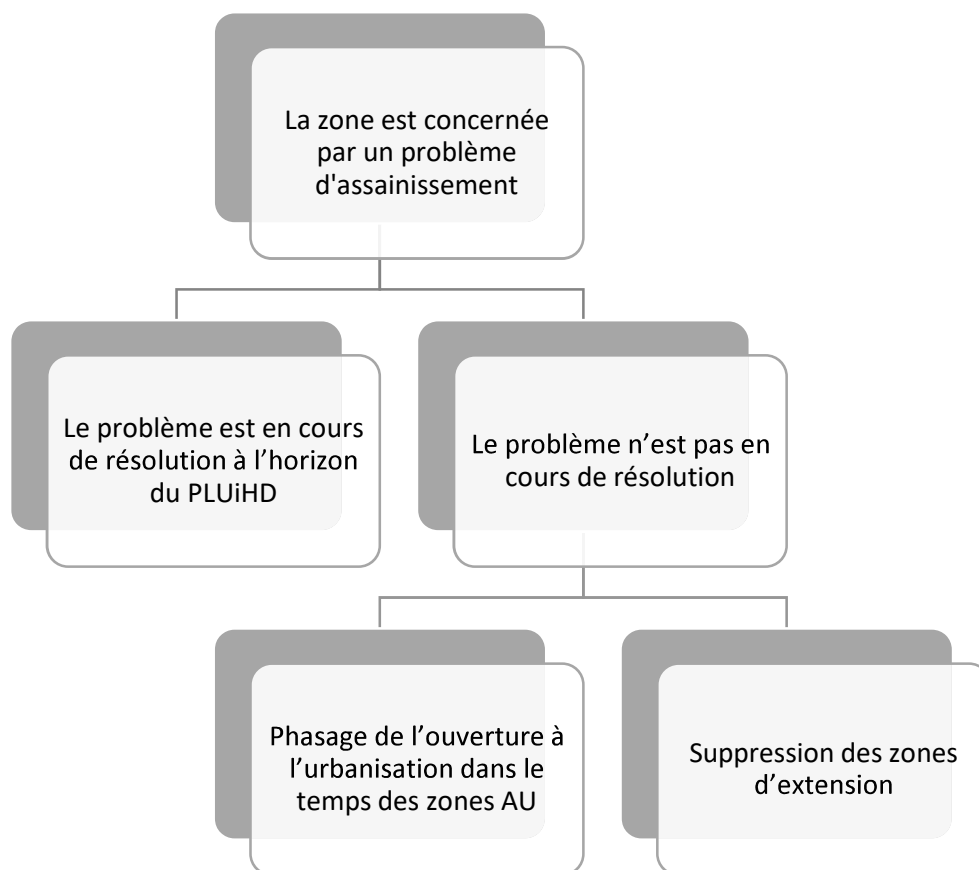


Schéma simplifié de la prise en compte des enjeux d'assainissement dans les choix fonciers

Sur ce sujet, l'échange a été constant avec les services de la 3CMA en charge de l'eau et de l'assainissement afin de garantir que l'ensemble des sites proposés aient la capacité d'être desservi ou en passe de l'être au regard du programme de travaux portés par l'intercommunalité. À l'inverse, les sites pour lesquels des incompatibilités demeurent ont été exclus de l'urbanisation à court/moyen terme.

3.1.1.4. Les risques naturels

La méthodologie d'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a intégré de manière systématique la prise en compte des risques naturels, et plus particulièrement du risque d'inondation, en s'appuyant sur l'ensemble des éléments de connaissance disponibles. Ont notamment été mobilisés les documents réglementaires et de référence tels que le Plan de Prévention

des Risques Naturels (PPRN) et le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), afin de disposer d'une analyse précise des aléas et des enjeux exposés.

Cette approche vise à éviter toute aggravation de la vulnérabilité des biens, des personnes et des activités, en orientant les choix d'urbanisation vers les secteurs les moins exposés et en encadrant strictement les conditions d'aménagement lorsque des aléas sont identifiés. Lorsque l'ouverture à l'urbanisation est maintenue dans des secteurs concernés par des contraintes de risque, les OAP définissent des principes d'aménagement adaptés, intégrant notamment des prescriptions en matière d'implantation, de formes urbaines, de gestion des eaux et de mesures de réduction de la vulnérabilité.

À ce titre, le PLUiHD s'inscrit dans une logique de compatibilité avec les dispositions de gestion du risque définies par les documents supra-communaux et réglementaires, et veille au respect des objectifs de prévention et de protection. Bien que le territoire ne soit pas classé en tant que Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), cette démarche traduit une volonté affirmée d'anticipation et de maîtrise des risques, dans une perspective de développement urbain résilient et durable.

3.1.1.5. Les enjeux paysagers

Les enjeux paysagers ont constitué un critère structurant dans l'identification des sites de projet et dans la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), au regard de la forte sensibilité du territoire aux effets de covisibilité, aux implantations en coteaux, aux perceptions depuis les entrées de villages ainsi qu'aux impacts potentiels sur les silhouettes bâties et le grand paysage. Cette sensibilité particulière a conduit à une attention renforcée portée aux perceptions depuis l'espace public et aux relations visuelles entre les nouveaux projets et leur environnement proche ou lointain.

Les OAP permettent ainsi d'anticiper, d'évaluer et d'encadrer les incidences paysagères potentielles des opérations d'aménagement, en définissant des principes visant à garantir une insertion qualitative et cohérente des projets dans leur contexte. Ces principes se traduisent notamment par des prescriptions relatives à l'accroche urbaine, à la gestion des franges urbaines, aux transitions avec les espaces agricoles et naturels, ainsi qu'à la recherche d'une insertion architecturale et paysagère respectueuse des caractéristiques des tissus bâtis existants et des structures paysagères locales.

Sur le plan opérationnel, des dispositions générales communes à l'ensemble des OAP sectorielles ont été définies afin de limiter les impacts paysagers et de renforcer la qualité des projets. Elles prévoient notamment le maintien ou la création de bandes tampons paysagères lorsqu'elles sont identifiées sur les schémas de principes, sous la forme de lisières végétalisées, exemptes de toute construction, voirie ou stationnement, et assurant une fonction de transition et d'atténuation visuelle. La végétation existante y est préservée autant que possible, et tout abattage nécessaire doit être dûment justifié et compensé par des plantations équivalentes, en privilégiant des essences locales et adaptées au contexte.

Les dispositions générales encouragent également l'intégration d'une végétation interne aux projets (haies, bosquets, noues végétalisées), contribuant à la structuration des espaces, à l'insertion paysagère des constructions et au maintien des continuités écologiques. Les aménagements paysagers doivent privilégier des espaces libres majoritairement non imperméabilisés, sauf contrainte technique avérée, et exclure toute utilisation d'espèces végétales invasives. La composition végétale attendue doit être à la fois dense et diversifiée, sans caractère uniforme, afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le grand paysage et de limiter l'impact visuel des constructions.

Enfin, lorsque des enjeux paysagers spécifiques sont identifiés sur certains sites — notamment en lien avec des situations de forte exposition visuelle, de franges sensibles ou de proximité immédiate avec

des espaces agricoles ou naturels — des prescriptions complémentaires et plus ciblées sont définies au sein des OAP concernées. Ces dispositions particulières viennent renforcer les principes généraux, afin de garantir une réponse adaptée aux caractéristiques propres à chaque site et d’assurer la cohérence globale du projet de territoire.

En complément, des règlements et prescriptions spécifiques dédiés à la qualité architecturale, urbaine et paysagère contribuent à renforcer l’exigence qualitative au-delà des seuls secteurs couverts par des OAP sectorielles.

3.1.2. Le contenu des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles sont structurées en trois grandes parties en sus d'un préambule rappelant le lien des OAP avec le PADD, le contenu et les attendus des OAP au regard notamment du contexte réglementaire détaillé dans le code de l'urbanisme ainsi que le lien que les OAP entretiennent avec le règlement écrit et graphique. Au regard du nombre important d'OAP, il a été fait le choix de structurer le document avec des dispositions générales communes applicables à l'ensemble des OAP.

La seconde partie porte sur les définitions de certaines notions utilisées notamment celles relatives aux formes urbaines et aux logements sociaux.

Enfin, la troisième partie porte sur les dispositions spécifiques à chaque OAP sectorielle. Les OAP sont présentées par commune et non par thématique.

Dans chaque OAP sectorielle, il est rappelé le contexte du site objet de l'OAP ainsi que les objectifs poursuivis par l'OAP. Le schéma de principe est ensuite exposé et les éléments de programmation associés sont détaillés à la suite.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été conçues comme un outil opérationnel au service du projet de territoire porté par le PLUiH. Leur élaboration s'inscrit dans une logique de cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et vise à traduire les orientations stratégiques du document d'urbanisme, en complémentarité avec le règlement écrit et graphique.

Compte tenu du nombre important d'OAP sectorielles et afin de garantir une lecture cohérente et homogène du document, il a été fait le choix de structurer les OAP autour de dispositions générales communes, applicables à l'ensemble des secteurs concernés. Ces dispositions constituent un socle partagé de principes d'aménagement, destiné à assurer une qualité urbaine et paysagère minimale et à encadrer les projets de manière transversale, tout en laissant une marge d'adaptation aux spécificités locales.

Les dispositions générales portent notamment sur :

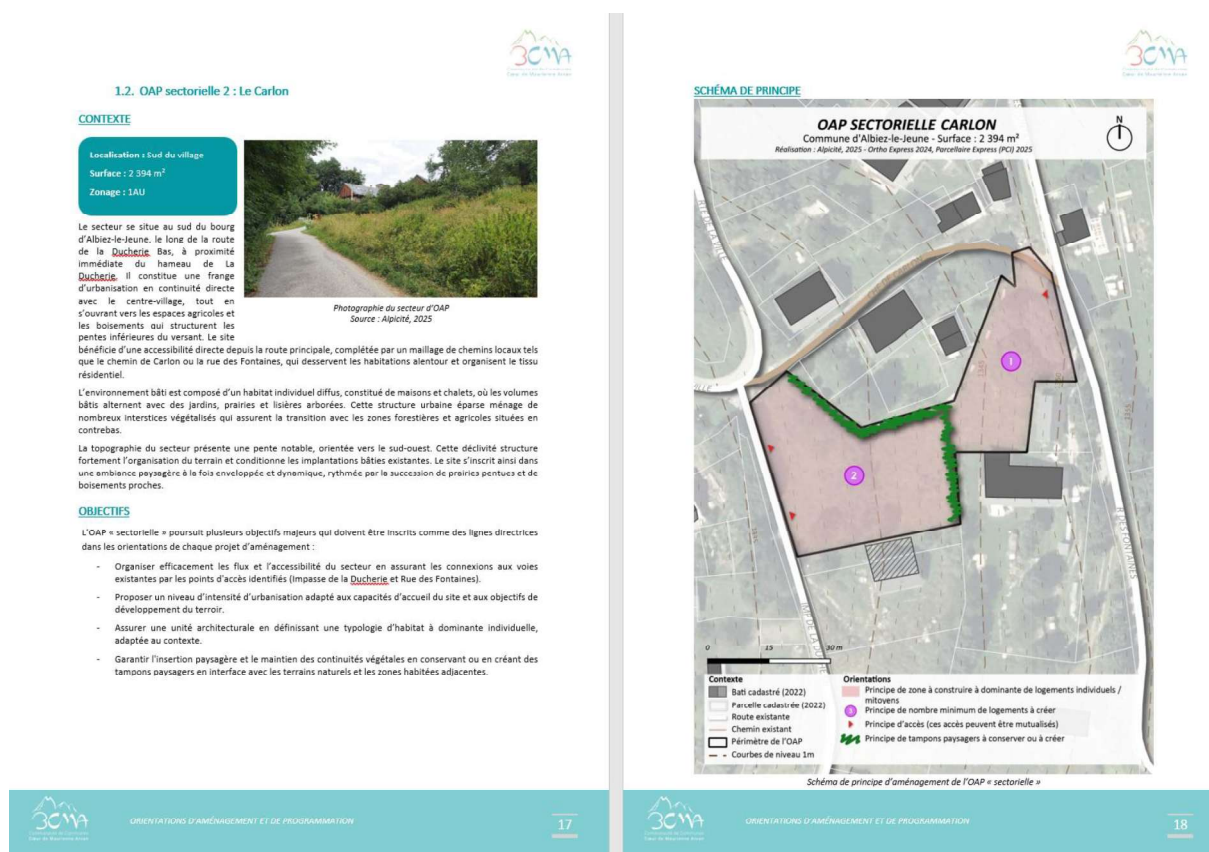
- Les principes de desserte et d'accès, visant à assurer un fonctionnement urbain lisible, sécurisé et favorable aux mobilités actives ;
- Les principes de densité et de mixité, afin de répondre aux besoins en logements, de favoriser la diversité des formes urbaines et sociales, et de lutter contre l'étalement urbain ;
- Les principes d'implantation des formes urbaines et des constructions, intégrant les contraintes topographiques, climatiques et paysagères, ainsi que la recherche d'une insertion harmonieuse dans le tissu existant ;
- Les principes de préconisations paysagères, destinés à limiter les impacts visuels, à organiser les franges urbaines, à préserver les continuités écologiques et à assurer une intégration qualitative des projets dans le grand paysage ;
- Les principes de raccordement aux réseaux, en cohérence avec les capacités existantes ou projetées, et dans une logique de mutualisation des infrastructures ;
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique, susceptibles d'imposer des contraintes ou des prescriptions spécifiques aux projets.

Ces dispositions générales s'appliquent dès lors que la thématique concernée est identifiée dans le schéma de principe de l'OAP. Elles peuvent être complétées ou précisées par des prescriptions spécifiques lorsque les enjeux du site le justifient.

La seconde partie du document est consacrée aux définitions, afin de clarifier certaines notions utilisées de manière récurrente dans les OAP, notamment celles relatives aux formes urbaines et au logement social. Cette partie vise à garantir une compréhension partagée des termes employés et à éviter toute ambiguïté dans l'interprétation des orientations, en distinguant clairement les notions morphologiques (formes urbaines) des dispositifs réglementaires ou financiers (typologies de logement social).

Enfin, la troisième partie regroupe les dispositions spécifiques à chaque OAP sectorielle. Les OAP sont présentées par commune, et non par thématique, afin de faciliter leur appropriation par les acteurs locaux et de replacer chaque projet dans son contexte territorial immédiat. Pour chaque secteur, l'OAP rappelle le contexte du site, les enjeux identifiés et les objectifs poursuivis. Un schéma de principe vient ensuite illustrer les grandes intentions d'aménagement, suivi des éléments de programmation associés (formes urbaines attendues, densités, principes de desserte, phasage éventuel, prescriptions paysagères ou techniques spécifiques).

Cette organisation permet d'articuler des principes communs à l'échelle intercommunale avec des réponses adaptées aux spécificités de chaque site, tout en assurant la lisibilité, la cohérence et l'opérationnalité des OAP au sein du PLUiHD.



Extrait de L'OAP sectorielle Le Carlon à Albiez-le-Jeune

Source : Alpicité

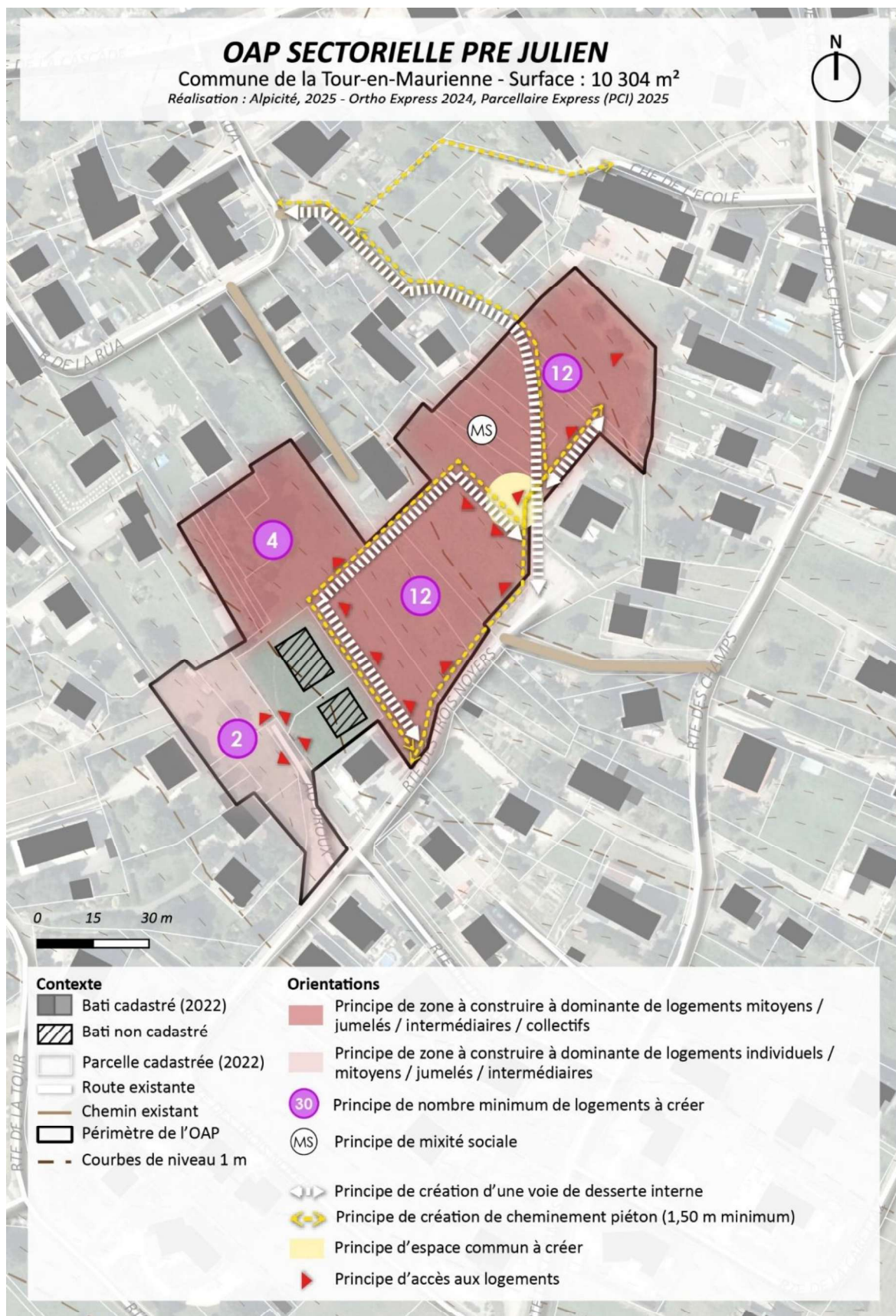
Certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent directement les conclusions d'études d'aménagement approfondies menées sur des sites stratégiques présentant des enjeux majeurs à l'échelle communale ou intercommunale. Il s'agit notamment des OAP relatives aux zones d'activités économiques, ainsi que de celles portant sur des secteurs structurants tels que l'entrée nord de Saint-Jean-de-Maurienne et le secteur des Plantins sur la même commune. Ces OAP

visent à encadrer des projets à forte visibilité et à fort impact territorial, en conciliant attractivité économique, qualité urbaine et insertion paysagère.

Par ailleurs, des OAP à caractère plus complexe ont été élaborées sur des sites appelés à accueillir des opérations d'aménagement de plus grande ampleur, relevant d'une logique de projet de quartier. Ces OAP concernent notamment le secteur du Chef-Lieu à Villargondran, ainsi que les secteurs de Pré Julien, de la rue Saint-Martin, de la route de la Carettaz et des Trois Noyers à La Tour-en-Maurienne. Elles traduisent une volonté de structuration urbaine à moyen et long termes, intégrant des enjeux multiples en matière de densification, de mixité fonctionnelle et sociale, de desserte, d'espaces publics et de qualité du cadre de vie.

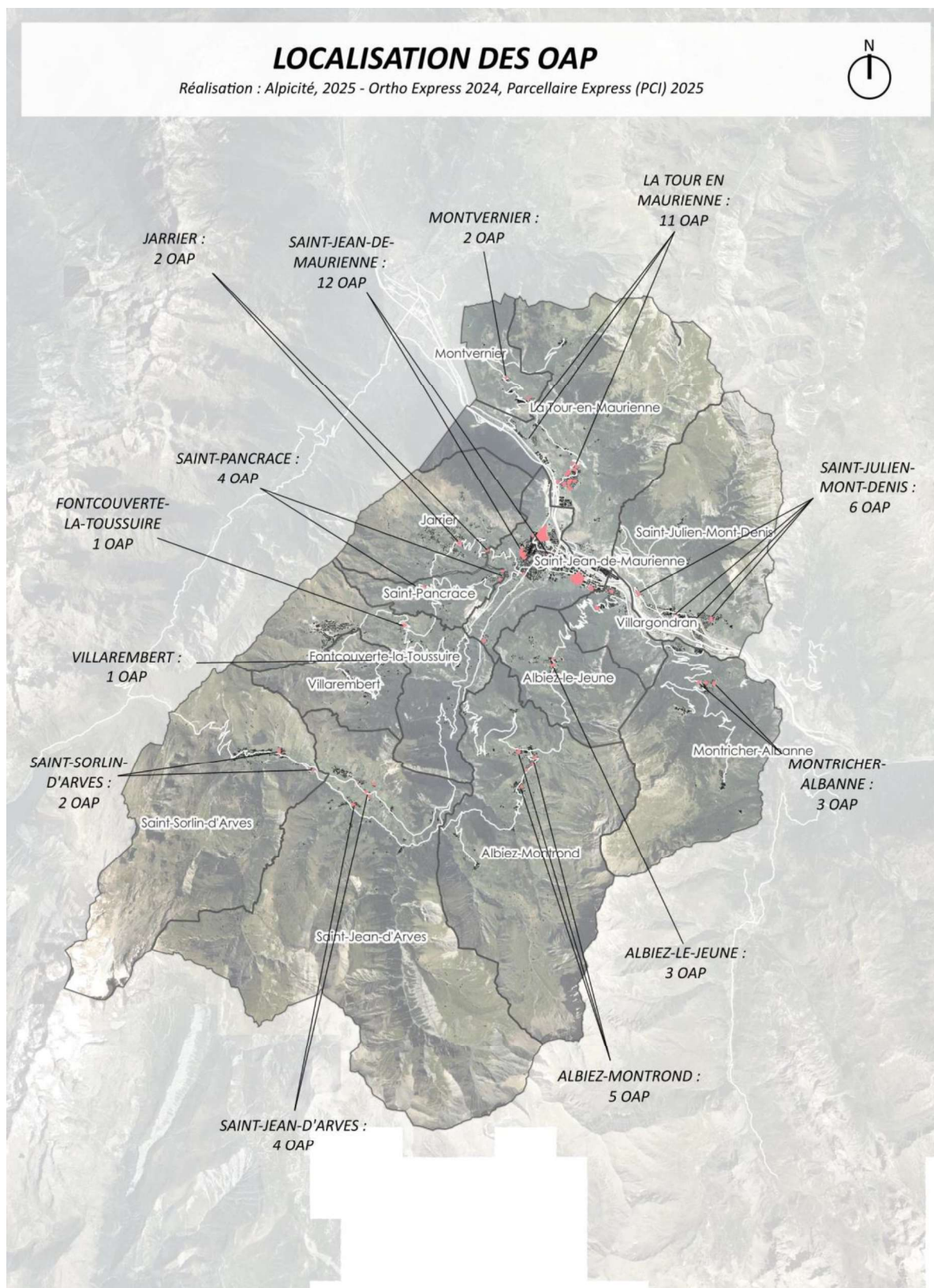
Enfin et dans cette catégorie peut également être classée l'OAP associée à l'UTN du Mollard sur St Sorlin d'Arves. Projet touristique structurant, autorisé en 2018 par le préfet corrdonateur de massif, il incarne la restructuration d'un marqueur urbanistique et paysager liant le village historique à son domaine de montagne, ainsi qu'une relance de l'attractivité de la commune, contribuant à celle du domaine des Sybelles.

Les enjeux spécifiques pris en compte dans ces OAP concernent en particulier des sites de grande superficie, présentant des configurations foncières ou topographiques singulières, des objectifs de densification ou d'hébergements significatifs ou encore des sensibilités paysagères très marquées. La formalisation de ces OAP permet ainsi d'anticiper les conditions de faisabilité des projets, d'en maîtriser les impacts et d'assurer une cohérence d'ensemble entre les différentes composantes de l'aménagement, tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le tissu urbain et paysager existant.



Extrait de L'OAP sectorielle Pré Julien à La Tour en Maurienne

Source : Alpicité



Localisation des sites d'OAP à l'échelle du territoire

Source : Alpicité

3.1.3. Le contenu des OAP thématiques

OAP thématique dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité

L'élaboration d'une OAP thématique dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité se justifie par la richesse écologique du territoire intercommunal, mais également par les pressions anthropiques qui s'exercent sur certains secteurs, notamment en fond de vallée et à proximité des pôles urbains et touristiques.

Le diagnostic écologique met en évidence une structuration territoriale marquée par de forts contrastes entre, d'une part, le fond de vallée de l'Arc, fortement urbanisé et fragmenté par les infrastructures de transport, et, d'autre part, les secteurs d'altitude, plus agricoles pouvant également être le support de sports d'hiver, qui abritent de vastes réservoirs de biodiversité forestiers, ouverts ou alpins. Ces réservoirs, complétés par un réseau dense de zones humides, de tourbières, de cours d'eau et de milieux rivulaires, constituent les composantes majeures de la trame verte et bleue du territoire.

L'identification de pelouses sèches, de prairies de fauche à fort intérêt patrimonial, ainsi que de corridors écologiques parfois dégradés ou fragilisés par l'urbanisation et les infrastructures (autoroute A43, voies ferrées, routes nationales), justifie la mise en place d'orientations spécifiques visant à préserver, restaurer et renforcer ces continuités. La fragmentation écologique observée, notamment lors des traversées de la vallée de l'Arc, nécessite une approche transversale à l'échelle intercommunale, que seule une OAP thématique permet de garantir.

Par ailleurs, la prise en compte de la trame noire répond à des enjeux émergents, mais désormais reconnus de préservation de la biodiversité nocturne. La pollution lumineuse, particulièrement marquée en fond de vallée et autour de certains pôles urbains et touristiques, altère la fonctionnalité des corridors écologiques et justifie l'intégration de prescriptions et de recommandations spécifiques en matière d'éclairage.

L'OAP thématique a ainsi pour objectif de traduire de manière opérationnelle les orientations du PADD relatives à la préservation des milieux naturels, à la continuité écologique et à la biodiversité, en complémentarité avec les prescriptions du règlement écrit et graphique (zonage, protections, prescriptions environnementales). Elle fixe un cadre commun applicable à l'ensemble des projets, publics comme privés, afin de garantir que les constructions, aménagements et travaux n'entraînent pas de dégradation des fonctions écologiques des milieux identifiés.

Les objectifs définis dans l'OAP – protection des milieux aquatiques, préservation des réservoirs de biodiversité, maintien et restauration des corridors écologiques, amélioration de la trame noire – constituent des lignes directrices qui structurent l'ensemble des éléments de programmation. Ceux-ci déclinent des principes concrets de préservation, de gestion et, le cas échéant, de restauration des milieux naturels, tout en tenant compte des usages agricoles, touristiques et urbains du territoire.

Enfin, l'intégration de recommandations générales en faveur de la biodiversité, applicables à l'ensemble du territoire intercommunal, permet de sensibiliser et d'accompagner les porteurs de projets vers des pratiques plus respectueuses des milieux naturels. Ces recommandations renforcent la portée pédagogique de l'OAP et contribuent à une meilleure appropriation des enjeux écologiques par l'ensemble des acteurs du territoire.

3.2. AXE 1: Une armature environnementale garante d'une qualité de vie

3.2.1. Asseoir l'eau et les espaces naturels comme composantes essentielles de l'armature territoriale (orientation 1.1)

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement durable du territoire issu du Grenelle de l'environnement. Elle a pour objectifs :

- ▶ De freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures de transport et les activités humaines, ce qui conduit à une érosion de la biodiversité ;
- ▶ D'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir les possibilités de connexion entre eux. Il s'agit de (re)constituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, et donc d'assurer leur survie.

L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » a pour vocation de renforcer la place de la nature et des continuités aquatiques au sein du territoire intercommunal. Elle est ainsi porteuse d'un projet qui favorise le développement de milieux de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Cette OAP thématique présente un certain nombre de prescriptions et de recommandations, mais elle est aussi à employer dans une démarche pédagogique, recensant les bonnes pratiques et les bons réflexes à avoir lors de la réalisation d'un projet notamment en ce qui concerne la trame noire relative à l'éclairage.

L'élaboration de cette OAP thématique constitue une traduction opérationnelle directe de l'orientation n°1 du PADD, qui vise à « Asseoir l'eau et les espaces naturels comme composantes essentielles de l'armature territoriale ».

Le PADD affirme en effet la nécessité :

Une trame verte et bleue à préserver et renforcer à travers les objectifs suivants :

- ▶ Identifier une trame verte et bleue qui intègre les espaces agricoles, naturels, forestiers, aquatiques ou humides à préserver ;
- ▶ Assurer une connexion ville/nature, y compris en secteur économique ;
- ▶ Identifier les enjeux de la végétalisation et de la perméabilité en zone urbaine.

Dans ce cadre, l'OAP thématique constitue un outil complémentaire au règlement écrit et graphique, permettant de fixer des principes d'aménagement transversaux, applicables à l'ensemble du territoire intercommunal, afin d'assurer la cohérence écologique des projets d'aménagement et de construction.

Les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire intercommunal constituent les piliers de la trame verte. Ils regroupent des milieux boisés, ouverts ou semi-ouverts à forte valeur écologique et patrimoniale, dont le bon état de conservation conditionne le maintien des populations d'espèces et le fonctionnement global des continuités écologiques.

Conformément aux objectifs du PADD visant à préserver les espaces naturels structurants, l'OAP affirme un objectif prioritaire de maintien des habitats naturels dans un état de conservation

favorable, en veillant à ce que les activités humaines n'altèrent pas les fonctionnalités écologiques essentielles.

Les prescriptions relatives à la conduite des travaux en dehors des périodes biologiquement sensibles, à la limitation des impacts directs et indirects des aménagements, ainsi qu'à la mise en place d'une veille sur les effets de la fréquentation touristique, traduisent la volonté d'articuler préservation écologique et usages du territoire, dans une logique de gestion durable.

Cas particulier des réservoirs boisés

Les orientations spécifiques visant à préserver les îlots boisés matures, les arbres sénescents et les arbres à cavités répondent à des enjeux forts de biodiversité forestière. Ces éléments jouent un rôle essentiel pour de nombreuses espèces (chiroptères, oiseaux cavernicoles, insectes saproxyliques) et participent à la résilience des écosystèmes face au changement climatique.

L'interdiction des coupes rases et la promotion de peuplements forestiers diversifiés, composés d'essences locales et mixtes, s'inscrivent pleinement dans l'objectif du PADD de renforcement de l'armature naturelle du territoire et de gestion durable des ressources naturelles.

Cas particulier des pelouses sèches et prairies de fauche

Les pelouses sèches et prairies de fauche constituent des milieux ouverts à forte valeur patrimoniale, étroitement liés aux pratiques agricoles et pastorales. Leur maintien est conditionné par la poursuite de pratiques extensives adaptées.

L'OAP vise ainsi à encourager le fauchage raisonné, le pâturage extensif et l'installation d'exploitations agricoles compatibles avec la préservation de ces milieux, en cohérence avec les objectifs du PADD intégrant les espaces agricoles dans la trame verte et bleue. La protection de ces milieux vis-à-vis des aménagements et la sensibilisation des acteurs agricoles contribuent à prévenir leur banalisation ou leur fermeture progressive.

Préservation et restauration des corridors écologiques

Le maintien et la restauration des corridors écologiques constituent un enjeu dans un territoire marqué par une urbanisation en fond de vallée et par la présence d'infrastructures de transport structurantes.

L'OAP répond à l'objectif du PADD d'assurer une connexion ville/nature, en identifiant les corridors fonctionnels et dégradés, notamment dans les secteurs soumis à une forte pression anthropique. Elle fixe des principes visant à éviter toute fragmentation supplémentaire et à préserver les éléments paysagers et écologiques existants (boisements, haies, arbres isolés, prairies).

Les mesures de restauration et de confortement proposées (reconstitution de haies diversifiées, préservation des clapiers, désimperméabilisation des sols) participent à la reconstitution de continuités écologiques efficaces, tout en contribuant à l'amélioration de la gestion de l'eau, à la lutte contre l'érosion et à la qualité paysagère des espaces urbanisés et agricoles.

Préservation des cours d'eau et des milieux rivulaires

La trame bleue constitue un élément central de l'armature territoriale définie par le PADD. Les cours d'eau, leurs ripisylves et les milieux aquatiques associés assurent des fonctions écologiques, hydrauliques et paysagères majeures.

L'OAP vise à garantir la continuité écologique des cours d'eau. Les prescriptions relatives à l'évitement des obstacles à l'écoulement, à la transparence écologique des ouvrages existants, à la protection des ripisylves et à la limitation de l'imperméabilisation des sols en bord de cours d'eau traduisent les objectifs du PADD en matière de préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau.

La prise en compte des périodes sensibles pour la faune, la protection des arbres à cavités et l'encadrement strict des interventions en ripisylve permettent d'assurer une gestion écologique cohérente avec les enjeux de biodiversité et de prévention des risques. Les principes énoncés dans l'OAP permettent de conforter les prescriptions définies dans le cadre des règlements écrit et graphique.

Préservation des zones humides

Les zones humides jouent un rôle essentiel dans la régulation hydrologique, l'épuration naturelle de l'eau et le maintien de la biodiversité. Leur préservation est un objectif d'intérêt général, pleinement intégré dans les orientations du PADD relatives à la ressource en eau.

L'OAP rappelle le cadre réglementaire applicable et fixe des principes visant à éviter les altérations directes ou indirectes de leur fonctionnement, notamment en matière d'alimentation en eau. Cette approche permet d'articuler les projets d'aménagement avec les capacités naturelles du territoire, en cohérence avec l'objectif du PADD d'un développement maîtrisé et adapté à la ressource disponible.

Justification des orientations relatives à la trame noire

La prise en compte de la trame noire constitue un prolongement de la trame verte et bleue, en réponse aux enjeux de pollution lumineuse.

L'OAP traduit les objectifs du PADD relatifs à la préservation des continuités écologiques et à la qualité des milieux, en intégrant la dimension nocturne des habitats. Les prescriptions relatives à la conception des éclairages, à la limitation de leur intensité, à l'usage de températures de couleur adaptées et à la réduction de l'éclairage non fonctionnel visent à restaurer la fonctionnalité écologique des corridors nocturnes.

Cette approche contribue également à la sobriété énergétique et à l'amélioration du cadre de vie, en cohérence avec une vision durable de l'aménagement du territoire.

Justification des recommandations générales en faveur de la biodiversité

Les recommandations générales proposées dans l'OAP ont vocation à accompagner l'ensemble des projets publics et privés vers des pratiques plus respectueuses des milieux naturels, sans créer de contraintes excessives.

Elles répondent aux objectifs du PADD en matière de végétalisation, de perméabilité des sols et de préservation de la biodiversité ordinaire. Les prescriptions relatives aux clôtures perméables à la faune, à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes et à la prise en compte des cycles biologiques lors des travaux permettent d'agir de manière pragmatique et progressive à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan.

Ces recommandations renforcent la dimension pédagogique de l'OAP et favorisent l'appropriation des enjeux écologiques par l'ensemble des acteurs du territoire.

Certaines OAP sectorielles participent également à la mise en œuvre de la première orientation de l'axe 1 du PADD, visant à faire de l'eau et des espaces naturels des composantes essentielles de l'armature territoriale, en traduisant concrètement les objectifs de préservation et de renforcement de la trame verte à l'échelle opérationnelle.

À ce titre, plusieurs OAP sectorielles intègrent des dispositions spécifiques relatives au maintien ou à la création de tampons paysagers, à la préservation des alignements d'arbres existants et à la constitution d'espaces verts structurants au sein ou en périphérie des secteurs d'aménagement. Ces dispositifs jouent un rôle fondamental dans le maintien de continuités écologiques fonctionnelles, notamment en interface entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels bien qu'ils soient initialement mobilisés dans le cadre d'une approche paysagère.

Les prescriptions relatives aux tampons paysagers, telles que définies dans les dispositions générales des OAP sectorielles, précisent que ces bandes végétalisées doivent être maintenues ou créées uniquement lorsqu'elles sont identifiées sur les schémas de principes, afin de garantir une approche proportionnée, territorialisée et adaptée au contexte de chaque site. Ces tampons sont dédiés à la végétation et ne peuvent accueillir ni constructions, ni stationnements, ni voiries. Cette inconstructibilité vise à préserver leur fonction paysagère et écologique, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

Toute intervention ponctuelle nécessaire au fonctionnement du projet (notamment pour des raisons d'accès) est encadrée afin de préserver la continuité et la fonction originelle du tampon paysager. En cas d'abattage justifié de sujets, le principe de remplacement à l'identique ou par une essence équivalente est imposé, garantissant ainsi la pérennité des structures végétales.

Ainsi, les tampons paysagers conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes constituent de véritables espaces de transition paysagère et écologique, contribuant à la qualité du cadre de vie, à la continuité des structures végétales et à la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de trame verte et bleue portés par le PADD à l'échelle intercommunale.

Ainsi, les OAP prévoient la création d'un espace vert partagé au sein du périmètre de l'opération, conçu comme un lieu de respiration au cœur du projet, participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants et usagers. Cet espace contribue à la connexion entre les espaces urbanisés et les milieux naturels ou agricoles environnants, tout en jouant un rôle écologique en faveur de la biodiversité ordinaire.

Par ailleurs, les alignements d'arbres existants identifiés sur les secteurs d'OAP sont conservés, car ils constituent des supports de biodiversité.

Enfin, une OAP concernée partiellement par une zone humide l'identifie et la protège dans le cadre de l'OAP sectorielle, il s'agit de l'OAP Pierre Vignet Nord à Albiez-Montrond.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui contribuent directement à la mise en œuvre et à l'atteinte de cet objectif du PADD sont les suivantes :

Albiez-le-Jeune OAP n°2 Carlon, OAP n°3 Entrée Sud	Saint-Jean-de-Maurienne, OAP n°2 Rue de la Libération OAP n°3 Le Temple OAP n°4 Rue des Arves OAP n°6 Quai de l'Arvan OAP n°7 Rue Gabriel Cordier OAP n°9 Plantins OAP n°11 Plan Pinet ouest
Albiez-Montrond : OAP n°1 Rue du Milieu,	Saint-Julien-Montdenis OAP n°1 Villard Clément ouest

OAP n°2 La char, OAP n°3 Pierre Vignet Nord, OAP n°4 Pierre Vignet Sud	OAP n°2 Villard Clément est OAP n°3 Saint-Julien OAP n°4 La Ruaz OAP n°5 Pierre Lisard OAP n°6 Claret
Fontcouverte-La Toussuire : OAP n°1 La Rochette	Saint-Pancrace OAP n°2 Les Bottières est OAP n°3 Le Chosalet OAP n°4 Bonrieu
Jarrier : OAP n°1 La Curriaz	Saint-Sorlin d'Arves OAP n°1 OAP Chemin de l'Église
La Tour en Maurienne : OAP n°1 Champ Martinier OAP n°2 Croix de Saint Grat OAP n°3 Rue Saint-Martin OAP n°4 Cimetière OAP n°5 Les Moulins OAP n°6 Rue de la Cascade OAP n°7 Route de Carcavel OAP n°9 Route de la Carettaz •OAP n°10 Les Trois Noyers	Villarembert-Le Corbier OAP n°1 Aux Cours
Montvernier OAP n°1 Montbrunal	Villargondran. OAP n°1 L'amoudon OAP n°2 Chef-lieu
Saint-Jean d'Arves, OAP n°2 La Tour OAP n°3 l'Église OAP n°4 Les Ecours	



4.4. Recommandation générale en faveur de la biodiversité

De manière générale et sur l'ensemble de la communauté de communes, différents principes sont recommandés pour agir en faveur de la biodiversité :

- En cas d'installation ou de remplacement de clôtures, les clôtures végétalisées et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées. Ainsi, ces clôtures laisseront des passages d'au moins 10 cm par 10 cm, pour les mammifères de la taille d'un Hérisson, jusqu'à des ouvertures de 30 cm de côtés, pour des animaux de plus grandes tailles tels que Renard et Blaireau (<https://ebiodiv.org/>).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. Des actions de prévention sont conseillées à savoir :
 - ✓ Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants),
 - ✓ Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre,
 - ✓ Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié,
 - ✓ La sensibilisation de tous les publics, dont les employés communaux, à la problématique des EVE et à la reconnaissance des principales espèces susceptibles d'être rencontrées sur le territoire intercommunal.
 - ✓ Une veille réalisée sur l'intercommunalité pour détecter de nouveaux secteurs voyant l'apparition d'EVE,
 - ✓ La réalisation d'actions concrètes d'éradication notamment pour l'Ailanthé glanduleux, l'Armoise de Chine, le Buddleia de David, le Bunias d'Orient et la Balsamine de l'Himalaya.

Pour tous les projets d'aménagement public ou privé sur l'ensemble du territoire de la 3CMA, des mesures simples pour réduire les effets sur les milieux naturels, la faune et la flore peuvent être suivies et mise en place par les porteurs de projets. Ainsi nous préconisons :

- ✓ De réaliser les travaux de débroussaillage et enlèvement des déchets verts, coupe d'arbres, démolition de bâtis, démarrage de travaux de terrassement/ construction, en dehors des périodes de reproduction et d'hivernage de la faune. Une fois les travaux démarrés pendant la période propice, ils peuvent continuer sur le reste de l'année. En cas d'interruption de travaux par les conditions climatiques hivernales, ceux-ci doivent être redémarrés le plus tôt possible dès la fonte des neiges afin d'éviter l'installation de la faune à proximité du chantier en période de reproduction.



	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	...
Débroussaillage						
Enlèvement des déchets verts						
Coupe d'arbre						
Démolition de bâti						
Démarrage travaux de terrassement / construction						
Poursuite travaux de terrassement / construction						

Légende : Périodes où les travaux sont autorisés

- ✓ De préserver les arbres âgés ou de taille importante présentant des fissures ou cavités pouvant servir de gîte à la faune.
- ✓ En cas de coupe d'arbre nécessaire, laisser l'arbre sur place au moins 48 à 72h afin de laisser la faune (oiseaux ou chiroptères cavernicoles) la possibilité de s'échapper avant de débiter et d'évacuer les morceaux.
- ✓ L'imperméabiliser les sols au minimum voire de réfléchir à l'utilisation de matériaux perméables.
- ✓ Rechercher la désimperméabilisation et de revegetalisation là où c'est possible comme dans les cours d'école, les parkings, les bords de routes, etc.
- ✓ De remanier les sols le moins possible et de maintenir si possible, les espèces végétales naturellement présentes sur les parcelles (sauf en cas d'espèces envahissantes) en évitant le traitement des espaces verts par l'ensemencement de gazon par exemple.
- ✓ De réduire les engins de chantier au strict minimum.
- ✓ L'intégration d'espaces favorables à la biodiversité dans les nouveaux projets doit être soutenue : coupures végétales diversifiées, nichoirs à chauves-souris, nichoirs à oiseaux ...

Une veille est à réaliser sur l'intercommunalité pour détecter l'apparition de décharges vertes sauvages, allant de pair avec la sensibilisation des populations aux bonnes pratiques.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

20

Extrait de l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité »

Source : Alpicité

3.2.2. Préserver et mettre en valeur la qualité, la spécificité et la diversité des paysages, supports d'identité du territoire (orientation 1.2)

Les paysages constituent une composante majeure de l'identité du territoire de la 3CMA, façonnée par un relief marqué, une organisation des vallées lisible et une imbrication étroite entre espaces bâtis, agricoles et naturels. À ce titre, la préservation et la mise en valeur des structures paysagères participent pleinement à la qualité du cadre de vie, à l'attractivité du territoire et à la reconnaissance de ses singularités.

Plusieurs OAP sectorielles intègrent les enjeux paysagers et visent à maintenir et conforter les composantes paysagères qui structurent et rendent lisible le territoire. Elle poursuit plusieurs objectifs du PADD :

Maintenir et conforter les composantes paysagères qui participent à la lisibilité et l'identité des paysages :

- ▶ Prendre en compte les structures paysagères liées au relief (sommet, col, lignes de crête, ruptures de pente et affleurements rocheux) dans les projets d'aménagement ;
- ▶ Affirmer les continuités éco-paysagères (en lien avec la trame verte et bleue) du territoire, des espaces agricoles et naturels jusque dans les cœurs bâtis ;
- ▶ Maintenir la lisibilité des structures urbaines dans le paysage.

Mettre en valeur les sites et paysages remarquables notamment par le maintien de la qualité des vues :

- ▶ Valoriser les sites et paysages remarquables notamment par la poursuite d'aménagement qualitatif (bords de lacs ou de zones humides, belvédères) ;
- ▶ Affirmer les continuités éco-paysagères (en lien avec la trame verte et bleue) du territoire, des espaces agricoles et naturels jusque dans les cœurs bâtis ;
- ▶ Maintenir la lisibilité des structures urbaines dans le paysage ;
- ▶ Préserver l'ouverture des paysages et la qualité des vues ;
- ▶ Intégrer les vues paysagères dans la programmation de chaque site de projet.

Les prescriptions paysagères inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles répondent directement aux objectifs du PADD, qui affirme le rôle structurant des paysages dans l'identité du territoire de la 3CMA. Le territoire présente une sensibilité particulière aux effets d'urbanisation. À ce titre, les OAP ont pour ambition d'encadrer les projets afin d'en maîtriser les impacts visuels et paysagers, tout en garantissant une insertion qualitative et durable des nouvelles opérations.

La mise en place ou le maintien de **tampons paysagers** en limite des secteurs d'OAP, lorsqu'ils sont identifiés sur les schémas de principes, constitue une traduction opérationnelle des objectifs du PADD visant à maintenir et conforter les composantes paysagères qui participent à la lisibilité et à l'identité des paysages.

Ces dispositifs ont pour vocation :

- ▶ D'assurer une transition progressive et qualitative entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels environnants ;
- ▶ De préserver la lisibilité des franges urbaines et d'éviter les ruptures dans le paysage ;

- De contribuer aux continuités éco-paysagères, en lien avec la trame verte et bleue, depuis les espaces ouverts jusqu'aux cœurs bâtis.

Les prescriptions associées (largeur minimale de 1,50 m, interdiction des constructions, parkings et voiries, végétalisation obligatoire, remplacement des arbres abattus par des essences équivalentes, recours à des essences locales et variées, interdiction des espèces invasives) visent à garantir la continuité paysagère de ces bandes tampons. La possibilité de ne pas imposer de tampon supplémentaire en présence de lisières boisées existantes permet par ailleurs de conserver les caractéristiques paysagères présentes.

La recommandation d'une végétation interne au projet (haies, bosquets, noues végétalisées) et le maintien d'espaces libres majoritairement non imperméabilisés participent également à cette logique, en renforçant les continuités écologiques, la perméabilité des sols et la qualité paysagère globale des opérations. La recherche d'une composition végétale dense, mais non uniforme contribue à une meilleure insertion dans le grand paysage et à l'atténuation de l'impact visuel des constructions.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui contribuent directement à la mise en œuvre et à l'atteinte de cet objectif du PADD sont les suivantes :

Albiez-le-Jeune OAP n°2 Carlon, OAP n°3 Entrée Sud	Saint-Jean-de-Maurienne, OAP n°2 Rue de la Libération OAP n°3 Le Temple OAP n°4 Rue des Arves OAP n°6 Quai de l'Arvan OAP n°7 Rue Gabriel Cordier OAP n°9 Plantins OAP n°11 Plan Pinet ouest
Albiez-Montrond : OAP n°1 Rue du Milieu, OAP n°2 La char, OAP n°4 Pierre Vignet Sud	Saint-Julien-Montdenis OAP n°1 Villard Clément ouest OAP n°2 Villard Clément est OAP n°3 Saint-Julien OAP n°4 La Ruaz OAP n°5 Pierre Lisard OAP n°6 Claret
Fontcouverte-La Toussuire : OAP n°1 La Rochette	Saint-Pancrace OAP n°2 Les Bottières est OAP n°3 Le Chosalet OAP n°4 Bonrieu
Jarrier : OAP n°1 La Curriaz	Saint-Sorlin d'Arves OAP n°1 OAP Chemin de l'Eglise
La Tour en Maurienne : OAP n°1 Champ Martinier OAP n°2 Croix de Saint Grat OAP n°3 Rue Saint-Martin OAP n°4 Cimetière OAP n°5 Les Moulins OAP n°6 Rue de la Cascade OAP n°7 Route de Carcavel OAP n°9 Route de la Carettaz OAP n°10 Les Trois Noyers	Villarembert-Le Corbier OAP n°1 Aux Cours

Montvernier OAP n°1 Montbrunal	Villargondran. OAP n°1 L'amoudon OAP n°2 Chef-lieu
Saint-Jean d'Arves, OAP n°2 La Tour OAP n°4 Les Ecours	

Par ailleurs, l'orientation des faîtages des constructions parallèlement aux courbes de niveau répond à l'objectif du PADD de prise en compte des structures paysagères liées à la topographie. Elle participe ainsi au maintien de la lisibilité des structures urbaines dans le paysage et à une meilleure intégration des projets dans leur environnement dans le cadre de l'OAP n°3 de l'Église à Saint-Jean-d'Arves.

La préservation des perspectives visuelles identifiées notamment dans les OAP des communes d'Albiez-le-Jeune (OAP n°3 Entrée Sud) et de Jarrier (OAP n°1 Curriaz), vise à conserver les percées visuelles depuis la rue de l'Alouette vers la silhouette villageoise et l'église, ainsi que vers la vallée de l'Arvan, s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD de mise en valeur des sites et paysages remarquables et de maintien de la qualité des vues.

Ces prescriptions visent à :

- ▶ Préserver l'ouverture des paysages et les perceptions emblématiques du territoire ;
- ▶ Maintenir la visibilité des éléments patrimoniaux et des silhouettes villageoises, qui constituent des repères forts dans le paysage ;
- ▶ Intégrer les vues paysagères dans la programmation et la conception des projets d'aménagement.

L'absence de modalités techniques trop prescriptives pour certains cônes de vue permet de conserver une souplesse d'adaptation des projets, tout en affirmant clairement l'objectif de préservation des perceptions paysagères majeures.

Le principe de **recul par rapport aux constructions existantes** (OAP des Cours à Villarembert le Corbier) ou les principes d'alignements des constructions (OAP n°6 Quai de l'Arvan à Saint-de-Maurienne) participent au maintien de la lisibilité des structures urbaines et à la qualité des transitions entre tissus bâtis. Ils permettent :

- ▶ D'assurer une transition progressivement entre les tissus urbains existants et futurs ;
- ▶ De préserver des respirations visuelles et paysagères ;
- ▶ De garantir une cohérence d'implantation des constructions, compatible avec le caractère environnant.

Ce principe contribue ainsi à une organisation urbaine lisible et à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage bâti existant.



Extrait des OAP sectorielles n°3 Entrée Sud à Albiez-le-Jeune et L'Église à Saint-Jean d'Arves concourant à la préservation des éléments de paysage structurants

Source : Alpicité

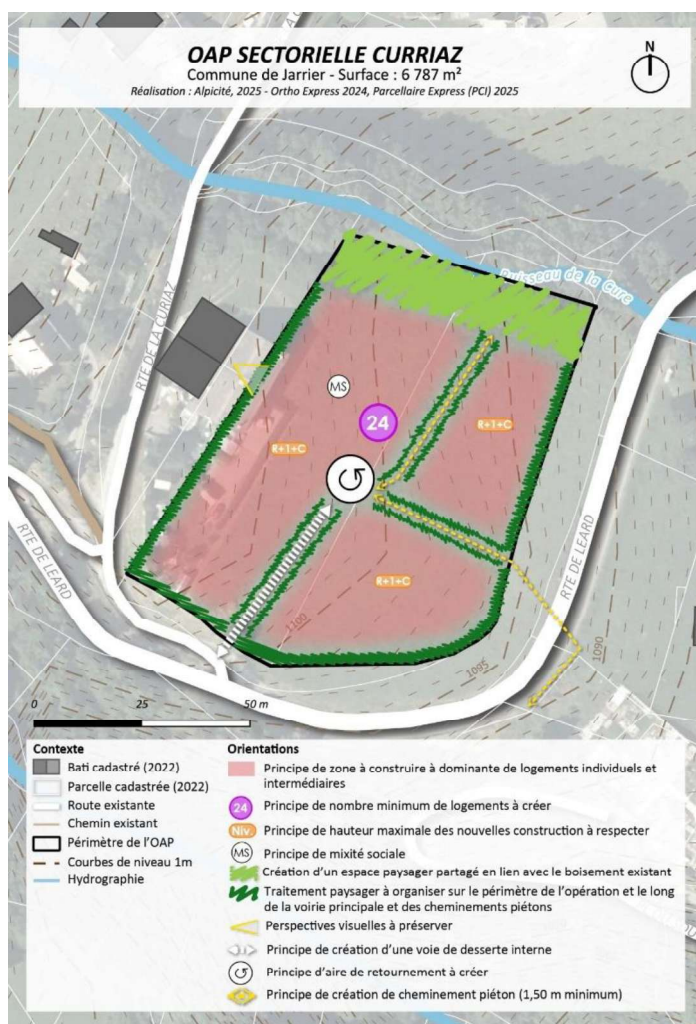
3.2.3. Composer la trame paysagère des espaces bâtis, bénéfique aux habitants et à la biodiversité (orientation 1.3)

Territoire caractérisé par une forte sensibilité paysagère, une morphologie urbaine héritée des structures villageoises, agropastorales et une proximité étroite entre espaces bâtis, agricoles et naturels, les OAP ont pour vocation d'encadrer les formes urbaines afin de garantir une insertion qualitative et durable des nouveaux secteurs d'aménagement.

La majorité des OAP sectorielles permettent de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver les interfaces paysagères (franges urbaines) entre urbanisation et espace agricole ou naturel

La majorité des OAP sectorielles intègrent des principes d'aménagement visant à soigner les interfaces entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Ces dispositions permettent de préserver la qualité paysagère des franges urbaines, d'éviter des ruptures dans le paysage et de maintenir des transitions progressives entre les différentes entités du territoire. Elles participent également à la préservation des coupures vertes entre les villes, villages et hameaux, contribuant ainsi au maintien de la lisibilité du territoire et à la limitation de l'étalement urbain.

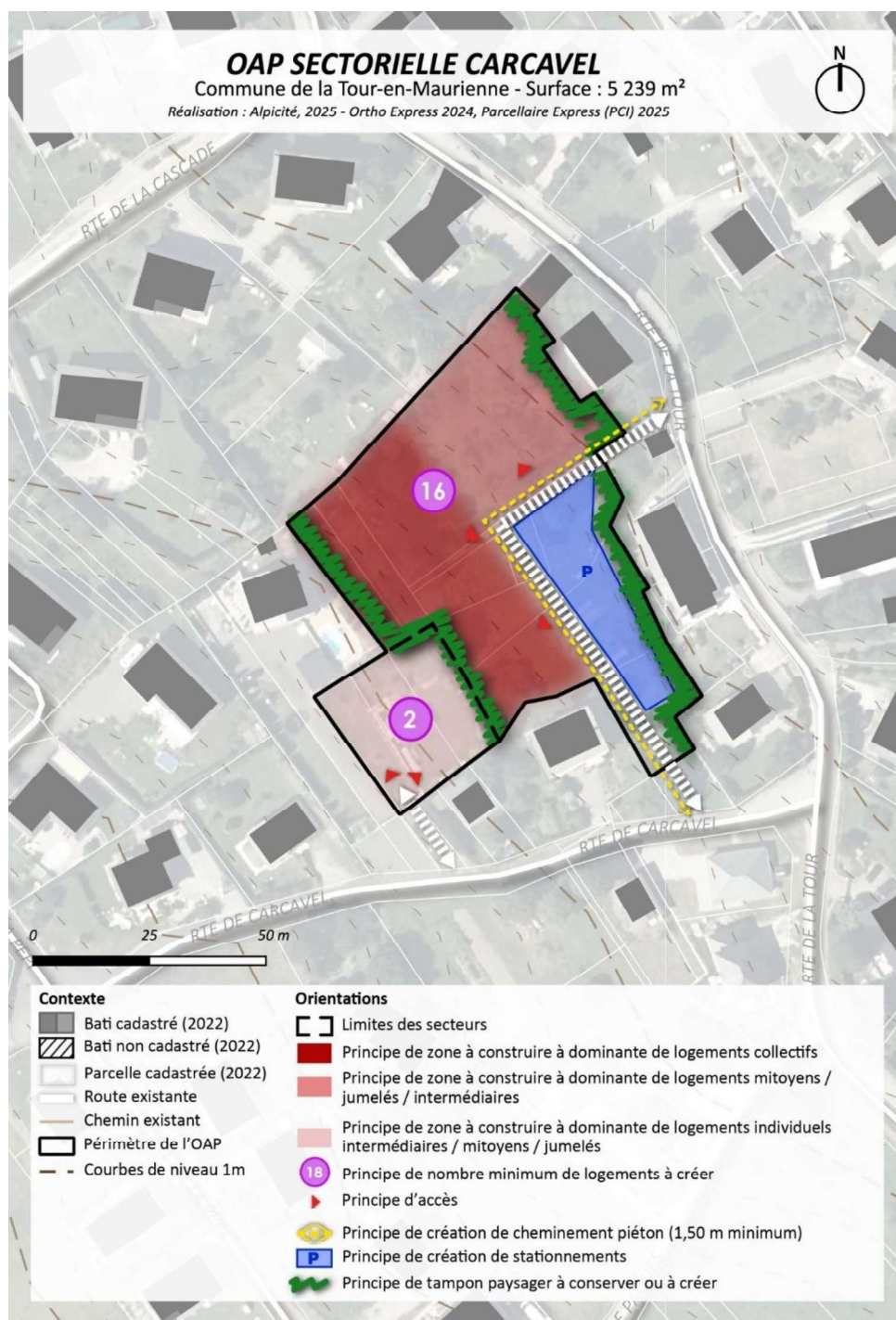


Extrait des OAP sectorielles n°1 Curriaz à Jarrier prévoyant une transition progressive avec l'espace naturel

Source : Alpicité

- Veiller au respect des formes urbaines caractéristiques (silhouettes et trames villageoises) et préserver les coupures vertes entre les villes et villages

Les OAP veillent au respect des formes urbaines caractéristiques du territoire, notamment les silhouettes bâties et les trames villageoises. À ce titre, elles définissent des principes d'implantation et de volumétrie des constructions permettant d'assurer une continuité et une cohérence avec le tissu existant. L'adaptation des hauteurs, des formes et des volumes contribue à maintenir une harmonie visuelle avec le bâti environnant et à préserver l'identité des villages et hameaux, tout en accompagnant les évolutions nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants ou activités et au besoin d'économie et d'optimisation du foncier.



Extrait des OAP sectorielles n°7 Carcavel à La Tour en Maurienne définissant des principes de formes urbaines et tampon paysager

Source : Alpicité

- Garantir une intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions

Les dispositions générales des OAP sectorielles encadrent l'implantation et la conception des constructions afin de garantir leur intégration paysagère. Les projets doivent ainsi tenir compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, des vues et des vis-à-vis. La recherche de formes bâties compactes et de conceptions bioclimatiques favorisant les apports

solaires passifs participe à une meilleure performance environnementale des projets tout en limitant leur impact visuel dans le paysage.

La prise en compte des volumes, des hauteurs et des lignes d'implantation permet d'assurer une transition cohérente avec le tissu urbain et paysager environnant, contribuant ainsi à la qualité globale du cadre de vie.

- Qualifier et valoriser les entrées de villes, villages et hameaux en particulier depuis Chambéry et Modane ou le Col de la Croix de fer

Plusieurs OAP sectorielles portent une attention particulière à la qualification et à la valorisation des entrées de villes, villages et hameaux, particulièrement le long des axes structurants ; il s'agit notamment des OAP n°1 Col de la Confrerie et OAP n°3 entrée Sud à Albiez-le-Jeune, des OAP n°1 Champ Martinier, OAP n°10 les Trois noyers à La Tour en Maurienne, OAP n°4 Pierre Vignet Sud à Albiez-Montrond, OAP n°4 Karellis à Montricher-Albanne, OAP n°2 Ruisseau de la Buffe à Saint-Sorlin-d'Arves, OAP n°2 Chef-lieu à Villargondran et de l'OAP n°1 Entrée Nord à Saint-Jean-de-Maurienne. Ces secteurs, particulièrement visibles et structurants dans la perception du territoire, font l'objet de prescriptions spécifiques visant à améliorer leur lisibilité, leur qualité paysagère et leur cohérence urbaine, afin qu'ils constituent de véritables seuils d'entrée valorisants plutôt que des espaces de transition banalisés.

- Intégrer la dimension nature dans le paysage urbain en favorisant le développement d'espaces de nature, principalement en milieu urbain dense

Les OAP encouragent l'intégration de la nature au sein des projets d'aménagement, en particulier dans les secteurs urbains denses. Le développement d'espaces de nature, la préservation ou la création de trames végétales et la limitation de l'imperméabilisation des sols participent à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement des continuités écologiques et à une meilleure adaptation du territoire aux enjeux climatiques.

- Favoriser l'amélioration de la qualité paysagère des zones d'activités économiques

Certaines OAP ciblent plus spécifiquement les zones d'activités économiques et les secteurs présentant des paysages dégradés. Elles visent à améliorer leur qualité paysagère et environnementale par un meilleur traitement des espaces extérieurs, des franges et des accès, ainsi que par une organisation urbaine plus lisible et plus qualitative. Ces orientations contribuent à renforcer l'attractivité économique du territoire tout en améliorant son image et son intégration paysagère. Les OAP permettant de répondre à cet objectif sont localisées à Saint-Jean-de-Maurienne et sont les suivantes :

- OAP n°1 Entrée Nord,
- OAP n°8 rue du Parc de la Vanoise,
- OAP n°9 Plantins,
- OAP n°11 Plan Pinet ouest.

3.2.4. Promouvoir un urbanisme sobre et durable (orientation 1.4)

- ▶ Mettre en place un urbanisme de projet permettant de respecter les objectifs maximum de consommation foncière à 10 ans inscrits au SCoT

Les OAP consacrées au développement résidentiel s'étendent sur une surface totale de 21,26 hectares, tandis que les OAP destinées au développement économique couvrent 19,64 hectares. Ces surfaces s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD relatives à une gestion économe du foncier et à un urbanisme de projet (orientation 4.1 - Mettre en place un urbanisme de projet permettant de respecter les objectifs maximums de consommation foncière à 10 ans inscrits au SCoT).

Développement résidentiel

La programmation résidentielle des OAP, correspondant à 21,26 hectares, est cohérente avec les objectifs fixés par le PADD, qui prévoit 3,2 ha par an dédiés au développement résidentiel, avec un minimum de 25 % en renouvellement et densification. La répartition des OAP permet ainsi de :

- ▶ Prioriser les secteurs de développement en cohérence avec les particularités urbaines et patrimoniales, notamment la préservation des hameaux historiques et du patrimoine bâti.
- ▶ Intégrer les exigences de la Loi Montagne et du principe de continuité urbaine, en évitant la dispersion et en favorisant une densification maîtrisée des tissus existants.
- ▶ Limiter l'artificialisation des sols et préserver les espaces agricoles et naturels, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de développement durable.

Cette approche garantit une transition progressive des formes urbaines, conciliant densité suffisante pour répondre aux besoins en logements et diversité de typologies adaptées aux parcours résidentiels, incluant logements sociaux, logements pour travailleurs saisonniers et résidences seniors.

Développement économique

Les OAP dédiées au développement économique, couvrent une surface totale de 19,64 hectares.

Néanmoins, il convient de distinguer :

- L'OAP Entrée Nord : elle représente à elle seule une superficie de 10 ha englobant près de 4 ha de voiries, stationnement ou bâti existant. Le site accueillera également le futur SDIS sur une superficie d'environ 2 ha. La vocation économique concernera donc au maximum 4 ha au Nord et au Sud. Elle sera largement dépendante des travaux du Lyon-Turin sur ce secteur.
- L'OAP Plantin : cette OAP de 8 ha couvre une large zone déjà existante dont 50% est déjà bâti. L'ambition de l'OAP est de proposer une desserte globale du site et repensée et de favoriser d'éventuels opportunités de reconversion en complément de la partie extensive de 4 ha.

A ces deux sites s'ajoutent la zone de la rue du Parc de la Vanoise et la zone de Plan Pinet qui représentent des surfaces cumulées de 1,4 ha.

Au total le foncier économique réel est de l'ordre de 9,4 ha, à mettre en perspective avec l'objectif du SCoT de 12 hectares pour les Zones économiques d'Intérêt Maurienne (ZIM) sur une temporalité de 15 ans. Ces OAP permettent de :

- ▶ Concentrer les activités économiques, artisanales et tertiaires dans des secteurs identifiés, afin de renforcer l'efficacité économique et la lisibilité urbaine.
- ▶ Optimiser l'usage du foncier en limitant l'étalement des zones économiques et en favorisant des implantations cohérentes avec les infrastructures et les mobilités existantes.

