

Envoyé en préfecture le 01/03/2026

Reçu en préfecture le 01/03/2026

Publié le

Berger
Levisait

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



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Habitat et déplacement

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1. OAP sectorielles

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

Berger
Levrault

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

Sommaire.....	3
PRÉAMBULE	6
1. DISPOSITIONS GENERALES	7
1.1. Principes de desserte et d'accès	7
1.2. Principes de densités et mixités	7
1.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions	7
1.4. Principes de préconisations paysagères.....	8
1.5. Principes de raccordement aux réseaux	9
1.6. Servitudes d'utilité publique	9
2. DÉFINITIONS :	10
2.1. Formes urbaines.....	10
2.2. Logement social.....	12
3. ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	13
4. SECTEURS SOUMIS AUX OAP « SECTORIELLES »	14
4.1. Albiez-le-Jeune	15
4.1.1. OAP sectorielle 1 : Col de la Confrérie.....	16
4.1.2. OAP sectorielle 2 : Le Carlon	19
4.1.3. OAP sectorielle 3 : Entrée sud	22
4.2. Albiez-Montrond	25
4.2.1. OAP sectorielle 1 : Rue du Milieu	26
4.2.2. OAP sectorielle 2 : La Char	30
4.2.3. OAP sectorielle 3 : Pierre Vignet Nord	33
4.2.4. OAP sectorielle 4 : Pierre Vignet Sud	36
4.2.5. OAP sectorielle 5 : Col du Mollard.....	39
4.3. Fontcouverte-la-Toussuire	43
4.3.1. OAP sectorielle 1 : La Rochette	44
4.4. Jarrier.....	48
4.4.1. OAP sectorielle 1 : Curriaz	49
4.4.2. OAP sectorielle 2 : Les Hormais.....	52
4.5. La Tour en Maurienne	55
4.5.1. OAP sectorielle 1 : Champ Martinier.....	57
4.5.2. OAP sectorielle 2 : Croix de Saint Grat	60
4.5.3. OAP sectorielle 3 : Rue Saint-Martin	63
4.5.4. OAP sectorielle 4 : Cimetière.....	66
4.5.5. OAP sectorielle 5 : Les Moulins	70
4.5.6. OAP sectorielle 6 : Rue de la Cascade	73
4.5.7. OAP sectorielle 7 : Carcavel.....	76
4.5.8. OAP sectorielle 8 : Pré Julien	81
4.5.9. OAP sectorielle 9 : Route de la Carettaz.....	85
4.5.10. OAP sectorielle 10 : Les Trois Noyers	88
4.5.11. OAP sectorielle 10 : Le Praz	92
4.6. Montricher-Albanne	95

4.6.1.	OAP sectorielle 1 : Pontet.....	97
4.6.2.	OAP sectorielle 2 : Route du Mollard Long	100
4.6.3.	OAP sectorielle 3 : Route du Mollie.....	103
4.6.4.	OAP sectorielle 4 : Karellis.....	106
4.7.	Montvernier	109
4.7.1.	OAP sectorielle 1 : Montbrunal	110
4.7.2.	OAP sectorielle 2 : La Verossetaz	113
4.8.	Saint-Jean-d'Arves.....	116
4.8.1.	OAP sectorielle 1 : Le Mollard	117
4.8.2.	OAP sectorielle 2 : La Tour	120
4.8.3.	OAP sectorielle 3 : L'Église.....	123
4.8.4.	OAP sectorielle 4 : Les Ecours.....	126
4.9.	Saint-Jean-de-Maurienne.....	129
4.9.1.	OAP sectorielle 1 : Entrée nord	130
4.9.2.	OAP sectorielle 2 : Rue de la Libération	135
4.9.3.	OAP sectorielle 3 : Le Temple	138
4.9.4.	OAP sectorielle 4 : Rue des Arves.....	141
4.9.5.	OAP sectorielle 5 : Rue Georges Clemenceau	144
4.9.6.	OAP sectorielle 6 : Quai de l'Arvan.....	147
4.9.7.	OAP sectorielle 7 : Rue Gabriel Cordier.....	150
4.9.8.	OAP sectorielle 8 : Rue du Parc de la Vanoise.....	153
4.9.9.	OAP sectorielle 9 : Plantins.....	156
4.9.10.	OAP sectorielle 10 : Plan Pinet ouest	159
4.9.11.	OAP sectorielle 11 : Plan Pinet est	162
4.9.12.	OAP sectorielle 12 : Le Tilleret.....	165
4.10.	Saint-Julien-Montdenis.....	168
4.10.1.	OAP sectorielle 1 : Villard Clément ouest.....	170
4.10.2.	OAP sectorielle 2 : Villard Clément est.....	173
4.10.3.	OAP sectorielle 3 : Saint-Julien	176
4.10.4.	OAP sectorielle 4 : La Ruaz	179
4.10.5.	OAP sectorielle 5 : Pierre Lisard	182
4.10.6.	OAP sectorielle 6 : Claret.....	185
4.11.	Saint-Pancrace	190
4.11.1.	OAP sectorielle 1 : Les Bottières.....	192
4.11.2.	OAP sectorielle 2 : Les Bottières est.....	196
4.11.3.	OAP sectorielle 3 : Le Chosalet	199
4.11.4.	OAP sectorielle 4 : Bonrieu.....	202
4.12.	Saint-Sorlin-d'Arves	205
4.12.1.	OAP sectorielle 1 : L'Église.....	206
4.12.2.	OAP sectorielle 2 : Ruisseau de la Buffe	210
4.12.3.	OAP sectorielle 3 : UTM du Mollard.....	213
4.13.	Villarembert – Le Corbier	218
4.13.1.	OAP sectorielle 1 : Aux Cours	219
4.13.2.	OAP sectorielle 2 : Le Clos	223
4.14.	Villargondran	226
4.14.1.	OAP sectorielle 1 : L'Amoudon.....	227
4.14.2.	OAP sectorielle 2 : Chef-lieu	231

Envoyé en préfecture le 01/03/2026

Reçu en préfecture le 01/03/2026

Publié le

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



PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Cela concerne notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.

Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, doit être prévu le cas échéant.

Ces OAP doivent aussi prévoir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme précisent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP ont une portée plus souple que le règlement. Ainsi, les projets devront s'inscrire dans un rapport de compatibilité qui consiste à respecter l'esprit de la règle. Des adaptations mineures pourront être envisagées dans le respect des principes généraux. Ces OAP peuvent concerner des secteurs délimités (OAP dites « sectorielles »), ou l'ensemble du territoire selon leur objet (OAP dites « thématiques »).

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » s'appliquent aux secteurs identifiés comme présentant un potentiel d'évolution urbaine ou de structuration. Elles définissent des principes communs visant à garantir une urbanisation qualitative, respectueuse du contexte local et cohérente avec les enjeux communaux et intercommunaux.

Les principes décrits ci-dessous s'appliquent aux OAP dès lors que la thématique concernée figure dans le schéma de principe. En complément de ces dispositions générales, des orientations spécifiques sont détaillées pour chaque OAP et sont d'application obligatoire.

1.1. Principes de desserte et d'accès

- Les accès seront limités au strict nécessaire afin de garantir un fonctionnement optimal de l'espace urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Des possibilités de stationnements mutualisés pourront être envisagées lorsque cela s'avère pertinent. Les cheminements des modes actifs (piétons, cycles) seront favorisés afin d'assurer les déplacements quotidiens et pour limiter l'impact carbone des mobilités. Ils devront être conçus dans une logique de cohérence d'ensemble, et respecteront à minima les principes définis à l'échelle du secteur.
- Lorsque des voies de desserte internes sont repérées sur les schémas de principe, leur position pourra être adaptée en fonction des besoins à condition de respecter les principes généraux.
- En cas de voie en impasse d'une longueur supérieure à 50 m, celle-ci devra se terminer par une aire permettant le retournement des véhicules d'entretien et de secours.

1.2. Principes de densités et mixités

- Dans le respect des orientations des documents supra-communaux, une densité minimale de logements est définie sur les OAP sectorielles, afin de répondre aux besoins des communes et à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, tout en assurant une cohérence avec le tissu existant et les caractéristiques locales des secteurs. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. La répartition des logements est donnée à titre indicatif dans les schémas de principe. Celle-ci pourra être adaptée en cas de mutualisation des secteurs tout en respectant le nombre total imposé à l'échelle de l'opération.
- La répartition interne des typologies (individuel, mitoyen, jumelé, intermédiaire, collectif, mitoyen, jumelé) pourra être précisée dans chaque OAP.
- Les opérations devront favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels, tout en préservant la qualité de vie des habitants.
- Sauf mention contraire, les opérations seront réalisées au fur et à mesure des projets et devront respecter les densités.

1.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Les constructions principales, et le cas échéant les annexes :



- Devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, des vues et des vis-à-vis.
- S'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.
- Assureront une transition cohérente avec le tissu urbain et paysager environnant, en adaptant notamment les volumes, les hauteurs et les lignes d'implantation.
- Adapteront les hauteurs, les formes et les volumétries des constructions afin de maintenir une harmonie visuelle avec le bâti environnant.
- Développeront des formes urbaines permettant une réponse adaptée aux besoins en logement et une bonne insertion dans le tissu existant.

1.4. Principes de préconisations paysagères

Afin de limiter les impacts paysagers et d'assurer une insertion qualitative :

- Des tampons paysagers devront être maintenus ou créés en limites des secteurs d'OAP uniquement lorsqu'ils sont identifiés sur les schémas de principes :
 - Ces bandes tampons devront être végétalisées et présenter une largeur de 1,50 m minimum.
 - Aucune construction, parking ou voirie n'y est autorisée. Cependant, pour des raisons d'accès, certains arbres ou arbustes pourront être coupés, à condition que le principe général, la continuité et la fonction originelle de la bande tampon soient préservés.
 - En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ceux-ci devront être remplacés par un arbre de la même essence ou d'une essence équivalente, appartenant à une variété similaire par exemple : arbre de haute tige, demi-tige, basse tige – feuillu caduc ou persistant, etc. Toute nécessité d'abattage devra être dûment justifiée.
 - Lorsque des lisières boisées existent déjà dans les parcelles adjacentes, aucun tampon supplémentaire n'est imposé.
- La végétation interne au projet (haies, bosquets, noues végétalisées, etc.) est vivement recommandée afin de contribuer aux continuités écologiques.
- L'ensemble de la végétation prévue devra être composée d'essences locales et variées, et les plantes invasives sont interdites.
- Les espaces libres devront être majoritairement non imperméabilisés, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- L'intégration paysagère du bâti devra être travaillée en tenant compte des perceptions depuis les espaces publics et du caractère environnant.
- Les principes d'aménagement devront permettre la circulation des espèces, et contribuer à la préservation des continuités écologiques lorsque les conditions locales le permettent.
- La composition végétale attendue devra être suffisamment dense tout en restant non uniforme, afin d'assurer une bonne insertion du projet dans le grand paysage et d'atténuer l'impact visuel des constructions.



1.5. Principes de raccordement aux réseaux

Sauf dispositions contraires, explicitement mentionnées dans le paragraphe « Principes de raccordement aux réseaux », des dispositions spécifiques à chaque OAP, les prescriptions suivantes s'appliquent de manière générale à toutes les OAP sectorielles et la mutualisation des réseaux doit être réalisée sauf impossibilité technique avérée :

- **Électricité** : les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité. Celui-ci devra être intégré dans la composition d'ensemble du projet.
- **Eau potable** : les aménagements devront tenir compte des réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Ils pourront utilement être repositionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné dûment justifiés.
- **Assainissement** : les aménagements devront tenir compte des réseaux d'eaux usées existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné dûment justifiés. En cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- **Eaux pluviales** : La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement gérée à l'échelle de l'opération sauf impossibilité technique (risque, superficie du terrain, etc.). Les modalités (infiltration, bassins de rétention, noues...) devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement. Tout raccordement au réseau public est soumis à autorisation du gestionnaire.
- **Gestion des déchets** : si nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et de tri des déchets ménagers.

1.6. Servitudes d'utilité publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLUi.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLUi. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

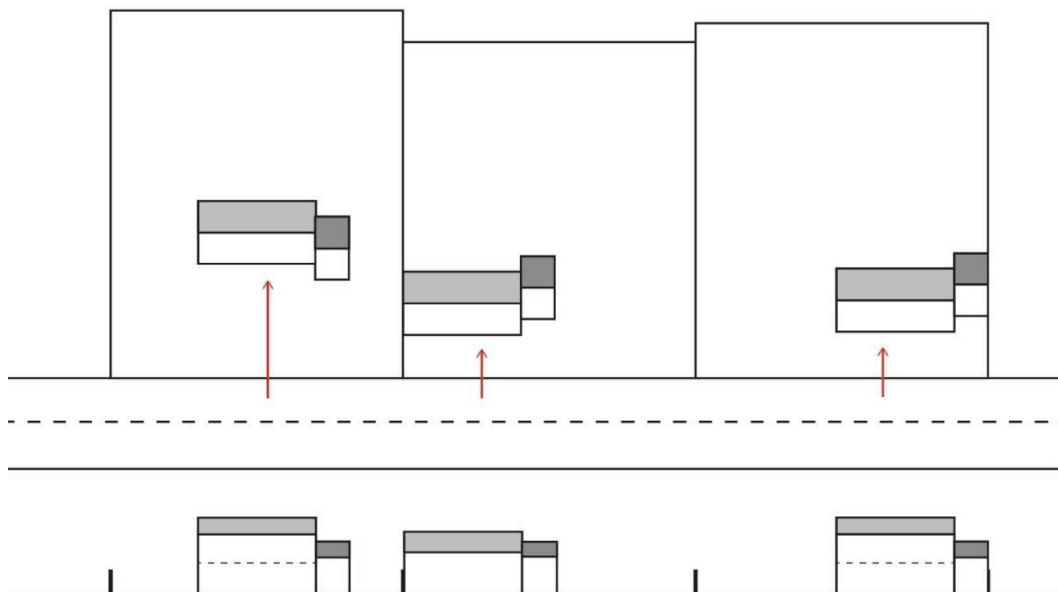


2. DÉFINITIONS :

2.1. Formes urbaines

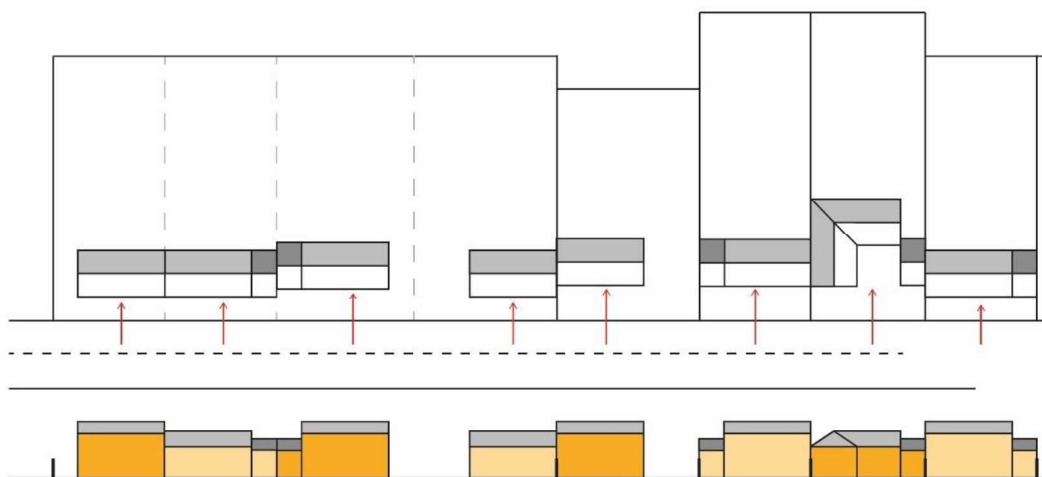
Les définitions suivantes s'apprécient exclusivement au regard des formes urbaines, et non au regard des typologies de logement social.

Logement individuel : un logement individuel fait partie d'une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage.



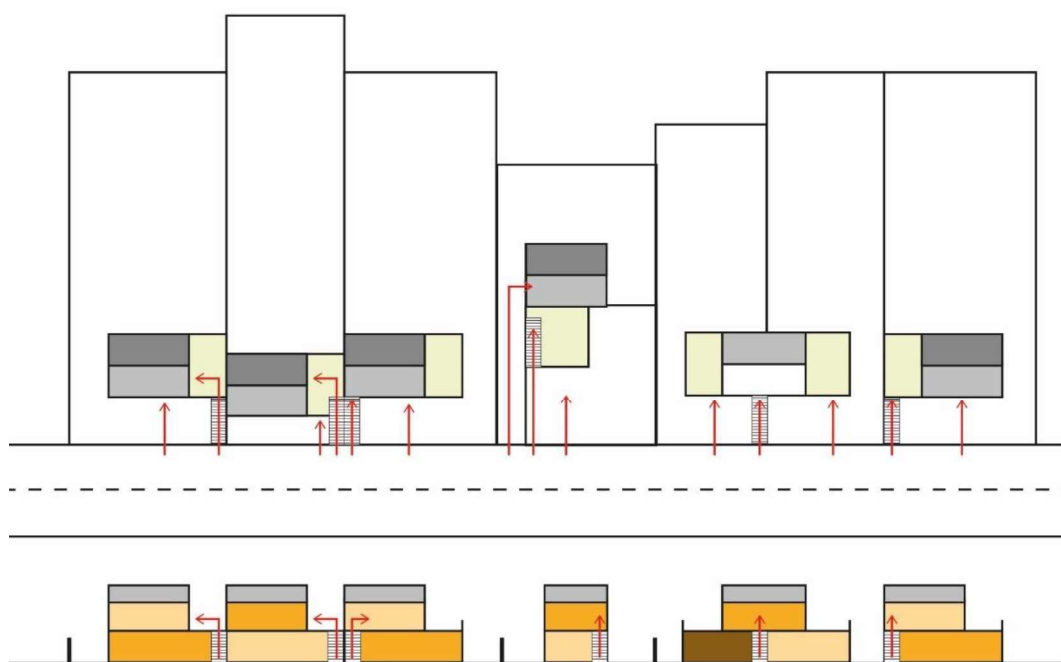
Logement mitoyen ou jumelé : un logement mitoyen ou jumelé partage un ou plusieurs murs porteurs communs avec un autre logement ou un autre bâtiment.

Ces logements sont généralement positionnés en retrait par rapport aux emprises publiques, mais ne présentent pas systématiquement de retrait par rapport aux limites séparatives. La densité y est moins élevée que pour des logements collectifs, mais beaucoup plus élevée que pour des logements individuels, permettant ainsi une optimisation plus importante des terrains.

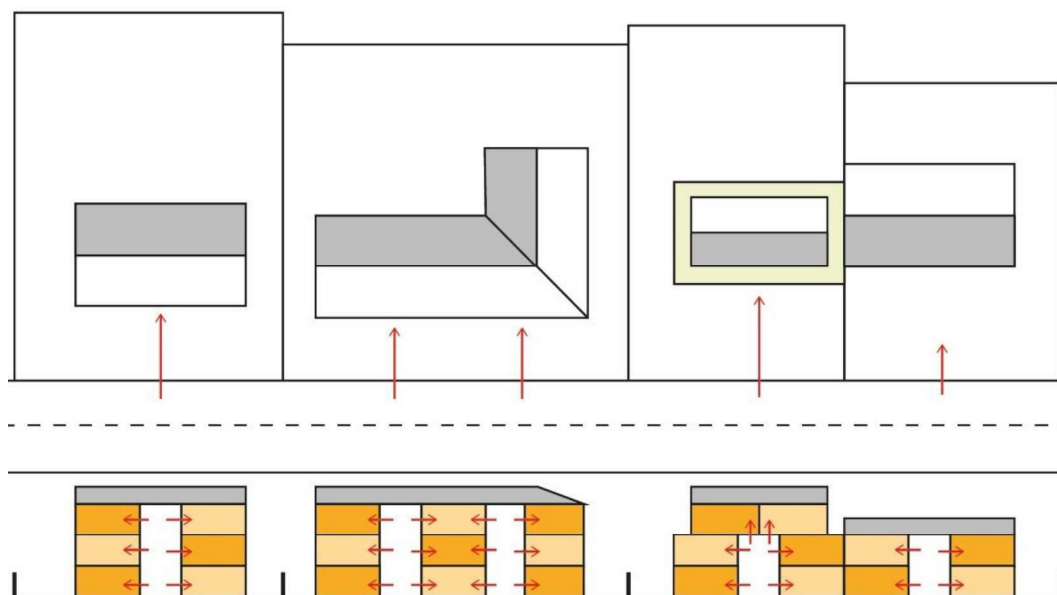


Logement intermédiaire : un logement intermédiaire se caractérise par une superposition de logements présentant chacun un accès individuel depuis l'espace public et un espace extérieur.

Ces logements sont généralement positionnés en retrait par rapport aux emprises publiques, mais ne présentent pas systématiquement de retrait par rapport aux limites séparatives. La densité y est moins élevée que pour des logements collectifs, mais beaucoup plus élevée que pour des logements individuels, permettant ainsi une optimisation plus importante des terrains.



Logement collectif : un logement collectif fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et où certains disposent d'un accès commun. Les bâtiments peuvent être situés en retrait par rapport aux emprises publiques. Les décrochés, les changements de hauteurs, la diversité des matériaux et des couleurs, et la diversité des dispositifs d'ouverture y seront recherchés de manière à rompre la monotonie du bâtiment.



2.2. Logement social

Logement social : logement réalisé dans le cadre des dispositifs de financement public et soumis à un régime spécifique de construction, de gestion et d'attribution. Il se caractérise par des loyers réglementés ou des prix maîtrisés et par un accès réservé à des ménages respectant des plafonds de ressources, que ce soit en locatif social (logement locatif social) ou en accession sociale à la propriété.

Les bénéficiaires peuvent accéder, sous conditions de ressources, à des logements à loyer modéré. Ces logements sont désignés en fonction des dispositifs de financement ayant permis leur réalisation : PLAI, PLUS, PLS et PLI. En contrepartie des aides accordées, les bailleurs, qu'ils soient publics ou privés, sont tenus de respecter des plafonds de loyers réglementés.

- **Les logements PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont destinés à des ménages en situation de grande précarité.
- **Les logements PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent au parc HLM traditionnel et s'adressent à des ménages respectant les plafonds de ressources du logement social.
- **Les logements PLS** (Prêt Locatif Social) sont attribués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds du logement social classique, sans pour autant permettre un accès au parc locatif privé.
- **Les logements PLI** (Prêt Locatif Intermédiaire) s'adressent à des ménages dont les revenus sont trop élevés pour être éligibles au logement social, mais insuffisants pour accéder au marché locatif privé.

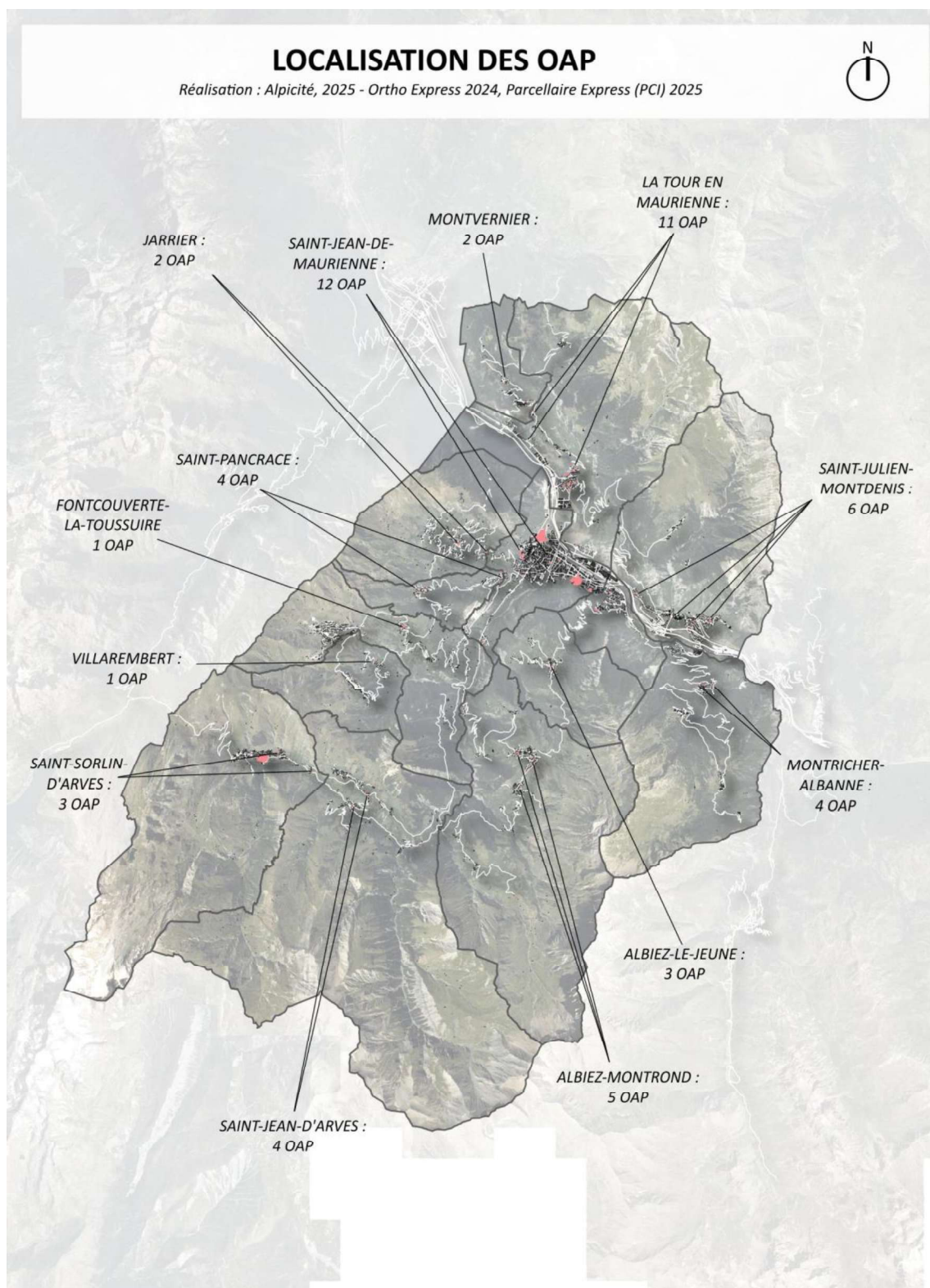
3. ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation devra répondre à l'échéancier prévisionnel ci-dessous :

Commune	OAP	Nom	Zone	Ouverture à l'urbanisation
Albiez-le-Jeune	OAP n°1	Col de la Confrérie	1AU	2030
Jarrier	OAP n°1	Curriaz	1AU	2027
	OAP n°2	Les Hormais	1AU	2029
La Tour-en-Maurienne	OAP n°1	Champ Martinier	1AU	2030
	OAP n°2	Croix de Saint Grat	1AU	2027
	OAP n°4	Cimetière	1AU	2029
	OAP n°5	Les Moulins	1AU	2030
	OAP n°10	Les Trois Noyers	1AU - UD	2032
	OAP n°11	Le Praz	1AU	2027
Montricher-Albanne	OAP n°1	Pontet	1AU	2027
	OAP n°2	Route du Mollard Long	1AU, UA, Uc	2029
	OAP n°3	Route du Mollie	1AU	2030
Montvernier	OAP n°1	Montbrunal	1AU	2036
	OAP n°2	La Verossetaz	1AU	2029
Saint-Jean-d'Arves	OAP n°1	Le Mollard	1AU	2027
Saint-Jean-de-Maurienne	OAP n°1	Entrée nord	1AUX, 2AU, UBv	2027 à 2033
	OAP n°2	Rue de la Libération	1AU	2029
	OAP n°3	Le Temple	1AU	2032
	OAP n°4	Rue des Arves	1AU	2028
	OAP n°9	Plantins	1AUX, UCv, Uxa	2027
	OAP n°10	Plan Pinet est	1AU	2027
	OAP n°11	Plan Pinet	1AUX	2030
Saint-Julien-Montdenis	OAP n°4	La Ruaz	1AU	2030
	OAP n°6	Claret	1AU	2028
Saint-Pancrace	OAP n°2	Les Bottières est	1AU	2029
	OAP n°4	Bonrieu	1AU	2027
Saint-Sorlin-d'Arves	OAP n°1	Eglise	1AU	2028
	OAP n°2	Ruisseau de la Buffe	1AU	2027
Villarembert	OAP n°1	Aux Cours	1AU	2029
Villargondran	OAP n°2	Chef-lieu	1AU	2030

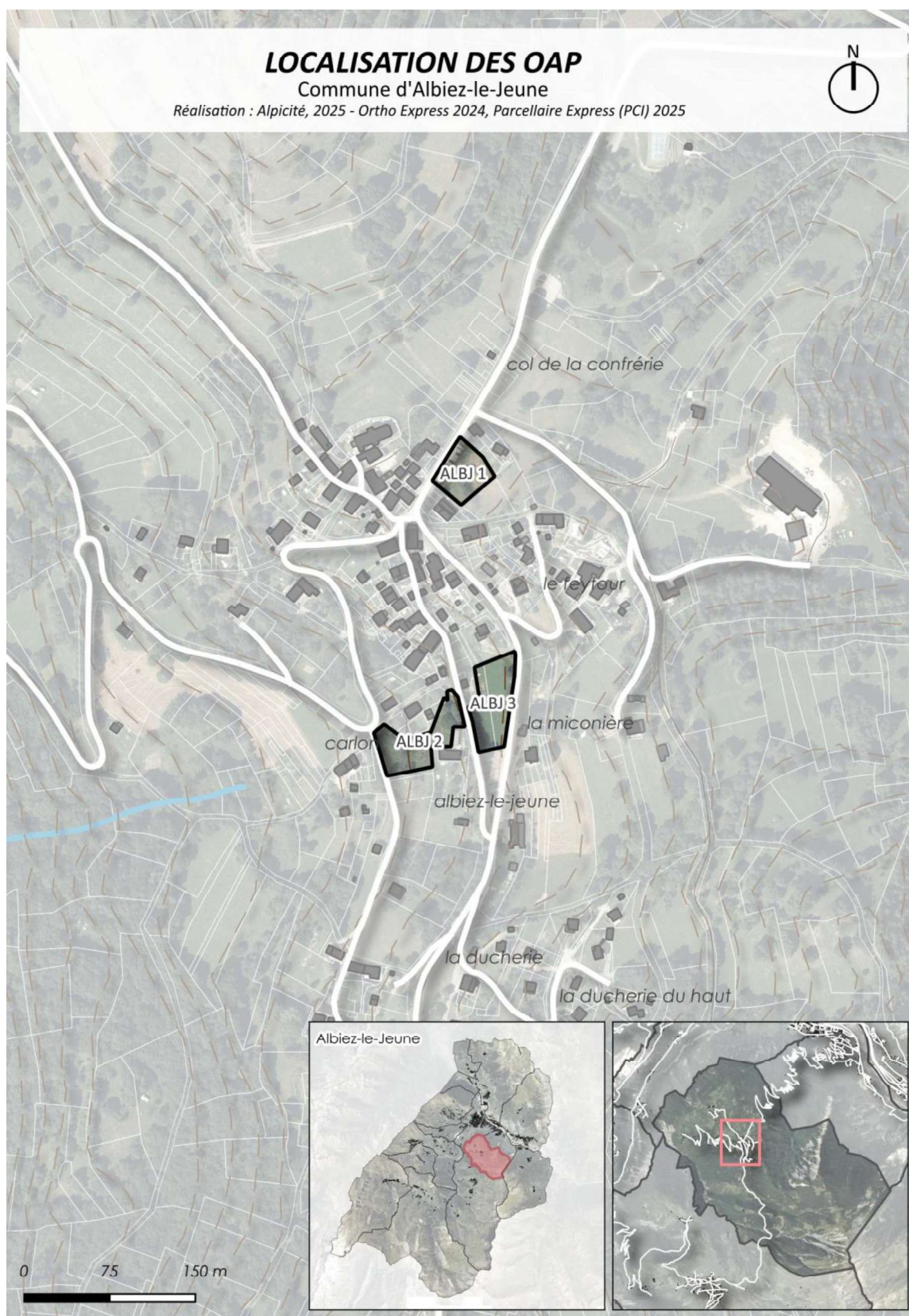
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

4. SECTEURS SOUMIS AUX OAP « SECTORIELLES »



Localisation des OAP de la 3CMA

4.1. Albiez-le-Jeune



Localisation des OAP d'Albiez-le-Jeune

4.1.1. OAP sectorielle 1 : Col de la Confrérie

CONTEXTE

Localisation : Entrée nord-est

Surface : 1 719 m²

Zonage : 1AU



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le secteur se situe à l'entrée nord du village d'Albiez-le-Jeune, en bordure de la rue de la Confrérie, à proximité immédiate du col de la Confrérie (D80) qui constitue l'un des principaux accès au village. Il s'inscrit en transition directe entre le noyau bâti regroupé autour de l'église Saint-Germain et les espaces ouverts de prairies et de boisement qui s'étendent vers les pentes orientales et septentrionales.

Le tissu urbain environnant est composé d'un habitat traditionnel dense au centre, dont l'organisation s'articule autour d'un réseau serré de ruelles, puis d'un habitat plus lâche en périphérie, marqué par des maisons individuelles implantées de manière irrégulière le long des voies secondaires. Les constructions s'organisent en trames éparées, ménageant des respirations végétales et des champs.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en assurant une connexion unique et maîtrisée depuis la Rue de la Confrérie.
- Promouvoir la mixité sociale en affectant la totalité des logements produits au logement social, répondant ainsi aux besoins locaux du territoire.
- Assurer une unité architecturale en définissant une typologie d'habitat à dominante de petits collectifs, adaptée à l'échelle du bourg montagnard.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site et aux objectifs de développement local.
- Optimiser les espaces de service en assurant la conservation du parking public existant le long de la rue de la Confrérie pour garantir la fonctionnalité du secteur.

SCHÉMA DE PRINCIPE

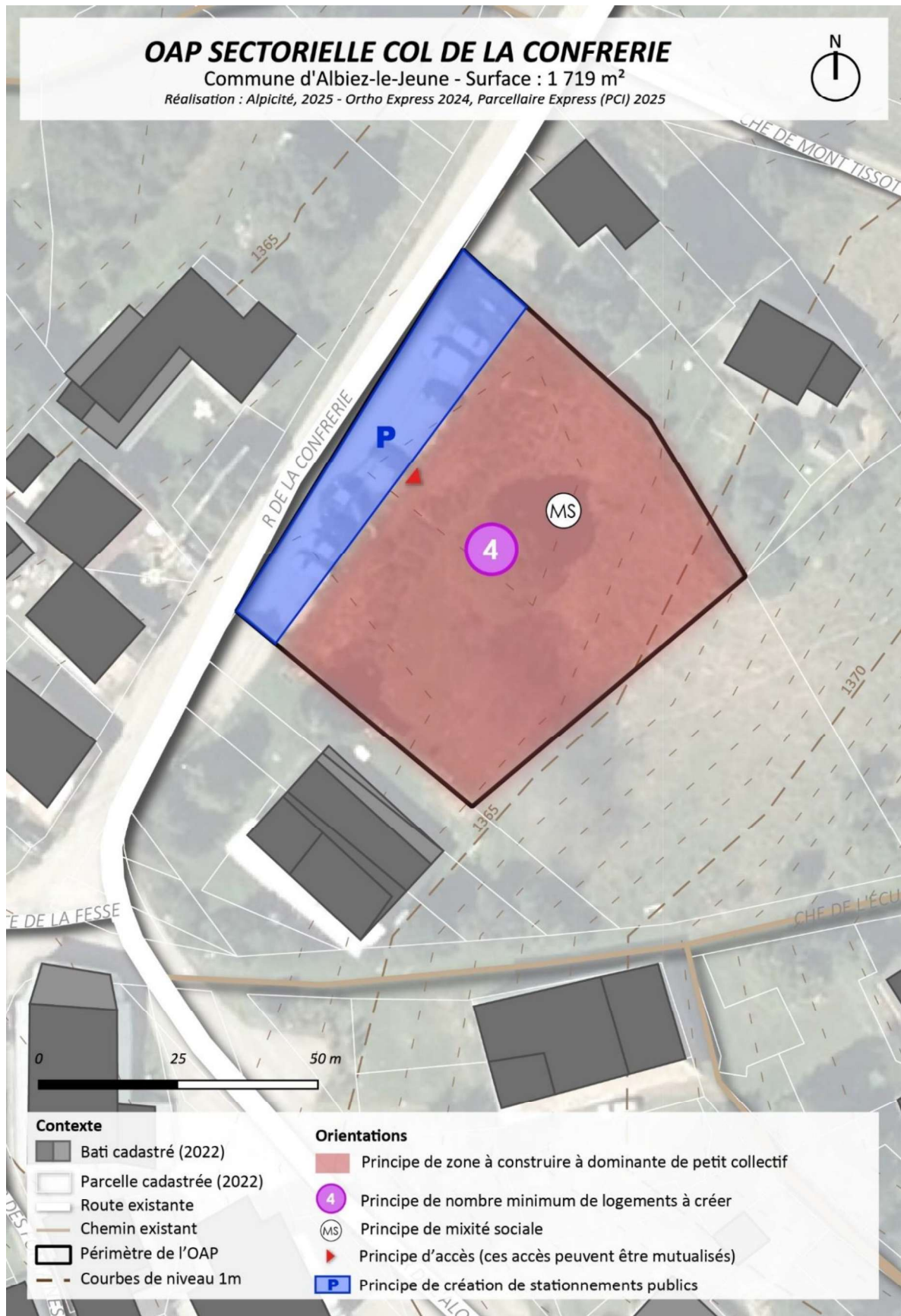


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au périmètre devront se faire depuis la Rue de la Confrérie.

Le parking public existant le long de la rue de la Confrérie devra être conservé.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 4 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 24 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, la totalité des logements produits sur le secteur devra être affectée au logement social.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de petits collectifs.



4.1.2. OAP sectorielle 2 : Le Carlon

CONTEXTE

Localisation : Sud du village

Surface : 2 394 m²

Zonage : Ua1



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le secteur se situe au sud du bourg d'Albiez-le-Jeune, le long de la route de la Ducherie Bas, à proximité immédiate du hameau de La Ducherie. Il constitue une frange d'urbanisation en continuité directe avec le centre-village, tout en s'ouvrant vers les espaces agricoles et les boisements qui structurent les pentes inférieures du versant. Le site bénéficie d'une accessibilité directe depuis la route principale, complétée par un maillage de chemins locaux tels que le chemin de Carlon ou la rue des Fontaines, qui desservent les habitations alentour et organisent le tissu résidentiel.

L'environnement bâti est composé d'un habitat individuel diffus, constitué de maisons et chalets, où les volumes bâtis alternent avec des jardins, prairies et lisières arborées. Cette structure urbaine éparse ménage de nombreux interstices végétalisés qui assurent la transition avec les zones forestières et agricoles situées en contrebas.

La topographie du secteur présente une pente notable, orientée vers le sud-ouest. Cette déclivité structure fortement l'organisation du terrain et conditionne les implantations bâties existantes. Le site s'inscrit ainsi dans une ambiance paysagère à la fois enveloppée et dynamique, rythmée par la succession de prairies pentues et de boisements proches.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
 - Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en assurant les connexions aux voies existantes par les points d'accès identifiés (Impasse de la Ducherie et Rue des Fontaines).
 - Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site et aux objectifs de développement du terroir.
 - Assurer une unité architecturale en définissant une typologie d'habitat à dominante individuelle, adaptée au contexte.
 - Garantir l'insertion paysagère et le maintien des continuités végétales en conservant ou en créant des tampons paysagers en interface avec les terrains naturels et les zones habitées adjacentes.

SCHEMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au périmètre devront se faire depuis l'Impasse de la Ducherie, à l'est, et depuis la rue des Fontaines, à l'ouest, constituant les points de connexion aux voies existantes.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 3 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 13 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes.

Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.



4.1.3. OAP sectorielle 3 : Entrée sud

CONTEXTE

Localisation : Entrée sud

Surface : 2 435m²

Zonage : Ua1

Le secteur est situé en entrée Sud du village d'Albiez-le-Jeune, en bordure de la Route de l'Alouette. Il s'établit sur un replat, offrant une position dominante qui s'ouvre sur le grand paysage montagnard et offre une vue dégagée sur la silhouette paysagère caractéristique du bourg d'Albiez-le-Jeune.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Ce tènement est situé en extension d'une structure urbaine relativement compacte, caractéristique de la morphologie des hameaux de montagne. L'organisation du bâti y est tenue, avec une implantation resserrée des volumes le long de l'axe routier. Les constructions mêlent habitat individuel et bâti traditionnel et présentent des gabarits homogènes en R+1 ou R+2.

La topographie du secteur présente une déclivité modérée, orientée vers l'Ouest.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'entrée de village en s'insérant en continuité directe du tissu bâti. Il contribue à la densification du secteur résidentiel existant tout en respectant l'organisation spatiale compacte et l'identité architecturale propre à la commune d'Albiez-le-Jeune.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en structurant les accès depuis la rue de l'Alouette afin de garantir une connexion sécurisée et fonctionnelle au réseau existant.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site pour assurer un développement résidentiel de faible densité, respectueux de l'équilibre du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant une mise en œuvre autonome ou groupée des constructions, tout en veillant à la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de type individuel, mitoyen ou jumelé, favorisant une insertion harmonieuse dans le tissu bâti local.
- Garantir l'intégration paysagère et la préservation du patrimoine visuel par le maintien de tampons paysagers en lisière des espaces naturels et agricoles, tout en protégeant les vues emblématiques sur la silhouette villageoise et l'église.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

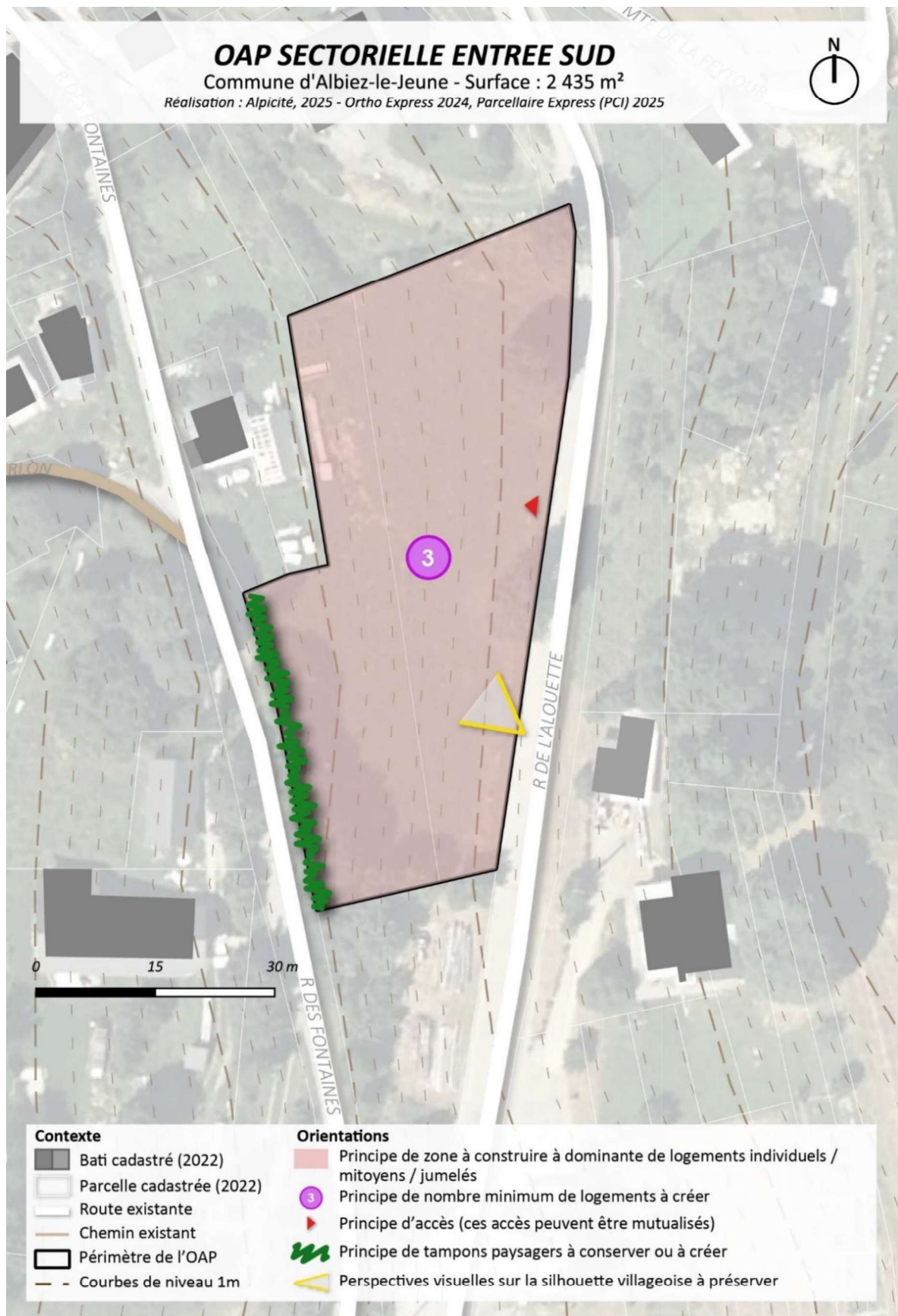


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les constructions devront être desservies par un accès unique (un seul accès pour l'ensemble des constructions) depuis la rue de l'Alouette.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 3 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 12,5 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels, mitoyens ou jumelés.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants, afin de préserver la qualité paysagère des abords du secteur.

Les perspectives visuelles depuis la rue de l'Alouette sur la silhouette villageoise et sur l'église devront être préservées.



4.2. Albiez-Montrond



Localisation des OAP d'Albiez-Montrond

4.2.1. OAP sectorielle 1 : Rue du Milieu

CONTEXTE

Localisation : Rue du Milieu

Surface : 6 070 m²

Zonage : Ua

Le secteur est situé à l'ouest du chef-lieu d'Albiez-le-Vieux. Il s'inscrit au cœur d'un secteur résidentiel établi.

Cette zone est accessible depuis la Rue du Milieu au Sud, le Chemin des Gouailles au Nord et l'Impasse des Écureuils.

Ce tènement correspond à une dent creuse stratégique s'inscrivant dans une structure

urbaine compacte composée de bâtisses traditionnelles, de maisons individuelles et de petits collectifs. Les constructions présentent des gabarits en R+1 ou R+2, avec une implantation qui alterne entre alignement sur voie et retrait au sein des parcelles. La densité du bâti s'accroît à mesure que l'on se rapproche du cœur du hameau, où les volumes sont plus resserrés. La topographie du secteur présente une pente modérée.

Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025



L'aménagement de ce secteur, dans le cadre de l'OAP, permet de conforter le développement de la commune par le comblement d'un espace vide au sein d'un bâti déjà constitué.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en s'appuyant sur la diversité des voies existantes (chemin des Gouailles, rue du Milieu et impasse des Écureuils) pour assurer une desserte équilibrée de chaque secteur.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site en veillant à une répartition cohérente de la densité résidentielle sur l'ensemble du périmètre, tout en garantissant la viabilité de l'opération globale.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant le regroupement opérationnel de plusieurs secteurs, afin de faciliter une mise en œuvre proportionnée aux surfaces et aux typologies locales.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de type intermédiaire, mitoyen ou jumelé, garantissant une insertion qualitative dans le tissu urbain existant.
- Garantir l'intégration paysagère et le maintien des continuités végétales par la mise en place de tampons paysagers structurants, assurant une transition harmonieuse entre le projet, les zones habitées et l'environnement naturel.

SCHÉMA DE PRINCIPE

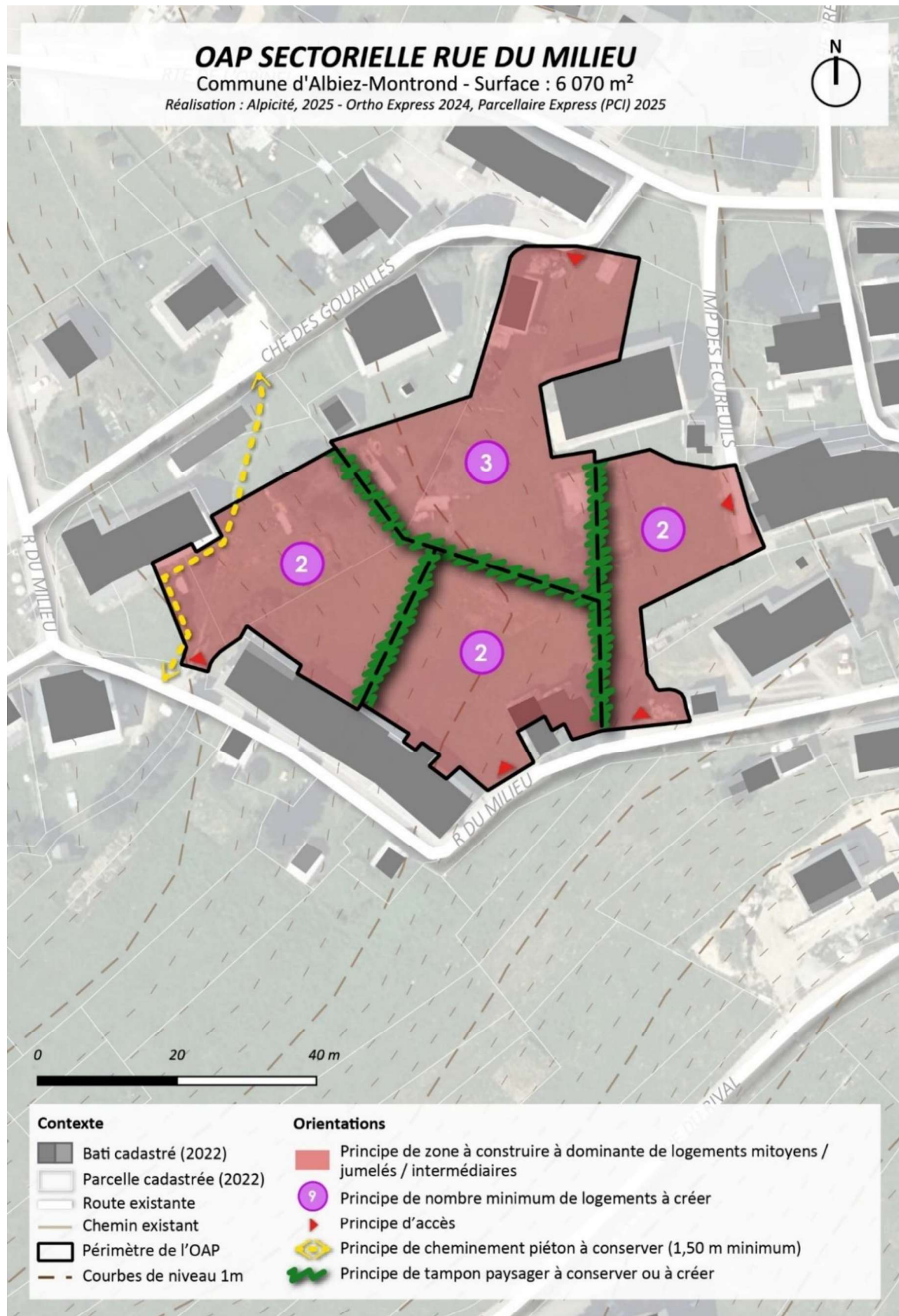
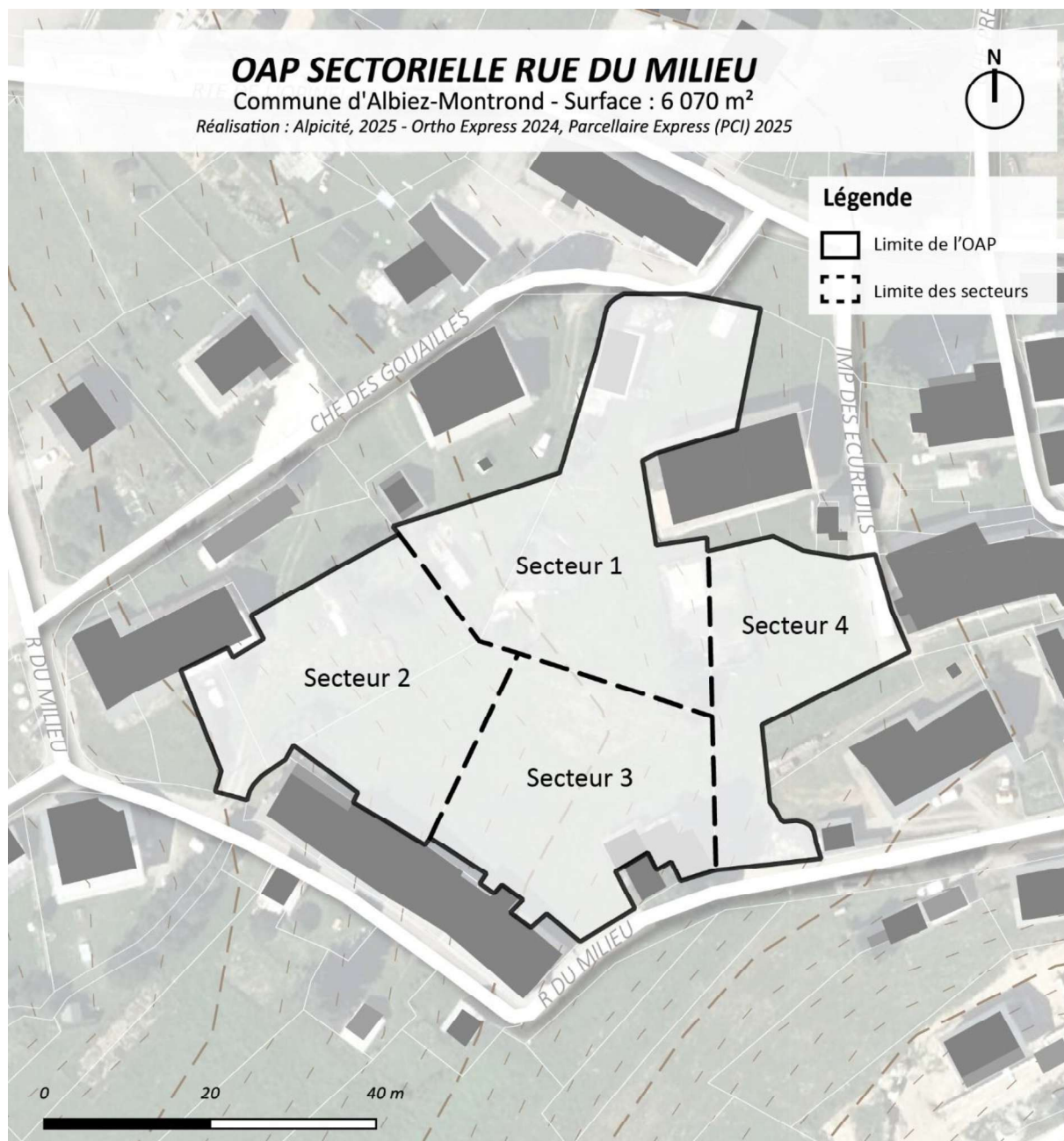


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en quatre secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ces secteurs. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au secteur 1 se feront à partir du chemin des Gouailles, les accès au secteur 1 et 2 se feront à partir de la rue du Milieu, tandis que les accès du secteurs 4 se feront depuis l'impasse des écureuils.

Un principe de cheminement piéton devra être créé afin d'assurer une liaison entre la rue du Milieu et le chemin des Gouailles.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 3 logements soit une densité minimale de 15 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 2 logements soit une densité minimale de 13 lgts/ha ;
- Secteur 3 : au moins 2 logements soit une densité minimale de 14 lgts/ha ;
- Secteur 4 : au moins 2 logements soit une densité minimale de 20 lgts/ha.

En tout, 9 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes. Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.



4.2.2.OAP sectorielle 2 : La Char

CONTEXTE

Localisation : La Char

Surface : 3 802 m²

Zonage : Uc



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Le secteur se situe au sud-est du centre-bourg d'Albiez-Montrond, en retrait de la route d'Albiez le Jeune (D80), dans un espace de transition entre le tissu résidentiel du chef-lieu et les prairies d'alpage qui se développent vers les pentes orientales. Le site est directement accessible depuis le chemin du Plan des Champs, voie locale structurante qui irrigue un ensemble de chalets et de constructions individuelles récentes.

Le tissu urbain alentour présente une morphologie lâche et éparse, caractéristique des stations-villages de moyenne montagne : les constructions, majoritairement des chalets ou maisons individuelles, s'implantent en en centre de parcelle. Cette organisation ménage des transitions progressives avec les prairies exploitées et les terrains non bâtis.

La topographie, en pente régulière orientée vers le nord, offre des vues dégagées sur les alpages.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir une stratégie d'implantation privilégiant la dominance de l'habitat individuel, garantissant l'unité et l'harmonie du front bâti.
- Assurer le maintien d'accès essentiels pour les usages spécifiques (comme l'entretien des pistes), garantissant la pérennité des fonctions du site.
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté au développement du site, luttant contre l'étalement urbain.
- Conserver ou créer des tampons paysagers stratégiques en interface pour assurer une transition qualitative et préserver les continuités végétales du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE

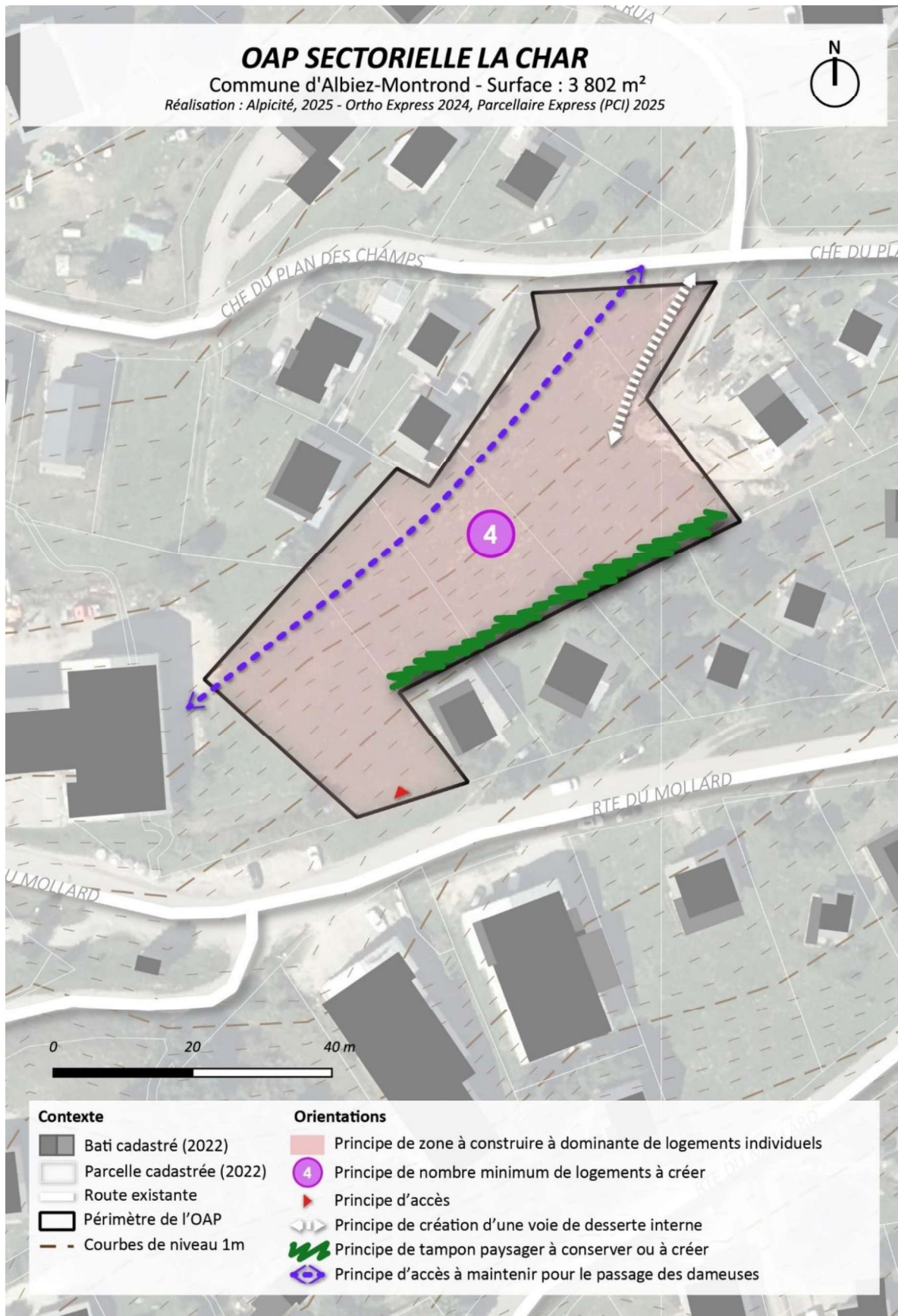


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au lot se feront depuis la route du Mollard, située au sud du périmètre.

Une voie de desserte interne devra être créée ; elle devra permettre l'accès aux lots situés au nord depuis le chemin du Plan des Champs, assurant ainsi une desserte cohérente de l'ensemble du site.

Un principe d'accès devra être maintenu pour le passage des dameuses, afin de garantir la continuité des usages liés à l'entretien des pistes.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 4 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 11 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes. Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.



4.2.3.OAP sectorielle 3 : Pierre Vignet Nord

CONTEXTE

Localisation : Pierre Vignet

Surface : 1 690 m²

Zonage : Uc

Le secteur se situe dans la partie sud du village d'Albiez-Montrond, en bordure immédiate de la route du Mollard (D80), qui constitue l'axe structurant reliant le chef-lieu au hameau du Mollard. Il s'insère à l'articulation entre extensions résidentielles récentes et espaces naturels. Le tènement appartient à un tissu urbanisé caractérisé par un habitat individuel dispersé, implanté le long de voies secondaires telles que le chemin Pierre Vignet d'en Haut ou la Montée du Col.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Les constructions présentent une morphologie pavillonnaire de montagne, composée de chalets et maisons individuelles disposés en nappes lâches, ménageant de nombreux interstices non bâtis. Le secteur bénéficie par ailleurs d'une proximité directe avec plusieurs équipements touristiques situés plus au sud, renforçant son caractère résidentiel et saisonnier.

La topographie, en pente régulière orientée vers le nord-ouest, offre des perspectives dégagées sur les alpages. Cette situation en balcon offre au site des perspectives paysagères sur les sommets environnants.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté à la capacité d'accueil minimale du périmètre, luttant contre l'étalement urbain.
- Protéger et maintenir les fonctionnalités écologiques et paysagères des zones humides au sein du périmètre d'aménagement.
- Mettre en œuvre des dispositions d'implantation qui structurent l'espace, garantissant l'intégration harmonieuse des formes bâties au contexte du site.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

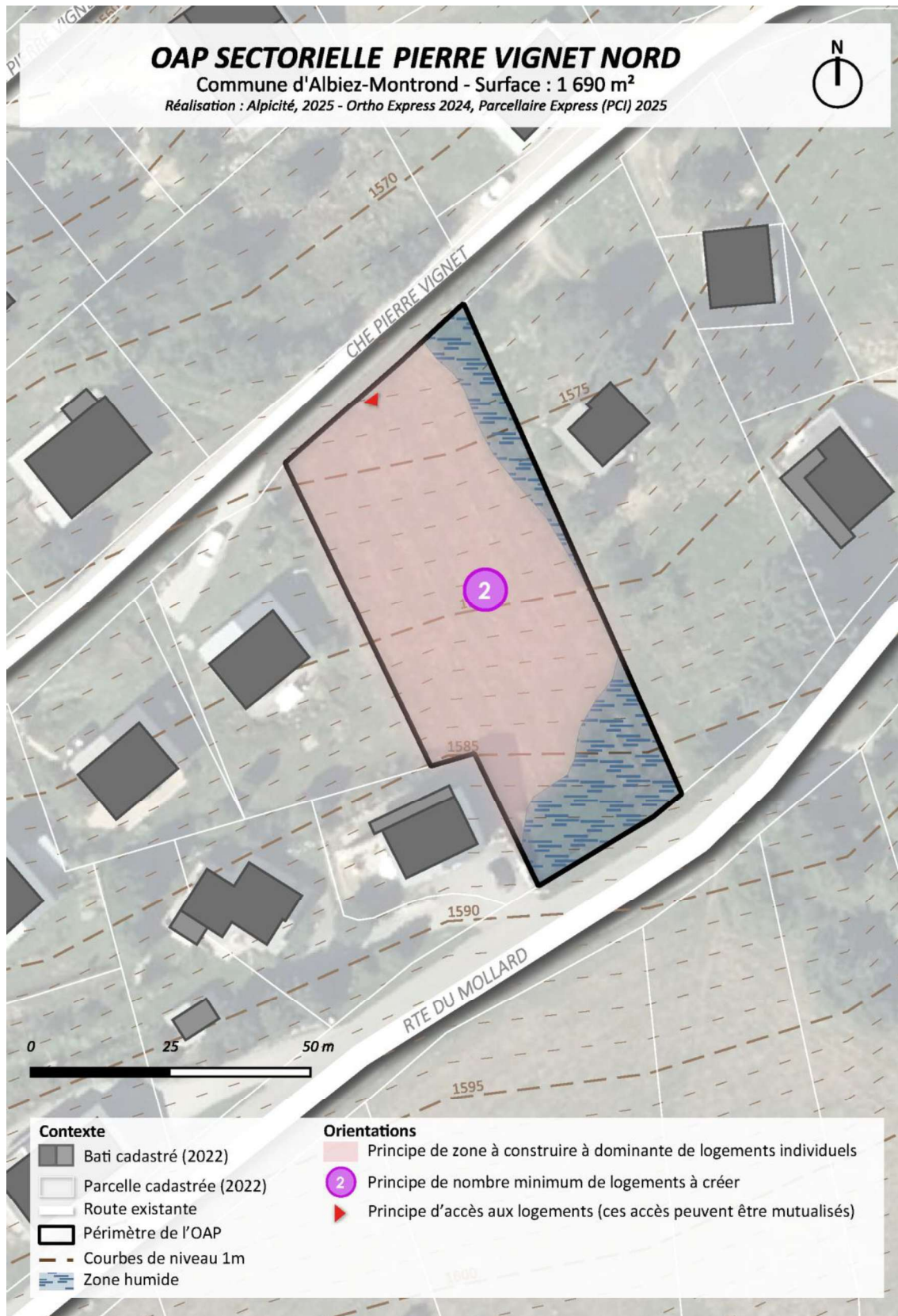


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

La desserte du secteur sera opérée par un accès unique depuis le chemin Pierre Vignet.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 2 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 12 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Les zones humides devront être préservées, de manière à maintenir leurs fonctionnalités écologiques et paysagères au sein du périmètre d'aménagement.



4.2.4. OAP sectorielle 4 : Pierre Vignet Sud

CONTEXTE

Localisation : Pierre Vignet

Surface : 1 911 m²

Zonage : Uc



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le secteur se situe au sud du chef-lieu d'Albiez-Montrond, en bordure immédiate de la route du Mollard (D80), axe structurant qui relie le centre du village aux équipements touristiques du Col du Mollard. Le site s'inscrit en avant du front bâti existant, à l'interface entre les extensions résidentielles de la Montée du Col et les vastes espaces ouverts d'alpage qui caractérisent le versant sud du plateau.

L'environnement urbain se compose d'un habitat individuel dispersé, organisé autour d'une trame viaire souple formée par la Montée du Col et par plusieurs chemins secondaires qui irriguent les petites poches de chalets. L'implantation du bâti est relativement lâche. Le secteur se situe à proximité du lac Savard et de la station du Mollard.

La topographie, en pente orientée vers nord, ouvre de vastes perspectives sur les alpages, les reliefs d'altitude et les clairières du versant. Cette situation de balcon renforce la dimension paysagère du site, appelant une urbanisation mesurée et une insertion harmonieuse dans ce cadre montagnard ouvert.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté, luttant contre l'étalement urbain et assurant une cohérence avec le tissu environnant.
- Conserver ou créer des tampons paysagers stratégiques pour assurer une transition qualitative et préserver les continuités végétales structurantes avec l'environnement.
- Mettre en œuvre des dispositions d'implantation qui structurent l'espace, garantissant l'intégration harmonieuse des formes bâties au contexte du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au secteur seront assurés depuis la Montée du Col et depuis la Route du Mollard, qui constitueront les points de raccordement autorisés au réseau viaire existant.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 3 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 16 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes, afin d'assurer une transition paysagère qualitative et de préserver les continuités végétales structurantes du site.



4.2.5. OAP sectorielle 5 : Col du Mollard

CONTEXTE

Localisation : Col du Mollard

Surface : 2 618 m²

Zonage : Ub et Uc

Le secteur se situe au nord du front de neige d'Albiez-Montrond, en bordure immédiate de la rue du Ravarin, à proximité des principaux équipements touristiques structurants. Il occupe une position intermédiaire entre les espaces bâtis du hameau du Mollard et les grandes prairies d'alpage qui s'étendent vers le nord en direction du col du Mollard.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le tissu urbain environnant se caractérise par une morphologie hétérogène, mêlant chalets individuels, résidences touristiques et constructions plus traditionnelles implantées le long des voies secondaires (rue des Arves, chemin du Châtel, chemin de l'Adret). L'organisation bâtie suit un schéma en nappes successives, structuré par un réseau viaire sinueux qui accompagne la topographie et ménage des interstices non construits entre les différents ensembles.

La topographie du secteur, en pente douce orientée vers le sud, offre des perspectives dégagées sur le domaine skiable et les reliefs environnants.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Intégrer une offre de logements sociaux significative pour favoriser la mixité sociale et diversifier les parcours résidentiels au sein du programme.
- Établir une hiérarchie dans l'aménagement, des formes collectives en partie haute vers les formes individuelles dans le reste du périmètre.
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté, luttant contre l'étalement urbain et assurant une cohérence avec le tissu existant.
- Limiter strictement la hauteur des constructions en fonction des zones pour garantir leur bonne intégration visuelle et le respect du gabarit urbain.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

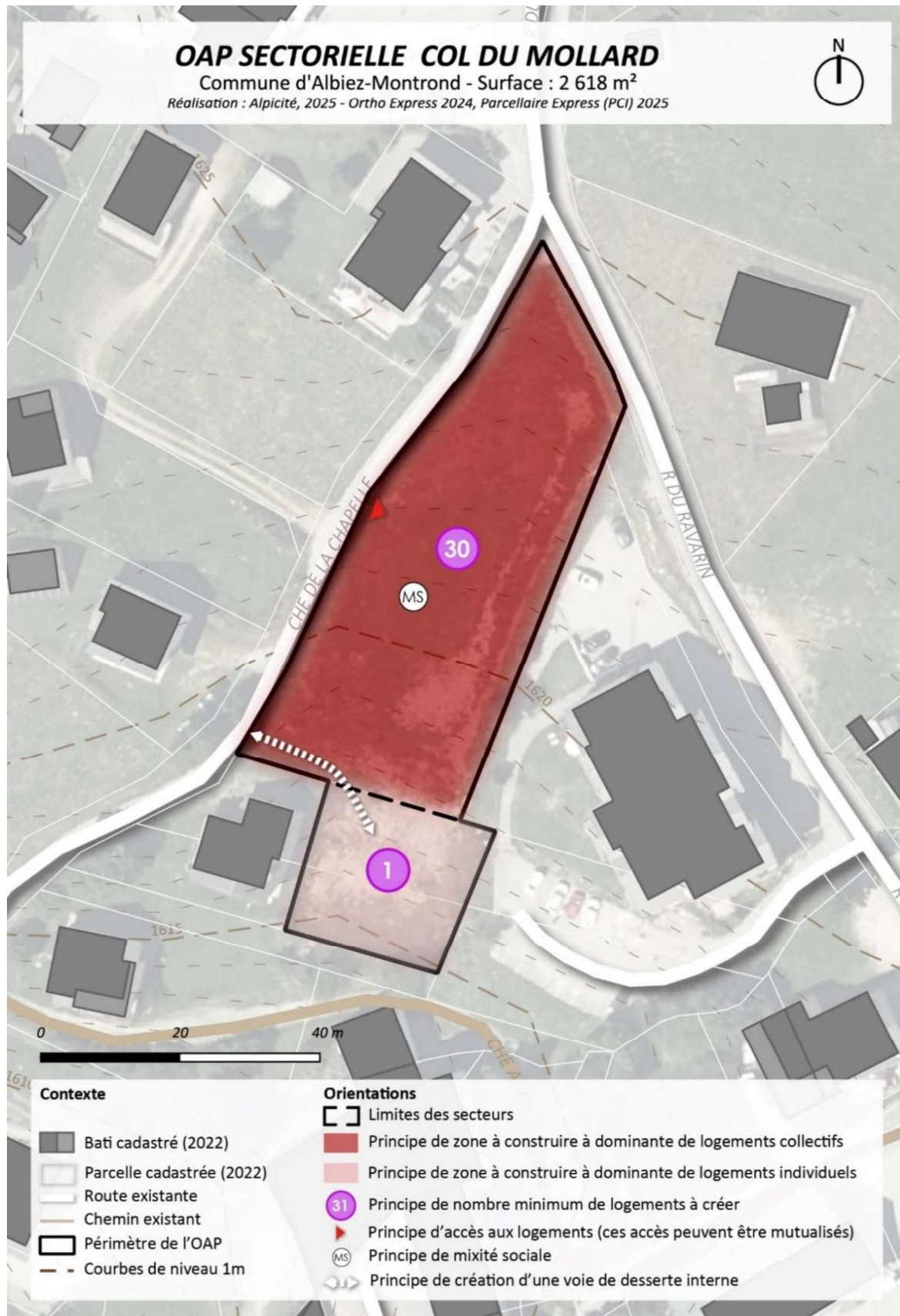
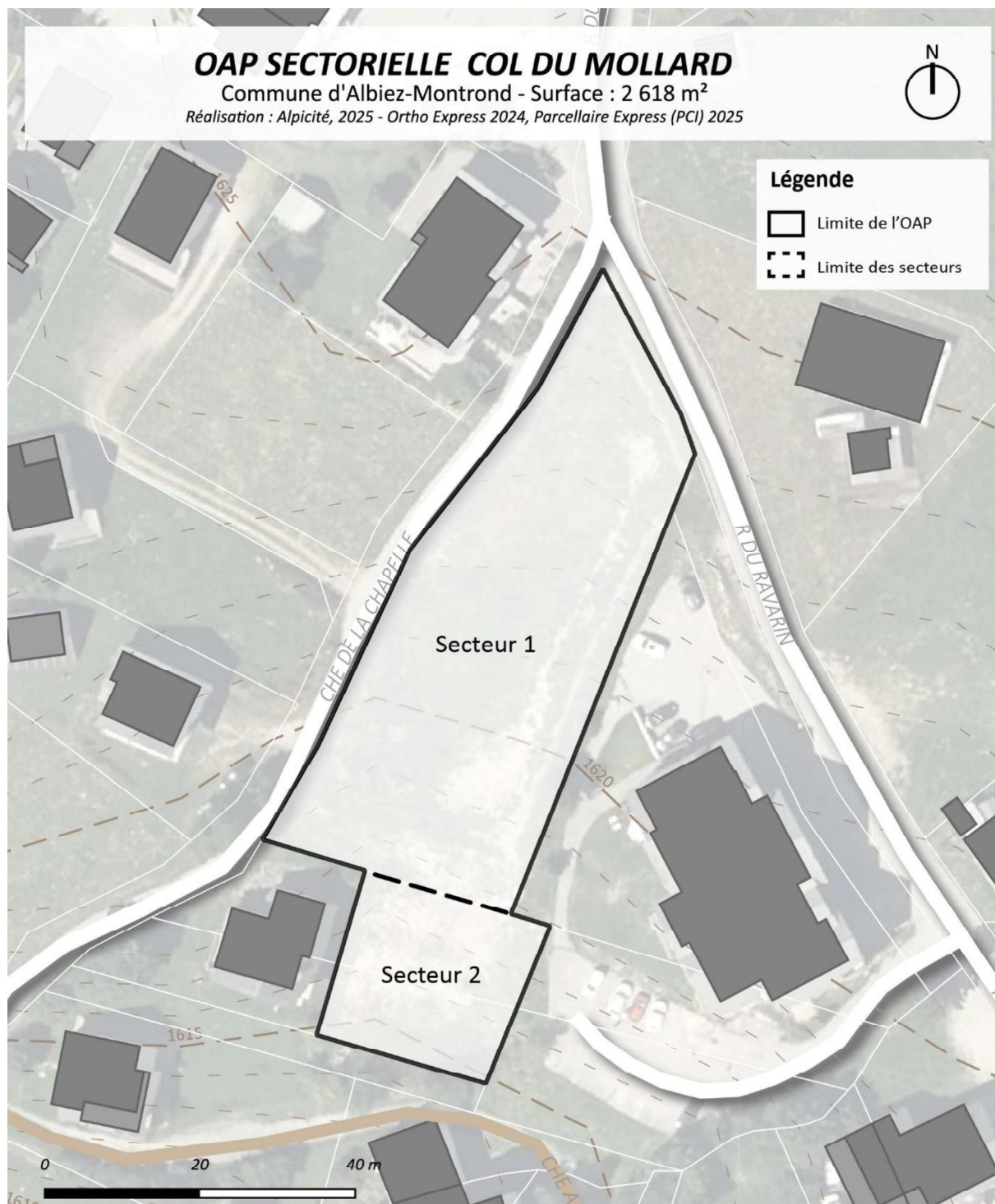


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en deux secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Seul le secteur 1 devra obligatoirement être réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2 pourra être réalisé sans opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au secteur seront assurés à partir du chemin de la Chapelle, qui constituera le point de raccordement principal au réseau viaire existant.

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée afin de structurer les circulations au sein du périmètre et d'assurer la desserte au sein du périmètre.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 30 logements soit une densité minimale de 150 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 1 logement soit une densité minimale de 19 lgts/ha.