► Promouvoir des formes urbaines économes pour une densification réfléchie et acceptable

Les OAP destinées à la production de logements permettent de traduire pleinement l'objectif du PADD visant à promouvoir des formes urbaines économes et une densification réfléchie et acceptable. La programmation proposée concilie densification, diversité des formes urbaines et respect des caractéristiques locales, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Le tableau ci-dessous récapitule les densités minimales exigées par le SCoT et la densité effectivement programmée par les OAP à l'échelle des communes :

Commune	Densité minimale exigée par le SCoT (lgts/ha)	Logements prévus dans les secteurs d'OAP	Surface des OAP (ha)	Densité prévue par les (lgts/ha)
Albiez-le-Jeune	15	10	0,64	15,6
Albiez-Montrond	15	49	1,6	30,6
Fontcouverte-la-Toussuire	15	12	0,73	16,4
Jarrier	35	28	0,94	29,8
La Tour-en-Maurienne	35	163	4,7	34,7
Montricher-Albanne	15	32	0,85	37,6
Montvernier	15	6	0,42	14,3
Saint-Jean-d'Arves	15	18	1,23	14,6
Saint-Jean-de-Maurienne	40	246	4,69	52,5
Saint-Julien-Mont-Denis	35	84	1,91	44
Saint-Pancrace	15	17	1,19	14,3
Saint-Sorlin-d'Arves	40	31	0,64	48,4
Villarembert	15	11	0,23	47,8
Villargondran	35	65	1,23	53

Bilan des densités prévues par les OAP du PLUiHD dédiées à la production de logements au regard des densités fixées par le SCoT

Source : Alpicité

Les densités prévues par les OAP sont majoritairement supérieures à la densité minimale exigée par le SCoT et par le PADD (12 logements/ha pour les communes identifiées comme « bourg » dans l'armature du SCoT), tout en restant compatible avec la configuration des sites et l'acceptabilité locale.

Cette programmation permet une densification maîtrisée et acceptable, même dans les secteurs d'habitat individuel. Les variations de densité observées entre secteurs au sein d'une même commune traduisent la prise en compte des caractéristiques propres à chaque site, telles que :

- La topographie ;
- L'intégration dans le tissu bâti existant et la continuité urbaine ;
- La fonction urbaine et le positionnement de chaque OAP dans la commune.

Ainsi, la programmation des OAP permet de répondre aux objectifs du PADD en promouvant des formes urbaines économes, respectueuses du tissu existant, et en offrant une diversité de logements adaptée aux parcours résidentiels, tout en garantissant une densification réfléchie et acceptable.

3.3. AXE 2 : Soutenir le développement économique et accompagner sa diversité

3.3.1. Elaborer des OAP pour maintenir l'identité Économique du territoire et accompagner ses Évolutions (Orientation 2.1)

Une OAP stratégique au regard des mutations économiques et infrastructurelles du territoire

L'orientation d'aménagement et de programmation « Entrée Nord » porte sur un secteur stratégique de Saint-Jean-de-Maurienne, situé à l'interface entre le centre-ville existant, les grandes infrastructures de transport et les projets structurants liés à la future gare internationale Lyon–Turin. Ce secteur, aujourd'hui occupé par des usages hétérogènes (équipements sportifs, jardins partagés, activités agricoles, base vie de chantier), est appelé à connaître des évolutions majeures dans un contexte de forte transformation urbaine et économique.

La présence immédiate de la future gare internationale, de la nouvelle ligne ferroviaire partiellement enterrée et des infrastructures existantes (voie ferrée, rues de la Libération, de la Bastille et Louis Sibue) confère à ce site une visibilité exceptionnelle en entrée de ville et en fait un espace stratégique pour le renouveau urbain et économique de Saint-Jean-de-Maurienne. À ce titre, son aménagement ne peut être appréhendé de manière ponctuelle, mais nécessite une vision d'ensemble, cohérente, que permet précisément l'OAP sectorielle.

L'OAP « Entrée Nord » constitue une déclinaison directe de l'orientation n°1 de ce second axe du PADD visant à « maintenir l'identité économique du territoire et accompagner ses évolutions », et plus particulièrement à soutenir les démarches de diversification et d'innovation autour du pôle gare et de l'entrée nord de l'agglomération.

Elle permet :

- ▶ D'accompagner les mutations économiques induites par l'arrivée de la gare internationale, en favorisant l'implantation d'activités tertiaires, artisanales et de services en lien avec cette nouvelle accessibilité ;
- ▶ De conforter la vocation économique du secteur tout en y intégrant des fonctions urbaines complémentaires (logements, équipements, services), assurant ainsi une mixité fonctionnelle adaptée à un site d'entrée de ville ;
- ▶ De structurer un pôle économique et urbain majeur, en cohérence avec les infrastructures ferroviaires et les projets d'envergure intercommunale et nationale.

L'OAP définit une organisation claire du site en plusieurs secteurs constructibles, chacun répondant à une vocation spécifique et complémentaire :

- ▶ L'accueil d'un équipement d'intérêt collectif et de service public ;
- ▶ Le développement d'activités économiques, tertiaires et artisanales, accompagné de stationnements mutualisés ;
- ▶ L'implantation des infrastructures ferroviaires liées à la gare internationale et à la ligne Lyon–Turin, ainsi que des aménagements associés ;
- ▶ La création d'une façade urbaine mixte, associant logements et activités tertiaires, marquant l'entrée de ville.

La distinction entre secteurs devant être aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble et secteurs pouvant évoluer de manière plus progressive permet de concilier une vision globale du projet

avec la nécessaire souplesse liée au phasage des équipements publics et des grands projets d'infrastructure.

L'OAP encadre les principes de desserte afin de garantir l'accessibilité du site dans un contexte fortement contraint par les infrastructures ferroviaires existantes et projetées.

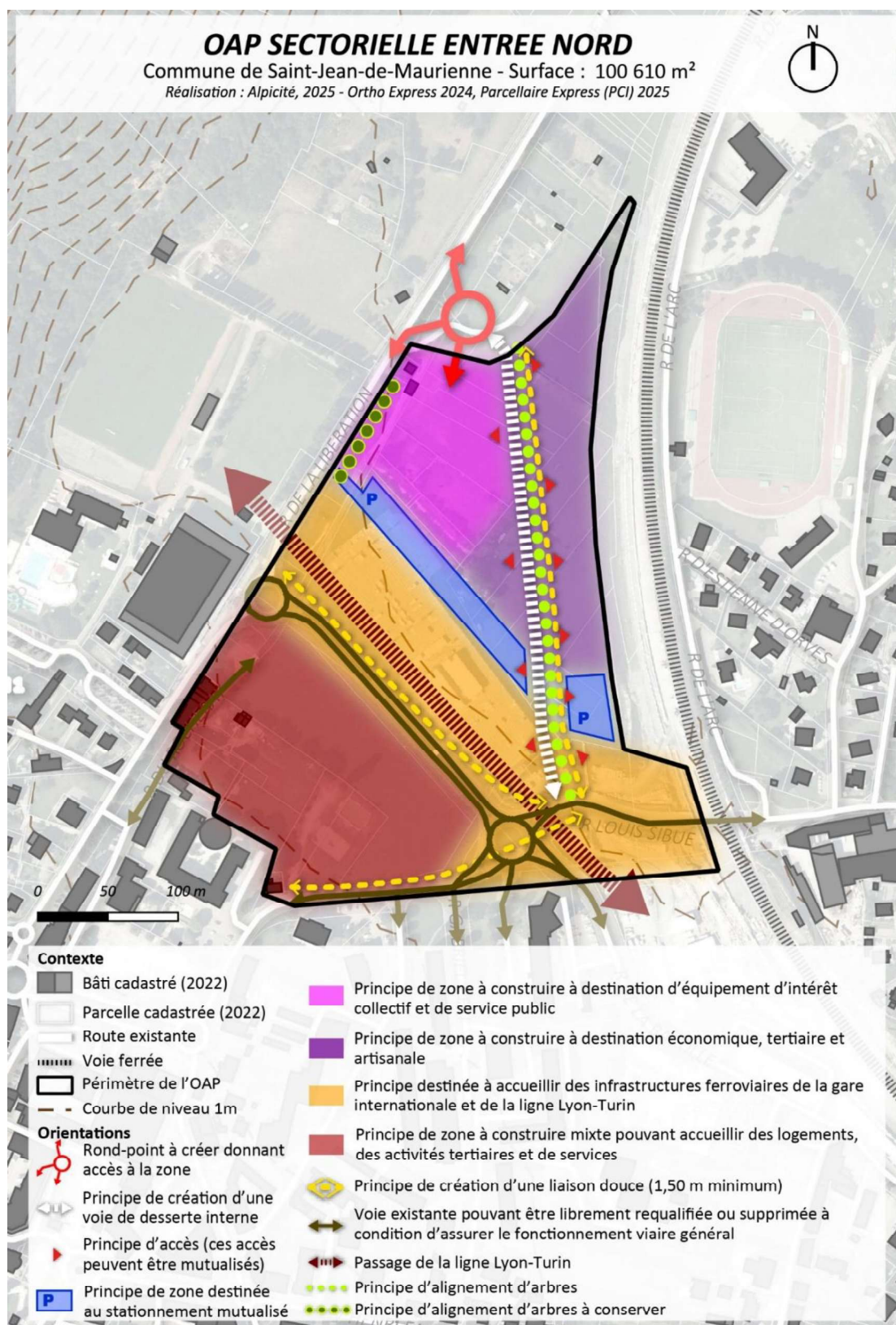
Par ailleurs, une attention particulière est portée au développement des mobilités douces, avec la création de cheminements continus permettant de relier le centre-ville aux berges de l'Arc. Ces liaisons participent à la qualité du cadre de vie et renforcent l'attractivité du secteur en tant qu'espace de transition entre ville, infrastructures et espaces naturels.

En tant que secteur d'entrée de ville très exposé, l'OAP « Entrée Nord » de Saint-Jean-de-Maurienne intègre des principes forts en matière d'insertion paysagère et de composition urbaine. La limitation des hauteurs de construction, notamment dans les secteurs 1 et 2, vise à préserver la lisibilité du grand paysage, la visibilité des ouvrages ferroviaires et les perspectives vers le cœur de ville de Saint-Jean-de-Maurienne.

La création d'un front urbain structurant dans le secteur 4 permet d'affirmer une façade urbaine qualitative, marquant clairement l'entrée de ville tout en assurant une transition avec les quartiers existants.

Les alignements d'arbres existants le long de la rue de la Libération et de la voie interne sont conservés et renforcés, et de nouveaux alignements sont prévus afin de structurer l'espace public, d'améliorer le confort des usagers et de renforcer l'identité paysagère du site. L'imposition d'un coefficient de biotope dans le secteur 2 contribue à limiter l'imperméabilisation des sols et à encourager le verdissement des projets, y compris dans un contexte économique et fonctionnel.

En encadrant de manière précise, mais adaptable les usages, les formes urbaines, les mobilités et les principes paysagers, l'OAP sectorielle « Entrée Nord » permet d'accompagner les profondes évolutions du secteur tout en garantissant une cohérence d'ensemble avec les projets environnants. Elle constitue ainsi un outil structurant pour faire de l'entrée nord de Saint-Jean-de-Maurienne un pôle économique, urbain et paysager de référence, à la hauteur des enjeux liés à l'arrivée de la gare internationale et au rayonnement futur du territoire.



OAP n°1 Entrée Nord à Saint-Jean-de-Maurienne

Source : Alpicité

3.3.2. Définir une stratégie économique foncière attractive (Orientation 2.3)

L'orientation n°2 du PADD vise à « Définir une stratégie économique foncière attractive », en confortant les pôles d'activités structurants, en adaptant l'offre foncière aux besoins, en mobilisant les friches et les sites vacants et en intégrant le développement économique dans les centralités urbaines et les pôles de mobilité. Les trois OAP sectorielles de Saint-Jean-de-Maurienne, OAP n°8 Parc de la Vanoise, OAP n°9 Plantin et OAP n°11 Plan Pinet Est s'inscrivent directement dans cette logique en traduisant de manière opérationnelle les objectifs du PADD pour chacun des secteurs concernés.

OAP 8 : Rue du Parc de la Vanoise – Saint-Jean-de-Maurienne

Le secteur de la Rue du Parc de la Vanoise se situe dans une vaste zone à vocation commerciale à l'est de la ville. La majorité du site est en friche, avec des constructions abandonnées et des espaces de stockage. Il représente un potentiel important pour le développement économique local, dans un tissu déjà structuré. Les éléments de programmation de cette OAP permettent de répondre aux objectifs du PADD visant à :

- ▶ Conforter un pôle d'activités existant : l'OAP prévoit la finalisation du rond-point et de la voie reliant l'avenue du 8 mai 1945 à la rue du Parc de la Vanoise, permettant de renforcer l'accessibilité de la zone et la visibilité des activités économiques.
- ▶ Optimiser et mobiliser le foncier disponible : la programmation commerciale sur des friches existantes valorise le foncier inexploité et contribue à la densification raisonnée de la zone.
- ▶ Assurer la cohérence avec le tissu économique existant : l'OAP impose une organisation de la desserte et des accès qui limitent les interventions dispersées et garantit la continuité fonctionnelle et visuelle avec les zones d'activités adjacentes.

Ainsi, l'OAP n°8 localisée sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne traduit l'orientation n°2 du PADD en garantissant le développement économique sur un site stratégique, accessible, visible et intégré dans le tissu commercial existant.

OAP n° 9 : Plantins – Saint-Jean-de-Maurienne

Le secteur de Plantins constitue une interface directe avec une vaste zone d'activités commerciale existante. Le site est partiellement occupé par des activités économiques et des zones de stockage, mais conserve également des espaces agricoles, des potagers et des habitations isolées. Deux cours d'eau et leurs ripisylves structurent le site et nécessitent une gestion attentive des interfaces et de l'insertion paysagère. L'OAP permet de traduire les objectifs du PADD visant à :

- ▶ Conforter l'offre foncière économique : l'OAP prévoit une opération d'aménagement d'ensemble qui structure le secteur et définit des parcelles adaptées aux activités économiques, artisanales ou industrielles.
- ▶ Mobiliser les friches et valoriser le foncier disponible : les zones libres et sous-utilisées seront réhabilitées pour accueillir de nouvelles activités, optimisant ainsi l'usage du foncier.
- ▶ Assurer une intégration paysagère qualitative : la préservation des ripisylves, des haies et des tampons paysagers garantit le respect des continuités écologiques et des interfaces avec les habitations existantes.

- ▶ Optimiser la desserte et la mobilité : l'accès mutualisé depuis le rond-point et les nouvelles voies internes limitent la création d'accès individuels et organisent les flux de manière cohérente avec la zone existante.

L'OAP n°9 présente sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne traduit donc l'orientation n°2 du PADD en organisant un développement économique structuré, intégré au paysage, tout en valorisant le foncier disponible et en préservant les éléments naturels et paysagers.

OAP n°11 : Plan Pinet Est – Saint-Jean-de-Maurienne

Le secteur Plan Pinet Est se situe à l'extrémité est de la commune, à l'interface entre un tissu urbain mixte et un environnement naturel boisé. La zone est plane et accessible depuis le Chemin de Combe Paillarde. Elle est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles, avec une desserte interne centralisée. Les éléments de programmation de cette OAP permettent de répondre aux objectifs du PADD visant à :

- ▶ Conforter l'offre foncière économique : l'OAP organise le site sous forme d'opération d'ensemble, avec centralisation des flux sur une voie interne structurante et mutualisation des équipements et des stationnements, permettant une optimisation foncière et fonctionnelle.
- ▶ Assurer la qualité paysagère et l'intégration urbaine : des tampons paysagers sont prévus pour limiter les covisibilités avec les espaces boisés et les habitations existantes, garantissant l'insertion harmonieuse du bâti.
- ▶ Optimiser le développement économique : la zone accueille des activités artisanales et industrielles tout en sécurisant les circulations et en offrant des espaces de manœuvre et de stationnement adaptés aux besoins professionnels.

Ainsi, l'OAP n°11 localisée sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne traduit l'orientation n°2 du PADD en proposant un aménagement structuré, économiquement attractif, respectueux des contraintes paysagères et intégré dans l'environnement existant.

Pour conclure, les OAP n° 8, 9 et 11 implantées sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne répondent pleinement à l'orientation n°2 du PADD :

- ▶ En confortant des pôles d'activités structurants existants ;
- ▶ En mobilisant et optimisant le foncier disponible, y compris les friches ;
- ▶ En garantissant la cohérence fonctionnelle et paysagère des aménagements ;
- ▶ En assurant l'intégration harmonieuse des activités économiques dans leur environnement naturel et urbain.

Ces OAP constituent ainsi des outils opérationnels permettant de traduire concrètement la stratégie économique foncière du PADD, tout en favorisant un développement attractif, structuré et durable du territoire.

3.3.3. Mettre en œuvre la stratégie touristique (Orientation 2.3)

Deux OAP viennent directement contribuer à la poursuite de cet objectif essentiellement dans son volet hébergements (améliorer et maintenir une offre d'hébergements touristiques en station et en vallée afin de pérenniser et dynamiser la fréquentation du territoire) : l'OAP sectorielle n°4 de Montircher Albanne : Karellis et l'OAP sectorielle n° de Saint Sorlin d'Arves : UTN du Mollard.

Ces deux OAP contribuent conjointement

à une création de lits durablement marchands par la création de lits en résidence de tourisme mais également en auberge de jeunesse et en hôtellerie

au respect de la répartition spatiale prédéfinie par le SCoT en vigueur et prenant en considération les besoins post SCoT par la prolongation de tendances de constructions et la prise en compte des capacités potentielles de chaque commune en termes de création de lits touristiques ; l'OAP des Karellis venant notamment autoriser des créations de lits autorisés par le SCoT qui n'auraient pas pu voir le jour à défaut de celle-ci.

A une diversification de l'offre d'hébergements touristiques puisque l'UTN du Mollard n'autorise que de l'hébergement hôtelier et celle des Karellis la création de lits destinés notamment aux classes scolaires et aux clientèles hôtelières ; typologies d'hébergements faisant défaut actuellement sur le territoire intercommunal. De manière plus transversale, le type d'hébergement scolaire va également être moteur dans le développement d'une offre de transports collectifs, potentiellement depuis la gare internationale.

A une meilleure fréquentation hors vacances scolaires via des clientèles plus aptes à occuper des périodes intervacances voire des périodes d'intersaison, telles les scolaires, les couples sans enfants ou encore les retraités.

L'OAP du Mollard œuvre parallèlement à une requalification des espaces communs et des espaces publics de proximité avec une réflexion à l'échelle du quartier voire même du centre station. L'aménagement de la zone du Mollard a pour objectif, outre le renforcement de l'offre d'hébergement, d'apporter des améliorations fonctionnelles des circulations et mobilités douces toutes saisons, d'en conforter l'accessibilité, de valoriser un espace central au cœur de village et d'accueillir un équipement polyvalent pour favoriser le développement d'activités et/ou d'animations au cœur de station.

Ces OAP participent ainsi directement à l'orientation stratégique touristique du projet intercommunal en complément des autres dispositions réglementaires, par la traduction opérationnelle de deux projets structurés sur deux stations différentes du territoire, ciblant la diversification de l'offre d'hébergements mais participant également de manière plus transversale aux objectifs de requalification des espaces publics, de résilience des sites touristiques et de confortement des équipements sportifs.

3.4. AXE 3 : Une armature territoriale en réponse aux besoins du quotidien et aux enjeux de transition

3.4.1. Les OAP et la mobilité – Agir pour une mobilité durable et innovante (orientation 3.2)

3.4.1.1. *Modes actifs*

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives aux cheminements piétons s'inscrivent pleinement dans les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiHD de la 3CMA, qui vise à organiser un plan des mobilités cohérent, réaliste et adapté aux contraintes spécifiques du territoire de montagne, tout en structurant les déplacements autour d'une multimodalité renforcée.

Conformément à l'**orientation n°2 du PADD – Agir pour une mobilité durable et innovante**, les OAP constituent un levier opérationnel pour décliner, à l'échelle des secteurs de projet, les principes d'une mobilité durable fondée sur la priorisation des modes actifs permettant les connexions efficaces à l'échelle des différents sites de projet. Les dispositions générales et spécifiques des OAP traduisent ainsi de manière concrète les objectifs définis à l'axe 2.1.1 du PADD, en matière de développement, de sécurisation et de mise en continuité des cheminements doux.

La disposition générale visant à favoriser les cheminements des modes actifs afin d'assurer les déplacements quotidiens et de limiter l'impact carbone des mobilités répond directement à l'objectif du PADD de structurer une organisation des déplacements fondée sur une multimodalité affirmée, adaptée aux usages locaux et aux contraintes topographiques du territoire.

La conception des cheminements dans une logique de cohérence d'ensemble, à l'échelle de chaque secteur d'OAP, permet de garantir :

- ▶ La continuité fonctionnelle des itinéraires piétons et cyclables ;
- ▶ Leur lisibilité et leur efficacité pour les déplacements de proximité (accès aux équipements, commerces, établissements scolaires, services) ;
- ▶ Leur articulation avec les réseaux existants et futurs à des échelles plus larges, notamment en vallée.

Cette approche est pleinement conforme à l'objectif du PADD de créer, maintenir et renforcer les continuités d'aménagements en modes actifs à différentes échelles, en priorisant des segments pertinents pour les publics les plus sensibles aux mobilités de proximité (enfants, jeunes, retraités), et en limitant la dépendance à l'automobile dans les déplacements du quotidien.

Les principes de maillage et de desserte en modes actifs définis dans les différentes OAP sectorielles visent à décliner de manière opérationnelle les orientations du PADD relatives à la priorisation des mobilités actives et à la structuration d'une multimodalité adaptée aux caractéristiques du territoire de montagne.

De manière transversale, ces dispositions ont pour objectifs :

- ▶ D'assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables, qu'ils soient existants ou à créer, à l'échelle des secteurs d'OAP ;
- ▶ De garantir la connexion des projets d'aménagement aux réseaux de mobilités douces environnants, notamment vers les voiries structurantes, les équipements, les établissements scolaires et les espaces publics ;

- ▶ De sécuriser les déplacements piétons, en particulier lors des franchissements d'infrastructures routières ou au droit des axes circulés ;
- ▶ De limiter le recours à l'automobile pour les déplacements de proximité, en favorisant des itinéraires lisibles, directs et adaptés aux usages quotidiens.

Ainsi, le maintien ou la création de cheminements piétons (Fontcouverte–La Toussuire, Jarrier, La Tour-en-Maurienne, Saint-Jean-de-Maurienne, Saint-Julien-Mont-Denis, Villargondran) permet de préserver les continuités existantes, d'éviter les situations d'enclavement et d'assurer une intégration fonctionnelle des opérations d'aménagement dans le tissu urbain et villageois.

Les OAP intégrant des liaisons vers des équipements sensibles (notamment les écoles) traduisent plus spécifiquement l'objectif du PADD de **priorisation des itinéraires pertinents pour les enfants et les jeunes**, tandis que la réservation d'emprises pour des voies vertes ou des cheminements structurants (Saint-Jean-de-Maurienne) anticipe le développement d'itinéraires de mobilités actives à une échelle intercommunale, dans la vallée.

Enfin, la définition de prescriptions qualitatives minimales (continuité, largeur, pérennisation des cheminements, prise en compte des éléments existants) garantit des conditions de confort et de sécurité compatibles avec un usage quotidien des modes actifs, en cohérence avec l'objectif du PADD de développement, de sécurisation et de mise en réseau des mobilités douces sur l'ensemble du territoire de la 3CAM.

OAP	Objectif mobilité	Lien avec les orientations du PADD
OAP n°1 – La Rochette (Fontcouverte – Toussuire)	Maintenir la continuité d'un cheminement piéton existant au sein du secteur.	Mise en œuvre de la priorité donnée aux modes actifs et maintien des continuités piétonnes locales (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°1 – Curriaz (Jarrier)	Assurer un franchissement piéton sécurisé de la route de Léard et la continuité des cheminements doux.	Sécurisation des déplacements piétons et prise en compte des infrastructures routières dans la structuration des mobilités actives (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°3 – Rue Saint-Martin (La Tour-en-Maurienne)	Créer des liaisons piétonnes entre les voies existantes afin d'améliorer le maillage interne du secteur.	Renforcement des continuités piétonnes de proximité et limitation des déplacements automobiles courts (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°7 – Route de Carcavel (La Tour-en-Maurienne)	Relier le secteur aux voiries environnantes par un cheminement piéton dédié.	Structuration d'une multimodalité locale et intégration des projets dans le réseau de mobilités douces existant (Orientation n°2).
OAP n°8 – Pré Julien (La Tour-en-Maurienne)	Développer des cheminements piétons le long des voiries et vers l'école.	Priorisation des itinéraires pertinents pour les enfants et sécurisation des déplacements domicile-école (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°10 – Les Trois Noyers (La Tour-en-Maurienne)	Structurer un réseau piéton cohérent et continu à l'échelle de	Développement de modes actifs fonctionnels et sécurisés, favorisant les

OAP	Objectif mobilité	Lien avec les orientations du PADD
	la zone, avec prescriptions déplacements quotidiens de proximité minimales de largeur.	(Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°6 – Quai de l'Arvan (Saint-Jean-de-Maurienne)	Assurer une continuité piétonne entre les espaces publics existants (rue des Martinets – quai de l'Arvan).	Renforcement des continuités de mobilités actives en vallée et sécurisation des déplacements piétons (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°6 – Rue Gabriel Cordier (Saint-Jean-de-Maurienne)	Pérenniser les cheminements piétons existants et renforcer leur continuité.	Maintien et amélioration des aménagements en modes actifs dans les secteurs urbanisés (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°8 – Rue du Parc de la Vanoise (Saint-Jean-de-Maurienne)	Réserver les emprises nécessaires à une future voie verte.	Anticipation d'itinéraires de mobilités actives structurants à l'échelle intercommunale et de la vallée (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°1 – Villard Clément Ouest (Saint-Julien-Mont-Denis)	Relier les nouvelles voies de desserte aux voies existantes par un cheminement piéton.	Limitation des déplacements automobiles internes et renforcement des mobilités douces de proximité (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°2 – Villard Clément Est (Saint-Julien-Mont-Denis)	Assurer une desserte piétonne continue entre le nouveau secteur et la rue de la Chaudanière.	Mise en cohérence des projets d'aménagement avec le réseau piéton existant (Orientation n°2).
OAP n°3 – Saint-Julien (Saint-Julien-Mont-Denis)	Créer une liaison piétonne vers l'itinéraire existant en intégrant les éléments bâtis et paysagers.	Développement des mobilités actives concilié avec la préservation du cadre urbain et patrimonial (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°6 – Claret (Saint-Julien-Mont-Denis)	Mettre en place une liaison piétonne transversale entre deux voies structurantes.	Structuration d'un maillage piéton continu et fonctionnel à l'échelle locale (Orientation n°2 – 2.1.1).
OAP n°2 – Chef-lieu (Villargondran)	Accompagner les voies de cheminements piétons continus et sécurisés, notamment le long de la rue du Chef-Lieu.	Sécurisation des déplacements piétons dans les secteurs centraux et desserte des équipements et services (Orientation n°2 – 2.1.1).

OAP disposant de principe visant à assurer et développer des cheminements pour les modes actifs
 Source : Alpicité

3.4.1.2. Stationnement

Les dispositions générales des OAP relatives au stationnement et à la priorisation des modes actifs traduisent les orientations du PADD visant à définir un cadre adapté aux enjeux de stationnement, dans un contexte de transition vers des mobilités plus durables et d'optimisation de l'usage du foncier.

La possibilité de recourir à des stationnements mutualisés, lorsque cela s'avère pertinent, répond directement à l'objectif du PADD de réinterroger la place de la voiture et de limiter la consommation foncière dédiée au stationnement, notamment dans les secteurs à vocation économique ou mixte. La mutualisation permet d'optimiser l'usage des surfaces mobilisées, d'éviter la multiplication d'aires de stationnement privatives sous-utilisées et de libérer de l'espace au profit d'aménagements qualitatifs ou de cheminements en modes actifs.

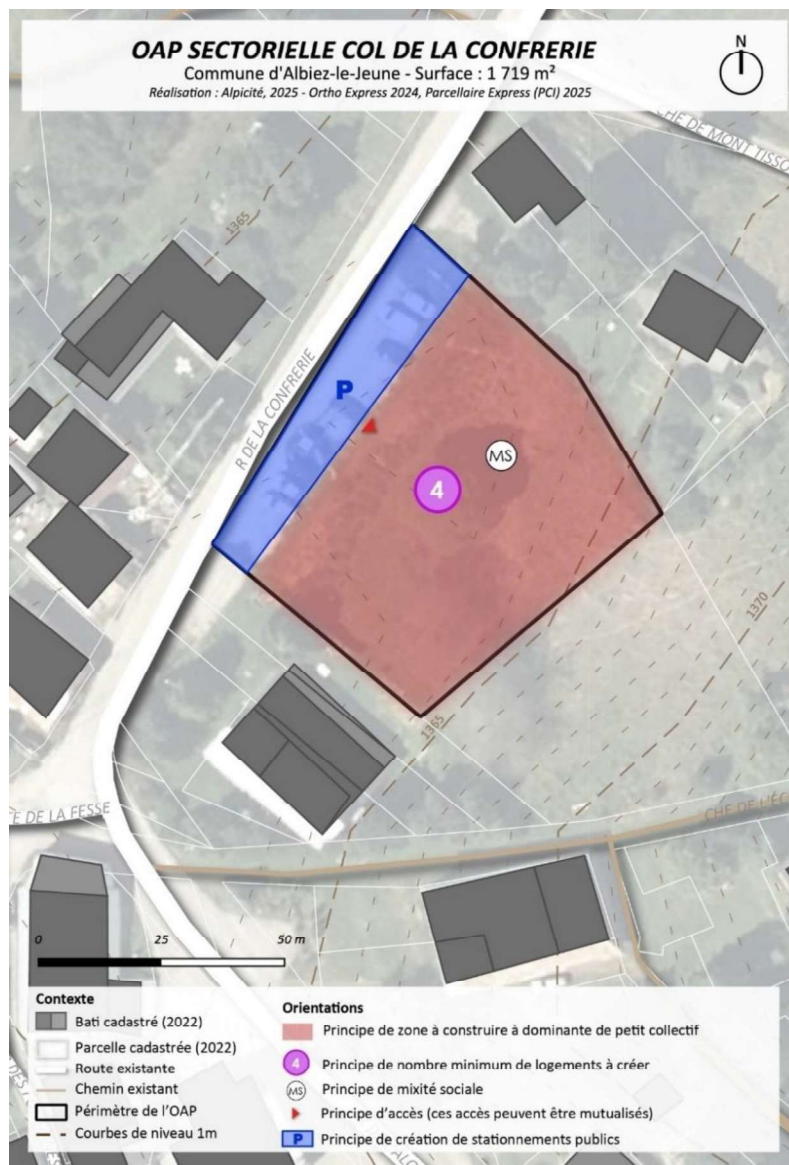
Par ailleurs, la mise en cohérence entre les espaces de stationnement et les cheminements piétons et cyclables participe à une organisation des déplacements fondée sur la complémentarité des modes. La conception des cheminements dans une logique d'ensemble, à l'échelle de chaque secteur d'OAP, garantit l'accessibilité des équipements et des activités tout en favorisant les déplacements de proximité non motorisés, conformément à l'objectif du PADD de valorisation de l'espace public et de développement des modes actifs.

OAP n°1 – Col de la Confrérie à Albiez-le-Jeune

La conservation du parking public existant le long de la rue de la Confrérie répond à un objectif de gestion raisonnée de l'existant, en évitant la création de nouvelles emprises dédiées au stationnement. Cette disposition s'inscrit dans la logique du PADD visant à optimiser les équipements existants et à maîtriser la consommation foncière, tout en maintenant une offre de stationnement adaptée aux besoins locaux.

OAP prévoyant la mutualisation d'un espace de stationnement au Col de la Confrérie (OAP n°1) à Albiez-le-Jeune

Source : Alpicité



OAP n°7 – Carcavel à La Tour en Maurienne

L'identification d'un espace réservé au stationnement, conçu de manière à limiter les covisibilités et les nuisances à l'égard des habitations existantes, permet de concilier les besoins fonctionnels en stationnement avec les objectifs de qualité du cadre de vie et de valorisation urbaine. Cette approche est conforme à l'orientation du PADD visant à faire des espaces de stationnement des secteurs participant à la qualité urbaine et paysagère.

OAP n°8 – Pré Julien à La Tour en Maurienne

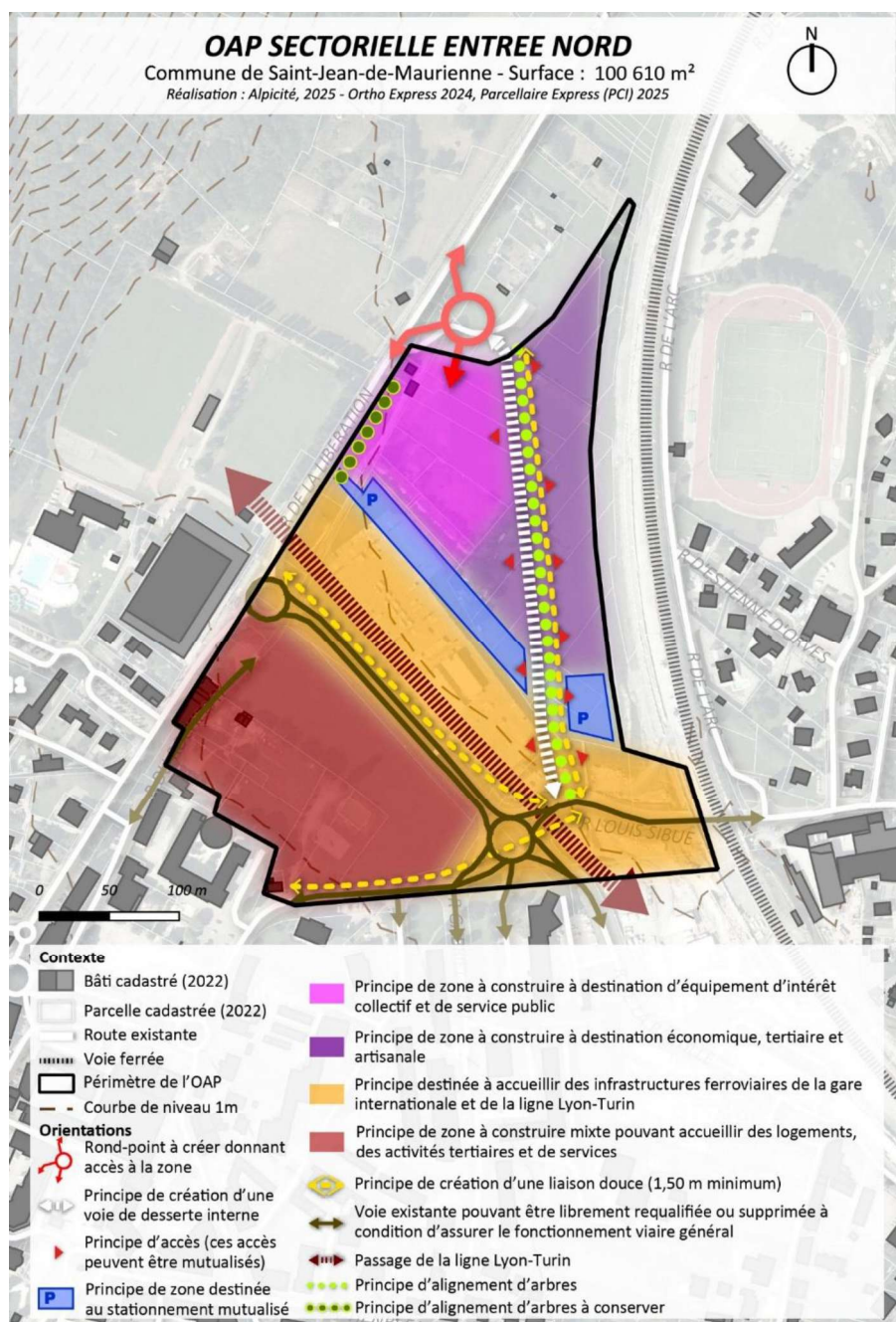
La création d'une aire de retournement intégrant des possibilités de stationnement en extrémité de la route des Trois Noyers répond à un double objectif : assurer la fonctionnalité de la desserte du secteur et rationaliser l'organisation du stationnement. Cette disposition permet de limiter les manœuvres sur voirie et de structurer un espace dédié, compatible avec une hiérarchisation des usages de l'espace public conforme aux orientations du PADD.

OAP n°10 – Les Trois Noyers à La Tour en Maurienne

La possibilité d'aménager un espace de stationnement commun en secteur 2 s'inscrit dans l'objectif de mutualisation des stationnements, tel que défini par le PADD. Cette disposition permet de répondre aux besoins des différents usages du secteur tout en limitant l'emprise foncière dédiée au stationnement et en favorisant une organisation plus rationnelle et lisible des espaces. Cette orientation permet également de mutualiser les espaces de stationnement dans un souci d'économie de foncier.

OAP n°1 – Entrée Nord à Saint-Jean-de-Maurienne

La mutualisation des besoins en stationnement des activités du secteur constitue un principe structurant de l'OAP, en cohérence avec l'objectif du PADD de viser la mutualisation des stationnements, en particulier en zone économique. L'accueil d'activités économiques, tertiaires et artisanales associées à des équipements de stationnement mutualisés permet de maîtriser la consommation foncière, d'optimiser l'usage des infrastructures et de dégager des marges de manœuvre pour la valorisation de l'espace public et le développement des modes actifs.



OAP n°1 de Saint-de-Maurienne prévoyant la mutualisation des stationnements dans une future zone d'activités

Source : Alpicité

OAP n°11 – Plan Pinet Est à Saint-Jean-de-Maurienne

La possibilité de créer une aire de stationnement collective de part et d'autre de la voie de desserte, conformément au schéma de principe, permet de structurer une offre de stationnement partagée, adaptée aux besoins du secteur. Cette organisation contribue à une meilleure intégration urbaine des stationnements et s'inscrit dans la logique du PADD visant à faire de ces espaces des supports de qualité urbaine, notamment par leur traitement et leur insertion dans l'aménagement global.

3.4.2. Les OAP et la réponse aux besoins en logement – Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat (orientation 3.3)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUiHD de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan constituent un levier essentiel de mise en œuvre de l'orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dédiée à l'amélioration de la réponse aux besoins en logements, à la diversification de l'offre résidentielle et à la qualité du parc d'habitat.

Outil opérationnel du PLUiH, les OAP permettent de dépasser une approche uniquement quantitative et réglementaire de la production de logements, en encadrant qualitativement les projets, leur localisation, leurs formes urbaines et leur articulation avec leur environnement immédiat et avec les autres politiques publiques du territoire. À ce titre, elles assurent une traduction concrète, spatialisée et cohérente des objectifs du PADD relatifs à l'habitat.

Les OAP comme outil de maîtrise du développement de l'habitat et de sobriété foncière permettant ainsi de répondre à l'orientation du PADD visant à maîtriser le développement de l'habitat et accompagner la transition énergétique du territoire

Les OAP participent directement à l'objectif de maîtrise du développement de l'habitat en encadrant les conditions d'ouverture à l'urbanisation et en précisant les principes d'aménagement applicables aux secteurs identifiés comme stratégiques pour la production de logements. Elles permettent ainsi de hiérarchiser les sites de développement, de prioriser les secteurs en continuité des tissus existants et de limiter l'étalement urbain, conformément aux principes de sobriété foncière portés par le PADD.

Les prescriptions relatives aux densités minimales, aux volumes bâtis et aux formes urbaines attendues, constituent un outil opérationnel au service de l'optimisation du foncier. Elles favorisent le développement de formes d'habitat intermédiaires et collectives, plus économes en espace et mieux adaptées aux contextes urbains et villageois, tout en restant compatibles avec les caractéristiques morphologiques locales. Conscientes des enjeux de sobriété foncière et d'optimisation de l'usage de l'espace, certaines OAP prévoient le développement de formes urbaines moins compactes, notamment de l'habitat individuel, tout en imposant des niveaux de densité supérieurs à ceux observés par le passé. Cette approche permet d'assurer une transition progressive des tissus urbains et de proposer une diversité de formes urbaines adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel.

Les OAP contribuent également à la diversification de l'offre de logements en imposant, selon les secteurs, des principes de mixité fonctionnelle et sociale. Elles permettent de dépasser une production homogène de logements individuels pour encourager des opérations plus diversifiées, intégrant logements collectifs, intermédiaires ou groupés.

Les prescriptions relatives à la production de logements sociaux et à la part minimale de logements abordables participent directement aux objectifs de mixité sociale du PADD. Elles favorisent la constitution de parcours résidentiels complets à l'échelle du territoire, en permettant l'accueil de publics variés (jeunes ménages, familles, personnes âgées, ménages modestes) et en limitant les phénomènes de spécialisation sociale des quartiers ou des communes.

Les OAP suivantes définissent des principes de mixité sociale :

Albiez-le-Jeune OAP n°1 Col de la Confrérie	Saint-Jean-de-Maurienne, OAP n°3 Le Temple OAP n°5 Rue Georges Clémenceau OAP n°6 Quai de l'Arvan
---	---

	OAP n°7 Rue Gabriel Cordier
Albiez-Montrond : OAP n°5 Col du Mollard,	Saint-Julien-Montdenis OAP n°6 Claret
Fontcouverte-La Toussuire : OAP n°1 La Rochette	Saint-Sorlin d'Arves OAP n°1 OAP Chemin de l'Église
Jarrier : OAP n°1 La Curriaz	Villarembert-Le Corbier OAP n°1 Aux Cours
La Tour en Maurienne : OAP n°4 Cimetière OAP n°8 Pré Julien OAP n°10 Les Trois Noyers	Villargondran. OAP n°1 L'amoudon OAP n°2 Chef-lieu
Saint-Jean d'Arves, OAP n°4 Les Ecours	

L'OAP n°3 « Route du Mollie » à Montricher-Albanne prévoit la réalisation de 20 logements destinés aux travailleurs saisonniers, afin de répondre aux besoins spécifiques du territoire en matière d'hébergement des actifs liés aux activités touristiques et saisonnières, tout en contribuant à l'équilibre du marché local de l'habitat.

Les OAP n°3 « Saint-Julien » à Saint-Julien-Mont-Denis et n°1 « L'Amoudon » à Villargondran identifient des secteurs destinés à l'accueil de résidences seniors, afin de répondre à l'évolution démographique, de favoriser le maintien des personnes âgées sur le territoire et de renforcer la proximité avec les services et équipements du quotidien.

La définition d'objectif de production de logements sociaux, de logements à destination des travailleurs saisonniers et de résidences seniors concourt directement aux objectifs du PADD visant à :

- ▶ Promouvoir un habitat diversifié pour mieux répondre aux objectifs de mixité sociale et de cadre de vie de qualité : promouvoir les formes d'habitat intermédiaires et l'habitat participatif et permettre des opérations d'ensemble de haute qualité urbaine et environnementale ;
- ▶ Promouvoir les formes d'accession sociale à la propriété pérennes pour lutter contre la mutation du parc résidentiel principal en résidences secondaires

Le rôle des OAP pour traduire l'orientation du PADD visant à renforcer l'attractivité résidentielle des centres-bourg et plus particulièrement de Saint-Jean-de-Maurienne en s'appuyant sur le programme Petites Villes de Demain et sur la future gare internationale

Les OAP constituent un outil privilégié pour accompagner le **renouvellement urbain et résidentiel des tissus urbains existants**. En ciblant des secteurs stratégiques, elles permettent d'orienter la production de logements vers des espaces déjà urbanisés ou mutables, en cohérence avec les objectifs des politiques publiques et notamment du programme Petites Villes de Demain.

Les principes d'aménagement définis dans les OAP n°3 Rue Saint Martin à La Tour en Maurienne, OAP n°6 Quai de l'Arvan à Saint-Jean-de-Maurienne et OAP n°2 Villard Clément Est à Saint-Julien-Montdenis favorisent le renouvellement urbain de constructions existantes pouvant muter au sein de site stratégique. La densification des tissus urbains et la production de logements neufs, contribuant ainsi au renouvellement de la ville sur elle-même. Elles complètent les politiques incitatives de réhabilitation, tout en améliorant la qualité du cadre de vie et des espaces publics.

Une réponse structurée aux besoins des publics spécifiques

Les OAP intègrent, de manière transversale, les enjeux liés aux **publics spécifiques**, notamment les travailleurs saisonniers et les personnes âgées, les jeunes et les ménages en situation de fragilité. Par la diversification des typologies de logements, la localisation des projets à proximité des services et des mobilités, et la promotion de formes urbaines adaptées, elles participent à une meilleure prise en compte de ces besoins. Les principes définis dans les OAP visant à imposer de la mixité sociale, la production de logements pour les travailleurs saisonniers ou la programmation de résidences seniors concourent directement à répondre aux besoins de publics spécifiques.

Elles offrent également un cadre favorable à l'émergence de projets dédiés ou mixtes, en cohérence avec les orientations du PADD relatives à l'accessibilité des logements, à l'autonomie des personnes et à l'accueil des publics les plus fragiles.

Les OAP suivantes définissent des principes de mixité sociale :

Albiez-le-Jeune OAP n°1 Col de la Confrérie	Saint-Jean-de-Maurienne, OAP n°3 Le Temple OAP n°5 Rue Georges Clémenceau OAP n°6 Quai de l'Arvan OAP n°7 Rue Gabriel Cordier
Albiez-Montrond : OAP n°5 Col du Mollard,	Saint-Julien-Montdenis OAP n°6 Claret
Fontcouverte-La Toussuire : OAP n°1 La Rochette	Saint-Sorlin d'Arves OAP n°1 OAP Chemin de l'Eglise
Jarrier : OAP n°1 La Curriaz	Villarembert-Le Corbier OAP n°1 Aux Cours
La Tour en Maurienne : OAP n°4 Cimetière OAP n°8 Pré Julien OAP n°10 Les Trois Noyers	Villargondran. OAP n°1 L'amoudon OAP n°2 Chef-lieu
Saint-Jean d'Arves, OAP n°4 Les Ecours	

L'OAP n°3 « Route du Mollie » à Montricher-Albanne prévoit la réalisation de 20 logements destinés aux travailleurs saisonniers, afin de répondre aux besoins spécifiques du territoire en matière d'hébergement des actifs liés aux activités touristiques et saisonnières, tout en contribuant à l'équilibre du marché local de l'habitat.

Les OAP n°3 « Saint-Julien » à Saint-Julien-Mont-Denis et n°1 « L'Amoudon » à Villargondran identifient des secteurs destinés à l'accueil de résidences seniors, afin de répondre à l'évolution démographique du territoire, de favoriser le maintien des personnes âgées sur le territoire et de renforcer la proximité avec les services et équipements du quotidien.

Au total, les logements destinés à des publics spécifiques — comprenant les logements sociaux, les logements pour travailleurs saisonniers et les résidences seniors — représentent 33 % de la programmation des OAP, soit 255 logements aidés pour un total de 781 logements prévus.

3.4.3. Les OAP et les équipements et les fonctions commerciales – Conforter le maillage en équipement et services ainsi qu’organiser les fonctions commerciales en cohérence avec l’armature urbaine et le développement de nouvelles pratiques sociales et sociétales (orientations 3.4 et 3.5)

Les orientations d’aménagement et de programmation relatives à l’accueil d’activités économiques, artisanales, tertiaires et commerciales s’inscrivent dans la mise en œuvre de l’orientation n°5 de l’axe 3 du PADD, visant à organiser les fonctions commerciales et économiques en cohérence avec l’armature urbaine et l’évolution des pratiques sociales et sociétales.

OAP n°1 – Entrée Nord à Saint-Jean-de-Maurienne

La structuration du secteur en sous-secteurs à vocations différenciées répond à un objectif de hiérarchisation fonctionnelle et de lisibilité urbaine à l’échelle de l’entrée de ville.

L’accueil d’un équipement d’intérêt collectif et de service public en secteur 1 participe au renforcement de la polarité urbaine et à l’accessibilité des services à destination des habitants, en cohérence avec l’objectif du PADD de garantir une offre de services structurante au sein des pôles urbains. Ce principe d’aménagement permet de traduire l’orientation 4.1 visant à « conforter les pôles d’équipement et de services existants et organiser leur offre en complémentarité les unes des autres ».

L’affectation du secteur 2 à des activités économiques, tertiaires et artisanales, associées à des stationnements mutualisés, permet de concentrer les fonctions productives et de services dans un secteur adapté, tout en limitant leur impact foncier et fonctionnel. Cette organisation contribue à un développement économique complémentaire de l’offre de centre-ville.

Le secteur 3, dédié aux infrastructures ferroviaires de la gare internationale et de la ligne Lyon–Turin, constitue un élément structurant du développement urbain et économique du territoire. Les aménagements et équipements associés (parkings, voiries, promenades, espaces verts) participent à l’intégration urbaine de ces infrastructures et à leur articulation avec les autres fonctions urbaines. Ce principe d’aménagement permet également de répondre à l’objectif du PADD visant à « faire du pôle d’échange multimodal une porte d’entrée qualitative et support de la multimodalité » de l’orientation 2 de ce troisième axe du PADD.

Le secteur 4, destiné à accueillir une façade urbaine mixte associant logements et activités tertiaires et de services, permet de qualifier l’entrée de ville et d’assurer une transition fonctionnelle et urbaine entre les infrastructures, les activités économiques et les quartiers résidentiels, conformément aux objectifs de structuration de l’armature urbaine portés par le PADD.

OAP n°8 – Rue du Parc de la Vanoise à Saint-Jean-de-Maurienne

La vocation commerciale du secteur, valorisant la fonction de vitrine offerte par les voies de circulation, répond à une logique d’implantation adaptée aux caractéristiques du site. Elle permet d’accueillir des activités commerciales visibles et accessibles, sans remettre en cause le rôle structurant du centre-ville, en cohérence avec l’objectif du PADD de maintien et de confortement de l’offre commerciale existante au sein des centralités.

OAP n°9 – Plantins à Saint-Jean-de-Maurienne

L’affectation du secteur à une vocation économique, artisanale ou industrielle, avec l’acceptation d’espaces de vente de type showroom, permet de concilier activité productive et visibilité commerciale. La priorité donnée à l’implantation des showrooms le long de la rue du Parc de la Vanoise vise à organiser l’offre commerciale de manière lisible, en lien avec les axes structurants, tout en

évitant une dispersion des fonctions commerciales préjudiciable aux centralités existantes, conformément aux orientations du PADD.

OAP n°11 – Plan Pinet Est à Saint-Jean-de-Maurienne

La destination du secteur à des activités économiques, artisanales ou industrielles s'inscrit dans l'objectif de structuration et de diversification du tissu économique local. Cette vocation contribue à renforcer l'offre d'emplois et de services productifs, tout en maintenant une complémentarité fonctionnelle avec les secteurs commerciaux et de services situés au sein des centralités urbaines.

4. Justifications des dispositions et des outils réglementaires pour la mise en œuvre du PADD et leur complémentarité avec les OAP

4.1. Les grands objectifs de la phase réglementaire

Le projet du territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du POA, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit et graphique.

Les règles mises en œuvre dans ces derniers documents doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Les pièces réglementaires ont été rédigées pour répondre aux objectifs suivants.

4.2. La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (lois Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

L'intégration de la loi climat et résilience est un objectif de la révision du PLUi-HD, l'application de cette dernière en est un des principaux objectifs.

Le règlement s'articule comme suit :

Section I – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – Destinations et sous-destinations

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Section III – Équipements et réseaux

Article 8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

4.3. Vers un document adapté à son territoire et ses spécificités

Lors de l'élaboration la question du choix règlementaire graphique et littéraire a fait l'objet d'une analyse spécifique. En effet, plusieurs options se sont offertes :

- **Définir un nouveau règlement** pour l'ensemble du territoire (14 communes).
- **Définir deux règlements distincts** (plans de secteurs) en différenciant, d'une part, les communes situées en fond de vallée et, d'autre part, les communes stations ou celles implantées en périphérie, sur les versants de la vallée de la Maurienne.
- **S'appuyer sur un document existant**, capable d'évoluer pour répondre aux enjeux du territoire.

La majorité des communes du territoire intercommunal de la 3CMA disposaient d'un plan local d'urbanisme (PLU), à l'exception de la commune de Montvernier qui est couverte par une Carte Communale (et de la commune de la Tour en Maurienne pour partie au RNU).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD couvrant les 14 communes du territoire, il s'agit d'intégrer les différents PLU existants ainsi que la carte communale de Montvernier au sein d'un document d'urbanisme unique, élaboré à l'échelle intercommunale, tenant compte des spécificités locales. L'option retenue consiste à s'appuyer sur les caractéristiques propres au territoire en distinguant deux plans de secteurs.

- Les pièces réglementaires du PLUi-HD ont été construites à partir des documents d'urbanisme existants sur le territoire, en les adaptant à la législation en vigueur, tout en conservant l'objectif d'élaborer un document commun à l'ensemble des communes du territoire.

Commune	Document d'urbanisme	Date d'approbation de la dernière procédure du document d'urbanisme
Albiez-le-Jeune	PLU	28 novembre 2024
Albiez-Montrond	PLU	30 janvier 2016
Fontcouverte-la-Toussuire	PLU	29 septembre 2020
Jarrier	PLU	22 mai 2022
La-Tour-en-Maurienne	PLU / CC / RNU	24 mai 2022
Montricher-Albanne	PLU	27 mai 2021
Montvernier	Carte communale	4 janvier 2013
Saint-Jean-d'Arves	PLU	23 septembre 2021
Saint-Jean-de-Maurienne	PLU	26 septembre 2024
Saint-Julien-Mont-Denis	PLU	23 septembre 2021
Saint-Pancrace	PLU	30 mai 2024
Saint-Sorlin-d'Arves	PLU	28 novembre 2024
Villarembert-Le Corbier	PLU	27 janvier 2022
Villargondran	PLU	27 mai 2021

ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE DE LA 3CMA.

VERDI, 2026.

- Le document existant couvre une grande diversité de situations locales, allant de secteurs très urbanisés, tels que le centre de Saint-Jean-de-Maurienne, à des secteurs urbains correspondant aux centres des communes stations.
- Le document est éprouvé dans sa mise en œuvre quotidienne par les services instructeurs qui en disposent d'une lecture et d'un regard critique.
- Les documents d'urbanisme existants ont fait l'objet de plusieurs modifications, notamment d'ordre réglementaire. Les différentes procédures survenues durant la phase d'élaboration du PLUi-HD sont récapitulées ci-après. **L'élaboration du PLUi-HD a ainsi intégré dans ces pièces réglementaires l'ensemble des évolutions apportées à ces documents au cours de sa procédure d'élaboration.**

Type de procédure	Commune	Date d'approbation de la procédure
Modification n° 1	Saint-Jean-de-Maurienne	26 septembre 2024
Modification simplifiée n° 1	Saint-Jean-de-Maurienne	En cours
Déclaration de projet valant mise en compatibilité	Saint-Jean-de-Maurienne	En cours
Modification simplifiée n° 1	Saint-Sorlin-d'Arves	28 novembre 2024
Modification simplifiée n° 1	Albiez-le-Jeune	28 novembre 2024
Modification simplifiée n° 2	Jarrier	En cours
Modification simplifiée n° 2	Fontcouverte-la-Toussuire	En cours
Modification simplifiée n° 2	Albiez-Montrond	En cours
Modification simplifiée n° 2	Saint-Pancrace	30 mai 2024

LISTE DES PROCEDURES REALISEES EN PARALLELE DE L'ELABORATION DU PLUi-HD.

VERDI, 2026.

4.4. La méthodologie de travail

La déclinaison du zonage sur l'ensemble du territoire s'est effectuée en plusieurs étapes :

- Une identification précise des sites de développement « urbanisables » et « à urbaniser », permettant de définir rapidement le positionnement des zones U et AU ;
- Un travail global de délimitation des zones urbaines, agricoles et naturelles. Ce travail a notamment pris en compte les projets de densification, justifiant le maintien de certains secteurs urbains. À l'inverse, l'application de la loi Montagne a conduit à réduire les limites urbaines existantes, voire à supprimer certains secteurs ne constituant pas des hameaux.

La déclinaison de chaque zone et secteur est explicitée dans les différentes parties ci-dessous.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, l'idée est d'intégrer les règlements des communes au sein d'un document d'urbanisme commun à l'échelle du territoire intercommunal.

Les zones A	- La délimitation de la zone A s'appuie sur l'étude agricole menée par la Chambre d'Agriculture, intégrant à la fois les exploitations agricoles et les enjeux agricoles forts identifiés. - Le sous-secteur Ap correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux agricoles moindres, tout en étant caractérisés par des enjeux paysagers à préserver. - La délimitation du sous-secteur As repose sur l'emprise des domaines skiables au sein des espaces agricoles. - La délimitation du sous-secteur Are s'appuie sur le travail d'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (ZNIEFF, pelouses sèches, ...) présents au sein des espaces agricoles. NB : Des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) sont définis au sein de la zone agricole.
Les zones N	- La zone N a été définie en lien avec l'état initial de l'environnement. - La délimitation du sous-secteur Ns repose sur l'emprise des domaines skiables au sein des espaces naturels. - Tout comme le sous-secteur Are, le sous-secteur Nre s'appuie sur le travail d'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (ZNIEFF, pelouses sèches, tétras lyre, ...) présents au sein des espaces naturels.
Les zones U	- Le découpage des zones U à dominante résidentielle est détaillé dans la sous-partie dédiée. La délimitation de ces zones repose sur la distinction entre, d'une part, les centralités urbaines des communes accueillant une mixité fonctionnelle et, d'autre part, les secteurs d'urbanisation plus récents à vocation exclusivement résidentielle et/ou touristiques. Ces zones ont ensuite été définies afin de préserver les spécificités locales de chaque commune en matière d'implantation et de volumétrie des constructions. À ce titre, plusieurs sous-secteurs ont été institués pour faire varier les règles applicables, tout en maintenant des usages identiques. - Le découpage des zones U à vocation économique (UX) s'est réalisé en cohérence avec la stratégie intercommunale et la volonté de bien identifier les zones à dominante industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale. Des indices sont mis en place afin d'adapter les destinations à l'orientation donnée à chacune des zones. - Des zones U spécifiques sont créées afin d'accueillir des usages particuliers, notamment les équipements publics ainsi que les activités de loisirs et de tourisme.
Les zones AU	Les zones 1AU et 2AU sont directement liées à la définition des zones U auxquelles elles se rattachent. Le projet de PLUi-HD distingue par exemple, les zones 1AU à vocation d'habitat, les zones 1AUX à vocation économique et les zones 1AUT à vocation touristique.

4.5. Le plan de zonage et les règles afférentes aux zones

4.5.1. Méthodologie générale de délimitation des zones

La méthodologie adoptée pour délimiter les zones urbaines s'est appuyée sur les principes de la loi Montagne.

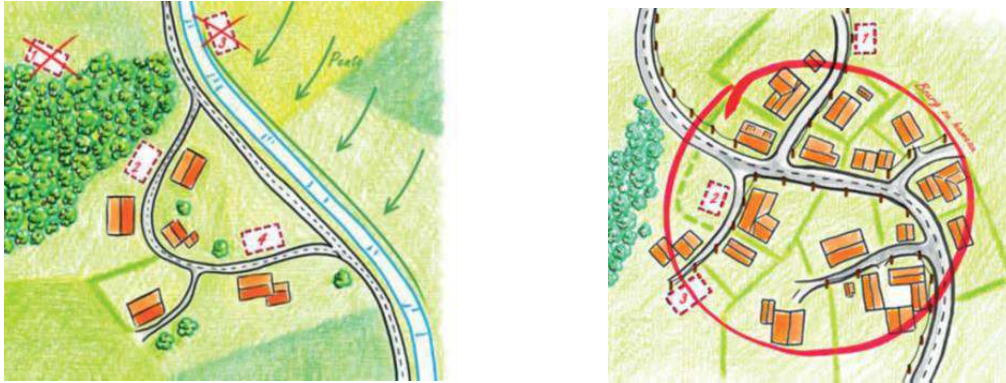


Illustration du principe de continuité/discontinuité.

Source : Fiches techniques « Montagne et Urbanisme » du Ministère de la Cohésion des territoires.

À titre informatif, les limites des zones U des documents d'urbanisme existants ont été reportées sur les documents de travail afin de faciliter la compréhension des évolutions futures du zonage.

Ce travail a été mené en collaboration avec les élus communaux, dans le cadre de rencontres associant la commune concernée, l'intercommunalité et le bureau d'études.

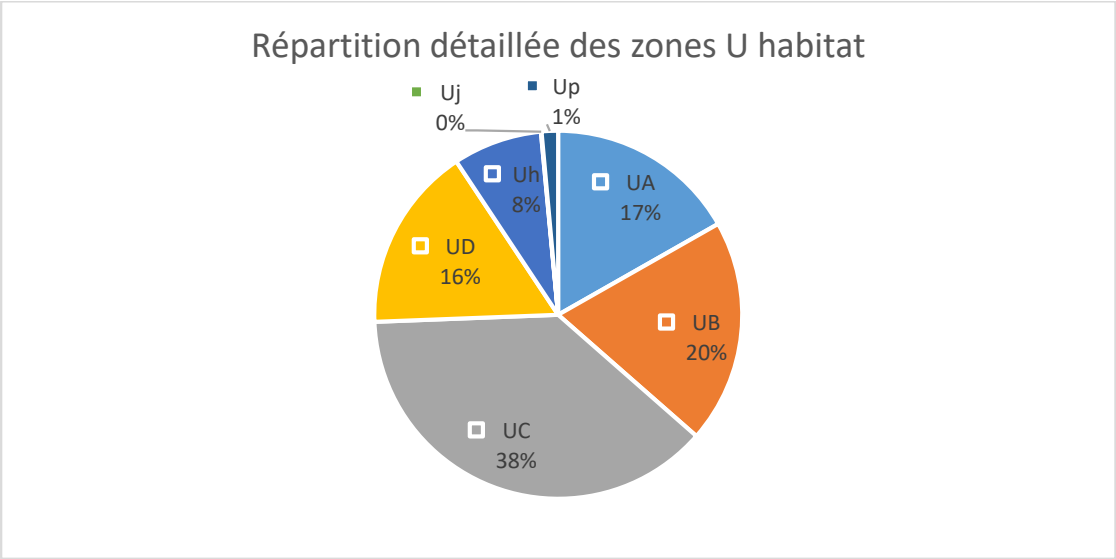
Il a été affiné tout au long de la démarche d'élaboration (rencontres en 2022-2024 et 2025), notamment par la prise en compte de l'évolution du bâti en cours de procédure, des permis de construire délivrés, ainsi que des contraintes ou de nouveaux enjeux identifiés.

L'importance de ce travail a varié selon les communes, en particulier pour celles disposant d'un document d'urbanisme ancien.

La définition des enveloppes urbaines a ainsi servi de base pour le tracé et la redéfinition des limites urbaines.

4.5.2. Les zones urbaines (U) à vocation principale d'habitat

Données quantitatives : 704 ha (67,5% des zones U)



Répartition des zones U résidentielles par secteur

4.5.2.1. Justifications des objectifs poursuivis et des critères de délimitation

Le principal travail a consisté à simplifier les zonages en vigueur (près de 82 secteurs) tout en conservant les spécificités locales, garantes d’une acceptabilité du document et de sa mise en œuvre réussie. In fine, 33 secteurs (zones et sous-secteurs inclus) sont désormais distingués.

Zones	Objectifs et critères de délimitation
UA/Ua	La délimitation des zones UA/Ua repose sur l’identification des centralités urbaines des communes. Cette identification s’appuie à la fois sur l’analyse d’un tissu urbain plus dense/historique (photo aérienne et plans) et sur l’exploitation de la base permanente des équipements 2024 de l’INSEE. Cette base identifie sept domaines : - Les services pour les particuliers ; - Les commerces ; - L'enseignement ; - La santé et le social ; - Les transports et déplacements ; - Les sports, les loisirs et la culture ; - Le tourisme. Cette donnée constitue un appui méthodologique pour analyser la nature des activités et leur concentration/répartition dans l’espace, afin de mieux identifier les centralités urbaines des communes.

L'objectif poursuivi dans ces zones est de maintenir une mixité fonctionnelle tout en préservant le caractère historique des centres urbains. De manière générale, le tissu urbain y est plus dense et les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies publiques.

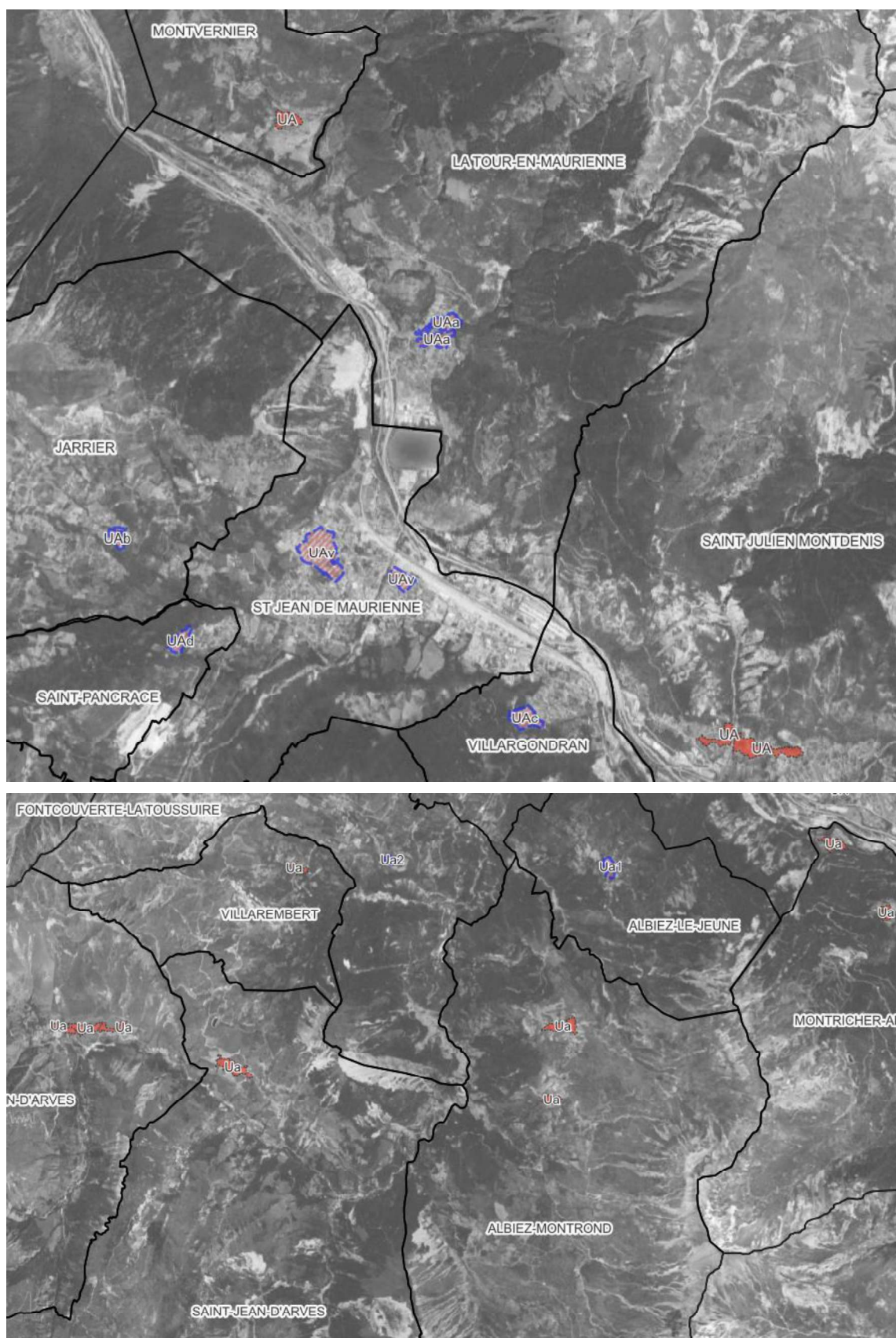
Des spécificités réglementaires locales sont néanmoins conservées au travers de plusieurs sous-secteurs. Ceux-ci se distinguent uniquement par des règles d'implantation et de volumétrie différenciées, tandis que la mixité des fonctions et la densité du tissu urbain demeurent similaires.

Par exemple, la centralité urbaine sur la commune de La-Tour-en-Maurienne (matérialisée sur le plan de zonage par le sous-secteur UAa), l'implantation des constructions se fera par rapport aux marges de reculement et les alignements portés au plan.

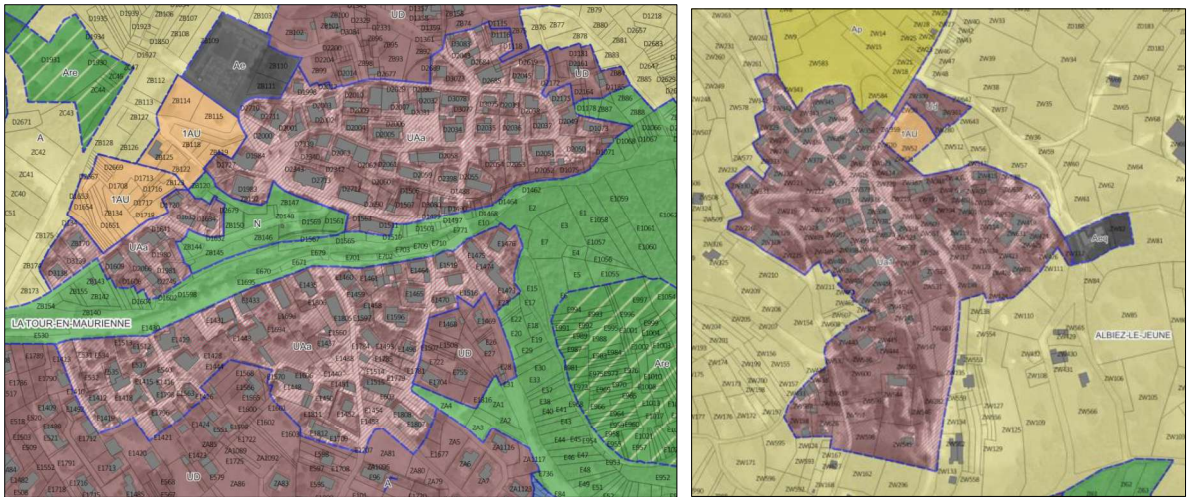
Le sous-secteur UAv, délimitant la centralité urbaine de la commune de Saint-Jean-de-Maurienne, identifie dans son règlement (repris du PLU en vigueur de la commune) les rues sur lesquelles l'alignement doit être respecté par les nouvelles constructions.

Pour donner un dernier exemple, le sous-secteur UAb (centralité urbaine de Jarrier) fixe une hauteur maximale de 11 mètres pour les constructions, contrairement aux zones UA/Ua et à d'autres sous-secteurs où la hauteur doit seulement être définie en référence à celle du bâti environnant.

L'identification de règles similaires ou spécifiques à certaines communes a été réalisée à partir de l'analyse des PLU en vigueur sur l'ensemble des communes. L'objectif est à la fois de préserver les spécificités réglementaires locales et de regrouper, lorsque cela est possible, les règles similaires au sein d'une même règle, conformément à la logique d'élaboration d'un PLUi.



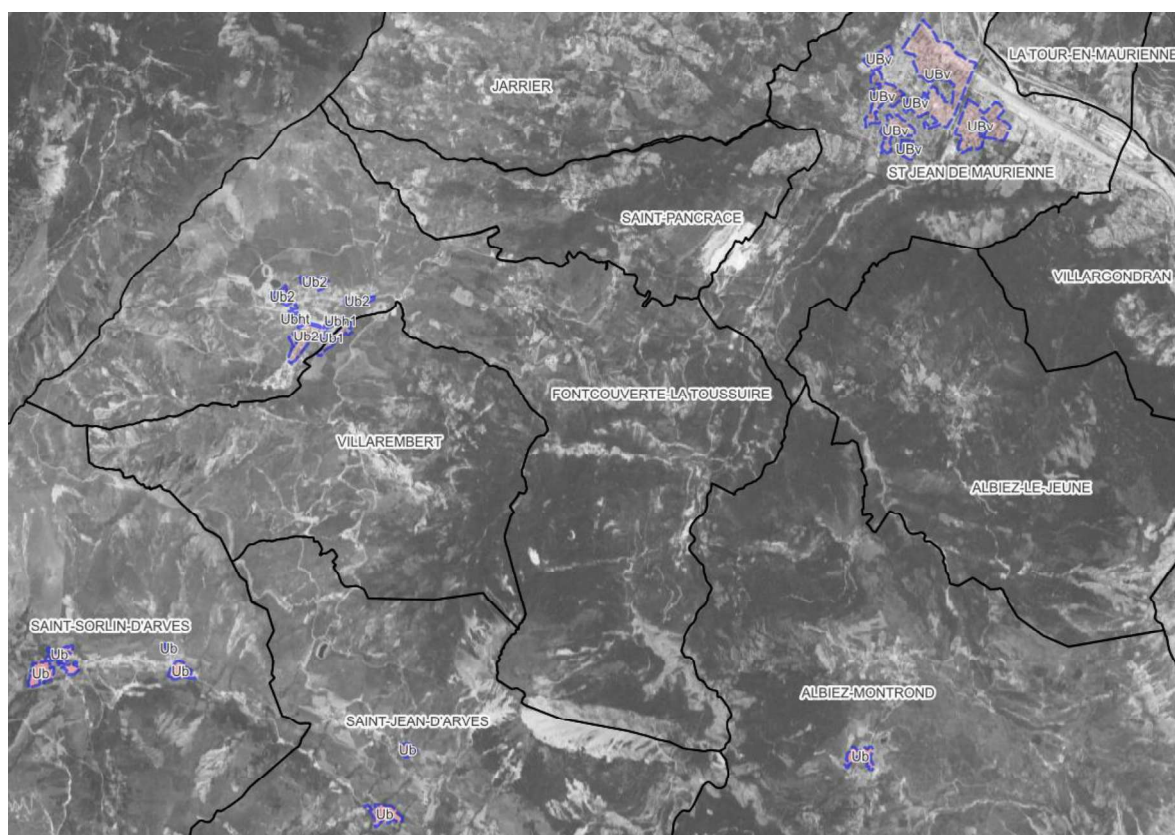
Délimitation des zones UA/Ua.
Source : VERDI.



Zoom sur le sous-secteur UAa à La-Tour-en-Maurienne et sur le sous-secteur Ua1 à Albiez-le-jeune.

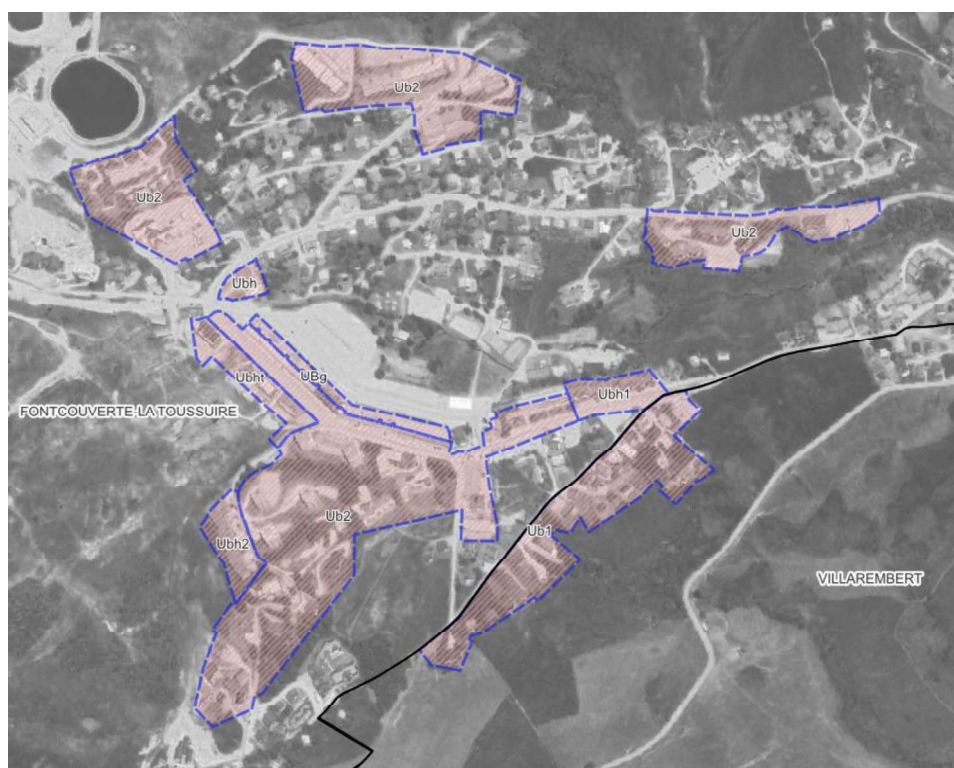
Source : VERDI.

Zones	Objectifs et critères de délimitation
UB/Ub	La délimitation des zones UB/Ub repose sur l’identification des secteurs d’urbanisation plus récents, situés en continuité des centralités urbaines des communes. Cette identification s’appuie sur l’analyse des vues aériennes, qui permet de caractériser des densités allant de modérées à fortes et une continuité urbaine marquée par rapport aux centres urbains. La délimitation s’appuie également sur la base permanente des équipements de l’INSEE (2024). Cette base permet d’identifier les secteurs d’urbanisation présentant moins d’activités, où la mixité fonctionnelle n’est pas pertinente. Contrairement aux centralités urbaines, l’objectif de ces zones n’est pas de favoriser la mixité fonctionnelle. Toutefois, en raison de leur continuité directe avec les centres urbains, certains usages peuvent être autorisés sous conditions, sans que cela n’altère la vocation essentiellement résidentielle de ces zones. De la même manière, des sous-secteurs spécifiques sont créés afin de prendre en compte les particularités réglementaires locales en matière d’implantation et de volumétrie, tout en conservant des usages identiques. Pour la zone Ub, des sous-secteurs spécifiques à la Toussuire s’appliquent afin de tenir compte des règles et des objectifs particuliers fixés par la commune pour ces secteurs, et ainsi mieux encadrer leur développement.



Délimitation des zones UB/Ub.

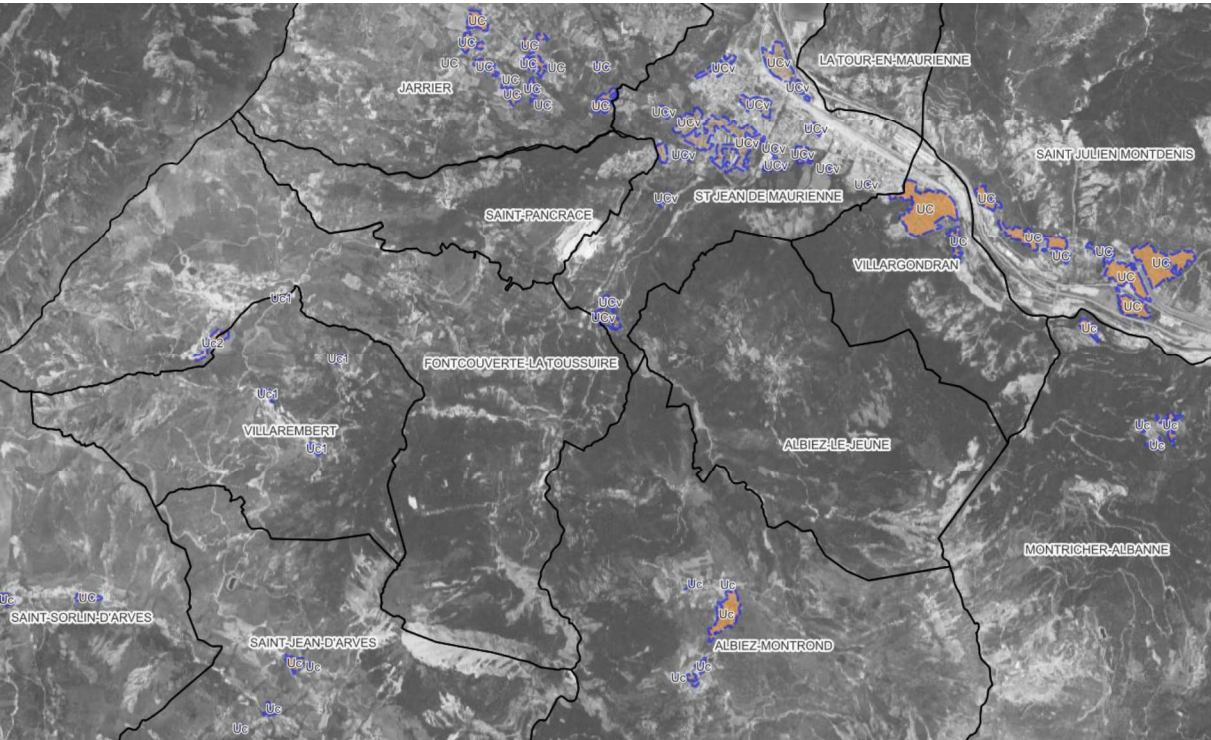
Source : VERDI.



Zoom sur les sous-secteurs Ub1 (Villarembert) et Ub2 (Fontcouverte-la-Toussuire).

Source : VERDI.

Zones	Objectifs et critères de délimitation
UC/Uc	La délimitation des zones UC/Uc repose sur l’identification d’un tissu urbain caractérisé par des densités de constructions faibles, correspondant majoritairement à du tissu pavillonnaire. Ces zones se distinguent également par une transition urbaine plus diffuse. La délimitation s’appuie également sur la base permanente des équipements de l’INSEE (2024). Cette base permet d’identifier les secteurs d’urbanisation où les activités sont très peu nombreuses, voire absentes, et où la mixité fonctionnelle n’est pas pertinente. Ces zones ont un objectif strictement résidentiel. Contrairement aux zones UB/Ub, qui pouvaient autoriser certains usages sous conditions, les zones UC/Uc appliquent des règles plus restrictives. De la même manière, des sous-secteurs spécifiques sont créés afin de prendre en compte les particularités réglementaires locales en matière d’implantation et de volumétrie, tout en conservant des usages identiques.

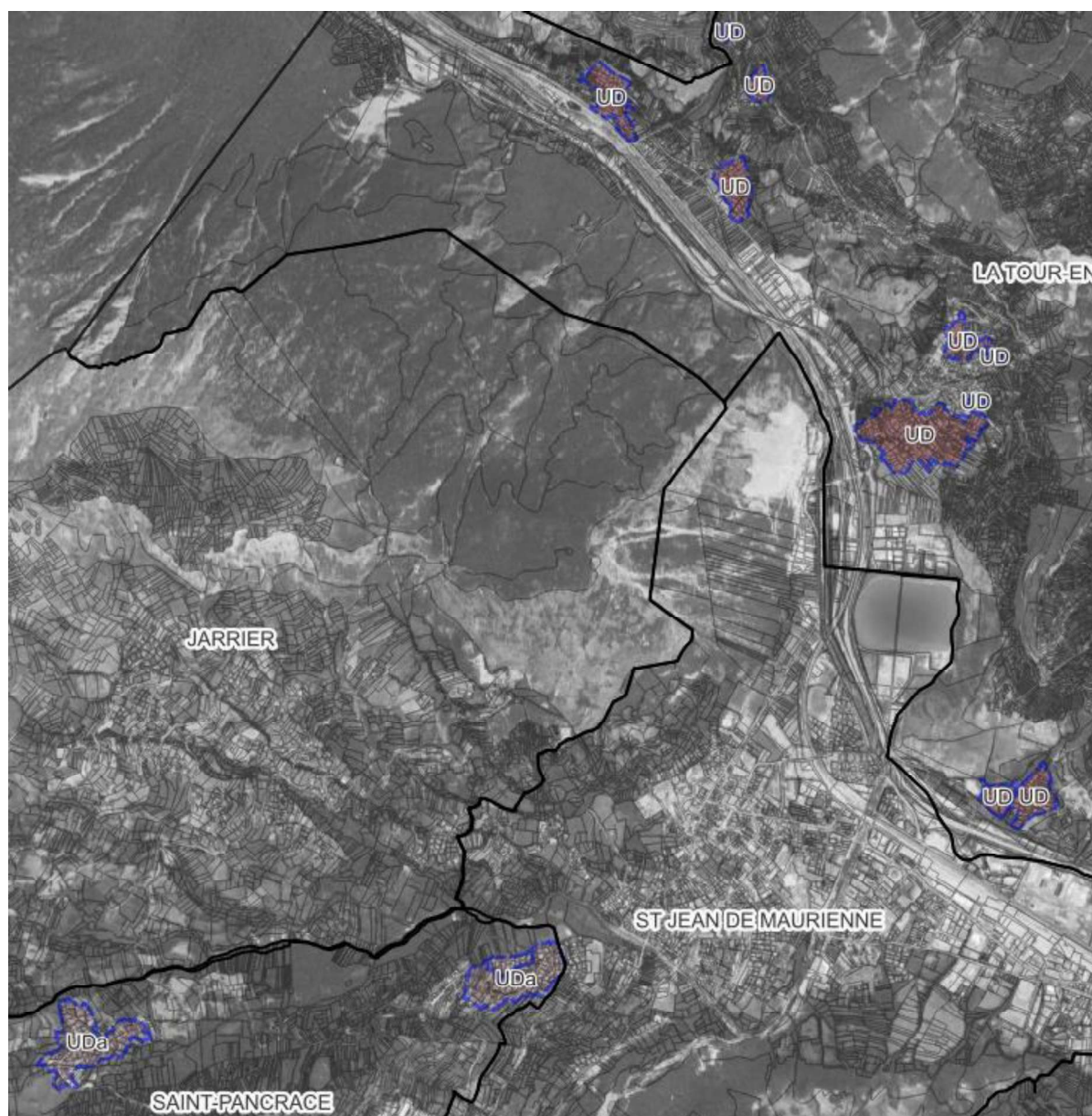


Délimitation des zones UC/Uc.
 Source : VERDI.

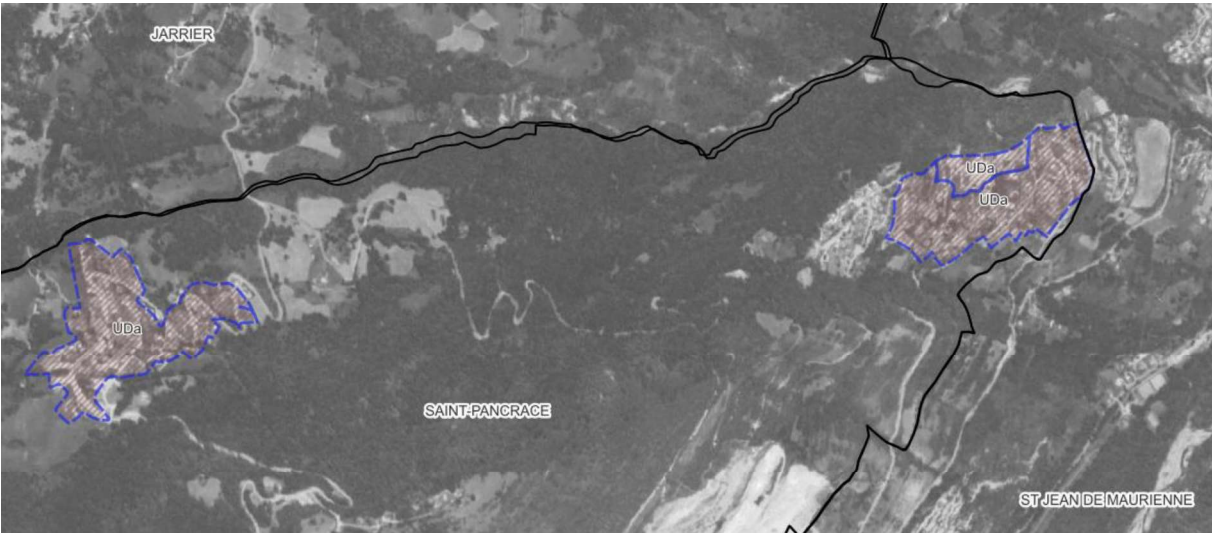


Zoom sur le sous-secteur UCv.
Source : VERDI.

Zones	Objectifs et critères de délimitation
UD	La délimitation de la zone UD concerne exclusivement les communes de La-Tour-en-Maurienne et de Saint-Pancrace (sous-secteur UDa). La zone UD et le sous-secteur UDa correspondaient à des zones urbaines dans les PLU en vigueur de ces communes. En raison de différences concernant l’implantation et la volumétrie, un sous-secteur UDa a été créé pour la commune de Saint-Pancrace, permettant à chaque commune de conserver ses règles d’urbanisme. Une analyse réalisée à partir de la base permanente des équipements de l’INSEE (2024) a montré que le nombre d’activités présentes dans cette zone était comparable à celui des zones UB/Ub. Comme ces dernières, l’objectif de la zone UD reste essentiellement résidentiel, tout en autorisant certains usages sous conditions. En termes de formes urbaines, la zone UD correspond à un tissu pavillonnaire.



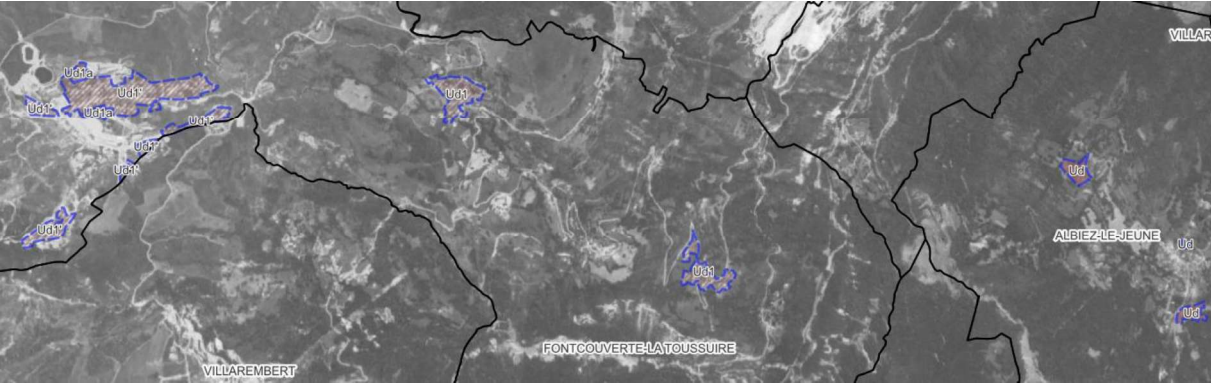
Délimitation de la zone UD.
Source : VERDI.



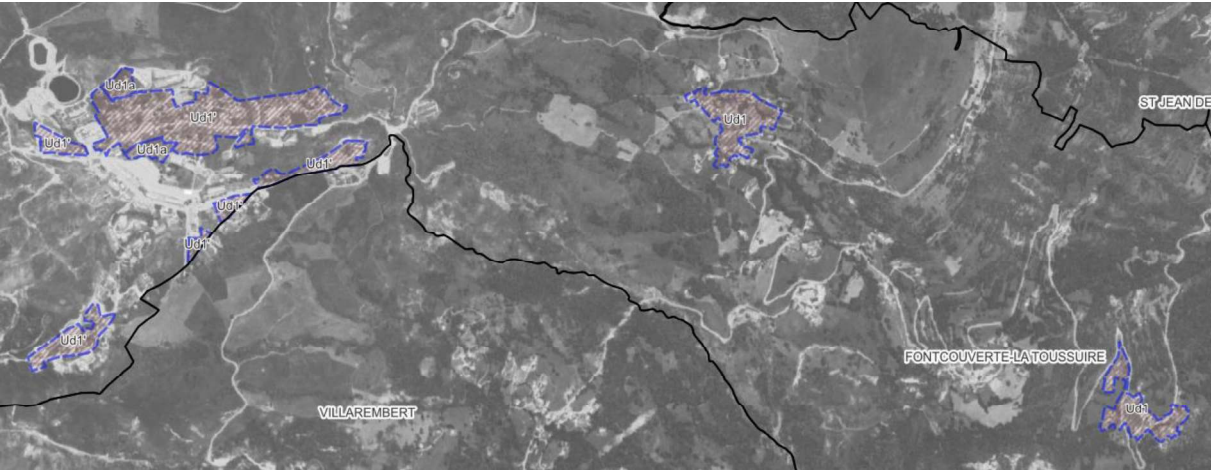
Zoom sur le sous-secteur UDa.
Source : VERDI.

Zones	Objectifs et critères de délimitation
Ud	La délimitation de la zone Ud concerne la commune d’Albiez-le-Jeune, où elle se caractérise principalement par la présence d’habitat individuel groupé. Sur la commune de Fontcouverte-la-Toussuire, la zone Ud se décline en trois sous-secteurs : Ud1, Ud1’ et Ud1a. Ces secteurs reprennent, en partie, des règles similaires, notamment en matière d’implantation des constructions par rapport aux voies. Cependant, il a été jugé nécessaire de distinguer ces deux zones, car des dispositions spécifiques relatives aux aspects extérieurs des constructions différencient nettement Albiez-le-Jeune et Fontcouverte-la-Toussuire. Si le critère fondamental de distinction des sous-secteurs repose sur l’implantation des bâtiments et leur hauteur, les deux communes présentaient également des prescriptions particulières concernant l’aspect extérieur des constructions. Ces dernières ont récemment fait l’objet de modifications : la modification simplifiée n° 1 du 28 novembre 2024 pour Albiez-le-Jeune, et la modification simplifiée n° 2 pour Fontcouverte-la-Toussuire. Ces évolutions ont été intégrées dans le règlement écrit du PLUi. Enfin, il convient de noter que les sous-secteurs Ud1, Ud1’ et Ud1a de Fontcouverte-la-Toussuire se caractérisent, en termes de densité et de formes urbaines, par la présence d’un petit collectif. La zone Ud se caractérise par de l’habitat individuel groupé à Albiez-le-Jeune et de l’habitat petit collectif à Fontcouverte-la-Toussuire. La délimitation s’appuie sur la base permanente des équipements de l’INSEE (2024), ainsi que sur l’analyse des usages et occupations autorisés dans les PLU en vigueur. La zone Ud se caractérise par une vocation principalement résidentielle. Elle accueille toutefois, sous conditions, des activités de commerce et de restauration, telles que

	celles que l'on peut rencontrer en stations. En effet, la localisation de la zone Ud sur les communes de Fontcouverte-la-Toussuire et d'Albiez-le-Jeune, situées en station, justifie l'autorisation, sous conditions, de certaines activités de commerce et d'hébergement.
--	---

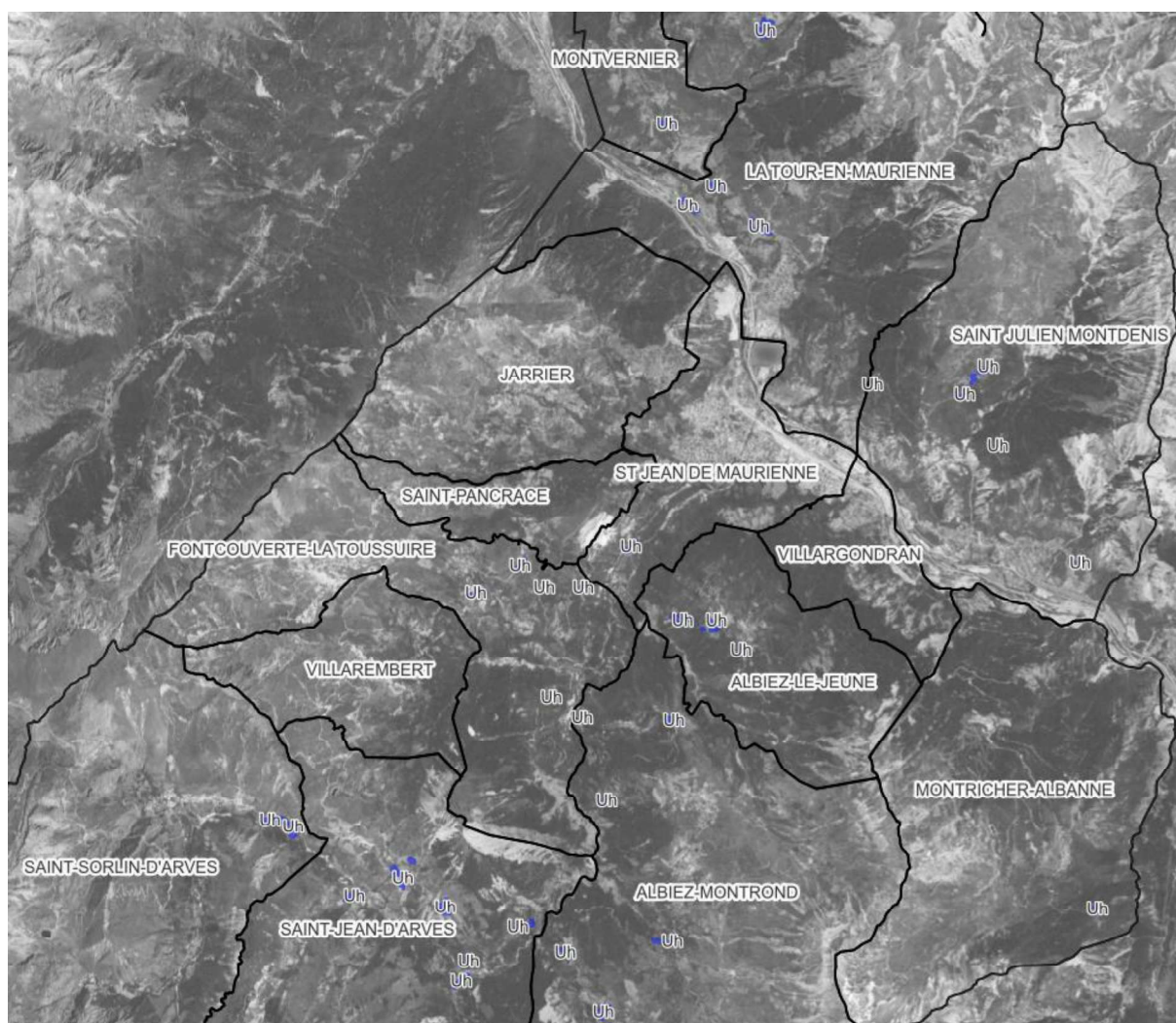


Délimitation de la zone Ud.
Source : VERDI.

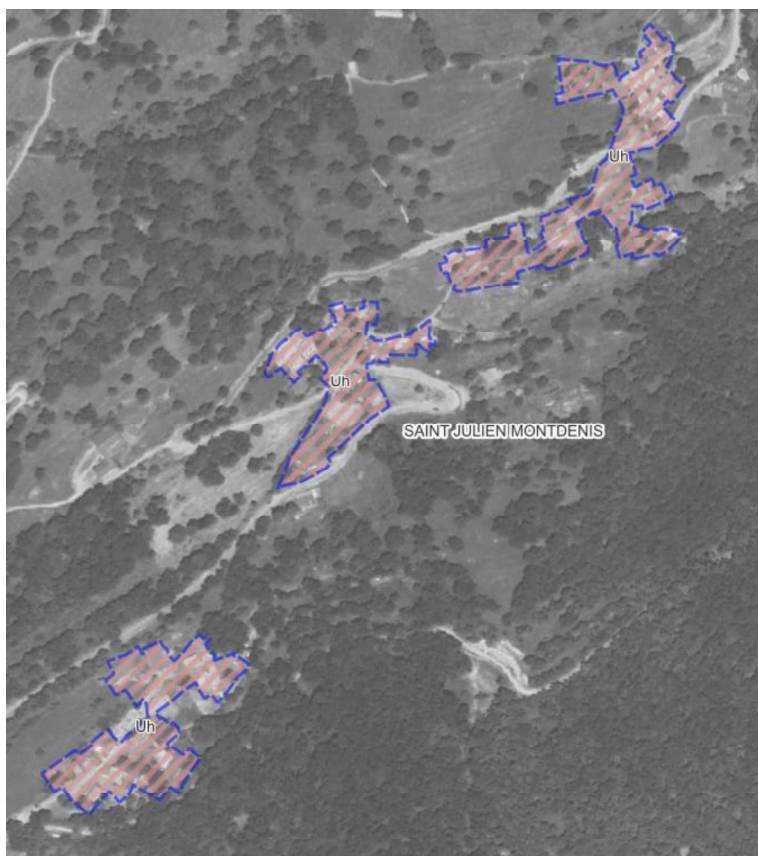


Zoom sur les sous-secteurs Ud1, Ud1' et Ud1a.
Source : VERDI.

Zones	Objectifs et critères de délimitation
Uh	La délimitation des zones Uh a été réalisée en fonction des formes urbaines des hameaux et de leur situation sur le territoire. La zone Uh correspond aux hameaux présentant des formes urbaines similaires à celles des centres urbains historiques, mais dont l'emprise reste faible et présente une situation excentrée ou isolée par rapport au reste du tissu bâti. L'objectif est donc de préserver le patrimoine historique et le tissu bâti existant. La mixité de fonctions n'est pas permise dans ces zones.



Délimitation de la zone Uh.
Source : VERDI.



Exemple de zoom sur la zone Uh.

Source : VERDI.

Zones	Objectifs et critères de délimitation
Up	La délimitation de la zone Up a été reprise du PLU en vigueur de la commune de Jarrier. Cette zone, spécifique par rapport à l'ensemble des communes, est conservée afin de préserver le caractère patrimonial particulièrement marqué de ce secteur. Elle fait également écho aux prescriptions L151-19 de la commune.



Délimitation de la zone Up.
 Source : VERDI.

4.5.2.2. Section I : Nature de l’occupation des sols – Destinations/sous-destinations et mixité sociale

Zones	Destinations – fonctions
Toutes les zones à vocation d’habitat	Dans l’ensemble des zones à vocation résidentielle, certaines activités sont interdites afin de préserver la tranquillité des habitants et de les protéger des nuisances potentielles. Ces activités, en raison des nuisances qu’elles peuvent générer ou de l’espace nécessaire à leur exploitation, trouvent davantage leur place dans les zones urbaines à vocation économique ou dans les zones agricoles et naturelles. Il s’agit notamment du commerce de gros, des exploitations agricoles ou forestières, des activités industrielles et des cuisines destinées à la vente en ligne. Toutefois, dans l’ensemble des zones, les locaux techniques et industriels peuvent être autorisés, à condition que leur exploitation ne génère aucune gêne pour le voisinage. Les logements sont naturellement autorisés dans toutes les zones à vocation résidentielle. Les hébergements touristiques, tels que les hôtels, peuvent être autorisés sans conditions dans certaines zones, mais leur implantation doit respecter les dispositions spécifiques du règlement dans les zones UB/Ub et UD. Dans le reste des zones, ces usages ne sont pas autorisés.

	Par ailleurs, certains linéaires commerciaux sont préservés dans les centralités urbaines, de manière complémentaire au zonage. Dans toutes les zones, le règlement autorise l'évolution encadrée des constructions existantes. De manière générale, les autres usages et occupations du sol sont régis par des règles similaires. Sont notamment interdits : les garages collectifs de caravanes destinés au gardiennage ou à l'hivernage, les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, ainsi que les résidences démontables destinées à constituer l'habitat permanent de leurs occupants. Par ailleurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites, tandis que celles soumises à déclaration ou à enregistrement ne peuvent être implantées qu'à condition de respecter des prescriptions strictes.
UA/Ua	Par définition ces zones de centralités sont propices au développement de la mixité fonctionnelle, adaptée au contexte résidentiel. C'est pourquoi dans les centralités urbaines les commerces de proximité sont limité à 300 m² de surface de vente. Dans les zones UA/Ua les sous-destinations suivantes sont autorisées sans conditions : la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les salles d'art et de spectacle qui est soumis à une condition et les lieux de culte qui sont interdits). Une distinction doit néanmoins être soulignée entre les zones UA et Ua. La zone UA autorise les bureaux sans condition, tandis que la zone Ua ne les autorise que sous réserve que la surface de plancher consacrée à cette activité ne dépasse pas 100 m² par unité foncière. Cette distinction répond à la nécessité de mieux encadrer le développement des bureaux dans les centres urbains des communes stations, par rapport aux centres des communes situées en fond de vallée.
UB/Ub, UC/Uc et UD/Ud	Les zones UB/Ub, UC/Uc et UD/Ud constituent des secteurs urbains à vocation principale d'habitat. Contrairement à la zone Ua qui autorise une mixité fonctionnelle avec des activités de commerce, restauration et services, ces trois zones sont strictement dédiées à la fonction résidentielle. - Les zones UB et UD autorisent sous conditions : l'artisanat et le commerce de détail (surface de plancher limitée à 100 m²), les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

	- Les zones UB/Ub et UD/Ud autorisent sous conditions les autres hébergements touristiques en raison du caractère touristique des communes sur le territoire. - La zone Ud autorise, sous conditions, les mêmes destinations que la zone Ub, en y ajoutant les restaurants. En effet, la zone Ud est située sur la commune d'Albiez-le-Jeune, en continuité directe avec le centre urbain (sous-secteur Ua1). Cette proximité immédiate, associée au caractère touristique du secteur Ud d'Albiez-le-Jeune, justifie l'autorisation, sous conditions, des restaurants et des commerces dans cette zone. La zone Ud comprend également les sous-secteurs localisés sur la station de la Toussuire (Ud1, Ud1' et Ud1a). L'analyse de la base permanente et l'observation des photos aériennes montrent la présence effective de commerces et de restaurants dans ces secteurs, ce qui motive également l'autorisation de ces activités. Toutefois, leur développement est encadré par le règlement, notamment par une limitation de la surface de plancher à 100 m² pour toute nouvelle construction de restaurant. Ainsi, la différenciation des destinations selon les zones repose sur la nature des activités, lesquelles varient entre les communes de fond de vallée et les communes de montagne. - Les zones UC/Uc autorisent exclusivement les logements et les hébergements. Le règlement limite ainsi volontairement la mixité fonctionnelle afin de préserver le caractère strictement résidentiel de ces zones. Ces zones se caractérisent avec une continuité urbaine bien moindre par rapport aux zones UB/Ub. Toutefois, en raison du caractère touristique du territoire les autres hébergements touristiques sont autorisés sous conditions.
Uh	Les destinations et fonctions autorisées dans les hameaux classés en zone Uh sont identiques à celles des zones UC/Uc.
Up	La zone Up vise à assurer la protection et la valorisation du patrimoine bâti remarquable du territoire tout en permettant un développement cohérent et raisonné. Les règles édictées cherchent à garantir la préservation des volumes, des matériaux originaux et de l'intégrité architecturale des bâtiments existants, socle de l'identité patrimoniale locale. Ainsi, la soumission obligatoire des démolitions au permis de démolir renforce la maîtrise des interventions susceptibles d'affecter le caractère historique ou architectural des constructions. De même, la limitation des aménagements et extensions aux volumes d'origine ou à des extensions mesurées contribue à préserver la cohérence morphologique et la qualité paysagère, tout en permettant une adaptation raisonnée des bâtis pour répondre

aux besoins contemporains (habitat, hébergement, activités de services ou d'artisanat).

Destinations	Sous destinations	Ua	Ub		Uc	Ud	Uh
		Ua1, Ua2	Ub1, Ub2	Ubh, Ubht, Ubh1 et Ubh2	Uc1, Uc2	Ud1, Ud1' et Ud1 a	
Exploitation s agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	/	V	V	V
	Hébergement	V	V	/	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	/	/	X	X	/	X
	Restauration	V	X	X	X	/	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	/	X	X	/	X
	Hôtels	V	/	V	X	/	X
	Autres hébergements touristiques	V	/	V	/	/	X
	Cinéma	/	X	X	X	X	X
Équipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	/	/	/	/	/
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	/	X	X	/	X
	Salle d'art et de spectacle	/	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	V	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X
	Bureau	/	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

Destinations	Sous destinations	UA	UB	UC	UD	Uh	Up
		UAa, UAb, UAc, UAd et UAv	UBv	UCv	UDa		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	V
	Hébergement	V	V	V	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	/	/	X	/	X	/
	Restauration	V	X	X	X	X	/
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	/	X	/	X	/
	Hôtels	V	/	X	/	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	/	/	/	X	X
	Cinéma	/	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	/	/	/	/	/
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	/	X	/	X	X
	Salle d'art et de spectacle	/	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	V	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X
	Bureau	V	X	X	X	X	X
	Centre des congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

Tableaux des destinations autorisées (V), autorisées sous conditions (/) ou interdites (X) des deux règlements écrits. Respectivement règlement écrit 1.1 (« Stations ») et règlement écrit 1.2 (« Vallée »).

Source : VERDI.

Zones	Mixité sociale
Principes généraux à toutes les zones	Les sites d'OAP disposent d'objectifs en termes de mixité sociale en cohérence avec le SCoT. Ainsi, les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) ou de logements locatifs intermédiaires (LLI) s'appliquent aux programmes situés dans les périmètres des OAP. NB : Des servitudes de résidences principales instaurées dans les secteurs d'OAP.

4.5.2.3. Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour les règles d'implantation (par rapport aux voies et aux limites séparatives) et de hauteur des constructions, la démarche de construction du PLUi vise à préserver les spécificités réglementaires locales lorsqu'elles s'avèrent pertinentes. Toutefois, lorsque des similitudes sont identifiées entre les règlements écrits des PLU actuellement en vigueur, les règles sont fusionnées.

L'objectif du règlement écrit du PLUi a été à la fois de construire une stratégie d'ensemble pour le territoire et de conserver les règles actuellement applicables dans chaque commune, afin de préserver la spécificité de chaque territoire.

Certaines règles seront plus ou moins proches entre les différentes zones, mais plusieurs différences expliquent la distinction des indices des zones (implantation, hauteur des constructions, emprise au sol, etc.).

D'un point de vue méthodologique la construction du règlement écrit et graphique du PLUi ne pouvait s'appuyer sur un règlement de référence. C'est pourquoi, la méthode évoquée plus tôt a été réalisée.

Zones	Implantation par rapport aux voies
Principes généraux à toutes les zones	Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles d'implantation, afin de ne pas contraindre ces occupations qui peuvent présenter des besoins spécifiques.
UA/Ua et Uh	- Dans les zones UA et Uh les nouvelles constructions devront s'implanter dans l'alignement des constructions existantes. La zone UA rassemble des tissus urbains historiques de centre-bourg, majoritairement denses. Ils se caractérisent par un tissu urbain structurant les voies du centre, avec du bâti continu à l'alignement ou en faible retrait, mais cela reste minoritaire. La zone Uh présente également les mêmes caractéristiques puisqu'il s'agit des hameaux historiques des communes. C'est pourquoi la règle concernant l'implantation par rapport aux voies est identique pour les zones UA et Uh. La zone Uh partage les mêmes objectifs que la zone UA. La zone UA se compose de plusieurs sous-secteurs, chacun soumis à des règles spécifiques visant à respecter l'implantation historique des constructions et à assurer leur intégration harmonieuse dans le bâti environnant. - Dans la zone Ua, qui correspond aux centres anciens des communes de montagne, la règle varie légèrement. Un recul minimum de 2 m est appliqué, tout en conservant le principe d'alignement lorsqu'un alignement de constructions existe. Le règlement de la zone Ua offre ainsi la possibilité de s'implanter soit selon le même recul que les constructions voisines, soit avec un recul minimum de 2 m. Cette règle spécifique permet d'adapter l'implantation aux centres urbains des communes de montagne, dont les formes urbaines ne correspondent pas exactement à celles

	des centres des communes plus importantes, comme Saint-Jean-de-Maurienne ou Saint-Julien-Mont-Denis. À l'instar des centres urbains des communes situées en fond de vallée, la zone Ua est également composée de sous-secteurs qui conservent leurs règles d'origine afin de respecter les spécificités locales.
UB/Ub et UC/Uc	- Du point de vue de l'implantation les zones UB et UC disposent d'une règle de recul commune à savoir 7 mètres par rapport aux voies. Ces zones, à vocation exclusivement résidentielle, n'ont pas pour objectif d'imposer un alignement par rapport aux voies. Bien qu'elles présentent des formes d'habitat différentes - densité plus forte en zone UB et habitat individuel en zone UC –, l'analyse des règlements écrits a montré des similitudes entre ces deux zones. - De la même manière, les zones Ub et Uc disposent d'une règle identique tout en conservant les spécificités réglementaires locales des communes concernées. En effet, ces zones, imposent un recul de 5 m par rapport aux voies départementales et un recul de 3 mètres par rapport aux voies. Une distinction est donc réalisée selon la nature de la chaussée.
UD/Ud	- La zone UD cible particulièrement la commune de la Tour-en-Maurienne. La forme urbaine de la zone UD est similaire à celle de la zone UC (habitat individuel) et ne justifie donc pas d'imposer un alignement. La règle en vigueur sur la commune est reprise afin de conserver la spécificité de la règle locale. En effet, celle-ci offre la possibilité soit de suivre le recul ou les alignements portés au plan, soit, en l'absence d'indication, de respecter un recul de 4 m. Le sous-secteur UDa, spécifique à Saint-Pancrace, applique ses propres règles d'implantation. - La zone Ud dispose d'une règle commune pour les deux communes concernées (Albiez-le-Jeune et de Fontcouverte-la-Toussuire), imposant un recul minimum de 5 mètres, même pour les sous-secteurs (Ud1, Ud1' et Ud1a).
Up	Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en zone Up. En cas de reconstruction, celle-ci devra conserver l'implantation d'origine. Cette règle permet de préserver le caractère patrimonial de la zone.

Zones	Implantation par rapport aux limites séparatives
UA et Uh	La règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives sera identique pour les zones UA et Uh. Les implantations sont libres dans ces deux zones. Cette liberté d'implantation se justifie par la taille plus restreinte des parcelles dans les centres urbains et dans les hameaux historiques, souvent très resserrés. Cette règle vise également à favoriser les caractéristiques urbaines relativement denses de ces zones et offrir une possibilité de densification dans les centres.
Ua, UB/Ub, UC et UD	Les zones Ua, UB/Ub, UC et UD disposent de la même règle d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives à savoir : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Ce choix repose sur l'analyse des différents règlements écrits ainsi que de l'implantation effectivement observée des constructions existantes par rapport aux limites séparatives. Il répond à un double objectif : simplifier le règlement en proposant un texte commun basé sur les similitudes, tout en tenant compte de l'implantation réelle des constructions, d'après l'analyse des images satellites.
Uc et Ud	Les zones Uc et Ud disposent de la même règle d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives à savoir : La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (3 mètres pour les sous-secteurs Ud1 et Ud1'). Ce choix repose sur l'analyse des différents règlements écrits ainsi que de l'implantation effectivement observée des constructions existantes par rapport aux limites séparatives. Il répond à un double objectif : simplifier le règlement en proposant un texte commun basé sur les similitudes, tout en tenant compte de l'implantation réelle des constructions, d'après l'analyse des images satellites.
Up	Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en zone Up. En cas de reconstruction, celle-ci devra conserver l'implantation d'origine. Cette règle permet de préserver le caractère patrimonial de la zone.

Zones	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Principes généraux à toutes les zones	Non réglementé.

Zones	Emprise au sol des constructions
Principes généraux à toutes les zones	L'emprise au sol des constructions dans les différentes zones à vocation d'habitat a été définie selon un gradient correspondant à l'objectif et à la vocation spécifique de chaque zone. Ce gradient d'emprise au sol est par ailleurs à mettre en relation avec le coefficient de pleine terre appliqué dans ces zones (cf. tableau ci-dessous « <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> »).
UA/Ua et Uh	Dans les centres urbains et hameaux historiques, qu'il s'agisse de communes de montagne ou de communes de fond de vallée, la taille des parcelles, souvent restreinte dans ces secteurs, ne permet pas d'imposer une emprise au sol. L'objectif est de laisser une liberté afin de ne pas contraindre les projets, tout en permettant la densification des constructions. Dans ces zones aux tissus relativement denses, il n'est pas prévu de règle de coefficient d'emprise au sol.
UB/Ub et Ud	L'emprise au sol dans ces zones est limitée à 70 % de l'unité foncière. Ces trois zones se caractérisent par des densités de construction plus élevées, notamment par une présence accrue d'habitat collectif. L'emprise au sol applicable à ces constructions est donc similaire, et le taux de 70 % correspond à une emprise relativement importante, permettant l'émergence de projets d'habitat plus dense. Cette disposition permet de garantir un équilibre adapté entre construction et espace parcellaire libre. Elle favorise l'optimisation du foncier tout en maintenant des espaces dédiés aux circulations, aux espaces verts privés ou aux cheminements.
UC/Uc et UD	L'emprise au sol de ces zones est limitée à 60% de l'unité foncière. La densité du tissu urbain de ces zones est moins importante que dans les zones UB/Ub et Ud. Une emprise au sol de 60% est donc adaptée pour de l'habitat individuel.
Up	Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en zone Up. Il n'est donc pas nécessaire dans cette zone d'imposer un coefficient d'emprise au sol.

En zone Ua

Emprise au sol du projet	Pleine terre minimale à conserver
Entre 0 et 20% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 20 et 40% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 40 et 60% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 60 et 80% de l'unité foncière	Non réglementé
Entre 80 et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

En zone UA

Emprise au sol du projet	Pleine terre minimale à conserver
Entre 0 et 20% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 20 et 40% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 40 et 60% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 60 et 80% de l'unité foncière	Non réglementé
Entre 80 et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

En zones Ub et Ud

Emprise au sol du projet	Pleine terre minimale à conserver
Entre 0 et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20 et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40 et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60 et 70% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière

En zone UB

Emprise au sol du projet	Pleine terre minimale à conserver
Entre 0 et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20 et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40 et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60 et 70% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière

En zone Uc

Emprise au sol du projet	Pleine terre minimale à conserver
Entre 0 et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20 et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40 et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière

En zones UC et UD

Emprise au sol du projet	Pleine terre minimale à conserver
Entre 0 et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20 et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40 et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière

Règles d'emprise au sol sur les zones U à vocation d'habitat. Respectivement règlement écrit 1.1 (à gauche) et règlement écrit 1.2 (à droite).

Source : VERDI.

Zones	Hauteur des constructions
UA et Uh	Les zones UA et Uh présentent des caractéristiques urbaines similaires. Afin de préserver les caractéristiques urbaines des centres et des hameaux, la hauteur des constructions doit être en cohérence avec les constructions voisines.
Ua et Uc	L'analyse des règlements a mise en évidence des similitudes sur la hauteur maximale des constructions pour ces zones. Dans ce cas précis, le choix a été fait de conserver les spécificités locales et la réalité du terrain. Ainsi, la hauteur est limitée à 12 mètres. Cette hauteur est adaptée à l'habitat individuel et aux centres classés en zone Ua, qui présentent des hauteurs de construction plus faibles.
UB/Ub	Une hauteur maximale de 15 mètres est appliquée dans ces deux zones, correspondant à un habitat plus dense de type collectif, que l'on retrouve principalement dans ces secteurs.
UC	La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, adaptée aux hauteurs typiques de l'habitat individuel.
UD	La hauteur des constructions est limitée à 11,50 mètres. Cette hauteur spécifique, reprise du PLU en vigueur, a été conservée pour maintenir la cohérence architecturale du secteur. Par ailleurs, la zone UD prévoit une modulation de la hauteur en fonction de la

	penne du terrain. Ainsi, cette disposition particulière a été reprise : « Lorsque les constructions sont implantées dans une penne de plus de 20 %, leurs façades sont divisées en sections dont la longueur n'excédera pas 15 mètres et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. » Ce principe permet d'adapter les constructions à la morphologie du terrain tout en garantissant une intégration harmonieuse dans le paysage.
Ud	La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres. Cette hauteur modérée était historiquement la norme dans le village d'Albiez-le-Jeune, participant à l'harmonie du paysage bâti et à l'intégration du patrimoine dans son environnement. C'est pourquoi cette zone spécifique maintient cette limitation, afin de préserver le caractère du tissu bâti. Pour les mêmes raisons le sous-secteur Ud1 conserve une limite de hauteur à 7 mètres.
Up	En cas de reconstruction, la hauteur devra correspondre à la hauteur initiale du précédent bâtiment. Cette règle permet de préserver le caractère patrimonial de la zone.

Zones	Aspects extérieurs des constructions
Principes généraux aux zones Ua, Ub, Uc et Ud.	Implantation et volume Les déblais et remblais sont limités à 1,5 m avec obligation d'arriver au terrain naturel en limites séparatives et de domaine public. Les constructions doivent s'implanter au plus proche des voies de desserte sauf contrainte technique dûment justifiée. L'implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en s'adaptant au terrain naturel, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes. Les murs de soutènement doivent s'intégrer dans leur environnement. Leur hauteur est limitée à 1,50 m (sauf pour réduire les risques naturels). Ils auront un aspect pierre ou seront recouverts de terre. Les terrassements des jardins destinés à supprimer la penne sont interdits. Il est recommandé de privilégier une orientation des constructions permettant d'optimiser les apports solaires en période hivernale. Façades Enduits : Les enduits de façades seront de ton naturel et de couleur traditionnelle. La teinte blanche ainsi que les couleurs vives sont prohibées. Pierre : Les constructions principales devront intégrer un parement ou un habillage en pierre naturelle sur les façades (hors ouvertures),

afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement. Les pierres seront majoritairement en nuances de gris et présenteront des tailles et formes variées.

Contrastes interdits : Les contrastes de teintes trop marqués, notamment l'emploi de coloris très clairs (blanc pur) ou très foncés (noir, anthracite), sont interdits sur les façades.

Bois : Seront d'aspect bois les menuiseries, les balcons et leur habillage. Les pignons seront couverts de bardage d'aspect bois. Les teintes suivantes sont interdites : rouge (acajou), orange (pin), et le bois peint. L'utilisation de différentes teintes sur un même bâtiment est interdite.

Toitures

Les toits seront à deux pans minimum, d'inclinaison de pente égale, comprise entre 60% et 80%.

Les toitures plates/terrasses sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 30% de l'emprise au sol pour les habitations et 40% pour les autres destinations.

Les extensions en toiture terrasse sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Pour les extensions et annexes accolées, des règles spécifiques s'appliquent selon qu'elles soient en façade pignon ou latérale.

Les rives de toitures doivent être traitées par une planche ou un bandeau bois de faible hauteur, sans débordement excessif.

Architecture durable

Les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable sont préconisés, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et chercheront par leur conception et leur orientation à optimiser les apports solaires.

Panneaux solaires : Il est recommandé que les panneaux solaires soient posés en surimposition au plan de toiture, sauf impossibilité technique. La disposition devrait privilégier la recherche de symétrie, d'alignement et d'équilibre architectural.

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés pour favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Équipements techniques : Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti ou faire l'objet d'une

	intégration paysagère. Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être implantés sur les espaces privatifs ou habillés en façade. Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les communes d'Albiez-le-Jeune et de Fontcouverte-la-Toussuire.
Principes généraux aux zones UA, UB, UC et UD.	Implantation et volume Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel avec des déblais/remblais limités à 1,5 m maximum. Implantation au plus proche de la voie. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m et les terrassements de jardins pour supprimer la pente sont interdits. Le volume et les proportions doivent s'intégrer à l'environnement. Il est recommandé d'optimiser l'orientation solaire. Façades Les matériaux doivent présenter une cohérence colorimétrique avec le bâti environnant. Les murs seront recouverts d'enduit coloré, sauf pierre apparente. Seuls les pignons en survol peuvent recevoir un bardage bois vertical teinté foncé. Spécificité zone UA : les placages en lauze sont interdits. Toitures Le principe de toiture doit tenir compte de l'environnement bâti voisin. Minimum 2 pans, pentes entre 60% et 80%, matériaux teintés gris ardoise. Chiens assis interdits, arrêts de neige métalliques. Architecture durable Favoriser les conceptions bioclimatiques utilisant les apports solaires et la ventilation naturelle. Les équipements d'énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture. Les règles peuvent être assouplies pour les projets à hautes performances énergétiques.
Up	La zone Up est particulièrement sensible en raison de l'aspect patrimonial des lieux. Même si les nouvelles constructions sont interdites, en cas de reconstruction d'un bâtiment un soin architectural particulier doit être apporté. Il s'agit de préserver l'identité et l'histoire de ces lieux, qui restent aujourd'hui minoritaires par rapport au tissu urbain contemporain. Leur valorisation par reconstructions et des réhabilitations respectueuses du site représente un enjeu majeur. Une attention particulière est portée aux règles relatives à l'aspect des constructions qui, par sa définition, possède des caractéristiques patrimoniales et identitaires, en lien avec les règles de hauteur et

	d'implantation. Ainsi, le règlement vise à préserver l'ambiance dans cette zone en établissant des règles concernant le bâtiment principal (maintien du volume d'origine, respect des bardages, ...) et les greniers (maintien du principe constructif, ...) afin de favoriser l'intégration dans le tissu urbain.
--	--

Zones	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Principes généraux aux zones UA, UB, UC et UD.	1/ Clôtures Dispositions applicables Les clôtures ne sont pas obligatoires dans l'ensemble des zones U. Leur aspect doit être sobre et s'harmoniser avec la construction, les clôtures voisines et le paysage. Le pétitionnaire doit justifier son choix en fonction de l'environnement bâti. Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité sur la voirie ni le déneigement (recul de 1 m possible). En limite de zone A ou N, les haies végétales sont obligatoires. Les clôtures pleines sont interdites, sauf dans les sous-secteurs UAv, UBv et UCv où elles sont autorisées. Hauteur maximale : 2 mètres par rapport au terrain naturel. Composition Les clôtures seront constituées de grilles, grillages, haies vives d'essences végétales locales variées (plusieurs essences) et/ou de dispositifs à claire-voie assurant transparence visuelle et perméabilité physique. Les haies vives d'essences variées locales doivent être privilégiées pour éviter l'effet de « mur végétal ». Peuvent aussi être utilisés : lisses en bois, fils métalliques tendus fixés sur supports bois. Toutes les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune. Dans le cas de murs bahut, des ouvertures seront aménagées en pied de mur. Aspect Les murs bahuts sont autorisés : hauteur de la partie pleine limitée à 0,40 m maximum. Ils peuvent être surmontés d'une clôture (grillage, barreaudage), l'ensemble ne dépassant pas 2 m. La clôture doit présenter un aspect fini. La couleur blanche n'est pas autorisée. Pour les murs de soutènement en limite de propriétés : hauteur maximale de 2 m, pouvant être surmontés d'un grillage de 1 m maximum.

Spécificité UBv et UCv : Les clôtures occultantes sont autorisées en limite séparative en dehors du périmètre ABF.

2/ Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

Composition

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (plus de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Pour les constructions implantées en retrait, les espaces libres compris entre l'espace public et les constructions font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Cette disposition ne s'applique pas aux accès.

Traitement paysager des espaces libres (plantation)

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés par un arbre de haute tige. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface de pleine terre. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Coefficient d'espaces non-bâtis

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts plantés et présentant une perméabilité maximale.

Éléments naturels

Les haies végétales à créer seront constituées d'essences locales. Les accès aux propriétés devront prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.

Aires de stationnement

Dans l'ensemble des zones U, les aires de stationnement pour de l'habitat collectif accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux

	pluviales, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%. Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations doivent être : Préférentiellement regroupées en veillant aux continuités avec les boisements limitrophes Multi strates : les arbres devront être accompagnés d'arbustes D'essences locales variées et majoritairement à feuilles caduques Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.
Up	Concernant la zone Up, les règles spécifiques applicables à ce secteur sont reprises du PLU en vigueur afin de correspondre au mieux au caractère patrimonial de la zone. Le règlement précise qu'il n'est pas souhaitable de clore les terrains ; toutefois, lorsque des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent être constituées d'un grillage de teinte foncée, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Zones	Stationnements
Principes généraux à toutes les zones.	Les règles de stationnement sont globalement similaires à l'ensemble de ces zones. Des règles de stationnement générales ont été définies (taille des places, caractère perméable, accès...). Pour les logements : Dans les zones UA et Ua, une place de stationnement est exigée par logement. Dans les zones hors centralités (UB/Ub, UC/Uc et UD/Ud), une place supplémentaire est exigée pour tout logement dont la surface de plancher dépasse 150 m². Pour certaines destinations spécifiques, des dispositions communes s'appliquent : - Commerces : une place obligatoire pour une surface ≤ 25 m² ; au-delà, une place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher. - Restaurants : une place par tranche entamée de 25 m² de salle de restaurant. - Hôtels : 2 places pour 3 chambres. - Autres hébergements touristiques : une place par tranche entamée de 50 m² d'appartement.

	Pour les bureaux, les règles diffèrent selon la zone : Zone UA : 1 place par projet, et 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher. Zone Ua : 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher. Cette distinction s'explique par la localisation des bureaux : dans les centres urbains des stations (zones Ua), les places de stationnement sont moins nécessaires car les bureaux sont limités en surface de plancher, tandis qu'en zone UA, ils sont autorisés sans condition et nécessitent donc un encadrement plus strict du stationnement. Pour les autres destinations, chaque projet devra justifier le nombre de places de stationnement en fonction des besoins propres à la construction. Cette règle permet d'apprécier la nécessité des stationnements à réaliser en fonction de la localisation du projet, de sa nature, de la présence de stationnements à proximité, ...
--	---

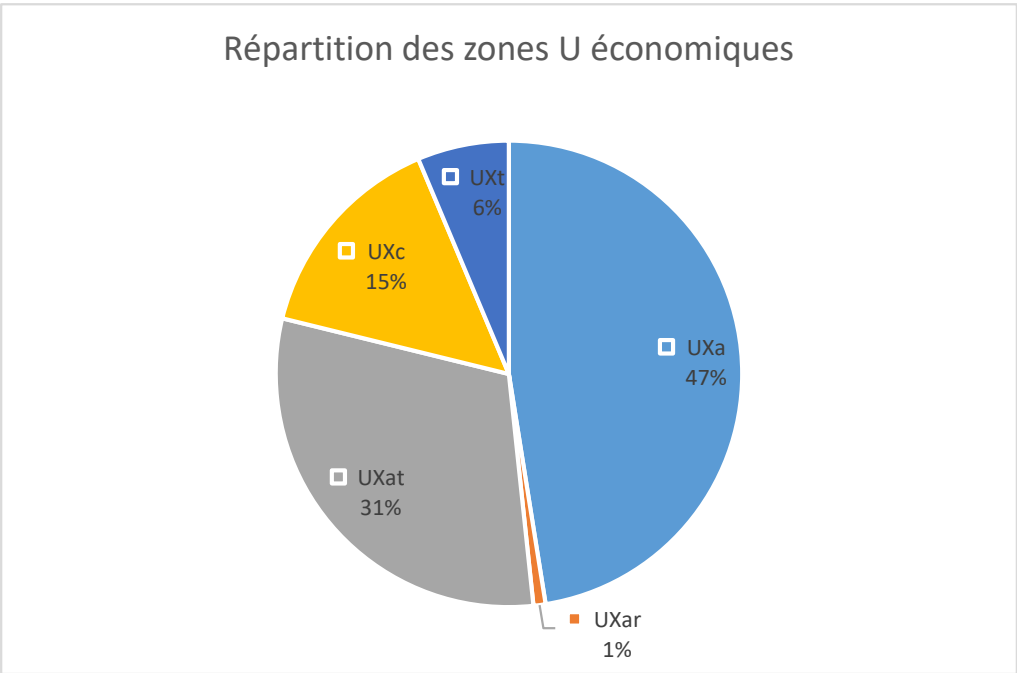
4.5.2.4. Section III – Équipements et réseaux

La section III portant sur les équipements et réseaux est commune à l'ensemble des zones du PLUi-HD. L'aménagement des voiries, des chemins et des accès est défini de manière uniforme. L'OAP « Mobilités » vient compléter les éléments à prendre en compte. Cependant, les secteurs soumis à des OAP sectorielles peuvent être concernés par des orientations spécifiques, notamment en ce qui concerne le positionnement des accès, afin de compléter le règlement de zone.

Le règlement relatif aux réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunications, gestion des déchets, etc.) est indissociable des annexes sanitaires.