En tout, 31 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 15 logements sociaux sur le secteur 1, représentant au moins 50 % du total des logements produits dans ce secteur.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

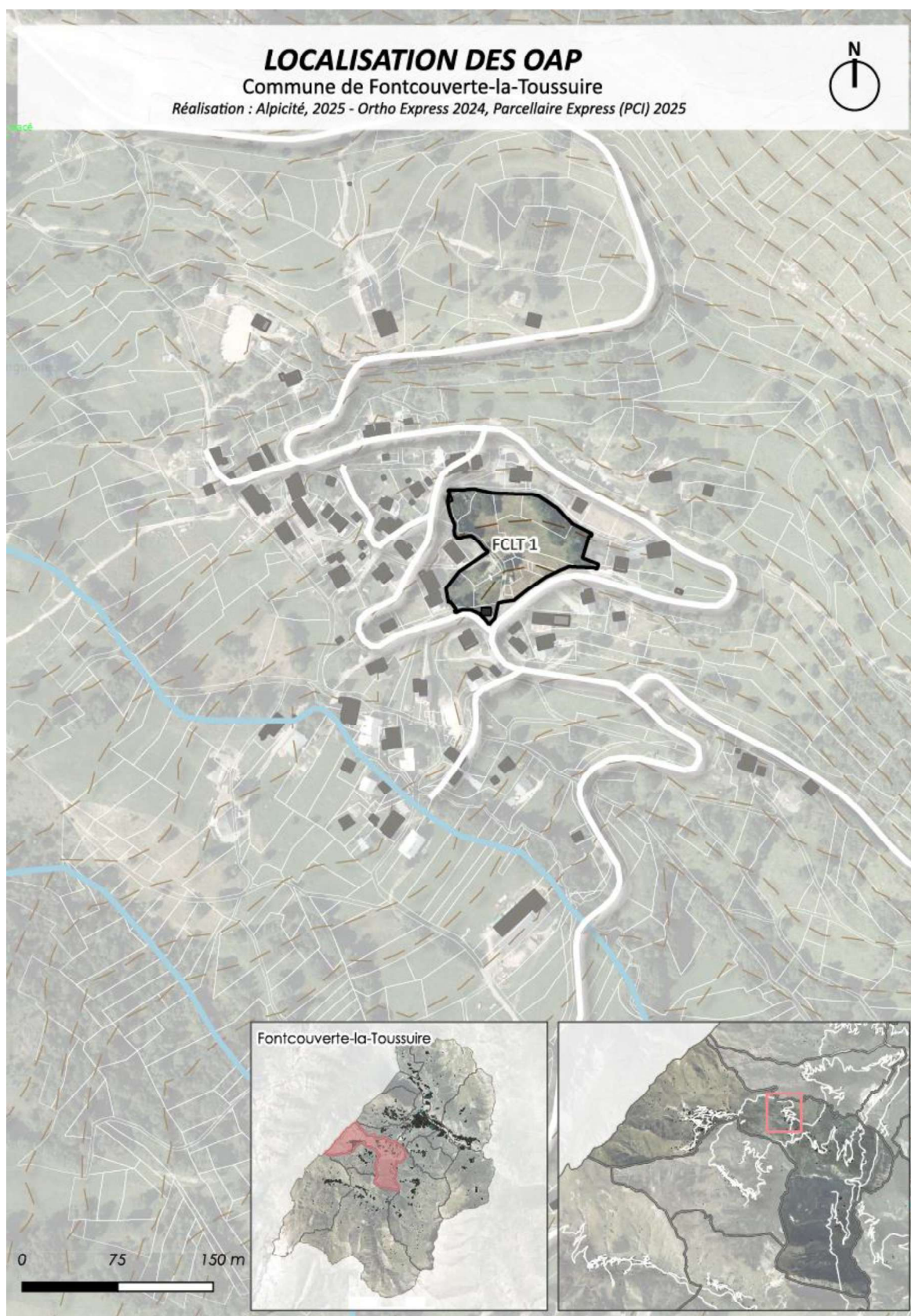
Le secteur 1 présentera une dominante de logements collectifs, tandis que le secteur 2 accueillera des logements individuels.

Les constructions ne pourront pas dépasser :

- R+2+C dans les zones à dominante de logements collectifs ;
- R+1 dans les autres zones.



4.3. Fontcouverte-la-Toussuire



Localisation des OAP de Fontcouverte-la-Toussuire

4.3.1. OAP sectorielle 1 : La Rochette

CONTEXTE

Localisation : La Rochette

Surface : 7 300 m²

Zonage : Ud

Le secteur d'OAP se situe au sein du hameau « La Rochette » de Fontcouverte. Il s'inscrit dans un contexte naturel de moyenne montagne au sein de la vallée de l'Arvan.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le périmètre est bordé à l'ouest et au nord par des de l'habitat résidentiel.

Le bâti est dominé par des volumes architecturaux de type traditionnel alpin (chalets individuels), dont les hauteurs sont comprises entre le R+1 et le R+2. L'implantation est non mitoyenne, formant un habitat aggloméré mais lâche, maintenant des intervalles significatifs entre les constructions.

La parcelle délimitée présente une surface foncière constituée prairies, avec une déclivité marquée, orientée nord-sud. Cette configuration spatiale offre des cônes de vues sur les reliefs environnants.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Assurer l'intégration d'une offre de logements sociaux significative afin de soutenir la mixité sociale et diversifier les parcours résidentiels.
- Définir une implantation privilégiant la dominance d'habitat de faible densité pour garantir l'unité et l'harmonie morphologique d'ensemble.
- Mettre en œuvre un principe d'espace vert partagé, structurant l'aménagement pour enrichir la qualité du paysage et le cadre de vie.
- Conserver et pérenniser les tampons paysagers en limite du périmètre pour maintenir leur fonction essentielle de filtre et d'intégration au site.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

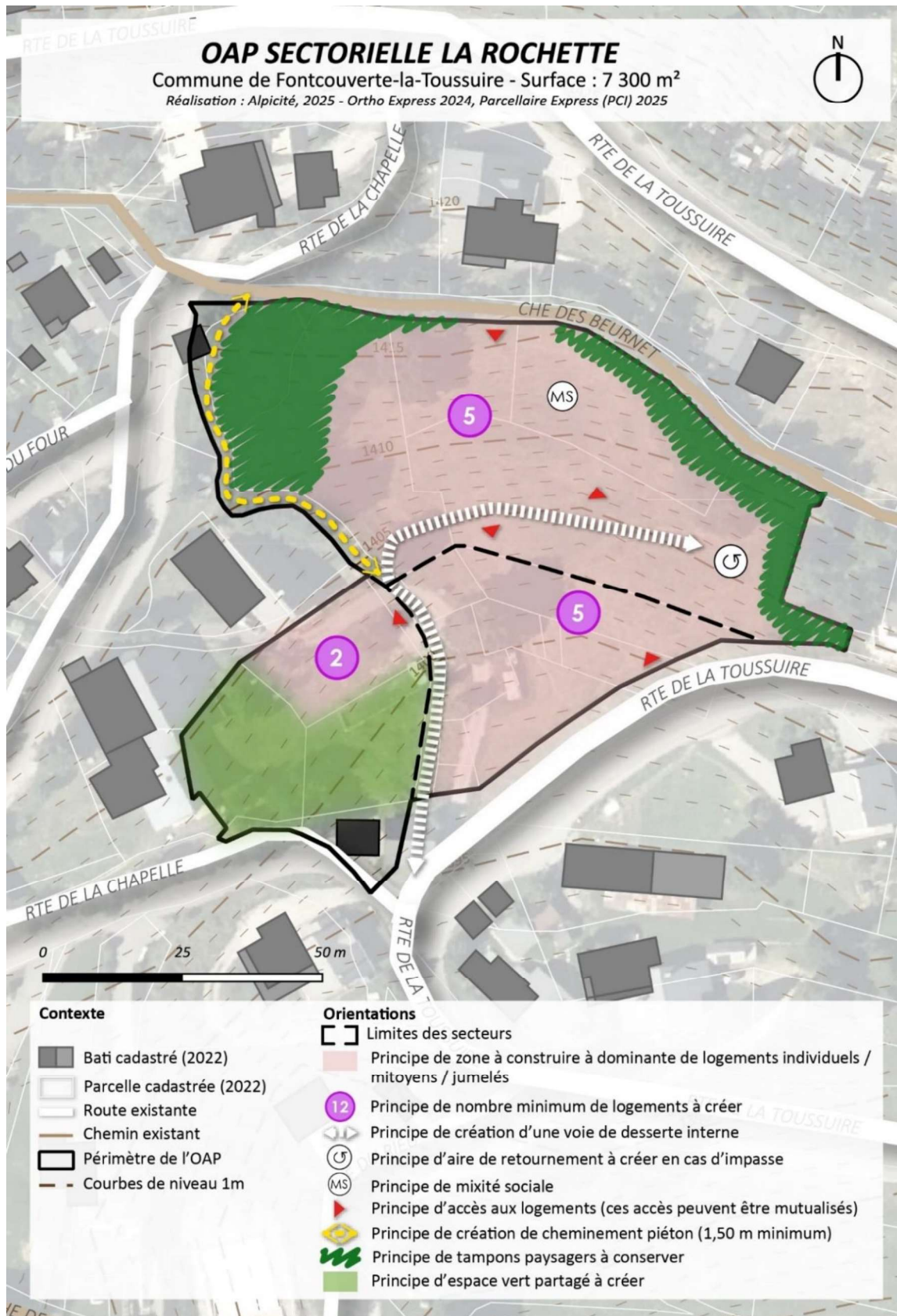
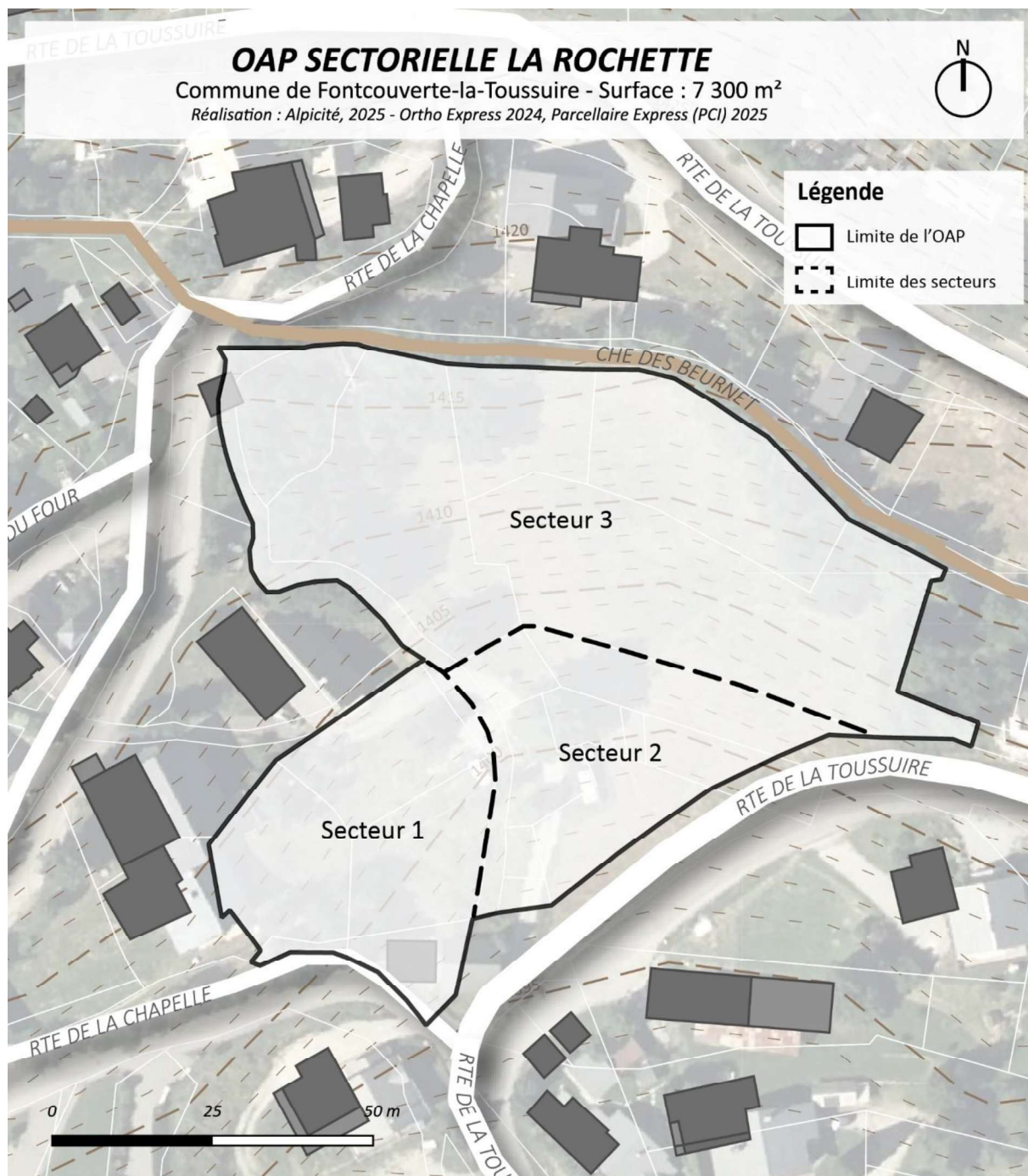


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en trois secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Les secteurs 2 et 3 devront être aménagés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour le secteur 1. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les trois secteurs est possible, mais celle-ci ne sera pas imposée.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte devra être créée depuis la route de la Toussuire, intégrant une aire de retournement.

Les accès pourront être mutualisés, afin de limiter la multiplication des points de desserte individuels sur la nouvelle voie.

Un principe de cheminement piéton devra être conservé depuis le chemin des Beurnet, de manière à maintenir la continuité des déplacements piétons au sein du secteur.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 2 logements soit une densité minimale de 13 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 5 logements soit une densité minimale de 37 lgts/ha ;
- Secteur 3 : au moins 5 logements soit une densité minimale de 11 lgts/ha ;

En tout, 12 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 5 logements sociaux, représentant au moins 42 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur accueillera une dominante de logements individuels, mitoyens ou jumelés.

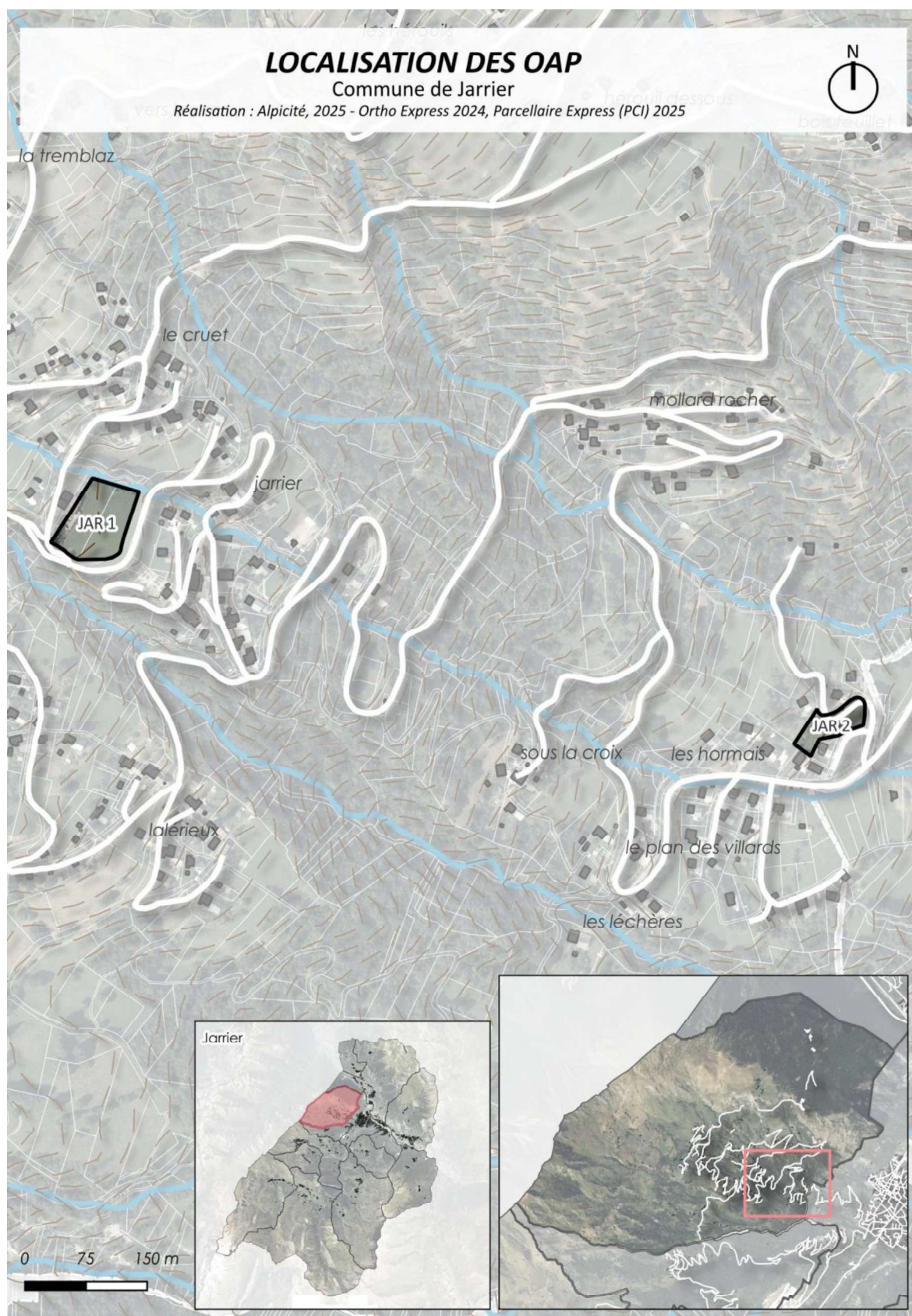
❖ Principes de préconisations paysagères

Un espace vert partagé devra être créé au sein du périmètre de l'opération.

Les tampons paysagers existants devront être conservés et préservés en limite du périmètre, afin de maintenir leur rôle de filtre et de transition paysagère avec les espaces environnants.



4.4. Jarrier



Localisation des OAP de Jarrier

4.4.1. OAP sectorielle 1 : Curriaz

CONTEXTE

Localisation : Nord du village de Jarrier

Surface : 6 787 m²

Zonage : 1AU



Le secteur est situé au cœur de la commune de Jarrier, surplombant le chef-lieu.

Le site s'inscrit dans un tissu bâti assez dispersé. Il est principalement composé de maisons individuelles et d'anciennes fermes rénovées, avec des hauteurs généralement limitées au R+1 ou R+2, s'intégrant au dénivelé le long des voies.

Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

L'environnement est largement naturel et montagnard, et se distingue par un fort dénivelé. Le site est situé sur les pentes et balcons dominant la vallée de la Maurienne, offrant un point de vue panoramique face aux massifs alpins.

Le paysage comprend une mosaïque d'espaces boisés denses et de prairies ouvertes sur les replats et pentes moins abruptes.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir une implantation organisant la cohabitation harmonieuse de logements intermédiaires et individuels sur les différentes parties du secteur.
- Créer un espace paysager partagé en lien avec le boisement existant pour valoriser les composantes naturelles et assurer une continuité visuelle.
- Préserver les perspectives visuelles ouvertes vers la vallée de l'Arvan, contribuant à la qualité et au cadre paysager du site.
- Définir un traitement paysager sur l'ensemble du périmètre pour structurer les abords et accompagner l'expérience des circulations piétonnes et viaires.

SCHEMA DE PRINCIPE

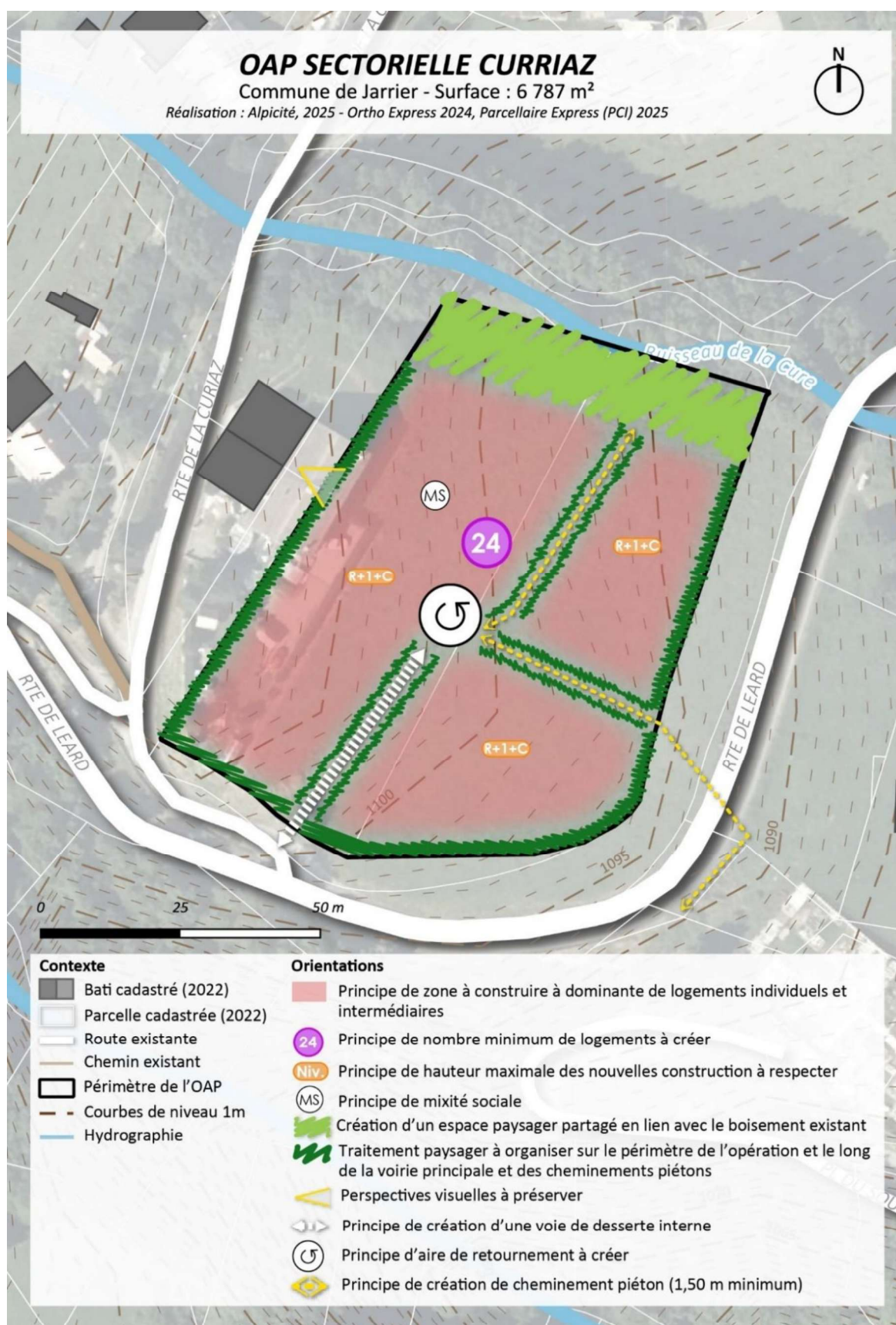


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte interne devra être créée depuis la route de la Curiaz, afin d'assurer la desserte principale du secteur et l'organisation fonctionnelle des accès.

Un aménagement piéton devra permettre de traverser la route de Léard, garantissant la continuité des cheminements doux et leur connexion avec les espaces environnants.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 24 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 35 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 12 logements sociaux, représentant au moins 50 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Les logements intermédiaires devront être implantés sur la partie ouest et le quart sud-est de la parcelle, tandis que des logements individuels seront positionnés sur le quart nord-est.

L'ensemble du secteur sera soumis à un principe de R+1+C.

❖ Principes de préconisations paysagères

Un espace paysager partagé devra être créé en lien avec le boisement existant, afin d'assurer une continuité paysagère et la valorisation des composantes naturelles du site.

Un traitement paysager devra être organisé sur le périmètre de l'opération, ainsi que le long de la voirie principale et des cheminements piétons, de manière à structurer les abords et accompagner les circulations.

Les perspectives visuelles vers la vallée de l'Arvan devront être préservées, sans autre modalité complémentaire précisée.



4.4.2. OAP sectorielle 2 : Les Hormais

CONTEXTE

Localisation : Les Hormais

Surface : 2 711 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé sur les pentes de la commune de Jarrier, en limite avec Saint-Jean-de-Maurienne. Il est situé en retrait de la D76D, qui dessert le territoire.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le site s'inscrit dans la continuité du tissu bâti lâche et dispersé de la

commune, caractéristique des "villages en balcons" de Maurienne. L'habitat se compose majoritairement de maisons individuelles isolées ou en petits hameaux, de faible volume, et dont les hauteurs ne dépassent généralement pas le R+2. L'implantation des constructions est principalement linéaire, s'étalant le long de la D76D et de la Route du Chef-Lieu.

Le site est marqué par une topographie très contraignante et pentue, délimitant des espaces habitables et cultivés (prairies/champs) au milieu de vastes massifs forestiers.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir l'implantation pour privilégier la dominance de l'habitat individuel, garantissant ainsi l'unité et l'harmonie du secteur.
- Proposer une densité de logements adaptée, luttant contre l'étalement urbain tout en assurant une cohérence avec le tissu existant.
- Mettre en œuvre des dispositions d'aménagement assurant que les formes bâties s'inscrivent harmonieusement dans la morphologie d'ensemble du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE

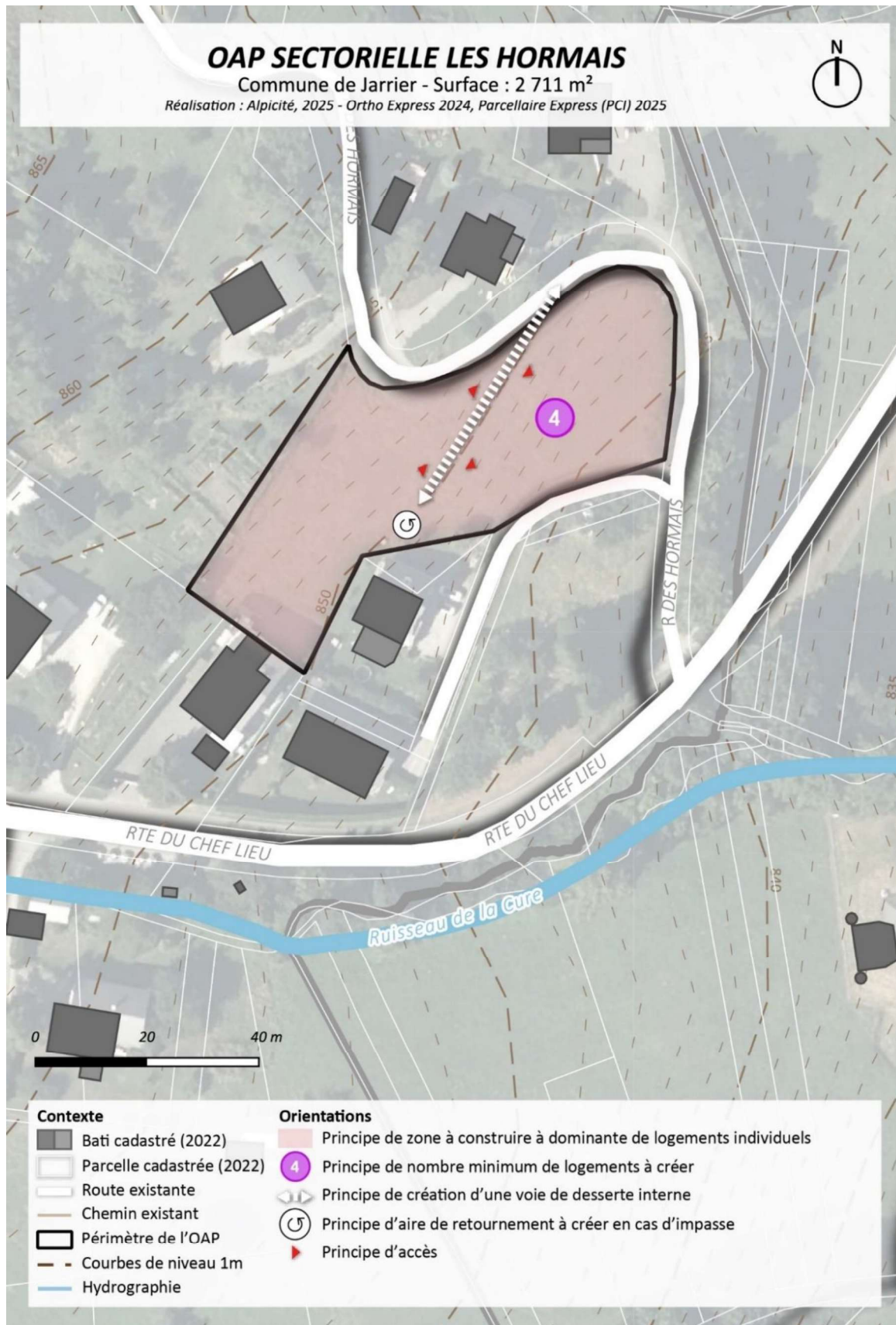


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte devra être créée depuis la rue des Hormais, intégrant un principe d'aire de retournement permettant l'organisation fonctionnelle des circulations internes.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 15 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes de densité et mixités

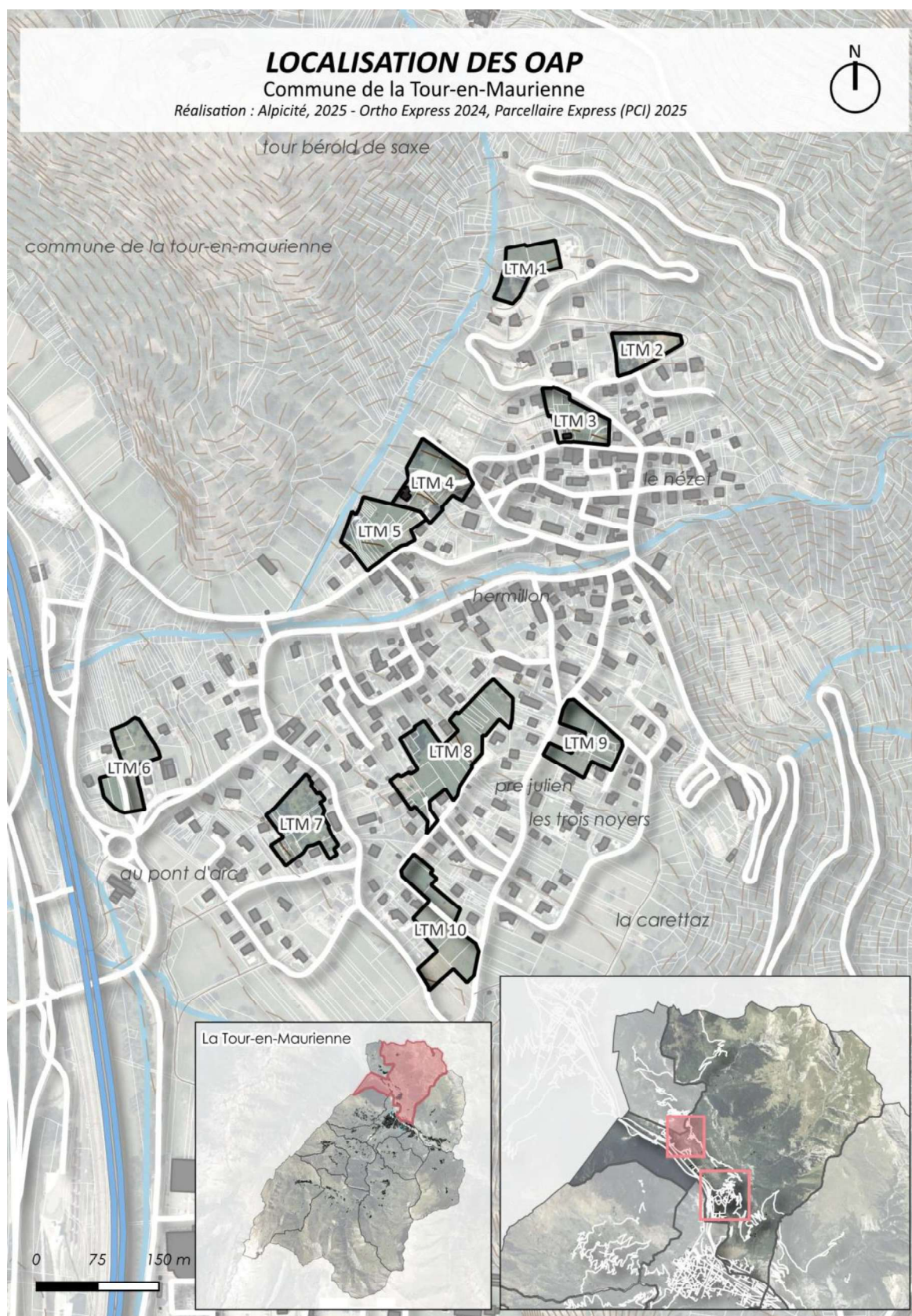
L'opération prévoit la réalisation de 4 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

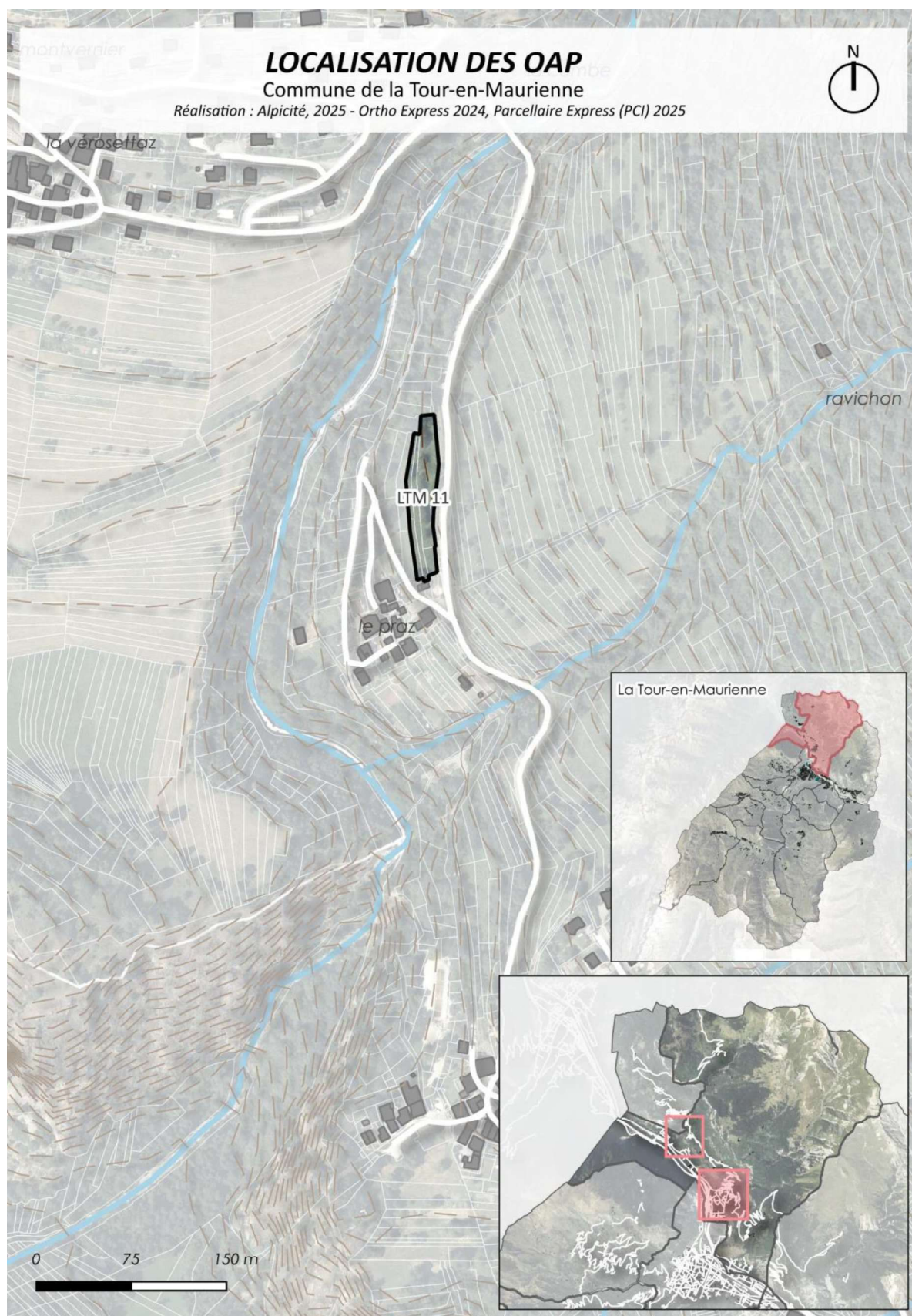
L'opération présentera une dominante de logements individuels.



4.5. La Tour en Maurienne



Localisation des OAP de la Tour-en-Maurienne



Localisation des OAP de la Tour-en-Maurienne

4.5.1. OAP sectorielle 1 : Champ Martinier

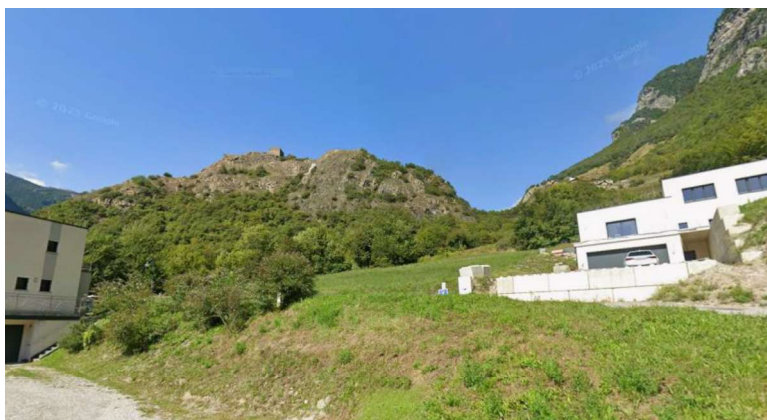
CONTEXTE

Localisation : Entrée nord du Nézet

Surface : 3 323 m²

Zonage : 1AU

Le secteur « Champ Martinier » est positionné à l'entrée Nord du village, au-dessus du noyau bâti dense et des équipements centraux de la commune. Il est au pied de la Tour de Bérolde de Saxe.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Cette zone est desservie par la Route de la Cascade (D77), qui est l'axe structurant autour duquel le village s'est développé. Elle est également bordée par le ruisseau du Rieu Salomon.

Ce tènement s'inscrit dans un habitat individuel peu dense à l'articulation entre espaces urbanisés et espaces agricoles et forestiers. Les constructions adjacentes sont principalement des logements individuels, majoritairement en R+1.

La topographie du secteur est marquée par une pente significative, offrant une vue dégagée sur la vallée, Saint-Jean-de-Maurienne et le Mont Charvin.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir la Route de Champ Martinier comme unique point d'entrée pour l'organisation de la desserte, assurant l'efficacité des circulations.
- Permettre des interventions indépendantes ou groupées, assurant la souplesse de l'aménagement tout en garantissant une intégration cohérente au tissu existant.
- Définir une implantation privilégiant l'habitat de faible densité (individuel, mitoyen) pour garantir l'unité morphologique du site.
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté au développement du site, luttant contre l'étalement urbain.
- Conserver ou aménager des tampons paysagers en interface pour assurer une transition qualitative avec les terrains naturels et agricoles environnants.