4.5.3. Les zones urbaines (UX) à vocation économique

Données quantitatives : 285 ha (27% des zones U)



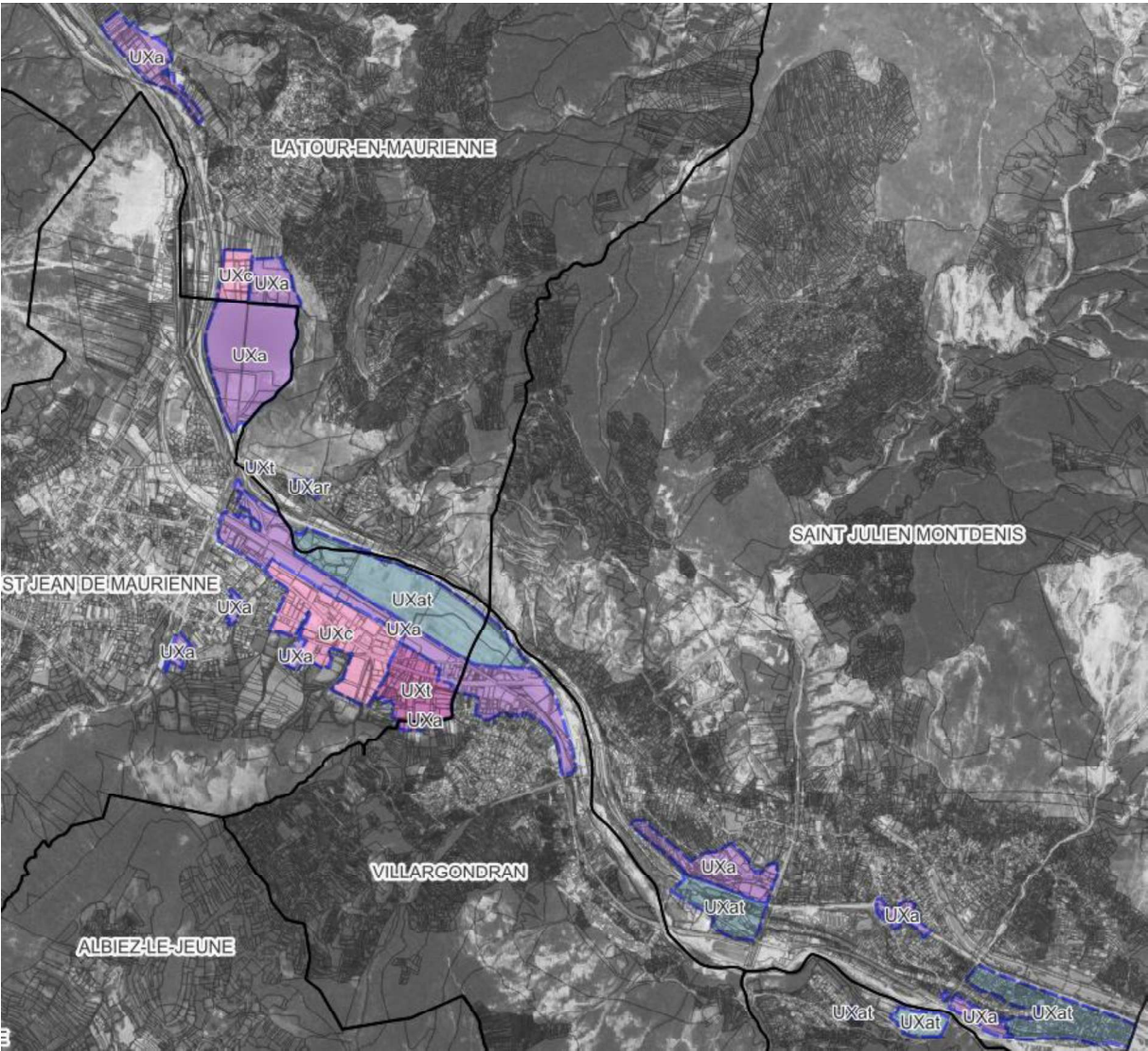
Répartition des zones U par secteur

4.5.3.1. Justifications des objectifs poursuivis et des critères de délimitation

L’enjeu principal sur le volet économique a été de procéder à une spécialisation des zones. Celle-ci reste à minima mais reste plus concrète que dans le cadre des documents existants où les vocations étaient largement ouvertes.

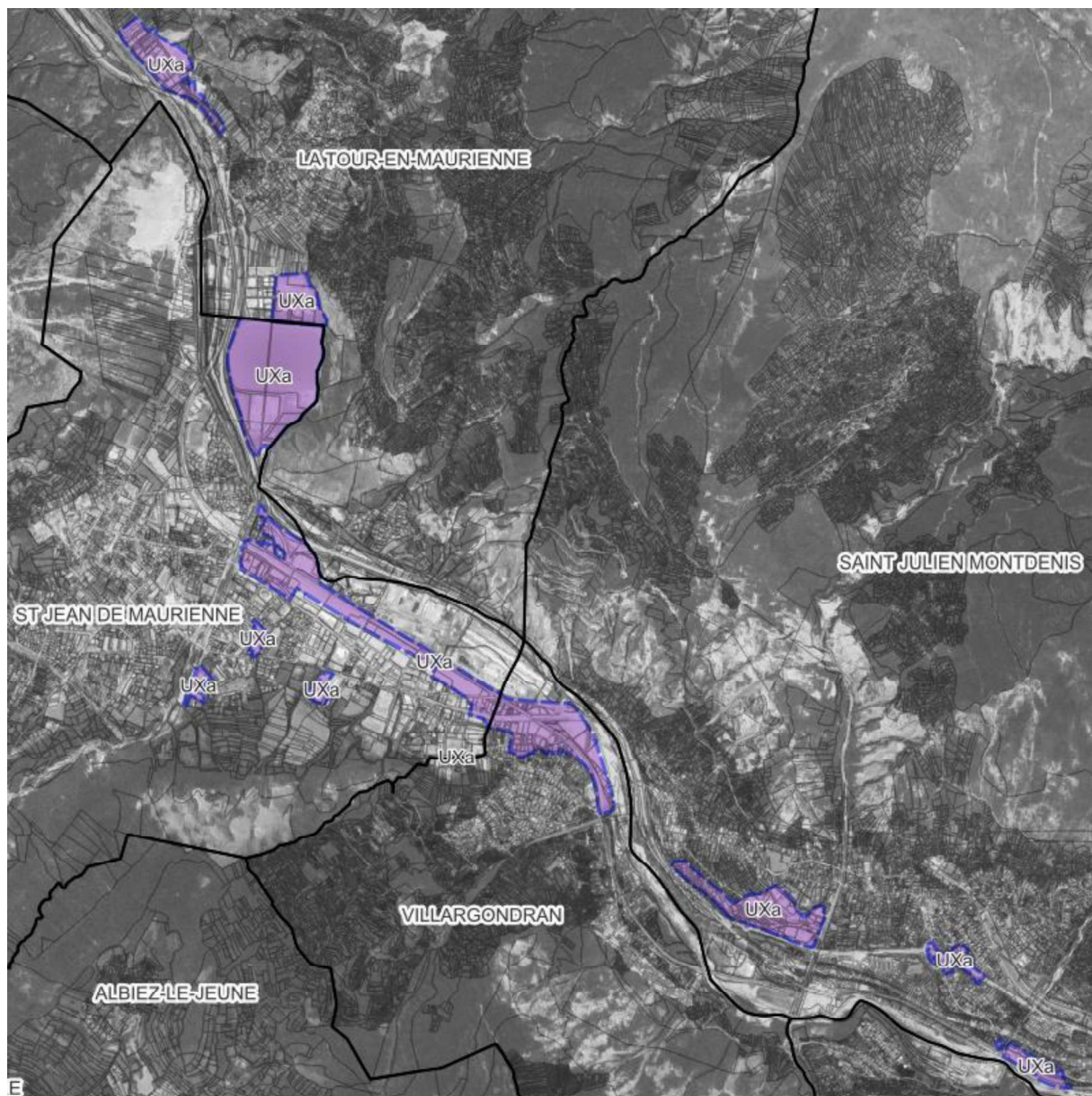
Désormais, la réglementation opérée vise à mieux encadrer la nature des activités autorisées au sein de chaque secteur, permettant d’orienter précisément les implantations selon leur vocation. Cette approche favorise un développement économique cohérent, structuré et ciblé à l’échelle de la 3CMA, tout en maintenant la flexibilité nécessaire pour accompagner l’évolution des besoins locaux.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
UX	La zone UX correspond aux secteurs d’activités économiques. Des indices spécifiques sont attribués en fonction de l’orientation prédominante des activités présentes.



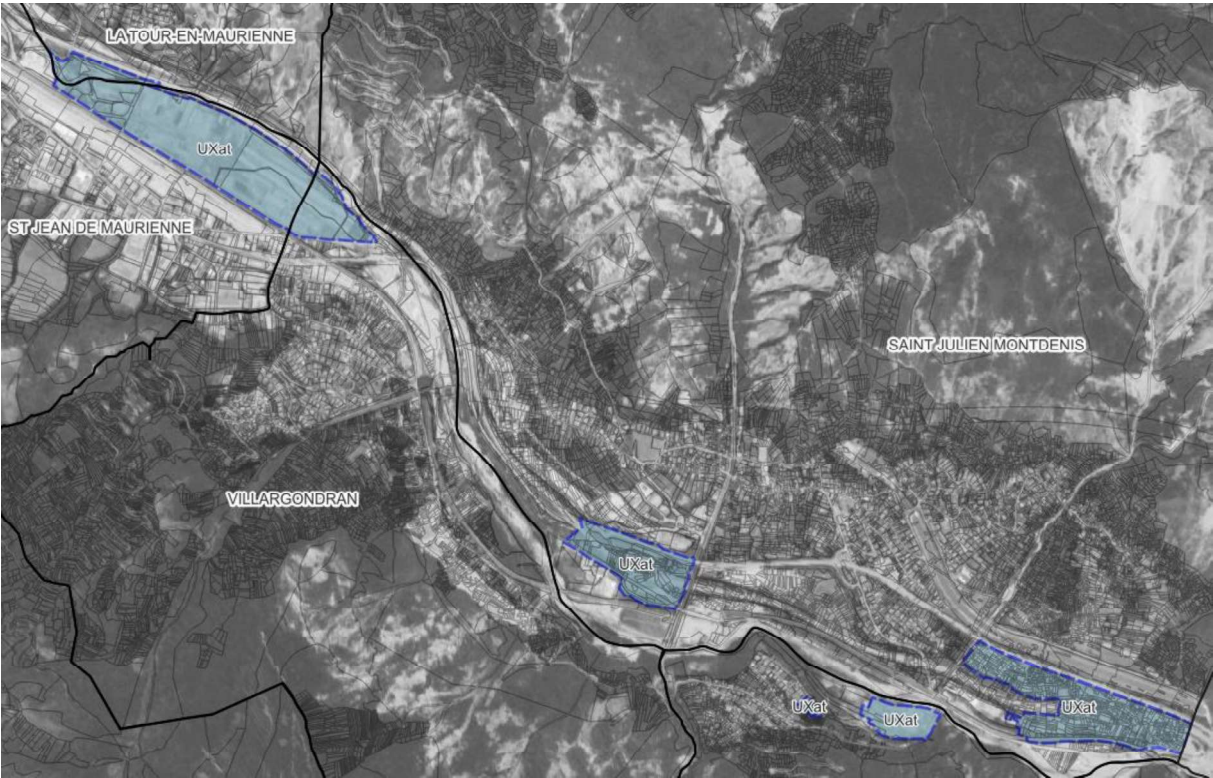
Délimitation de la zone UX.
 Source : VERDI.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
UXa	La délimitation du sous-secteur UXa repose sur l’identification des secteurs d’activités économiques qui regroupent à la fois des activités du secteur secondaire ou tertiaire. Ce sous-secteur constitue des zones d’activités économiques mixtes.



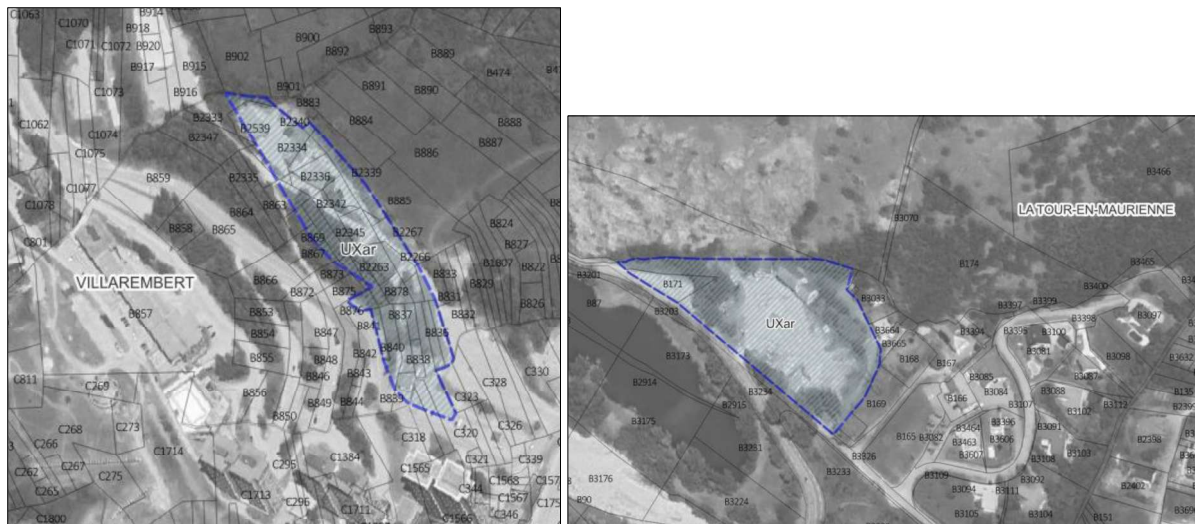
Délimitation du sous-secteur UXa.
 Source : VERDI.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
UXat	Ce sous-secteur a été identifié à partir de l'analyse des secteurs regroupant des établissements à vocation industrielle, qu'il s'agisse d'industries lourdes, présentant des nuisances significatives, ou d'industries légères, générant des impacts moindres sur l'environnement urbain. L'objectif est de cibler les secteurs industriels afin de mieux organiser leur développement ou leur encadrement.



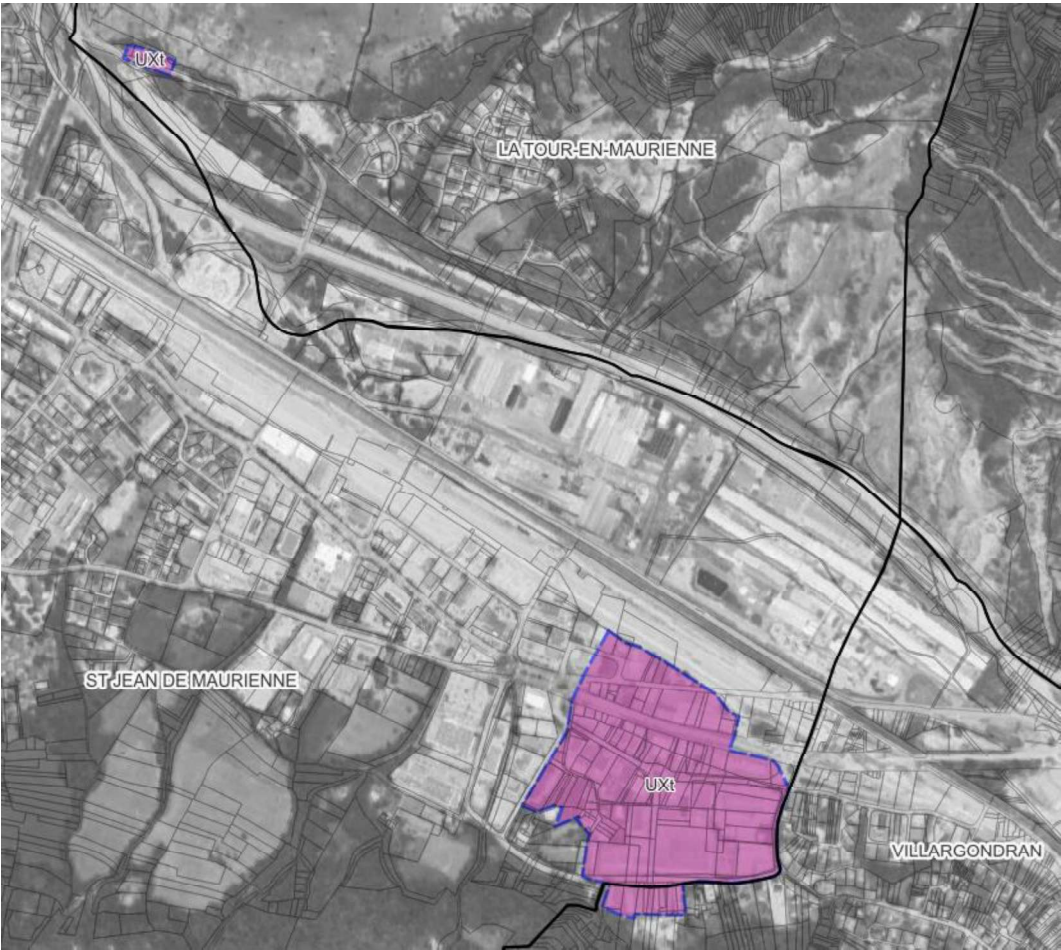
Délimitation du sous-secteur UXat.
 Source : VERDI.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
UXar	Son objectif est d’accueillir les activités artisanales susceptibles d’occasionner des nuisances et qui ne peuvent pas s’implanter dans les zones urbaines à vocation d’habitat. Ce sous-secteur est donc approprié à l’accueil des activités artisanales de production, telles que la menuiserie, la mécanique ou d’autres métiers générant des nuisances ou nécessitant des espaces plus importants, à la différence des activités artisanales de proximité comme la boulangerie.



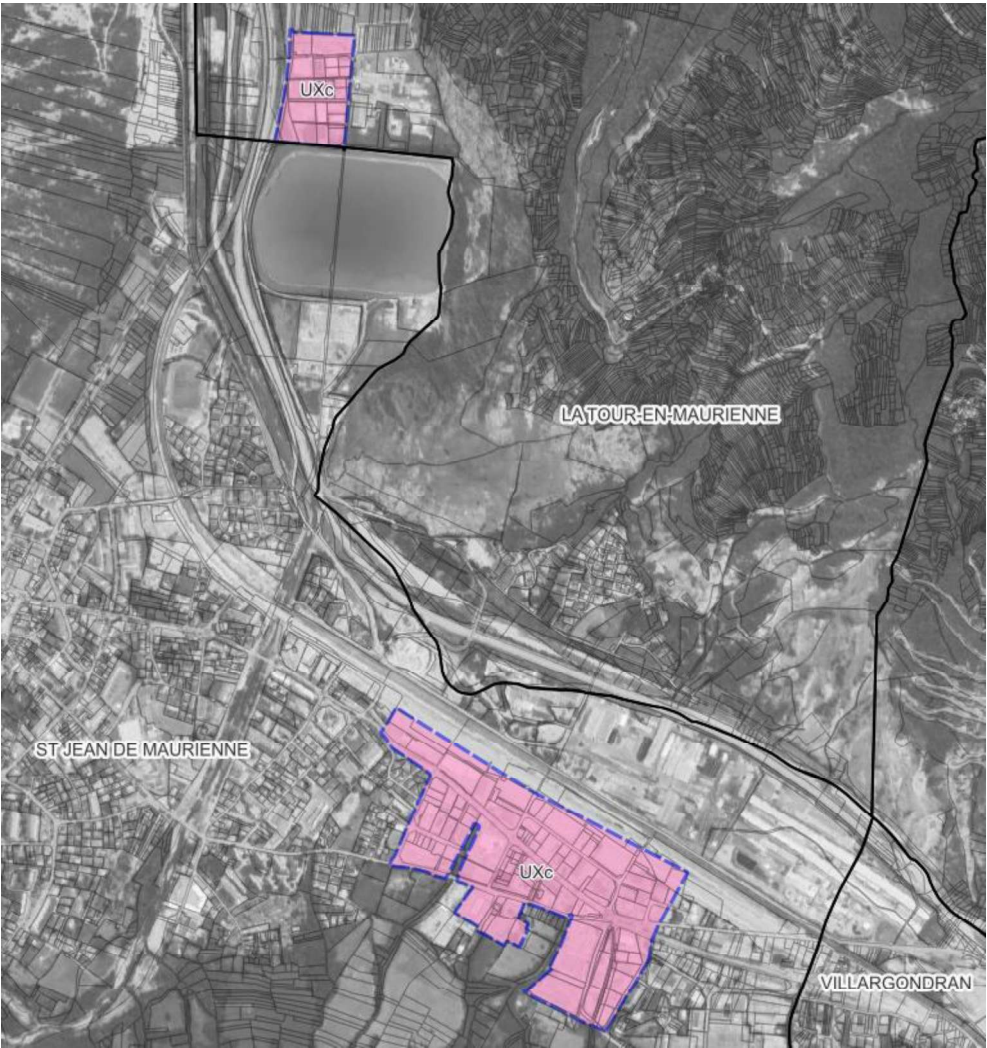
Délimitation du sous-secteur UXar.
 Source : VERDI.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
UXt	Le sous-secteur UXt à vocation dominante de gestion et de développement des activités tertiaires ou de bureaux. Le sous-secteur UXt a été créé pour répondre aux besoins spécifiques de développement et de gestion des activités tertiaires et de bureaux sur le territoire intercommunal. Il s'inscrit dans une logique de diversification du tissu économique communautaire, en offrant des espaces dédiés aux activités de services, de gestion d'entreprises et aux fonctions administratives du secteur privé. L'objectif principal du sous-secteur UXt est de concentrer les activités tertiaires dans des espaces appropriés, en autorisant par exemple les bureaux. Cette spécialisation fonctionnelle permet de structurer l'offre économique du territoire et de proposer un cadre adapté aux entreprises du secteur tertiaire nécessitant des locaux professionnels.



Délimitation du sous-secteur UXt.
Source : VERDI.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
UXc	Le sous-secteur UXc a été délimité à partir des sites commerciaux périphériques identifiés dans le SCoT. Ce sous-secteur est à vocation dominante de gestion et de développement des activités commerciales, mais aussi de services. L’objectif de sous-secteur est d’accueillir les commerces avec une surface de plancher strictement supérieure à 400 m² et inférieure ou égale à 5000 m². Autrement dit, son objectif est donc d’accueillir les grands commerces qui ne sont pas autorisés dans les centralités des communes (UA/Ua).



Délimitation du sous-secteur UXC.
 Source : VERDI.

4.5.3.2. Principales caractéristiques

Zones	Caractéristiques
UXa	Le sous-secteur UXa se caractérise par une vocation dominante de gestion et de développement des activités appartenant à la destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ». Ce sous-secteur est donc mixte. En fonction du secteur d’activité, le sous-secteur distingue une hauteur plus élevée pour les bâtiments à vocation industrielle, tandis qu’un seuil distinct est fixé pour les constructions à vocation commerciale.
UXat	Le sous-secteur UXat se caractérise uniquement par l’activité industrielle. Dans ce sous-secteur les constructions seront plus imposantes en termes de volumétrie.
UXar	Le sous-secteur UXar correspond aux secteurs à vocation unique d’artisanat. Ce sous-secteur est donc approprié à l’accueil des activités artisanales de production, telles que la menuiserie, la mécanique ou d’autres métiers générant des nuisances ou nécessitant des

	espaces plus importants, à la différence des activités artisanales de proximité comme la boulangerie.
UXt	Le sous-secteur UXt à vocation dominante de gestion et de développement des activités tertiaires ou de bureaux. Ce sous-secteur concerne également le bâtiment abandonné de l'ancienne zone d'activités de services des Bains de l'Échaillon sur la commune de La-Tour-en-Maurienne. Un projet de réhabilitation, pouvant s'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain, est prévu pour ce bâtiment.
UXc	Ce sous-secteur est à vocation dominante de gestion et de développement des activités commerciales, mais aussi de services.

4.5.3.3. Section I : Nature de l'occupation des sols – Destinations/sous-destinations et mixité sociale

Zones	Destinations – fonctions
UX et indices des sous-secteurs	Les destinations sont tournées vers les activités économiques, de ce fait, sont interdits dans toutes les zones UX : Les exploitations agricoles, les exploitations forestières, les hébergements, les autres hébergements touristiques, les cinémas, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, les lieux de culte, les autres équipements recevant du public, les centres de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne. Ensuite, les destinations sont adaptées en fonction de l'orientation du sous-secteur avec son indice spécifique (cf. lignes ci-dessous).
UXa	Pour le sous-secteur UXa, plus structurant, une mixité des fonctions secondaires et tertiaires est recherchée pour répondre aux besoins des salariés ou des consommateurs. Cette approche favorise la complémentarité des activités et renforce la dynamique économique du territoire. Cette mixité est encadrée pour garantir une cohérence d'ensemble et préserver la vocation économique dominante de la zone. Ainsi, les commerces et la restauration font l'objet d'une régulation par des seuils de surface de plancher : l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés entre 400 m² et 5 000 m² de surface de plancher, tandis que les restaurants sont limités à 300 m² maximum. Ces limitations permettent d'encadrer le développement des activités commerciales de grande envergure. En parallèle, le règlement autorise pleinement les activités industrielles sans limitation de surface, reconnaissant ainsi leur rôle structurant dans le développement économique du territoire.
UXat	Le sous-secteur UXat, qui est uniquement tourné vers l'industrie, autorise aussi les entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement rattachés à une activité compatible avec la vocation du sous-secteur. Une souplesse est néanmoins accordée pour les activités de services qui accueille une clientèle à condition que cet

	accueil soit exclusivement destiné aux professionnels et directement lié à l'activité industrielle exercée.
UXar	Le sous-secteur UXar est spécifique à la commune de Villarembert et correspond uniquement à des activités artisanales. Seul l'artisanat est donc autorisé, mais aussi des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la même condition que dans le sous-secteur UXat.
UXt	Le règlement autorise pleinement les bureaux, tout en permettant sous conditions certaines activités complémentaires comme les services à la clientèle et la restauration limitée à 300 m ² , favorisant ainsi une offre de proximité pour les employés sans dénaturer la vocation principale de la zone.
UXc	Le règlement autorise pleinement les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels ainsi que les locaux techniques des administrations publiques. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve que leur surface de plancher soit comprise entre 400 m ² et 5 000 m ² , tandis que la restauration est limitée à 300 m ² . En revanche, le commerce de gros, les bureaux et les activités industrielles sont interdits. Cette réglementation garantit la vocation commerciale structurante de la zone tout en encadrant le développement des différentes activités par des seuils de surface appropriés.

Destinations	Sous destinations	UXa	UXat	UXar	UXt	UXc
		Activités secondaires et tertiaires	Activité industrielle	Artisanat	Activités tertiaires ou de bureaux	Sites commerciaux périphériques
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	/	/	/	/	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	/	X	/	X	/
	Restauration	/	X	X	/	/
	Commerce de gros	V	V	X	/	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	/	/	V	V
	Hôtels	V	X	X	V	V
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	X	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	V	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	/	X	X	X	X
	Industrie	V	V	X	X	X
	Entrepôt	/	/	/	/	X
	Bureau	/	X	/	V	X
	Centre des congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

**Tableau des destinations autorisées (V), autorisées sous conditions (/) ou interdites (X)
 des zones urbaines à vocation économique (UX).**

Source : VERDI.

Zones	Mixité sociale
Principes généraux à toutes les zones	La mixité sociale n'est pas réglementée dans la zone UX.

4.5.3.4. Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Zone	Implantation par rapport aux limites séparatives
UX	La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est identique pour l'ensemble de la zone UX. La règle diffère selon que la limite se situe en bordure de zones urbaines (U) ou en bordure de zones agricoles ou naturelles (A ou N). En effet, l'implantation devra respecter un recul minimal de 5 mètres en limite de zones U et de 10 mètres en limite de zones A ou N. Cette règle permet de prendre pleinement en compte la question des limites de zones et d'assurer une transition entre les espaces agricoles et naturels et les zones économiques, caractérisées par une forte fréquentation. Le règlement prévoit par ailleurs la possibilité de réduire ce retrait à 5 mètres en limite de zones A et N lorsqu'un traitement paysager est réalisé.
Sous-secteurs	Implantation par rapport aux voies
UXa, UXat et UXt	Ces zones économiques proposent des règles communes en matière d'implantations. La possibilité est offerte dans ces zones, soit de respecter un recul de 10 mètres par rapport aux voies, soit de respecter l'alignement existant des constructions. Cette règle permet d'offrir une certaine flexibilité, d'autant que le recul pourra être plus ou moins nécessaire selon qu'il s'agisse d'une construction relevant du secteur secondaire ou du secteur tertiaire.
UXar	Afin de conserver la spécificité réglementaire locale et d'éviter l'application de règles inadaptées à la zone artisanale, les règles d'implantation du sous-secteur sont reprises de l'ancienne zone Ue.
UXc	De la même manière, l'implantation devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voirie. Toutefois, en cas d'alignement des bâtiments existants, l'implantation devra se faire dans leur continuité.

Zone	Emprise au sol
UX	L'emprise au sol des constructions dans les zones économiques est réglementée de manière différenciée selon les sous-secteurs afin d'optimiser l'utilisation du foncier. Pour le sous-secteur UXa, l'emprise au sol maximale est fixée à 80 %

	(minimale 30 %) pour les activités du secteur secondaire, et à 70 % (minimale 25 %) pour les activités du secteur tertiaire. En UXat (industrie, activités secondaires), l'emprise au sol maximale est de 80 % et la minimale de 30 %, pouvant être réduite en cas de contraintes techniques ou naturelles. En UXt (tertiaire, bureaux), l'emprise au sol maximale est de 70 % et la minimale de 40 %, modulable en fonction des contraintes. En UXc (commerces périphériques), l'emprise au sol maximale est de 60 % et la minimale de 25 %, pouvant être réduite selon les nécessités de l'activité ou les caractéristiques du terrain. Enfin, pour le sous-secteur UXar (artisanat), l'emprise au sol maximale est de 75 % et la minimale de 30 %, là encore ajustable pour répondre aux besoins de l'artisanat ou face à des contraintes naturelles. Cette différenciation vise à permettre une densification adaptée à chaque type d'activité, à rationaliser l'occupation des sols et à limiter l'étalement urbain, pour une gestion durable et efficiente des espaces économiques.
Zones	Hauteur des constructions
UX	Globalement, la hauteur est limitée en lien avec les vocations et orientations économiques des sous-secteurs, ainsi que les morphologies existantes. Ces règles permettent toutefois d'envisager une densification par la hauteur des bâtiments à vocation économique.
UXa	En raison du caractère à la fois secondaire et tertiaire du sous-secteur UXa, la hauteur des constructions est différenciée selon la vocation industrielle (20 mètres) et commerciale (15 mètres).
UXat	La hauteur maximale de 20 mètres dans le sous-secteur UXat (industrie) répond aux besoins spécifiques des activités industrielles : elle permet d'accueillir des bâtiments techniques ou des process nécessitant de grands volumes, tout en maintenant une cohérence avec l'environnement urbain.
UXar	Dans la même logique que les règles d'implantation, le choix a été fait de conserver la règle en vigueur afin de correspondre à la zone artisanale spécifique à Villarembert. Ainsi, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres dans cette zone. Cette règle est aussi cohérente par rapport au tissu urbain environnant de la station. Une exception est néanmoins retenue dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.
UXt et UXc	Pour les zones UXt et UXc la hauteur maximale est identique. Celle-ci est fixée à 15 mètres. La hauteur maximale fixée dans les sous-secteurs UXt (tertiaire) et UXc (commerce) correspond aux besoins usuels des bâtiments de bureaux et de commerces : elle permet d'accueillir ces activités dans des volumes adaptés, fonctionnels et cohérents avec leur usage, tout en assurant une bonne intégration urbaine.

Zones	Aspects extérieurs des constructions
Principes généraux à l'ensemble de	NB : Le sous-secteur UXat n'est pas réglementé par cet article. Implantation et volume

la zone UX (hors sous-secteur UXar).	L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Les perceptions lointaines et dominantes de la construction doivent être prises en compte. Les constructions, par leur usage et leurs contraintes propres, induisent des types architecturaux spécifiques dans leurs volumes, façades et toitures, qui doivent composer avec la recherche d'une intégration au site. Indépendamment des contraintes techniques potentielles, les constructions recherchent la simplicité des volumes bâtis. Façades et toitures Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.). Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Le nombre de matériaux sera limité afin de favoriser un traitement homogène des façades, à l'exception des entrées des bâtis ou sites d'implantation des enseignes. L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures. Dans l'ensemble de la zone UX, il est interdit d'utiliser le blanc pur. Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet) sont interdites. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale. Toitures Les constructions induisent des types de toitures spécifiques et adaptés selon leur usage, leurs programmes et leurs contraintes. Une insertion dans le site doit être recherchée concernant les pentes de toitures, les matériaux employés et les teintes. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier). Le bac acier sera privilégié. Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment avec un impact visuel limité.
UXar	Implantation et volume La meilleure implantation au terrain naturel doit être recherchée, afin de réduire au minimum les mouvements de terre. La volumétrie des constructions sera simple et inscrite dans des formes géométriques facilement identifiables. Dans

	le cas d'implantation sur la limite séparative d'une construction avec 1 ou 2 pans, le volume à implanter est défini selon un croquis spécifique. Façades Il est interdit d'utiliser le blanc pur. Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux (ouvertures, modénatures, bords de toiture). Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être. Toitures Les matériaux de couverture seront de teinte grise ou ardoise, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées. Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont, dans le cas de toiture en pente, intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci. Dans le cas de toiture terrasse, un acrotère devra masquer les châssis. Les locaux techniques sur les toitures seront de la même teinte que les façades. Dans le cas de toiture à deux pans, la pente de chaque pan sera identique. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions contiguës au bâtiment principal ou pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
--	---

Zones	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Principes applicables aux zones UX.	Clôtures Les clôtures ne sont pas obligatoires dans les zones UX. Lorsqu'elles sont prévues, elles doivent respecter l'environnement existant et peuvent être constituées de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie, pouvant comporter ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur totale ne doit pas dépasser 2,00 mètres et celle du mur bahut doit être limitée à 0,40 mètre. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives, sans limitation de hauteur autre que celles prévues dans le Code civil, ou d'une combinaison de ces deux dispositifs. Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours. Le sous-secteur UXar (artisanat) présente des spécificités particulières. Les clôtures y seront constituées de grillages de teinte mate foncée ou de barrières d'aspect bois à claire-voie. La hauteur du muret éventuel est limitée à 0,40 m et la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres. La clôture ne devra pas gêner la visibilité le long des voies et carrefours. En revanche, le sous-secteur UXat (industrie) n'est pas réglementé sur ce point.

	Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres La qualité des aménagements paysagers privilégie la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales. L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces aménagés ou plantés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Aucun coefficient de pleine terre n'est imposé en zone UX. Néanmoins, il est recommandé d'organiser les espaces verts pour qu'ils contribuent à l'agrément du projet et d'éviter leur localisation dans des espaces résiduels ou marginaux. Il est également recommandé de limiter la surface imperméable aux seuls besoins indispensables à la réalisation de l'opération. Les espaces techniques non bâtis, tels que les dépôts ou les citernes, doivent être intégrés de façon à les rendre peu visibles, notamment par l'utilisation d'un masque végétal, un positionnement en retrait du bâti ou un bardage bois. Concernant les aires de stationnement, des exigences en matière de perméabilité s'appliquent. Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers devront être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales, sauf pour les projets situés dans les secteurs dont la pente moyenne excède 20%. Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager ou d'ombrières photovoltaïques et limitent l'imperméabilisation des sols. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti. Enfin, les plantations devront rechercher une continuité avec les boisements limitrophes afin de favoriser la continuité écologique.
--	---

Zone	Stationnements
UX	Les règles de stationnement sont globalement similaires à l'ensemble de ces zones, hormis pour le sous-secteur UXat où les stationnements ne sont pas réglementés. Globalement, chaque projet devra justifier de la suffisance des stationnements proposés dans l'opération. Cette règle permet d'apprécier la nécessité des stationnements à réaliser en fonction de la localisation du projet, de sa nature, de la présence de stationnements à proximité, ... Ainsi, il est exigé globalement une place de stationnement pour les destinations suivantes : l'industrie, l'artisanat, les commerces, les bureaux et la restauration. Il est exigé 2 places pour 3 chambres concernant les hôtels. Pour le sous-secteur UXar il est seulement exigé deux places au minimum par bâtiment d'activité.

4.5.3.5. *Section III – Équipements et réseaux*

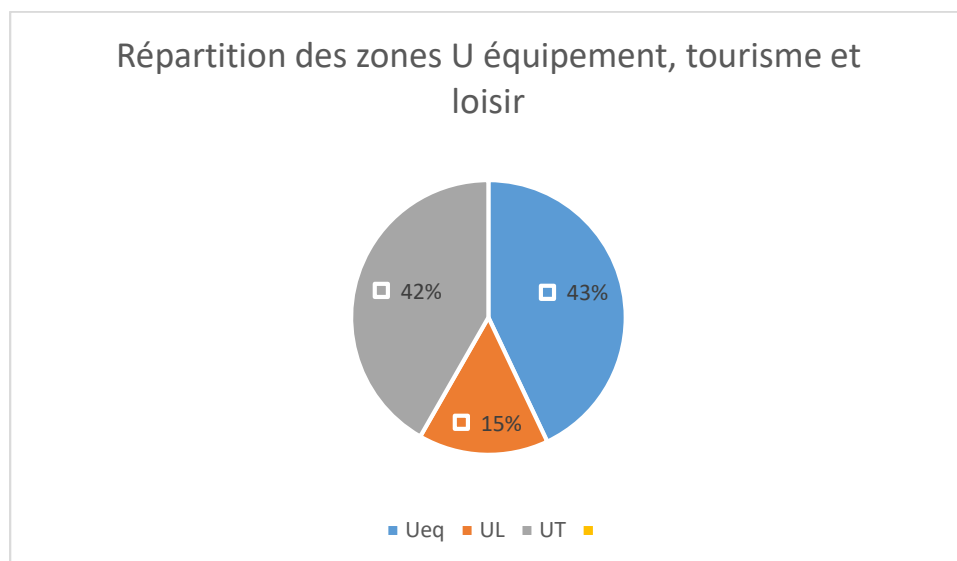
La section III portant sur les équipements et réseaux est commune à l'ensemble des zones du PLUi-HD

L'aménagement des voiries, des chemins et des accès est défini de manière uniforme. L'OAP « Mobilités » vient compléter les éléments à prendre en compte. Cependant, les secteurs soumis à des OAP sectorielles peuvent être concernés par des orientations spécifiques, notamment en ce qui concerne le positionnement des accès, afin de compléter le règlement de zone.

Le règlement relatif aux réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunications, gestion des déchets, etc.) est indissociable des annexes sanitaires.

4.5.4. Les zones urbaines à vocation d'équipements, de loisirs et touristique (Ueq, UL et UT)

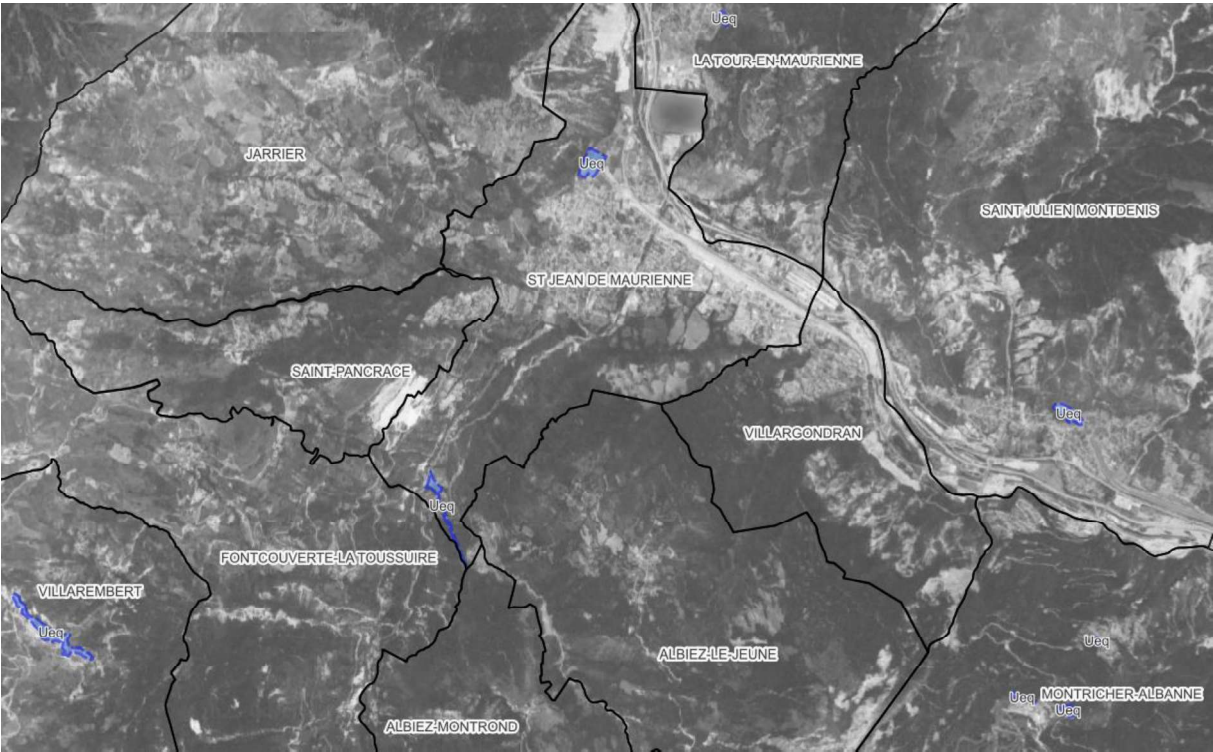
Données quantitatives : 53 ha (5% des zones U)



Répartition des zones U par secteur

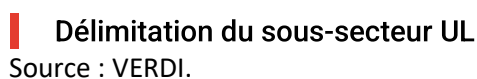
4.5.4.1. Justifications des objectifs poursuivis et des critères de délimitation

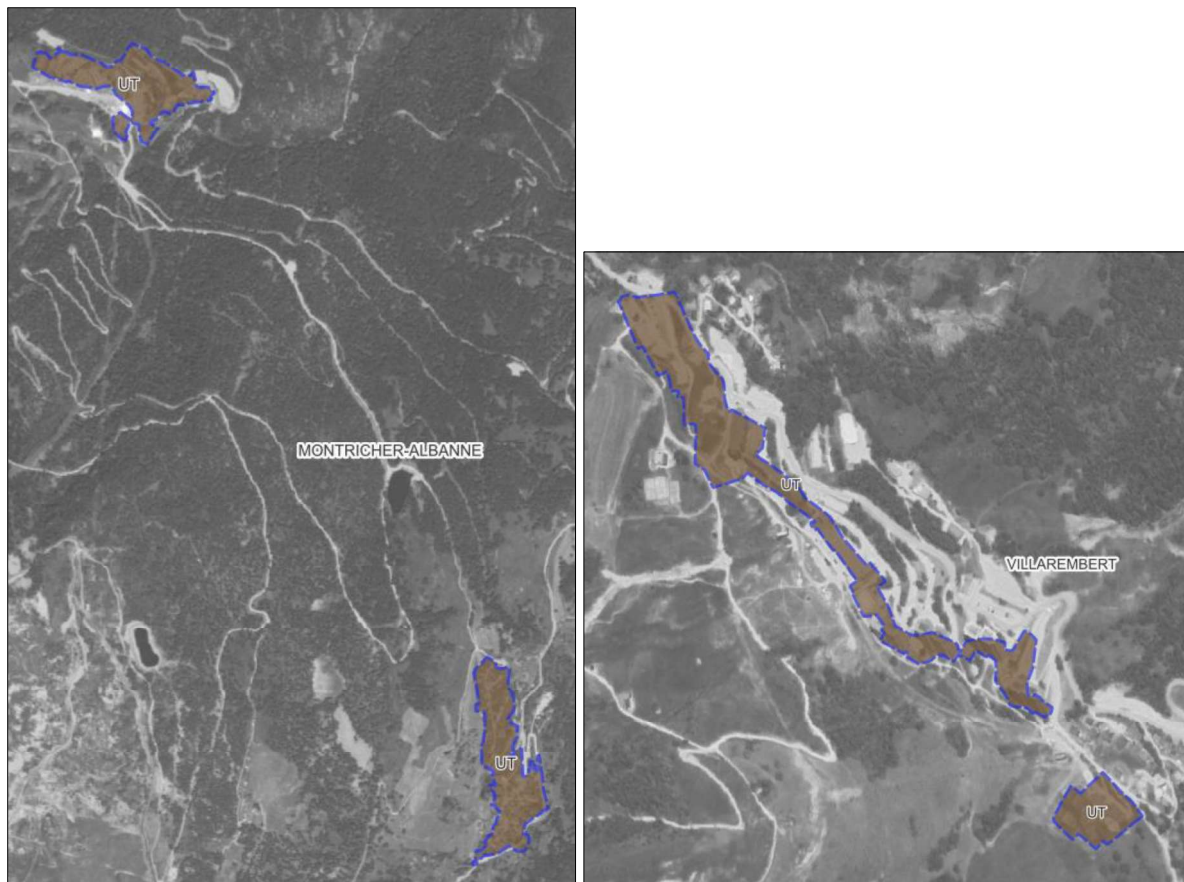
Zone	Objectifs et critères de délimitation
Ueq	La délimitation de la zone Ueq repose sur l'identification des secteurs accueillant des équipements existants. Cette zone concerne les équipements recevant du public ainsi que les équipements d'intérêt collectif.



Délimitation du sous-secteur Ueq.
Source : VERDI.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
UL	La zone UL est située sur la commune de Fontcouverte-la-Toussuire et reprend partiellement la délimitation de l’ancienne zone UF. L’emprise de la nouvelle zone UL concerne désormais uniquement le grand tènement situé au centre de La Toussuire. Cette zone, déjà artificialisée par des terrains de sport et des surfaces bétonnées, a vocation à accueillir des installations touristiques ainsi que des activités de loisirs. Elle était déjà prise en compte dans la consommation d’ENAF au titre du SCoT.

162



Délimitation du sous-secteur UT.
 Source : VERDI.

4.5.4.2. Principales caractéristiques

Zones	Caractéristiques
Ueq	Elles correspondent aux zones dédiées à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
UL	La zone UL située uniquement sur la commune de Fontcouverte-la-Toussuire est destinée à recevoir des installations touristiques, des équipements de loisirs existants ou projetés et des équipements publics.
UT	Ces zones concernent des secteurs touristiques sur les communes de Villarembert et de Montricher-Albanne.

4.5.4.3. Section I : Nature de l'occupation des sols – Destinations/sous-destinations et mixité sociale

Zones	Destinations – fonctions
Ueq	La zone Ueq est exclusivement dédiée à la gestion et au développement d'équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif. Elle

	autorise principalement les locaux et bureaux des administrations publiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle ainsi que les équipements sportifs. Les logements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de la zone. Cette zone exclut volontairement toute activité commerciale, hôtelière ou touristique afin de préserver sa vocation exclusive d'équipements publics et collectifs.
UL	La zone UL est destinée à recevoir des installations touristiques, des équipements de loisirs existants ou projetés ainsi que des équipements publics. Elle autorise sous conditions les restaurants, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas et les équipements sportifs, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel environnant et que leur fréquentation ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique. Les habitations légères de loisirs peuvent également être autorisées sous ces mêmes conditions. Cette zone permet ainsi de développer une offre de loisirs et d'hébergement touristique tout en excluant l'artisanat et le commerce de détail classique.
UT	La zone UT est spécifiquement dédiée aux hébergements touristiques, commerces, services et activités associées au développement touristique. Elle autorise l'artisanat et le commerce de détail, les restaurants, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les activités de services avec accueil de clientèle, les cinémas, les bureaux, les établissements d'enseignement et de santé, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les lieux de culte. Les centres de congrès et d'exposition sont autorisés sous réserve de leur adaptation aux infrastructures existantes. Les logements ne sont autorisés que pour le locatif social et l'hébergement des saisonniers, limitant ainsi l'habitat permanent au profit des hébergements touristiques et permettant de concentrer les fonctions touristiques et commerciales des stations.

Destinations	Sous destinations	Ueq	UL	UT	Ubg
		Zone d'équipements publics	Zone de loisirs	Zone touristique	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	/	/	/	X
	Hébergement	/	/	/	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V	X
	Restauration	X	/	V	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	/	V	X
	Hôtels	X	/	V	X
	Autres hébergements touristiques	X	/	V	X
	Cinéma	X	V	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/	X	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	X	V	X
	Salle d'art et de spectacle	/	X	V	X
	Équipements sportifs	/	/	V	X
	Lieux de culte	X	X	V	X
	Autres équipements recevant du public	/	/	V	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	/	X
	Bureau	X	X	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	/	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

Tableau des destinations autorisées (V), autorisées sous conditions (/) ou interdites (X) des zones urbaines à vocation d'équipements, de loisirs et touristique.

Source : VERDI.

Zones	Mixité sociale
Principes généraux à toutes les zones	La mixité sociale n'est pas réglementée dans les zones Ueq, UL et UT.

4.5.4.4. Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Zones	Implantation par rapport aux voies
Ueq	La zone Ueq autorise une grande souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux voies. Les équipements peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait avec une distance minimale de 5 mètres. L'implantation en limite d'emprise publique est notamment possible pour les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les stationnements souterrains et les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite. Cette flexibilité permet d'adapter l'implantation des équipements collectifs aux contraintes techniques et fonctionnelles tout en garantissant leur intégration dans le tissu urbain.
UL	Dans la zone UL destinée aux loisirs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies. Cette règle uniforme garantit une distance pour les équipements de loisirs et hébergements touristiques, tout en assurant une bonne gestion des espaces de stationnement et d'intégration avec le bâti environnant de la Toussuire.
UT	La zone UT touristique privilégie le respect des caractéristiques urbaines existantes. Lorsqu'un alignement bâti est présent, notamment dans les secteurs traditionnels comme le cœur du Bochet aux Karellis, celui-ci doit être respecté même en cas de démolition-reconstruction. Dans les autres cas, les constructions sont implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite de voie. Cette règle permet de préserver la logique urbaine traditionnelle des stations tout en optimisant l'ensoleillement du bâti et la gestion des places de stationnement, contribuant ainsi à maintenir l'identité architecturale et urbaine des secteurs touristiques.

Zones	Implantation par rapport aux limites séparatives
Ueq	La zone Ueq bénéficie d'une grande liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives. Les constructions peuvent s'implanter en limite parcellaire ou en retrait, sans distance minimale imposée. Cette souplesse réglementaire répond aux besoins fonctionnels spécifiques des équipements publics et d'intérêt collectif, qui nécessitent des configurations diverses selon leur nature et leurs contraintes techniques, tout en permettant une optimisation du foncier disponible pour ces installations.
UL	Dans la zone UL, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle proportionnelle à la hauteur garantit un ensoleillement satisfaisant et des espaces libres entre les équipements de loisirs.
UT	La zone UT autorise les constructions à s'implanter soit à l'alignement des limites séparatives, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude

	entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Cette règle permet de concilier la densité nécessaire au développement touristique avec le respect des constructions voisines, en assurant un ensoleillement et une aération adaptés au contexte montagnard.
--	--

Zone	Emprise au sol
Principes généraux à toutes les zones.	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
Zones	Hauteur des constructions
Ueq	La zone Ueq ne fait l'objet d'aucune limitation réglementaire en matière de hauteur. Cette absence de contrainte de hauteur offre une flexibilité totale pour l'implantation d'équipements publics et collectifs dont les dimensions peuvent varier considérablement selon leur fonction (établissements scolaires, équipements sportifs, bâtiments administratifs, etc.), permettant ainsi de répondre aux besoins spécifiques de chaque équipement sans contraindre leur réalisation.
UL	Dans la zone UL, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif, tandis que pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 7 mètres. Cette limitation de hauteur modérée est adaptée aux activités de loisirs attendues dans cette zone et s'inscrit dans les hauteurs réglementées dans les zones urbaines voisines.
UT	La zone UT autorise une hauteur au faîtage ou au point le plus haut de 40 mètres maximum, avec une tolérance de 2 mètres accordée pour les superstructures fonctionnelles. Pour les terrains en pente présentant une surface importante, le terrain doit être découpé dans le sens de la pente en sections d'une longueur maximale de 12 mètres considérées comme horizontales, la hauteur maximale s'appréciant à partir du point le plus bas de chaque section. Cette règle permet de développer des programmes touristiques de grande ampleur tout en maîtrisant l'impact visuel des constructions grâce au découpage en sections, garantissant ainsi une meilleure intégration dans le relief et la préservation des perspectives paysagères caractéristiques des espaces montagnards.

Zones	Aspects extérieurs des constructions
Ueq	Les projets doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment d'origine et des constructions voisines par leurs proportions, volumes et matériaux. L'implantation recherchera la meilleure adaptation au terrain naturel pour limiter les mouvements de terre. Les constructions présenteront un volume harmonieux avec des matériaux sobres, de préférence traditionnels et compatibles avec l'environnement. Le bois en façade est autorisé sans dépasser 50% de la surface totale. Les bardages doivent être posés verticalement en bois ou matériau autorisé ; les bardages métalliques, en ciment ou en ardoise sont interdits. Les façades recevront des enduits de

	teinte claire mais non blanc pur ; les polychromies sont interdites. La tuile rouge est interdite. Les toitures sont conçues comme une « cinquième façade » avec un traitement soigné. La pente sera comprise entre 50% et 120% (ou 60% et 100% selon les constructions voisines). Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles s'intègrent au paysage. Les toits à un pan sont interdits sauf s'ils sont accolés à une construction plus haute. Les matériaux de couverture seront de teinte gris ardoise ou similaire. Les menuiseries et volets sont autorisés en bois, PVC ou aluminium. Les climatiseurs et équipements techniques seront intégrés au bâtiment et non visibles depuis la voie publique.
UL	Le caractère principal de l'environnement bâti doit impérativement être respecté, notamment concernant les proportions des constructions, la pente, la forme et les débords des toitures, ainsi que la nature et l'aspect des matériaux employés. Tout projet doit s'intégrer harmonieusement au tissu existant. L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de limiter au maximum les mouvements de terre et le remodelage des parcelles. Les couvertures seront réalisées en matériau de couleur gris ardoise. Les toitures-terrasses devront également présenter une teinte grise. En cas de faîtages, ceux-ci seront positionnés dans le sens longitudinal du volume principal et leur orientation devra s'aligner sur la direction principale des constructions environnantes. Les enduits de façade devront être réalisés dans des teintes claires, uniformes et sobres. Le bois, lorsqu'il est utilisé en façade, devra présenter une teinte brune (bois moyen à foncé) et constituer une dominante de l'expression architecturale.
UT	Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension seront sobres et devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes. Dans le cas où une construction s'implante en limite séparative avec une toiture à un ou deux pans, la toiture constitue le référentiel d'alignement et non la façade. Les bardages d'aspect bois devront représenter au moins 50% de la surface totale des façades du bâtiment, avec possibilité d'adaptation sous réserve de justification architecturale. L'unité d'aspect doit prévaloir sur les expressions individuelles, tant pour le volume des constructions, l'orientation des faîtages et la pente des toits, que pour la nature et la couleur des matériaux de façades. L'implantation doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel en réduisant au maximum les mouvements de terre. Les toitures doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné et être considérées comme la « cinquième façade » du bâtiment. Les matériaux, formes, couleurs et équipements techniques constituant le couronnement des constructions doivent garantir leur intégration et leur qualité esthétique.

Zones	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Ueq	Voici les résumés des règles de traitement environnemental et paysager pour chaque zone : Zone Ueq (Équipements) Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont réalisées, elles peuvent être constituées de haies vives, de grillages, de grilles ou de tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut (limité à 0,40 mètre de hauteur). La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 mètre, sauf pour les haies vives et les dispositifs à claire-voie qui peuvent atteindre 2 mètres. Les murs pleins maçonnés en pierre apparente ne dépasseront pas 0,90 mètre. Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours. Pour les espaces libres, les surfaces non bâties et non réservées aux voiries automobiles, installations sportives ou de loisirs, doivent être plantées et engazonnées pour assurer leur intégration paysagère. Les aires de stationnement de douze places ou plus doivent intégrer des plantations à raison d'au moins un arbre pour trois places (sauf impossibilité technique). Les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable sauf si la pente moyenne excède 20%. Toute implantation de dépôts ou d'installations techniques sera entourée d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.
UL	Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont réalisées, elles devront être constituées de grillage galvanisé naturel à mailles losanges, sans mur bahut, et ne pas excéder une hauteur de 0,30 mètre. Les portails seront réalisés en métal fin, plein ou ajouré, de couleur gris sombre. Pour les espaces libres, les plantations existantes devront être conservées et en cas de suppression, elles devront être remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité. Les espèces d'arbres et d'arbustes utilisés devront être locales, adaptées au contexte écologique du site. Les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales, sauf si la pente moyenne excède 20%. Elles doivent bénéficier d'un traitement paysager ou d'ombrières photovoltaïques et limiter l'imperméabilisation des sols.
UT	Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours, ni entraver les opérations de déneigement. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être réalisées en barrières d'aspect bois ou en grillage de teinte mate et foncée. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre et la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre. Les espaces libres (non bâtis) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, adapté au contexte montagnard et à l'usage touristique. Ils seront traités prioritairement en espaces végétalisés, engazonnés, plantés d'essences locales ou en harmonie avec l'environnement naturel.

	L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire pour les accès et usages collectifs. L'organisation des espaces libres devra permettre une gestion efficace des eaux pluviales, l'intégration de mobiliers adaptés et le maintien ou la création de liaisons piétonnes confortables. Les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable (sauf pente >20%) et bénéficier d'un traitement paysager ou d'ombrières photovoltaïques.
--	--

Zones	Stationnements
Ueq	Pour la zone Ueq, le règlement n'impose pas de normes de stationnement standardisées mais exige qu'une étude spécifique sur les besoins en stationnement soit produite à l'appui de chaque demande d'autorisation de construire. Cette approche au cas par cas permet d'adapter les exigences de stationnement à la nature très variable des équipements publics et d'intérêt collectif (établissements scolaires, sportifs, administratifs, etc.)
UL	Dans la zone UL, le règlement fixe une superficie de 25 m ² par place de stationnement (accès compris) pour les aires d'au moins 6 places. Les exigences sont les suivantes : 1 place pour 50 m ² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement pour les habitations ; 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant et 1 place par chambre d'hôtel (non cumulatives pour les hôtels-restaurants) ; 1 place par tente/caravane et 1 place visiteur pour 4 emplacements en camping.
UT	La zone UT présente des règles de stationnement allégées adaptées au contexte touristique. Le règlement exige un minimum de 1 place pour 3 logements, et 1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher pour les hébergements hôteliers et touristiques. Pour les autres destinations (commerces, restaurants, services, équipements), le projet doit justifier de la suffisance des stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

4.5.4.5. Section III – Équipements et réseaux

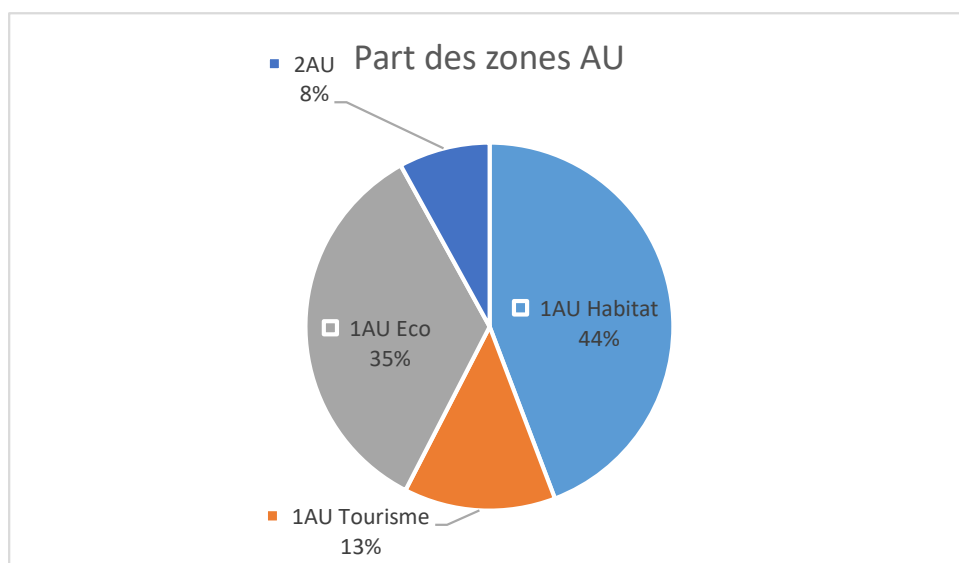
La section III portant sur les équipements et réseaux est commune à l'ensemble des zones du PLUi-HD

L'aménagement des voiries, des chemins et des accès est défini de manière uniforme. L'OAP « Mobilités » vient compléter les éléments à prendre en compte. Cependant, les secteurs soumis à des OAP sectorielles peuvent être concernés par des orientations spécifiques, notamment en ce qui concerne le positionnement des accès, afin de compléter le règlement de zone.

Le règlement relatif aux réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunications, gestion des déchets, etc.) est indissociable des annexes sanitaires.

4.5.5. Les zones à urbaniser (AU)

Données quantitatives : 25,64 ha (0,07% des zones)



Répartition des zones AU par secteur

Les zones 1AU :

Les zones 1AU reprennent en grande partie le règlement de la zone U correspondante, en cohérence avec leur emplacement au sein de l'armature urbaine et la vocation prédominante.

Les OAP, spécifiquement définies pour chaque zone 1AU, apportent une dimension qualitative et adaptée à chaque secteur, tout en garantissant leur compatibilité avec les règles générales. Elles permettent notamment de définir un programme de logements pour les zones résidentielles et d'adapter les formes urbaines en fonction du contexte spécifique du quartier.

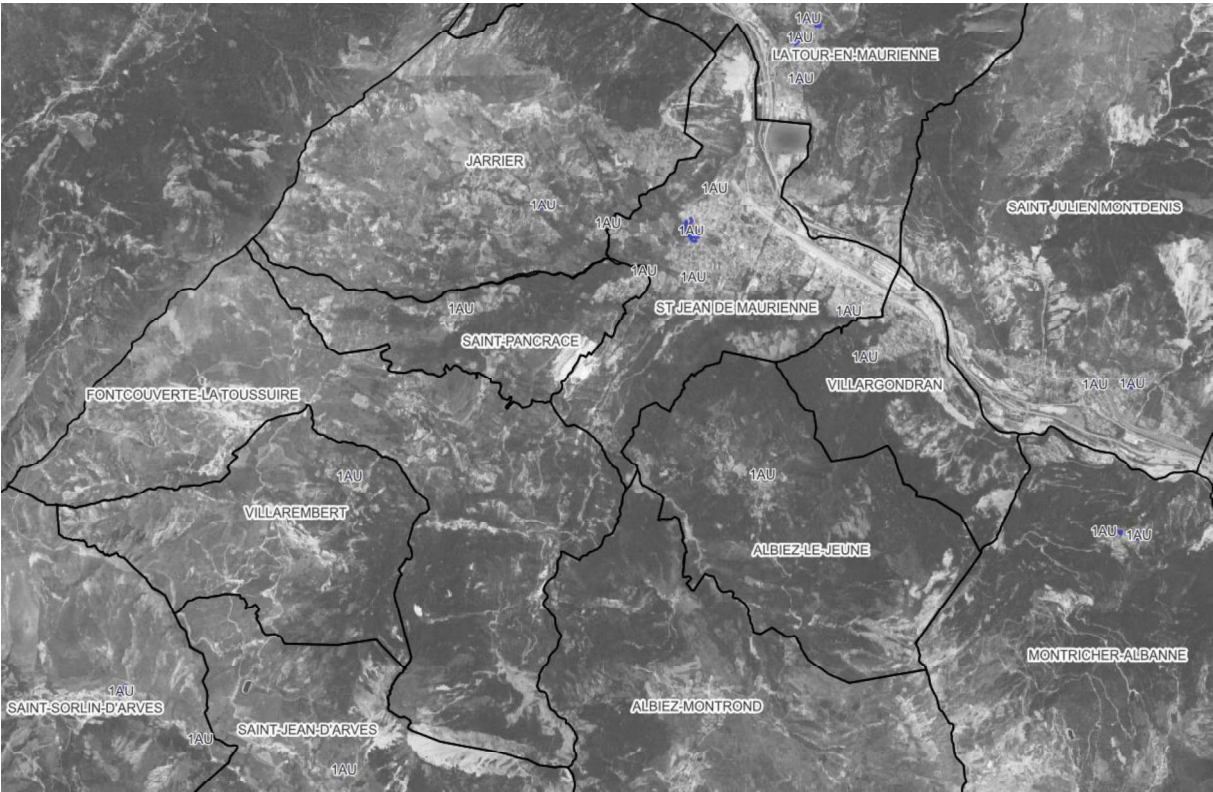
En complément du règlement général sur les accès, les OAP permettent de déterminer les accès adaptés et sécuritaires pour chaque secteur.

Concernant la végétalisation, le règlement impose des exigences quantitatives sur le traitement des espaces libres et les OAP peuvent définir des espaces verts de transition à préserver ou à créer.

Pour rappel, les zones 1AU sont toutes concernées par l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation.

Justifications des objectifs poursuivis et des critères de délimitation

Zone	Objectifs et critères de délimitation
1AU	Les zones 1AU correspondent aux zones d'extensions urbaines à vocation d'habitat. Chaque secteur est concerné par une OAP.



Délimitation de la zone 1AU.
 Source : VERDI.

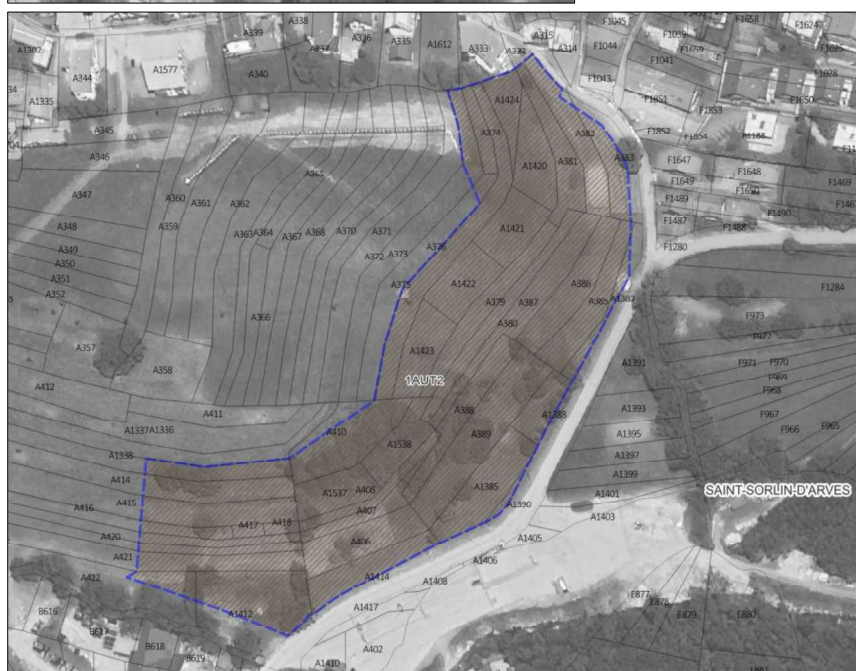
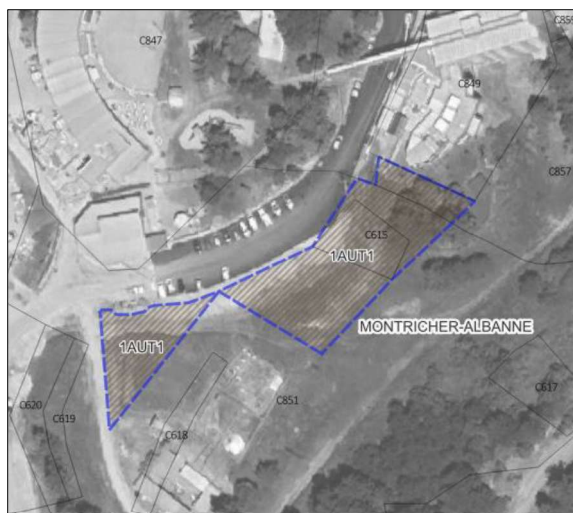
Zone	Objectifs et critères de délimitation
1AUX	Les zones 1AUX correspondent aux extensions urbaines à vocation économique. Chaque secteur est concerné par une OAP.