SCHÉMA DE PRINCIPE

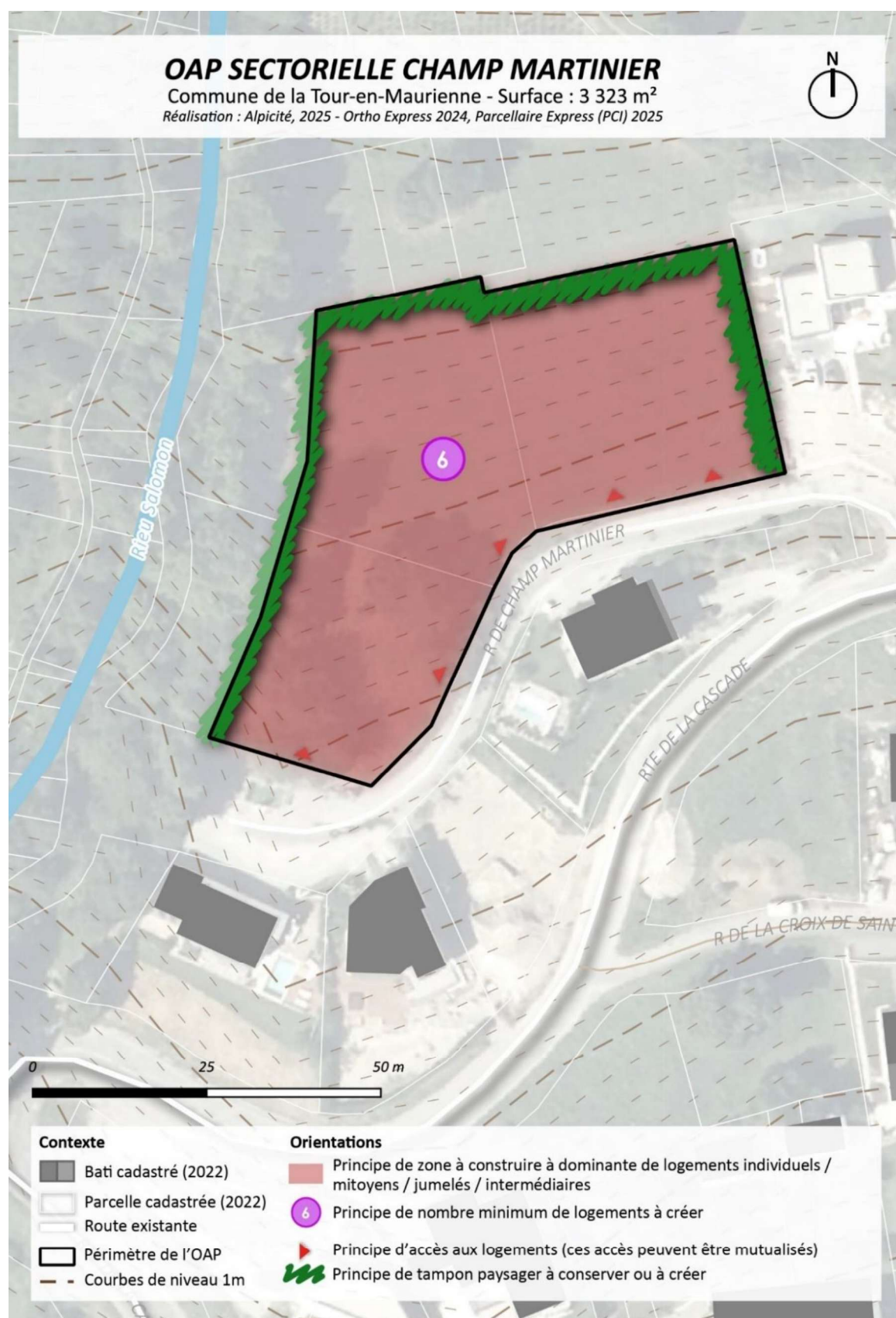


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux lots se feront depuis la route de Champ Martinier.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 6 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition qu'elle ne compromette pas la bonne mise en œuvre de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 18 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants.



4.5.2. OAP sectorielle 2 : Croix de Saint Grat

CONTEXTE

Localisation : Entrée nord

Surface : 2 935 m²

Zonage : 1AU

Le secteur « Croix de Saint Grat » est positionné légèrement en contrebas de l'entrée Nord du village, en surplomb du cœur et des équipements centraux de la commune. Il est au pied de la Tour de Bérold de Saxe.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Cette zone est desservie par la Rue de la Croix de Saint Grat, qui se raccorde à la route de la Cascade.

Ce tènement s'inscrit dans un habitat individuel peu dense à l'articulation entre espaces urbanisés et espaces agricoles et forestiers. Les constructions adjacentes sont principalement des logements individuels, majoritairement en R+1.

La topographie du secteur est marquée par une pente significative, offrant une vue dégagée sur la vallée, Saint-Jean-de-Maurienne et le Mont Charvin.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Permettre des constructions indépendantes ou groupées, garantissant la souplesse de l'aménagement tout en assurant une mise en œuvre de qualité.
- Définir une stratégie d'implantation privilégiant l'habitat de faible densité pour garantir l'unité architecturale du hameau.
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté à la capacité du site, luttant contre l'étalement urbain du terroir.
- Conserver ou aménager des tampons paysagers en interface avec la piste existante pour préserver la qualité rurale du chemin et du site.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

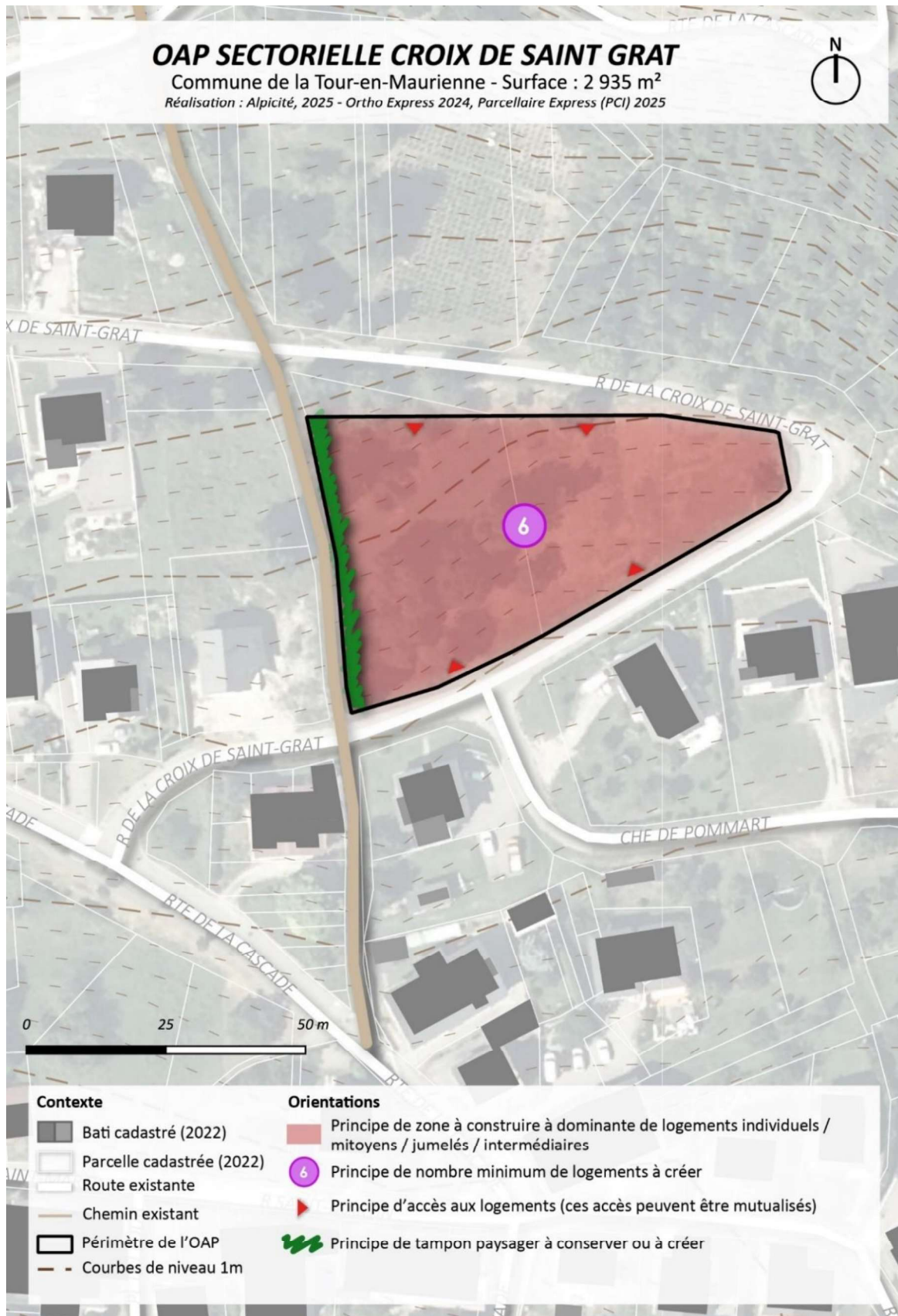


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les lots seront desservis par les voies existantes, et notamment par la rue de la Croix de Saint-Grat.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 6 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition qu'elle ne compromette pas la bonne mise en œuvre de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 23 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec la piste existante, afin de préserver le caractère rural du chemin.



4.5.3. OAP sectorielle 3 : Rue Saint-Martin

CONTEXTE

Localisation : Le nézet

Surface : 3 512 m²

Zonage : UD

L'OAP « Rue Saint-Martin » est située au nord du noyau central de Nézet.

Cette zone est desservie par la Rue Saint-Martin et la Route de la Cascade et la Rue de Vatabran.

Ce tènement correspond à une dent creuse au sein d'un tissu résidentiel assez dense et plus compact que les extensions périphériques. Le bâti y est dominé par des logements individuels, majoritairement en R+1 ou R+2. La topographie du secteur présente une pente douce.

Ce secteur constitue un espace de densification qu'il convient de valoriser.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Créer une nouvelle voie interne pour organiser l'accessibilité, garantissant la fonctionnalité des circulations.
- Aménager des cheminements piétons cohérents pour faciliter les déplacements doux des résidents vers les axes majeurs et les lieux de vie du hameau.
- Concevoir l'implantation et la volumétrie des constructions pour créer une gradation de densité (du mitoyen au sud vers l'individuel au nord), en articulation avec le tissu existant.
- Conserver ou aménager des tampons paysagers pour assurer une transition qualitative avec les espaces naturels et préserver les continuités végétales du site.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

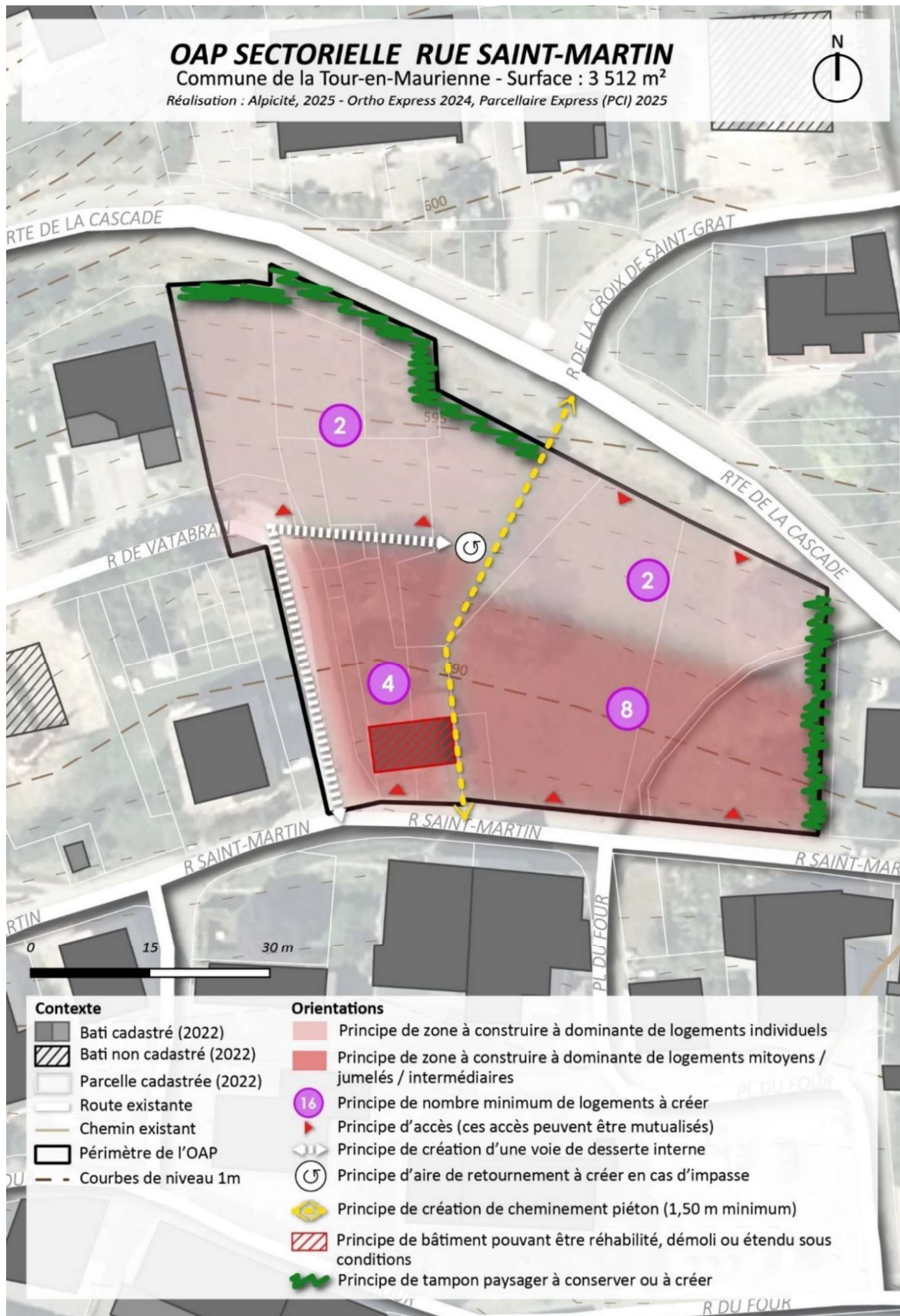


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une nouvelle voie de desserte sera créée afin d'assurer l'accessibilité interne du secteur depuis la Rue de Vatabran. Si cette voie se termine en impasse, une aire de retournement devra être aménagée pour les accès de plus de 50 mètres.

Les accès seront positionnés au nord et au sud du secteur sauf impossibilité technique avérée.

- Des cheminements piétons seront créés entre la rue Saint-Martin et la Route de la Cascade.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 16 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 45 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être conçue afin de garantir une séquence urbaine progressive, en articulation avec le tissu existant, en assurant une gradation entre le secteur de centralité dense et un tissu pavillonnaire plus lâche.

Cette gradation s'appuiera sur :

- Une implantation de logements à dominante mitoyenne, jumelée ou intermédiaire au sud ;
- Une implantation de logements à dominante individuelle au nord
- Le bâti existant au sud-ouest pourra être réhabilité, démoli ou étendu sous réserve de respecter les principes édictés.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les espaces naturels et les constructions adjacentes.

Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition qualitative entre les espaces urbanisés et leur environnement, en préservant les continuités végétales et la qualité paysagère du site.



4.5.4. OAP sectorielle 4 : Cimetière

CONTEXTE

Localisation : Cimetière

Surface : 3 896 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé à l'ouest du Nézet, cœur du village et à proximité des équipements. Il est localisé au nord-ouest des services centraux et au sud du Cimetière d'Hermillon.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Cette zone est structurée principalement par la Rue des

Acacias et la Rue du Cimetière, assurant la desserte. Elle est également reliée à la Rue Saint-Martin, qui permet de rejoindre l'axe principal du village (D77).

Ce tènement s'articule entre un habitat individuel, qui tend à se densifier vers l'Est, et les espaces boisés et semi-naturels dans la pente. Les constructions adjacentes sont principalement des logements individuels, majoritairement en R+1.

La topographie du secteur présente une pente descendante vers le nord-ouest. Cette situation offre une vue dégagée sur le village et la vallée en contrebas.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en sécurisant les modalités d'accès depuis la route du Cimetière et la rue des Acacias pour garantir la protection de tous les usagers.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site en respectant les densités minimales spécifiques à chaque secteur pour un développement équilibré du territoire.
- Promouvoir la mixité sociale en intégrant une part de logements sociaux au sein de l'opération, renforçant ainsi la diversité de l'offre résidentielle à l'échelle de la commune.
- Assurer une unité architecturale en définissant des typologies d'habitat adaptées par secteur, marquant une transition entre les formes collectives et l'habitat individuel ou intermédiaire.
- Garantir l'intégration paysagère en maintenant ou en créant des tampons paysagers en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes

SCHÉMA DE PRINCIPE

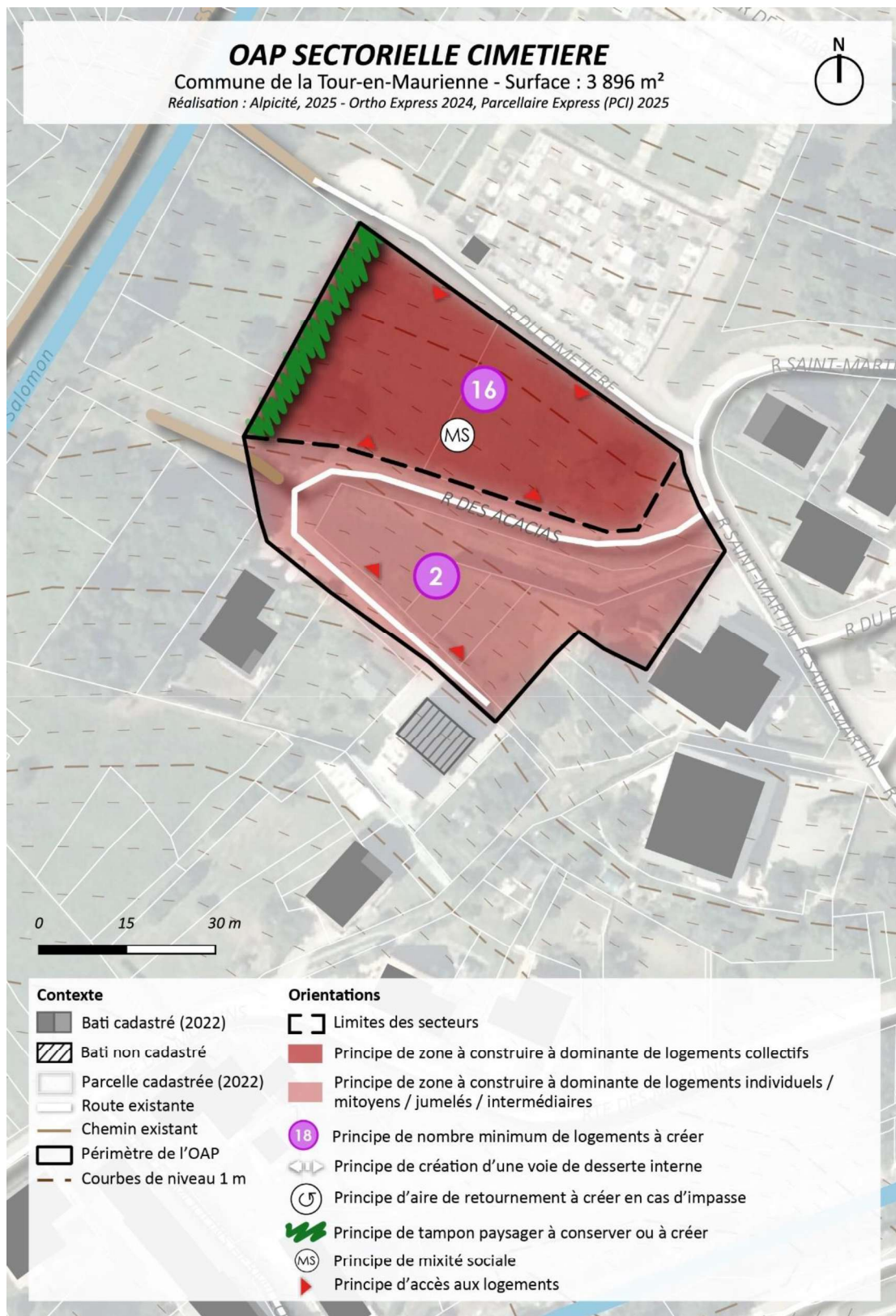
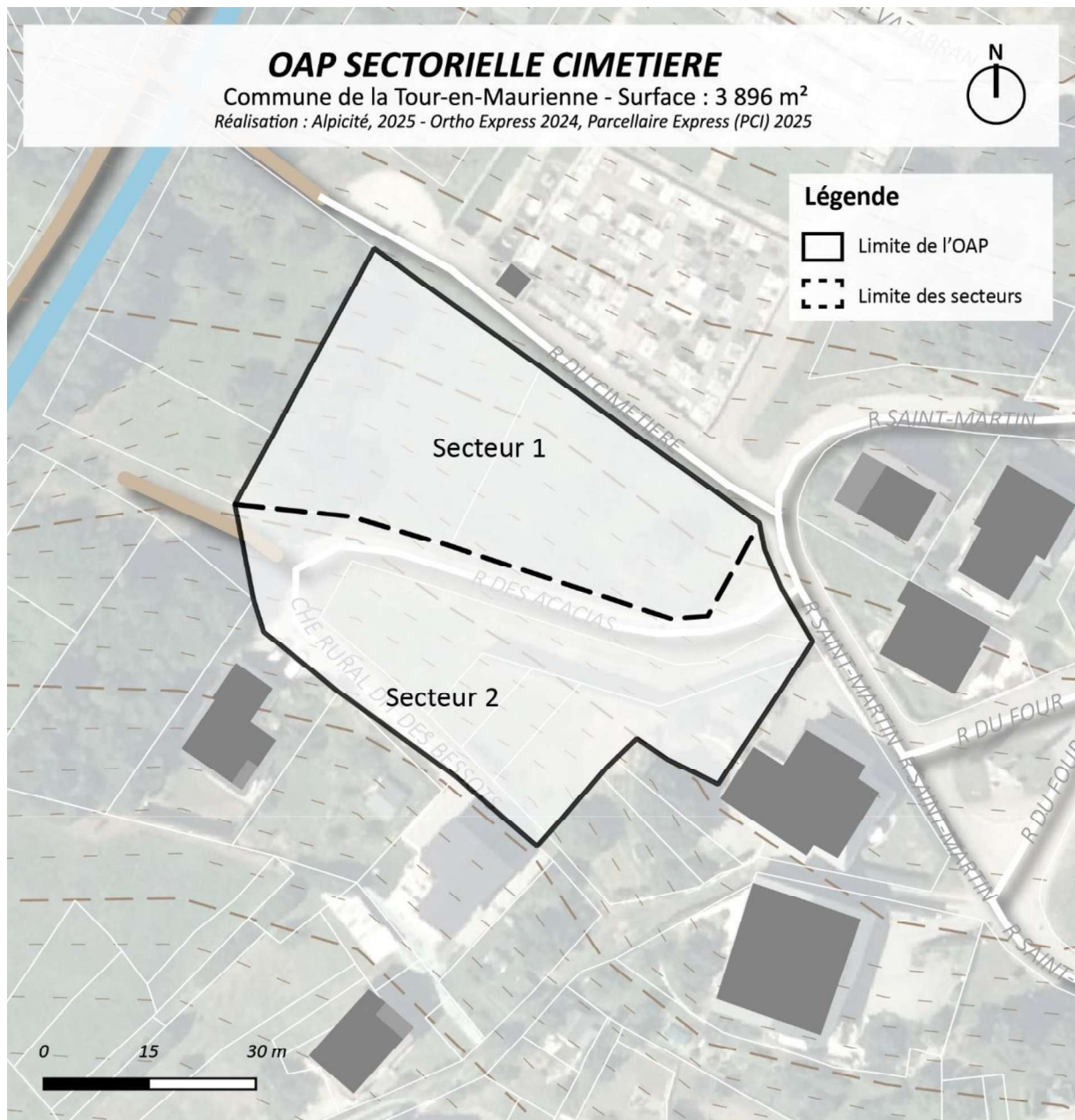


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en deux secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Le secteur 1 devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour le secteur 2. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les deux secteurs est possible, mais celle-ci ne sera pas imposée.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux constructions se feront depuis les voies existantes, à savoir la route du Cimetière et la rue des Acacias. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité des usagers.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 16 logements soit une densité minimale de 88 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 2 logements soit une densité minimale de 19lgts/ha. La surface de la rue des Acacias est exclue du calcul de densité, tout comme les parcelles déjà construites, celui-ci se basant uniquement sur l'emprise des parcelles ci-dessous :

En tout, 19 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 5 logements sociaux implantés sur le secteur 1, représentant au moins 30 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements collectifs dans le secteur 1 et une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés, intermédiaires dans le secteur 2.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes.



4.5.5. OAP sectorielle 5 : Les Moulins

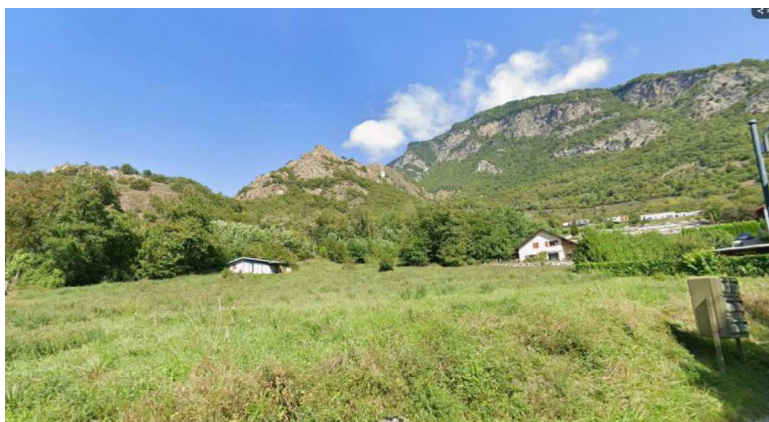
CONTEXTE

Localisation : Sud-ouest du cimetière

Surface : 5 305 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé à l'articulation entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Il est localisé au sud du cœur dense bâti dense (Église, Mairie) et à côté du Ruisseau d'Hermillon.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Cette zone est desservie par la Route des Moulins.

Ce tènement s'inscrit dans un tissu résidentiel peu dense, à la lisière des espaces naturels et du cours d'eau. Les constructions adjacentes sont principalement des logements individuels, majoritairement en R+1.

La topographie du secteur est caractérisée par une déclivité importante.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Créer une voie de desserte pour organiser les circulations et garantir l'accessibilité exclusive de l'ensemble du secteur.
- Définir une stratégie d'implantation privilégiant l'habitat de faible à moyenne densité pour garantir l'unité architecturale et une bonne intégration des volumes au site.
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté, luttant contre l'étalement urbain et respectant la capacité d'accueil du village.
- Conserver ou créer des tampons paysagers en interface avec les terrains naturels environnants, assurant une insertion paysagère maîtrisée du projet dans le grand paysage.

SCHEMA DE PRINCIPE

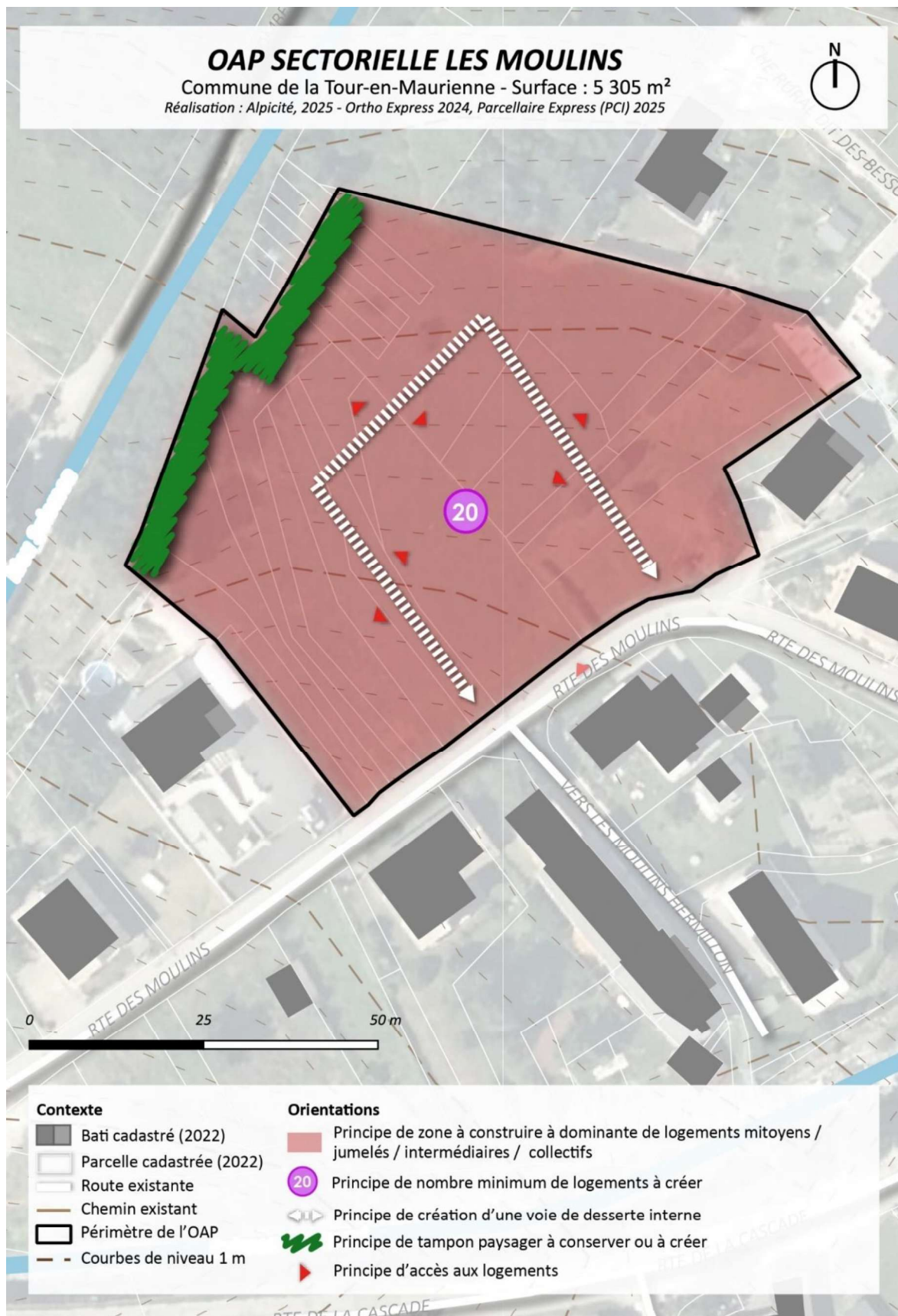


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte interne devra être créée afin d'assurer la desserte de l'ensemble du secteur. Les accès aux constructions devront se faire exclusivement à partir de la nouvelle voie de desserte.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 20 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 38 lgts/ha et les typologies.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés, intermédiaires ou collectifs.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels environnants, afin d'assurer une insertion paysagère maîtrisée du projet.



4.5.6. OAP sectorielle 6 : Rue de la Cascade

CONTEXTE

Localisation : Limite ouest

Surface : 4 719 m²

Zonage : UD

Le secteur est localisé sur le bas du versant, à la limite ouest de la commune de La Tour-en-Maurienne. Il se trouve à proximité directe des infrastructures de transports majeurs de la vallée de la Maurienne (A43/E70 et D1006).



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Ce périmètre est desservi par la Route de la Cascade (D77).

Ce tènement s'inscrit dans un habitat individuel relativement lâche et épars, le bâti est principalement composé de logements individuels avec jardins, avec des hauteurs allant jusqu'au R+2.

La topographie du secteur est marquée par un dénivelé qui crée deux paliers distincts : un niveau haut à l'est et un niveau bas à l'ouest.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en sécurisant les modalités d'accès depuis la voirie existante afin de garantir la protection et la fluidité des parcours de tous les usagers.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site pour assurer un développement équilibré et respectueux des ressources du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en autorisant une mise en œuvre autonome ou groupée des constructions, garantissant ainsi la viabilité globale du projet d'aménagement.
- Assurer une unité architecturale en définissant des typologies d'habitat différenciées par zone, créant une transition douce entre les formes individuelles et les typologies groupées ou intermédiaires.
- Garantir l'intégration paysagère et le maintien des continuités végétales par la pérennisation ou la création de lisières paysagères assurant une interface qualitative avec les espaces naturels et le voisinage.

SCHÉMA DE PRINCIPE

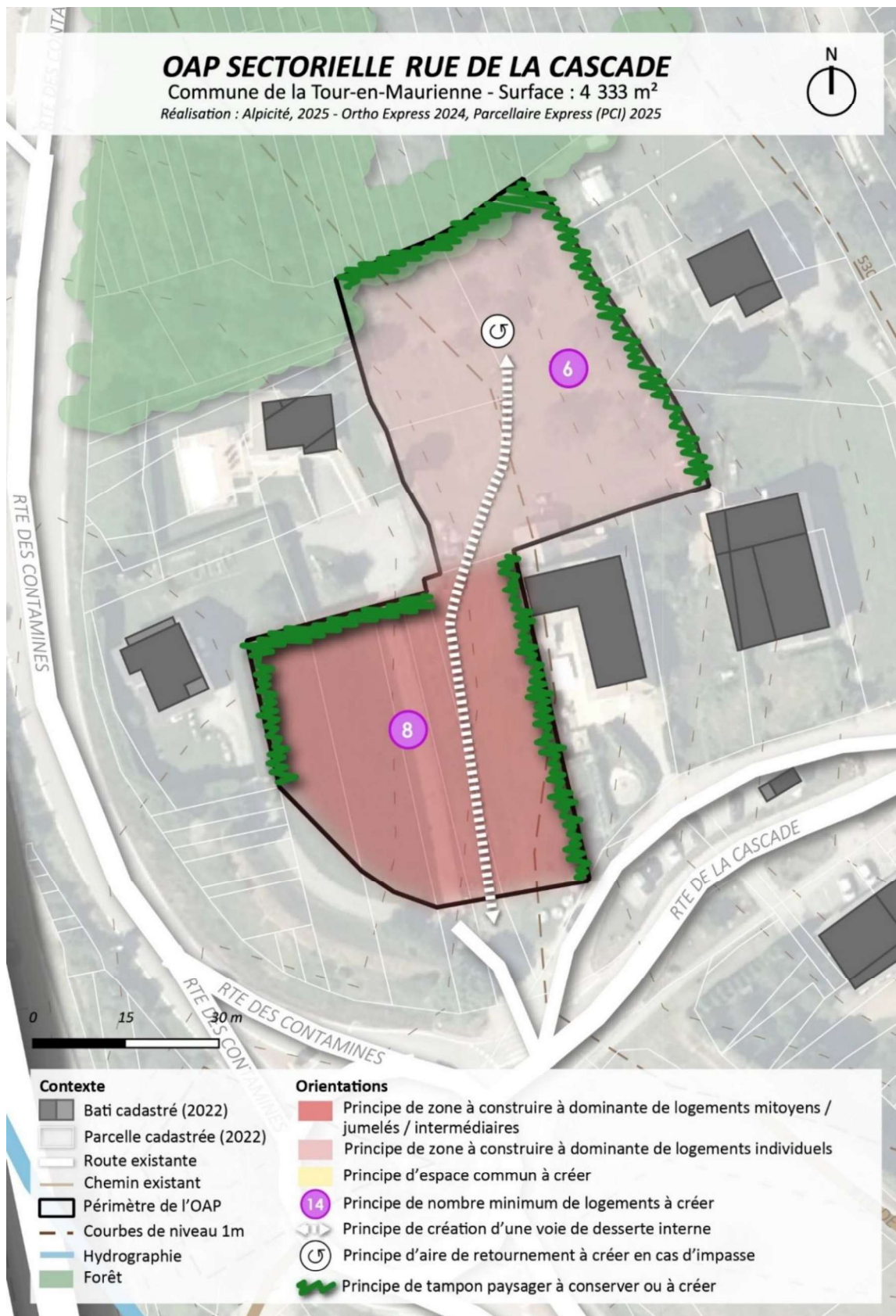


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux constructions se feront depuis les voies existantes, à savoir la route de la Cascade. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité des usagers.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 14 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 32 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels en partie nord et une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires en partie sud.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes.

Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.



4.5.7. OAP sectorielle 7 : Carcavel

CONTEXTE

Localisation : Route de Carcavel

Surface : 5 239 m²

Zonage : UD

Le secteur est situé au sein d'une zone résidentielle localisée à l'extrémité sud-ouest de la commune de La Tour-en-Maurienne, à proximité immédiate des grands axes de communication (D77 et accès à la D906/A43).



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est structurée par la Route de la Tour et la Rue de Carcavel, qui assurent sa desserte locale.

Ce tènement correspond à une dent creuse s'articulant entre un tissu résidentiel relativement dense, dominé par des logements individuels avec jardins, principalement en R+1 ou R+2.

La topographie du secteur est relativement plane et s'inscrit dans le fond de vallée.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Aménager les cheminements piétons (trottoir et liaisons douces) pour garantir la continuité et la sécurité des déplacements vers les lieux de vie environnants.
- Définir une implantation privilégiant les typologies collectives au centre, pour une intégration mesurée et une organisation urbaine cohérente.
- Maintenir et créer des tampons paysagers et des haies existantes, assurant la protection visuelle et une insertion adaptée au contexte rural et montagnard.
- Aménager le stationnement identifié pour limiter les covisibilités et les nuisances, préservant ainsi la tranquillité des habitations voisines.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

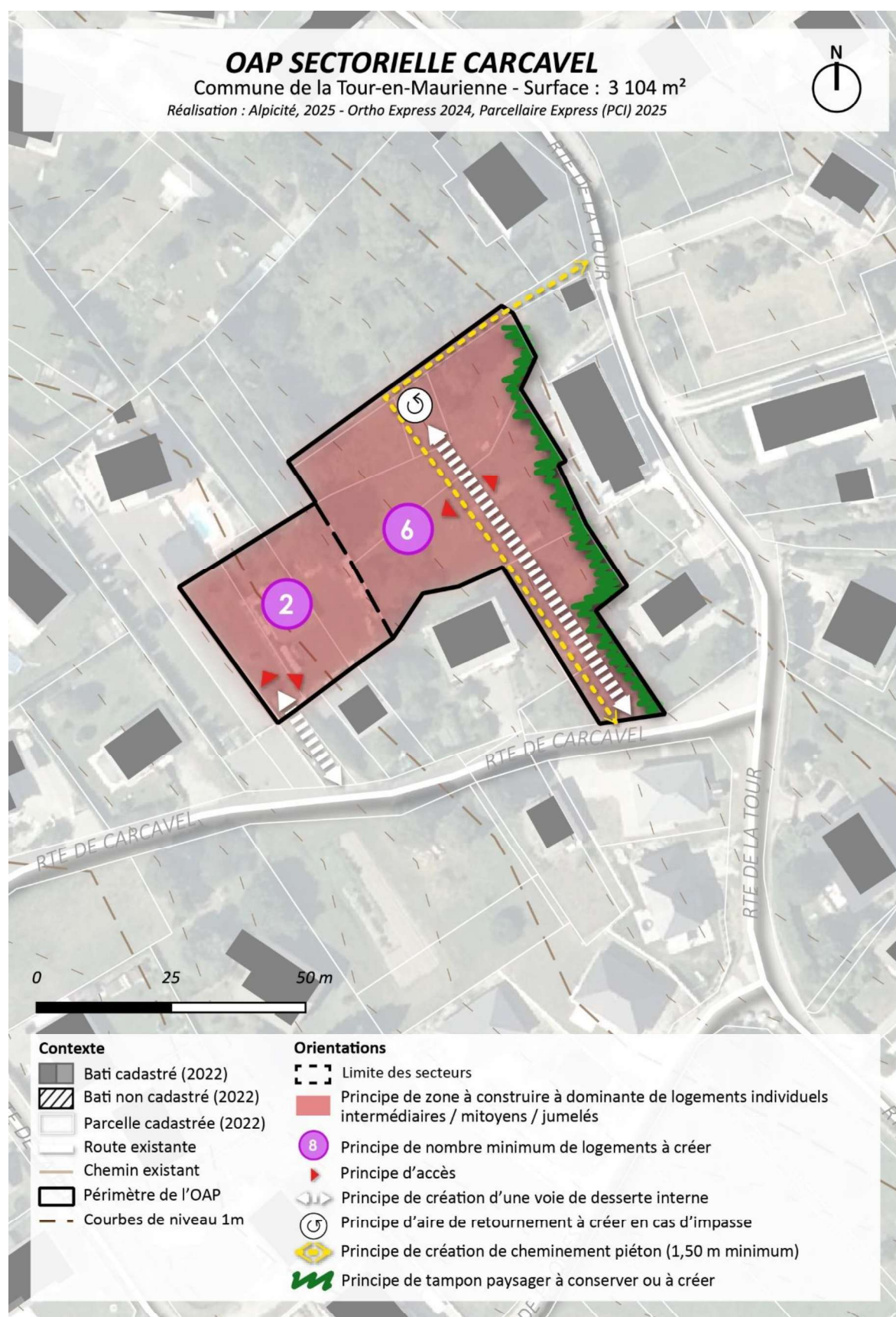
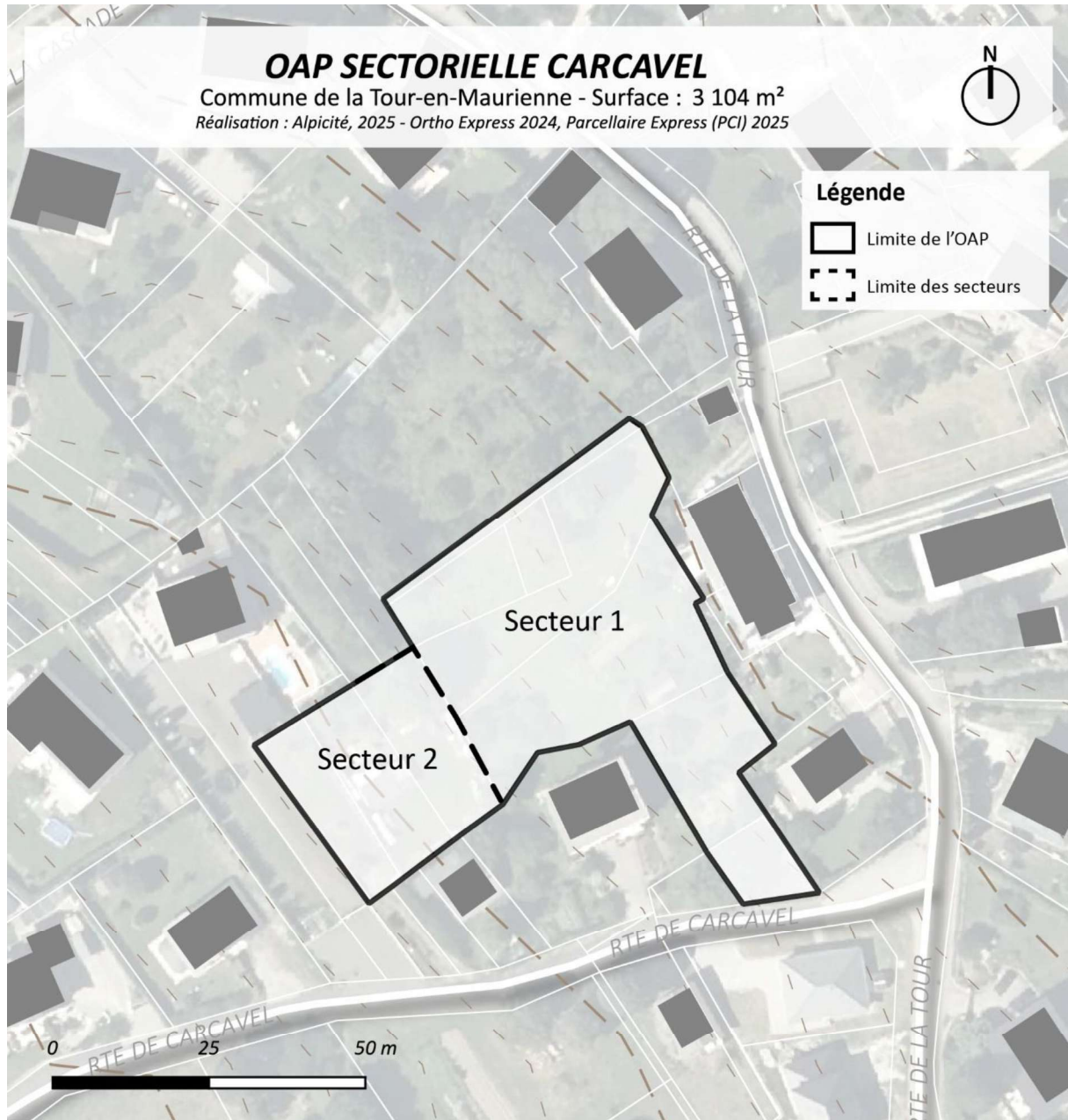


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en deux secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les deux secteurs sera possible, mais celle-ci ne sera pas imposée.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte interne devra être créée. Elle devra relier la route de la Cascade à la route de Carcavel, constituant l'axe structurant de desserte du projet.

Dans le secteur 1, les accès aux constructions devront s'effectuer exclusivement à partir de cette nouvelle voie de desserte interne.

Dans le secteur 2, un accès existant est identifié ; celui-ci pourra être réaménagé afin d'être adapté au projet.

Un espace réservé au stationnement est identifié sur le schéma de principe. Il devra permettre de limiter les co-visibilités et les nuisances à l'égard des habitations existantes.

Un trottoir devra être créé le long de la nouvelle voie de desserte afin de sécuriser les déplacements piétons.

Un cheminement piéton devra également être aménagé en direction de la route de la Tour, afin d'assurer une liaison douce vers les secteurs environnants.

❖ Principes de raccordement aux réseaux

Les réseaux humides gravitaires doivent être envisagés à l'échelle de l'ensemble de l'OAP. L'exutoire le plus pertinent correspond à l'accès du secteur 2 sur la route de Carcavel. Afin de ne pas bloquer d'éventuels projet sur le secteur 1, les projets présentés sur le second secteur devront faire la démonstration qu'ils permettent le passage des réseaux jusqu'à l'accès bas de la route de Carcavel.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 16 logements soit une densité minimale de 37 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 2 logements soit une densité minimale de 25 lgts/ha ;

En tout, 18 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Des typologies de logements collectifs sont privilégiées au centre de la zone, de manière à réduire les nuisances pour les habitations situées en périphérie du périmètre.

Des logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires pourront être envisagés dans les autres secteurs. Le secteur pourra également accueillir des logements individuels, en cohérence avec l'organisation générale du site.

Les constructions ne pourront pas dépasser R+2 dans les zones à dominante de logements collectifs.

Dans les autres zones, les constructions ne pourront pas dépasser R+1.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés afin de limiter les co-visibilités avec les habitations environnantes et d'assurer une insertion paysagère adaptée au contexte rural et montagnard.



Envoyé en préfecture le 01/03/2026

Reçu en préfecture le 01/03/2026

Publié le

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



80

Les haies existantes devront également être maintenues, dans le même objectif de protection visuelle et de structuration paysagère des abords du projet.



4.5.8. OAP sectorielle 8 : Pré Julien

CONTEXTE

Localisation : Pré Julien

Surface : 7 733 m²

Zonage : UD

Le secteur se positionne au cœur du tissu résidentiel dense de la commune de La Tour-en-Maurienne. Il est localisé immédiatement au sud de l'École primaire publique Hermillon.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Cette zone est desservie par la Route des Trois Noyers, qui est l'axe principal du village.

Ce tènement correspond à une dent creuse s'articulant au sein d'un habitat individuel. Les constructions alentours correspondent principalement à des logements individuels, majoritairement en R+1 ou R+2.

La topographie du secteur est caractérisée par relativement plane.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Sécuriser les déplacements quotidiens des résidents, notamment en direction de l'école en mettant en place des cheminements piétons de qualité.
- Assurer une unité architecturale en définissant des typologies d'habitat adaptées à chaque secteur.
- Garantir l'intégration architecturale en limitant les hauteurs de constructions.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site.
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur.
- Sécuriser les déplacements quotidiens des résidents, notamment en direction de l'école.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

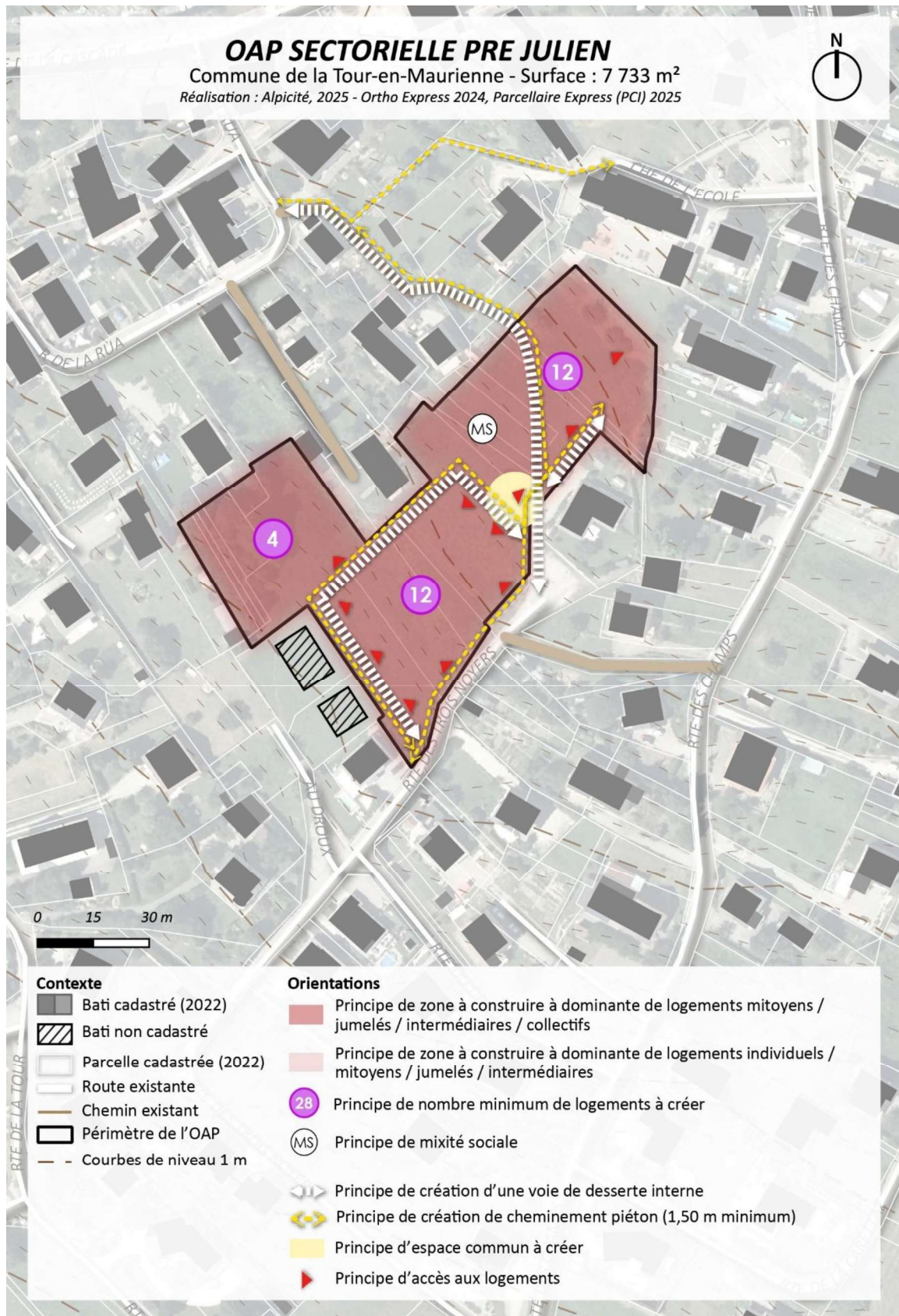
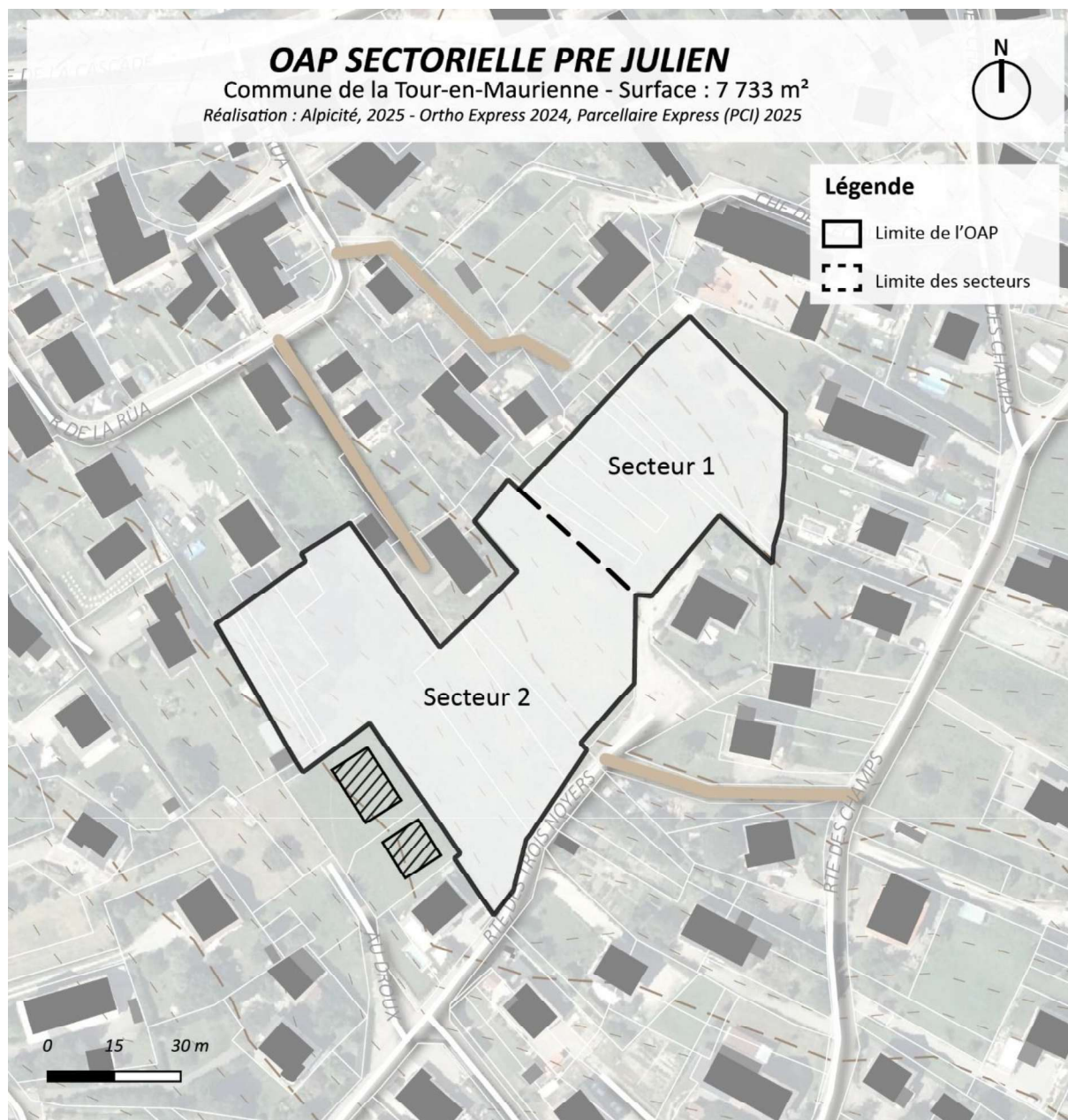


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en trois secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Chaque secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Deux voies de desserte interne devront être créées :

- Une voie de bouclage destinée au secteur 2 ;
- La prolongation de la route des Trois Noyers jusqu'à la rue de la Rua pour le secteur 1.

Les accès aux constructions pourront s'effectuer à partir des nouvelles voies de desserte interne ou à partir des voies existantes, à savoir la route des Trois Noyers ou la route de Droux.

La route des Trois Noyers se terminera à l'est par une aire de retournement pouvant accueillir des stationnements et permettre le retournement des véhicules.

Un espace commun convivial sera créé en cœur de quartier.

Une attention particulière sera portée au développement des mobilités douces, avec :

- La création d'un cheminement le long de la route des Trois Noyers ;
- La création d'un cheminement piéton en direction de l'école aux abords de la voie à créer.

❖ **Principes de densité et mixités**

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 12 logements soit une densité minimale de 46 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 16 logements soit une densité minimale de 32 lgts/ha ;

En tout, 28 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 15 logements sociaux.

❖ **Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions**

Les secteurs 1 et 2 présenteront une dominante de logements mitoyens, jumelés, intermédiaires ou collectifs. Les constructions ne pourront pas dépasser R+2.



4.5.9. OAP sectorielle 9 : Route de la Carettaz

CONTEXTE

Localisation : La Carettaz

Surface : 4 389 m²

Zonage : UD

Le secteur « Route de la Carettaz » se situe dans une zone résidentielle au sud-est du noyau central du Nézet de la commune de la Tour-en-Maurienne.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est structurée par la Rue des Champs et la Route de la Carettaz, qui assurent sa desserte.

La topographie du secteur présente une faible déclivité.

Ce tènement correspond à une dent creuse s'articulant entre un tissu résidentiel existant dominé par des logements individuels avec jardins, principalement en R+1 ou R+2, et des parcelles moins denses offrant des perspectives visuelles sur les espaces naturels et les sommets alentours.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en sécurisant les accès depuis les voies existantes et en offrant la possibilité d'un bouclage interne pour fluidifier les circulations.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site en respectant une densité moyenne définie pour un développement maîtrisé du terroir.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant des opérations indépendantes ou groupées, garantissant la viabilité de l'aménagement d'ensemble.
- Assurer une unité architecturale en définissant des typologies d'habitat adaptées par secteur.
- Garantir l'intégration paysagère et le maintien des continuités végétales par la mise en place de tampons paysagers assurant une transition de qualité avec l'environnement naturel et habité.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte interne devra être créée afin d'assurer la desserte de la partie sud du secteur. Une voie de bouclage pourra être créée afin d'assurer la connexion entre la route de la Carettaz et la route des Champs, mais n'est pas imposée.

Les accès aux constructions se feront depuis les voies existantes, à savoir la route de la Carettaz et la route des Champs. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité des usagers.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 18 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 42 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements collectifs en partie nord et une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires en partie sud.

❖ Principes de préconisations paysagères

L'alignement d'arbre existant sera conservé.

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes.

Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.



4.5.10. OAP sectorielle 10 : Les Trois Noyers

CONTEXTE

Localisation : Entrée de village sud-est
Surface : 6 515 m²
Zonage : 1AU, UD



*Photographie du secteur d'OAP
Source : Google, septembre 2024*

Le secteur « des Trois Noyers » se situe à l'extrémité sud d'une zone résidentielle appartenant à la commune historique d'Hermillon.

Entrée de village sud-est depuis la route des Champs, le secteur est également bordé par la route de la Tour au sud et par la route des Trois Noyers en partie nord.

Ce tènement s'articule entre tissu pavillonnaire dominé par des maisons individuelles de volume relativement important, des hauteurs ne dépassant pas le R+1, un contexte agricole offrant des perspectives visuelles sur la zone d'activités de Longefan et sur la vallée de l'Arvan.

La topographie du secteur est relativement plane, avec toutefois une faible pente orientée nord-ouest.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements sur la commune en diversifiant les formes urbaines, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité et de créer une transition entre le tissu urbain existant et la plaine agricole.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Proposer une densité de logements adaptée répondant aux besoins de la commune et à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi en cohérence avec le tissu existant ;
- Conforter la qualité du paysage, notamment grâce aux choix des aménagements urbains, paysagers et architecturaux et au maintien d'une échappée visuelle vers la vallée de l'Arvan surplombée par le Mont Charvin ;
- Inscrire les aménagements dans un contexte d'entrée de village ;
- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels ascendants tout en préservant la qualité de vie des habitants ;
- Assurer une transition de qualité avec les espaces agricoles et forestiers ;
- Favoriser les modes actifs pour limiter l'impact carbone des mobilités ;
- Maintenir des principes d'aménagement permettant la circulation des espèces.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

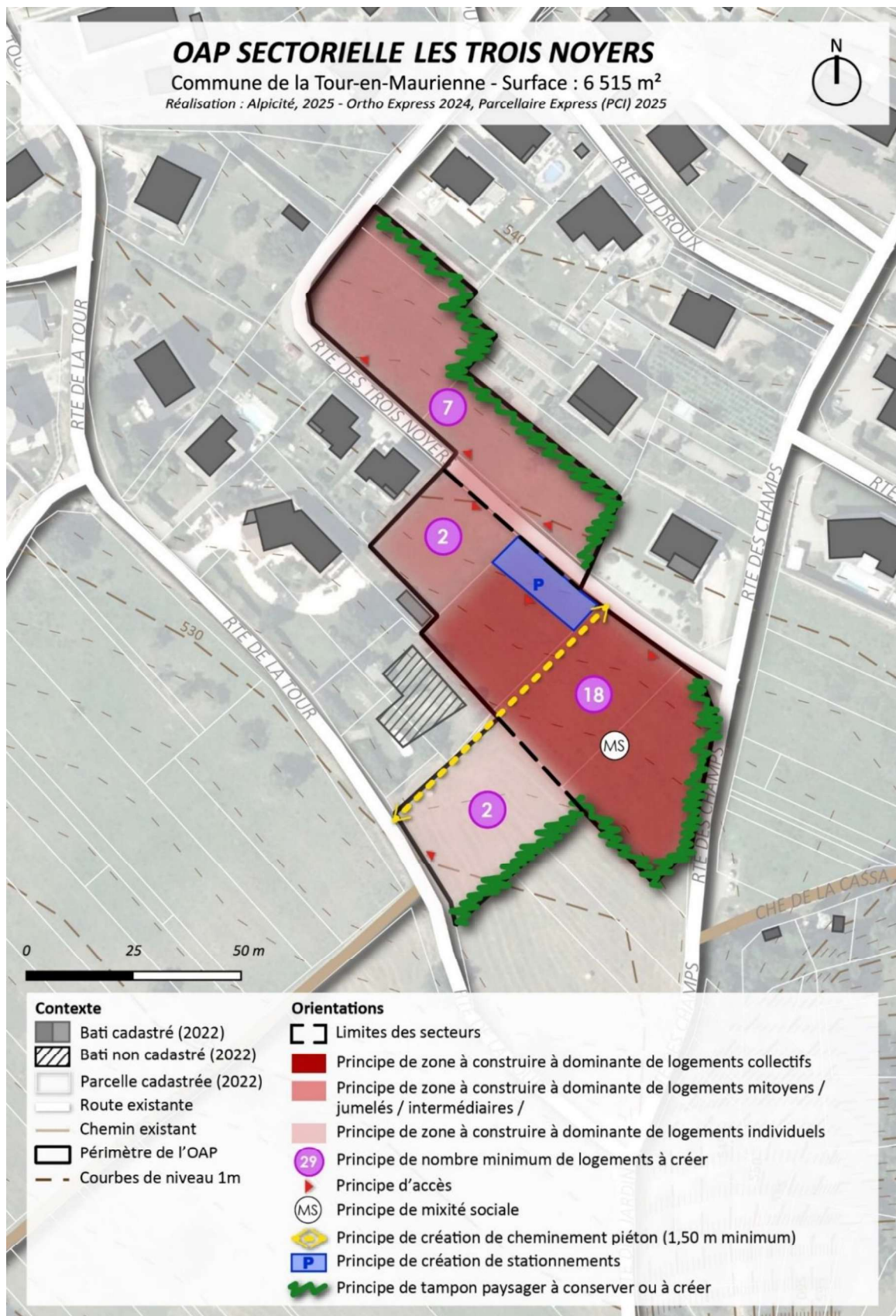
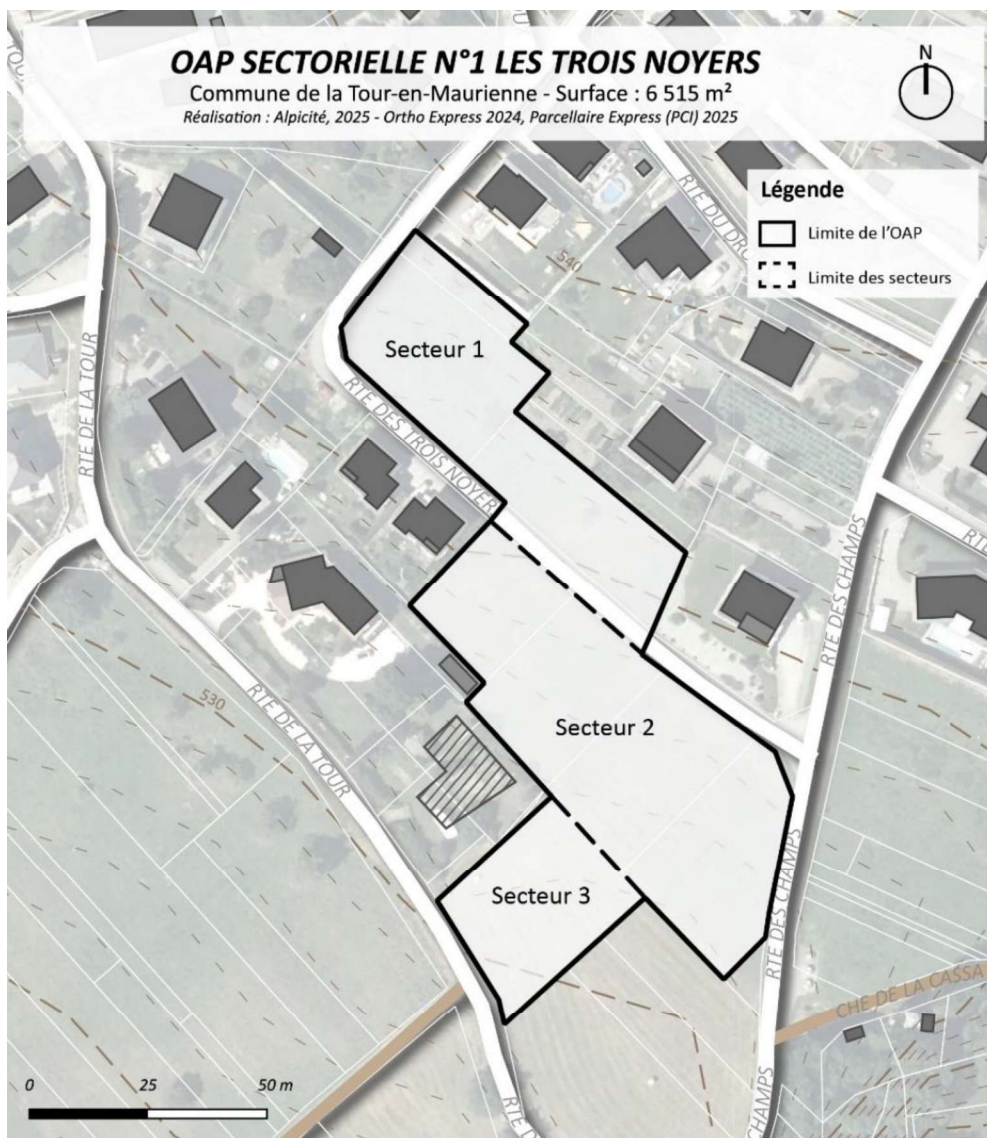


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en trois secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

- Un espace de stationnement commun des véhicules pourra être aménagé en secteur 2.
- Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives :
- Des cheminements piétons devront être conçus dans une logique de cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone. Les aménageurs respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement. Ceux-ci devront notamment faciliter les déplacements piétons entre la route de

la Tour et la route des Trois Noyers. Les cheminements piétons présenteront une largeur minimale de 1,50 m.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 7 logements soit une densité minimale de 33 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 20 logements soit une densité minimale de 60 lgts/ha ;
- Secteur 3 : au moins 2 logements soit une densité minimale de 20 lgts/ha ;

En tout, 29 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 18 logements sociaux, représentant au moins 60 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Les logements collectifs seront implantés, de préférence, dans la partie est du secteur 2. Les hauteurs des constructions se limiteront au R+1.

Les logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires devront être positionnés, de préférence dans le secteur 1 et à l'ouest du secteur 2.

Les logements individuels pourront être positionnés, de préférence, sur le secteur 3 afin de limiter l'impact visuel des constructions du nouveau secteur depuis la plaine agricole.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants, afin de préserver la qualité paysagère des abords du secteur.



4.5.11. OAP sectorielle 10 : Le Praz

CONTEXTE

Localisation : Le Praz

Surface : 2 459 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé au sein du hameau du Praz, sur la commune de La Tour-en-Maurienne. Il s'établit sur le versant de l'adret, en position de balcon offrant un surplomb direct sur la vallée de la Maurienne et la zone urbaine de Saint-Jean-de-Maurienne située en contrebas.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Cette zone est desservie par la Route de Chaussy et bordé par le Chemin des Moulins, qui assurent la liaison entre les différents groupements bâtis du versant.

Ce tènement se situe en extension au Nord-Ouest du cœur de hameau, marquant la transition entre le tissu constitué et les espaces naturels. Il s'inscrit dans la continuité d'une structure urbaine compacte, caractéristique d'un noyau villageois ancien. Cette configuration comprend des volumes et un front bâti cohérent le long des axes de desserte. Les constructions adjacentes, composées de maisons individuelles et de corps de ferme traditionnels, présentent des gabarits en R+1 ou R+2 s'articulant autour d'une organisation étagée le long de courbes de niveau.

La topographie du secteur est caractérisée par une déclivité régulière orientée vers le Sud-Ouest offrant une vue panoramique dégagée sur les massifs de la Maurienne et le fond de vallée.

OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en structurant les accès sécurisés depuis la Route de Chaussy afin de garantir une connexion fonctionnelle et maîtrisée au réseau viaire.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin d'assurer un développement résidentiel équilibré, en adéquation avec les ressources et la configuration du territoire.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat diversifiées (individuel, mitoyen, jumelé ou intermédiaire), favorisant une insertion harmonieuse et une transition douce avec le tissu bâti environnant.
- Garantir une répartition cohérente de l'urbanisation en veillant à ce que l'implantation des constructions respecte les spécificités spatiales du périmètre pour un aménagement d'ensemble qualitatif.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

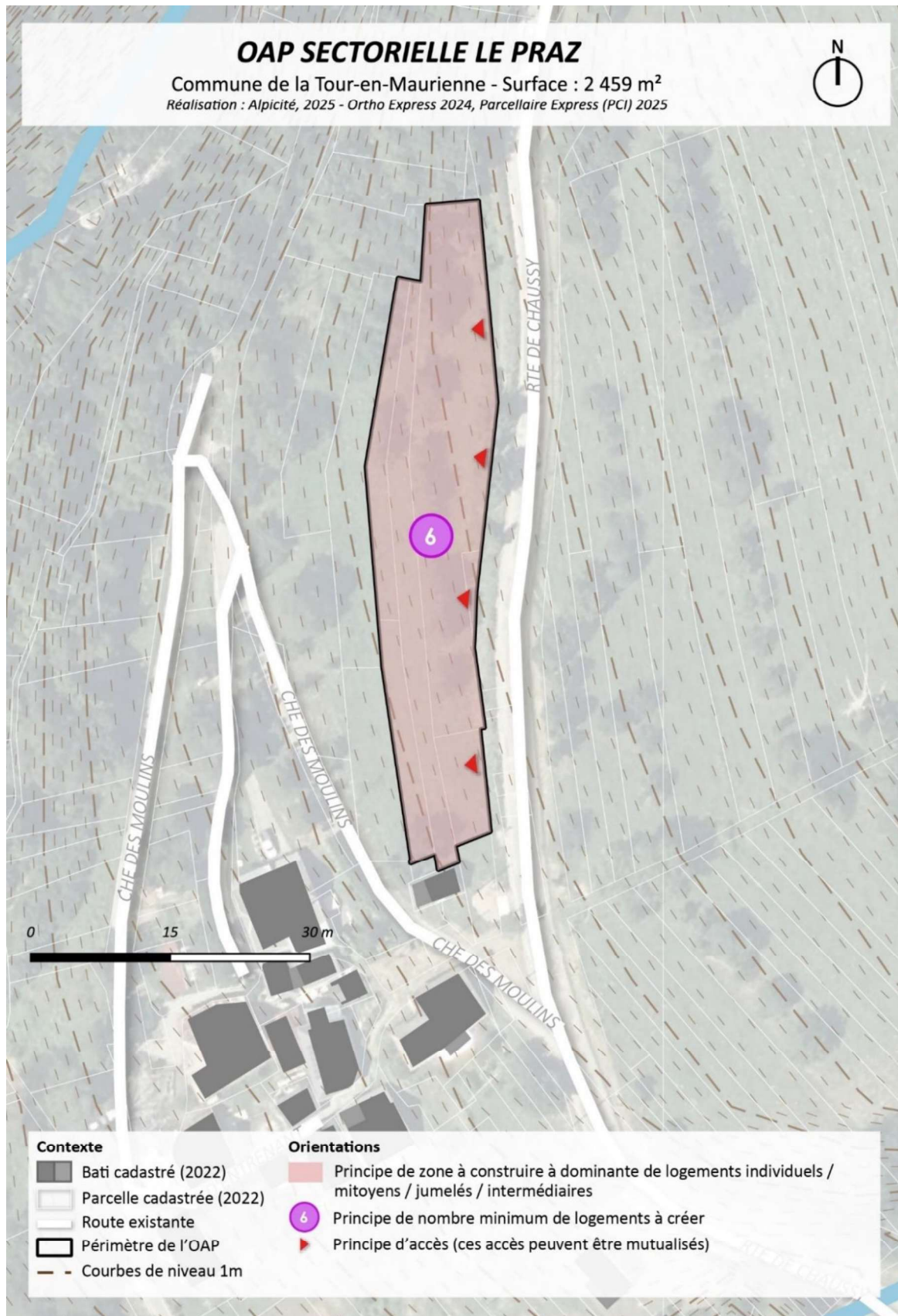


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès se feront à partir de la Route de Chaussy.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 6 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

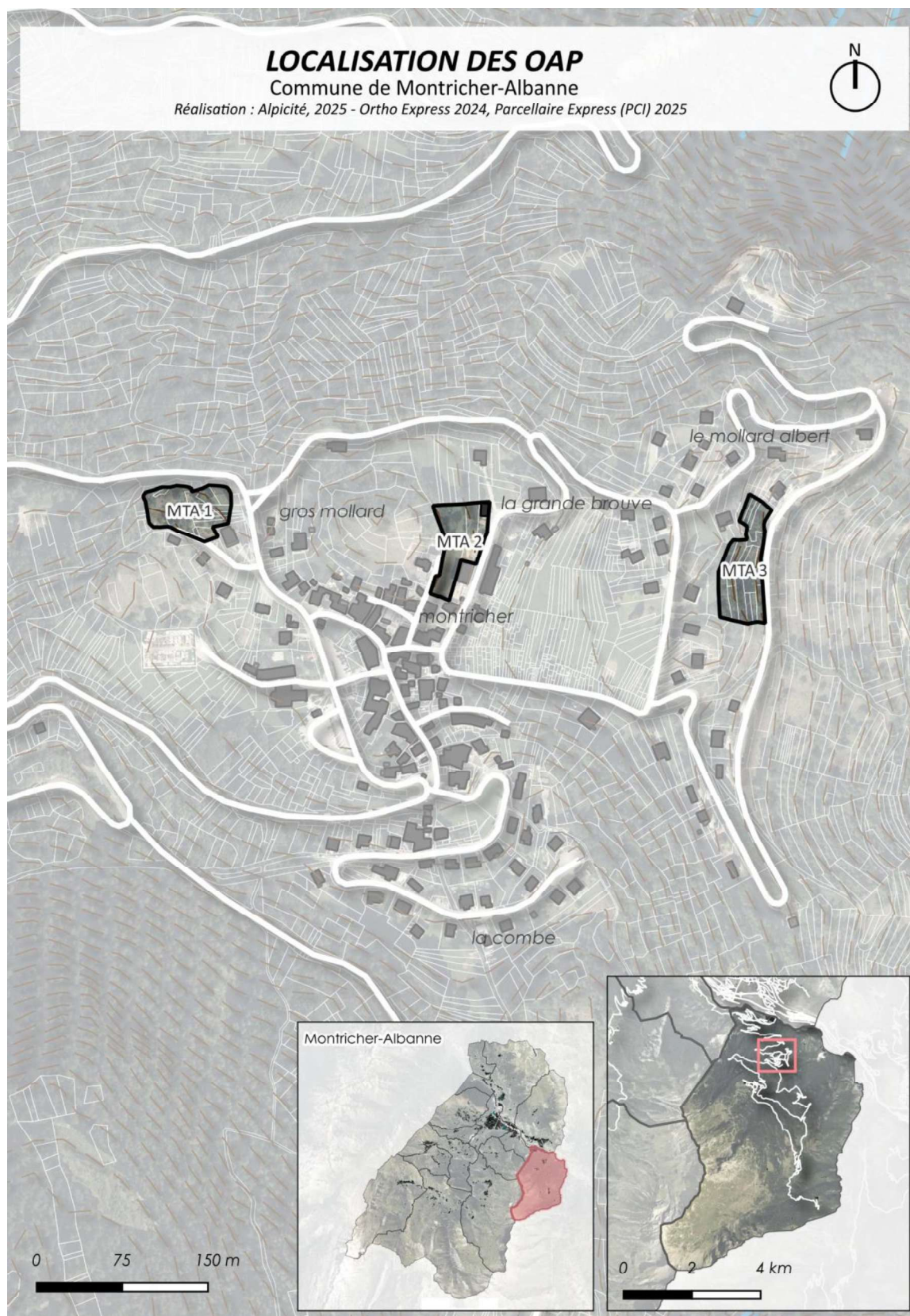
Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 25 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

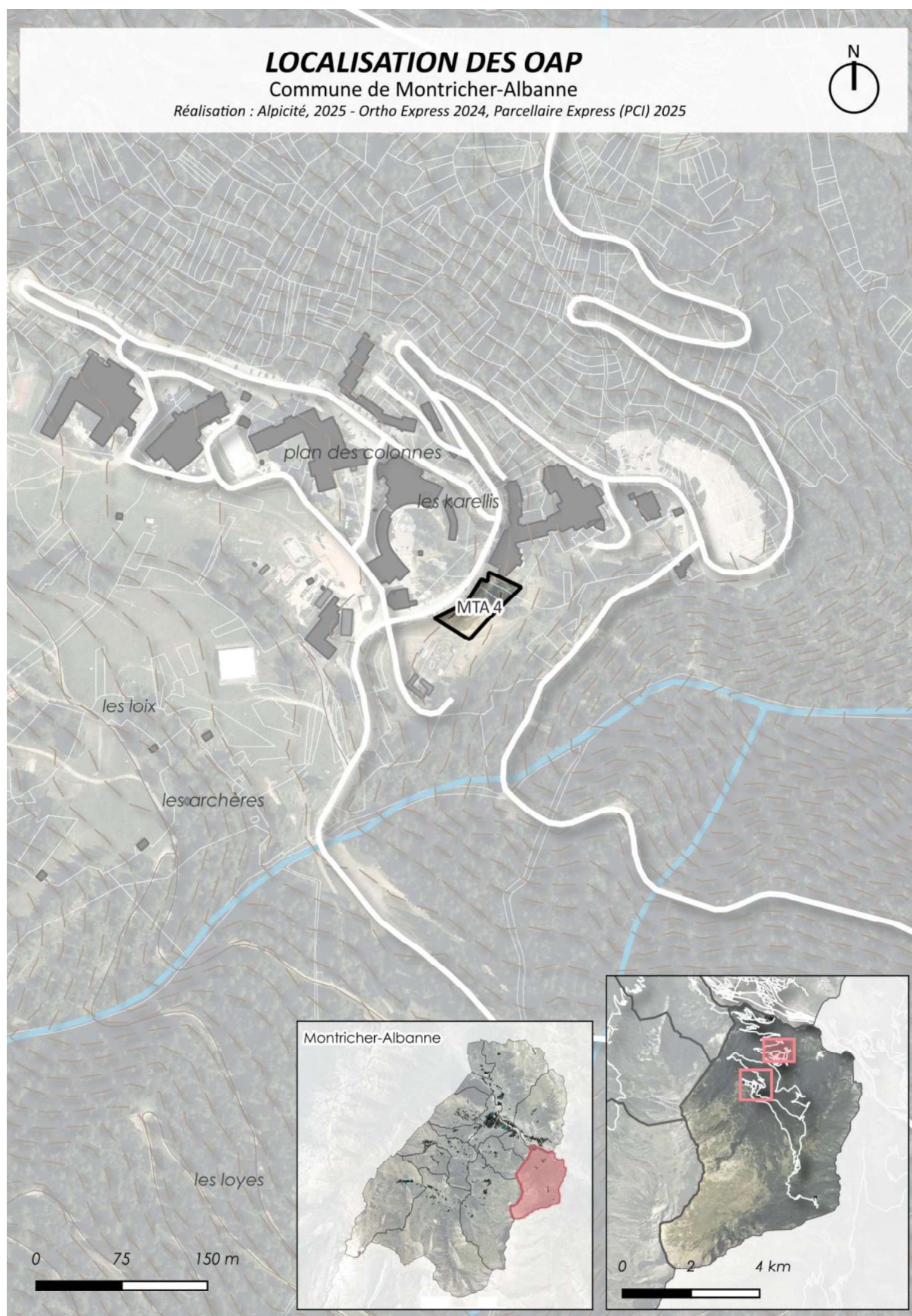
Le secteur présentera une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.