■ Délimitation de la zone 1AUX.

Source : VERDI.

Zone	Objectifs et critères de délimitation
1AUT	Les zones 1AUT correspondent aux extensions urbaines à vocation touristique. On distingue au sein de la zone 1AUT : - Le sous-secteur 1AUT1 sur la commune de Montricher-Albanne aux Karellis - Le sous-secteur 1AUT2 sur la commune de Saint-Sorlin-d'Arves correspondant aux futurs espaces qui seront construits dans le cadre de l'UTN. - Le sous-secteur 1AUT3 sur la commune de Villarembert.





Délimitation de la zone 1AUT (1AUT + 1AUT2 + 1AUT3).

Source : VERDI.

4.5.5.1. Principales caractéristiques

Zones	Caractéristiques
1AU	La zone correspond aux secteurs d'urbanisation futures à vocation d'habitat.
1AUX	La zone correspond aux secteurs d'urbanisation future dédiés aux activités économiques.
1AUT	La zone correspond aux secteurs d'urbanisation future dédiés aux activités touristiques.

4.5.5.2. Section I : Nature de l'occupation des sols – Destinations/sous-destinations et mixité sociale

Zones	Destinations – fonctions
1AU	La zone autorise uniquement les logements et les hébergements. L'artisanat, le commerce de détail, les restaurants, les hôtels, les cinémas et les équipements d'intérêt collectif ou de services publics sont interdits pour préserver cette vocation exclusive d'habitat.

1AUX	La zone autorise les industries, le commerce de gros, les locaux et bureaux des administrations publiques ainsi que les locaux techniques, en cohérence avec sa vocation économique. L'artisanat et le commerce de détail sont limités à 200 m ² de surface de plancher et doivent être directement liés aux activités industrielles. Les bureaux et activités de service sont admis s'ils sont liés aux activités de la zone, les services devant être destinés aux professionnels. Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont rattachés à une activité de la zone. Les logements sont strictement limités aux fonctions de gardiennage (80 m ² maximum) intégrés au bâti principal, justifiés par les besoins fonctionnels des activités économiques. Les hébergements, restaurants, hôtels, équipements d'enseignement et de loisirs sont interdits pour maintenir la vocation économique
1AUT	Les deux sous-secteurs autorisent les hôtels, restaurants, cinémas et autres hébergements touristiques, conformément à leur vocation touristique. Les logements sont uniquement admis pour l'hébergement des saisonniers tandis que les hébergements de type résidence sont interdits, privilégiant ainsi les lits marchands. L'artisanat, le commerce de détail, les activités de services et les bureaux sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation touristique. Le sous-secteur 1AUT1 autorise spécifiquement les aménagements de pistes de ski, remontées mécaniques et installations liées au domaine skiable sous condition d'intégration paysagère. Le sous-secteur 1AUT2 fait l'objet d'un encadrement quantitatif strict par arrêté préfectoral (23 000 m ² dont 20 000 m ² pour 1 500 lits marchands), garantissant un développement touristique maîtrisé et proportionné aux infrastructures existantes

Zones	Mixité sociale
Principes généraux à toutes les zones	Les OAP qui constituent les zones 1AU prévoient, pour chaque secteur, un pourcentage de logements sociaux conforme aux dispositions du SCoT.

4.5.5.3. Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Zones	Implantation par rapport aux voies
1AU	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait, le choix étant guidé par la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural existants de part et d'autre de la zone ainsi que par les objectifs de densité imposés par l'OAP. Cette flexibilité permet d'assurer la continuité du tissu bâti résidentiel tout en s'adaptant

	aux caractéristiques spécifiques de chaque secteur d'extension urbaine.
1AUX	Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Dans les autres cas, un recul de 5 mètres par rapport aux autres voiries est imposé ou le respect de l'alignement des bâtiments existants. Une dérogation au recul peut être autorisée pour atteindre des objectifs de pleine terre ou préserver des éléments naturels ou paysagers présents sur la parcelle, sans être inférieur à 5 mètres. Ces dispositions garantissent la sécurité des accès aux zones d'activités économiques tout en préservant une marge de flexibilité pour la qualité environnementale des aménagements.
1AUT	Le sous-secteur 1AUT1 impose un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'emprise des chemins ruraux et de 3 mètres par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. Le sous-secteur 1AUT2 exige une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de chaussée de la voie départementale et de 3 mètres pour les autres voies. Ces règles différenciées permettent d'adapter l'implantation des équipements touristiques aux spécificités de chaque secteur tout en assurant la sécurité routière et la qualité des accès, particulièrement importante pour les flux touristiques en station de montagne.

Sous-secteurs	Implantation par rapport aux limites séparatives
1AU	Les constructions s'implantent à l'alignement des limites séparatives ou en retrait, selon les caractéristiques du tissu bâti environnant et les objectifs de densité des OAP. En cas de retrait, la distance horizontale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($L = H/2$) sans être inférieure à 3 mètres. L'implantation en limite séparative est notamment autorisée pour respecter l'ordonnancement des constructions voisines, pour des projets portant sur plusieurs parcelles contiguës présentant une unité architecturale, ou pour s'adosser à des constructions préexistantes en limite sans dépasser leur gabarit. Cette règle proportionnelle à la hauteur permet d'assurer une diversité des formes urbaines tout en garantissant des conditions d'ensoleillement satisfaisantes et une cohérence avec la trame bâtie existante dans les secteurs d'extension résidentielle.
1AUX	La distance comptée horizontalement entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) avec un minimum de 5 mètres. Pour les limites communes avec un zonage agricole ou naturel, le retrait doit être au moins égal à $H/2$ sans être inférieur à 10 mètres, réduit à 5 mètres en cas de traitement paysager par frange boisée ou arbustive. Ces dispositions renforcées aux interfaces avec les zones agricoles ou naturelles permettent de créer des zones tampons végétalisées limitant ainsi

	les impacts visuels et les potentielles nuisances tout en préservant la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles adjacents.
1AUT	L'implantation en limite séparative est possible à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture sur une profondeur de 3 mètres. Dans les autres cas, la distance horizontale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres ($H/2 > 3 \text{ m}$). Cette règle graduée permet une certaine densification des programmes touristiques tout en maintenant des conditions d'ensoleillement et d'aération adaptées au contexte montagnard, favorisant ainsi la compacité urbaine caractéristique des stations tout en préservant la qualité d'usage des hébergements et équipements touristiques.

Zone	Emprise au sol
Principes généraux à toutes les zones 1AU.	L'emprise au sol n'est pas réglementée dans toutes les zones 1AU.
Zones	Hauteur des constructions
1AU	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres, adaptée à l'habitat individuel. Pour les secteurs identifiés dans les OAP comme accueillant de l'habitat collectif, la hauteur peut atteindre 14 mètres. Ceci permet d'intégrer dans le règlement écrit les orientations des OAP.
1AUX	La hauteur ne doit pas dépasser 18 mètres, les hauteurs des nouveaux bâtiments devant prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées, avec des hauteurs moindres préconisées sur les sites surélevés. Cette règle offre un gabarit suffisant pour les activités économiques et leurs contraintes fonctionnelles (stockage, process industriels, hauteur sous plafond) tout en imposant une adaptation à la topographie montagnarde, limitant ainsi l'impact visuel des bâtiments d'activités depuis les points hauts et sur le paysage.
1AUT	Le sous-secteur 1AUT1 limite la hauteur à R+1 dans la limite de 9 mètres maximum. Le sous-secteur 1AUT2 autorise une hauteur maximale de 18 mètres. Cette différenciation reflète les ambitions distinctes de chaque sous-secteur : une échelle modeste et traditionnelle pour le 1AUT1 favorisant une intégration discrète dans le paysage montagnard, et une hauteur plus importante pour le 1AUT2 permettant de développer des programmes touristiques structurants avec des hébergements hôteliers de capacité significative, conformément aux objectifs de développement touristique encadrés par arrêté préfectoral. Dans le sous-secteur 1AUT3, la hauteur des constructions est limitée à 40 mètres.

Zones	Aspects extérieurs des constructions
1AU	Toitures : Le principe de la toiture doit s'adapter à l'environnement bâti voisin et respecter le caractère traditionnel du centre-village. Les toitures en pente comportent au minimum deux pans (un seul pan autorisé uniquement si appuyé intégralement sur un bâtiment existant). Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, sauf pour vérandas, verrières, couvertures de piscine et panneaux solaires (ces derniers devant être intégrés dans le plan de toiture). Les matériaux de couverture doivent être en cohérence avec l'environnement existant : dominante ocre rouge nuancé, brune ou gris ardoisé, conformément au nuancier communal en vigueur. Façades : Les matériaux et teintes doivent assurer une cohérence d'ensemble et une intégration harmonieuse dans le bâti environnant. Les matériaux employés en extérieur doivent présenter un aspect fini (interdiction d'utiliser à nu parpaings, briques creuses, agglomérés). Les teintes des enduits et peintures doivent se conformer au nuancier communal. Les garde-corps ne peuvent comporter de matériaux réfléchissants ni de verres teintés. Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés ou intégrés en façade. Les ouvertures doivent composer une façade équilibrée.
1AUX	Toitures : Les constructions peuvent nécessiter des types de toitures spécifiques et adaptés selon leur usage et contraintes fonctionnelles. L'insertion dans le site doit être recherchée pour le choix des pentes, matériaux et teintes (conformément au nuancier communal). Les matériaux de couverture sont choisis en cohérence avec l'environnement bâti sans nécessairement en reproduire les caractéristiques : tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier (privilégié). Façades : Les matériaux doivent présenter un aspect fini (interdiction d'utiliser à nu des matériaux destinés à être recouverts). Les matériaux de façade sont choisis en cohérence avec l'environnement bâti, avec des couleurs majoritairement dans les tons de gris. Le nombre de matériaux sera limité pour garantir l'homogénéité des façades. L'emploi de couleurs est autorisé en faible proportion (notamment menuiseries extérieures). Le blanc pur est interdit. Les constructions de type chalet en madriers pleins apparents sont interdites. Les murs séparatifs apparents doivent avoir un aspect harmonisé avec les façades principales.
1AUT1	Les façades et toitures doivent présenter une unité de traitement avec un maximum de trois teintes différentes par construction (hors menuiseries). Tous les matériaux devant recevoir un revêtement (béton, briques, parpaings) doivent être obligatoirement recouverts d'enduit ou de bardage. La pierre apparente en assemblage pierre sèche ou pierre vue est autorisée. Les enduits blanc pur et couleurs vives sont interdits. Les façades peuvent comporter du bois dans une proportion maximale de 50% par façade et 30% pour l'ensemble. Sur

	mur aval, un traitement en pierre apparente d'au moins 1,50 m de hauteur est exigé. Les menuiseries doivent être uniformisées sur une même façade, sans blanc pur ni couleurs vives. Les toitures doivent être soignées comme une cinquième façade avec des formes et teintes simples adaptées à l'environnement. Seuls les matériaux de teinte ardoise sont autorisés (tôles ondulées interdites), et tous les toits doivent être équipés d'arrêts de neige.
1AUT2	Les toitures doivent comporter au minimum deux pans d'inclinaison égale avec une pente entre 50% et 100%. Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions : maximum 30% de l'emprise au sol pour les habitations et 40% pour les autres destinations. Les extensions et annexes accolées doivent respecter des règles précises selon leur position (toiture à deux pans en façade pignon, à un ou deux pans en façade latérale). Un débord de toiture d'au moins un mètre est obligatoire (sauf en limite de propriété), dépassant de 20 cm l'emprise des balcons. Les arrêts de neige et chéneaux sont obligatoires. Pour les façades, les enduits doivent être de ton naturel et couleur traditionnelle ; le blanc pur et couleurs vives sont interdits. Les constructions principales doivent comporter au minimum 30% d'aspect pierre naturelle par façade (hors ouvertures). La pierre doit conserver son aspect naturel, être majoritairement en nuances de gris avec des tailles et formes variées.
1AUT3	Les matériaux de couverture doivent être de teinte grise ou ardoise (sauf ouvertures de toit, vérandas et toitures végétalisées). En cas de toiture à deux pans, la pente de chaque pan doit être identique et en cas d'extension, la pente d'origine doit être respectée. Les systèmes solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture ou parallèles à celui-ci ; pour les toitures terrasses, un acrotère doit masquer les châssis. Les locaux techniques sur toitures doivent être de la même teinte que les façades. Pour les façades, les teintes vives sont interdites (hors menuiseries). Les bardages d'aspect bois sont obligatoires et doivent représenter au minimum 50% de la surface de chaque façade.

Zones	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
1AU	Clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais en limite de zone A ou N, les haies végétales sont obligatoires. Elles doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec la construction, les clôtures voisines et le paysage environnant, avec une recherche de concordance avec les usages locaux en termes de hauteur, couleurs, matériaux et type de dispositif. La hauteur maximale est de 1,80 mètre. Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales (composées de plusieurs essences) et/ou d'un système à claire-voie. Les haies vives d'essences variées locales doivent être

	privilegiées. Il est possible de créer une clôture ajourée (grillage, barreaudage ou serrurerie) avec ou sans mur bahut (hauteur du mur bahut : 1 mètre maximum). Les clôtures sont de préférence accompagnées de plantations locales. Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune. Dans le cas de murs bahut, des ouvertures seront aménagées en pied de mur. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres : La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces aménagés ou plantés en fonction de la nature, de l'importance de l'opération et du caractère des lieux environnants. Les espaces verts devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels. La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération. Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois). Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols.
1AUX	Clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais en limite de zone A ou N, les haies végétales sont obligatoires. Elles doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec la construction, les clôtures voisines et le paysage environnant, avec une recherche de concordance avec les usages locaux en termes de hauteur, couleurs, matériaux et type de dispositif. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales (composées de plusieurs essences) et/ou d'un système à claire-voie. Les haies vives d'essences variées locales doivent être privilégiées. Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune. Dans le cas de murs bahut, des ouvertures seront aménagées en pied de mur. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres : La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces aménagés ou plantés en fonction de la nature, de l'importance de l'opération et du caractère des lieux environnants. Les espaces verts devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels. La surface imperméable doit être limitée aux stricts

	besoins de l'opération. Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois). Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols.
1AUT1	Les clôtures sont interdites. Pour les espaces libres, un pourcentage minimum de la superficie du terrain doit rester en espace non construit, perméable, enherbé et paysagé afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales comptent dans ce pourcentage s'ils prennent la forme de noues végétalisées ou de bassins secs végétalisés. Les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent également être intégrés à ce pourcentage s'ils sont réalisés en matériaux perméables et infiltrants. Les aménagements doivent être simples et réalisés en privilégiant les essences locales. Leur qualité et leur ampleur seront adaptées à la nature de l'opération et au caractère des lieux environnants. Les arbres existants devront être conservés sauf impossibilité technique ou nécessité imposée par la sécurité.
1AUT2	Les clôtures ne sont pas obligatoires mais doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec la construction, les clôtures voisines et le paysage environnant lorsqu'elles sont prévues. Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales (composées de plusieurs essences) et/ou d'un système à claire-voie. Les haies vives d'essences variées locales doivent être privilégiées. Toutes les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune (avec ouvertures en pied de mur bahut si présent). La hauteur maximale est de 1,80 mètre. Pour les espaces libres, les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols.
1AUT3	Les clôtures ne sont pas obligatoires mais ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours, ni le déneigement. Lorsqu'elles sont souhaitées, elles seront réalisées en barrières d'aspect bois ou en grillage de teinte mate foncée. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Aucune règle spécifique n'est précisée pour les espaces libres au-delà des principes généraux qui recommandent la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, ainsi que le paysagement des aires de stationnement favorisant la perméabilité des sols.

Zones	Stationnements
-------	----------------

1AU	La zone impose 2 places minimum par logement, réduit à 1 place pour le logement locatif social, avec l'ajout d'1 place visiteur par tranche de 4 logements pour les opérations de plus de 4 unités. Pour les commerces et activités de service, il est exigé 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher, et 1 place par tranche de 35 m ² pour les bureaux. Ces normes adaptées à la vocation résidentielle garantissent un niveau de stationnement suffisant pour les habitants tout en permettant un dimensionnement proportionné pour les activités de services
1AUX	La zone exige 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher pour les bureaux et 1 place par logement pour les logements de fonction autorisés. Pour toute autre construction, une étude spécifique sur les besoins en stationnement (véhicules de livraison, personnel, clientèle) doit être produite. Les espaces de stationnement pour employés et visiteurs doivent comporter au moins 10% d'espaces perméables. Ces règles souples et proportionnées aux activités économiques permettent d'adapter le dimensionnement du stationnement à chaque type d'activité tout en favorisant la perméabilité des sols, répondant ainsi aux enjeux environnementaux liés à la gestion des eaux pluviales en zone d'activités.
1AUT	La zone impose un minimum d'1 place pour 3 logements et 1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher pour les hébergements hôteliers et touristiques. Pour les autres destinations (commerces, restaurants, services, équipements, bureaux, cinémas), le projet doit justifier de la suffisance des stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons. Ces dispositions allégées pour les logements et les hébergements touristiques reconnaissent les spécificités des stations où une partie des touristes utilise les transports en commun ou arrive sans véhicule, tout en maintenant une évaluation au cas par cas pour les commerces et services dont les besoins varient selon leur nature et leur capacité d'accueil.

4.5.5.4. Section III – Équipements et réseaux

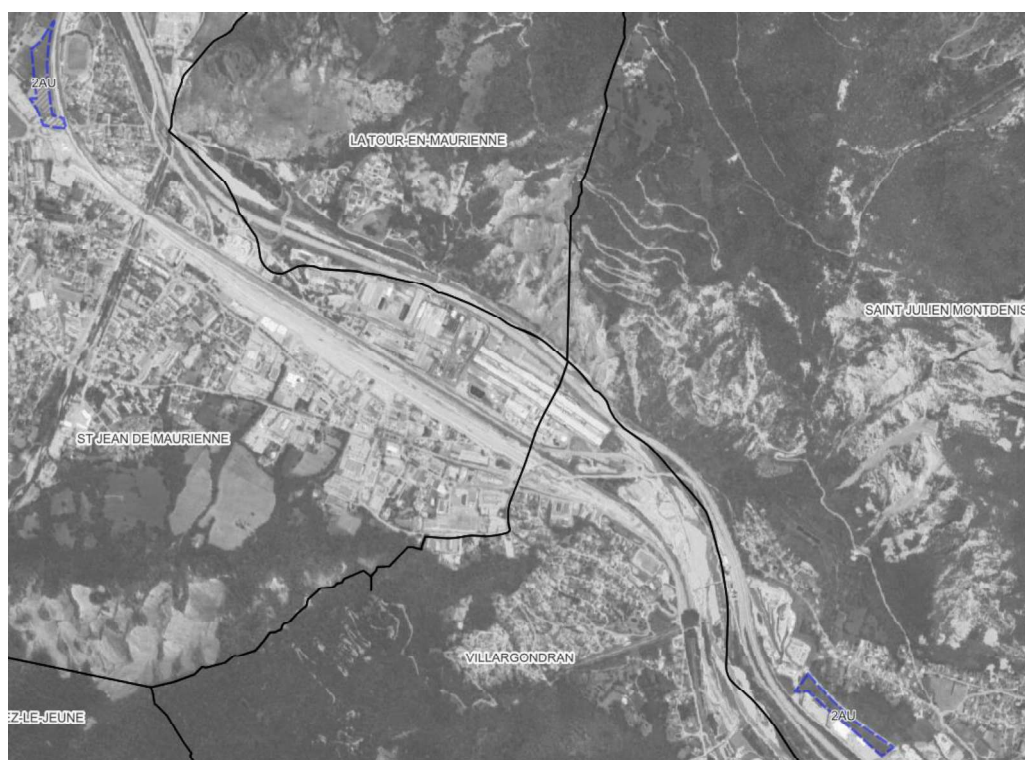
La section III portant sur les équipements et réseaux est commune à l'ensemble des zones du PLUi-HD. L'aménagement des voiries, des chemins et des accès est défini de manière uniforme. L'OAP « Mobilités » vient compléter les éléments à prendre en compte. Cependant, les secteurs soumis à des OAP sectorielles peuvent être concernés par des orientations spécifiques, notamment en ce qui concerne le positionnement des accès, afin de compléter le règlement de zone.

Le règlement relatif aux réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, télécommunications, gestion des déchets, etc.) est indissociable des annexes sanitaires.

Les zones 2AU :

Les zones à urbaniser, dites « fermées », sont des zones de développement à long terme en raison de contraintes actuelles, telles que des difficultés d'accès ou de réseaux.

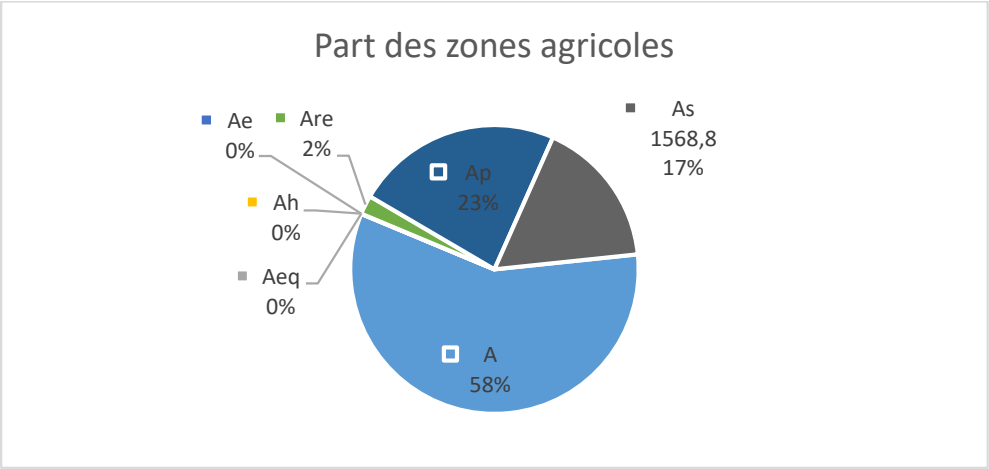
Ce classement permet à la collectivité d'assurer une réglementation cohérente pour des secteurs actuellement inaptes à accueillir des projets en raison de contraintes. Il reflète également une réflexion sur des projets d'extension de l'enveloppe urbaine, pour lesquels les réseaux sont insuffisants et qui nécessitent une analyse plus approfondie en termes d'aménagement. Le règlement est très limité puisqu'il sera étudié lors de l'ouverture de la zone.



Délimitation des zones 2AU.
Source : VERDI.

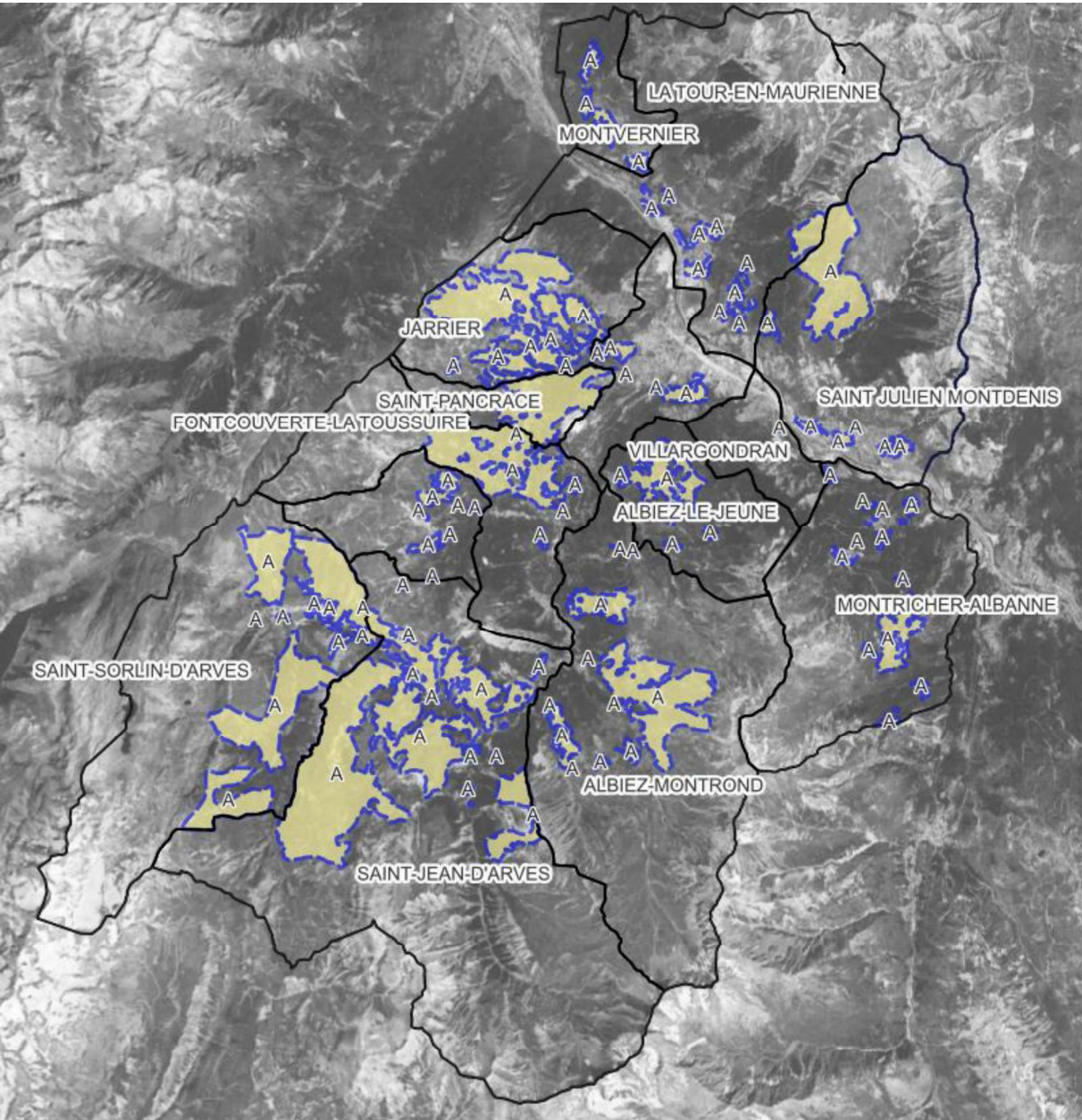
4.5.6. Les zones agricoles (A)

Données quantitatives : 9396 ha (26% des zones)



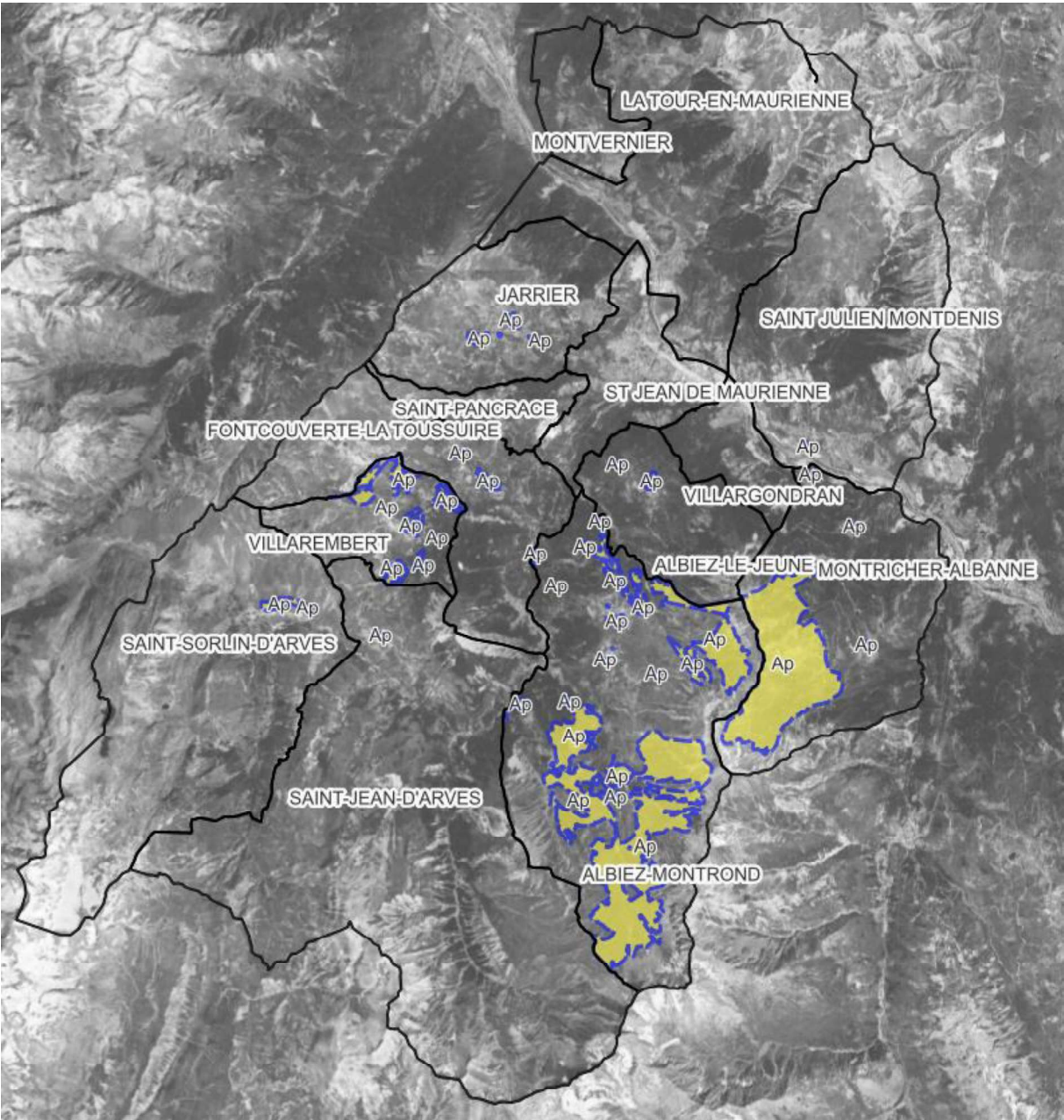
Répartition des zones A par secteur
Justifications des objectifs poursuivis et des critères de délimitation

Zone	Objectifs et critères de délimitation
A	La zone agricole (A) a été délimitée en tenant compte des enjeux agricoles majeurs identifiés par la Chambre d’Agriculture. Elle intègre l’ensemble des exploitations agricoles présentes sur le territoire. L’objectif principal de cette zone est de préserver et de pérenniser l’activité agricole et pastorale à l’échelle de la 3CMA. Elle vise également à encadrer strictement la création de nouveaux logements, en n’autorisant que ceux directement liés à l’exploitation agricole (cf. tableau « Destinations et fonctions »). Enfin, la zone « A » a pour objectif de permettre la construction des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que l’évolution de l’habitat isolé existant (extensions et annexes). L’objectif est de permettre à l’existant d’évoluer sans favoriser un renforcement du mitage.



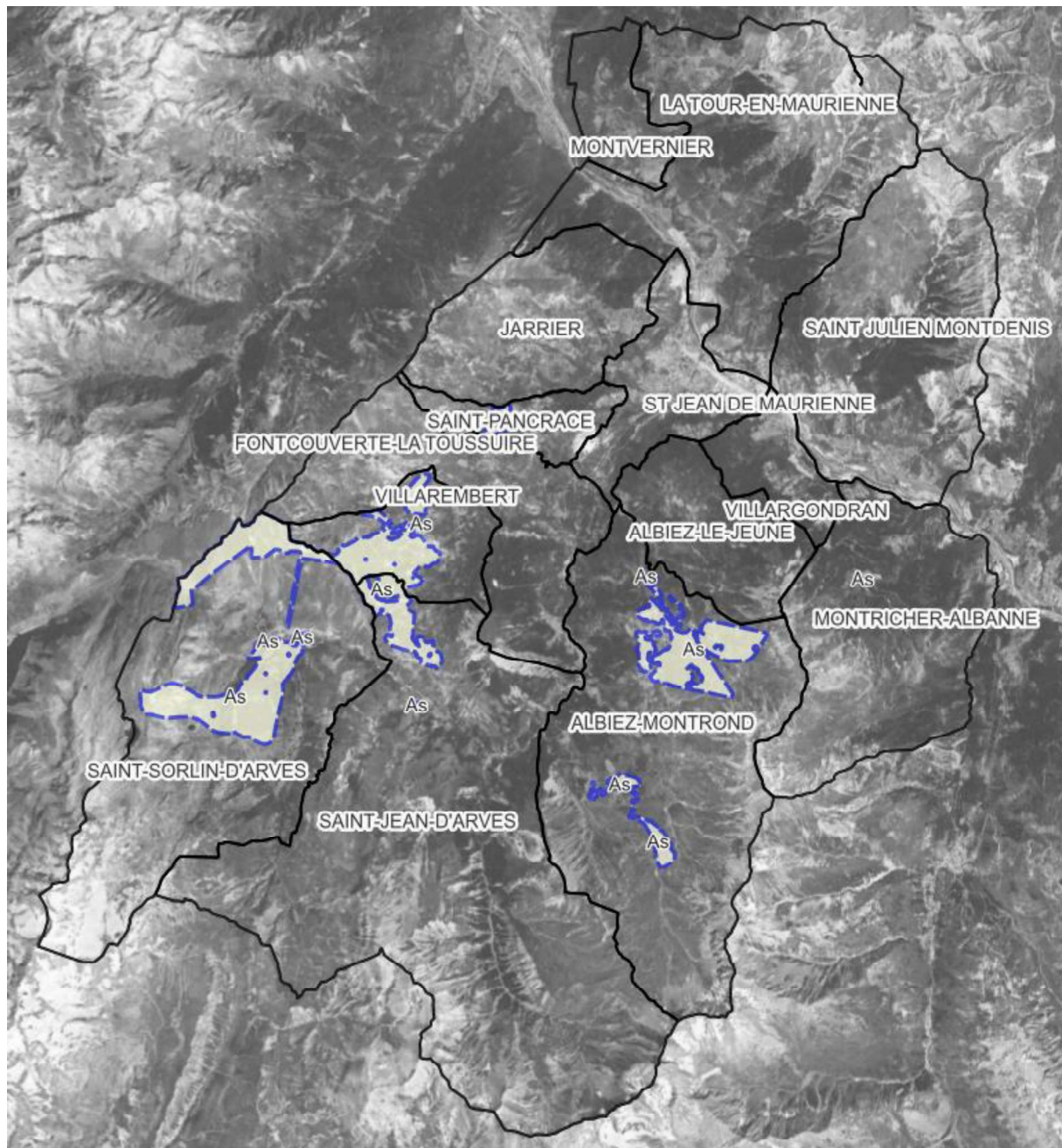
Délimitation de la zone A.
 Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Ap	Le sous-secteur Ap correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux agricoles moindres, tels qu’identifiés par l’étude menée par la Chambre d’Agriculture. Il se caractérise par des enjeux paysagers significatifs.



Délimitation du sous-secteur Ap.
 Source : VERDI.

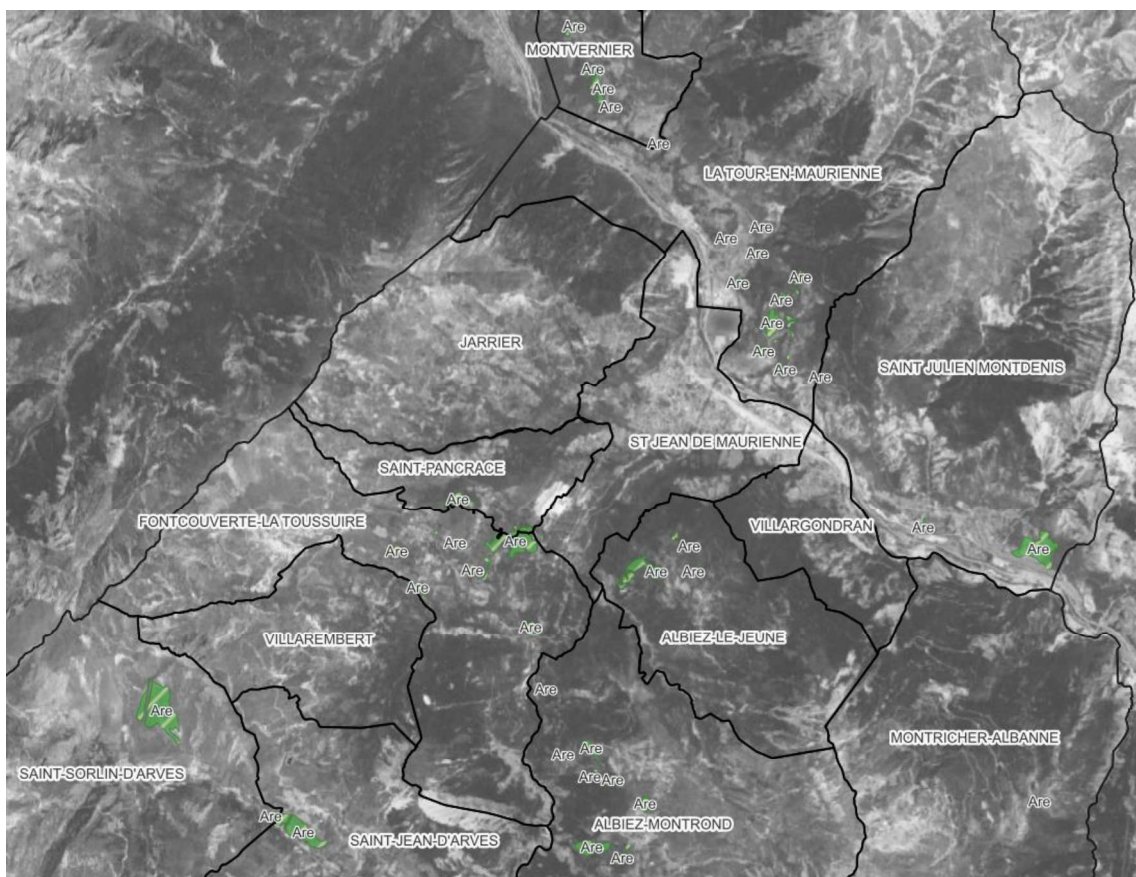
Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
As	Le sous-secteur As a été délimité en cohérence avec les domaines skiables identifiés sur le territoire. Il correspond à des espaces à vocation agricole servant de supports aux activités liées aux domaines skiables. L’objectif est d’assurer la gestion, l’entretien et le maintien de ces espaces en lien avec l’exploitation des domaines skiables.



Délimitation du sous-secteur As.
 Source : VERDI.

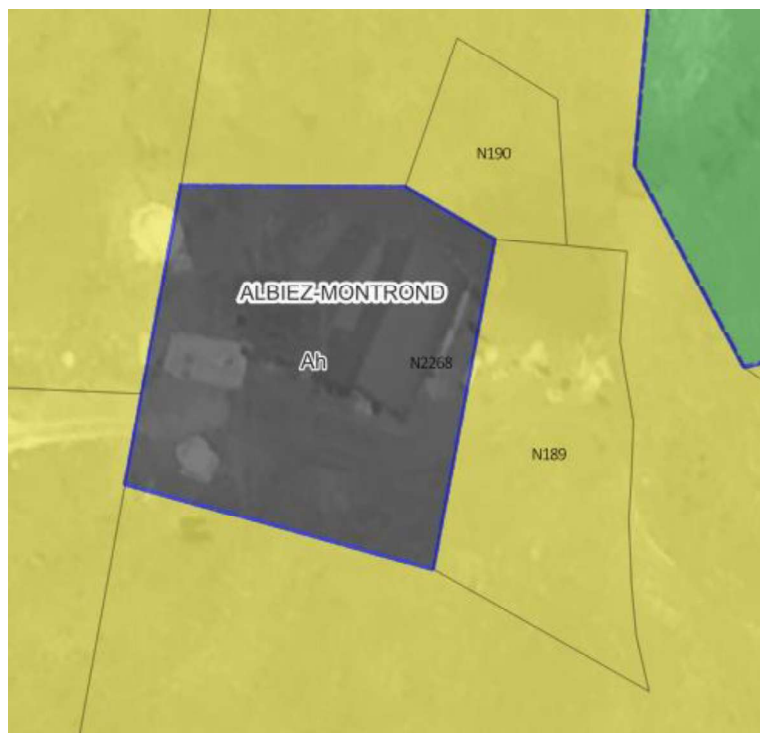
Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Are	Le sous-secteur Are a été délimité en tenant compte des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire (tels que les ZNIEFF, les pelouses sèches, etc.) au sein des espaces agricoles. Il a pour objectif de préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents dans ces espaces, participant ainsi à la protection et à la valorisation du patrimoine naturel du territoire.

	Sa délimitation repose directement sur la définition des cœurs de biodiversité du SCoT en prenant en compte : - Les espaces reconnus par un statut de protection réglementaire (APPB, Cœur du Parc national de la Vanoise, les réserves naturelles, ...). - Les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF de type I, ENS, ...). - Les pelouses sèches (habitats typiques des milieux steppiques présents en Maurienne et abritant de nombreuses espèces protégées).
--	---



Délimitation du sous-secteur Are.
 Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Ah	Le sous-secteur Ah constitue un STECAL identifié au sein des zones agricoles, correspondant à des secteurs accueillant des activités d'hébergement, d'hôtellerie et de restauration d'altitude (cf. <i>partie STECAL</i>). 4 sites sont concernés par ce sous-secteur.



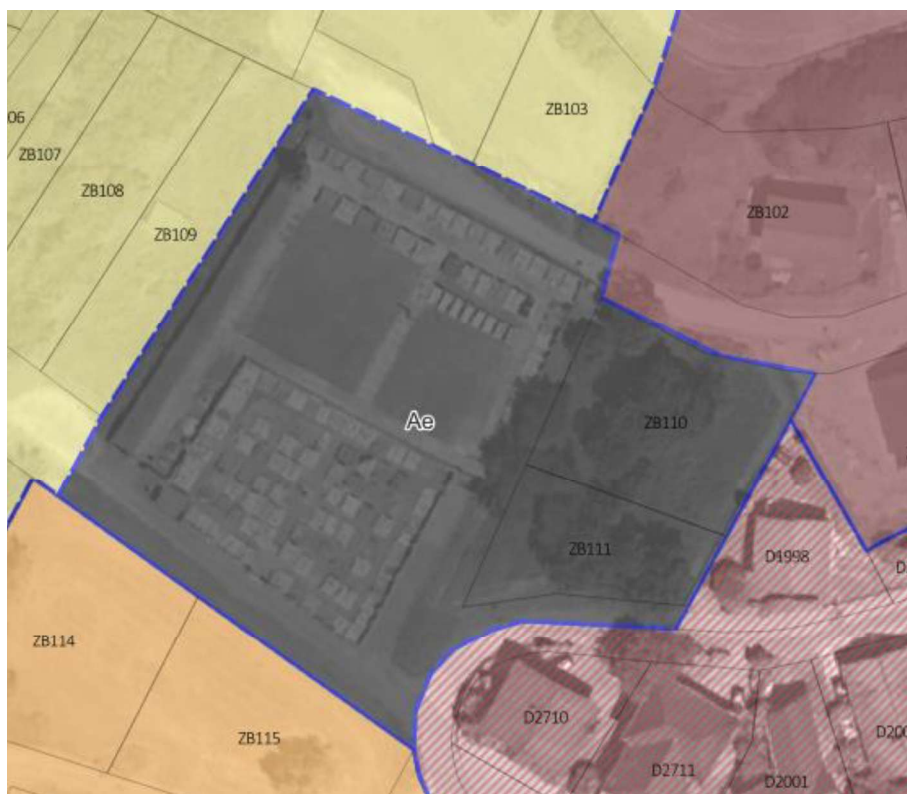
Zoom sur un site classé en sous-secteur Ah.
Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Aeq	Le sous-secteur Aeq constitue un STECAL identifié au sein des zones agricoles, destiné à accueillir des équipements techniques et une offre d'artisanat en milieu agricole (<i>cf. partie STECAL</i>). 2 sites sont concernés par ce sous-secteur.



Délimitation du sous-secteur Aeq : à gauche Fontcouverte-la-Toussuire ; à droite Albiez-le-Jeune.
Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Ae	Le sous-secteur Ae regroupe des secteurs agricoles et des espaces destinés à l'accueil d'équipements non bâtis en milieu agricole, tels que les cimetières. 3 sites sont concernés par ce sous-secteur.



Zoom sur un site classé en sous-secteur Ae.
 Source : VERDI.

4.5.6.1. Principales caractéristiques

Zones	Caractéristiques
Principes généraux à toutes les zones	L'ensemble des zones A correspond aux espaces agricoles du territoire. Elles intègrent la présence d'habitations isolées, celles-ci étant prises en compte et réglementées en fonction de la vocation spécifique attribuée à chaque zone.
A	La zone A est dédiée aux sites d'exploitations agricoles nécessitant une constructibilité pour les bâtiments d'exploitations.
Ap	Le sous-secteur Ap regroupe des espaces agricoles présentant des enjeux agricoles moindres que ceux de la zone A « classique ». La constructibilité y est plus restreinte, tant pour les projets à vocation agricole que pour l'habitat, en raison des objectifs de préservation paysagère attachés à ces secteurs.

As	Il s'agit d'espaces agricoles spécifiquement destinés à l'exploitation des domaines skiables et à la pratique des sports de montagne. La constructibilité de ce sous-secteur repose sur les mêmes principes que le sous-secteur Ap, à l'exception des constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités sur les domaines skiables, qui sont autorisés.
Are	Le sous-secteur Are se caractérise par des espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux. Elle vise à protéger les milieux naturels remarquables et les continuités écologiques, indispensables au bon fonctionnement des écosystèmes.
Ah	Le sous-secteur Ah constitue un STECAL identifié au sein des zones agricoles, correspondant à des secteurs accueillant des activités d'hébergement, d'hôtellerie et de restauration d'altitude.
Aeq	Le sous-secteur Aeq constitue un STECAL identifié au sein des zones agricoles, destiné à accueillir des équipements techniques et une offre d'artisanat en milieu agricole.
Ae	Le sous-secteur Ae regroupe des secteurs agricoles et des espaces destinés à l'accueil d'équipements non bâtis en milieu agricole, tels que les cimetières.

4.5.6.2. Section I : Nature de l'occupation des sols – Destinations/sous-destinations et mixité sociale

Zones	Destinations – fonctions
A	La zone agricole A étant réservée aux activités agricoles, les exploitations agricoles sont autorisées, ainsi que les activités connexes nécessaires à l'agriculture, telles que la transformation, le conditionnement, et la commercialisation des produits agricoles. Les constructions à usage de logement liées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles présentent un lien direct avec l'exploitation et soient strictement nécessaires à sa surveillance, cette nécessité étant appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité. Selon la doctrine CDPENAF, ces logements doivent être intégrés ou accolés au bâtiment agricole, dans un rayon maximal de 50 mètres, ou, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, implantés à une distance n'excédant pas 100 mètres, tout en formant un ensemble cohérent avec ce dernier. Enfin, la surface de plancher de chaque logement est limitée à 80 m². De plus, la zone agricole permet des aménagements sur les habitations existantes, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces aménagements incluent des extensions ou la construction d'annexes, mais restent limités et encadrés en termes de superficie et de positionnement.

	Conformément à la doctrine CDPENAF, pour les habitations existantes, des extensions sont possibles à hauteur de 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 60 m², ainsi que des annexes limitées à 40 m² cumulés et implantées à proximité de l'habitation avec un éloignement maximal de 15 à 20 mètres. L'objectif est de permettre à l'existant d'évoluer sans favoriser un renforcement du mitage. Le changement de destination est autorisé, et encadré différemment dès lors qu'il s'agit de bâti à sensibilité patrimoniale ou technique. Les changements de destination en zone A sont strictement encadrés afin de préserver l'activité agricole et la qualité paysagère des sites. Seuls les bâtiments spécifiquement identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition que celui-ci ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Le changement de destination doit impérativement s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis existants, sans qu'aucune extension ne soit autorisée en dehors de ces volumes. Cette restriction vise à limiter la consommation d'espaces agricoles et à préserver le patrimoine bâti traditionnel. Par ailleurs, tout changement de destination en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette procédure garantit un contrôle institutionnel permettant de s'assurer que le changement envisagé ne nuira pas à la viabilité des exploitations agricoles du territoire.
Ap	Le sous-secteur Ap est plus limité en termes de nouvelles constructions par rapport à la zone A en raison de son caractère paysager. Dans le sous-secteur Ap, les exploitations agricoles ne peuvent faire l'objet que d'aménagements pour des activités connexes sur les bâtiments existants, notamment la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles issus de l'exploitation. Il reprend les mêmes règles de la zone A pour l'évolution des habitations (extensions et annexes) et les changements de destination. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale et qu'ils assurent une bonne intégration dans le site. La construction dans ce sous-secteur reste limitée afin de préserver les enjeux paysagers qui le caractérisent.
As	Le sous-secteur As correspond aux espaces agricoles supports des domaines skiables. Il autorise l'évolution des bâtiments agricoles existants, les équipements liés à la pratique du ski et des sports de montagne. Tout comme le sous-secteur Ap, il autorise les extensions, les annexes et les changements de destination des habitations, dans les mêmes conditions qu'en zone A.

Are	Le sous-secteur Are est un secteur agricole à forts enjeux environnementaux, destiné à la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Toute construction ou destination y est interdite, à l'exception des locaux techniques ou industriels nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables et qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique ni aux continuités écologiques.
Ah	Dans le sous-secteur Ah (STECAL) sont autorisés : - Les extensions des hôtels, autres hébergements touristiques et restaurants d'altitude existants. Chaque extension est plafonnée à 50 % de la surface de plancher existante du bâtiment concerné. - Les nouveaux hébergements touristiques autres que hôteliers, sous réserve d'être démontable et d'une emprise au sol cumulée maximale de 60m².
Aeq	Dans le sous-secteur Aeq en raison des projets visés sur les communes de Fontcouverte-la-Toussuire et d'Albiez-le-Jeune sont autorisés les destinations suivantes : - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne nuisent pas au potentiel agronomique ou biologique de la zone, qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et soient conformes aux législations en vigueur du point de vue environnemental. - Le stockage de matériaux est autorisé sous réserve qu'il réponde aux nécessités techniques visées. - L'industrie sous réserve d'être d'une superficie inférieure à 150 m² d'emprise au sol, d'être compatible avec le caractère des lieux et de ne pas être soumis au régime des ICPE.
Ae	Le sous-secteur Ae correspond aux cimetières du territoire. Dans le sous-secteur Ae sont autorisées sous conditions uniquement deux catégories de destinations très spécifiques. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont permis à condition qu'ils soient liés à la gestion du site funéraire. Les lieux de culte dédiés à la pratique funéraire sont également autorisés. Ce sous-secteur correspond donc à des espaces réservés aux activités et équipements funéraires, avec une vocation très limitée et spécialisée qui justifie ces restrictions strictes en matière de destinations autorisées.

Zones	Mixité sociale
Principes généraux à toutes les zones	Non réglementé.

4.5.6.3. Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Zones	Implantation par rapport aux voies
Principes généraux à toutes les zones	Dans l'ensemble des zones agricoles, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale comprise entre 8 et 20 mètres par rapport aux routes départementales, et entre 5 et 14 mètres par rapport aux autres voies. Cette règle de recul vise à garantir la sécurité des usagers en assurant une visibilité suffisante aux intersections et en préservant des espaces de manœuvre adaptés, notamment pour les véhicules agricoles. Elle permet également de réserver les emprises nécessaires aux éventuels élargissements futurs des infrastructures routières et d'éviter la formation d'un front bâti continu le long des axes de circulation, ce qui contribue à préserver la qualité paysagère des espaces ruraux.

Zones	Implantation par rapport aux limites séparatives
Principes généraux à toutes les zones	En zone agricole, les constructions nouvelles doivent respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives du terrain, sauf dispositions spécifiques portées au règlement graphique. Cette distance, mesurée horizontalement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum imposé de 4 mètres. Cette règle permet d'assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage agricole, tout en évitant les problèmes liés au relief (risques d'écoulement des eaux, stabilité). Elle garantit aussi un minimum d'espace pour préserver l'accès et limiter l'impact sur les parcelles voisines.

Zones	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Principes généraux à toutes les zones	Non réglementé.

Zones	Emprise au sol des constructions
Principes généraux à toutes les zones	L'emprise au sol cumulée des annexes (deux annexes maximums par exemple) doit rester inférieure à 40 m². Cette règle vise à limiter l'emprise au sol des annexes afin d'éviter la multiplication de petites constructions, préserver la fonctionnalité

	agricole des parcelles, et maintenir une harmonie dans le paysage rural.
--	--

Zones	Hauteur des constructions
A	Une hauteur spécifique a été fixée pour les bâtiments agricoles, à 13 mètres afin de répondre aux besoins exprimés par la profession. Par ailleurs, des hauteurs maximales sont également définies pour les autres types de constructions, notamment pour les logements selon les conditions définies dans le règlement.
Ap	La règle prévoit que, en cas de construction existante dans la zone Ap, la hauteur maximale autorisée pour une nouvelle construction est celle de la construction existante. Cette règle permet de respecter l'équilibre paysager existant en évitant que de nouvelles bâtisses ne dépassent la hauteur déjà présente. Elle protège l'identité visuelle de la zone Ap et préserve son intégration harmonieuse au milieu agricole environnant.
As	La règle prévoit que la hauteur maximale des constructions dans la zone As est limitée à 9 mètres. En revanche, la hauteur des ouvrages techniques liés au domaine skiable n'est pas réglementée. Cette disposition permet d'intégrer l'essentiel des bâtiments dans le paysage tout en laissant la liberté nécessaire pour les équipements techniques indispensables au domaine skiable.
Ah	La règle prévoit que la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur Ah est limitée à la hauteur des constructions existantes. Les constructions sont déjà existantes le règlement vient uniquement encadrer leur développement pour les extensions. Toute nouvelle construction est interdite.
Aeq	Dans le sous-secteur Aeq, la hauteur des constructions n'est pas réglementée car il s'agit d'un secteur consacré aux équipements publics, nécessitant une souplesse pour répondre à la diversité des besoins. Cette disposition garantit l'adaptation aux usages particuliers du STECAL.
Ae	La hauteur des constructions n'est pas réglementée puisqu'il correspond aux différents cimetières du territoire.

Zones	Aspects extérieurs des constructions
Principes généraux à toutes les zones A	<u>Principes généraux</u> Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, limiter les déblais/remblais et respecter la volumétrie, la modénature ainsi que

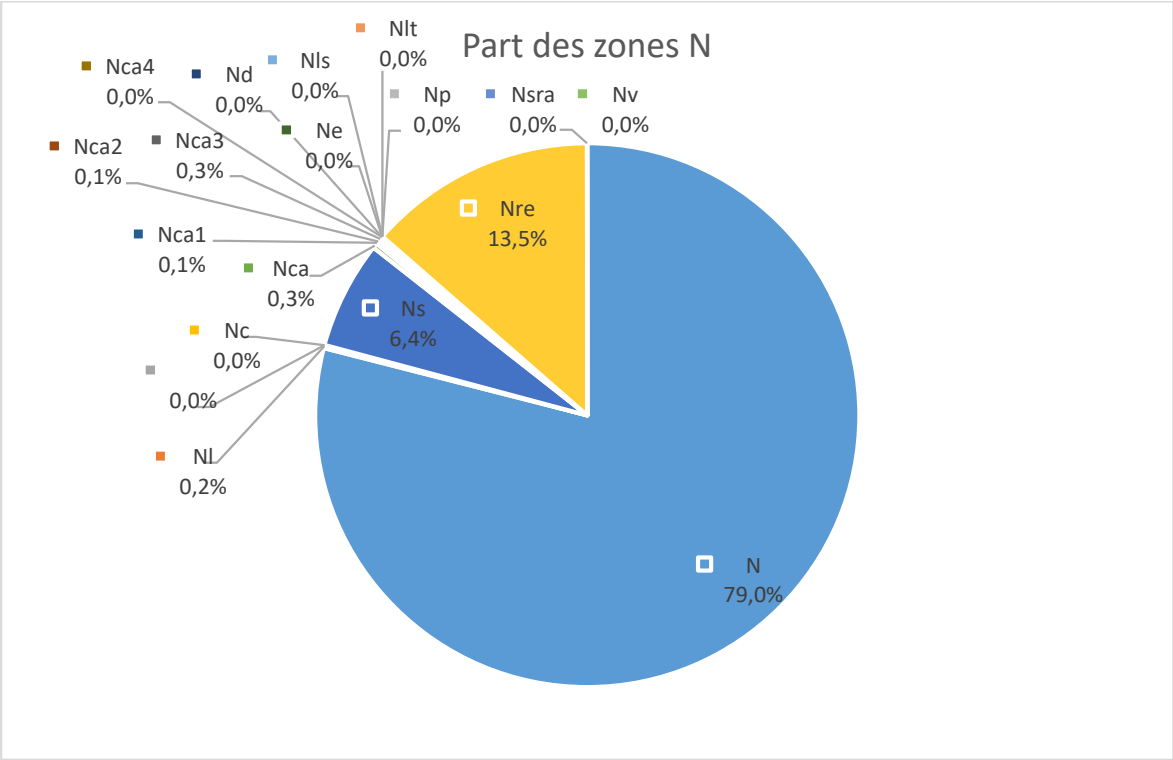
	les détails architecturaux existants. Les extensions ne doivent pas rompre la cohérence architecturale ni être trop visibles depuis l'espace public. Les matériaux utilisés, ainsi que l'aspect extérieur, doivent préserver l'équilibre architectural d'origine. <u>Implantation et volume</u> Il est interdit de recourir à des éléments ou matériaux étrangers à l'architecture régionale. Les annexes doivent être conçues selon les principes architecturaux du bâtiment principal. Les parements bruts de matériaux destinés à être enduits et les clôtures en panneaux de béton préfabriqué sont proscrits. <u>Façades</u> Les enduits doivent être de couleur naturelle et traditionnelle, les teintes blanches, vives ou multicolores sont prohibées. La pierre naturelle locale est fortement recommandée pour une meilleure intégration paysagère, notamment lors de la transformation de bâtiments agricoles en habitation. <u>Menuiseries et bois</u> Les menuiseries (portes, fenêtres, balcons...) doivent être en bois naturel, excluant toute peinture ou teinte foncée, rouge ou orange. L'utilisation de diverses teintes ou de motifs décoratifs sur un même bâtiment est interdite. <u>Toitures</u> Les toits doivent comporter au minimum deux pans inclinés entre 50% et 100%. Les toitures terrasses sont admises mais limitées en proportion de la surface bâtie. Pour les extensions ou annexes, la pente et l'orientation des toitures doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal. Les toitures terrasses végétalisées souterraines sont également encadrées. Seules certaines ouvertures sont autorisées (fenêtres de toit, jacobines, lucarnes pendantes avec balcon, outeaux). Les débords de toiture sont obligatoires, tout comme les arrêts-de-neige et chéneaux. Enfin, l'usage de la tuile canal est interdit.
Ah	Ce sous-secteur cible des secteurs de projets précis (il fait l'objet d'un STECAL, cf. partie correspondante), c'est pourquoi des règles spécifiques s'appliquent. Les destinations autorisées sont les suivantes : - Les constructions nouvelles et les extensions doivent adopter des formes architecturales traditionnelles, caractéristiques du bâti local. - Les matériaux employés pour les façades, toitures et menuiseries doivent être identiques ou similaires à ceux existant dans l'environnement immédiat, tant en nature qu'en teinte. - Toute intervention sur les bâtiments doit veiller à préserver et à respecter l'harmonie des formes, des volumes, ainsi que le choix des matériaux traditionnels déjà en place.

	- Les ouvertures (portes, fenêtres...) doivent s'inscrire dans le rythme, le format et le style observés sur les constructions environnantes.
--	---

Zones	Traitement environnemental
Principes généraux à toutes les zones A	<u>Clôtures</u> - Les clôtures ne sont généralement pas souhaitées. Les murs pleins ou bahuts sont interdits. - Toute clôture hors usage agricole ou forestier doit être déclarée (implantation et aspect). - Les clôtures autorisées doivent être ajourées ou perméables, facilitant la circulation de la petite faune. - Leur aspect doit rester sobre et en accord avec le paysage agricole local. - Sont privilégiées : haies vives d'essences locales, systèmes à clair-voie (lisses bois, fils métalliques, grillages sur supports bois). - Hauteur maximale : 1,5 m pour les logements, 2 m pour autres usages. - Les murs anti-bruit ne sont admis qu'en cas de nécessité liée à une infrastructure de transport et doivent être sobres et adaptés au paysage. - En cas de soutènement, la hauteur totale (soutènement + clôture) doit rester strictement adaptée aux besoins. <u>Traitement environnemental des espaces libres</u> - Les aménagements paysagers peuvent être exigés selon l'importance du projet. - Terrassements limités : s'adapter au terrain naturel, talus végétalisés, soutènements soignés. - Les plantations d'arbres/arbustes doivent s'intégrer au paysage local (haies, bosquets, vergers...). - Privilégier la perméabilité des sols, notamment pour les surfaces de stationnement et aires de stockage, sauf sur terrains pentus (>20 %). <u>Aires de stationnement</u> - Localisées en dehors des voies et voies collectives, intégrées au paysage. - Revêtement perméable exigé pour les parkings (sauf pente >20 %), pour limiter l'imperméabilisation et améliorer l'infiltration des eaux.