4.6. Montricher-Albanne



Localisation des OAP de Montricher-Albanne



Localisation des OAP de Montricher-Albanne

4.6.1. OAP sectorielle 1 : Pontet

CONTEXTE

Localisation : Montricher
Sommet
Surface : 3 025 m²
Zonage : 1AU

Le secteur est situé à l'ouest de Montricher. Il s'inscrit au cœur d'un secteur résidentiel, à l'interface entre des extensions pavillonnaires plus récentes que le centre historique et les espaces naturels.



*Photographie du secteur d'OAP
Source : Alpicité, 2025*

Cette zone est accessible depuis la Rue du Pontet.

Ce tènement se situe en extension du centre-bourg, au sein d'une structure urbaine lâche en lisière de forêt. Contrairement au cœur du village aux volumes resserrés, ce secteur est composé de bâtisses individuelles, principalement des chalets et des maisons de type montagnard implantés sur de larges parcelles. Les constructions présentent des gabarits en R+1 ou R+2.

La topographie du secteur présente une pente marquée en terrasses, ce qui impose une implantation étagée des futures constructions.

L'aménagement de ce secteur, dans le cadre de l'OAP, permet de conforter le développement urbain par une extension maîtrisée en continuité de la Rue du Pontet.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en structurant les accès depuis la rue du Pontet pour garantir une connexion sécurisée et une insertion fluide dans le réseau viaire existant.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et proportionné à la configuration du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en autorisant une mise en œuvre autonome ou groupée des constructions, tout en veillant au respect de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat favorisant une intégration harmonieuse dans le tissu bâti local.
- Garantir l'intégration paysagère et le maintien des continuités végétales par la pérennisation ou la création de tampons paysagers assurant une transition qualitative avec les espaces naturels et les zones habitées environnantes.

SCHEMA DE PRINCIPLE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès se feront à partir de la rue du Pontet.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 8 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 30 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels, mitoyens ou jumelés.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes. Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.



4.6.2. OAP sectorielle 2 : Route du Mollard Long

CONTEXTE

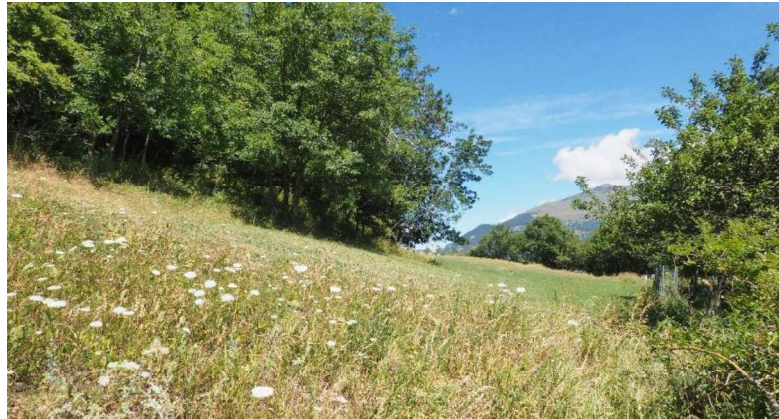
Localisation : Montricher

Surface : 1 267 m²

Zonage : Ua, 1AU, Uc

Le secteur est situé au nord-est du chef-lieu de Montricher. Il est accessible depuis la route du Mollard Long.

Il s'inscrit dans une structure urbaine lâche, composée de maisons individuelles et de petits collectifs. Les constructions présentent des gabarits allant du R+1 au R+3. La densité du bâti s'accroît à mesure que l'on se rapproche du cœur du village, où les volumes sont plus resserrés.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

La topographie du secteur présente une pente modérée, orientée vers l'Est.

L'aménagement de ce secteur, permet de conforter le développement urbain par une extension maîtrisée en continuité du bâti existant.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en s'appuyant sur les axes routiers existants à l'est et à l'ouest, garantissant une desserte traversante et une connexion optimale au réseau communal.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin d'assurer une optimisation foncière cohérente avec les objectifs de développement du territoire.
- Promouvoir une offre résidentielle solidaire en dédiant l'intégralité de l'opération au logement social, répondant ainsi prioritairement aux besoins de mixité et d'accessibilité pour les ménages locaux.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de type mitoyen, jumelé ou intermédiaire, permettant une morphologie urbaine structurée et une insertion harmonieuse dans la pente.
- Garantir l'intégration paysagère et la convivialité du quartier par la création d'un espace vert partagé et le maintien de tampons végétaux, assurant une transition douce avec les zones naturelles et le voisinage.

SCHÉMA DE PRINCIPE

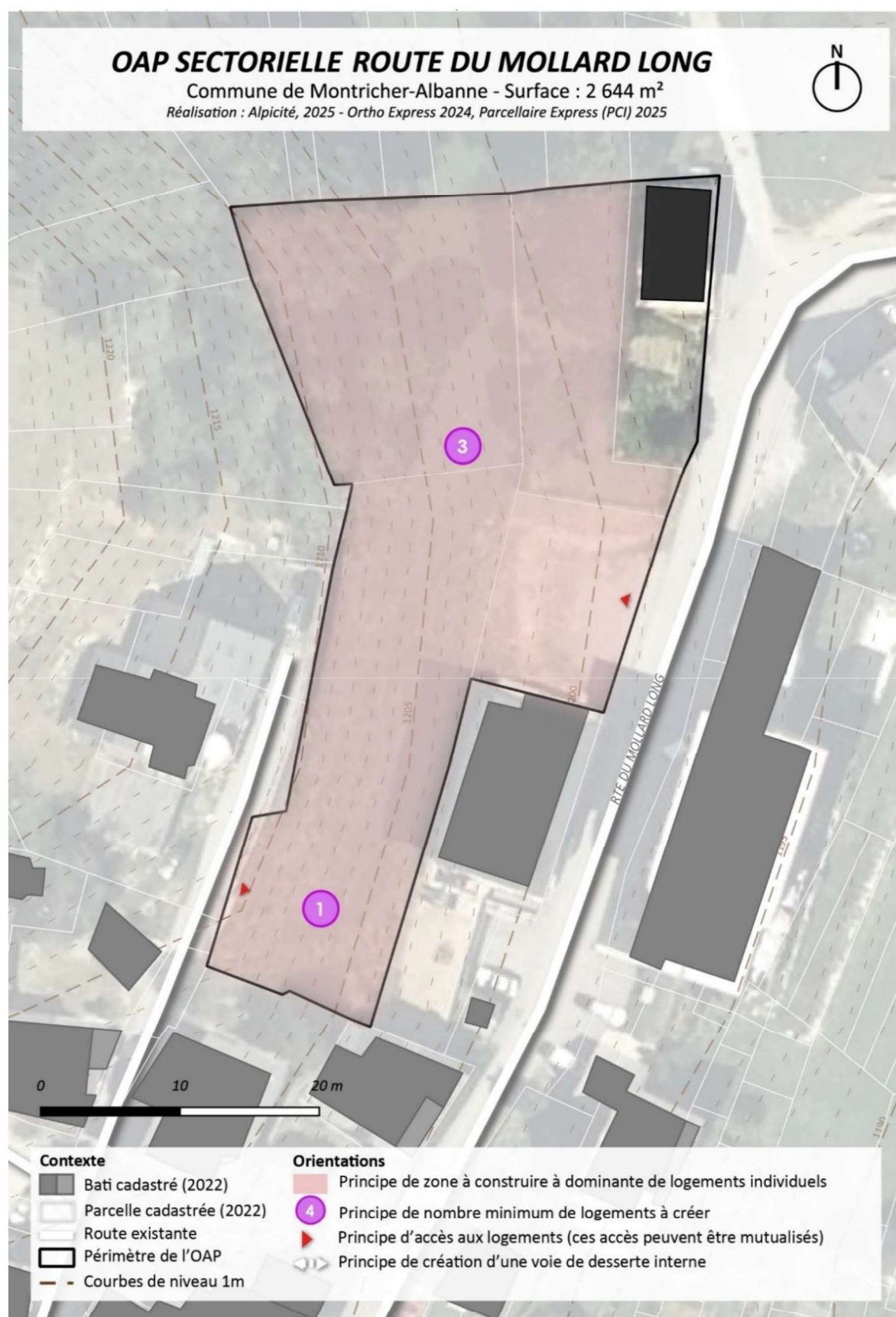


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès se feront à partir de la route du Mollard long à l'est et depuis les voies existantes à l'ouest.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 4 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 33 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, la totalité des logements produits sur le secteur devra être affectée au logement social (en accession).

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes. Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.

Un espace vert partagé devra être créé au sein du périmètre.



4.6.3. OAP sectorielle 3 : Route du Mollie

CONTEXTE

Localisation : Route du Mollie

Surface : 3 281 m²

Zonage : 1AU

Le secteur se situe à la lisière du bourg de Montricher, il est desservi par la Route du Mollie qui assure la desserte des habitations.

Ce tènement s'articule entre un tissu résidentiel peu dense, composé majoritairement de chalets et de maisons individuelles

de volume modéré, dont les hauteurs ne dépassent généralement pas le R+1, et un environnement naturel et forestier caractérisé par des boisements denses qui délimitent l'urbanisation et offrent des perspectives visuelles sur la vallée de la Maurienne, notamment à l'est.

La topographie du secteur est marquée par une pente forte.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements à proximité du centre villageois, d'assurer l'accueil de nouveaux résidents en garantissant une insertion architecturale qui limite l'impact visuel dans le versant, et de créer une transition paysagère soignée entre le centre-bourg constitué et le milieu naturel boisé périphérique.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en structurant les accès depuis la Route du Mollie pour garantir une connexion sécurisée et fonctionnelle au réseau de circulation existant.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation soutenu afin d'assurer une optimisation foncière exemplaire, permettant de répondre efficacement aux besoins de logement dans un périmètre maîtrisé.
- Répondre aux enjeux spécifiques de l'économie locale en privilégiant la création d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers, garantissant ainsi l'attractivité et le dynamisme du territoire montagnard.
- Assurer une unité architecturale et fonctionnelle par une dominante de logements collectifs, offrant une morphologie bâtie compacte et adaptée aux modes d'habitat temporaires ou saisonniers.

SCHÉMA DE PRINCIPE

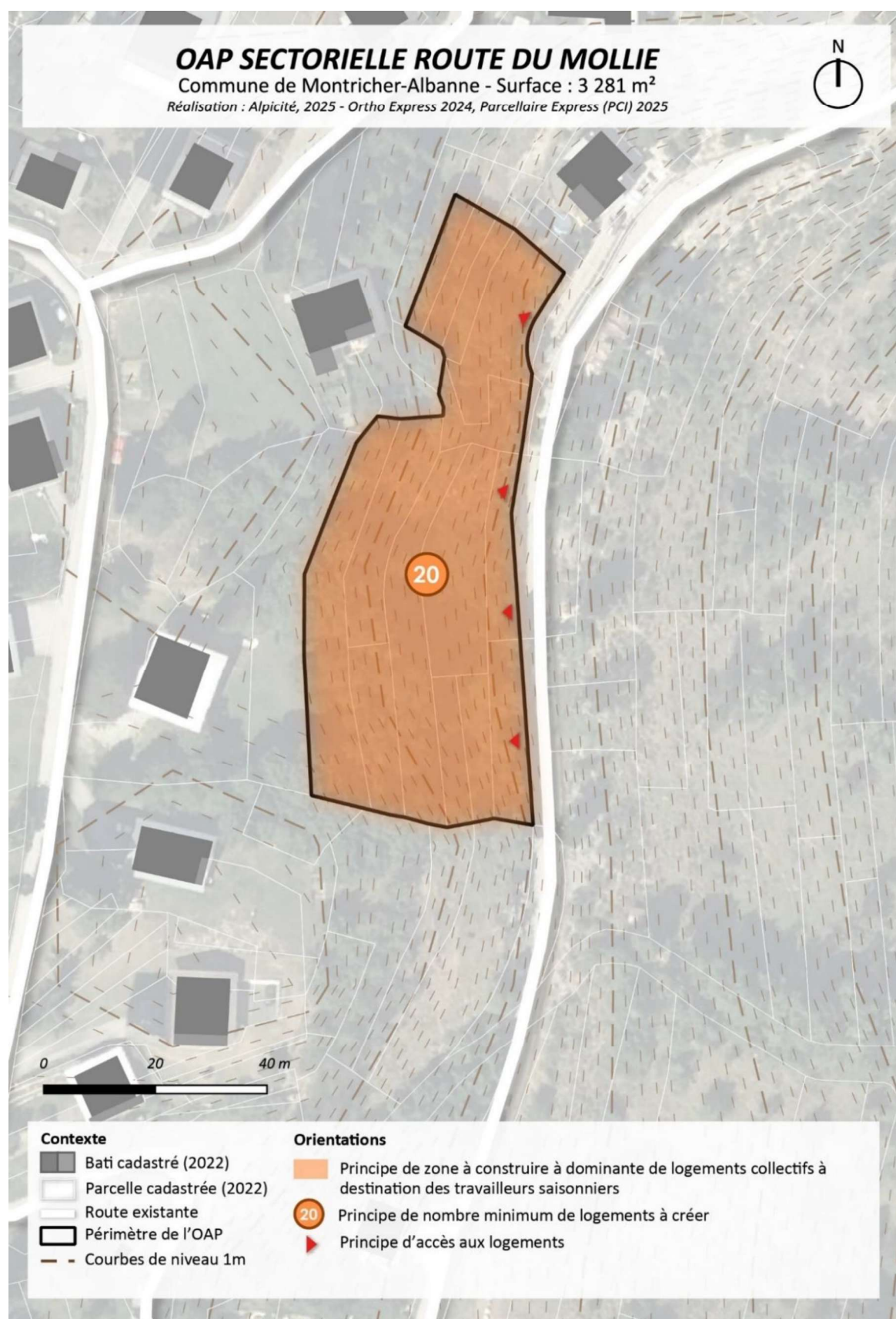


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès se feront à partir de la route du Mollie.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 20 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 60 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements collectifs à destination des travailleurs saisonniers.



4.6.4. OAP sectorielle 4 : Karellis

CONTEXTE

Localisation : Karellis

Surface : 17 749 m²

Zonage : 1AUT1

Le secteur d'OAP se situe au sud de la station des Karellis.

Point de confluence fonctionnel de la station, le secteur se localise à la jonction entre pistes du domaine skiable et infrastructures de remontées mécaniques. Le périmètre est notamment survolé par la ligne du télésiège « Plan du Four ». Ce tènement s'insère dans un environnement bâti dédié à l'hébergement touristique.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

La topographie du site présente une pente marquée, et se compose essentiellement de pâturages. Cette configuration offre des perspectives visuelles dégagées et une ouverture paysagère sur les massifs environnants.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter la structure d'accueil de la station par une offre de logements touristiques intégrée.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Développer une capacité d'hébergement significative par des formes urbaines collectives, renforçant ainsi l'attractivité et le dynamisme de la station ;
- Garantir le maintien des tracés et des périmètres de sécurité des remontées mécaniques en imposant des retraits de construction adaptés, assurant la cohabitation entre zone résidentielle et domaine skiable ;
- Maintenir les espaces naturels stratégiques en lisière de secteur pour assurer une transition visuelle et environnementale avec les infrastructures de transport et le bâti environnant.

SCHÉMA DE PRINCIPE

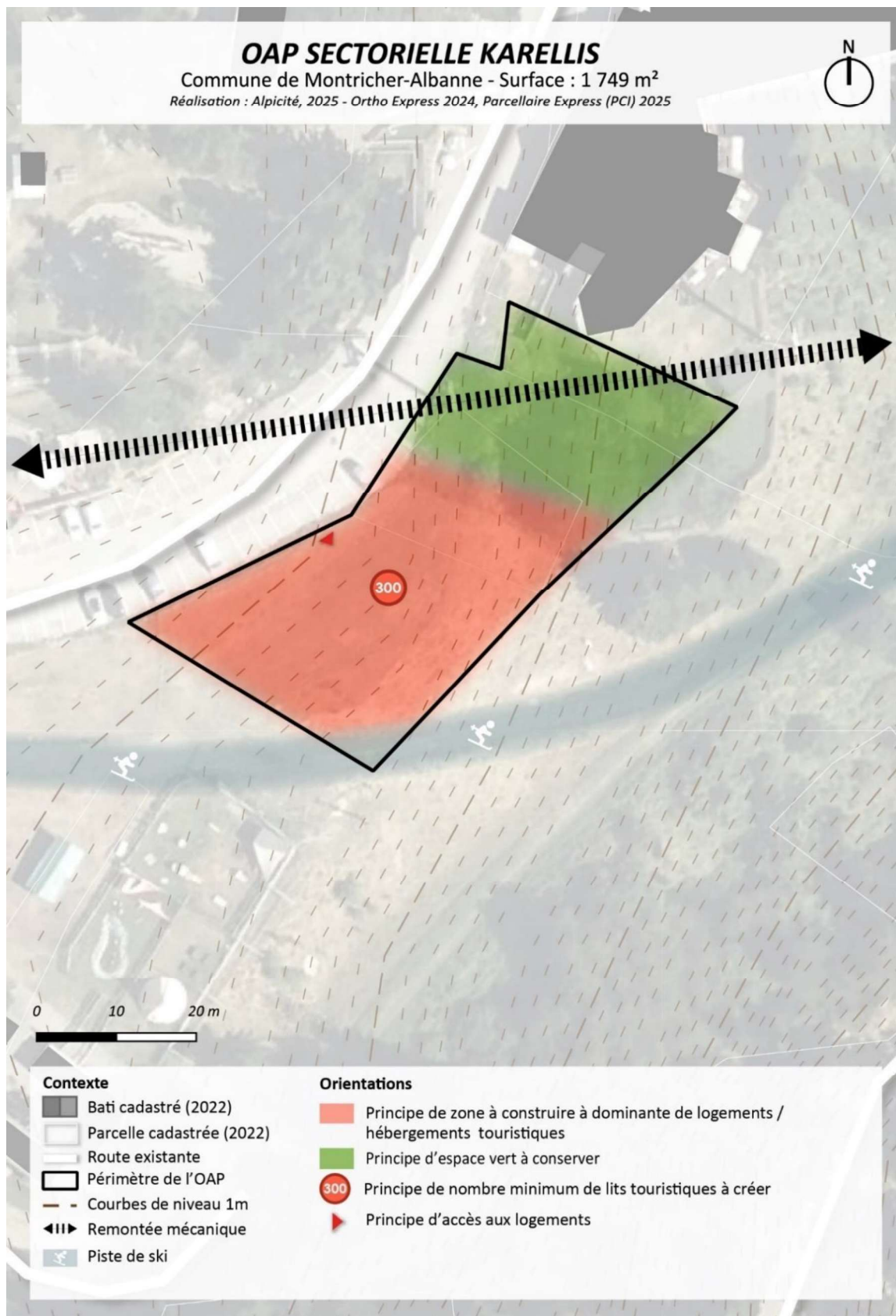


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au secteur seront assurés à partir des voies existantes au nord-ouest.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 300 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements / hébergements collectifs à vocation touristique.

L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement : le stationnement souterrain devra être privilégié.

❖ Principes d'intégration au domaine skiable

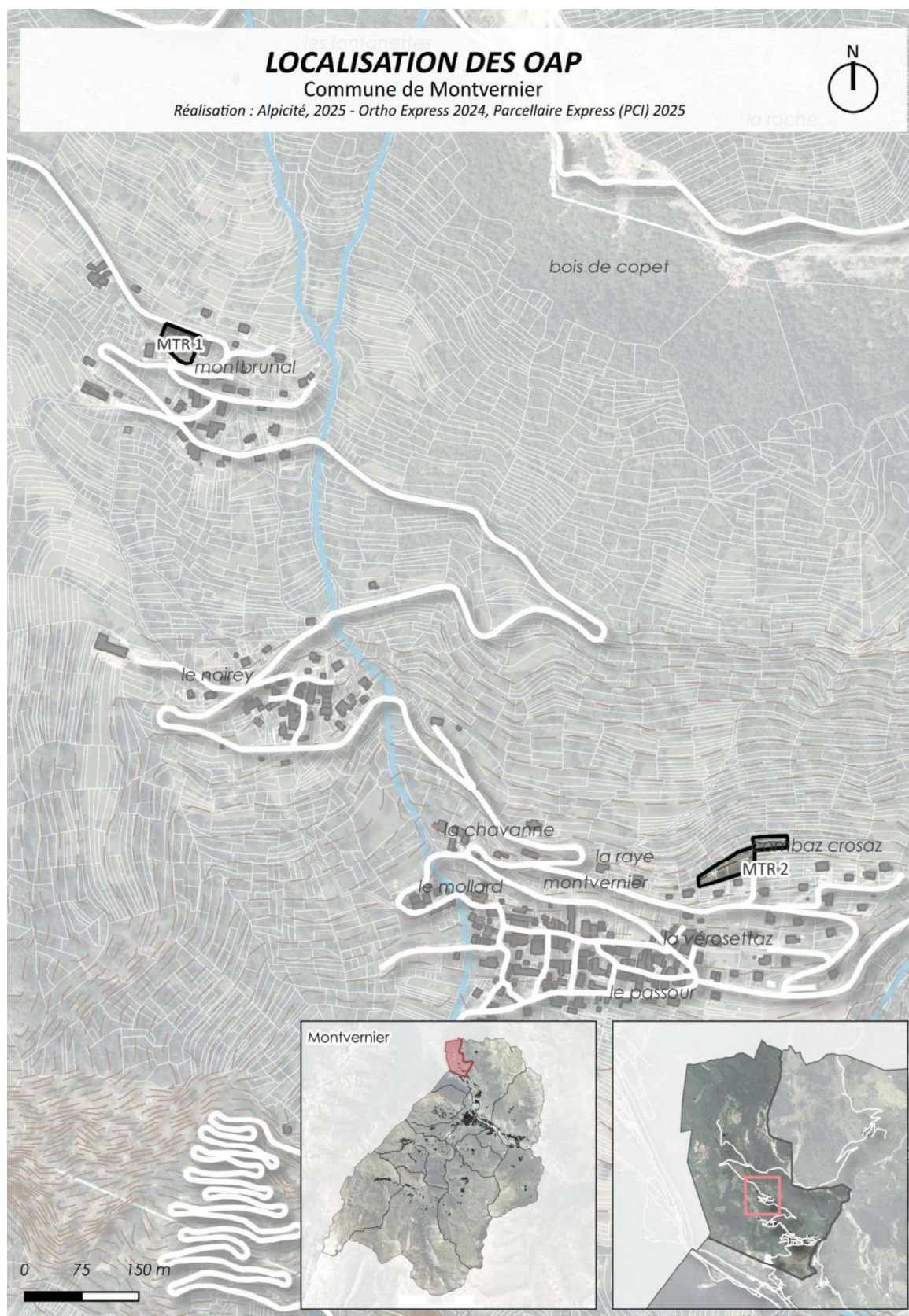
Compte tenu de l'emprise du domaine skiable sur le périmètre de l'OAP, les aménagements devront garantir la continuité des activités liées à la montagne. Une attention particulière sera portée au maintien du passage du télésiège : aucune construction pérenne ou installation fixe ne devra entraver son tracé ou ses zones de sécurité. Les projets de construction devront être implantés en retrait de cette infrastructure, afin d'assurer la cohabitation sécurisée entre les résidents et les usagers du domaine.

❖ Principes de préconisations paysagères

L'aménagement devra garantir le maintien des espaces verts existants à l'est du périmètre ayant un rôle d'espace tampons stratégiques permettant d'assurer une coupure d'urbanisation entre les constructions existantes et les infrastructures de transport.



4.7. Montvernier



Localisation des OAP de Montvernier

4.7.1. OAP sectorielle 1 : Montbrunal

CONTEXTE

Localisation : Montbrunal

Surface : 1 709 m²

Zonage : 1AU

Le secteur se situe dans la partie haute du hameau de Montbrunal, sur la commune de Montvernier, en bordure directe de la route de Montpascal (D77) qui constitue l'axe structurant desservant les différents hameaux du versant. Le tènement se trouve à l'articulation entre le centre historique et les espaces agricoles et naturels qui s'étendent vers le nord et l'est, au contact du ruisseau de la Chal et des prairies de coteau.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le tissu bâti environnant se caractérise par un habitat rural à dominante individuelle, composé de maisons traditionnelles et de bâtiments agricoles encore présents dans le fonctionnement local. Cette structure spatiale, peu dense et rythmée par des vides agricoles ou naturels, reflète le fonctionnement historique du hameau où habitat et activité agricole coexistent et s'imbriquent.

La topographie du secteur est marquée par une pente régulière orientée vers le sud, offrant des ouvertures visuelles sur les espaces agricoles en déprise et les lisières boisées qui encadrent le hameau. Cette position en belvédère offre une large ouverture vers la vallée de l'Arvan, révélant des perspectives lointaines sur les reliefs encaissés et les crêtes successives qui structurent le paysage montagnard. Cette situation de transition entre bâti rural, prairies et versant boisé confère au site un rôle important dans la préservation de l'identité paysagère de Montbrunal et de son cadre de vie.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir une stratégie d'implantation privilégiant l'habitat de faible densité (individuel à intermédiaire) pour assurer la cohérence urbaine d'ensemble du secteur.
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté à la capacité d'accueil minimale du périmètre, luttant contre l'étalement urbain.
- Conserver ou créer des tampons paysagers stratégiques pour assurer une transition qualitative et préserver les continuités végétales avec l'environnement.
- Mettre en œuvre des dispositions d'implantation qui structurent l'espace, garantissant l'intégration harmonieuse des formes bâties au contexte du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Aucune nouvelle voie n'est exigée dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Les accès devront se faire depuis la route de Montpascal, qui constituera le point d'entrée unique pour les constructions à réaliser.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 3 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 17 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes, afin d'assurer une transition paysagère qualitative et de préserver les continuités végétales.



4.7.2. OAP sectorielle 2 : La Verossetaz

CONTEXTE

Localisation : Chemin du Bachelier

Surface : 2 566 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé au nord-est du chef-lieu de la commune. Il occupe une position privilégiée sur les hauteurs de Montvernier, en position de balcon naturel dominant la vallée.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Il s'inscrit à l'articulation d'un tissu résidentiel rural et pavillonnaire

peu dense, composé majoritairement de maisons individuelles et d'anciennes fermes restaurées dont les gabarits sont généralement inférieurs au R+1+combles, et d'un environnement agricole et naturel ouvert. Le paysage est ici marqué par de vastes prairies de fauche et des lisières boisées.

Le site est en situation de belvédère : il domine la vallée de la Maurienne et offre des vues panoramiques sur les massifs alentours.

L'accès au site se fait depuis le chemin de Bachelier. La topographie est marquée, notamment au niveau des voies existantes.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Autoriser la réalisation de projets de manière autonome ou groupée afin de faciliter la mutabilité foncière tout en garantissant la cohérence globale du secteur.
- Créer de nouveaux axes de circulation connectés au réseau principal pour assurer l'accessibilité de l'ensemble des parcelles et fluidifier les flux domestiques.
- Imposer un niveau de densité résidentielle minimal pour optimiser le foncier disponible et limiter l'étalement urbain.
- Favoriser l'implantation de formes bâties variées, allant de l'individuel à l'intermédiaire, pour répondre à la diversité des besoins résidentiels de la commune.

SCHÉMA DE PRINCIPE

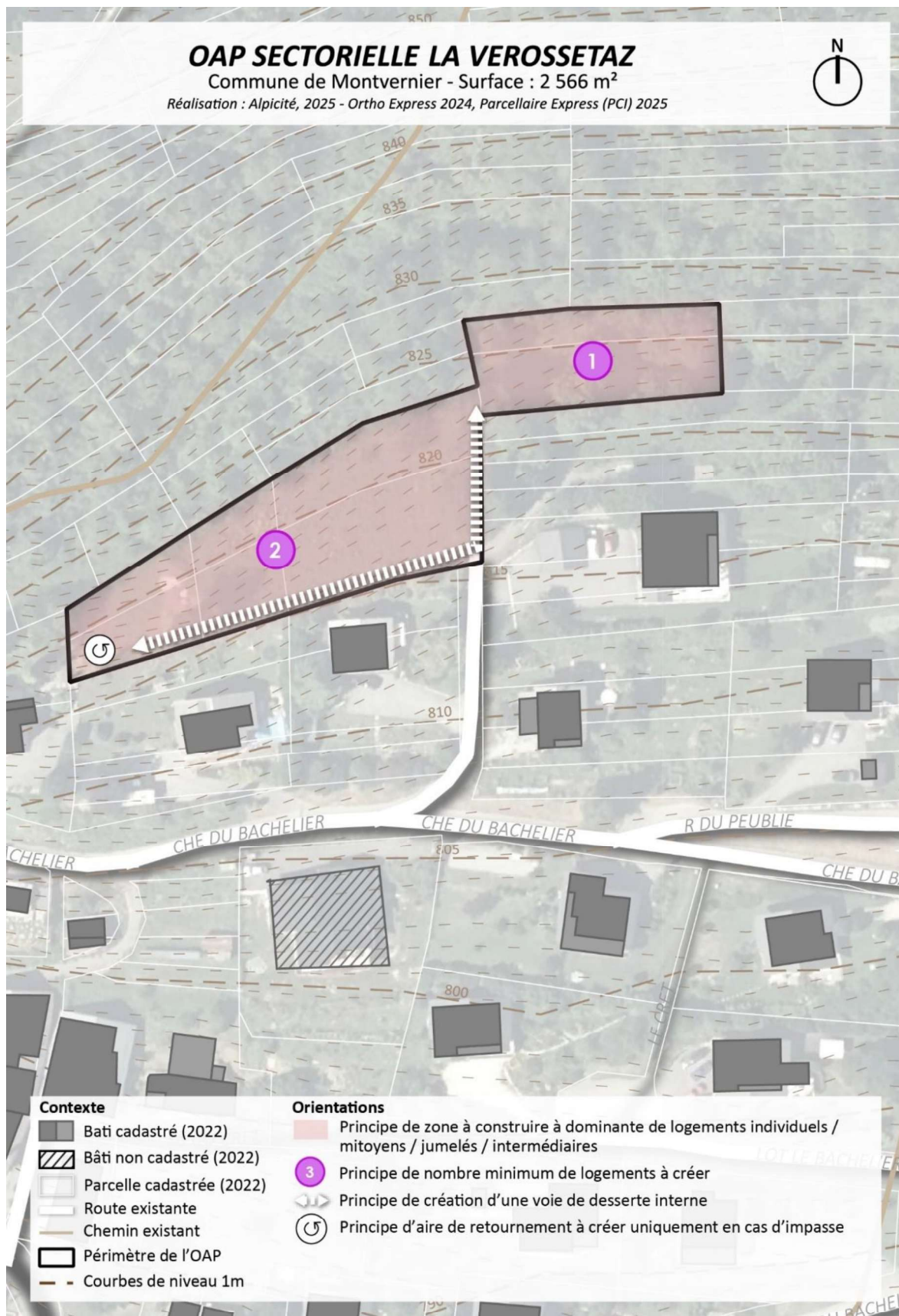


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Une nouvelle voie pourra être aménagée depuis le Chemin du Bachelier.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 3 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

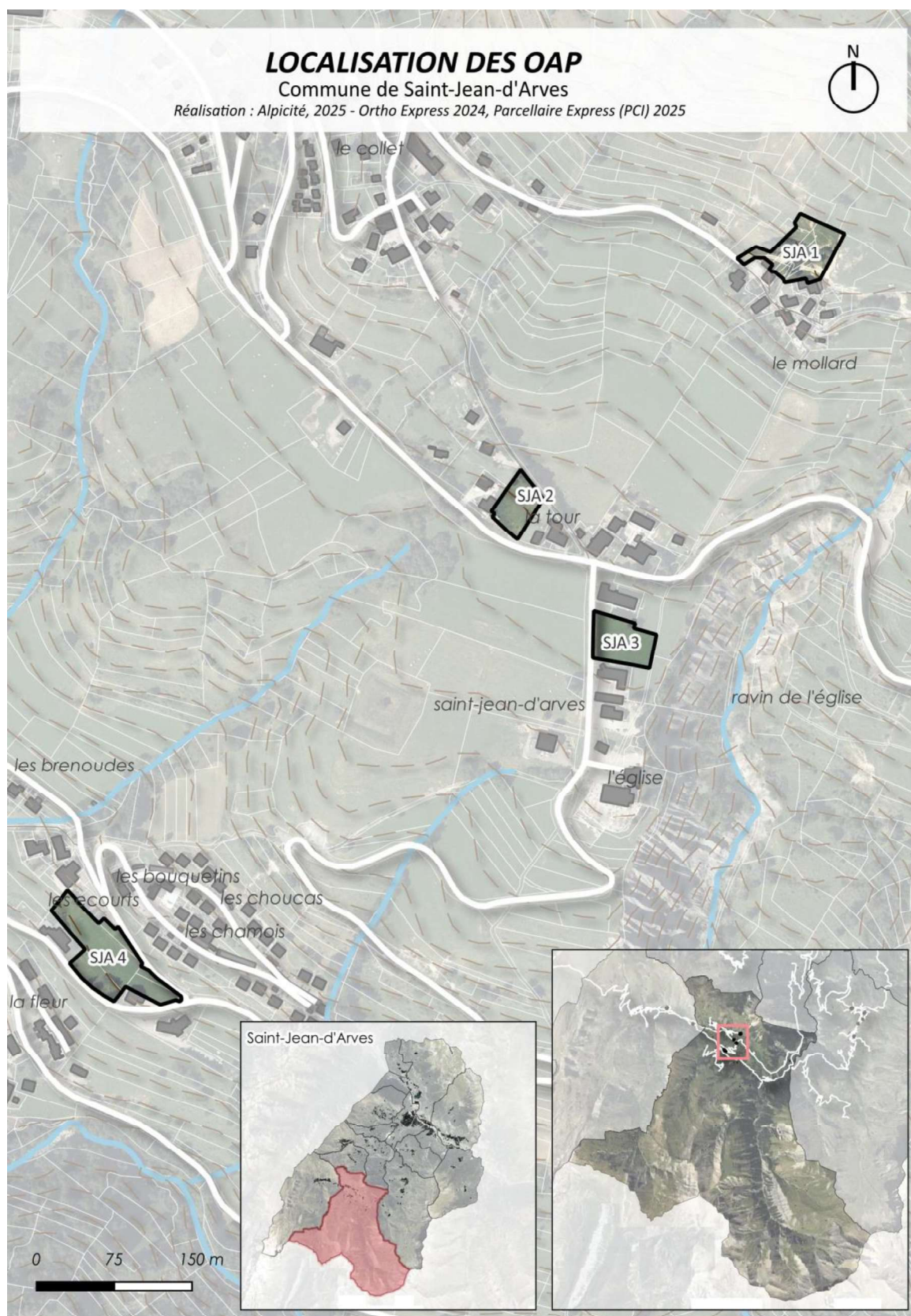
Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 12 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.



4.8. Saint-Jean-d'Arves



Localisation des OAP de Saint-Jean-d'Arves

4.8.1. OAP sectorielle 1 : Le Mollard

CONTEXTE

Localisation : Le Mollard

Surface : 3 211 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé au sein du hameau du Mollard, sur la commune de Saint-Jean-d'Arves. Il s'établit sur un replat offrant une position en balcon sur le paysage alentour.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est desservie par la Route du Collet au Mollard, une

voie offrant des vues panoramiques et assurant la liaison avec le reste de la commune.

Ce tènement s'inscrit en extension d'un tissu bâti traditionnel composé de chalets ou de bâtisses agricoles anciennes, majoritairement en R+1 ou R+2. Il est entouré par de vastes étendues de prairies de fauche.

Le secteur est situé en surplomb du hameau existant, il s'ouvre sur un paysage montagnard de grande envergure. Cette position privilégiée offre une vue dégagée sur les massifs environnants.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur par la création d'une voie de desserte interne structurante et exclusive, garantissant la fonctionnalité des circulations grâce à un aménagement adapté au retournement des véhicules.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin d'assurer une densité résidentielle mesurée et respectueuse de la configuration du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant une réalisation indépendante ou groupée des habitations, tout en préservant la cohérence opérationnelle de l'aménagement d'ensemble.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de faible densité, telles que l'individuel ou l'intermédiaire, pour une insertion harmonieuse dans le paysage bâti.

SCHÉMA DE PRINCIPE

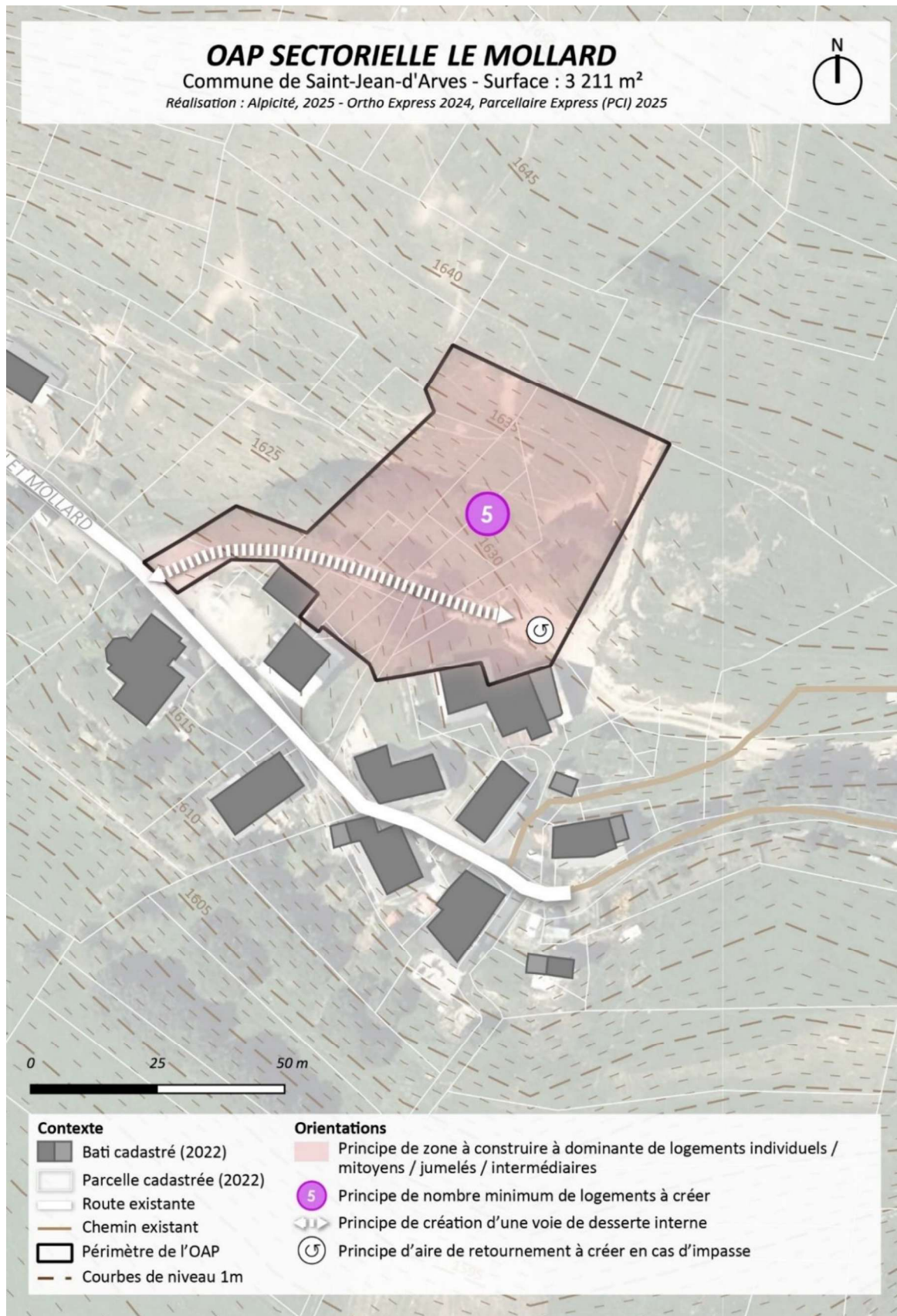


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte interne devra être créée. Elle se terminera par une aire de retournement, afin d'assurer le fonctionnement des circulations.

Les accès aux constructions devront se faire exclusivement à partir de la nouvelle voie de desserte interne.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 5 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition qu'elle ne compromette pas la bonne mise en œuvre de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 16 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.



4.8.2. OAP sectorielle 2 : La Tour

CONTEXTE

Localisation : La Tour

Surface : 1 722 m²

Zonage : Uh

Le secteur est situé à proximité de l'Église et de la Mairie de Saint-Jean-d'Arves. Il s'inscrit dans un groupe de construction s'établissant sur le versant adret de la vallée, offrant une ambiance forestière et montagnarde plus marquée.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est desservie par la Route de la Tour, une voie de desserte locale assurant la liaison entre les différentes centralités de la commune.

Le périmètre correspond à un tissu bâti traditionnel très diffus. Les quelques bâtiments constituant ce groupe de construction présentent des gabarits en R+1 ou R+2, avec une architecture de montagne sobre, intégrée au relief.

La topographie est marquée par une pente descendante vers le sud en direction du fond de vallée, garantissant à ces habitations une vue dégagée sur le versant opposé et les sommets de la Maurienne. À l'Est, le site est bordé par le Ravin de l'Église, une limite naturelle.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en structurant les accès sécurisés depuis l'unique interface avec la route panoramique, garantissant ainsi une connexion maîtrisée au réseau viaire.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site pour assurer un développement résidentiel de faible densité, respectueux de la configuration naturelle du territoire.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de type individuel, mitoyen ou intermédiaire, favorisant une insertion harmonieuse dans le paysage bâti environnant.
- Garantir l'intégration paysagère et le respect de l'environnement par le maintien ou la création de tampons paysagers en interface avec les espaces naturels et agricoles, préservant ainsi la qualité visuelle du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux constructions se feront depuis la route panoramique, qui constituera l'unique interface avec le réseau viaire existant. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 2 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition qu'elle ne compromette pas la bonne mise en œuvre de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 12 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels, jumelés, mitoyens ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants.



4.8.3. OAP sectorielle 3 : L'Église

CONTEXTE

Localisation : L'Église

Surface : 2 332 m²

Zonage : Uh

Le secteur est situé à l'intersection de la Route Panoramique (D80B) et du Chemin du Collet, à proximité de la Mairie de Saint-Jean-d'Arves. Ce groupe de construction s'établit sur un versant d'adret, garantissant un ensoleillement optimal et une position dominante sur la vallée.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est stratégiquement placée au carrefour des voies de desserte locale. L'habitat est aéré et entrecoupé de vastes prairies de fauche. Les constructions environnantes sont des bâtisses de caractère montagnard présentant des gabarits en R+1 ou R+2.

La topographie du secteur est marquée par une pente descendante vers le Sud, offrant aux habitations une vue panoramique imprenable sur les sommets de la Maurienne et le versant d'ubac situé en face. À l'Est, la présence du Ravin de l'Église crée une limite paysagère forte.

L'aménagement de ce tènement permet de valoriser une dent creuse au sein d'un site à forte valeur paysagère, tout en respectant l'organisation spatiale très ouverte de ce secteur de montagne.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en sécurisant les modalités d'accès depuis la voirie existante afin de garantir la protection de tous les usagers lors de leurs déplacements.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site pour assurer une densité résidentielle mesurée et en adéquation avec les ressources du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant une réalisation indépendante ou groupée des habitations, tout en veillant au respect des principes généraux de l'aménagement.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de type intermédiaire ou mitoyen et en imposant une orientation des constructions respectueuse de la topographie naturelle du terrain.
- Garantir l'intégration paysagère et la préservation du patrimoine végétal par la conservation des alignements d'arbres existants, structurant ainsi durablement le cadre de vie montagnard.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux constructions se feront depuis les voies existantes, à savoir la route de la Tour. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité des usagers.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 4 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 18 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

L'orientation des faîtages des toitures devra être parallèle aux courbes de niveau.

❖ Principes de préconisations paysagères

Les alignements d'arbres existants seront à conserver.



4.8.4. OAP sectorielle 4 : Les Ecours

CONTEXTE

Localisation : Les Ecours

Surface : 5 112 m²

Zonage : Ub

Le Site est situé dans la continuité au sud des Chalets des Ecours (résidence de tourisme), le site bénéficie de la proximité du village des Chambons tout en conservant des vues remarquables sur la vallée.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

La zone présente actuellement une activité agricole mais quelques constructions se sont déjà implantées de manière isolée.

Le site est déjà accessible par la route de la Tour en partie basse et par le chemin des Petits Ecours en partie haute.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en s'appuyant sur le réseau viaire existant et en autorisant une desserte interne complémentaire pour garantir une desserte optimale de l'ensemble des parcelles.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et respectueux de la configuration du territoire.
- Promouvoir la mixité sociale en intégrant une part significative de logements sociaux au sein de l'opération, répondant ainsi aux besoins de diversité résidentielle à l'échelle locale.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de type intermédiaire, mitoyen ou jumelé, pour une insertion cohérente dans le tissu bâti environnant.
- Garantir l'intégration paysagère et la préservation de la biodiversité par la création de bandes tampons structurantes et le renforcement de la végétation existante, assurant ainsi une transition qualitative avec les terrains naturels en amont.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

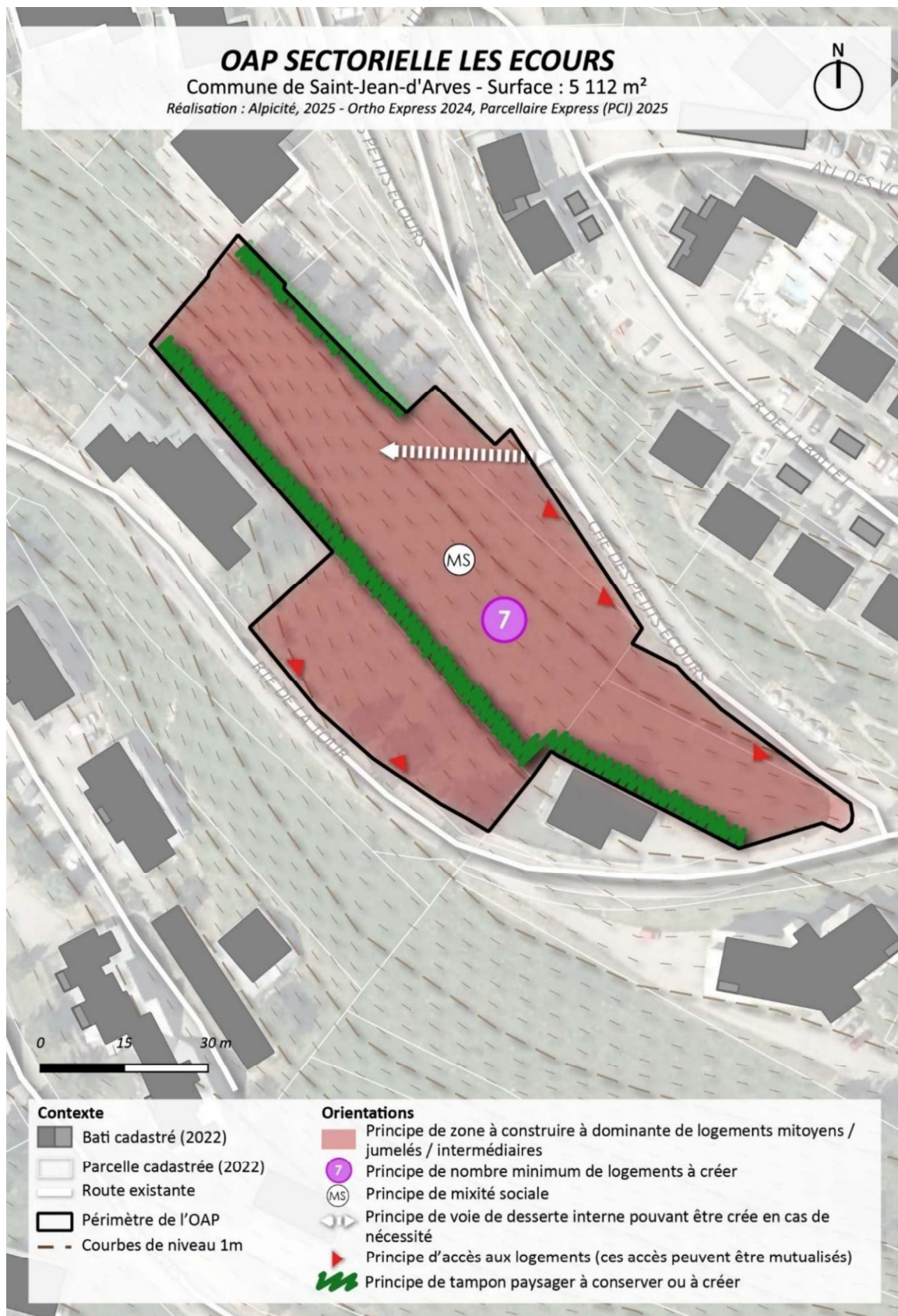


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au secteur seront réalisés depuis la route de la Tour et depuis le chemin des Petits Écours.

Une voie de desserte interne complémentaire pourra être créée uniquement en cas de nécessité technique, afin de permettre l'accès aux lots les plus éloignés des voies existantes.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 7 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 14 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 3 logements sociaux (en accession), représentant au moins 40 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

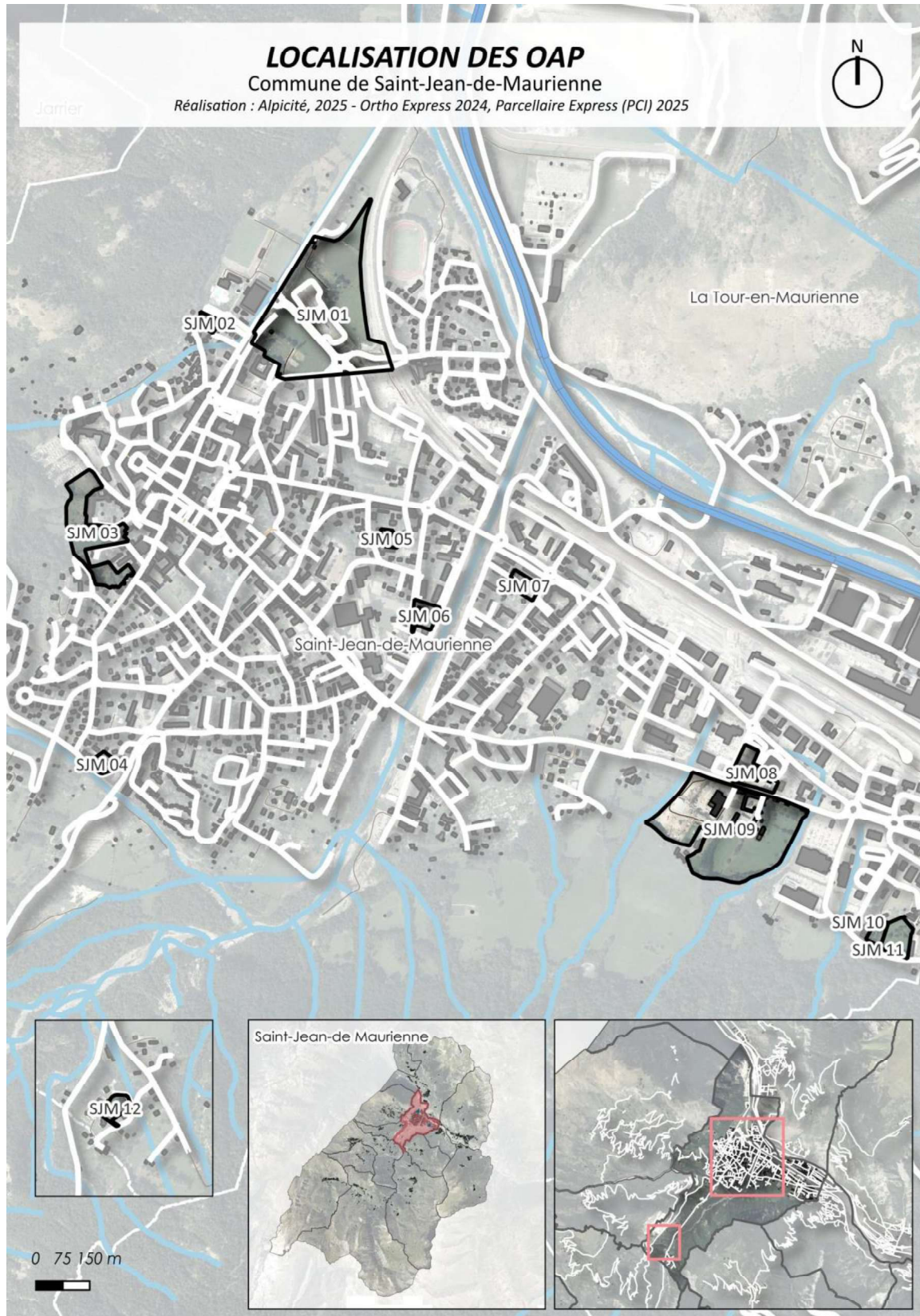
Une structuration du secteur en deux parties, séparées par un tampon paysager, devra être mise en place.

Une bande tampon significative devra également être conservée au nord du périmètre, en interface avec les terrains situés en amont.

La végétation associée à ces dispositifs devra prioritairement s'appuyer sur la végétation existante et être complétée lorsque celle-ci est absente.



4.9. Saint-Jean-de-Maurienne



Localisation des OAP de Saint-Jean-de-Maurienne

4.9.1. OAP sectorielle 1 : Entrée nord

CONTEXTE

Localisation : Entrée nord de Saint-Jean de Maurienne

Surface : 100 610 m²

Zonage : 1AUX, 2AU, UBv



L'orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur de l'Entrée Nord de Saint-Jean-de-Maurienne. Il est actuellement occupé par des activités de diverses natures (stade de rugby, jardins partagés, activités agricoles, une base vie de chantier etc.).

Le site est entouré et traversé par de nombreuses infrastructures qui le rendent très visible en entrée de ville induisant des enjeux paysagers majeurs (voie de chemin de fer, rue de la libération, rue de la Bastille, rue Louis Sibue). Le secteur est concerné par un projet majeur : la création d'une nouvelle gare internationale et d'une nouvelle voie ferrée partiellement enterrée.

La proximité des infrastructures existantes et des infrastructures en projet en fait un lieu stratégique pour le développement économique du territoire et l'implantation des services du SDIS. La proximité du centre-ville en fait aussi un lieu idéal pour la création d'une offre mixte à l'interface entre le centre-ville et la nouvelle zone économique.

L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Assurer l'accessibilité du secteur (gare, SDIS, ZAE) dans la temporalité des aménagements ;
- Assurer la fluidité interquartiers dans un contexte marqué par la présence d'infrastructures ferroviaires susceptibles de cloisonner les espaces urbains ;
- Permettre l'évolution de tout le secteur tout en assurant une cohérence d'ensemble, en permettant notamment la réalisation du projet de nouvelle gare internationale et de nouvelle voie ferrée (entrée française) ainsi que l'installation d'activités bénéficiant de cette nouvelle accessibilité (zone d'activité façade urbaine mixte ;
- Assurer l'insertion paysagère du projet qui est une composante de l'entrée de ville et qui est traversé par des infrastructures structurantes ;
- Maîtriser la consommation foncière en mutualisant les besoins en stationnements des activités du secteur ;
- Assurer la continuité des parcours de promenade entre la ville et les berges de l'Arc.

SCHÉMA DE PRINCIPE

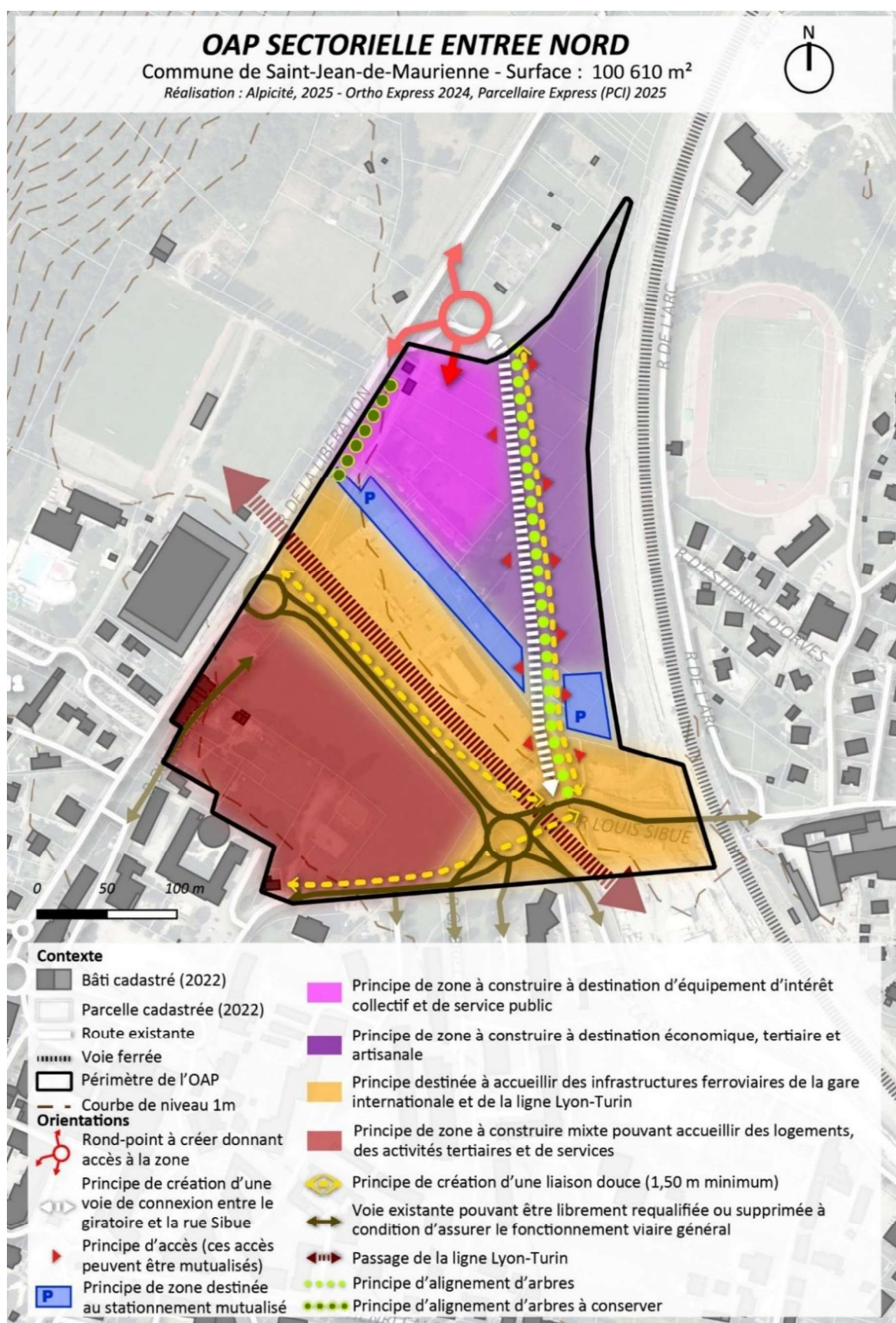
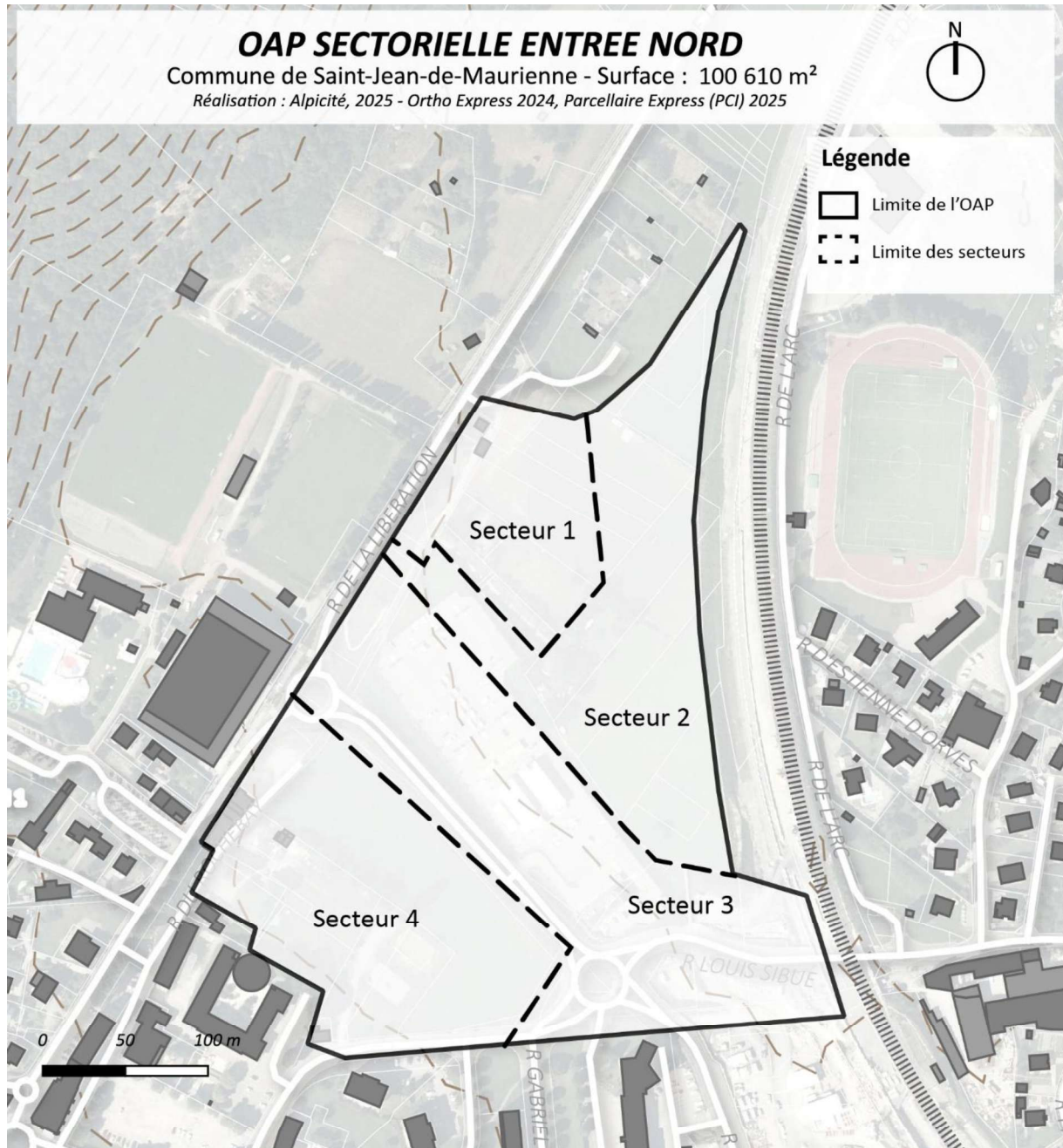


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en deux secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Les secteurs 1, 3 et 4 devront être aménagés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2 pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de connexion devra être créée. Elle devra relier le giratoire prévu au nord et la rue Louis Sibue au sud.

Des voies de desserte interne complémentaires pourront être envisagées à l'intérieur des zones constructibles en cas de besoin.

Dans les secteurs 3 et 4, les voiries pourront librement être supprimées ou requalifiées à condition que les évolutions soient compatibles avec le maintien des accès existants ou en projet et qu'elles correspondent aux trafics attendus.

La nouvelle voie de connexion entre le giratoire et la rue Louis Sibue pourra donner accès aux secteurs 1, 2 et 3. Le secteur 1 pourra également être accessible directement à partir du giratoire.

Les accès routiers aux secteurs 3 et 4 pourront aussi être envisagés à partir des voies existantes ou requalifiées (rue de la Bastille et rue Louis Sibue)

Les usages des voies sont amenés à évoluer selon le phasage de l'aménagement du secteur. Les voies doivent donc tenir compte des contraintes d'accès provisoires liées à ce phasage.

Les équipements et espaces publics affectés à la zone d'activité sont définis au règlement de zone.

Dans le secteur 2, une zone sera destinée à la création d'un parking mutualisé au sud du périmètre.

Une attention particulière sera portée au développement des mobilités douces. Ainsi, la nouvelle voie de desserte interne sera accompagnée de la création d'un cheminement le long de la nouvelle voie de desserte. Au sud du secteur, des liaisons douces devront également être prévues conformément au schéma de principe. L'ensemble de ces liaisons douces devront permettre d'assurer des parcours de promenade entre la ville et les berges de l'Arc.

❖ Principes de programmation

Le secteur 1 devra accueillir un équipement d'intérêt collectif et de service public.

Le secteur 2 devra accueillir des activités économiques, tertiaires et artisanales et des équipements de stationnement mutualisés pour l'ensemble du secteur.

Le secteur 3 devra accueillir des infrastructures ferroviaires de la gare internationale et de la ligne Lyon-Turin. Ces infrastructures pourront être accompagnées de divers équipements et aménagements associés : parkings, voiries, promenades, espaces verts.

Le secteur 4 devra accueillir la future façade urbaine à usage de logements et d'activités tertiaires et de services.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Dans les secteurs 1 et 2, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la ligne de visibilité des ouvrages ferroviaires et du grand paysage.

Dans le secteur 4, la conception des constructions permettra de créer un front urbain marquant l'entrée de ville.

❖ Principes de préconisations paysagères

Les alignements d'arbres de la rue de la Libération devront être conservés afin de préserver les qualités paysagères de cette voie.

Dans le secteur 2 et 3, un alignement d'arbres est aussi prévu le long de la nouvelle voie de desserte afin d'améliorer les perceptions et le confort des usagers et de structurer l'espace le long d'un axe central.



Dans le secteur 2, un coefficient de biotope de 0,3 est imposé afin d'encourager le verdissement des constructions.

Afin de limiter leur impact sur l'espace public, une implantation des zones de stockage sera autorisée à l'arrière des constructions pour les activités artisanales.



4.9.2. OAP sectorielle 2 : Rue de la Libération

CONTEXTE

Localisation : Nord du centre historique

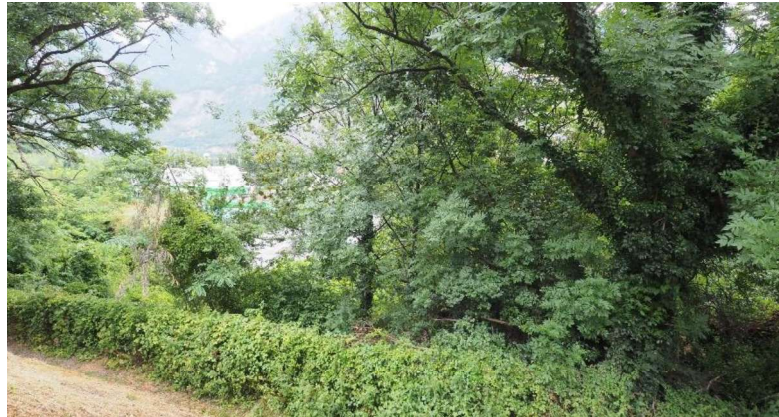
Surface : 1 880 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé à l'extrémité nord du centre historique, à environ dix minutes de marche.

Le périmètre assure une fonction de liaison entre les zones résidentielles et les pôles d'activités sportives qui le bordent.

La desserte est assurée par un axe secondaire connecté à la rue de la Libération.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le site est accolé à un espace de stationnement. La topographie est marquée par la présence d'un talus au sud, en contrebas de la rue de la Charité, constituant une limite physique notable et une contrainte à prendre en compte dans la définition des futures implantations.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir une implantation privilégiant des logements mitoyens ou collectifs pour optimiser l'emprise foncière et garantir la cohérence du front bâti.
- Proposer une densité adaptée aux besoins locaux, luttant contre l'étalement urbain tout en assurant une cohérence avec le tissu existant.
- Limiter les impacts visuels des nouvelles constructions sur l'environnement existant par des règles d'implantation strictes, notamment en matière de recul.
- Végétaliser les espaces libres de construction et utiliser des matériaux non imperméabilisés pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux et maintenir la cohérence paysagère.
- Maintenir ou créer des tampons paysagers en limite des périmètres d'implantation pour structurer les abords et garantir une transition douce vers les espaces environnants.

SCHÉMA DE PRINCIPE

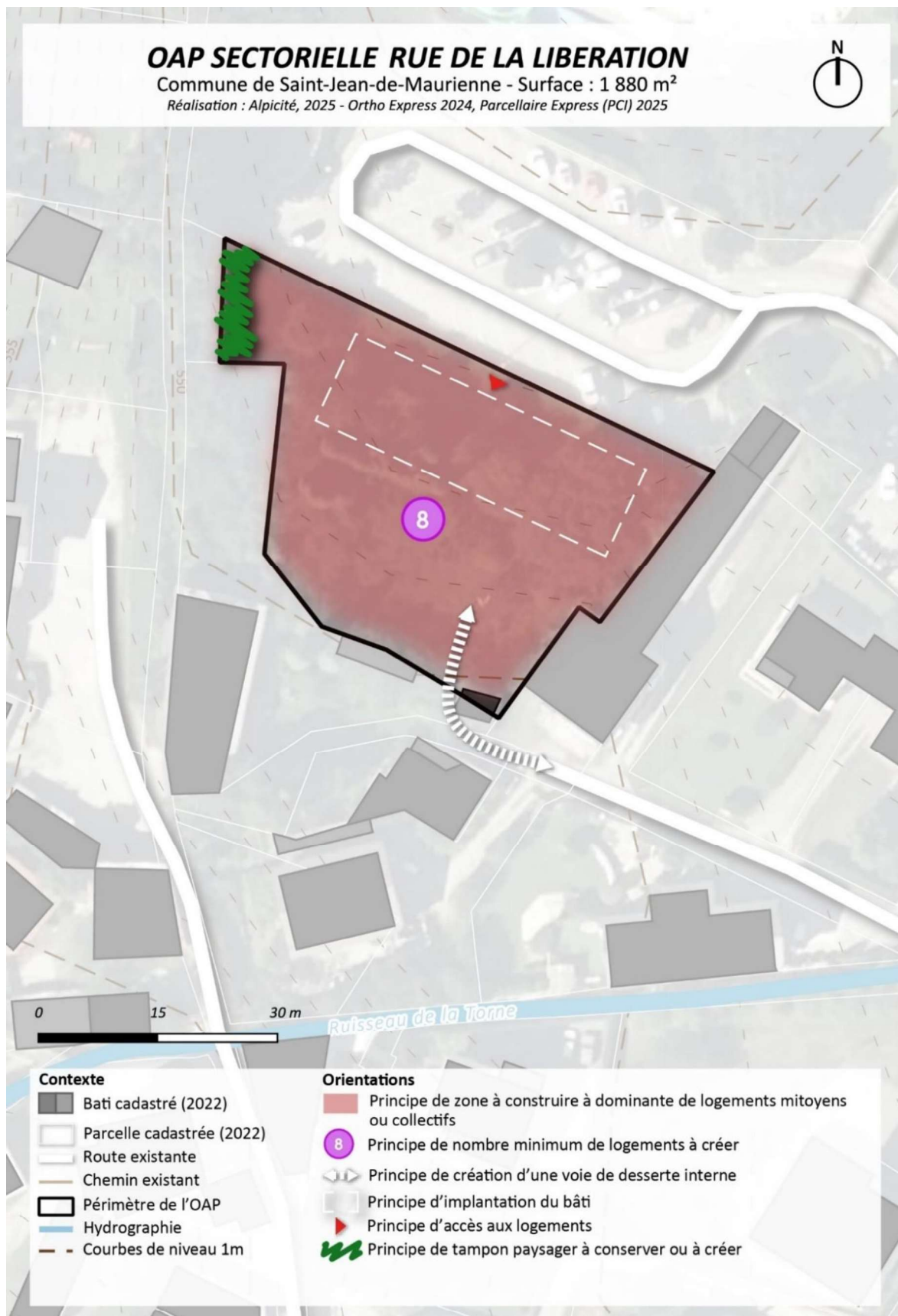


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux constructions pourront s'effectuer à partir d'une nouvelle voie de desserte interne ou à partir des voies existantes.

À défaut de pouvoir réaliser l'accès principal depuis les voies indiquées au schéma de principe, une alternative par le nord ou par le sud sera autorisée, sous réserve de justification technique.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 8 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 42 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur accueillera une dominante de logements mitoyens ou collectifs.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être maintenus ou créés en limite des périmètres d'implantation des logements, conformément aux indications du schéma d'aménagement.



4.9.3. OAP sectorielle 3 : Le Temple

CONTEXTE

Localisation : Ouest du cœur historique

Surface : 24 774 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est localisé à l'ouest du centre historique de Saint-Jean-de-Maurienne en surplomb du bourg existant.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le périmètre est à l'articulation entre un centre ancien dense, caractérisé par des gabarits pouvant atteindre R+3, un secteur d'habitat plus récent composé principalement de maisons individuelles et une frange naturelle et forestière.

La proximité d'équipements structurants, en particulier l'hôpital et le cimetière, constitue un facteur déterminant pour la desserte et la gestion des flux. La topographie du site est marquée, notamment à l'ouest du périmètre. Cette configuration offre des perspectives visuelles vers la vallée de l'Arc, éléments paysagers à préserver et à valoriser.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Assurer l'unité et la cohérence architecturale du secteur en définissant une dominance de logements collectifs.
- Enrichir le paysage urbain et le cadre de vie des habitants en mettant en œuvre des espaces verts partagés, structurants et qualitatifs.
- Assurer une intégration harmonieuse entre les zones urbanisées et les espaces agricoles ou forestiers en aménageant des espaces tampons paysagers.
- Garantir la connexion et l'intégration fonctionnelle entre la rue des écoles et la rue du Margillan en créant une nouvelle voirie interne.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

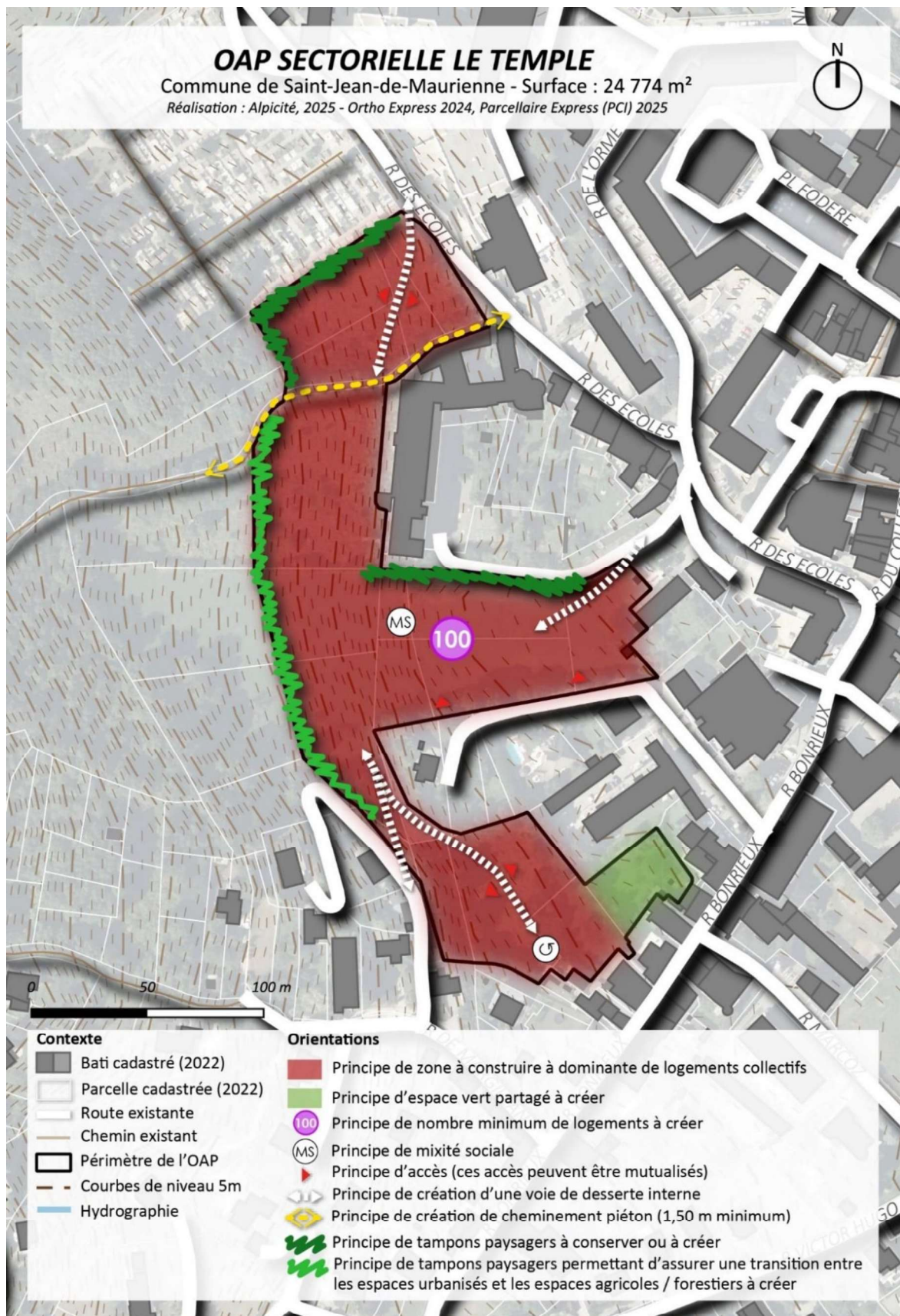


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux constructions se feront depuis les voies existantes, à savoir la rue Margillan et la rue des Écoles. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité des usagers.

Une voie de bouclage interne pourra être créée afin d'assurer la connexion entre la rue des Écoles et la rue du Margillan, mais n'est pas imposée.