4.5.7. Les zones naturelles (N)

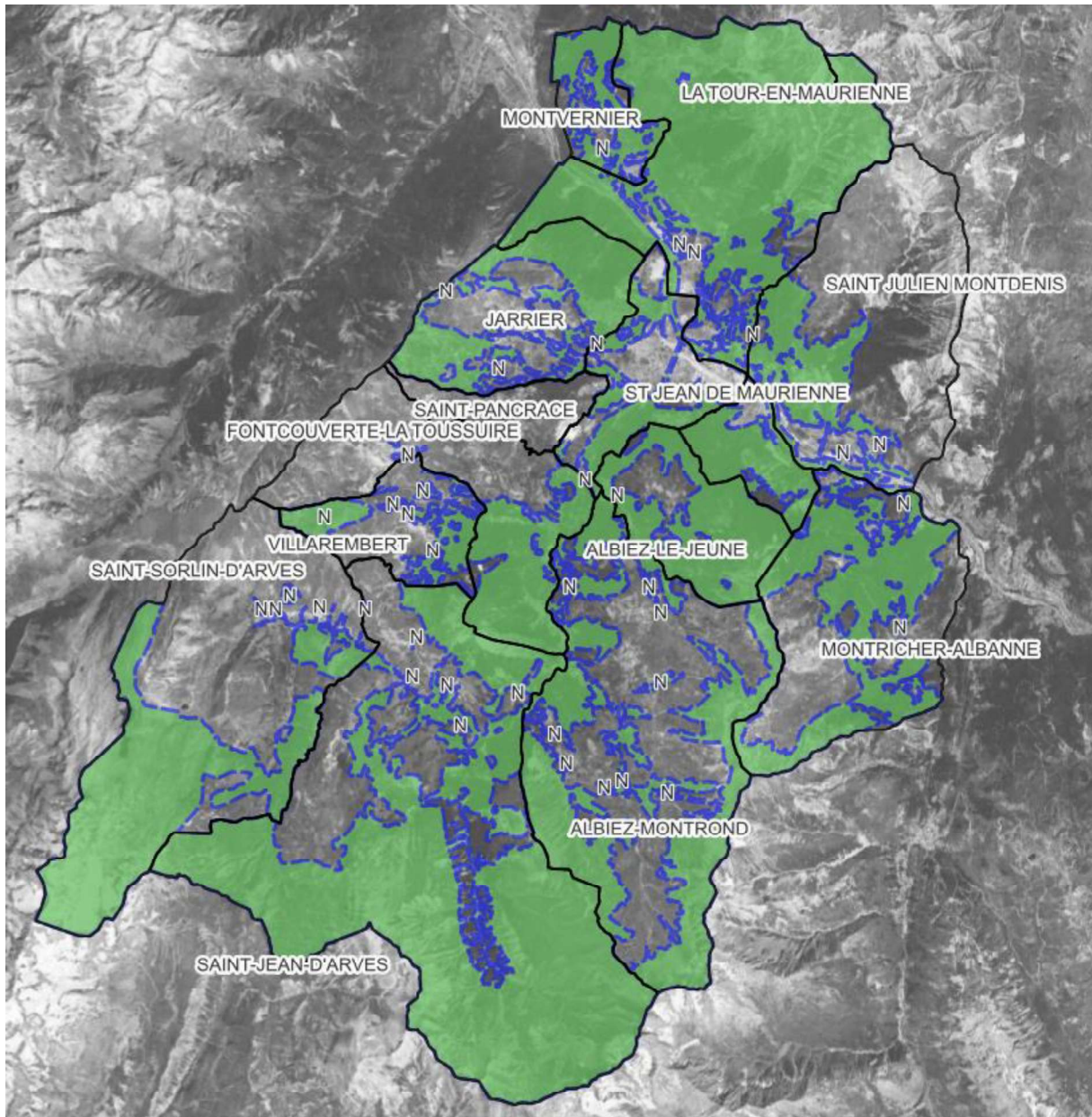
Données quantitatives : 26008 ha (71% des zones)



Répartition des zones N par secteur

Justifications des objectifs poursuivis et des critères de délimitation

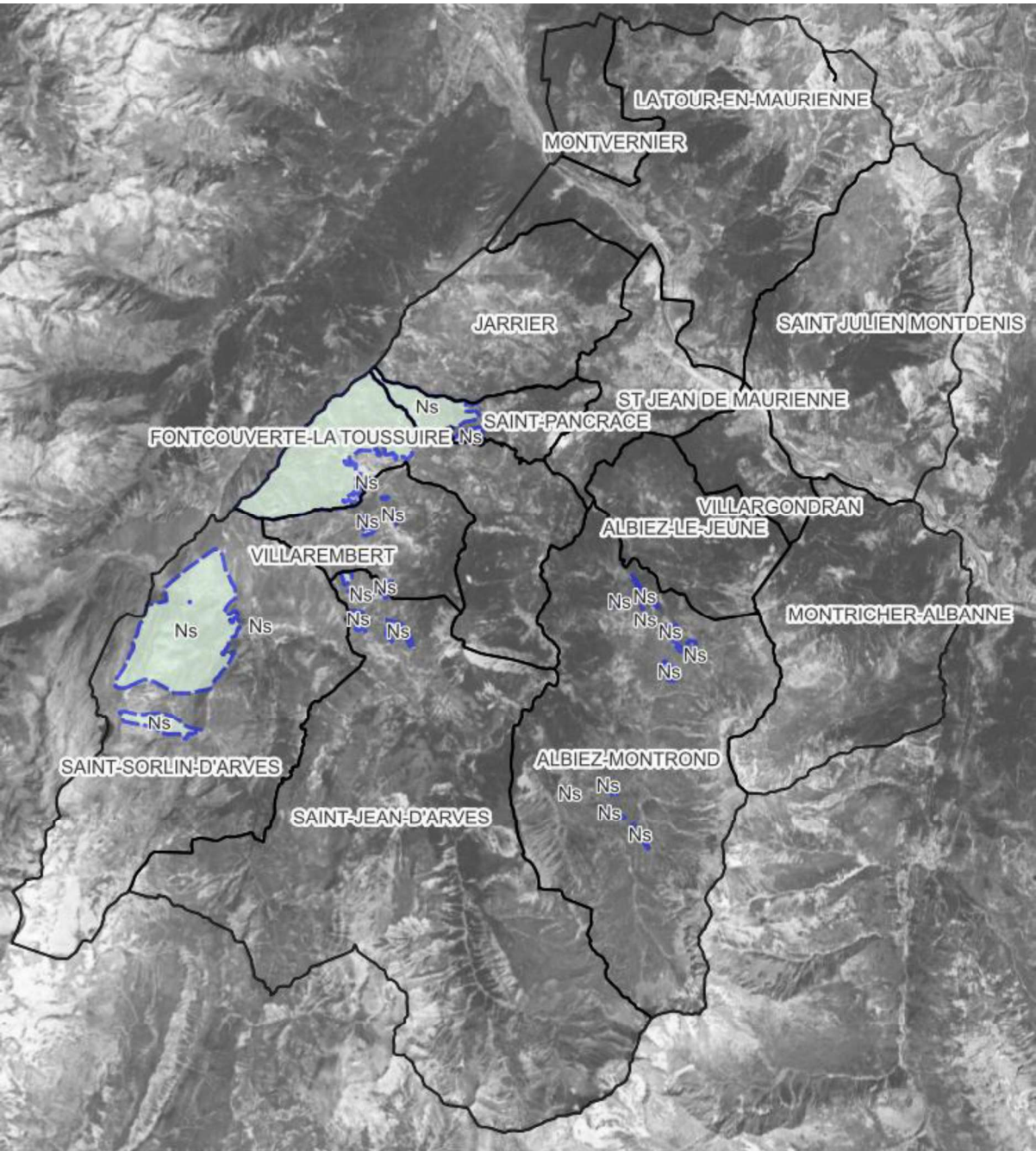
Zone	Objectifs et critères de délimitation
N	La zone N correspond principalement aux massifs forestiers du territoire. En complément, des sous-secteurs ont été délimités afin d’assurer, selon les cas, une capacité de développement limitée ou une préservation renforcée des espaces naturels.



Délimitation de la zone N.
 Source : VERDI.

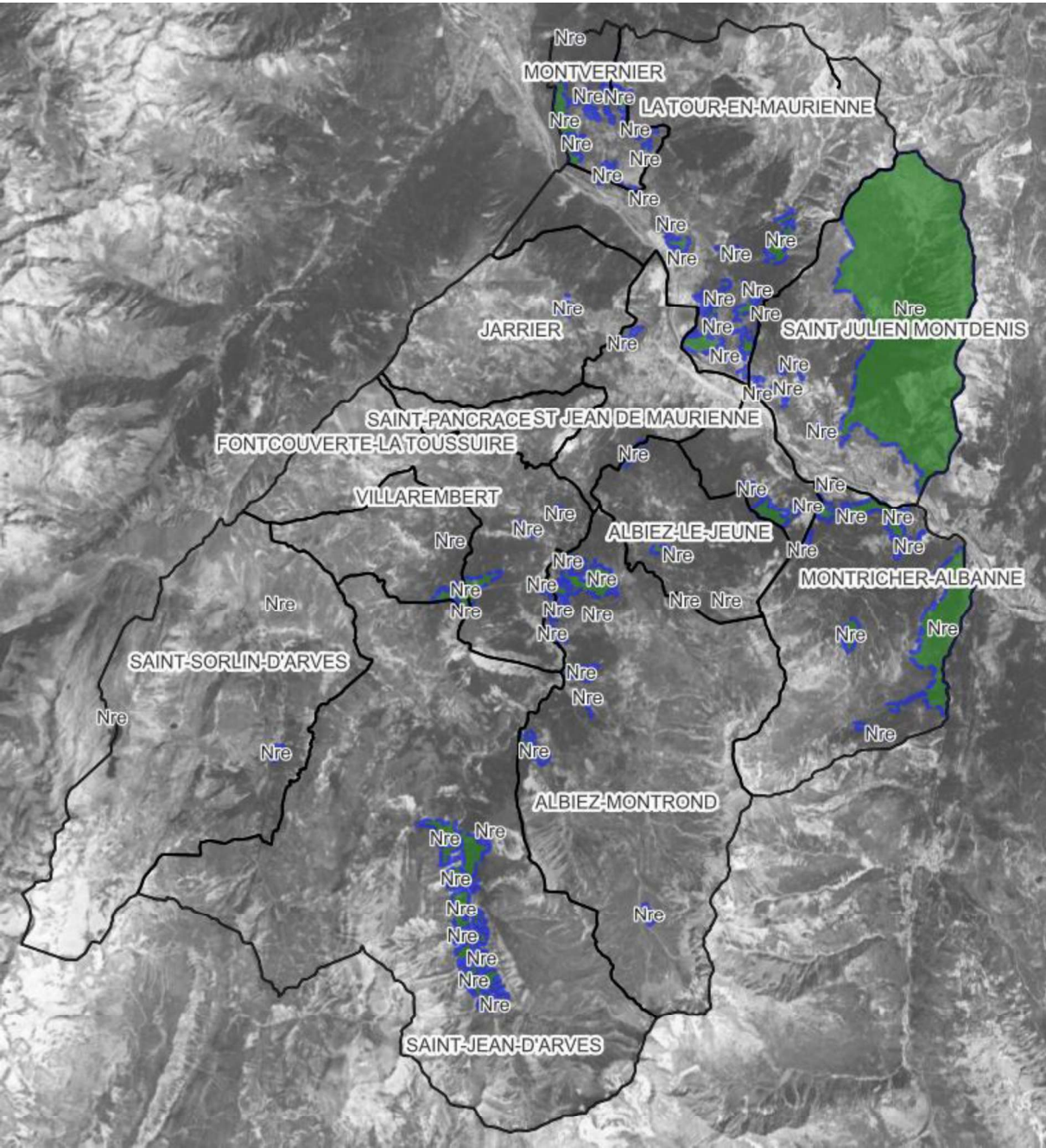
Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Ns	De la même manière que le sous-secteur As, le sous-secteur Ns a été délimité en cohérence avec les domaines skiables identifiés sur le territoire. Il correspond à des espaces naturels supports des activités liés aux domaines skiables. L'objectif de ce sous-secteur est d'assurer la gestion, l'entretien et le maintien de ces espaces en lien avec l'exploitation des domaines skiables. Ce secteur se caractérise par une occupation dédiée au domaine skiable et confère des droits à construire pour les constructions,

	aménagements, équipements et installations nécessaires à la pratique du ski. Compte tenu de la vocation touristique de cette zone et des objectifs de diversification, le zonage identifiant les domaines skiables a été maintenu, en cohérence avec les dispositions réglementaires de la loi Montagne, sauf en présence d'enjeux environnementaux avérés. Dans ce cas, les espaces concernés ont été classés en zone Nre.
--	---



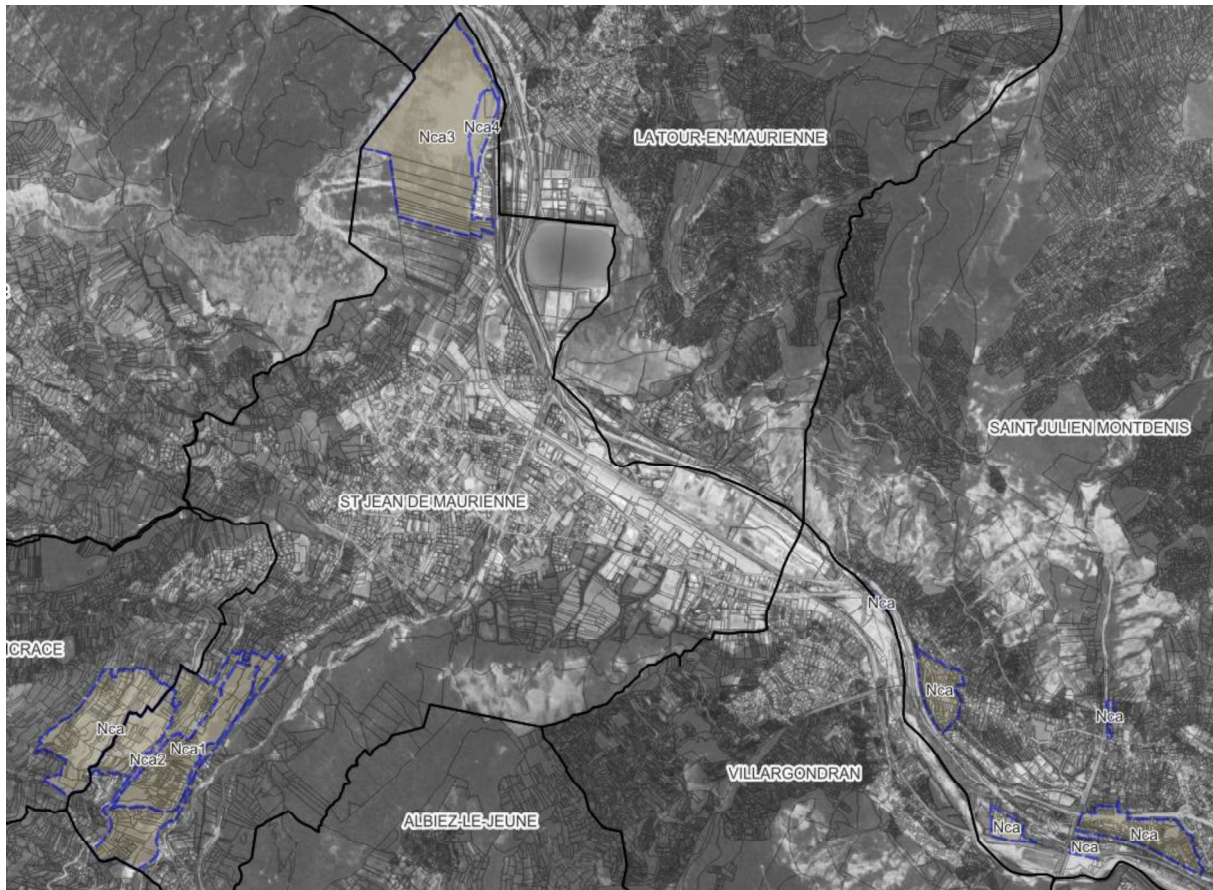
Délimitation du sous-secteur Ns.
 Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nre	Le sous-secteur Nre a pour objectif de préserver les secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux, tels que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Sa délimitation repose sur l'identification de milieux remarquables par leur richesse écologique, leur rôle dans la continuité des habitats naturels et leur contribution au maintien des équilibres territoriaux. La constructibilité y est fortement réduite, voire nulle, afin de garantir la préservation et la fonctionnalité de ces espaces sensibles. Sa délimitation repose directement sur la définition des cœurs de biodiversité du SCoT en prenant en compte : - Les espaces reconnus par un statut de protection réglementaire (APPB, Cœur du Parc national de la Vanoise, les réserves naturelles, ...). - Les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF de type I, ENS, ...). - Les pelouses sèches (habitats typiques des milieux steppiques présents en Maurienne et abritant de nombreuses espèces protégées).



Délimitation du sous-secteur Nre.
 Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nca	Le sous-secteur Nca correspond à la zone de carrière, délimitant le périmètre des carrières actuellement en activité sur le territoire. Son objectif est d’encadrer l’exploitation, de limiter l’extension des activités extractives et de garantir la gestion concertée de ces espaces spécifiques dans le respect de l’environnement et du voisinage.



Délimitation du sous-secteur Nca.

Source : VERDI.

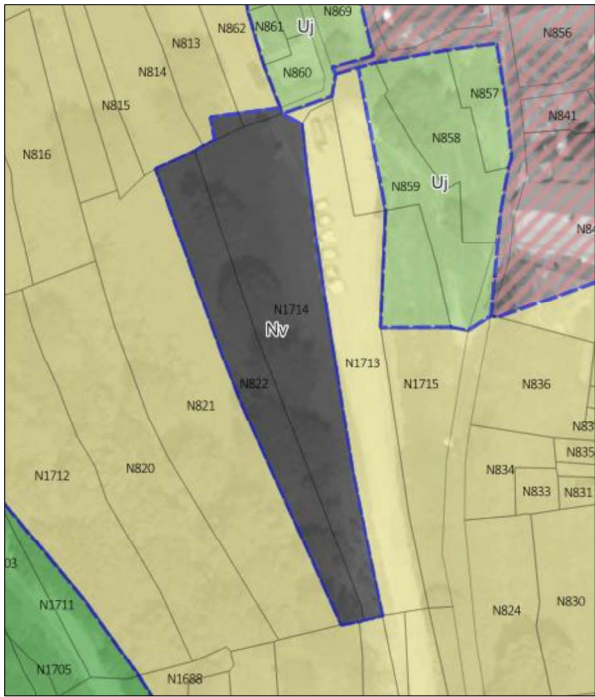
Les autres sous-secteurs :

Les sous-secteurs listés ci-dessous étaient déjà identifiés dans les documents d'urbanisme existants. Un travail de simplification a été mené lorsque certains sous-secteurs présentaient des vocations similaires. Le principal critère de délimitation des sous-secteurs s'est donc appuyé sur les documents d'urbanisme existants.

Dans un premier temps, l'ensemble des secteurs a été identifié, ainsi que les règles qui leur étaient applicables. Dans un second temps, un travail de simplification des sous-secteurs a été mené en fonction de leur vocation. Celui-ci a consisté à identifier précisément les vocations de chaque secteur et à regrouper ceux présentant des vocations similaires, afin d'assurer une meilleure lisibilité du zonage.

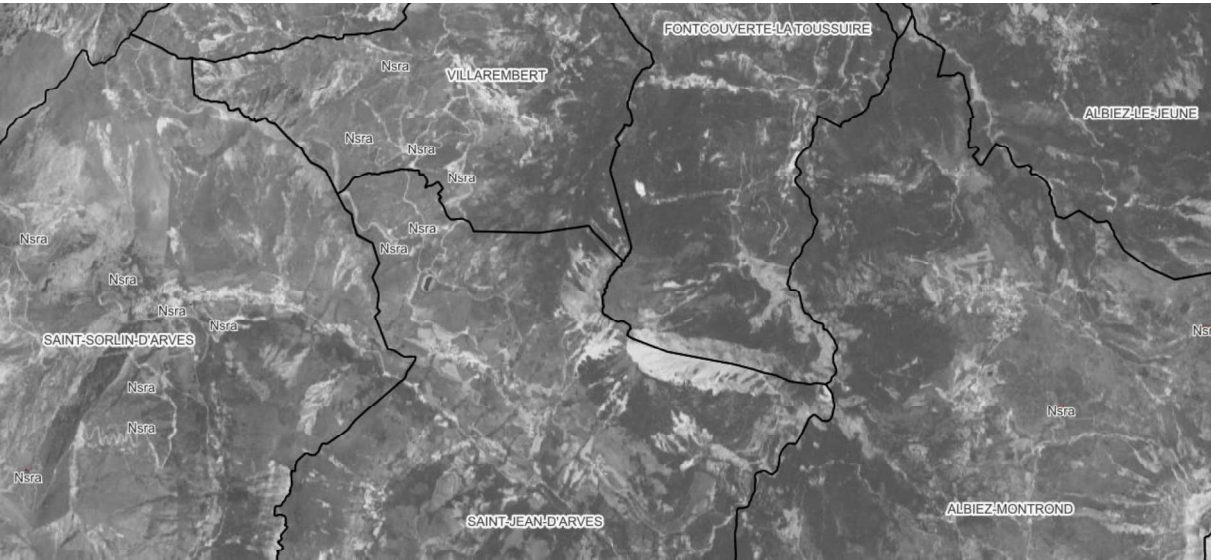
Enfin, pour chacun des sous-secteurs ci-dessous, un travail d'analyse approfondi a été mené afin de déterminer si un développement y était envisagé, s'il était susceptible de relever d'un STECAL, et si le secteur se situait en continuité ou en discontinuité de l'urbanisation existante. Ce travail n'a révélé aucun secteur relevant du régime des STECAL.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nv	Repris des documents d'urbanisme existants, le sous-secteur Nv concerne à la fois des secteurs comportant des parkings existants et des secteurs destinés à l'accueil de parkings non encore réalisés. 2 sites sont concernés par ce sous-secteur.



Délimitation du sous-secteur Nv.
Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nsra	Le sous-secteur Nsra vise spécifiquement les restaurants d'altitude liés à la pratique du ski. 17 sites sont concernés par ce sous-secteur.

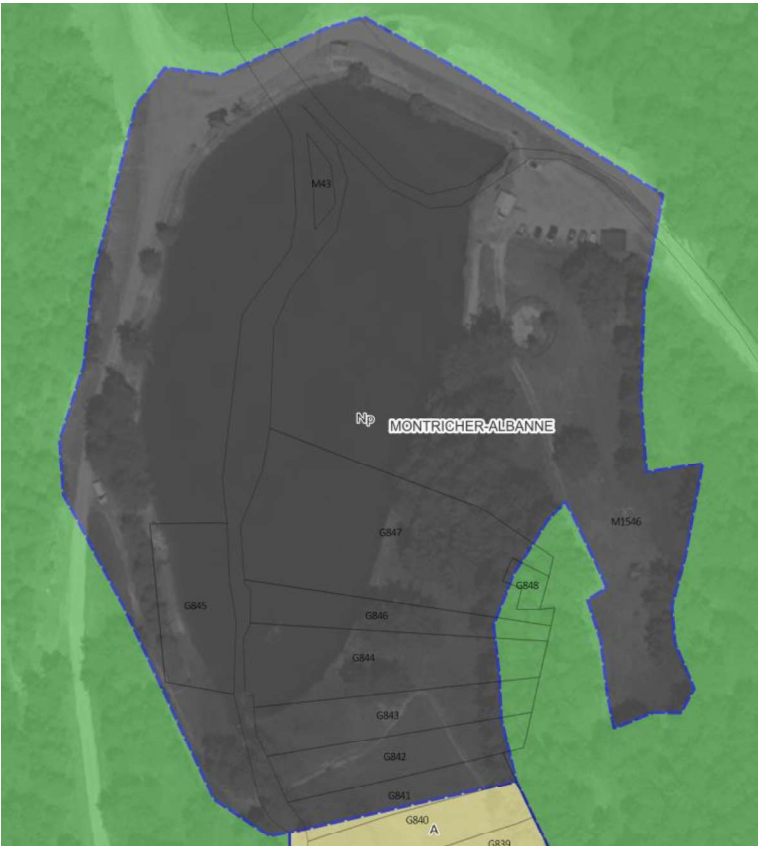


Délimitation du sous-secteur Nsra.
Source : VERDI.



Zoom sur deux sites classés en sous-secteur Nsra.
Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Np	Le sous-secteur Np, situé à Montricher-Albanne, reprend la délimitation du PLU en vigueur et s'étend autour du lac de Pramol en englobant le plan d'eau ainsi que ses rives urbanisées. Il est inconstructible, à l'exception des aménagements légers à vocation de loisirs, de découverte ou des aires de stationnement nécessaires à la mise en valeur du site. Ce secteur repose ainsi sur le principe d'inconstructibilité, tout en prévoyant des règles spécifiques autorisant les aménagements légers et la gestion des stationnements. 1 site est donc concerné par ce sous-secteur.




Zoom sur le site classé en sous-secteur Np.

Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nlt	Le sous-secteur Nlt est situé exclusivement sur la commune de Montricher-Albanne. Sa délimitation, ainsi que les règles qui s’y appliquent, ont été reprises du PLU en vigueur. Il est destiné à accueillir des activités de loisirs à vocation touristique et répond à un projet spécifique de création d’une aire de camping-cars. 1 site est donc concerné par ce sous-secteur.



Zoom sur le site classé en sous-secteur Nlt.
Source : VERDI.

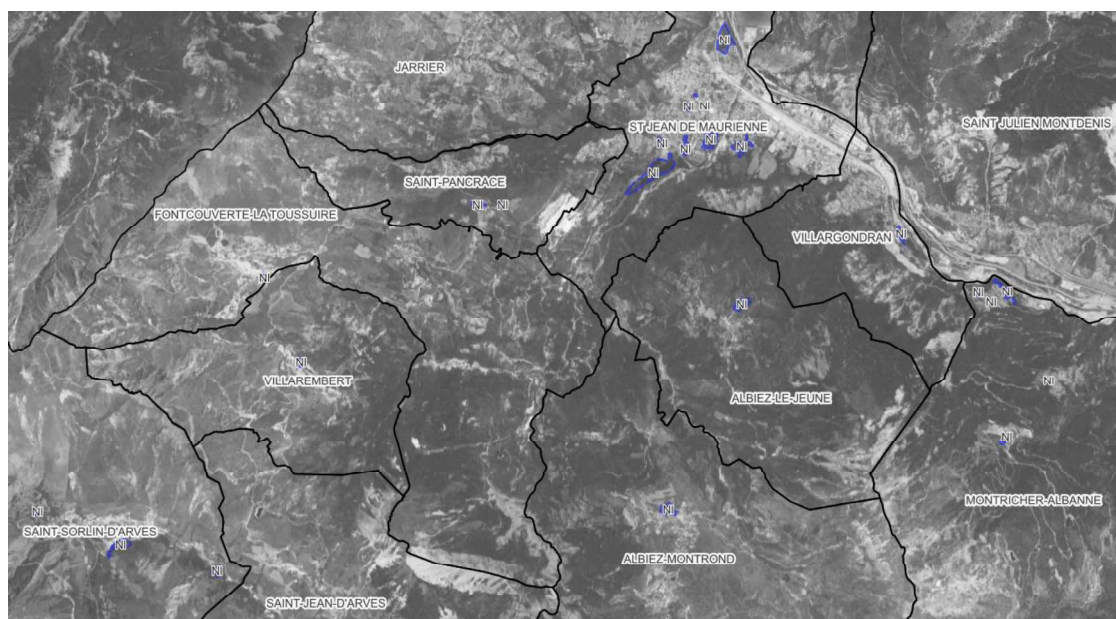
Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nls	Ce sous-secteur regroupe les sites de loisirs du territoire (activités de loisirs et ski alpin), situés en zones naturelles ou à proximité de sites présentant des enjeux environnementaux. Les documents d’urbanisme existants identifiaient déjà ces différents secteurs de loisirs. 3 sites sont concernés par ce sous-secteur. 3 sites sont concernés par ce sous-secteur.



Zoom sur un site classé en sous-secteur Nls.

Source : VERDI.

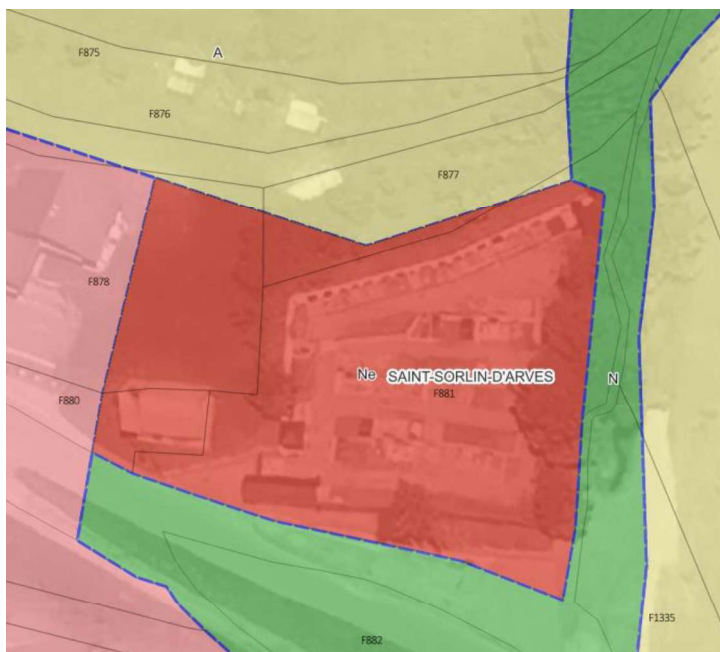
Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
NI	Ce sous-secteur regroupe les sites de loisirs du territoire (en dehors des domaines skiables), situés en zones naturelles. Il tient compte des occupations actuelles des sites et des potentialités de développement. Les documents d'urbanisme existants identifiaient déjà ces différents secteurs de loisirs. 28 sites sont concernés par ce sous-secteur.



Délimitation du sous-secteur NI.

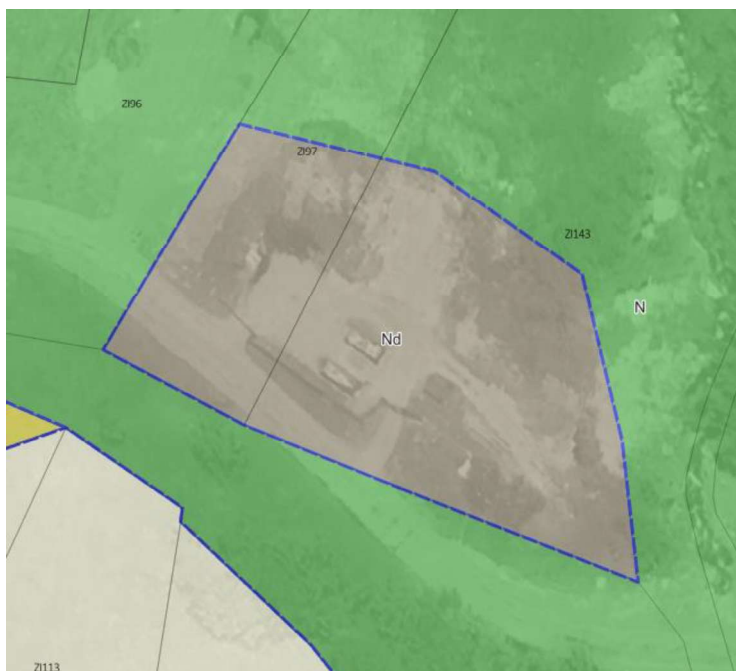
Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Ne	Le sous-secteur Ne correspond aux emprises des cimetières existants ou projetés sur le territoire. Sa délimitation s'appuie sur l'identification précise de ces espaces funéraires. Ce zonage permet de distinguer clairement ces équipements publics spécifiques du reste de la zone naturelle. Les cimetières identifiés au sein de ce sous-secteur étaient déjà recensés dans les documents d'urbanisme existants. 4 sites sont concernés par ce sous-secteur. 4 sites sont concernés par ce sous-secteur.



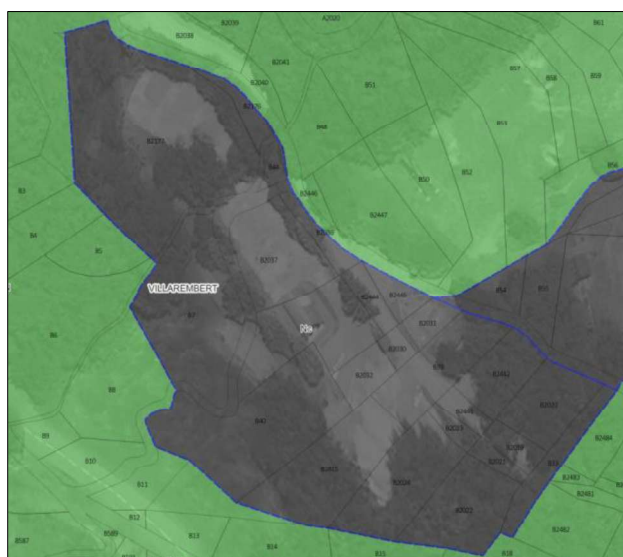
Zoom sur un site classé en sous-secteur Ne.
Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nd	La zone Nd délimite la zone de dépôt existante afin d'autoriser spécifiquement sur ce périmètre les dépôts et les stockages. 5 sites sont concernés par ce sous-secteur.



Zoom sur un site classé en sous-secteur Nd.
Source : VERDI.

Sous-secteur	Objectifs et critères de délimitation
Nc	Le sous-secteur Nc regroupe des espaces naturels spécifiquement destinés à l'accueil de terrains de camping. Il s'agit de campings existants, déjà identifiés dans les documents d'urbanisme en vigueur. 2 sites sont concernés par ce sous-secteur.



Délimitation du sous-secteur Nc.
 Source : VERDI.

4.5.7.1. Principales caractéristiques

Zones	Caractéristiques
Principes généraux à toutes les zones	Ce sont des zones à dominante naturelle, ou incluses dans l'espace naturel.
N	La zone N vise à préserver les principaux secteurs naturels du territoire, tels que les cours d'eau, les boisements et les milieux remarquables. Toute intervention doit contribuer à la protection et à la mise en valeur de ces espaces.
Nre	Ce sous-secteur concerne les milieux naturels présentant de forts enjeux écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors). Toute nouvelles constructions est interdite afin de préserver la fonctionnalité de ces espaces sensibles.
Nca	Le sous-secteur Nca correspond au périmètre actuel des carrières en exploitation sur le territoire intercommunal. Il est lui-même composé de plusieurs secteurs selon la nature des aménagements et de l'activité.

Nv	Le sous-secteur Nv correspond à des espaces naturels intégrés à des secteurs de parking.
Nsra	Le sous-secteur Nsra correspond aux secteurs naturels destinés au développement ciblé des restaurants d'altitude.
Np	Le sous-secteur Np correspond au secteur naturel non constructible situé au lac de Pramol, sur la commune de Montricher-Albanne, à l'exception des aménagements légers liés aux loisirs et à la découverte du site, ainsi que des aires de stationnement nécessaires à sa mise en valeur.
Nlt	Le sous-secteur Nlt correspond à un secteur naturel à Montricher-Albanne au sein duquel sont autorisées des activités de loisirs à vocation touristique.
Nls	Le sous-secteur Nls correspond à des espaces naturels et forestiers à protéger, destinés aux activités de sports et de loisirs, dont le ski alpin.
NI	Le sous-secteur NI correspond aux secteurs naturels destinés aux activités de loisirs ou autorisant une constructibilité limitée, conditionnée à un développement ciblé en dehors des domaines skiables : équipements, constructions résidentielles, restaurants d'altitude, une autre activité économique ou touristique ciblée...
Ne	Le sous-secteur Ne regroupe des secteurs naturels et des espaces destinés à l'accueil d'équipements non bâtis en milieu naturel, tels que les cimetières.
Nd	Le sous-secteur Nd correspond à des espaces naturels réservés ou adaptés à l'accueil de dépôt (matériaux, véhicules, matériels, bois, etc.) et de stockage (SDI).
Nc	Le sous-secteur Nc correspond à des espaces naturels spécifiquement destinés à l'accueil des secteurs de camping.

4.5.7.2. *Section I : Nature de l'occupation des sols – Destinations/sous-destinations et mixité sociale*

Zones	Destinations – fonctions
Principes généraux à toutes les zones.	Des destinations/occupations communes à l'ensemble des zones sont prévues telles que les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, les aires de stationnement dans la mesure où elles sont nécessaires à une

	occupation autorisée dans la zone et à condition d'être réalisées en matériaux perméables.
N	La zone agricole N est réservée à la préservation des espaces naturels, seules les exploitations forestières y sont autorisées. Comme en zone A, la zone N permet des aménagements sur les habitations existantes, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces aménagements incluent des extensions ou la construction d'annexes, mais restent limités et encadrés en termes de superficie et de positionnement. L'objectif est de permettre à l'existant d'évoluer sans favoriser un renforcement du mitage. Le changement de destination est autorisé, et encadré différemment dès lors qu'il s'agit de bâti à sensibilité patrimoniale ou technique. Pour ces éléments la zone N reprend la doctrine de la CDPENAF.
Ns	Dans ce sous-secteur les destinations suivantes sont autorisées sous conditions : les locaux techniques des administrations publiques s'ils sont strictement nécessaires, les équipements sportifs, ainsi que les constructions, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, les équipements relatifs aux remontées mécaniques et à la pratique des sports de montagne. Les exhaussements et affouillements de sol liés aux équipements du domaine skiable, les équipements pastoraux pour la protection des troupeaux (limités à 15 m ² d'emprise au sol), les travaux nécessaires à l'exploitation forestière (à condition de ne pas compromettre le fonctionnement du domaine skiable), ainsi que les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants selon les mêmes règles qu'en zone N sont également admis sous conditions.
Nre	De la même manière que le sous-secteur Are, le sous-secteur Nre correspond aux espaces naturels à forts enjeux environnementaux, destiné à la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Toute construction ou destination y est interdite, à l'exception des locaux techniques ou industriels nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient strictement indispensables et qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique ni aux continuités écologiques.
Nca	Les sous-secteurs Nca (Nca1, Nca2, Nca3 et Nca4) correspondent aux périmètres des carrières en exploitation sur le territoire. Dans ces zones, la constructibilité est très restrictive et orientée exclusivement vers les activités extractives. La quasi-totalité des destinations sont interdites : activités commerciales, services, hébergements, équipements culturels et sportifs, exploitations agricoles et forestières, entrepôts et bureaux n'y sont pas autorisés. Seules quelques destinations peuvent être admises sous conditions strictes : les industries nécessaires à l'exploitation des carrières, les logements de surveillance limités à 80 m ² , les locaux techniques des administrations publiques si indispensables au fonctionnement des services, ainsi que les installations liées à l'extraction, au stockage et

	au traitement des matériaux. Les secteurs Nca2 et Nca4 n'autorisent que les aménagements d'accès et complémentaires aux activités d'extraction, tandis que Nca3 admet également les équipements de services publics compatibles et les petites plateformes logistiques de moins de 500 m ² . Le secteur Nca4 permet en outre le stockage et la revalorisation de matériaux inertes sous réserve de réhabilitation des sols.
Nv	Dans le sous-secteur Nv, seuls les garages nécessaires aux stationnements de constructions implantées en zone Uh sont autorisés.
Nsra	Dans le sous-secteur Nsra, sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des restaurants d'altitude dans la limite de 30% de la surface existante et dans un maximum de 100 m ² . Les activités de services y sont également admises à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et la salubrité publique, ni à la qualité paysagère du site.
Np	Le sous-secteur Np, correspondant au lac de Pramol, ne comporte pas d'autorisations spécifiques de construction.
Nlt	Le sous-secteur Nlt autorise l'implantation de gîtes. Les commerces, l'artisanat et les services y sont admis dans la limite de 40 m ² de surface de plancher. Les aménagements liés au domaine skiable (pistes, remontées mécaniques, installations de sécurité) sont également autorisés sous réserve d'intégration paysagère.
Nls	Le sous-secteur Nls permet l'implantation d'équipements sportifs ainsi que les aménagements du domaine skiable (pistes de ski, remontées mécaniques, installations liées à la sécurité et à l'exploitation). Ces aménagements doivent respecter le potentiel agronomique et biologique de la zone et faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
NI	Le sous-secteur NI autorise les habitations légères de loisirs et les équipements sportifs. Les constructions à usage de restauration et les activités de services y sont admises sous conditions de compatibilité avec le caractère de la zone. Les équipements recevant du public peuvent également être autorisés.
Ne	Le sous-secteur Ne, correspondant aux espaces funéraires, autorise uniquement les locaux administratifs accueillant du public et les lieux de culte en lien avec la vocation du site.
Nd	Il s'agit de la seule zone Naturelle où sont autorisés les dépôts et les stockages. Les constructions ne sont pas autorisées sauf si elles sont d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics.
Nc	Le sous-secteur Nc autorise les hébergements touristiques sur les campings existants : habitations légères de loisirs, terrains de camping et de caravanning. Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de ces équipements y sont également admises.

Zones	Mixité sociale
Principes généraux à toutes les zones	La mixité sociale n'est pas réglementée dans toutes les zones N.

4.5.7.3. Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Zones	Implantation par rapport aux voies
Principes généraux à toutes les zones N.	Les constructions nouvelles en zone N doivent respecter une distance minimale par rapport à l'axe des voies : 8 mètres pour les routes départementales et 6 mètres pour les routes communales. Ces règles peuvent être adaptées si des dispositions spécifiques sont portées au plan de zonage.
Nv	Quelle que soit la nature de la voie concernée, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'emprise de celle-ci.

Zones	Implantation par rapport aux limites séparatives
Principes généraux à toutes les zones N.	Les constructions doivent respecter une distance minimale par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée horizontalement entre le point de la limite le plus proche et la construction, et doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une zone tampon inconstructible de 10 mètres s'applique de part et d'autre des cours d'eau primaires du territoire. Ces marges de recul sont mesurées à partir de la rive du lit mineur. Cette règle ne concerne pas les ouvrages de franchissement, les aménagements de sécurité pour la gestion des cours d'eau, les ouvrages hydroélectriques, ni l'évolution des bâtiments agricoles existants sans augmentation d'emprise.
Nd	L'implantation en limite est libre car il n'y a pas d'enjeu dans ces secteurs.

Zones	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Principes généraux à toutes les zones.	Non réglementé.

Zones	Emprise au sol des constructions
Principes généraux à toutes les zones.	L'emprise au sol cumulée des annexes (deux annexes maximums par exemple) doit rester inférieure à 40 m². Cette règle vise à limiter l'emprise au sol des annexes afin d'éviter la multiplication de petites constructions et maintenir une harmonie dans le paysage.

Zones	Hauteur des constructions
N/Ns/Nre	La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. En Ns, la hauteur des ouvrages techniques des constructions liées au domaine skiable n'est pas réglementée.
Nv	La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres (hors ouvrages techniques et structures légères).
Nlt	La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres
Nsra/Nc	La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres
Nls/NI	La hauteur des logements ne peut excéder 9 mètres La hauteur des annexes des logements est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit. Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
Nd	La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Zones	Aspects extérieurs des constructions
N	Les constructions en zone N doivent avant tout s'intégrer au terrain naturel et limiter les mouvements de terre. L'architecture doit respecter la volumétrie d'origine ainsi que les détails et matériaux traditionnels : tout ajout ou extension doit préserver la cohérence architecturale et rester discret, notamment vis-à-vis de l'espace public. Les matériaux choisis sont réglementés : l'emploi apparent de parpaing, de briques creuses ou de panneaux béton est interdit. Au contraire, les façades doivent afficher au moins 30 % de pierres naturelles (hors ouvertures), en nuances de gris et sans imitation. Les menuiseries, balcons et bardages de pignons seront en bois aspect naturel, en évitant toute couleur vive, foncée ou artificielle et sans motifs décoratifs. Côté toiture, la règle est au toit à deux pans de pente homogène entre 50 % et 100 %. Les toitures terrasses sont tolérées sous

	conditions de surface ; les capteurs solaires en façade sont proscrits afin de préserver le caractère patrimonial et paysager. Les annexes devront être proches de l'habitation principale, et les extensions sont limitées à 30 % de la surface existante, sans création de logement supplémentaire. En résumé, l'objectif est de préserver l'harmonie paysagère et le caractère local, tout en autorisant des évolutions sobres et respectueuses des constructions existantes.
--	---

Zones	Traitement environnemental des espaces libres
N	<u>Clôtures</u> Les clôtures sont en principe déconseillées. Si elles s'avèrent nécessaires, elles doivent rester sobres : aspect à claire-voie, réalisées à partir de lisses en bois, fils métalliques tendus ou grillages fixés sur des supports en bois. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. L'objectif est de favoriser la transparence visuelle et l'intégration paysagère. <u>Traitement des espaces libres</u> 1/ Principes généraux Les aménagements paysagers doivent s'intégrer naturellement au site : - Adapter les terrassements au terrain, limiter leur ampleur. - Les talus sont à végétaliser et à former de façon naturelle. - Les soutènements demandent une attention particulière pour limiter l'impact visuel. - L'intégration paysagère des constructions doit être renforcée par des plantations d'arbres ou arbustes adaptés au paysage local (haies, bosquets, vergers, etc.). - Les aires de stockage et stationnement doivent être rendues perméables autant que possible. 2/ Stationnement Les parkings doivent : - S'implanter en dehors des voies publiques ou de desserte pour mieux s'intégrer au paysage. - Utiliser des revêtements perméables pour l'infiltration des eaux, sauf pente forte. - Bénéficier d'un traitement paysager ou d'ombrières photovoltaïques et limiter fortement l'imperméabilisation du sol.

	- Intégrer un arbre de haute tige pour six places (hors toiture terrasse) afin d'assurer une continuité végétale. - Les plantations doivent prolonger les boisements existants. En résumé, ces règles visent à réduire l'impact visuel et environnemental des clôtures et aménagements extérieurs, en favorisant la simplicité, la perméabilité et l'intégration dans le paysage.
--	---

4.6. Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Chaque site d'extension a fait l'objet d'une OAP. Les OAP définies visent essentiellement à préciser la vocation de la zone, l'accessibilité aux nouveaux tènements envisagés ainsi que leur intégration paysagère.

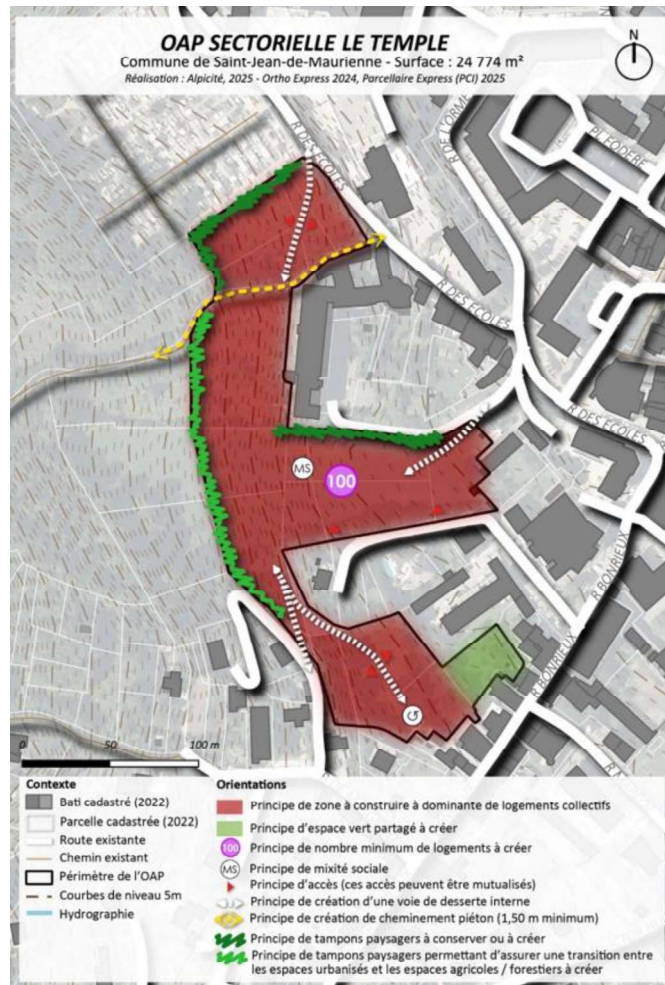
En complément de ces principes graphiques, le texte de l'OAP vient compléter des dispositions inscrites au règlement et notamment :

- La nécessité d'une part d'espace de stationnement perméables.
- L'inscription de préconisations pour limiter le ruissellement des eaux pluviales (surfaces perméables, dispositifs de stockage des eaux pluviales, noues paysagères, ...)

A l'inverse le règlement littéral viendra compléter certains principes posés par l'OAP comme l'intégration des bâtis dans la pente ou encore en autorisant des hauteurs plus élevées dans les secteurs couverts par des OAP dont les orientations visent l'accueil de logements collectifs, de petits logements collectifs ou de résidences seniors. Ces OAP sont citées dans les règlements écrits.

OAP/Commune	Dispositions de l'OAP	Complémentarité
-------------	-----------------------	-----------------

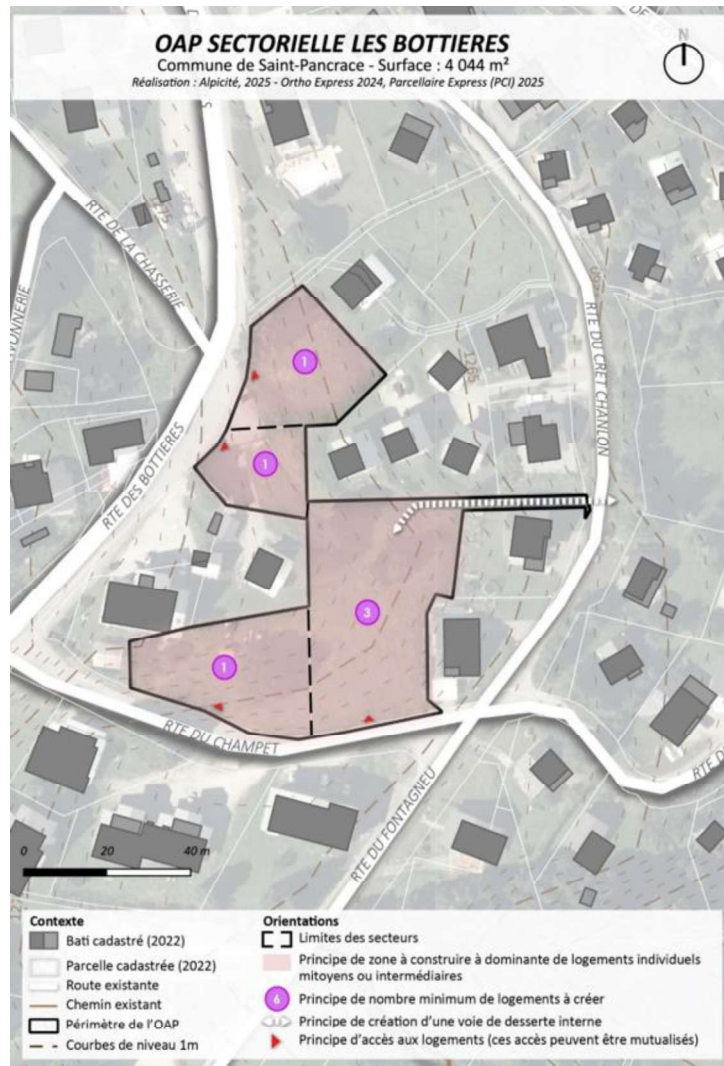
OAP « Le Temple »,
 Saint-Jean-de-Maurienne.



« Un minimum de 100 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. [...] L'opération présentera une dominante de logements collectifs. »

La hauteur maximale est fixée à 16 mètres dans le règlement écrit.

OAP « Les Bottières, Saint-Pancrace.



La hauteur maximale est fixée à 9 mètres dans le règlement écrit.

« Les secteurs présenteront une dominante de logements individuels, mitoyens ou intermédiaires.

Les implantations devront ainsi privilégier ces typologies bâties, de manière à assurer une cohérence d'ensemble et une organisation urbaine en adéquation avec le contexte du site. »

Exemples de la prise en compte des hauteurs dans le règlement écrit selon la programmation de l'OAP.

Source : VERDI.

4.7. Bilan des surfaces

Certaines parties du territoire ne disposent actuellement pas de documents d'urbanisme (commune de Montvernier par exemple) : dès lors leur surface n'est pas comptabilisée dans les tableaux ci-dessous.

Le bilan des surfaces a été établi au regard des grandes catégories de zonage, à savoir :

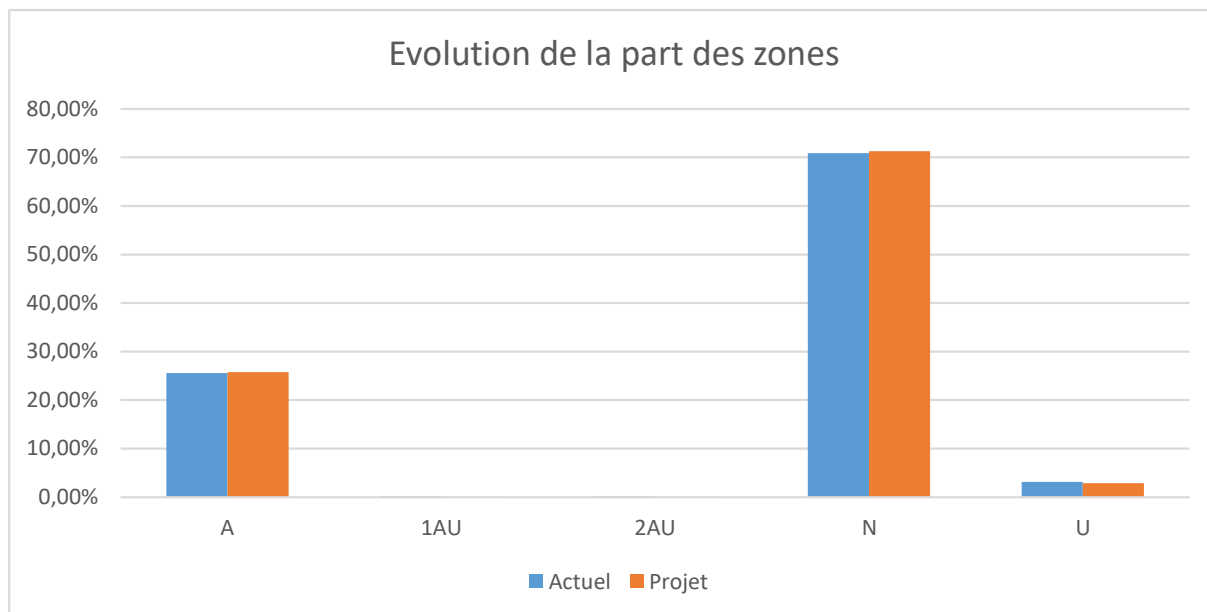
- Les zones urbaines ;
- Les zones à urbaniser, en distinguant les zones à court moyen termes (1AU) et les zones à long terme (2AU) ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles ;

Afin d'apprécier les évolutions plus fines, il a été proposé une évaluation des vocations des zones en vigueur bien qu'au regard de l'ancienneté des documents celle-ci n'est pas toujours clairement exprimée, en particulier pour les zones d'extension.

Le bilan des surfaces secteur par secteur pour le nouveau projet de PLUi-HD figure à la suite.

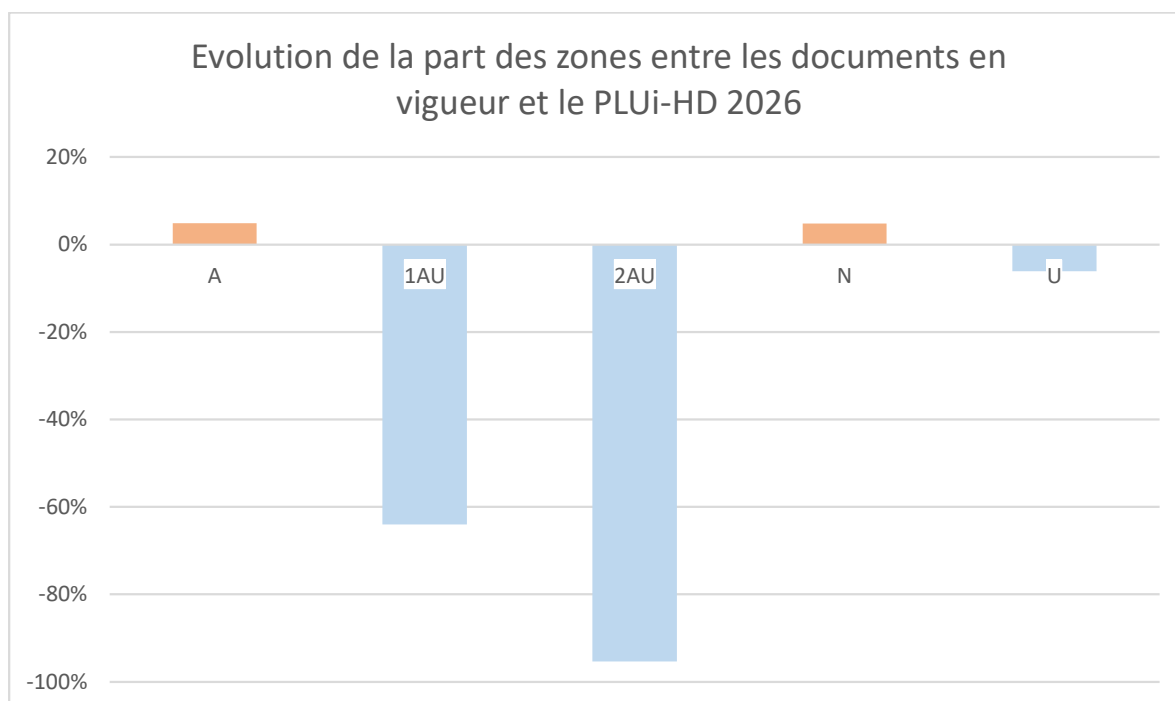
Bilan comparatif

	Situation actuelle		Projet de PLUi-HD		Evolution	
	%	Ha	%	Ha	%	Ha
A	25,59%	8958,19	25,76%	9396,83	5%	438,64
1AU	0,18%	63,44	0,06%	23,58	-63%	-39,86
2AU	0,17%	59,26	0,006%	2,06	-97%	-57,20
N	70,89%	24811,12	71,31%	26007,28	5%	1196,16
U	3,17%	1109,71	2,86%	1042,46	-6%	-67,26
TOTAL		35 001		36 472		



Les parts des zones 1AU et 2AU étant inférieures à 0,1% elles n'apparaissent pas sur le graphique.

Source : Verdi 2025



Source : Verdi 2025

Tableau des surfaces du projet de PLUi-HD

Zone simplifiée	Surface ha	Zonages Après	Surface	Evolution
1AU Habitat	105,7	1AU Habitat	11,3	-94,4
1AU Tourisme	6,5	1AU Tourisme	3,4	-3,0
1AU Eco	9,1	1AU Eco	8,8	-0,2
2AU	1,5	2AU	2,1	0,6
TOTAL AU	122,70	TOTAL AU	25,64	-97,06

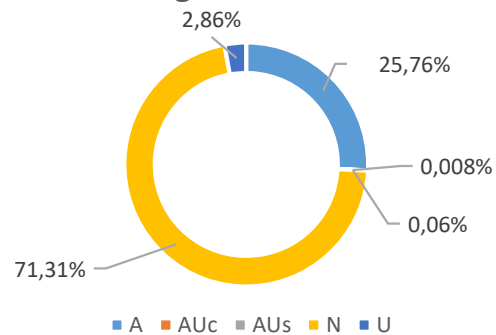
A	3994,00	A	5446,5	1452,5
Aa	2450,93			-2450,9
Ac	6,18	Aeq	0,8	-5,4
Ae	0,26	Ah	0,8	0,6
Ah	6,41	Ae	1,2	-5,2
Aj	14,93	Are	199,8	184,9
Ap	789,56	Ap	2179,0	1389,4
Ar	0,36			-0,4
As	1695,56	As	1568,8	-126,8
TOTAL A	8958,19	TOTAL A	9396,83	438,64

N	22747,7	N	20542,3	-2205,4
NL	5,9	NI	47,5	41,6
Na	9,0		0,0	-9,0
Nc	104,3	Nc	1,9	-102,4
Nd	2,2	Ns	1671,1	1668,9
Ne	71,9	Nca	75,6	3,8
Ng	0,2	Nca1	25,9	25,7
Nh	20,5	Nca2	33,3	12,7
Ni	19,0	Nca3	66,8	47,8
NI	49,9	Nca4	5,6	-44,3
Np	33,9	Nd	2,3	-31,5
Nr	16,2	Ne	4,5	-11,7
Ns	1716,4	NIs	4,3	-1712,1
Nt	7,7	NIt	0,3	-7,4
Nu	6,4	Np	2,1	-4,2

		Nre	3524,2	3524,2
		Nsra	3,8	3,8
		Nv	1,0	1,0
TOTAL N	24811,12	NI	47,5	41,6

U habitat	727,72	U habitat	704,65	-23,1
U économie	337,98	U économie	284,80	-53,2
U tourisme et loisirs	40,65	U tourisme et loisirs	30,23	-10,4
U équipement	3,37	U équipement	22,78	19,4
TOTAL U	1109,71	TOTAL U	1042,46	-67,3

Part des zonages au sein du PLUi-HD



5. Autres dispositions réglementaires

En complément des choix de zones et des règlements inhérents à chacune, plusieurs autres dispositions ont été inscrites au sein du PLUi-HD et viennent conforter les orientations prises au sein du PADD et leurs traductions réglementaires en tant que zonage. Elles se traduisent :

- Au sein des prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles
- Au sein des zonages (pour les volets commerciaux, STECAL, prise en compte des axes à grande circulation, développement touristique et prise en compte des rives des plans d'eau).

5.1. Les espaces boisés classés

Le territoire de la 3CMA présente des enjeux paysagers et écologiques majeurs dans un contexte de vallée fortement urbanisée. Le fond de vallée concentre zones résidentielles et zones industrielles, créant **une dualité forte urbain/naturel qui caractérise la Maurienne**. Les zones d'activité, l'industrie et les carrières **sont très visibles depuis les grands axes et les points hauts**, leur insertion paysagère jouant sur l'attractivité du territoire.

Face à ces enjeux, le PADD fixe des orientations claires : soigner et préserver les interfaces paysagères entre urbanisation et espace agricole ou naturel, préserver les coupures vertes entre les villes et villages et favoriser l'amélioration de la qualité paysagère des zones d'activités économiques et.

Le PLUi-HD mobilise l'article L113-1 du Code de l'urbanisme de manière extrêmement restrictive : seuls deux espaces boisés sont classés sur l'ensemble du territoire.

Ce choix s'inscrit dans les **doctrines récentes en matière de préservation des boisements** qui recommandent un recours limité aux EBC, les zones A et N assurant déjà une protection de base des espaces forestiers.

EBC n°1 : Villargondran - Interface activités économiques / zone résidentielle

Le premier EBC est situé à **Villargondran** et assure plusieurs fonctions :

- **Rôle d'interface paysagère** : il assure une transition qualitative entre zone d'activités économiques et secteur résidentiel, répondant directement à l'objectif du PADD d'améliorer la qualité paysagère des zones d'activités économiques
- **Fonction de tampon contre les nuisances** : L'EBC joue un rôle de **barrière entre zone économique et zone résidentielle**, limitant les impacts visuels et sonores des activités économiques sur l'habitat
- **Préservation d'une coupure verte** : Dans un fond de vallée donnant **une impression de continuité urbaine** entre zones résidentielles et zones industrielles, cet ensemble boisé maintient une respiration paysagère structurante



La suppression ou le défrichement de ce boisement compromettrait la qualité du cadre de vie des habitants et l'intégration paysagère de la zone économique. Le classement en EBC garantit sa pérennité.

EBC n°2 : Saint-Jean-de-Maurienne - Versant de montagne à forte visibilité

Le second EBC est situé sur un vaste secteur de montagne dominant Saint-Jean-de-Maurienne, ville-centre du territoire.

Fonctions du boisement :

- **Forte visibilité depuis la vallée** : Ce secteur de montagne bénéficie d'une **exposition exceptionnelle depuis le fond de vallée**, constituant un élément de paysage identitaire pour la ville-centre et l'ensemble du territoire. Sa préservation répond à l'objectif du PADD de **préserver l'ouverture des paysages et la qualité des vues**
- **Enjeux écologiques** : Ce vaste secteur forestier présente des **enjeux écologiques significatifs** participant à la trame verte et bleue identifiée par le PADD. Il contribue à la fonctionnalité écologique du territoire
- **Rôle paysager structurant** : Le boisement participe à la **lisibilité des structures urbaines dans le paysage**, en assurant la transition entre le centre urbain de Saint-Jean-de-Maurienne et les espaces naturels de montagne



La combinaison d'une forte visibilité depuis la vallée, d'enjeux écologiques et d'un rôle paysager structurant pour la ville-centre justifie une protection maximale. Le classement en EBC empêche tout défrichement qui altérerait durablement la qualité paysagère et écologique de ce secteur emblématique.

Ce recours **extrêmement limité** à deux EBC traduit une approche **ciblée** :

- ✓ **Éviter la redondance** : Les autres boisements du territoire sont déjà protégés par les zonages A et N, ainsi que par les autres outils (L151-23)
- ✓ **Cibler les enjeux stratégiques** : Les deux EBC répondent à des fonctions multiples spécifiques (interface activités/habitat, visibilité depuis la vallée, enjeux écologiques) qui justifient une protection renforcée

5.2. Secteurs avec limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou de nuisance

Le territoire de Cœur de Maurienne Arvan présente une **exposition particulièrement importante aux risques**, tant naturels que technologiques, en raison de ses caractéristiques géographiques de haute montagne et de son histoire industrielle marquée.

Toutes les 14 communes de l'intercommunalité sont exposées aux risques naturels, notamment aux mouvements de terrain et à la sismicité (zone 3 - sismicité modérée).

Le relief de l'intercommunalité accentue la gravité des risques naturels. Les fonds de vallée, où se développent les activités économiques et les axes routiers majeurs, accueillent près de 75% des habitants de la communauté de communes. Ces zones sont soumises à des risques spécifiques :

- **Risque d'inondation et de crues torrentielles** essentiellement liées à la présence de l'Arc, principal cours d'eau qui traverse le territoire d'ouest en est, et de ses affluents.
- **Risque de rupture de barrage** qui peut provoquer des inondations. Les écoulements et le ruissellement pluvial peuvent également provoquer des ruptures de barrage ou des inondations

Le territoire intercommunal est également soumis à **divers risques technologiques** correspondant à des accidents industriels pouvant causer des dommages matériels ou humains. Ils peuvent intervenir sur les installations récentes du territoire ou par le biais d'installations anciennes qui impactent encore l'air ou le sol du territoire :

- **Un site SEVESO classé seuil « haut »** sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne
- Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un risque technologique (bien que faible pour la majorité)
- Le transport de matières dangereuses par canalisation
- **Le risque minier** sur la commune de Saint-Jean-de-Maurienne lié à la fragilité des sols et à la présence potentielle de cavités souterraines
- **3 carrières** présentes sur les communes de La Tour-en-Maurienne et Saint-Jean-de-Maurienne
- **Des sites et sols pollués** issus de la base de données BASOL 2015

Face à cette exposition aux risques, le territoire s'est doté d'un **arsenal réglementaire complet** pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

- Des Plans de Prévention des Risques (naturels ou inondations) s'appliquent sur le territoire pour prévenir les aléas liés notamment aux mouvements de terrains et aux inondations. Plus précisément, 10 communes sont dotées d'un PPR multi-aléas et 5 communes sont concernées par le PPRi de l'Arc Médian. Ces documents s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique et sont annexés au PLUi-HD.
- Le site SEVESO de Saint-Jean-de-Maurienne est soumis à un **Plan de Prévention des Risques Technologiques** pour la surveillance et la prévention des risques liés à l'établissement. Ce PPRt est reporté au sein du règlement graphique du PLUi-HD et il est annexé en tant que SUP.
- Au-delà des PPR, le territoire est couvert par des **Plans d'Indexation en Z sur 6 communes**. Les PIZ constituent un dispositif spécifique permettant d'identifier les zones exposées aux risques naturels et d'y définir des prescriptions constructives adaptées.

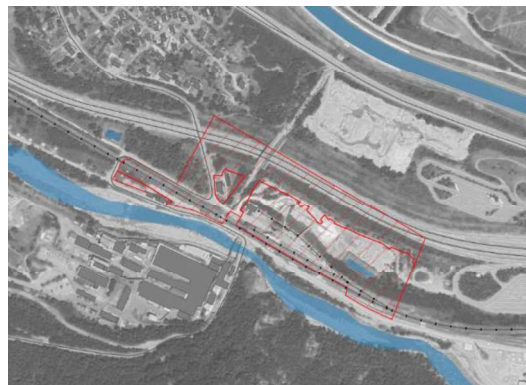
En s'appuyant sur les articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, le PLUi-HD reprend au plan de zonage les éléments permettant de limiter la constructibilité au regard des risques et nuisances connus dans un périmètre donné.

Cette transcription vise à **alerter les services instructeurs et les pétitionnaires** des réglementations applicables dans ces zones et à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les éléments repris dans le zonage

Les éléments en lien avec le risque industriel

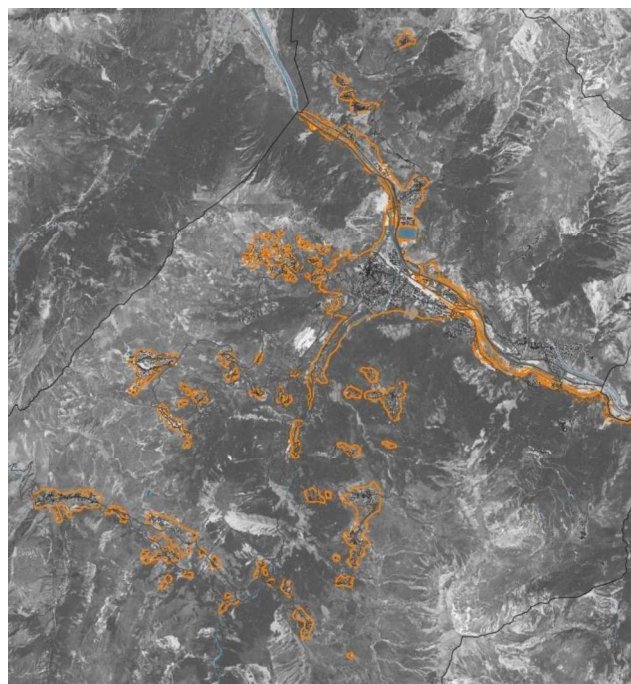
- Servitude du site Ferropem à St Julien Montdenis (ci-contre)
- Périmètre du PPRT autour du site SEVESO



Les éléments en lien avec le risque naturel

- Périmètres des PPRI et PPRN valant servitudes
- Périmètres des PIZ sur 6 communes

L'ensemble de ces périmètres est reporté en tant que prescription unique (cf. ci-contre). Il conviendra pour chaque site de se référer aux annexes.



A noter qu'en complément, le PLUIHD fait apparaître à titre informatif :

- **Les** périmètres de réciprocité connus liés aux activités agricoles
- Les zones de nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

Le règlement du PLUi-HD précise expressément l'existence de ces Plans de Prévention des Risques et attire l'attention des constructeurs et usagers sur leur existence et leur caractère opposable.

La prise en compte des risques au titre des articles R151-31 et R151-34 constitue un **outil de prévention et de sécurité** pour le territoire de Cœur de Maurienne Arvan. Cette approche permet de

1. **Centraliser l'information** sur les risques et nuisances au sein du document d'urbanisme
2. **Faire respecter** les Plans de Prévention des Risques (PPRI, PPRN, PPRT) valant servitudes
3. **Compléter** ces dispositifs par les Plans d'Indexation en Z sur 6 communes
4. **Alerter** les porteurs de projets et les services instructeurs sur les contraintes du territoire
5. **Protéger** les populations en limitant l'exposition aux risques des nouvelles constructions

6. **Anticiper** l'évolution des risques liés au changement climatique (crues, incendies, etc.)

5.3. Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement démographique et économique du territoire de Cœur de Maurienne Arvan, plusieurs aménagements en termes d'équipements et d'espaces publics sont prévus. En ce sens, et dans une finalité de mieux maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des projets structurants du territoire, les élus ont souhaité inscrire **70 emplacements réservés** au PLUi-HD.

Ces emplacements réservés traduisent concrètement les orientations et objectifs du PADD, notamment :

- L'orientation n°4 visant à "conforter le maillage en équipements et services"
- L'orientation n°6 relative à la gestion des risques et des nuisances, notamment celles liées aux travaux Lyon-Turin

Les 70 emplacements réservés identifiés répondent à plusieurs catégories de besoins et se répartissent comme suit :

5.3.1. Les aménagements de voirie, mobilités et accessibilité

Cette catégorie représente une part importante des emplacements réservés et inclut :

- **Les aménagements et élargissements de voirie** : permettant de sécuriser les déplacements et d'améliorer l'accessibilité des villages et hameaux (notamment ER68 à Villargondran pour une voie cyclable de 3 630 m², ER11 à Saint-Jean-de-Maurienne pour les rues E. Zola et de l'Iseran - 1 622 m²)
- **Les créations de stationnements** : répondant aux besoins de stationnement en zones urbaines et en stations de montagne (nombreux ER à Albiez-Montrond, Saint-Jean-d'Arves, Saint-Sorlin-d'Arves, Fontcouverte-La Toussuire)
- **Les aménagements d'espaces publics et aires de retournement** : contribuant à la qualité de vie et à la fonctionnalité des espaces urbains

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans une logique d'amélioration de la mobilité et de l'accessibilité, conformément aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial relatif aux transports et déplacements.

5.3.2. Les équipements publics

Plusieurs emplacements réservés sont destinés à l'extension ou à la création d'équipements publics essentiels comme l'**extension du groupe scolaire** : ER63 à Saint-Jean-d'Arves (932 m²)

Ces équipements répondent aux objectifs du PADD de maintenir "un niveau de services suffisamment développé, diversifié et de qualité".

5.3.3. Les aménagements liés au tourisme et aux loisirs

Le territoire de la 3CMA étant fortement touristique, plusieurs emplacements réservés sont dédiés aux infrastructures touristiques :

- **Liaisons skiables** : ER76 entre Villarembert et Fontcouverte-La Toussuire (1 781 m²)
- **Aménagements de parkings en stations** : nombreux ER à Saint-Jean-d'Arves et Saint-Sorlin-d'Arves

Le territoire de Cœur de Maurienne Arvan est directement concerné par le **Grand Projet Lyon-Turin**, infrastructure ferroviaire transalpine d'envergure européenne. Ce projet structurant a des implications majeures sur l'organisation territoriale et nécessite la réservation de foncier pour sa réalisation.

Le PADD identifie clairement la nécessité de "gérer autant que possible les nuisances liées aux carrières ou aux travaux Lyon-Turin" et souligne l'importance de "poursuivre la réhabilitation du parc de logements en lien avec le Grand Chantier Lyon-Turin". Le diagnostic territorial confirme la réalisation en 2022 d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM) intermédiaire par suite du déplacement de la voie ferrée existante.

Pour permettre la réalisation de cette infrastructure d'intérêt national, **9 emplacements réservés ont été identifiés au bénéfice de l'État**, représentant une surface totale d'environ **124 hectares** :

N° ER	Commune(s)	Objet	Surface (m²)
ER10	Saint-Jean-de-Maurienne	Ligne Lyon-Turin	123
ER14	Saint-Jean-de-Maurienne	Installation, ouvrages, travaux et activités liés au projet Lyon-Turin	19 241
ER44	Saint-Julien-Montdenis	Ligne Lyon-Turin	127 480
ER45	Montricher-Albanne, Saint-Julien-Montdenis	Ligne Lyon-Turin	80 141
ER46	Montricher-Albanne, Saint-Julien-Montdenis	Ligne Lyon-Turin	47 184
ER47	Saint-Julien-Montdenis	Ligne Lyon-Turin	162 401
ER48	Villargondran, Saint-Julien-Montdenis	Ligne Lyon-Turin	2 394
ER49	Villargondran, Saint-Julien-Montdenis	Ligne Lyon-Turin	23 398
ER7	Villargondran, Saint-Jean-de-Maurienne	Ligne Lyon-Turin	195 434
ER67	Villargondran, Saint-Julien-Montdenis, Saint-Jean-de-Maurienne	Ligne Lyon-Turin	584 079
TOTAL			1 241 875

Ces emplacements réservés sont issus de précédents mises en compatibilités de documents d'urbanisme et doivent donc être repris au PLUiHD. Si leurs justifications, leurs incidences ont été exposées dans les mises en compatibilité précédentes et ne peuvent être imputables ce nouveau PLUiHD, on peut rappeler ici les principaux enjeux qu'ils portent :

- **L'intérêt général et l'envergure européenne du projet** : la liaison ferroviaire Lyon-Turin constitue un projet d'infrastructure européen majeur inscrit dans le réseau transeuropéen de transport.
- **Les besoins d'emprise pour la réalisation des ouvrages** : la réalisation de cette infrastructure nécessite des emprises importantes pour la nouvelle voie ferrée et ses installations

techniques, les ouvrages d'art et installations de ventilation, les bases de chantier, les infrastructures connexes et de desserte

- **L'anticipation des besoins fonciers** : l'inscription de ces emplacements réservés d'anticiper et de maîtriser l'évolution foncière, en garantissant la disponibilité des terrains nécessaires au moment opportun et en évitant la spéculation foncière.
- **La coordination entre les échelles de projet** : ces réserves foncières assurent la cohérence entre le projet d'infrastructure nationale et les projets locaux, notamment le PEM définitif prévu à horizon 2027.

En dehors des emplacements réservés liés au projet Lyon-Turin, **61 emplacements réservés au bénéfice des communes** ont été identifiés, représentant environ **7 hectares**. Ces emplacements concernent l'ensemble des 14 communes du territoire et traduisent les besoins identifiés localement en matière :

- D'amélioration de la voirie communale et intercommunale
- De développement d'équipements publics de proximité
- D'aménagement d'espaces publics qualitatifs
- De sécurisation de la ressource en eau
- De stationnement en zones urbaines et touristiques

N°	Commune	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE
ER3	MONTRICHER-ALBANNE	??	MONTRICHER-ALBANNE	417
ER4	MONTRICHER-ALBANNE	??	MONTRICHER-ALBANNE	136
ER5	MONTRICHER-ALBANNE	??	MONTRICHER-ALBANNE	170
ER7	VILLARGONDRAN,ST JEAN DE MAURIENNE	Ligne Lyon-Turin	ETAT	195434
ER9	ST JEAN DE MAURIENNE	Prolongation rue Allobroges	ST JEAN DE MAURIENNE	130
ER10	ST JEAN DE MAURIENNE	Ligne Lyon-Turin	ETAT	123
ER11	ST JEAN DE MAURIENNE	Rues E. Zola et de l'Iseran	ST JEAN DE MAURIENNE	1622
ER14	ST JEAN DE MAURIENNE	Installation, ouvrages, travaux et activités liés au projet Lyon-Turin	ETAT	19241
ER15	ALBIEZ-MONTROND	carrefour	ALBIEZ-MONTROND	269
ER16	ALBIEZ-MONTROND	stationnement	ALBIEZ-MONTROND	161
ER17	ALBIEZ-MONTROND	stationnement	ALBIEZ-MONTROND	274
ER18	ALBIEZ-MONTROND	stationnement	ALBIEZ-MONTROND	353

ER19	ALBIEZ-MONTROND	stationnement	ALBIEZ-MONTROND	166
ER20	ALBIEZ-MONTROND	stationnement	ALBIEZ-MONTROND	169
ER23	ALBIEZ-LE-JEUNE	Accès au presbytère	ALBIEZ-LE-JEUNE	1453
ER23	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Elargissement de la voirie 1,5m	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	8555
ER24	VILLAREMBERT, FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Voirie parking espace public	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	1054
ER25	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Equipement public et stationnement	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	4482
ER27	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Usine de traitement d'eau potable	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	471
ER31	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Extension du cimetière	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	1469
ER32	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Accès au cimetière	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	139
ER34	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Voirie	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	647
ER35	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Voirie	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	180
ER36	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Voirie et espace public	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	218
ER37	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Espace public et stationnement	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	1074
ER38	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Espace public	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	872
ER39	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Espace public	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	1083
ER40	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Espace public	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	965
ER41	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Equipement public et stationnement	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	4232
ER42	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Espace public	FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	291
ER43	VILLAREMBERT, FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	Espace public et stationnement	VILLAREMBERT, FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE	981
ER44	SAINT JULIEN MONTDENIS	Ligne Lyon-Turin	ETAT	127480
ER45	MONTRICHER-ALBANNE, SAINT JULIEN MONTDENIS	Ligne Lyon-Turin	ETAT	80141
ER46	MONTRICHER-ALBANNE, SAINT JULIEN MONTDENIS	Ligne Lyon-Turin	ETAT	47184

ER47	SAINT JULIEN MONTDENIS	Ligne Turin	Lyon-	ETAT	162401
ER48	VILLARGONDRAN,SAINT JULIEN MONTDENIS	Ligne Turin	Lyon-	ETAT	2394
ER49	VILLARGONDRAN,SAINT JULIEN MONTDENIS	Ligne Turin	Lyon-	ETAT	23398
ER51	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	1012
ER52	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	803
ER53	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	266
ER54	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création station relevage	de de	SAINT-JEAN-D ARVES	52
ER55	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	939
ER56	SAINT-JEAN-D'ARVES	Aire retournement	de	SAINT-JEAN-D ARVES	1000
ER57	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création voirie	de	SAINT-JEAN-D ARVES	250
ER58	SAINT-JEAN-D'ARVES	Aménagement de voirie et espaces publics		SAINT-JEAN-D ARVES	2350
ER59	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	1433
ER60	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	1231
ER61	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	243
ER62	SAINT-JEAN-D'ARVES	Création parking	de	SAINT-JEAN-D ARVES	790
ER63	SAINT-JEAN-D'ARVES	Extension du groupe scolaire		SAINT-JEAN-D ARVES	932
ER64	SAINT-JEAN-D'ARVES	Aire retournement	de	SAINT-JEAN-D ARVES	852
ER65	SAINT-JEAN-D'ARVES	Accès et parking		SAINT-JEAN-D ARVES	2649
ER66	SAINT-JEAN-D'ARVES	Accès et parking		SAINT-JEAN-D ARVES	417
ER67	VILLARGONDRAN,SAINT JULIEN MONTDENIS,ST JEAN DE MAURIENNE	Ligne Turin	Lyon-	ETAT	584079
ER68	VILLARGONDRAN	Voie cyclable		VILLARGONDRAN	3630

ER69	VILLAREMBERT	Elargissement de voirie au village	VILLAREMBERT	195
ER70	SAINT-SORLIN-D'ARVES	Aménagement d'un passage public	SAINT-SORLIN-D ARVES	222
ER71	Fontcouverte-la Toussuire	Equipement public et stationnement	Fontcouverte-la Toussuire	3591
ER72	Fontcouverte-la Toussuire	Aménagement de voirie	Fontcouverte-la Toussuire	2824
ER73	SAINT-SORLIN-D'ARVES	sécurisation des abords de la RD 926	SAINT-SORLIN-D ARVES	2892
ER74	SAINT-SORLIN-D'ARVES	Parcours piéton	SAINT-SORLIN-D ARVES	4387
ER75	SAINT-SORLIN-D'ARVES	Aménagement de parkings	SAINT-SORLIN-D ARVES	3018
ER76	VILLAREMBERT,Fontcouverte-la Toussuire	Liaison ski	VILLAREMBERT,Fontcouverte-la Toussuire	1781
ER77	SAINT-SORLIN-D'ARVES	Aménagement du carrefour de l'église	SAINT-SORLIN-D ARVES	212
ER78	SAINT-PANCRACE	La Fontanette - Aménagement voirie	SAINT-PANCRACE	137
ER79	SAINT-PANCRACE	Les Cotes - Aménagement voirie	SAINT-PANCRACE	154
ER80	SAINT-PANCRACE	La Chaudanne - Aménagement voirie	SAINT-PANCRACE	405
ER81	SAINT-PANCRACE	Le Chosalet - Aménagement voirie	SAINT-PANCRACE	1122
ER82	ALBIEZ-LE-JEUNE	Stationnement	ALBIEZ-LE-JEUNE	234
ER83	ST JEAN DE MAURIENNE	Création d'un stationnement	ST JEAN DE MAURIENNE	353

5.4. Les changements de destination

Le territoire de Cœur de Maurienne Arvan se caractérise par un **patrimoine bâti rural et montagnard remarquable**, constitué d'anciennes fermes, de granges traditionnelles et de chalets d'alpage témoignant de l'histoire agricole et pastorale du territoire. Parallèlement, l'activité agricole connaît d'importantes mutations qui rendent certains bâtiments agricoles obsolètes ou inadaptés aux pratiques contemporaines.

Le diagnostic agricole du territoire a mis en évidence une **problématique concernant les bâtiments d'exploitation**. De nombreux bâtiments ne sont **plus fonctionnels et surtout non transmissibles** : des mises aux normes très difficiles à imaginer et une localisation à l'intérieur des hameaux constituent un **facteur de non-pérennité des exploitations**.

Face à ces enjeux, le PLUi-HD a identifié **50 bâtiments susceptibles de changement de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition constitue un outil stratégique permettant de concilier plusieurs objectifs du PADD :

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural
- L'accompagnement des mutations de l'activité agricole
- La mobilisation du bâti existant dans une logique d'économie foncière

Cette approche répond également au dynamisme agricole constaté en Savoie, où 79 % des porteurs de projets agricoles sont hors cadre familial et où la nécessité de trouver des lieux d'installation rend les projets plus difficiles à mener à bien.

Le changement de destination constitue un **outil de sauvegarde patrimoniale** permettant de :

- Donner un nouvel usage à des bâtiments qui ne seraient plus entretenus
- Éviter la démolition de constructions traditionnelles
- Financer la restauration par un projet de transformation viable économiquement
- Maintenir la qualité architecturale et paysagère des hameaux

Cette approche répond directement à l'orientation n°3 du PADD qui vise à "identifier et conserver les caractéristiques et la qualité du patrimoine bâti" et qui fixe comme objectif explicite de "permettre le changement de destination pour favoriser la sauvegarde du patrimoine" et "accompagner l'évolution des bâtis patrimoniaux et chalets d'alpage".

Les 50 bâtiments identifiés au plan de zonage le sont en tenant compte autant que possible des critères suivants :

- Un caractère architectural et patrimonial remarquable
- Des possibilités d'évolution dans le volume
- L'absence d'atteinte à l'activité agricole
- La préservation de la qualité paysagère
- L'accessibilité et la desserte par les réseaux

Le changement de destination fait l'objet d'un **cadre réglementaire strict**. Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, tout projet de changement de destination d'un bâtiment identifié au zonage doit obtenir **l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des**

Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le règlement des zones A et N rappelle cette nécessité et précise les conditions dans lesquelles le changement de destination peut être autorisé.

5.5. Les orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément aux parties exposées précédemment, le plan de zonage fait apparaître les limites des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, au nombre de 60. Ces dernières concernent à la fois les sites de développement résidentiel, économique, touristiques ainsi qu'un secteur identifié comme Unité Touristique Nouvelle.

5.6. La servitude de résidence principale

Les communes touristiques (Saint-Sorlin-d'Arves, Fontcouverte-la-Toussuire, Saint-Jean-d'Arves, Villarembert, Montricher-Albanne, Albiez-Montrond, Albiez-le-Jeune) présentent un **parc à vocation quasi exclusive d'accueil touristique** avec :

- 84 % de résidences secondaires (9 057 unités)
- 11 % de résidences principales seulement
- 5 % de logements vacants

Ce déséquilibre structurel témoigne du **modèle de développement touristique** historique du territoire, porté par les grandes stations d'altitude (La Toussuire, Les Sybelles), où les grands ensembles immobiliers ont été conçus majoritairement pour l'accueil saisonnier.

À l'inverse, la ville-centre Saint-Jean-de-Maurienne affirme sa fonction de **pôle de vie à l'année** avec **84 % de résidences principales**. Les communes résidentielles de la vallée présentent un **profil intermédiaire mais tourné vers l'habitat permanent**, avec **66 % de résidences principales** et **24 % de résidences secondaires**.

Au-delà de la structure historique du parc de logements, le diagnostic souligne un **phénomène de mutation** du parc résidentiel principal vers les résidences secondaires, particulièrement sensible dans les communes touristiques.

Ce processus de mutation présente plusieurs **risques majeurs** pour le territoire :

1. Raréfaction de l'offre de logements pour les permanents

La transformation de résidences principales en résidences secondaires réduit mécaniquement l'offre disponible pour les ménages souhaitant s'installer ou se maintenir sur le territoire.

2. Tensions sur le marché immobilier et renchérissement des prix

La demande touristique, portée par des acquéreurs extérieurs au territoire disposant de capacités d'achat supérieures, exerce une **pression à la hausse sur les prix** qui exclut progressivement les ménages permanents du marché.

3. Déséquilibre démographique et vieillissement de la population

La difficulté à se loger pour les jeunes ménages conduit à des **départs contraints** et alimente la **déprise démographique** constatée sur le territoire (environ 15 000 habitants avec une tendance à la stagnation voire au recul).

4. Fragilisation des services et commerces de proximité

La prépondérance des résidences secondaires, occupées de manière saisonnière, ne génère pas une **clientèle suffisante à l'année** pour maintenir les commerces et services de proximité, affaiblissant ainsi l'attractivité résidentielle du territoire.

5. Désaisonnalisation impossible

L'objectif de **désaisonnalisation** de l'économie touristique, affiché dans le projet de territoire, nécessite une **population permanente suffisante** pour générer une activité économique hors des périodes de forte fréquentation touristique.

Dans son orientation n°3 « Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat », le PADD affirme explicitement la nécessité de :

« Promouvoir les formes d'accession sociale à la propriété pérennes pour lutter contre la mutation du parc résidentiel principal en résidences secondaires ».



Cet objectif traduit une **volonté politique forte** de ne pas subir passivement le phénomène de mutation du parc mais d'agir réglementairement pour le maîtriser.

La mise en œuvre de secteurs de résidence principale s'inscrit dans une **stratégie habitat globale et cohérente**.

Dans les communes touristiques où la **pression foncière** est la plus forte et où le risque de captation par la demande touristique est le plus élevé, les secteurs d'urbanisation nouvelle font prioritairement l'objet d'un classement en secteur de résidence principale.

Cela permet de **garantir que les nouvelles capacités d'accueil créées** bénéficient prioritairement aux besoins en logements

permanents plutôt qu'à l'expansion du parc de résidences secondaires.

Secteur de résidence principale à Albiez Montrond

Lorsqu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit un **projet urbain spécifique** visant notamment à créer de l'habitat permanent, le classement en secteur de résidence principale vient **sécuriser juridiquement** cette orientation.

Dans les stations, certains secteurs ont une **vocation touristique affirmée** et contribuent directement au modèle économique du territoire. Ces secteurs demeurent ouverts au développement de résidences secondaires et d'hébergements touristiques.

5.7. Les prescriptions en matière de commerce

Le territoire présente une **armature commerciale structurée autour de Saint-Jean-de-Maurienne**, centralité historique de la vallée qui abrite le cœur de l'offre commerciale. Elle joue un rôle central en

matière de services administratifs, médicaux et lieux culturels, fonction qu'elle doit également assumer sur le plan commercial pour maintenir son attractivité.

Cependant, le diagnostic met en évidence plusieurs **fragilités** :

- **Une concurrence périphérique puissante** : La zone commerciale du Parquet ressort comme le premier générateur de chiffre d'affaires commercial du territoire, loin devant le centre-ville. Entre 2009 et 2021, 6 autorisations CDAC ont été accordées pour une surface totale de 5 537 m².
- **Des espaces publics peu qualitatifs** : L'enquête de la CCI révèle que les espaces publics du centre-ville sont souvent perçus comme peu qualitatifs, avec un manque de trottoirs et d'espaces verts nuisant à l'attractivité du centre et de ses commerces.
- **Des problèmes d'accessibilité** : Près de 40% des répondants expliquent leur faible fréquentation du centre-ville par des motifs d'accessibilité, avec une forte emprise de la voiture (mode de transport de 3/4 des répondants).

Pour le territoire de la 3CMA, cet enjeu est d'autant plus prégnant que le PADD affiche l'ambition de conforter la ville-centre en tant que pôle de vie majeur et accompagner sa redynamisation, en particulier au travers la démarche PVD (Petites Villes de Demain).

La préservation et le développement de l'offre commerciale de centre-ville constituent un levier essentiel de cette stratégie de revitalisation.

Face à cet enjeu, l'outil prescriptif R.151-37 a été mobilisé, permettant d'identifier des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée où le changement de destination est proscrit.

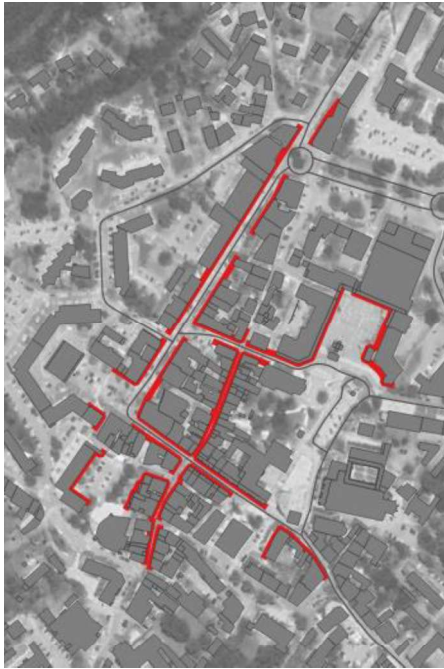
L'article R151-37 permet une **identification précise et linéaire** des commerces à protéger, en se concentrant sur les rez-de-chaussée des rues stratégiques du centre-ville de Saint-Jean-de-Maurienne.

Cette prescription permet de :

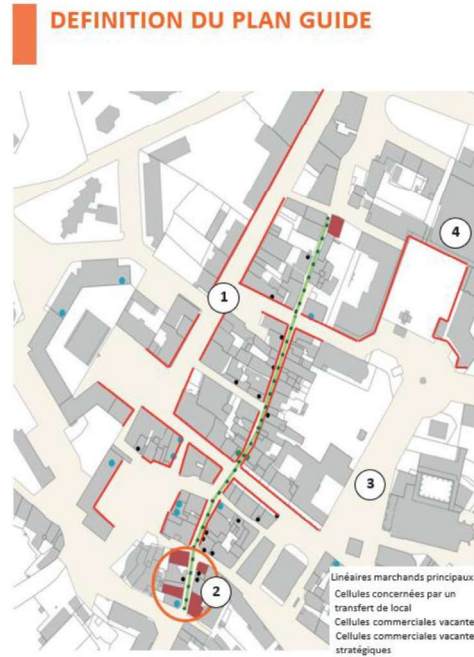
- Préserver les vitrines commerciales existantes
- Maintenir la diversité et la continuité de l'offre commerciale
- Éviter la transformation progressive des rez-de-chaussée commerciaux en logements, phénomène qui contribue à la banalisation des centres-villes et à la perte d'attractivité

Cette prescription réglementaire ne constitue qu'un **outil parmi d'autres** dans une stratégie globale de revitalisation commerciale du centre-ville de Saint-Jean-de-Maurienne qui comprend notamment :

- **L'amélioration des espaces publics** : revalorisation des trottoirs, création d'espaces verts, aménagements favorables à l'attractivité commerciale, répondant aux attentes exprimées dans l'enquête CCI
- **L'accessibilité et le stationnement** : définition d'un cadre adapté aux enjeux de stationnement, déploiement d'une offre vélo, mutualisation des stationnements, répondant aux problématiques identifiées par 40% des répondants et portées par le PADD
- **Le programme Petites Villes de Demain** : actions coordonnées sur le patrimoine, l'espace public, l'habitat et le commerce, dans le cadre de la revitalisation globale de Saint-Jean-de-Maurienne



Linéaire inscrit au PLUI-HD



Extrait de l'étude PVD

5.8. Les prescriptions environnementales (L151-23)

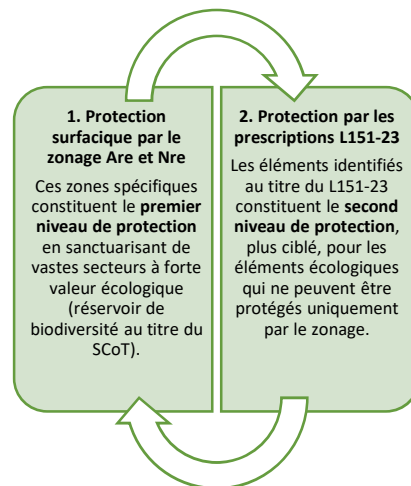
L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme offre au PLUi-HD de la 3CMA un **outil réglementaire essentiel** pour identifier et protéger les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs présentant un intérêt particulier pour le territoire.

Cet article permet au règlement d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

Il peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les 14 communes de l'intercommunalité présentent des enjeux écologiques spécifiques qui nécessitent une protection adaptée.

Le PLUi-HD de la 3CMA déploie une **stratégie de protection à deux niveaux** pour préserver efficacement les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés par le SRADDET et le SCoT Maurienne :



Protéger les réservoirs de biodiversité par le zonage Are/Nre

- Sanctuarisation de vastes secteurs à haute valeur écologique
- Interdiction généralisée de construire sauf exception limitée pour préserver la fonctionnalité écologique globale
- Protection cohérente avec les prescriptions du SCoT

Protéger les éléments fonctionnels par les prescriptions L151-23

- Zones humides : protection spécifique avec prescriptions adaptées à leur fragilité
- Pelouses sèches : interdiction de construire avec autorisation d'usages agricoles temporaires
- Haies et bosquets : protection linéaire des corridors écologiques

Superposer les protections pour les ZNIEFF de Type 1

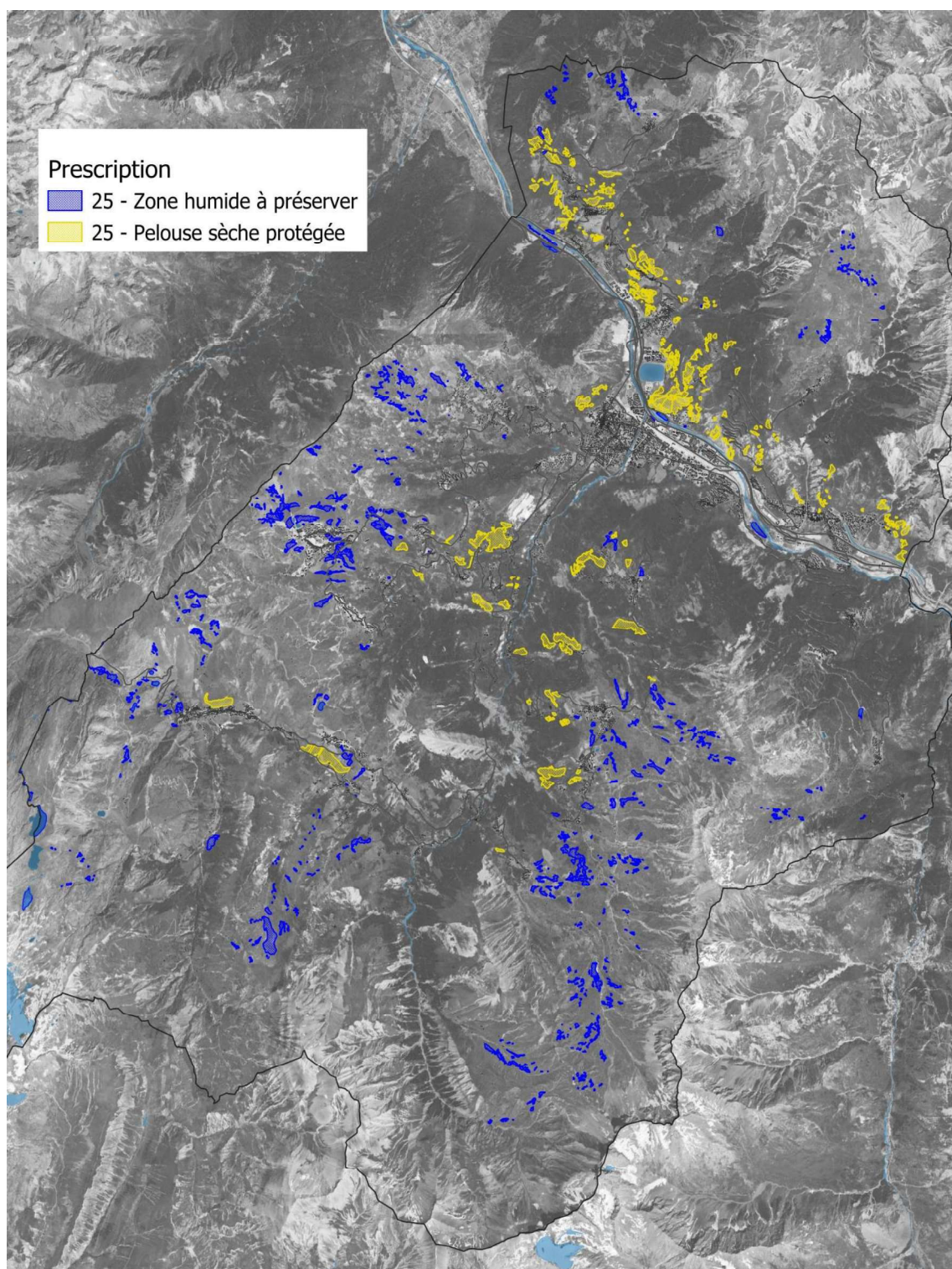
Les **ZNIEFF de Type 1** constituent des **réservoirs de biodiversité à protéger** conformément aux prescriptions du SCoT Maurienne .

La particularité du territoire est qu'elle recouvre également des secteurs déjà bâtis et denses (hameaux à Montricher-Albanne ou St Julien Mondenis) où il n'est pas envisageable de proscrire toute urbanisation comme dans les zones Nre et Are.

Sur le territoire du PLUi-HD de la 3CMA, les éléments suivants ont été délimités afin d'établir une protection au titre de l'article L151-23 :

5.8.1. Les zones humides	5.8.2. Les pelouses sèches
Enjeux identifiés : • Forte valeur patrimoniale (habitats, espèces) • Rôle de maintien des berges, régulation des crues et épuration de l'eau • Réservoir d'eau potable • Habitats protégés par la loi et d'intérêt communautaire prioritaire	Enjeux identifiés : • Forte valeur patrimoniale (habitats, espèces) • Rôle important pour la diversité faunistique et floristique • Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques • Habitats d'intérêt communautaire pouvant être prioritaires

Les zones humides peuvent se situer en zone Are ou Nre lorsqu'elles s'inscrivent dans de vastes réservoirs de biodiversité. La protection au titre du L151-23 vient alors ajouter des prescriptions spécifiques adaptées à la fragilité de ces milieux (interdiction de drainage, de remblaiement, compensation obligatoire).	Les pelouses sèches constituent souvent des éléments ponctuels au sein d'espaces agricoles ou naturels. Leur identification au titre du L151-23 permet une protection ciblée même en dehors des zones Are/Nre, notamment lorsqu'elles se situent à proximité des secteurs urbanisés ou dans des espaces agricoles à moindre enjeu écologique global.
Prescriptions associées : Dans les zones humides délimitées au document graphique, sont interdits : • Toutes les constructions nouvelles • Les affouillements et exhaussements du sol • Le drainage, les remblaiements et déblaiements • Le dépôt ou l'extraction de matériaux • L'imperméabilisation totale ou partielle du sol • Toute construction et installation nouvelle, usage et affectation du sol (sauf mise en valeur ou entretien du milieu) Exceptions encadrées : Seuls sont autorisés les constructions, installations et équipements concourant à l'intérêt général, sous réserve de démontrer au travers d'une attestation de prise en compte de la zone humide : • Délimitation précise de la zone humide dégradée et estimation de la perte de biodiversité • Limitation des espaces imperméabilisés à maximum 30% de la surface du tènement • Limitation des espaces remblayés • Gestion des eaux de surface par noues ou fossés d'infiltration • Compensation des espaces de zones humides perdus en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique	Prescriptions associées : Toute construction y est proscrite. Seules des occupations temporaires et démontables liées à l'exploitation agricole y sont autorisées.



5.8.3. Les terrains cultivés en zones urbaines

Enjeux identifiés :

- Maintien d'espaces de respiration au sein du tissu urbain
- Conservation d'activités agricoles de proximité (jardins, potagers)
- Préservation des continuités écologiques en milieu urbain

Ces terrains se situent en zones urbaines (U) où le zonage Are/Nre ne s'applique pas. La protection au titre du L151-23 est donc le seul outil permettant de maintenir des continuités écologiques au sein du tissu bâti, conformément à l'article L151-23 qui prévoit spécifiquement de « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ».

Prescriptions associées :

Seules les constructions liées aux cultures présentes sur site (jardins, potager, culture) sont autorisées dans la limite de :

- 15m² d'emprise au sol maximum
- 3,5 m de hauteur maximale

5.8.4. Les éléments de continuités écologiques : haies et bosquets	5.8.5. Les espaces de continuités écologiques
Enjeux identifiés : • Corridors écologiques essentiels à la dispersion des espèces • Structuration du paysage et intégration paysagère des villages • Lutte contre l'érosion et maintien des sols Les haies et bosquets forment des réseaux linéaires qui traversent différents types de zones (agricoles, naturelles, voire urbaines). Leur protection au titre du L151-23 permet une continuité de protection quel que soit le zonage sous-jacent, assurant ainsi la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés par le SRADDET et le SCoT.	Enjeux identifiés : • Maintien de la perméabilité écologique du territoire • Libre circulation de la faune • Connexion entre les réservoirs de biodiversité Ces espaces constituent les zones tampons et espaces de transition entre les réservoirs de biodiversité (protégés par les zones Are/Nre) et les secteurs urbanisés ou agricoles intensifs. Leur identification au titre du L151-23 assure une continuité fonctionnelle de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire.
Prescriptions associées : Leur abattage est proscrit. Seul l'arrachage pour des nécessités spécifiques est autorisé, sous couvert d'une plantation d'un linéaire ou d'un nombre d'individus au moins équivalent et d'essences locales : • Nécessités liées à l'exploitation agricole	Prescriptions associées : Les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés doivent veiller à la libre circulation de la faune. Les clôtures sont interdites sauf dérogation agricole ou liée aux infrastructures.

• Gestion du risque (dont entretien des servitudes éventuelles) • Entretien des cours d'eau • Valorisation écologique	
---	--

5.8.6. Les ZNIEFF de Type 1 (réservoirs de biodiversité au titre du SCoT)

Enjeux identifiés :

- Réservoirs de biodiversité reconnus à l'échelle départementale
- Secteurs à très haute valeur écologique
- Prescription du SCoT Maurienne nécessitant une traduction réglementaire

Les ZNIEFF de Type 1 constituent un cas exemplaire de l'articulation entre zonage et protections ponctuelles :

1. Elles couvrent majoritairement des espaces naturels protégés par le règlement des zones A ou N, et notamment par les zones Are et Nre pour les secteurs présentant les enjeux écologiques les plus forts.
2. **Elles sont également identifiées au titre du L151-23** car elles concernent également des **secteurs bâtis** qui ne peuvent être classés en zones restrictives Are ou Nre.

Cette **double protection** garantit une couverture complète du territoire et permet d'adapter les prescriptions selon la nature des espaces concernés :

- Dans les zones Are/Nre : interdiction généralisée de construire
- Dans les secteurs bâtis : prescriptions spécifiques au titre du L151-23

Prescriptions associées :

S'ils couvrent majoritairement des espaces naturels protégés par le règlement des zones A ou N, ils concernent également des secteurs bâtis. En ce sens, les règles suivantes doivent y être respectées :

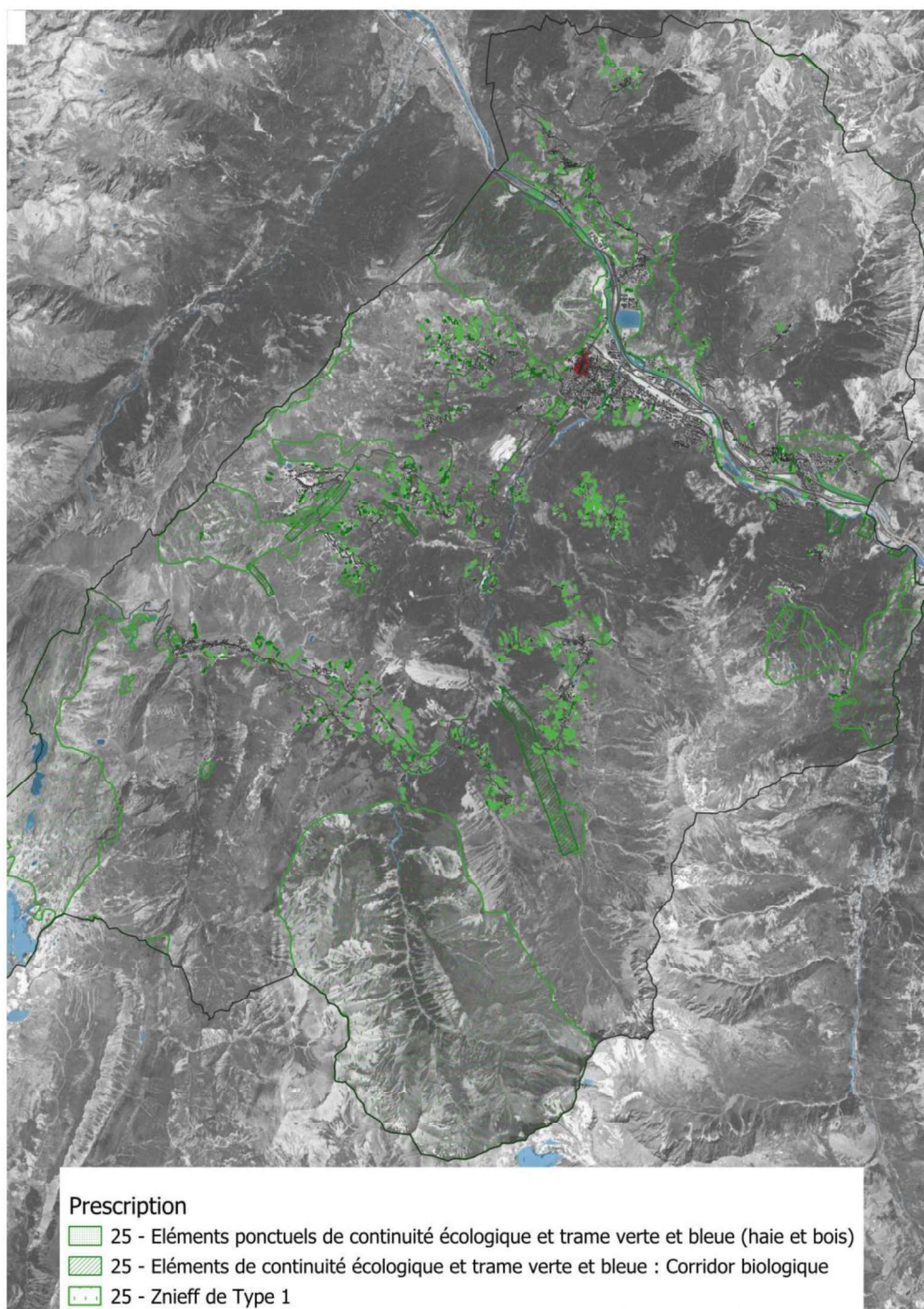
- Les aménagements et constructions sont autorisés dès lors qu'ils **ne portent pas atteinte à la fonctionnalité environnementale globale** de la ZNIEFF
- Ils ne doivent pas entraver de manière irréversible la libre circulation des espèces
- Toutes les modifications du sol (exhaussement et affouillement) seront **soumises à déclaration préalable** et pourront être refusées si elles mettent en péril la pérennité de l'élément
- Les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés doivent veiller à la libre circulation de la faune

La mise en place de ces protections répond directement à l'**axe 1 du PADD** concernant « **Protéger l'armature environnementale** » et ses trois objectifs structurants :

1. **Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire** : mise en protection des réservoirs de biodiversité par les zones Are/Nre et identification des éléments écologiques remarquables au titre du L151-23

2. **Prendre en compte les risques et contraintes dans les choix d'aménagement** : zonage adapté et prescriptions garantissant la fonctionnalité des espaces naturels face aux enjeux climatiques
3. **Garantir la gestion durable des ressources** : protection des zones humides (ressource en eau), des espaces agricoles à haute valeur écologique et des continuités écologiques

Cette approche à deux niveaux traduit concrètement la volonté politique du PADD d'« **assurer un équilibre durable entre développement et préservation** ».



5.9. Les prescriptions paysagères (L151-19)

Le diagnostic du territoire met en évidence la présence d'un **riche petit patrimoine vernaculaire omniprésent** (oratoires, croix, chapelles, fours, bassins, lavoirs, murets de pierres) qui constitue des points de repère dans le paysage et marque l'histoire du territoire.

Le territoire fait face à plusieurs pressions susceptibles de mettre en péril ce patrimoine :

- La **dégradation naturelle** du petit patrimoine soumis aux intempéries
- L'**abandon progressif** du petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, murets)
- La **démolition** lors d'aménagements contemporains
- La **banalisation** des constructions et la perte d'identité architecturale

Le PADD affirme la nécessité de "Mettre en valeur les patrimoines paysagers, urbains et architecturaux" et d'"Identifier et conserver les caractéristiques et la qualité du patrimoine bâti".

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet au PLUi-HD d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural".

Sur le territoire de la 3CMA, l'article L151-19 est mobilisé de manière ciblée et ponctuelle, en se concentrant quasi-exclusivement sur le petit patrimoine vernaculaire.

Le règlement du PLUi-HD identifie au plan de zonage plusieurs catégories d'éléments protégés :

5.9.1. Les éléments de petit patrimoine vernaculaire (fours, bassins, lavoirs, murets de pierres)

Ce petit patrimoine participe à l'identité et à l'attractivité touristique du territoire, notamment dans les circuits de randonnée et les traversées de villages. C'est sur ces éléments que **se concentre l'essentiel de la protection au titre du L151-19** sur le territoire de la 3CMA.

Prescriptions :

- Les éléments identifiés ne doivent pas être démolis
- Les travaux d'aménagement et de réhabilitation doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine

La préservation de ce petit patrimoine vernaculaire, réparti sur l'ensemble des 14 communes, contribue à l'identité et à la qualité des espaces publics, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à "Composer la trame paysagère des espaces bâtis". Ces prescriptions simples et adaptées permettent le maintien et la valorisation de ces éléments tout en autorisant leur évolution fonctionnelle (restauration, mise en valeur dans l'espace public).

5.9.2. Les protections locales : villages, chalets d'alpage, élément végétal isolé, secteur paysager

Le territoire compte **quelques ensembles bâtis remarquables** (villages ou groupes de chalets d'alpage) qui témoignent de pratiques architecturales historiques propres à la montagne. Ces ensembles, **peu nombreux et identifiés pour leurs spécificités communales**, constituent des repères paysagers et identitaires locaux. De même, certains élus ont pu identifier sur leur territoire des enjeux locaux mais isolés.

Il ne s'agit pas d'un enjeu structurant du territoire mais d'une **protection ponctuelle et ciblée** là où ces ensembles existent et présentent un intérêt patrimonial justifié.

Prescriptions applicables :

- Les travaux doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant l'intérêt urbain, architectural, paysager ou historique
- Les modifications doivent être sobres et respectueuses, en excluant tout pastiche
- Les extensions sont autorisées si non visibles depuis la voie publique, limitées à 40 m² de surface de plancher
- Les nouveaux matériaux doivent être compatibles avec les matériaux d'origine

Ces prescriptions permettent une évolution maîtrisée du bâti ancien au sein des quelques ensembles identifiés tout en préservant leur authenticité et leur valeur patrimoniale. Le **caractère limité de ces protections** (quelques ensembles seulement, spécificités communales) se justifie par une approche sélective et proportionnée, répondant ainsi à l'objectif du PADD d'"Accompagner l'évolution des bâtis patrimoniaux et chalets d'alpage" sans pour autant figer l'ensemble du territoire.

5.9.3. Les spécificités communales et protections exceptionnelles : les prescriptions architecturales de Jarrier

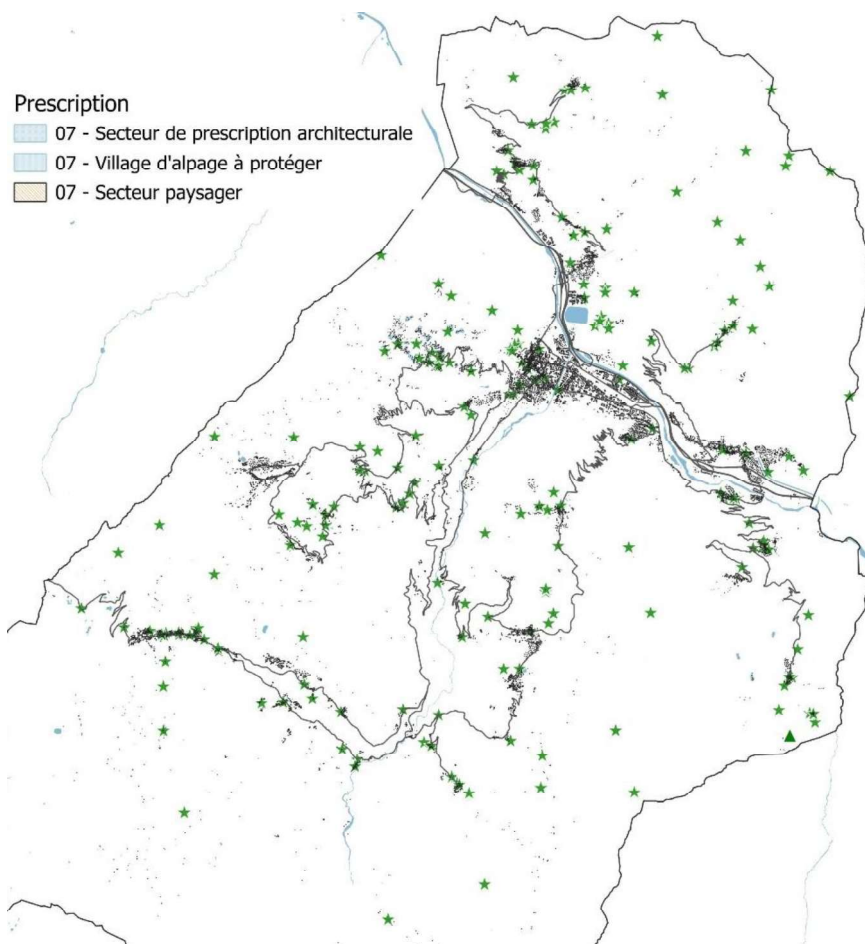
La commune de Jarrier possède un patrimoine bâti **spécifique et unique sur le territoire** avec les maisons "à colonnes", architecture typique permettant d'adapter le bâti aux glissements de terrain.

Le PLU en vigueur proposait un découpage par zone tenant compte de ces éléments : d'une part les zones Up de qualité architecturale, d'autre part les zones limitrophes aux zones Up, souvent de qualité moindre. Le PLUi-HD a fait le choix du maintien des zones Up (sauf exception). Le PLUi-HD en retravaillant les limites de zone au regard de la Loi Montagne a sorti plusieurs secteurs limitrophes des zones urbaines. Il est proposé de basculer au sein d'une prescription l'ensemble de ces secteurs, couvrant ainsi les anciennes zones limitrophes qu'elles soient maintenues en U ou basculés en A/N.

Ces structures bâties **propres** nécessitent une protection particulière par un dispositif de prescriptions architecturales renforcées incluant : respect des dimensions et ordonnancement des ouvertures traditionnelles, planches verticales d'une largeur minimale de 15 cm, toits à deux pans avec pente de 90% à 100%, maintien du volume et du principe constructif des greniers.

Prescription

-  07 - Secteur de prescription architecturale
-  07 - Village d'alpage à protéger
-  07 - Secteur paysager



5.10. Prise en compte des principes de discontinuité

Le territoire étant soumis à la Loi Montagne, le développement en discontinuités des enveloppes urbaines, des groupes de hameaux ou de constructions traditionnelles est interdit sauf dérogation.

Plusieurs secteurs font l'objet d'exception prévues au titre de la Loi Montagne notamment au regard de leur incompatibilité avec le voisinage résidentiel (**Ncar, Nd**)

D'autres caractérisent des occupations existantes sans perspective d'évolution (**Nc, Nsra**).

Certains sites n'appellent pas de constructibilité relative à une autorisation (**NI**).

Enfin, certains sites sont propres aux applications de la Loi Montagne (**As, Ns**).

En revanche, huit secteurs sont identifiés comme secteurs de discontinuité. A ce titre, ils font l'objet d'un dossier de demande de dérogation spécifique qui sera joint au présent dossier. Il fera l'objet d'une saisie de la CDPNS pour avis de la commission dédiée.

- Secteur Aeq à Fontcouverte pour la création d'un centre technique municipal
- Secteur Aeq à Albiez-le-Jeune pour la création d'un local artisanal
- Secteur 1AU à Jarrier à vocation résidentiel
- Secteur 1AU à La Tour en Maurienne
- Secteur 1AU à Villargondran
- Secteur 1AU à Saint Jean d'Arves
- 2 Secteurs Ah à Albiez Montrond

5.11. Les STECAL

5.11.1. Présentation générale

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

Dans ce cadre un travail a été mené avec les communes du territoire afin d'identifier les besoins potentiels en matière de STECAL. Ces besoins devaient caractériser :

- Une constructibilité non autorisée normalement en zone A ou N

- Une constructibilité à court /moyen terme : ont été exclues des STECAL les zones déjà bâties où il n'est pas prévu d'évolutions

6 secteurs ont été retenus, exclusivement classés au sein des zones Aeq et Ah.

- Le sous-secteur Aeq constitue un STECAL identifié au sein des zones agricoles, destiné à accueillir des équipements publics bâtis en milieu agricole.il s'agit de
- Le sous-secteur Ah constitue un STECAL identifié au sein des zones agricoles, correspondant à des secteurs accueillant des activités d'hébergement, d'hôtellerie et de restauration d'altitude où des projets sont potentiellement à venir.

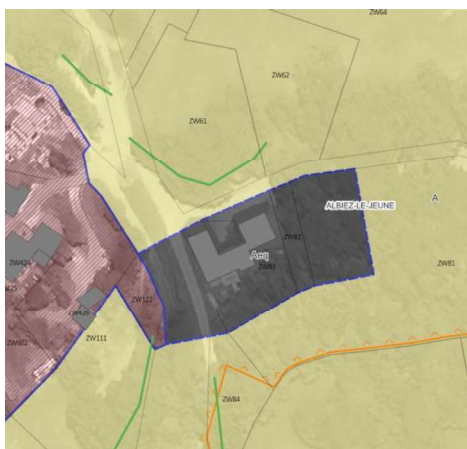
Ces six secteurs concernent :

- 0,75 ha pour la zone Aeq (2 sites)
- 0,80 ha pour la zone Ah (4 sites)

5.11.2. Les sites concernés

5.11.2.1. Les secteurs Aeq

Secteur 1 – Albiez le Jeune (0,25 ha)

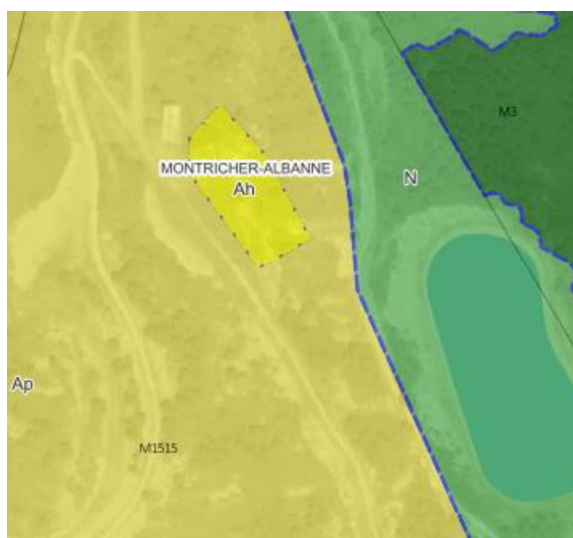


Zonage et photo de localisation du secteur

Ce secteur situé à Albiez-le-Jeune est déjà en partie occupé par un bâtiment de stockage, utilisé à la fois par la commune comme centre technique et par une entreprise. Le site est déjà desservi par la voirie, et les réseaux et il est situé en retrait des zones résidentielles en particulier de la centralité.

Il reste néanmoins directement associé à l'enveloppe urbaine, puisque le plus proche bâti est situé à 40 m.

L'objectif de ce site reste de pouvoir accueillir un bâti supplémentaire, s'inscrivant au plus proche des bâtis existants.



Orientation de la programmation



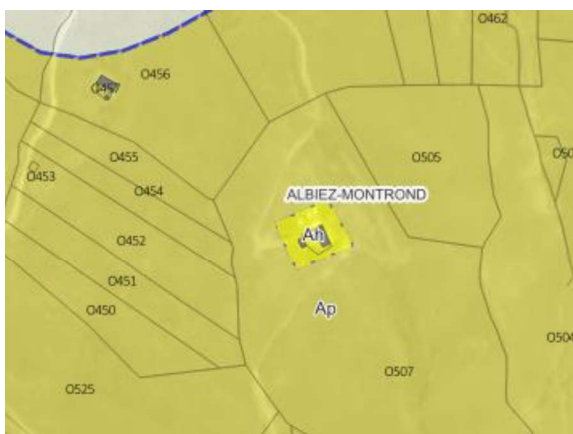
Zonage et photo de localisation du secteur

Ce secteur (plateau de Vinoua) identifie un projet de restaurant d'altitude prévu au précédent PLU et réalisé (non visible sur la photo aérienne). L'objectif du STECAL n'est pas tant de proposer des constructions supplémentaires que de réaffirmer ce secteur et d'y autoriser au besoin un confortement de l'existant.

Secteur 2 – Saint Sorlin d'Arves (0,2 ha)

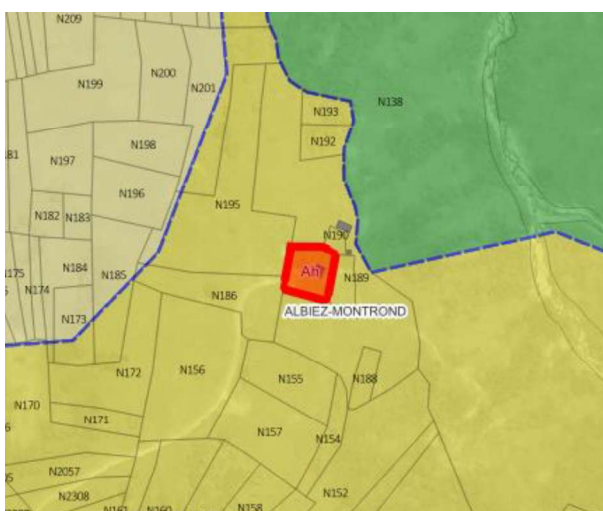


La réflexion est similaire que pour le Vinoua : le projet prévu au PLU a été réalisé et une extension récemment validé va être exécuté. Le STECAL vise à maintenir les droits à construire pour répondre à d'éventuels besoin de confortement sans modifier le zonage autorisé au PLU en vigueur.

Secteur 3 – Albiez Montrond (0,15 ha)

Zonage et photo de localisation du secteur

Le chalet refuge d'la croë existe déjà. Le STECAL vise à maintenir les droits à construire pour répondre à d'éventuels besoin de confortement y **compris par l'installation de nouveaux hébergements type tente**, sans modifier le zonage autorisé au PLU en vigueur.

Secteur 4 – Albiez Montrond (0,1 ha)

Le site du chalet de la Broue est également un site effectif. Il a connu hors zonage des développements ponctuels liés à une diversification touristique estivale : installation de tipis. Le STECAL vise à consacrer ce site, y **autoriser l'installation de nouveaux hébergements type tente** tout en l'encadrant dans l'espace ce qui n'était jusqu'alors pas le cas.

Les règles d'évolutions prévues pour les zones **Ah** sont les suivantes :

Seules sont autorisées :

- les extensions des hôtels, autres hébergements touristiques et restaurants d'altitude existants. Chaque extension est plafonnée à 50 % de la surface de plancher existante du bâtiment concerné.
- les nouveaux hébergements touristiques autres qu'hôteliers, sous réserve d'être démontable et d'une emprise au sol cumulée maximale de 60m²

5.12. Les secteurs de développement touristique – UTN

L'élaboration du PLUI-HD a interrogé le développement touristique du territoire et en particulier les projets relevant du régime des UTN.

Une analyse des différents projets de développement a été menée afin de tenir compte :

- De la maturité du projet notamment en termes d'éléments disponibles pour en assurer sa justification
- De la nécessité d'une inscription en tant qu'UTN ou de l'adéquation avec les règles de droits communes (zonage des domaines skiables, zones urbaines existantes,)

Cette analyse a conduit à ne retenir qu'un seul site : il s'agit de l'UTN structurante de Saint Sorlin d'Arves. La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif.

Le PLUI-HD reprend à son compte le projet : il ne constitue pas une nouvelle UTN celle-ci ayant déjà été autorisé.

Les dispositions réglementaires mises en place veillent avant tout à retranscrire le projet dans le nouveau plan. Le programme reste inchangé à savoir :

23000 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 surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet doit également prévoir la construction de stationnements en sous-sols d'une capacité de 200 places pour véhicules légers (soit environ 3 000m²).

Le projet devra impérativement intégrer la réalisation de logements pour les travailleurs notamment les employés saisonniers pour une surface de 700m² de surface de plancher (ratio d'environ 15m² par lit).

En revanche, compte tenu de la nature du projet, il est proposé une évolution du zonage. En lieu et place d'une unique zonage 1AUT d'environ 7,2 ha on retrouvera :

- Un zonage As relatif au domaine skiable : il s'agit du secteur à l'Ouest sur laquelle il n'est pas prévu de constructibilité
- Un zonage 1AUT2 de 2,5 ha sur lequel seront réalisés les constructions prévues au projet.

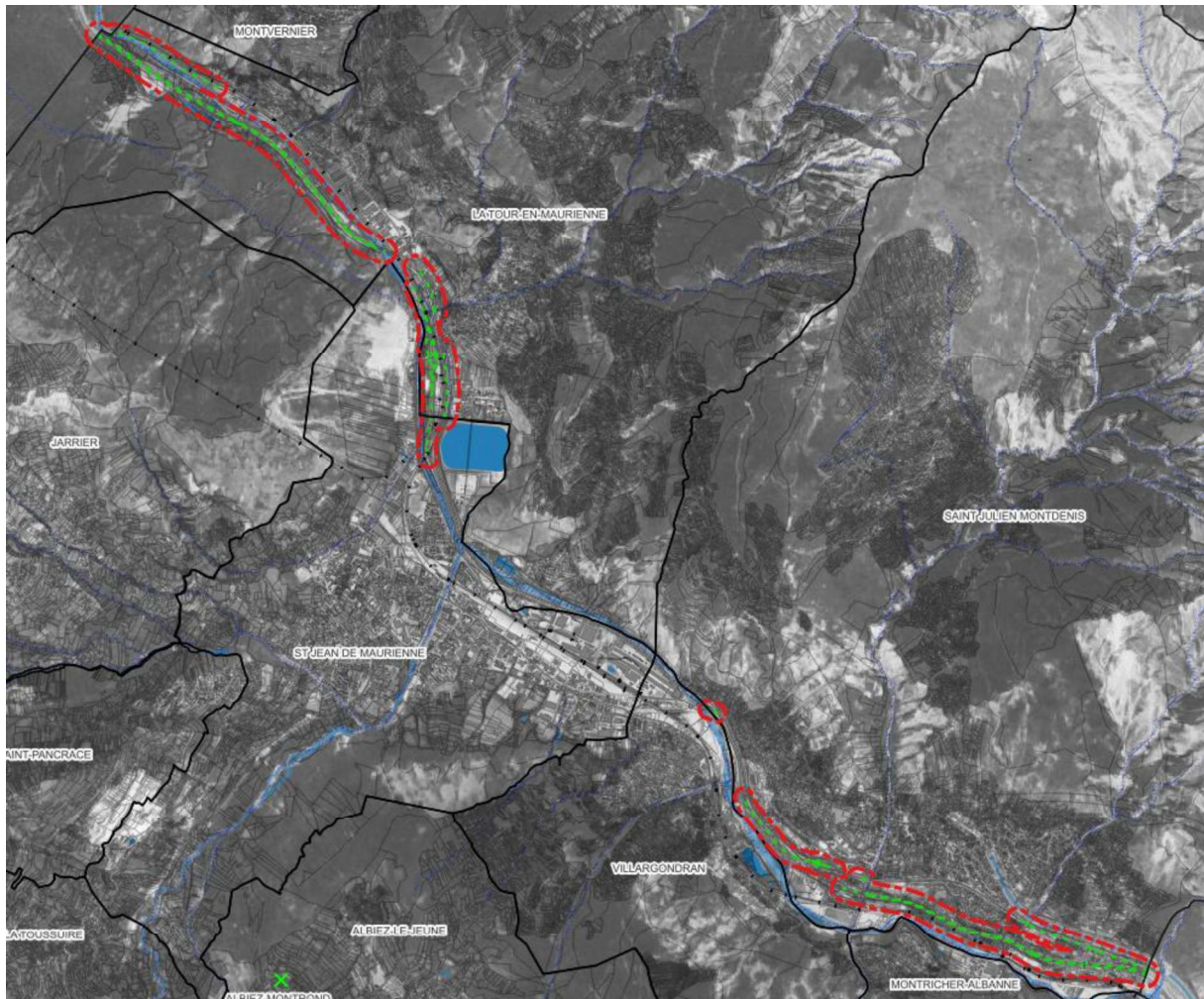


5.13. La prise en compte des axes autoroutiers, des voies express et des axes à grande circulation

Le territoire est traversé par l'A43 et la RD1006 classée route à grande circulation.

En dehors des espaces urbanisés des communes, un recul respectif de 100 et 75 m s'imposent de part et d'autre de l'axe de ces infrastructures. Ce recul induit une bande d'inconstructibilité sauf dérogation.

Le report de ces bandes sur les secteurs considérés comme non urbain (classement de la BDTopo 2025) permet d'identifier les secteurs suivants :



Bandes de recul de part d'autre de l'A43 et de la RD1006

Le croisement avec les potentiels projets de développement, qu'ils soient extensifs ou non ne permet pas d'identifier d'incidence de ce recul. Seuls deux secteurs sont concernés mais déjà inscrits dans une trame urbaine, ou largement séparé des infrastructures par d'autres axes ou éléments naturels constituant une coupure.

IL s'agit d'un secteur à La Tour en Maurienne où la RD1006 n'est plus considéré comme non urbaine. Le secteur est séparé de cette dernière par une rideau végétal important.



Le second secteur est situé à Saint Julien Montdenis et constitue un potentiel de densification : il est d'une part inscrit dans une trame urbaine de lotissement et d'autre part séparé de l'A43 par un espace végétalisé important.

Au regard de cette analyse, il n'est pas présenté de dossier de dérogation au titre de la Loi Barnier.

5.14. Les rives des plans d'eau

Les articles L122-12 et suivants rappellent les dispositions suivantes :

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Des dérogations spécifiques existent prévues à l'article L122-13 :

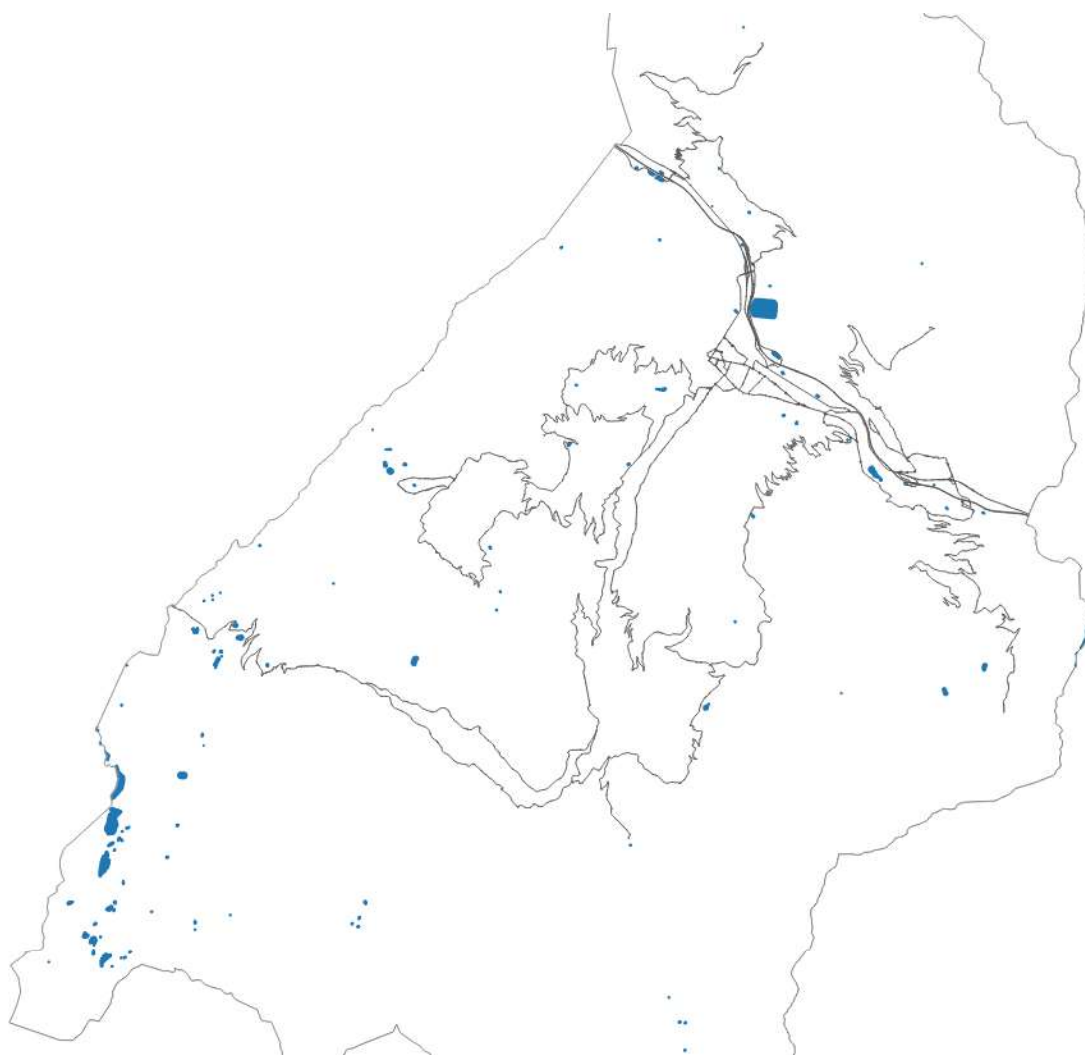
Dans les secteurs protégés en application de l'article [L. 122-12](#), ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article [L. 111-4](#).

Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 122-12](#), **des constructions et aménagements peuvent être admis**, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° **Soit par un plan local d'urbanisme** ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et **au vu d'une étude réalisée et approuvée** dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article [L. 122-7](#) ;

Dans le cadre de l'élaboration, une identification des plans d'eau a été menée, couplée à une identification des projets potentiels susceptibles d'être impactés par ces dispositions.

129 plans d'eau ont été identifiés. Ils représentent une superficie moyenne de 5 554 m² (pour une médiane de 696 m²).



Par échange avec les élus, au regard des superficies moyennes de plans d'eau identifiées, il a été décidé d'un seuil de 0,6 ha, en-deçà duquel, les plans d'eau sont considérés comme de faible importance.

Les plans d'eau de superficie supérieure sont majoritairement ceux liés au glacier de l'étendard, hors secteur d'aménagement.

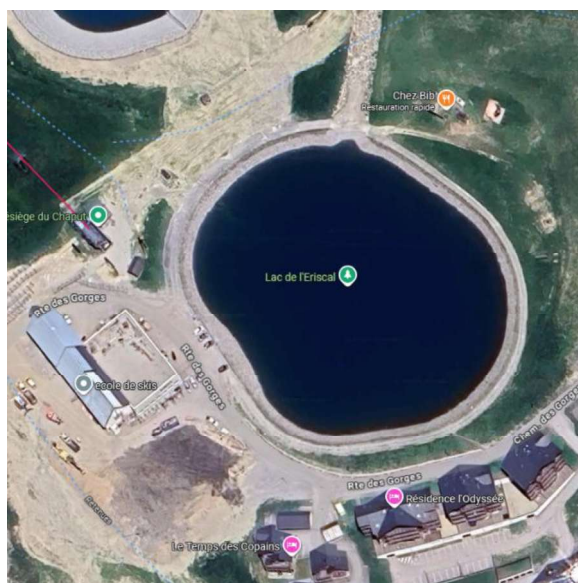
Les autres plans d'eau constituent :

- des retenues collinaires pour lesquels des aménagements ne sont pas prévus dans un périmètre de 300 m.
- des plans d'eau dans la vallée en zone rouge de PPR
- des plans d'eau déjà aménagés (Montricher Albanne)

Deux plans d'eau supposent une justification plus précise :

- le plan d'eau de la Toussuire (centre station) d'une superficie de 1,1 ha. Il s'agit d'un plan d'eau (retenue) complétement aménagé. Les rives sont empierrées et délimitées par une barrière de sécurité.

La partie Nord-Ouest, Ouest et Sud accueillent déjà une urbanisation (remontée, chalet de tourisme, école de ski). Le reste du lac s'ouvre sur le domaine skiable et aucun projet d'aménagement n'y est prévu.



- Le plan d'eau du Vinouva à Montricher-Albanne (0,8 ha) est également une retenue collinaire intégralement artificialisé, rive comprise. Aucun aménagement n'est dans tous les cas attendu.



- Le lac de Pramol à Montricher-Albanne (0,8 ha) est en revanche constitué de rives naturelles : compte tenu des enjeux environnementaux du secteur il est préservé par un zonage spécifique : il n'est pas prévu de dérogation autres que celles inscrites au Code de l'urbanisme.



- Le lac Savard à Albiez-Montrond (0,7 ha) est constitué de rives naturelles: Il n'est pas prévu de dérogation autres que celles inscrites au Code de l'urbanisme.



6. Les dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles

6.1. Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le territoire de la 3CMA est confronté à des enjeux majeurs en matière de consommation d'espace. En territoire de montagne, où les espaces constructibles sont naturellement limités par le relief et l'altitude, la préservation du foncier revêt un caractère stratégique. L'urbanisation passée s'est développée de façon linéaire et diffuse, sans tenir compte du principe de continuité imposé par la loi Montagne, conduisant à une consommation importante des terres agricoles et à un mitage des espaces naturels.

6.1.1. L'enjeu de préservation des terres agricoles et des milieux naturels

Le territoire compte 74 exploitations agricoles professionnelles représentant 96 équivalents temps plein. La Surface Agricole Utile (SAU) totalise 13 414 ha dont 1 674 ha de surfaces en vallée de très bonne qualité. Les prairies de fauche sont essentielles à la production de foin de qualité nécessaire à la fabrication de fromages AOP, mais 64% des exploitations doivent acheter du foin faute d'autonomie fourragère suffisante.

L'enjeu est d'autant plus critique que les terres agricoles ont diminué de 30% entre 1990 et 2018 tandis que les terres artificialisées ont augmenté de 73%. Cette pression foncière impacte directement la viabilité économique des exploitations : les aides PAC sont liées aux surfaces et toute perte de foncier peut remettre en cause des engagements contractuels avec de lourdes conséquences financières.

Au-delà de leur fonction économique, les espaces agricoles assurent une multifonctionnalité essentielle : ouverture et entretien des espaces, composante du paysage, maintien de corridors écologiques, support de l'image touristique. Les espaces naturels sont également remarquables avec 28 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2. L'enjeu est de rechercher un nouvel équilibre permettant à toutes les activités de s'exercer en complémentarité et non en concurrence.

6.1.2. L'enjeu de recentrage de l'urbanisation et d'application de la loi Montagne

Le territoire se caractérise par une urbanisation linéaire diffuse qui s'est développée sans réelle centralité. Certaines communes comptent un nombre important de hameaux éclatés : Jarrier recense jusqu'à 27 hameaux historiques éparpillés. L'urbanisation s'est développée le long des routes en lacets, avec des extensions diffuses en rupture avec les noyaux historiques : lotissements en impasse, constructions très espacées créant un tissu lâche particulièrement consommateur d'espace.

L'enjeu est triple : stopper cette dissémination coûteuse en équipements et génératrice de dépendance automobile, retrouver la lisibilité des structures villageoises dans le paysage, et appliquer

enfin le principe de continuité de la loi Montagne en recentrant le développement sur les bourgs et hameaux structurants et en préservant les coupures vertes entre les villes et villages.

6.1.3. L'enjeu de confortement des centralités pour accueillir la population locale

Le territoire est confronté à un paradoxe majeur : malgré une déprise démographique continue (14 302 habitants en 2022, soit -3,08% entre 2016 et 2022), la consommation foncière est restée importante (augmentation de 73% des terres artificialisées entre 1990 et 2018). Cette déconnexion entre dynamique démographique et consommation d'espace traduit un modèle d'urbanisation peu efficace qui a contribué à la vacance (2 207 logements vacants dans le parc privé) et à la dévitalisation des centres.

Le PLUiHD affiche une ambition démographique positive, souhaitant inverser la tendance au déclin. Cet objectif impose d'autant plus de **réinterroger fondamentalement la manière de produire du logement** et les services et équipements économiques qui vont avec. **L'enjeu est de conforter les centralités urbaines** comme lieux privilégiés d'accueil de la population locale, en y concentrant logements, services, commerces et emplois, pour créer des lieux de vie attractifs et fonctionnels. Cette concentration permet de :

- **Réduire la consommation foncière** en optimisant le foncier déjà urbanisé
- Mutualiser et rentabiliser les équipements publics (réseaux, voirie, services)
- Favoriser les mobilités alternatives en créant des densités suffisantes
- **Revitaliser les centres-bourgs** en y ramenant habitants et activités
- **Offrir un cadre de vie de qualité** basé sur la proximité et les aménités urbaines

L'enjeu est donc de passer d'un modèle extensif qui a accompagné le déclin démographique à un modèle intensif capable de soutenir une ambition de développement, en produisant du logement autrement : réhabilitation, renouvellement, densification douce des tissus existants, plutôt qu'extension consommatrice d'espace.

6.1.4. L'enjeu du changement de culture de l'urbanisme en montagne

Face à ce paradoxe et à cette ambition, **l'enjeu est de promouvoir une nouvelle culture de l'urbanisme** passant d'une logique d'extension à une logique de renouvellement :

Mobiliser prioritairement le foncier déjà urbanisé : bâtis vacants, friches à reconvertir, fermes à adapter, dents creuses pertinentes, densification douce des tissus existants.

Produire des formes urbaines économes respectant les **densités minimales du SCoT (≥ 12 logements/ha sur les bourgs)** , tout en garantissant une qualité urbaine et paysagère qui rende cette densification acceptable.

Accompagner cette évolution de contreparties qualitatives : espaces de nature en cœur d'îlot, services de proximité, logements avec extérieur (balcons, terrasses, jardins partagés), espaces publics végétalisés. **L'enjeu est de démontrer qu'habiter autrement ne signifie pas habiter moins bien**, mais au contraire bénéficier d'un cadre de vie plus qualitatif, plus économe en énergie, et mieux relié aux aménités urbaines.

Soigner les interfaces paysagères entre urbanisation et espaces agricoles ou naturels, **respecter les formes urbaines caractéristiques** (silhouettes et trames villageoises), et **qualifier les entrées de villes et villages** sont autant d'enjeux pour maintenir l'identité paysagère du territoire tout en le densifiant.

6.1.5. L'enjeu d'optimisation du foncier économique et touristique

L'enjeu d'économie foncière concerne également les zones d'activités économiques : avant toute extension, il s'agit de quantifier et mobiliser les surfaces disponibles dans les zones existantes, d'identifier et reconvertir les friches, d'optimiser le foncier en articulant densité et végétalisation. La stratégie consiste à conforter les pôles d'activités structurants plutôt que de disperser les zones d'activités.

En matière touristique, l'enjeu est de privilégier la réhabilitation de l'existant (résidences de tourisme vieillissantes, chalets anciens) avant toute création nouvelle, limitant ainsi la consommation de nouveaux espaces tout en améliorant la qualité de l'offre d'hébergement.

6.2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation

6.2.1. La répartition de la production de logements et de la consommation foncière à destination de l'habitat

Rappel :

Le SCOT définit des objectifs 2016-2030.

Le PLUi-HD a été calibré sur 15 ans (période 2025-2040).

L'engagement de l'élaboration du PLUi-HD en 2020 poursuit un objectif fort : disposer d'un document unique et cohérent, premier document d'une jeune intercommunalité fusionnée. L'ambition ne porte pas tant que sur le contenu que sur l'opportunité offerte d'une co-construction des 14 communes : porter une vision collective, s'approprier une nouvelle culture de l'urbanisme.

La démarche est très vite marquée par l'avènement de la Loi Climat et Résilience en 2021 qui impose une restriction forte en matière de foncier, en particulier au regard de documents anciens.

Si l'ambition du PLUi-HD est de s'inscrire dans le cadre légal, il revient aussi à l'intercommunalité d'élaborer un projet cohérent avec ses réalités territoriales et politiques.

Dès lors, il est proposé :

- De veiller au principe de compatibilité avec le SCoT en vigueur
- De s'inscrire dans une trajectoire de réduction foncière
- De s'approprier si possibles les futures orientations du SCoT 2026

Ce choix résulte d'une volonté de poursuivre l'accompagnement du territoire dans ses projets mais également l'accompagnement local des communes dans l'enjeu de maîtrise foncier et de l'urbanisme de projet.

- La définition d'un objectif ambitieux de sortie de vacance dans la production de logement

Sur la période du PLUi-HD (2026-2040), **l'objectif est de 81 logements environ**. Cet objectif est décliné par commune au sein du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

- Une consommation foncière du PLUi-HD incluant le foncier en densification

Les **besoins fonciers totaux** ont été fondés sur la production de logements neufs attendue en appliquant les objectifs de densité moyenne communale fixés au SCoT.

Le SCoT prévoit à l'horizon 2030 :

- La production de 1190 logements, à l'échelle du territoire de la 3CMA, soit 85 logements par an.
- Un foncier total dédié à l'habitat de 42,7 ha maximum sur la période 2016-2030.
- En revanche, le SCoT ne fixe pas de nombre de logements à remettre sur le marché en sortie de vacance à l'échelle de la 3CMA. Afin de répondre à cet enjeu, un objectif de remise sur le marché de 15 % des logements vacants est appliqué à l'ensemble des communes de la 3CMA, à l'exception de Saint-Jean-de-Maurienne où cet objectif est porté à 20 %. Au total, cela représente 81 logements vacants à reconquérir sur le marché à l'échelle du territoire de la 3CMA.

À l'échelle du PLUi-HD, sur la période 2025-2040 il s'agit donc d'environ **37,7 hectares de consommation foncière dédiée à l'habitat et aux équipements**, dont :

- 35,3 ha dédiés à l'habitat (2025-2040)- cette surface correspond au foncier total, en densification (71,5 % du foncier) et en extension d'urbanisation (28,5 %).
- 0,9 ha dédié aux équipements
- 1,5 ha dédié aux ER

Les temporalités SCoT et PLUi-HD étant différentes, la comparaison se fera au taux annuel.

	Objectif SCoT annuel	Objectif PLUi-HD annuel
Nombre de logements à produire / an	85 logements par an	60 logements
Dont remobilisation de logements vacants / an	Pas d'objectif fixé par le SCoT	5 logements
Dont logements neufs / an	Non précisé dans le SCoT	55 logements
Consommation foncière maximale pour l'habitat et les équipements / an	Le SCoT prescrit une consommation foncière total de 3,2 hectares par an uniquement pour l'habitat	2,5 hectares ⁴ par an sur la période 2025-2040

La territorialisation de l'offre en logement est effectuée au regard de l'armature mais également de critères tenant compte de la démographie, de la mobilité, des équipements, de l'emploi et du cadre de vie. Elle est développée au sein du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

6.2.2. L'étude de densification

Une analyse des potentiels fonciers au sein de l'enveloppe bâtie a été réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi-HD. Cette analyse reposait sur :

- Une approche fondée sur l'utilisation des outils SIG disponibles et la pré-identification des potentiels fonciers ;

⁴ Consommation totale, dont ENAF

- ▶ Une approche qualitative à travers une analyse multicritères réalisée sur chacun des potentiels pré-identifiés, permettant de les classer selon leur pertinence.
- ▶ Une approche concertée, issue des échanges avec les élus. Des rencontres avec les élus de chacune des communes du territoire ont été réalisées en avril 2022 puis des sessions d'actualisation ont été tenues en 2024 et 2025. Ils ont été rediscutés en novembre / décembre 2025 lors des travaux menés avec chaque commune sur les périmètres d'OAP.

Ces entretiens communaux ont permis de confronter les fonciers identifiés et les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers. Ces entretiens ont permis de faire évoluer les zones d'OAP mais également les zonages urbains.

Au terme de cette étude, plusieurs potentiels ont été identifiés :

- Des dents creuses : espaces non construits situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Il s'agit d'une ou plusieurs parcelles de taille « réduite » entourées d'habitations/constructions
- Des divisions parcellaires potentielles : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties présentant une grande superficie et dont le jardin pourrait faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.
- Des sites de renouvellement urbain potentiels : espaces déjà urbanisés dont la vocation est susceptible d'évoluer et/ou les bâtiments existants susceptibles d'être déconstruits. Il s'agit de reconstruire la ville sur elle-même.

Se reporter à la pièce : *Rapport de Présentation – Diagnostic* – pour la méthodologie complète de l'étude de densification.

6.2.3. Les sites de projet

Les sites de projet sont les principaux sites de production de logements. Ils sont couverts par une OAP.

- Les sites de densification d'importance : > 1500m²
- Les sites d'extension de l'enveloppe bâtie.

Ces sites sont les principaux secteurs devant permettre de répondre aux objectifs de production de logements, dont les logements locatifs sociaux ou les résidences principales, en s'appuyant sur les objectifs inscrits dans le PADD et le POA.

En complément, une partie de la production peut être réalisée dans les dents-creuses « diffuses » et les divisions parcellaires potentielles, autrement dit les parcelles qui ne font pas l'objet d'un projet spécifique.

Cette production peut autant concerner des résidences principales que secondaires.

6.2.4. Le volet économique

En matière de développement économique, le PLUi-HD souhaite préserver une offre d'emploi industrielle / artisanale dynamique. Elle s'appuie pour cela sur l'étude économique menée en 2024.

Au regard de cette étude qui identifie les besoins futurs du SCoT et des enjeux territoriaux (Lyon-Turin, risques, environnement, ...) le PLUi-HD identifie :

- Environ **12 ha** de foncier libre mobilisable à court ou moyen terme au sein des ZAE existantes et foncier économique diffus.
- Dont **8,06 ha** en extension des ZAE existantes notamment à la ZAE du Pré de la Garde et au Longefan à Saint-Jean-de-Maurienne.

Au-delà de l'aspect quantitatif, ce foncier économique situé en majorité sur le bassin de Saint-Jean-de-Maurienne concentre :

- Les réseaux et infrastructures
- Une main d'œuvre qualifiée et disposant d'axe de transports adaptés (gare, bus, voie douce, facilité d'accès voiture, ...)

Ce faisant, il s'agit de limiter l'incidence d'une consommation foncière indirecte qui serait liée à de nouveaux aménagements d'infrastructures nécessaires au développement d'une activité industrielle ou artisanale d'importance.

6.2.5. Le volet touristique

Sur le volet touristique, le PLUi-HD a tâché de disposer d'une vision la plus à jour du possible des réalisations des dernières années et de les confronter au cadrage du SCoT et aux enjeux fonciers toutes vocations confondues.

Si de multiples projets ont été évoqués tout au long de la démarche, la 3CMA a pu faire le constat d'une absence récurrente de données factuelles pour les inscrire dans le document d'urbanisme, en particulier en tant qu'UTN.

En parallèle, le bilan des lits réalisés ces dernières années a démontré que le territoire avait réalisé une grande partie de ses objectifs bien qu'ils ne soient pas répartis de manière cohérente avec le cadrage du SCoT.

Ainsi les actions méthodologiques ont été les suivantes :

- Une mise à jour des lits réalisés (et éventuels projets annexe)
- Une règle forte d'inscription de nouveaux secteurs : des éléments de projets et de justification devaient être livrés

Au stade de l'arrêt projet, suivant ces deux règles, il n'a de fait été retenu que :

- Le secteur de Saint Sorlin, UTN structurant validée par arrêté préfectorale ne 2018 : son zonage a été revu pour mieux délimiter le secteur constructible. Sur les 7,2 ha de l'OAP, seuls 2,5 ha sont classés en AU pour la constructibilité.
- Un développement de la station des Karellis, ne constituant pas une UTN (zone urbaine)
- Un développement résiduel qui pourra s'opérer dans le diffus par densification

En parallèle, il n'est pas projeté de projet structurant consommateurs de fonciers autres que ceux légalement autorisés au titre de la Loi Montagne au sein des domaines skiables.

6.3. Une traduction au sein de chaque pièce du PLUi-HD

6.3.1. Le PADD

6.3.1.1. Volet résidentiel

Le PADD du PLUi-HD de la 3CMA fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et affiche l'ambition d'une densification adaptée aux spécificités de chaque commune.

Le PADD définit une densité moyenne cible avec une répartition différenciée selon l'armature territoriale, en veillant à respecter les **densités minimales du SCoT sans qu'elles soient inférieures à 12 logements/ha sur les communes identifiées comme « bourg » dans l'armature du SCoT**.

Afin de justifier le PLUi au regard du SCoT approuvé en 2020 et redevenu exécutoire le 9 juillet dernier (date de l'arrêté de la CAA de Lyon), et, par anticipation, conformément au projet de SCoT arrêté le 29 avril 2025 par le comité syndical du Pays de Maurienne, il a été décidé de retenir, pour le PLUi, les densités définies dans ce projet de SCoT du 29 avril 2025.

La hiérarchisation proposée par le projet de SCoT du 29 avril 2025 et reprise par le projet PLUi-HD est la suivante :

Typologie de commune	Communes concernées	Densité moyenne cible (LOG/ha)
Pôle majeur	Saint-Jean-de-Maurienne, Saint-Julien-Mont-Denis, La-Tour-en-Maurienne, Villargondran, Jarrier.	35 LOG/ha
Pôle de proximité de support station	Saint-Sorlin-d'Arves	40 LOG/ha
Villages	Fontcouverte-la-Toussuire, Montricher-Albanne, Albiez-Montrond, Saint-Jean-d'Arves, Villarembert, Saint-Pancrace, Montvernier, Albiez-le-Jeune	15 LOG/ha

Ces densités ont servi de référence pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat dans les dents creuses supérieures à 1500 m² ainsi que dans les secteurs d'extension. Lorsque cela était justifié par le potentiel des fonciers identifiés, des densités supérieures ont pu être appliquées sur les OAP, afin d'optimiser la capacité d'accueil des sites concernés.

Le tableau ci-dessous résume les densités moyennes réelles appliquées par commune dans les secteurs d'OAP.

Communes	Densité réelle moyenne appliquée par commune
Saint-Jean-de-Maurienne	52,5 LOG/ha
Saint-Julien-Mont-Denis	44 LOG/ha
La-Tour-en-Maurienne	34,7 LOG/ha
Villargondran	53 LOG/ha
Jarrier	29,8 LOG/ha
Saint-Sorlin-d'Arves	48,4 LOG/ha
Fontcouverte-la-Toussuire	16,4 LOG/ha
Montricher-Albanne	37,6 LOG/ha
Albiez-Montrond	30,6 LOG/ha
Saint-Jean-d'Arves	14,6 LOG/ha
Villarembert	47,8 LOG/ha
Saint-Pancrace	14,3 LOG/ha
Montvernier	14,3 LOG/ha
Albiez-le-Jeune	15,6 LOG/ha

Cette hiérarchisation permet d'adapter les objectifs de densité aux réalités morphologiques et fonctionnelles de chaque commune, tout en assurant une densification acceptable par la création d'espaces de nature, de services supplémentaires, de jardins partagés et d'espaces publics végétalisés.

Les densités appliquées sur les sites de projet ont été établies de façon à respecter les moyennes à l'échelle de chaque commune, tout en s'adaptant aux enjeux spécifiques de chaque site. Dans la majorité des cas, les sites d'OAP imposent une densité supérieure à la densité minimale moyenne à atteindre par commune. Les densités appliquées par commune restent supérieures à 12 logements par hectare (densité minimale prescrite par le SCoT de 2020).

Seules deux communes, Saint-Pancrace et Montvernier, présentent une densité moyenne légèrement plus faible, de l'ordre de 14 logements par hectare.

6.3.1.2. Volet économique

Le PADD fixe des **objectifs ambitieux de densification et d'optimisation foncière des zones d'activités économiques**, visant à limiter la consommation d'espace tout en maintenant l'attractivité économique du territoire.

Le PADD pose les principes suivants pour une gestion économe du foncier économique :

1. Quantifier et mobiliser prioritairement les surfaces disponibles au sein des zones existantes avant toute extension
2. **Identifier les friches du territoire** et favoriser leur reconversion (requalification économique ou renaturation)
3. Optimiser le foncier économique en articulant les enjeux de densité et de perméabilité pour concilier intensification de l'usage et maintien d'espaces végétalisés
4. **Intégrer les enjeux de la mobilité et notamment du stationnement** dans les logiques d'optimisation foncière (mutualisation, stationnement en silo, etc.)

5. Tenir compte des logiques de moindre consommation dans la définition des nouveaux secteurs d'activités

Le PADD différencie les stratégies de densification économique selon l'échelle concernée :

Échelle	Stratégie	Principes d'optimisation
Intercommunalité / Vallée	Conforter les grandes zones d'activités structurantes (ZIM)	- 12 ha maximum ZIM - Mobilisation prioritaire des friches - Optimisation foncière par densification
Bassin / Pôle économique	Développer le pôle tertiaire autour de la gare de Saint-Jean-de-Maurienne	- Mobiliser les secteurs de bonne mobilité (gare) - Promouvoir des espaces de travail (bureaux, artisanat) - Favoriser les activités générant des emplois
Communale / Rurale	Maintenir un maillage de petites zones d'activités de proximité	- Maillage concerté à l'échelle de l'intercommunalité - Tenir compte des conditions de desserte - Adapter aux besoins locaux sans gaspillage foncier

Le PADD fixe des objectifs qualitatifs qui favorisent indirectement la densification en rendant les zones d'activités plus attractives et en évitant l'étalement :

- **Intégration paysagère et urbaine** : concevoir des zones d'activités intégrées au tissu urbain
- **Accessibilité** : y compris numérique (desserte numérique comme facteur d'attractivité)
- **Qualité de l'offre immobilière** : bâtiments performants et fonctionnels permettant une meilleure optimisation foncière
- **Signalétique** : valorisation et lisibilité des zones d'activités

Le PADD promeut la **mixité fonctionnelle dans les centres-villes, villages et bourgs**, en particulier dans le centre de Saint-Jean-de-Maurienne en cohérence avec le programme Petites Villes de Demain. Cette stratégie vise à :

- Conforter le commerce et l'artisanat de proximité dans les centralités
- Intégrer le développement d'activités tertiaires dans les centralités des villages (logiques de revitalisation ou d'espaces partagés comme le coworking)
- Éviter la consommation foncière en périphérie par une localisation préférentielle en centre-bourg

Volet touristique

Le PADD fixe des objectifs en matière d'hébergements touristiques qui participent à la maîtrise de la consommation foncière :

Le PADD s'inscrit dans les objectifs tendanciels du SCoT en matière de création de lits durablement marchands voire réversibles en station (résidences secondaires incluses), avec :

- Une répartition spatiale par domaine prescrite au SCoT
- Une prise en compte des enjeux de préservation des ressources (en particulier la ressource en eau)

- Une stratégie privilégiant la **réhabilitation de lits touristiques existants** avant toute création nouvelle

Réhabilitation plutôt que création

Le PADD priorise la **réhabilitation de lits touristiques**, en appréhendant des objectifs de requalification plus globaux qui incluent :

- Les logements touristiques eux-mêmes
- Leurs espaces communs
- Les espaces publics de proximité

Cette stratégie permet de **limiter la consommation foncière** en mobilisant le parc existant (résidences de tourisme vieillissantes, chalets anciens) plutôt qu'en créant de nouvelles structures.

6.3.2. La territorialisation, le Programme d'Orientation et d'Actions

L'objectif de production de logements est de près de 886 logements pour la période 2026-2040. Il a été fixé dans la perspective d'un projet de développement soutenable tel que souhaité par les élus du territoire, validé dans le cadre du PADD et en compatibilité avec les prescriptions du SCOT Pays de Maurienne. Cet objectif d'environ 60 logements par an, doit permettre de répondre aux besoins de rééquilibrage du territoire. Le scénario retenu pour le PLUi-HD 3CMA correspond ainsi à **un taux de croissance démographique estimé à +0,2 %/an.**

Le scénario de production prévoit un recentrage de la production autour de l'armature urbaine du SCOT avec 79 % sur le Pôle majeur, 8 % sur les Pôles de proximité et Villages et 13 % de la production de logement sur les villages support de station.

Ces perspectives permettent de maintenir le cap d'évolution démographique ainsi que l'envisage le SCOT jusqu'en 2036.

Elles tiennent compte des équilibres, des contraintes et du potentiel foncier mobilisable sur le territoire, et devraient permettre à chacun de bénéficier d'un parcours résidentiel adapté à ses besoins : ce que sous-tend le scénario de croissance démographique, c'est un frein aux pertes migratoires du territoire et donc une meilleure réponse aux besoins en logements sur la 3CMA.

Ces perspectives vont de pair avec le développement de nouveaux produits logements abordables et la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de reconquête des logements vacants et de requalification du parc existant, en particulier dans le centre ancien de Saint-Jean-de-Maurienne.

A ce titre, la 3CMA s'inscrit dans une ambition forte en termes de mobilisation de la vacance et de renouvellement urbain afin de préserver la ressource foncière et lutter contre l'artificialisation des sols.

Armature urbaine Scot	Commune	Objectif résidences principales 2026-2040	% d'objectif locatif social (PLAI, PLUS, PLS)	Objectif locatif social (PLAI, PLUS, PLS)	dont PLAI + PLAI adapté	dont PLUS	dont PLS	% d'objectif accession sociale (BRS /PSLA)	Objectif accession sociale (BRS /PSLA)	Objectif mobilisation de la vacance
Pôle majeur	Jarrier	40	20%	8	2	5	1	10%	4	5
	La Tour-en-Maurienne	59	20%	12	4	7	1	10%	6	3
	Saint-Jean-de-Maurienne	431	15%	65	19	39	6	10%	43	32
	Saint-Julien-Mont-Denis	111	20%	22	7	13	2	10%	11	7
	Villargondran	59	20%	12	4	7	1	10%	6	2
Pôle de proximité	Saint-Sorlin-d'Arves	30	10%	3	1	2	0	10%	3	6
Village	Albiez-le-Jeune	11	pas d'objectif		0	0	0	pas d'objectif		2
	Montvernier	18	pas d'objectif		0	0	0	pas d'objectif		2
	Saint-Pancrace	10	pas d'objectif		0	0	0	pas d'objectif		1
Village support de station	Albiez-Montrond	23	pas d'objectif		0	0	0	20%	5	6
	Fontcouverte-la-Toussuire	23	pas d'objectif		0	0	0	20%	5	6
	Montricher-Albanne	36	pas d'objectif		0	0	0	20%	7	3
	Saint-Jean-d'Arves	17	pas d'objectif		0	0	0	20%	3	6
	Villarembert	18	pas d'objectif		0	0	0	20%	4	1
Total 3CMA 2026-2040		886		122	36	73	12		96	81

Objectifs de production neuve, sortie de vacance et objectifs de mixité par commune

6.3.3. Le règlement et les OAP

Dispositions issues des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles fixent pour chaque site de projet :

- Un nombre minimum de logements à réaliser
- Une densité minimale à respecter (exprimée en logements/ha)
- Des principes d'implantation favorisant la densification (continuité du bâti, optimisation foncière)
- Des préconisations paysagères pour une densification qualitative

Exemples de densités imposées dans les OAP :

Commune	Secteur OAP	Densité minimale	Nombre min. de logements
Albiez-le-Jeune	Le Carlon	13 lgts/ha	3 logements
Albiez-Montrond	La Char	11 lgts/ha	4 logements
Albiez-Montrond	Pierre Vignet Nord	12 lgts/ha	2 logements
Albiez-Montrond	Pierre Vignet Sud	16 lgts/ha	3 logements
Albiez-Montrond	Col du Mollard (Secteur 1 - collectif)	150 lgts/ha	30 logements dont 50% logements sociaux
Albiez-Montrond	Col du Mollard (Secteur 2 - individuel)	19 lgts/ha	1 logement
Jarrier	Secteur 1	16 lgts/ha	3 logements
Jarrier	Secteurs 2, 3, 4	20 lgts/ha	2 logements chacun

Dispositions réglementaires des zones U à vocation d'habitat

- Emprise au sol non réglementée dans les zones UA et Uh (centres urbains et hameaux historiques) pour permettre la densification dans le respect des formes traditionnelles.
- Emprise au sol limitée à 70% dans les zones UB/Ub et Ud.
- Emprise au sol limitée à 60% dans les zones UC/Uc et UD.
- Règles de gabarit et d'implantation adaptées au contexte urbain existant. Dans les centres urbains et les hameaux historiques (UA/Ua et Uh), la hauteur des constructions doit être en cohérence avec celle des bâtiments existants à proximité. Des spécificités réglementaires locales sont néanmoins conservées, le cas échéant.
- Coefficient de pleine terre modulé selon l'emprise au sol pour maintenir des espaces végétalisés.

Dispositions réglementaires des zones UX

- Emprise au sol adaptée par rapport aux vocations des sous-secteurs économiques pour optimiser l'utilisation du foncier.
- Aucun coefficient de pleine terre n'est imposé dans les zones urbaines à vocation économique (UX).

Dispositions réglementaires des zones 1AU

- Densité minimale imposée sur les secteurs d'extension via les OAP (de 11 à 20 lgts/ha selon les secteurs pour l'individuel, jusqu'à 150 lgts/ha pour le collectif).
- Emprise au sol et règles d'implantation définies par secteur pour éviter un gaspillage foncier.

Dispositions réglementaires des zones A et N

- Limitation stricte des extensions et des annexes :
 - Annexes : surface maximale de 50 m² et éloignement maximal de 15 à 20 mètres du bâtiment principal. L'éloignement maximal peut être porté à 30 mètres pour les communes de montagne, uniquement dans le cas de configurations présentant des impossibilités techniques liées au relief.
 - Extensions : - Les habitations présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m² peuvent bénéficier d'une extension de 30% de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher.
- Interdiction des nouvelles constructions hors exceptions prévues par le Code de l'urbanisme (bâtiments agricoles, forestiers, STECAL, etc.)
- Accompagnement de l'évolution des bâtis patrimoniaux et chalets d'alpage par le changement de destination pour favoriser la sauvegarde du patrimoine

7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) constitue le fil rouge de la révision du PLUi-HD de la 3CMA. Toutes les thématiques doivent participer à l'objectif général de réduction de la consommation foncière sur le territoire.

Les évolutions législatives récentes vont dans ce sens : l'objectif européen d'arrêter toute augmentation nette de la surface de terre occupée d'ici 2050, le Plan Biodiversité du 4 juillet 2018 et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des Sols (ZAN) et désormais, la Loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021.

Sa mesure phare est « l'intégration d'un objectif, pour les dix années suivant la promulgation de la présente loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes ».

Le bilan de consommation d'espaces a donc été effectuée sur la période 2011-2021 selon une méthodologie développée sur l'ensemble de la vallée de la Maurienne.

7.1. La méthodologie de calcul de la consommation foncière du PLUi-HD

L'évaluation de la consommation foncière du PLUi-HD repose sur une division entre :

- La vocation des espaces urbanisés/à urbaniser :
 - Habitat
 - Économie
 - Tourisme
 - Équipement
- La nature de la consommation foncière :
 - Les potentiels de densification : dents creuses dans l'enveloppe urbaine et foncier libre dans les ZAE existantes ;
 - Les dents creuses dont la surface est supérieure à 2500 m² constituent de la consommation d'ENAF.
 - Les potentiels d'extension : zones 1AU et 2AU (habitat, économie et tourisme)

La méthodologie utilisée pour évaluer la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) repose sur celle développée par le Syndicat du Pays de Maurienne :

Pour effectuer le bilan de consommation d'espace sur la période 2011-2021, une méthode cartographique comparant les enveloppes urbaines de 2011 et de 2021 a été utilisée :

- Les enveloppes se composent de tout groupe de plus de 5 bâtis (bd IGN) de plus de 50 m² dans un rayon de 50 m hors bâtiment agricole. Le résultat obtenu est combiné et corrigé par les

équipements et réseaux de la bd topo de l'IGN, le cadastre, le Registre parcellaire graphique (RGP) et les permis de construire accordés (PC) à la date mesurée.

- Une seconde phase de correction est réalisée par Orthophoto avec l'aide des élus pour prendre en compte la réalité de terrain. Ainsi plus de 400 retours de communes ont été enregistrés et incorporés pour préciser les enveloppes et consommations effectives, intégrant à la fois les chantiers démarrés que les permis de construire accordés.
- Le fait générateur retenu pour la consommation foncière est le changement effectif de l'usage du sol (exemple : début des travaux).

Définition de l'enveloppe urbaine (ou espaces actuellement urbanisés) : espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques.

Vigilances à intégrer dans la délimitation : Capacité réseaux, Loi Montagne (limite d'urbanisation, continuité), agriculture, risques, zones humides, dents-decreuses importantes (donc apparentée à des ENAF, ...)

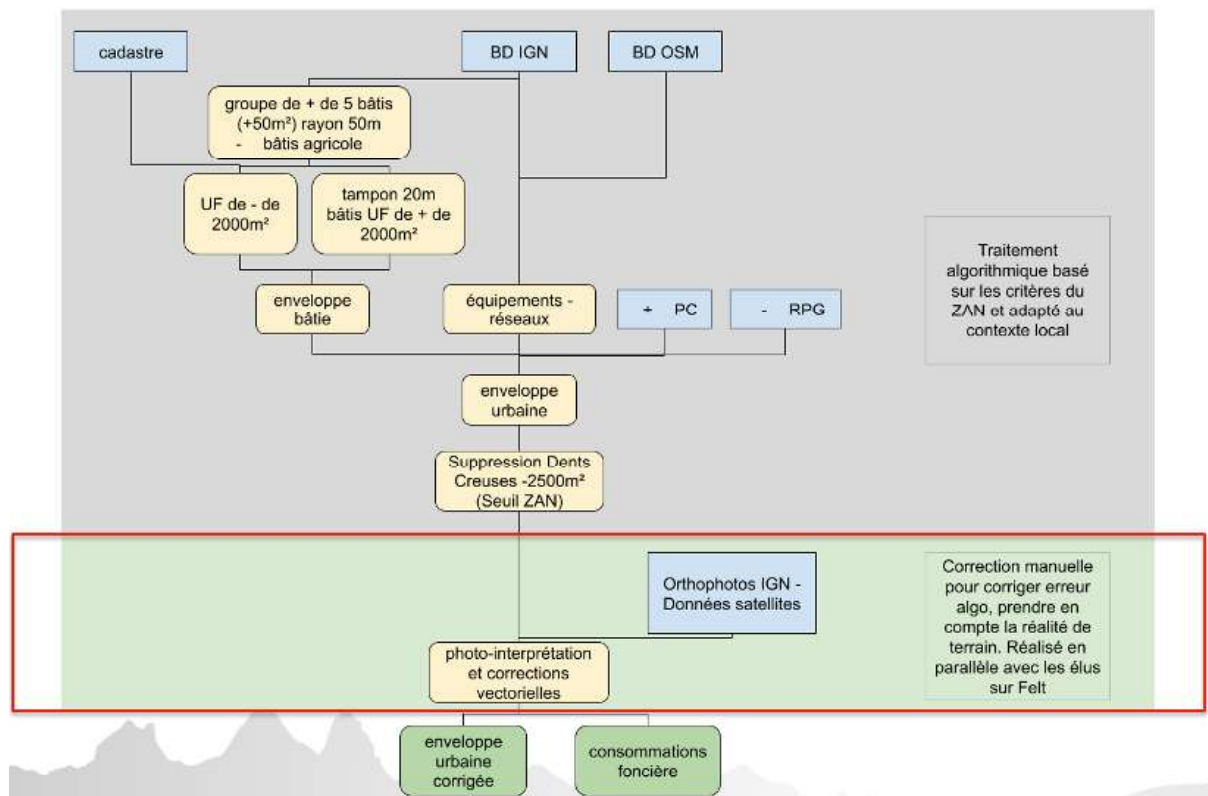
	ENVELOPPE URBAINE		ENAF
ÉTAPE 1	Terrain déjà bâti (y compris jardins d'agréments) Terrains non bâtis, ceinturés de terrains bâtis ou d'équipements et dans la limite de 2 500 m ² (dents-decreuses) Équipements autres que des bâtiments (terrains de sports, infrastructures routières...)		Terrains non bâtis interstitiels, donc ceinturés de terrains bâtis ou d'équipements, >2 500 m ² Boisements (puits de carbone) Autres terrains non bâtis, en périphérie des espaces urbanisés
			
ÉTAPE 2	Application des vigilances environnementales Suppression de l'habitat isolé (groupements bâtis < 5 bâtis implantés à moins de 50 m les uns des autres) Suppression des abords des bâtiments d'élevage agricoles Suppression des secteurs à risques • Suppression des espaces en rupture physique (talus, ripisylve...)		+ intégration des espaces soustraits suite à l'application des vigilances environnementales

La différence des deux enveloppes définit la consommation par période.

Il est rappelé que les projets d'envergure nationale tel que le projet du Lyon-Turin ne sont pas pris en compte dans le diagnostic. La comptabilisation étant à part pour ces projets, conformément à l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur, JO du 9 juin 2024, texte n°24.

Ensuite, les espaces non bâtis (dents-decreuses) à l'intérieur de cette enveloppe sont qualifiée ou non d'ENAF selon un critère de taille : plus ou moins 2 500 m². Ce seuil est similaire à celui qui est retenu sur les périodes suivantes.

La méthodologie retenue peut donc être synthétisée de la manière suivante :



Méthodologie pour le bilan de consommation d'espaces. Source : SPM, Espaces & Mutations

7.2. La consommation d'espaces 2011-2021



Se reporter à la pièce : *Rapport de Présentation – Diagnostic* pour le détail de la consommation foncière des 10 dernières années.

Entre 2011 et 2021, environ 56,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), toutes vocations confondues, ont été consommés sur le territoire de la 3CMA.

La consommation d'ENAF est majoritairement due à l'habitat (**36,6 ha**, soit environ 65%). La consommation d'ENAF à vocation d'activités et d'équipements représente une surface de **19,9 ha**, soit environ 35% de la consommation totale.

7.3. La consommation foncière du PLUi-HD (2021-2040)

7.3.1. Les objectifs définis dans le SCoT Maurienne et le PADD du PLUi-HD

7.3.1.1. HABITAT

- À l'échelle du SCoT :

Le SCoT prévoit à l'horizon 2030, d'atteindre une population de 45 860 habitants (taux annuel de 0,45% sur la période 2016-2030), soit un objectif démographique de + 200 habitants par an en moyenne qui se déclinent par EPCI. Il en résulte un besoin de construction d'environ 380 nouveaux logements par an sur la période 2016-2030, dont 110 logements par an pour la décohabitation, 85 par an pour la

croissance démographique, 90 par an pour la sortie de vacance et 95 par an pour les logements disparus.

- À l'échelle de la 3CMA :

Le PADD du PLUi-HD s'inscrit dans l'objectif du SCoT et poursuit les efforts d'accueil pour renouer avec une dynamique démographique positive. L'orientation du PADD en matière de croissance démographique est de **+ 0,2 %/an**, soit environ 620 habitants supplémentaires d'ici 2040.

3CMA	Besoin en logements 2016-2030 (par an)	Nombre de logements à produire 2016-2030
Saint-Jean-de-Maurienne, Jarrier, Saint-Pancrace, Villargondran	58 (minimum)	812
Saint-Sorlin-d'Arves, Saint-Julien-Mont-Denis	11 (maximum)	154
Autres communes	16 (maximum)	224
Total	85	1190

Cette croissance du nombre de logements s'appuie sur différents leviers dans l'objectif de limiter la consommation foncière :

- La prise en compte des logements vacants en fixant un objectif de sortie de vacance de **81 logements** (sur la base des données INSEE en 2020).
- Le maintien de la densité moyenne à l'échelle du SCoT. Dans ce sens, le PADD du PLUi-HD fixe une densité minimale de 12 logements/ha sur les communes identifiées comme « bourg » dans l'armature du SCoT.
- Gérer de manière économe le foncier : prioriser la densification, le renouvellement urbain, des typologies d'habitat plus économes (habitat intermédiaire), ... Le projet de PLUi-HD prend en compte – conformément à la loi ZAN – les DC de plus de 2 500 m² dans la consommation d'ENAF. Cet outil permet ainsi de mieux encadrer et maîtriser l'usage du foncier.

Afin de répondre à ce besoin en logements et par application de l'objectif de densité, le SCoT identifie à l'échelle du territoire de la 3CMA un besoin foncier de **3,2 ha par an, soit 42,7 ha** de foncier dédié à l'habitat sur la période 2016-2030, incluant les potentiels de densification dans les tissus urbains existants (hormis les dents creuses < 500 m², considérées difficilement urbanisables, s'agissant de jardins ou d'espaces libres proches de constructions et fonctionnant généralement avec elles).

L'échéance du SCoT est fixée à 2030, soit 10 ans avant l'échéance du PLUi-HD (2040).

Le SCoT fixe un plafond de consommation d'espaces pour l'habitat de **42,7 hectares sur la période 2016-2030**, incluant les extensions urbaines et les dents creuses de plus de 500 m². Afin de respecter cette limite, il convient de dresser un bilan de la consommation foncière sur la période écoulée, puis de projeter la capacité mobilisable dans le cadre du PLUi dont la période de programmation s'étend de 2025 à 2040.

Sur la période 2016-2025, la consommation d'espace dédiée à l'habitat s'établit à **30,4 hectares** sur le territoire concerné, tous types de foncier confondus conformément au mode de calcul du SCoT. Le solde mobilisable sur la période 2025-2030, afin de ne pas dépasser le plafond SCoT, est donc de :

42,7 ha (plafond SCoT 2016-2030) – 30,4 ha (consommé 2016-2025) = **12,3 ha**.

Ce solde maximal constitue la capacité foncière à mobiliser jusqu'à l'échéance du SCoT, soit 2030.

Pour la période postérieure (2030-2040), le SCoT ne fixe pas encore de plafond. Toutefois, pour garantir la cohérence et la modération de la consommation foncière, il est proposé d'appliquer le rythme moyen observé sur la période 2016-2030 (environ 3,05 ha/an), soit une capacité théorique mobilisable sur 2030-2040 de :

3,05 ha/an × 10 ans = **30,5 ha**.

Sur l'ensemble de la période 2025-2040, le projet de PLUi prévoit une mobilisation de **35,3 ha** pour l'habitat (foncier total). Ce chiffre respecte, pour la tranche 2025-2030, le plafond SCoT et s'inscrit ensuite dans une projection prudente, en cohérence avec les tendances actuelles et les objectifs de lutte contre l'étalement urbain. Il conviendra, lors du prochain ajustement du SCoT ou en lien avec les services de l'État, de valider la programmation pour la période 2030-2040.

En synthèse, le projet de PLUi mobilise :

- **12,3 ha** pour l'habitat (foncier total) sur la période 2025-2030 (dans le cadre du SCoT actuel) ;
- **23 ha** pour l'habitat (foncier total) sur la période 2030-2040 (pour atteindre le foncier total prévu par le projet de PLUi-HD de 35,3 ha), soit un rythme pondéré conforme à l'extrapolation du SCoT.

Ce mode de calcul permet de garantir la conformité réglementaire et d'anticiper les évolutions attendues de la planification supra-communale.

LOGEMENT A L'ECHELLE DE LA 3CMA

Sur ce foncier de **35,3 ha** à vocation d'habitat, le projet de PLUi-HD prévoit la production de **988 logements** : **778** au sein des OAP et **210** dans d'autres potentiels fonciers par densification. Parmi les **778** logements des OAP, **333** seront réalisés sur des fonciers d'extension.

Commune	Nombre de logements
Albiez-le-Jeune	13
Albiez-Montrond	65
Fontcouverte-la-Toussuire	20
Jarrier	44
La-Tour-en-Maurienne	201
Montricher-Albanne	37
Montvernier	7
Saint-Jean-d'Arves	24
Saint-Jean-de-Maurienne	277
Saint-Julien-Mont-Denis	135
Saint-Pancrace	33
Saint-Sorlin-d'Arves	41
Villarembert	16
Villargondran	75

7.3.1.2. ECONOMIE

- À l'échelle du SCoT :

En matière de **développement économique**, le SCoT souhaite préserver l'offre d'emploi et mettre en œuvre une stratégie économique foncière et immobilière, tout en intégrant le développement durable. L'offre d'emploi est fortement dépendante de la capacité foncière des entreprises à s'installer dans le secteur de Saint-Jean-de-Maurienne. À dominante industrielle, le tissu urbain présente un fonctionnement en réseau d'acteur (entreprise, sous-traitants, ...). Dans ce contexte, le SCoT souhaite renforcer l'attractivité globale de la Maurienne, tout en limitant la consommation foncière et l'artificialisation des sols.

Cela se traduit par :

- Un développement de l'offre économique foncière et immobilière limité à environ 50 % ZAE ou parcs d'activités, le reste étant dans le tissu urbain
- Un besoin en foncier économique en ZAE estimé à environ 50 ha (sur l'ensemble de la Maurienne hors zones commerciales et zones d'activités agricoles) sur la période du SCoT (jusqu'en 2030),
- La recherche d'une requalification des zones ou parcs d'activités et la mobilisation des friches.

- À l'échelle de la 3CMA :

Le SCoT hiérarchise, à l'échelle du territoire de la 3CMA, l'offre foncière économique en zones d'activités économiques (ZAE) en identifiant deux Zones d'Intérêt Maurienne (ZIM), situées à Saint-Jean-de-Maurienne et à Saint-Julien-Mont-Denis.

Ces ZIM sont composées des ZAE du Pré de la Garde et des Plantins à Saint-Jean-de-Maurienne, ainsi que du site du Pré de Pâques, incluant son extension, à Saint-Julien-Mont-Denis. L'ensemble représente un potentiel de développement de **8,7 hectares**. Le SCoT identifie également un pôle tertiaire de **3 ha** à Saint-Jean-de-Maurienne (future gare internationale).

Le projet de PLUi-HD prévoit la mobilisation d'environ **12 ha** de foncier total à vocation économique, dont **10,3 ha** en consommation d'ENAF. Ces **10,3 ha** correspondent aux secteurs d'extension classés en zone 1AUX et 2AU au plan de zonage, ainsi qu'aux dents creuses d'une superficie supérieure à 2500 m².

7.3.1.3. TOURISME

En matière de tourisme, le projet de PLUi-HD prévoit une consommation foncière totale de **7 ha**, dont **3,4 ha** de consommation d'ENAF.

Les 3,4 ha correspondent aux constructions futures sur la commune de Montricher-Albanne, en sous-secteur 1AUT1, sur la commune de Saint-Sorlin-d'Arves, en sous-secteur 1AUT2 (UTN) et sur la commune de Villarembert, en sous-secteur 1AUT3.

7.3.1.4. SYNTHESE

La trajectoire en consommation d'ENAF du projet de PLUi-HD sur la période 2025-2040 est la suivante :

Période	Vocation	Consommation d'ENAF (en ha)
2011-2021	Habitat	36,6
	Activités et équipements	19,9
Sous-total 2011-2021		56,5
2021-2023	Habitat	4,1
	Activités et équipements	2,1

2023-2025	Habitat	8,02
	Activités et équipements	0
Sous-total 2021-2025		14,2
2025-2040	Habitat	17,5
	Économie	10,3
	Tourisme	3,4
	Équipements	0,5
	ER	1,5
Sous-total 2025-2040		33,1

Il convient de rappeler que la trajectoire du PADD a été définie antérieurement à la connaissance précise de la consommation foncière effectivement réalisée. Celle-ci est présentée ci-après.

7.3.2. Synthèse de la consommation foncière du projet de PLUi-HD

Le tableau suivant récapitule en fonction de l'occupation existante, la consommation d'ENAF induite par le développement de l'urbanisation prévue au PLUi-HD sur la période 2025-2040 :

	Consommation d'ENAF nouvelle (en ha) sur la période 2025-2040
Habitat et équipement	
Habitat (DC > 2500 m ² + Extensions)	17,5
Équipement	0,5
Sous-total habitat et équipement	18
Économie et tourisme	
Économie	10,3
Tourisme	3,4
Sous-total économie et tourisme	13,7
Emplacements réservés	
ER	1,5
Total général	33,1

Les **33,1 ha** constituent une consommation nouvelle d'ENAF sur la période 2025-2040.

Le PLUi-HD étant élaboré sur la période 2021-2025, il est nécessaire d'ajouter la consommation d'ENAF depuis 2021 afin d'obtenir la consommation totale des ENAF. Entre 2021 et 2025 la consommation d'ENAF est de 14,2 ha toute vocation confondue.

Rappel 2011-2021

TOTAL : 56,5 hectares d'ENAF sur 10 ans, soit 5,65 ha/an en moyenne.

Consommation 2021-2025

Habitat – Activité – Équipement
14,2 ha

+

Projet PLUiH 2025-2040

Habitat	Économie	Tourisme
17,5 ha	10,3 ha	3,4 ha
Équipement	ER	
0,5 ha	1,5 ha	

Total 2025-2040 :
33,1 ha

TOTAL : Sur la période 2021-2040, la consommation d'ENAF est de 47,3 ha

La consommation d'ENAF (toute vocation confondue) projetée sur la période 2021-2040 est donc de **47,3 ha**, soit un rythme de **2,49 ha par an**.

8. Les dispositifs de suivi du PLUi-HD

Les articles L153-27, L153-28 et R151-4 du code de l'urbanisme mettent en place des dispositions selon lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit préciser les indicateurs, qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH. Cette évaluation s'effectue 6 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLUi-HD. Cette durée est notamment induite par le volet Habitat du PLUi. L'évaluation porte entre autres sur les objectifs du PLH et donc du POA, pièces du PLUi-HD. A noter que pour ce suivi, LA 3CMA pourra s'appuyer sur l'observatoire de l'habitat et du foncier pour lequel le POA prévoit une action distincte. Les modalités de suivi pourront donc être définies avec les gestionnaires de l'observatoire.

8.1. Modalités de suivi

Périodicité : Collecte annuelle avec consolidation tous les 3 ans et bilan complet à 6 ans.

Sources : INSEE, CEREMA, Observatoire habitat 3CMA, SITADEL, Chambres consulaires, Syndicats de stations, Services 3CMA, DDT 73, SPM.

Pilotage : Services 3CMA en lien avec l'observatoire de l'habitat.

8.2. Indicateurs retenus

Indicateur	État initial	Objectif PLUi	Source
A1 / O1			
Ressource en eau			
Consommation d'eau potable (m³/an)	À compléter	Maîtrise/réduction	Syndicats eau
Capacités production eau potable (m³/j)	À compléter	Adéquation développement avec	Syndicats eau
Performance des réseaux d'eau (% pertes)	À compléter	Amélioration	Syndicats eau
Non confirmé des STEP	3	Suivi / adaptation	Assainissement
Trame verte et bleue			
Surfaces en zones N et Nre	2405 ha	Maintien/augmentation	Zonage PLUi
Linéaire de haies protégés	62 km	Maintien	DREAL
Surface de Zones humides inscrite au PLUi	302 ha	Maintien/augmentation	3CMA
Surface de pelouses sèches inscrite au PLUi	354 ha	Maintien/augmentation	3CMA

A1 / O2

Etudes paysagères, projets urbains engagés	0	Mobilisation du POA	Zonage PLUi
Nombre d'éléments patrimoniaux protégés (L151-19)	220	Suivi annuel	Zonage PLUi

A1 / O3			
Nombre de changements de destination autorisés (chalets d'alpage, patrimoine)	NC	Suivi annuel	3CMA (ADS)
Nombre de projets avec intégration paysagère qualitative	NC	100% des OAP	3CMA (ADS)
Nombre d'entrées de ville/village qualifiées	0	Progression	3CMA

A1 / O4			
Consommation d'ENAF			
Consommation d'ENAF par an (toute vocation)	5,65 ha par an (2011-2021)	2,21 ha par an (2025-2040)	CEREMA / Bilan triennal
Mobilisation de l'existant			
Part de logements en densification/renouvellement (%)	Faible	≥ 25% (SCoT)	Obs. Habitat
Nombre de friches mobilisées (nb/an)	1	Suivi annuel	3CMA
Nombre de logements vacants mobilisés (nb/an)	3	Accélération	Obs. Habitat
Nombre de dents creuses construites (nb/an)	NC	Suivi annuel	3CMA
Densité			
Densité moyenne des opérations (logts/ha)	NC	≥ 12 logements/ha (bourgs)	SITADEL / Obs.
Performance énergétique			
Nombre de logements rénovés énergétiquement	64	Accélération	Anah / Obs.
Production d'énergies renouvelables (MWh)	517 Gwh/an	Augmentation	Services 3CMA
Nombre de projets intégrant EnR	NC	Suivi annuel	3CMA (ADS)

Indicateur	État initial	Objectif PLUi	Source
------------	--------------	---------------	--------

A2 /O1			
Nombre d'emplois total	7852	Maintien/croissance	INSEE
Répartition emplois par secteur (industrie/tourisme/agriculture)	17 / 31 / NC	Maintien diversité	INSEE
Consommation foncière économique			
Consommation foncière zones économiques (ha)	1,99 ha par an (2011-2021)	0,7 ha par an (2025-2040)	CEREMA
Opération en densification	NC	Mobilisation prioritaire	3CMA
Optimisation du foncier économique			
Surface disponible zones économiques existantes (ha)	22,4 ha	Mobilisation prioritaire	3CMA
Nombre de friches économiques reconverties	1	Suivi annuel	3CMA
A2 /O3			
Emplois touristiques			
Nombre d'emplois touristiques	1 452 emplois (31%)	Maintien	INSEE
Hébergements touristiques			
Nombre de lits touristiques total	52 200 lits	Maintien/optimisation	Syndicats stations
Dont lits marchands (chauds)	NC	Maintien/augmentation	Syndicats stations
Part de lits froids (%)	41%	Réduction	Syndicats stations
Nombre de lits réhabilités (nb/an)	NC	Priorité	Obs. Habitat
Nombre de lits créés neufs (nb/an)	NC	Minimal	SITADEL
Lits saisonniers créés	NC	Augmentation	3CMA
Diversification touristique			
Fréquentation vélo (nb passages V67)	1 200 km d'itinéraires	Augmentation	Comptages
Nombre d'équipements de diversification créés	NC	Suivi annuel	3CMA
A2 /O4			
Foncier agricole			
Surface Agricole Utile (SAU) totale (ha)	13 414 ha	Maintien maximum	Chambre Agriculture

Surfaces en zones A (ha)	NC	Maintien/augmentation	Zonage PLUi
Activité agricole			
Nombre d'exploitations professionnelles	74 exploitations	Maintien	Chambre Agriculture
Emplois agricoles (ETP)	96 ETP	Maintien	Chambre Agriculture
Nombre de nouvelles installations	NC	Suivi annuel	Chambre Agriculture
Diversification agricole			
Nombre d'exploitations en circuits courts	NC	Augmentation	Chambre Agriculture
Nombre d'exploitations avec agritourisme	NC	Augmentation	Chambre Agriculture
A2 / O5			
Nombre de carrières en activité	3	Suivi	DREAL
Surface exploitée (ha)	NC	Suivi évolution	DREAL
Surface réhabilitée (ha)	NC	Suivi	DREAL
Nombre de sites gestion déchets inertes	NC	Définition concertée	3CMA

Indicateur	État initial	Objectif PLUi	Source
A3 / O1			
Démographie			
Population totale	14 302 habitants	600 habitants supplémentaires d'ici 2040	INSEE
Croissance démographique (%/an)	Négative (-3,08%)	0,2%/an	INSEE
Population par polarité (Saint-Jean / Saint-Sorlin / Villages / Stations)	NC	Suivi armature	INSEE
Métriques urbaines			
Nombre de ménages	NC	Croissance	INSEE
Taille moyenne des ménages	NC	Suivi tendance	INSEE
A3 / O2			
Modes actifs			
Linéaire d'aménagements cyclables créés (km)	NC	Augmentation	3CMA
Nombre de stationnements vélos créés	NC	Maillage complet	3CMA
Nombre de VAE en circulation (estimation)	NC	Développement	Enquête / 3CMA
Transports collectifs			
Fréquentation transports collectifs	NC	Augmentation	Régie transport
Nombre de lignes / fréquences	NC	Amélioration	Régie transport
Pôle multimodal			
Fréquentation gare Saint-Jean	NC	Augmentation	SNCF
Nombre de services associés PEM	NC	Développement qualitatif	3CMA
Stationnement			
Nombre de stationnements mutualisés zones économiques	NC	Augmentation	3CMA
Nombre d'aires de covoiturage	Faible	Développement	3CMA
Utilisation covoiturage (estimation)	Faible	Augmentation	Enquêtes
A3 / O3			
Production totale de logements			
Production annuelle de logements (nb/an)	NC	Environ 85 logements par an	SITADEL / Obs.

Dont en renouvellement urbain (%)	Faible	≥ 25% (SCoT)	Obs. Habitat
Dont en extension urbaine (%)	Majoritaire	Réduction	Obs. Habitat
Production par polarité (répartition)	À compléter	Cohérence armature	Obs. Habitat
Vacance et réhabilitation			
Nombre de logements vacants	953 logements	Réduction	INSEE
Taux de vacance (%)	5% (2022)	Réduction à 4%	INSEE
Logements sortis de vacance (nb/an)	NC	5 logements	Obs. Habitat
Logements réhabilités (nb/an)	Faible	Accélération	Obs. Habitat / Anah
Logements très dégradés traités	NC	Traitement progressif	Obs. Habitat
Diversification de l'offre			
Part de logements collectifs/intermédiaires (%)	NC	Augmentation	SITADEL
Part de logements individuels groupés (%)	NC	Augmentation	SITADEL
Part de logements individuels purs (%)	Majoritaire	Réduction	SITADEL
Logement social et abordable			
Nombre de logements sociaux	NC	Suivi production	Obs. Habitat
Logements en accession abordable/sociale	NC	Développement	Obs. Habitat
Parc social réhabilité (nb logts)	NC	Amélioration	Bailleurs
Publics spécifiques			
Logements saisonniers créés/réhabilités	NC	Soutien initiatives	Obs. Habitat
Logements adaptés personnes âgées	2	Augmentation	Obs. Habitat
Logements jeunes et démunis	NC	Dimensionnement suffisant	Obs. Habitat
Aire d'accueil gens du voyage	Non	Aménagement	3CMA
A3 /O4			
Nombre d'équipements publics par polarité	NC	Maintien/confortement	3CMA / Communes
Évolution services par commune/polarité	NC	Diversification	3CMA / Communes
Nombre d'espaces publics requalifiés	NC	Progression	3CMA / Communes

A3 / O5			
Nombre de commerces de proximité centres-villes/bourgs	NC	Maintien/confortement	CCI / Obs. Commerce
Surface commerciale zones périphériques (m²)	NC	Optimisation existant	CCI
Nombre de locaux commerciaux vacants	NC	Réduction	CCI / PVD
A3/ O6			
Risques naturels			
Nombre d'autorisations en zones à risques	NC	Minimisation	3CMA (ADS)
Nombre d'événements naturels dommageables	NC	Suivi	DDT / Préfecture
Nuisances			
Qualité de l'air (indices moyens)	NC	Amélioration	ATMO
Sites pollués			
Nombre de sites pollués traités/reconvertis	NC	Valorisation	3CMA / DDT

8.3. Tableau de bord synthétique

Compte tenu de l'exhaustivité des indicateurs précisés ci-avant et de l'absence de données parfois disponible, il est également proposé une liste de 10 indicateurs synthétiques :

Population : évolution annuelle et cumul vers objectif +600 habitants

Production de logements : nombre annuel / objectif 85 logements/an (SCoT)

Consommation d'ENAF : hectares/an / trajectoire -45%

Densité opérations : densité moyenne réalisée / objectif ≥ 12 logts/ha

Mobilisation existante : logements vacants mobilisés + friches reconverties

Emplois : évolution totale et par secteur (industrie/tourisme/agriculture)

Lits touristiques : réhabilités vs créés neufs

Foncier agricole : SAU totale et consommation annuelle

Modes actifs : linéaire aménagements créés (km)

Rénovation énergétique : nombre de logements/hébergements rénovés

Envoyé en préfecture le 01/03/2026

Reçu en préfecture le 01/03/2026

Publié le



ID : 073-200070464-20260212-20260212_10B1-DE