Un principe de cheminement piéton devra être conservé depuis la rue des Écoles, de manière à maintenir la continuité des déplacements piétons au sein du secteur.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 100 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 40 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 40 logements sociaux, représentant au moins 40 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements collectifs.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des espaces verts partagés devront être créés le long de la rue des Écoles et le long du cimetière.

Des espaces tampons paysagers devront être aménagés afin d'assurer une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et forestiers.



4.9.4. OAP sectorielle 4 : Rue des Arves

CONTEXTE

Localisation : Sud-ouest du centre-ville

Surface : 3 203 m²

Zonage : 1AU

Situé au sud-ouest du centre-ville de Saint-Jean-de-Maurienne, le périmètre se trouve en limite immédiate du tissu bâti existant, constituant une frange urbaine en transition vers des espaces peu urbanisés.



*Photographie du secteur d'OAP
Source : Alpicité, 2025*

Ce secteur s'organise le long du ruisseau de la Cure, élément paysager structurant qui marque la limite ouest de l'urbanisation et participe à la définition de l'identité du site. La topographie du site est relativement plane.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Conforter la qualité du paysage par des choix architecturaux et paysagers judicieux, garantissant une intégration visuelle de l'opération.
- Maintenir et préserver la bande tampon végétale essentielle pour son rôle de séparation et de transition paysagère, assurant une interface douce.
- Définir une implantation privilégiant une dominance de logements de faible densité (individuel, intermédiaire) pour garantir l'homogénéité urbaine du périmètre.
- Mettre en place un schéma de desserte efficace, limitant l'impact sur le réseau viaire environnant en centralisant l'accès unique sur la rue des Arves.
- Exiger un renouvellement arboré d'essence équivalente pour compenser tout abattage justifié, préservant la fonction originelle de la bande tampon.

SCHÉMA DE PRINCIPE

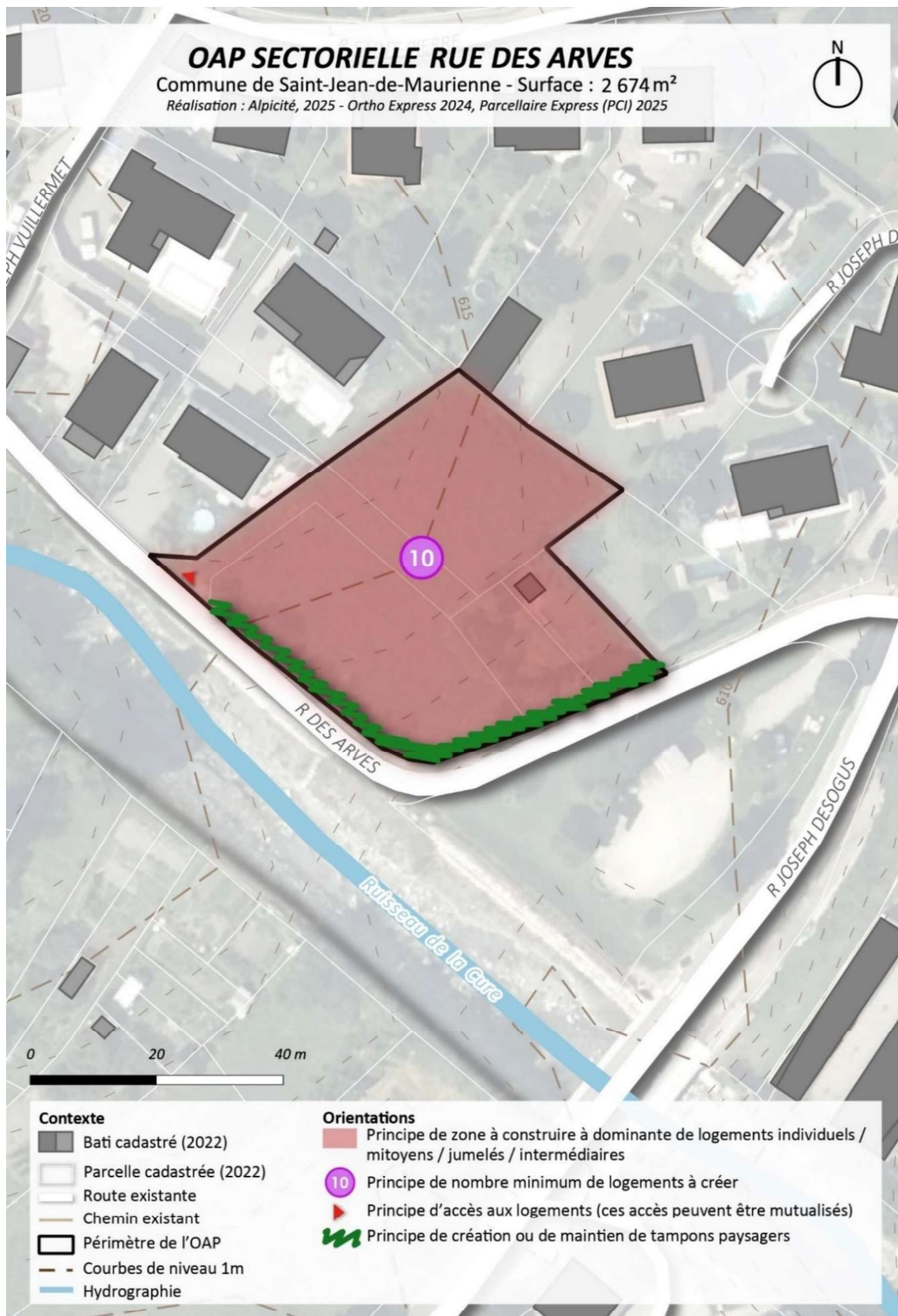


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Le secteur sera desservi exclusivement depuis la rue des Arves. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité des usagers.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 10 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 38 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Une bande tampon significative devra être conservée au sud du périmètre, le long de la route des Arves, afin de maintenir son rôle de séparation et de transition paysagère entre l'opération, la voie et le ruisseau de la Cure.



4.9.5. OAP sectorielle 5 : Rue Georges Clemenceau

CONTEXTE

Localisation : Quartier
périphérique du centre bourg
Surface : 2 298 m²
Zonage : UCv

Situé au sud-est de Saint-Jean-de-Maurienne, le secteur correspond à une dent creuse au cœur d'une zone urbaine. Il est à proximité d'équipements structurants, notamment scolaires.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le paysage urbain environnant témoigne de l'évolution du secteur, mêlant anciennes bâtisses traditionnelles et petits collectifs plus récents. Dans ce contexte de mixité architecturale, le secteur occupe une position stratégique pour structurer le lien entre ces différentes formes d'habitat.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Proposer une densité adaptée aux besoins locaux, luttant contre l'étalement urbain tout en assurant une cohérence avec le tissu existant.
- Définir et organiser les accès au secteur librement depuis la rue Georges Clémenceau, assurant une intégration simple et efficace au réseau viaire existant.
- Intégrer des logements sociaux au sein du programme afin de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale au sein du secteur.
- Proposer une densité de logements adaptée, répondant aux besoins de la commune tout en luttant activement contre l'étalement urbain et en restant cohérent avec le tissu existant.

SCHÉMA DE PRINCIPE

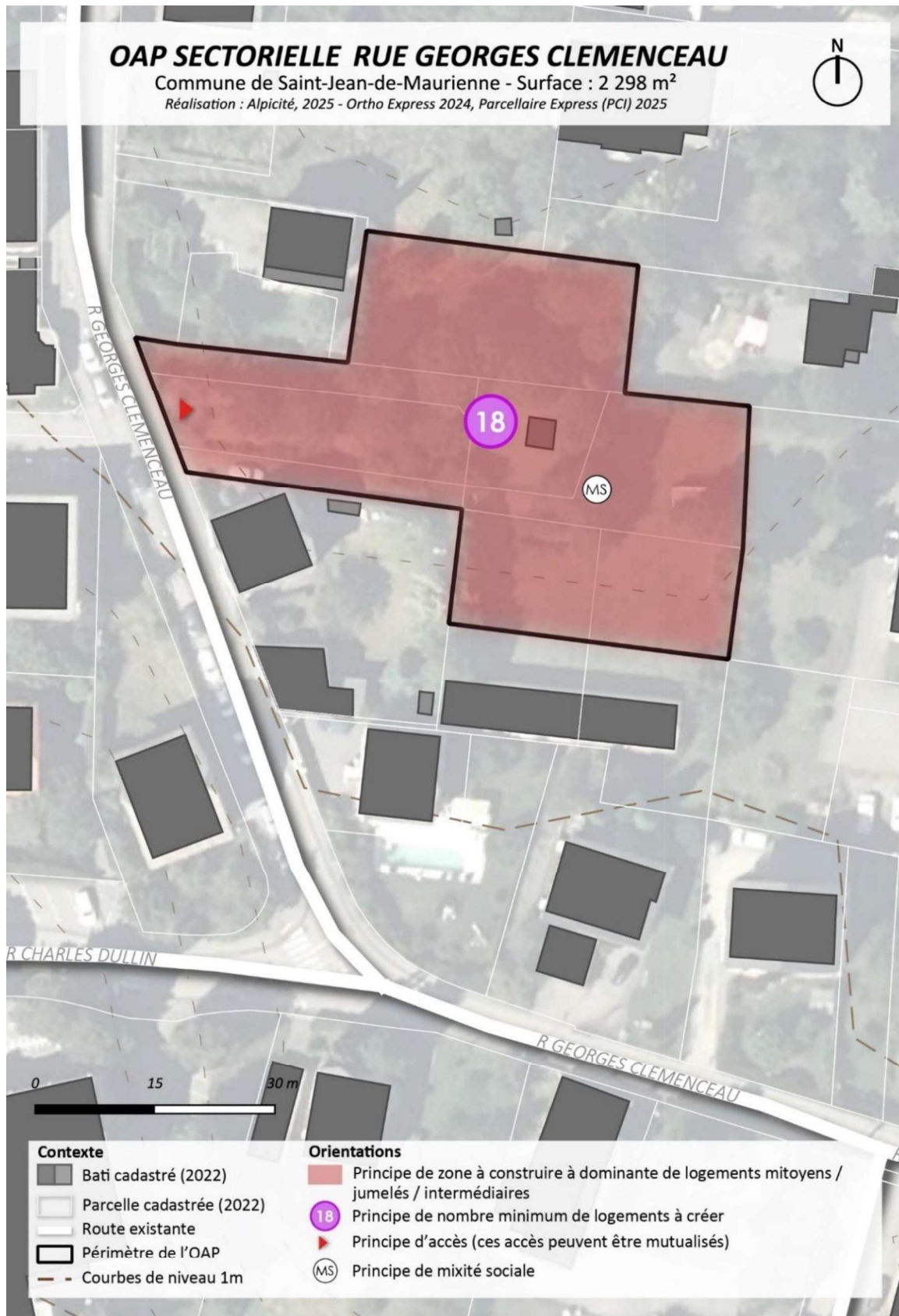


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès seront réalisés librement à partir de la rue Georges Clémenceau.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 18 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 78 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 5 logements sociaux, représentant au moins 30 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

L'implantation des constructions devra privilégier des formes urbaines correspondant à ces typologies, sans obligation d'introduire d'autres catégories de bâti, de manière à assurer une cohérence morphologique d'ensemble.

Les dispositions d'implantation seront définies de manière à organiser une composition urbaine homogène et conforme aux caractéristiques de ces formes bâties.



4.9.6. OAP sectorielle 6 : Quai de l'Arvan

CONTEXTE

Localisation : Secteur
périphérique du centre bourg
Surface : 4 550 m²
Zonage : UVb



*Photographie du secteur d'OAP
Source : Alpicité, 2025*

Le secteur se situe à l'est du centre historique et à l'ouest de l'Arvan. Ce cours d'eau, doublé par l'axe structurant de la RD 77, marque une véritable limite physique dans le tissu urbain.

L'ambiance est marquée par la dimension routière des voies bordant le secteur.

Le site bénéficie de plusieurs accès possibles, notamment depuis le quai de l'Arvan et la rue des Martinets. Sa topographie est plane. Il s'inscrit dans un tissu bâti dense, où les gabarits atteignent des hauteurs comprises entre R+3 et R+5.

La proximité immédiate d'équipements publics, en particulier le lycée, constitue un élément structurant du fonctionnement du secteur et influence la fréquentation et les usages des espaces environnants.

Dans ce contexte dense, la présence d'infrastructures structurantes et la proximité d'équipements, toute intervention devra s'inscrire dans une logique d'intégration afin de maintenir la cohérence urbaine et les continuités fonctionnelles du quartier.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Créer une nouvelle connexion viaire et piétonne pour organiser l'axe principal de desserte et assurer une continuité structurante.
- Aménager un cheminement piéton structurant pour assurer la liaison et la continuité vers les espaces publics environnants.
- Intégrer une offre de logements sociaux significative afin de favoriser la mixité sociale et diversifier les parcours résidentiels.
- Organiser l'implantation pour permettre le développement optimal de typologies bâties collectives, garantissant la cohérence d'ensemble.
- Mener toute intervention en veillant à l'inscription dans la cohérence d'ensemble et à l'articulation satisfaisante avec l'édifice existant.
- Maintenir ou créer des tampons paysagers pour assurer la transition et l'intégration du projet dans son environnement immédiat.

SCHÉMA DE PRINCIPE

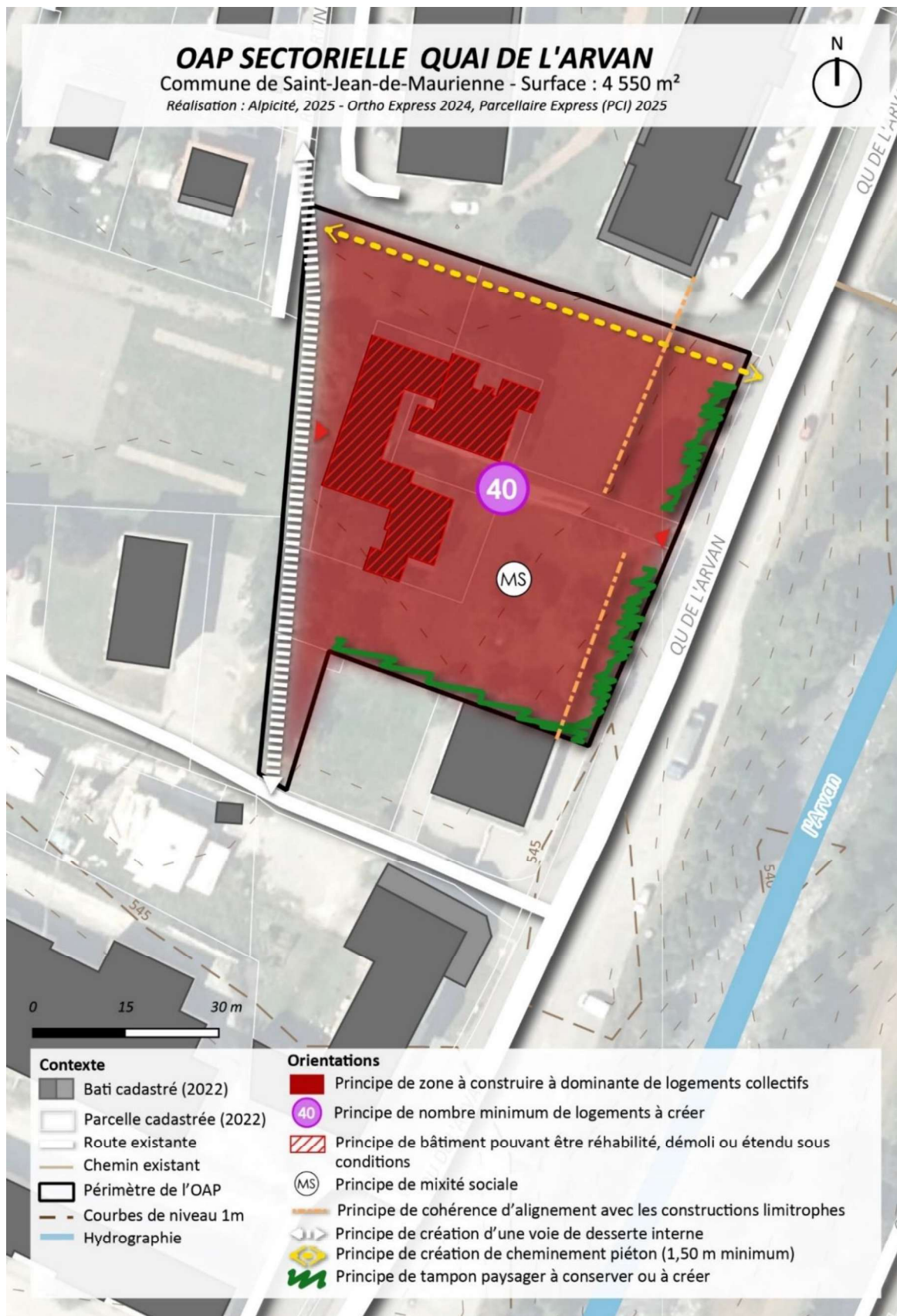


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte devra être créée à l'ouest du périmètre, connectée à la rue des Martinets. Cette voie constituera l'axe principal de desserte interne et devra permettre l'organisation des accès de l'ensemble de l'opération. Des accès seront également possibles depuis le Quai de l'Arvan.

Un cheminement piéton sera aménagé en bordure nord du secteur. Il devra assurer la liaison entre la rue des Martinets et le quai de l'Arvan, garantissant ainsi une continuité piétonne au sein du périmètre et vers les espaces publics environnants.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 40 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 88 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 20 logements sociaux, représentant au moins 50 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements collectifs.

Le bâtiment existant pourra, selon les orientations retenues, être réhabilité, démoli ou étendu, sous conditions définies au stade du projet. Toute intervention devra s'inscrire dans la cohérence d'ensemble du secteur et permettre une articulation satisfaisante entre les constructions nouvelles et l'édifice existant.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être maintenus ou créés en limite des périmètres d'implantation des logements, conformément au schéma d'aménagement. Ces dispositifs assureront la transition paysagère entre les constructions et leurs abords, et contribueront à l'intégration du projet dans son environnement immédiat.



4.9.7. OAP sectorielle 7 : Rue Gabriel Cordier

CONTEXTE

Localisation : Frange est du centre-bourg

Surface : 4 041 m²

Zonage : UAv

Situé en lisière est du centre-ville, le secteur Gabriel Cordier est séparé du centre historique par l'Arvan. Ce cours d'eau marque la transition vers des quartiers plus récents.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Il s'inscrit dans un contexte de fond de vallée, encadré par les silhouettes des montagnes qui forment une toile de fond structurante.

Le quartier offre une mixité de formes urbaines, avec une majorité de logements collectifs au bâti. La topographie est plane. La desserte du secteur est assurée par la Rue Gabriel Cordier et l'Avenue du 8 Mai 1945, axes qui structurent les accès et conditionnent l'organisation interne des circulations.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Structurer la desserte du secteur par des connexions définies (Rue Jean Moulin et Rue Gabriel Cordier), assurant une intégration optimale au réseau viaire existant.
- Pérenniser et renforcer les cheminements piétons pour garantir la continuité des déplacements doux au sein du secteur et vers les espaces publics environnants.
- Favoriser la mixité sociale et l'accès à un parcours résidentiel par l'intégration d'une offre de logements sociaux significative au sein du programme.
- Définir les implantations pour permettre l'épanouissement d'une dominance de logements collectifs, assurant l'unité et la cohérence esthétique du front bâti.
- Proposer une densité adaptée aux enjeux locaux, luttant contre l'étalement urbain et assurant une parfaite harmonie avec le tissu bâti existant.
- Conserver le tampon paysager en limite de périmètre, essentiel pour maintenir une transition douce et garantir l'intégration harmonieuse de l'opération dans son environnement.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au périmètre seront organisés depuis la rue Jean Moulin et depuis la rue Gabriel Cordier.

Ces deux points de desserte constitueront les seules connexions au réseau viaire environnant, et devront permettre l'organisation des accès pour l'ensemble de l'opération.

Les cheminements piétons devront être pérennisés afin d'assurer une continuité des déplacements doux au sein du secteur et vers les espaces environnants.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 60 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 148 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 30 logements sociaux, représentant au moins 50 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'opération présentera une dominante de logements collectifs.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être maintenus ou créés en limite sud et nord, conformément au schéma d'aménagement. Ces dispositifs assureront la transition paysagère entre les constructions et leurs abords, et contribueront à l'intégration du projet dans son environnement immédiat.



4.9.8. OAP sectorielle 8 : Rue du Parc de la Vanoise

CONTEXTE

Localisation : Rue du Parc de la Vanoise

Surface : 8 643 m²

Zonage : UXc

Le secteur concerné s'inscrit dans une vaste zone d'activité située à l'est de la ville. Sa vocation principale est commerciale. Le positionnement du site dans un tissu économique structuré fait de lui un lieu privilégié pour le développement d'une activité économique.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2026

Le site est concerné par un ancien projet de voirie qui devait relier l'avenue du 8 mai 1945 à la rue du Parc de la Vanoise. Cependant, cette voie n'a jamais été terminée.

Le périmètre est principalement en friche. Des constructions y sont déjà présentes, mais elles sont à l'abandon. Une zone de stockage de véhicules est également identifiée.

OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Assurer l'accessibilité de la zone en prenant en compte les projets d'infrastructure en cours (rond-point, finalisation de la route du chemin de Maison Brûlée, voie verte) ;
- Prévoir une programmation en cohérence avec les activités environnantes.
-

SCHÉMA DE PRINCIPLE

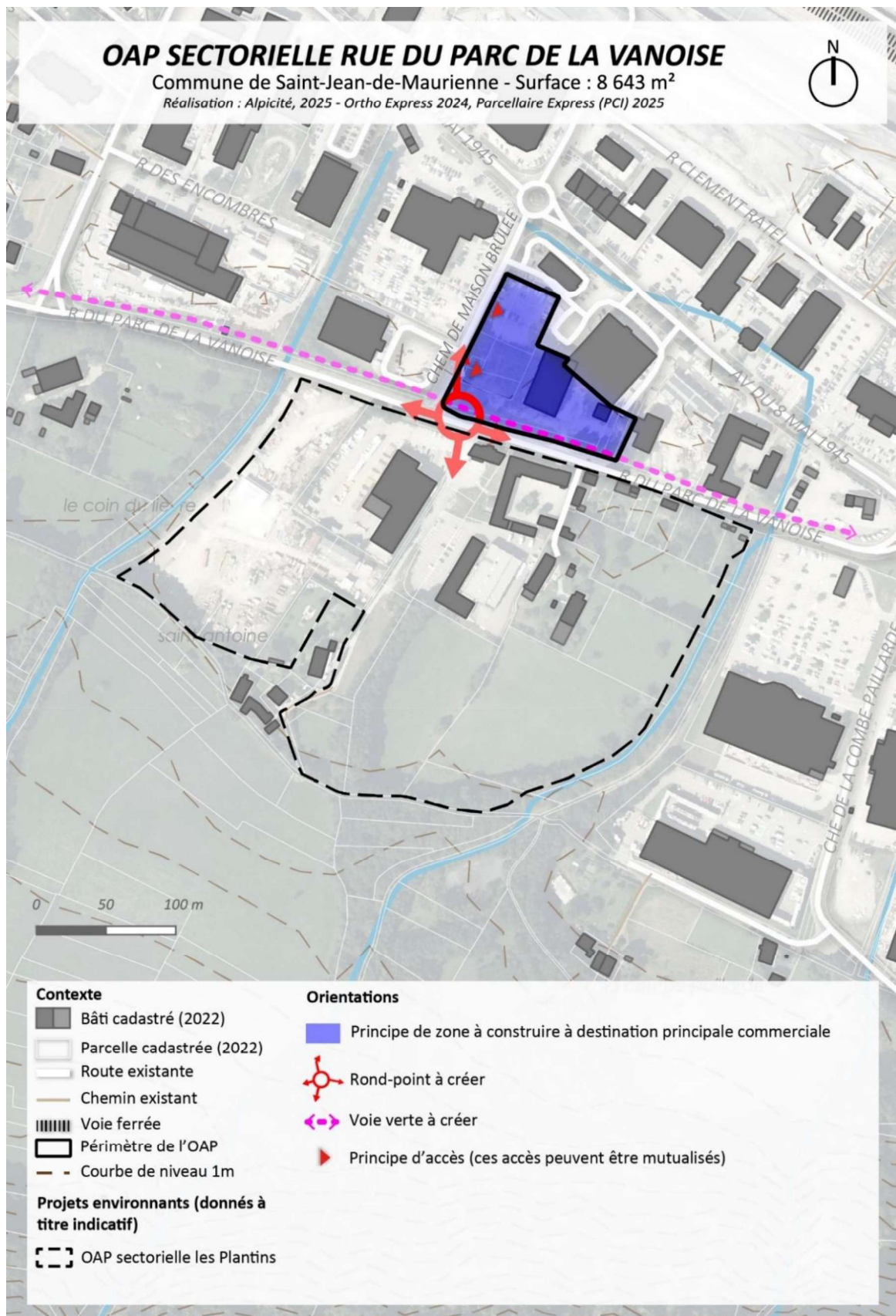


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée. Aucune opération ne pourra cependant être envisagée avant la réalisation du rond-point.

❖ Principes de desserte et accès

Un rond-point sera aménagé au croisement du chemin de Maison Brûlée et de la rue du parc de la Vanoise. Cet aménagement permettra la finalisation de la route reliant l'avenue du 8 mai 1945 à la rue du parc de la Vanoise.

Les emprises nécessaires au passage d'une voie verte devront être prévues le long de la rue du parc de la Vanoise.

Aucun nouvel accès ne pourra être créé depuis la rue du Parc de la Vanoise.

❖ Principes de programmation

Le secteur est destiné à accueillir une vocation commerciale, valorisant la fonction de vitrine offerte par les voies de circulation.



4.9.9. OAP sectorielle 9 : Plantins

CONTEXTE

Localisation : Rue du Parc de la Vanoise

Surface : 80 314 m²

Zonage : 1AUX, UCv, UXa

Le secteur concerné s'inscrit dans la continuité immédiate d'une vaste zone d'activité existante située à l'est de la ville, dont la vocation principale est à dominante commerciale. Ce positionnement confère au site un rôle d'interface directe avec un tissu économique déjà structuré et fonctionnel.



*Photographie du secteur d'OAP
Source : Google Maps, 2026*

Le périmètre est en partie déjà occupé par des activités économiques ainsi que par des zones de stockage. Le reste du site conserve un caractère agricole marqué, au sein duquel des potagers sont aussi identifiés.

Par ailleurs, plusieurs habitations sont recensées au sein du secteur. Celles-ci présentent un caractère isolé par rapport aux autres ensembles résidentiels de la commune, induisant un enjeu de gestion des interfaces.

La topographie du site est globalement plane. Sa limite sud est constituée d'une haie structurante, tandis que les limites est et ouest sont matérialisées par deux cours d'eau accompagnés de leur ripisylve, formant des éléments paysagers et écologiques structurants du site.

Le ruisseau de Rochenoire situé à l'Ouest est un ruisseau sec dans un bassin versant très friable. Il charrie donc une grande quantité de limons lors des épisodes de fortes pluies. Il doit faire l'objet d'une gestion et d'aménagements spécifiques.

OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Assurer l'accessibilité de la zone en prenant en compte les projets d'infrastructure en cours (rond-point) ;
- Assurer l'accès aux activités existantes qui pourront être conservées ;
- Prévoir une programmation en cohérence avec les activités environnantes ;
- Assurer l'insertion paysagère du projet, en portant une attention particulière à la proximité d'habitations ;
- Prendre en compte la proximité de deux cours d'eau et assurer la gestion des interfaces.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

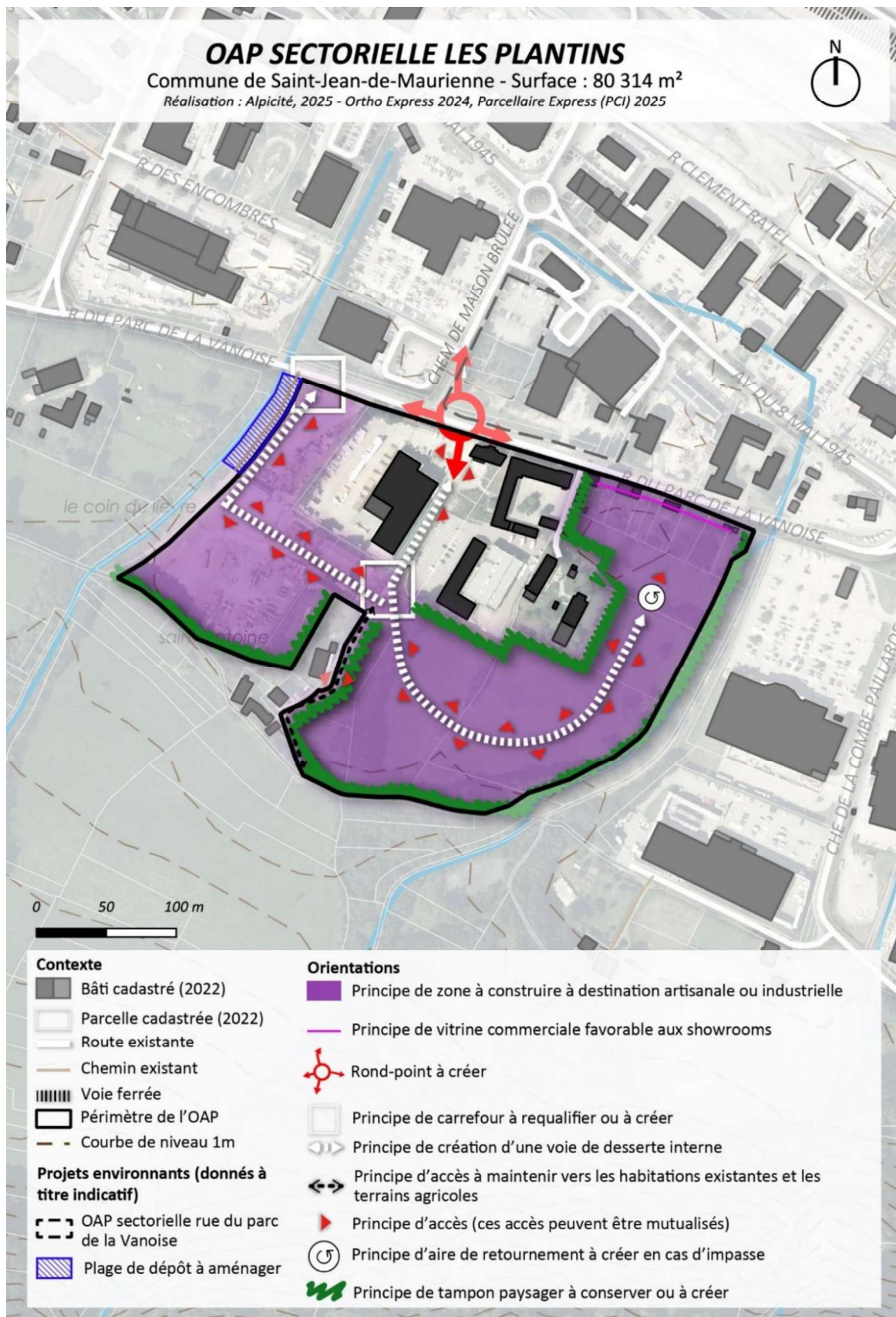


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

L'accès principal au périmètre de l'OAP sera réalisé à partir d'un rond-point situé au croisement du chemin de Maison Brûlée et de la rue du parc de la Vanoise. Cet aménagement sera mutualisé avec les dispositifs de desserte prévus dans le cadre de l'OAP sectorielle n°9 (rue du parc de la Vanoise).

Deux voies de desserte interne seront créées :

- À l'est, la desserte sera assurée par une voie en impasse, laquelle devra se terminer par une aire de retournement conforme aux normes en vigueur.
- À l'ouest, la desserte sera organisée par une voie en sens unique débouchant sur la rue du parc de la Vanoise.

Un accès devra être maintenu afin de permettre la desserte des parcelles situées à l'arrière du périmètre de l'OAP (habitations et terrains agricoles). Cet accès pourra être réaménagé (changement de revêtement, élargissement) si nécessaire.

Deux carrefours structurants devront être créés ou requalifiés. Le premier permettra de sécuriser la sortie de la voie de desserte interne sur la rue du parc de la Vanoise et le deuxième assurera la gestion du croisement principal de la zone.

Aucun nouvel accès routier individuel ne pourra se faire sur la rue du parc de la Vanoise, à l'exception de ceux indiqués sur le schéma de principe. Les accès aux lots se feront donc principalement à partir des nouvelles voies de desserte interne ou à partir des chemins existants.

❖ Principes de programmation

Le secteur est destiné à accueillir une vocation économique, artisanale ou industrielle. Les espaces de vente associés de type showroom sont acceptés dans l'ensemble de la zone en privilégiant une implantation sur la rue du parc de la Vanoise, de manière à privilégier leur visibilité.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des dispositifs de tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains agricoles environnants ainsi qu'avec les secteurs d'habitat existants. Les ripisylves des deux cours d'eau encadrant le périmètre devront également être préservées, au-delà des ouvrages de gestion torrentielle.

Lorsque des lisières boisées sont déjà présentes sur les parcelles adjacentes, aucun tampon paysager supplémentaire n'est imposé.



4.9.10. OAP sectorielle 10 : Plan Pinet ouest

CONTEXTE

Localisation : Rue Combe Paillarde

Surface : 2 586 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé à la limite est de la commune de Saint-Jean-de-Maurienne, dans le quartier de Plan Pinet.

Il s'inscrit à l'articulation d'un secteur mixte composé de maisons individuelles et d'une zone d'activités économiques, et d'un environnement naturel, au pied d'une pente abrupte et boisée.



Photographie du secteur d'OAP

Source : 3CMA, 2025

L'accès principal au secteur s'effectue par le Chemin de Combe Paillarde. La topographie est plane.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Structurer la desserte des secteurs en s'appuyant sur le maillage viaire existant tout en créant les liaisons internes nécessaires pour garantir une irrigation cohérente et sécurisée des nouveaux lieux de vie.
- Proposer un niveau de densité résidentielle équilibré, permettant une gestion économe de l'espace foncier tout en respectant les capacités d'accueil et la configuration topographique du site.
- Encourager une mixité de formes urbaines et de statuts d'occupation pour répondre aux besoins spécifiques de la population (logement social, travailleurs saisonniers, seniors) et favoriser un parcours résidentiel complet.
- Privilégier des formes bâties (individuel groupé, intermédiaire ou collectif) qui garantissent une unité visuelle et une transition douce avec le tissu urbain et le paysage environnant.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

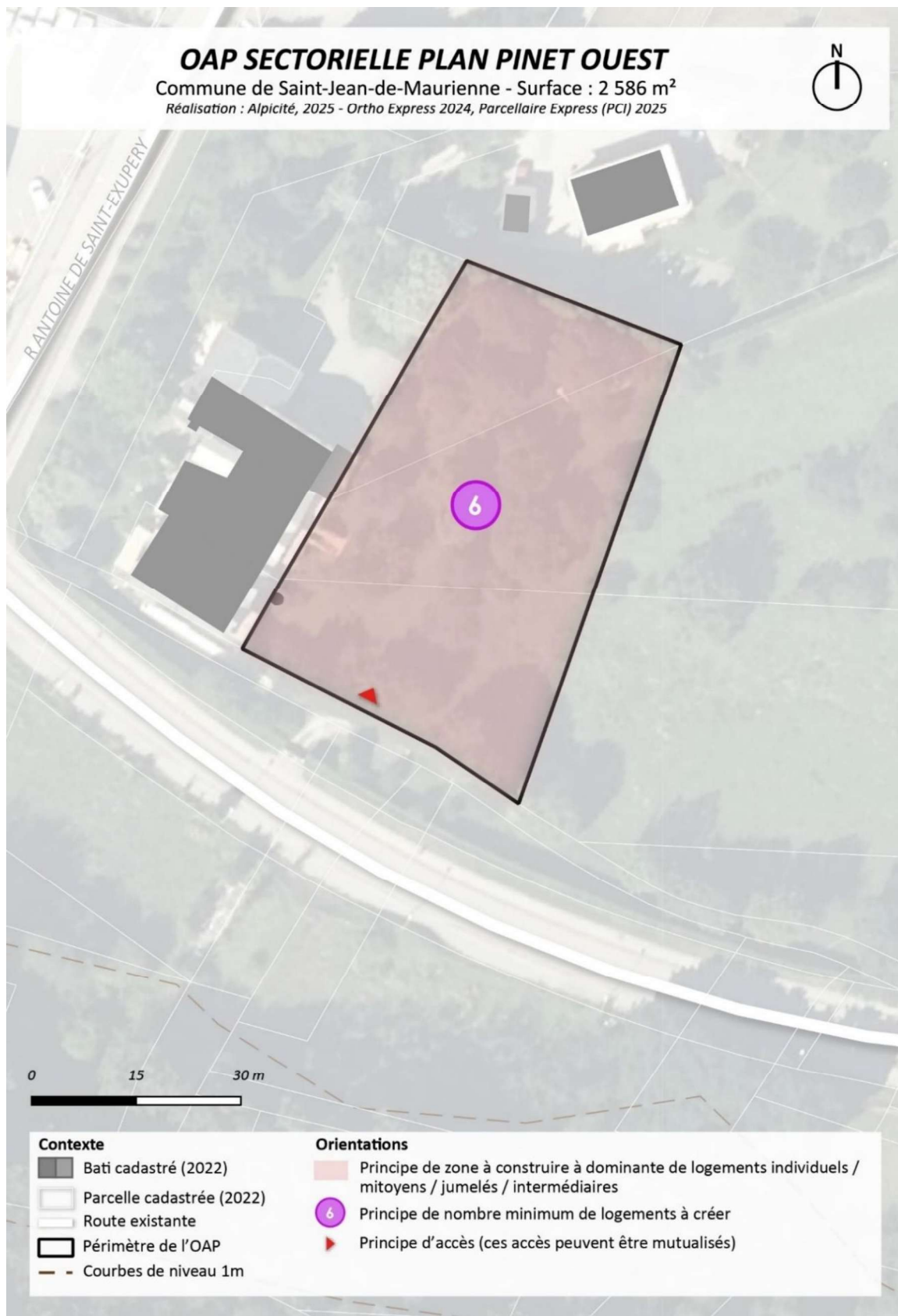


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès seront réalisés librement à partir de la rue Combe Paillarde.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 6 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 23 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur accueillera une dominance de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.



4.9.11. OAP sectorielle 11 : Plan Pinet est

CONTEXTE

Localisation : Rue Combe Paillarde

Surface : 6 731 m²

Zonage : 1AUX

Situé à l'extrémité est du territoire communal, au sein du quartier de Plan Pinet, le secteur est à l'interface entre un tissu urbain mixte composé d'habitats individuels et d'une zone d'activités, et un environnement naturel marqué par un relief forestier abrupt.



*Photographie du secteur d'OAP
Source : Google Maps, 2025*

Le site bénéficie d'une configuration plane. Il est accessible depuis le Chemin de Combe Paillarde qui constitue l'axe de desserte majeur du secteur.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Proposer une approche globale de l'urbanisation pour garantir une structuration cohérente et ordonnée de la zone d'activité ;
- Centraliser les flux sur une voie interne structurante afin de sécuriser les circulations et de préserver la fluidité des axes routiers périphériques ;
- Aménager des espaces de manœuvre et de stationnement adaptés aux besoins des professionnels pour assurer le bon fonctionnement technique du secteur.
- Développer une offre foncière dédiée aux activités artisanales et industrielles, en encourageant la mutualisation des équipements de stockage.
- Mettre en œuvre des tampons paysagers de transition pour protéger l'intimité des zones habitées et assurer l'intégration du bâti dans son environnement naturel.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

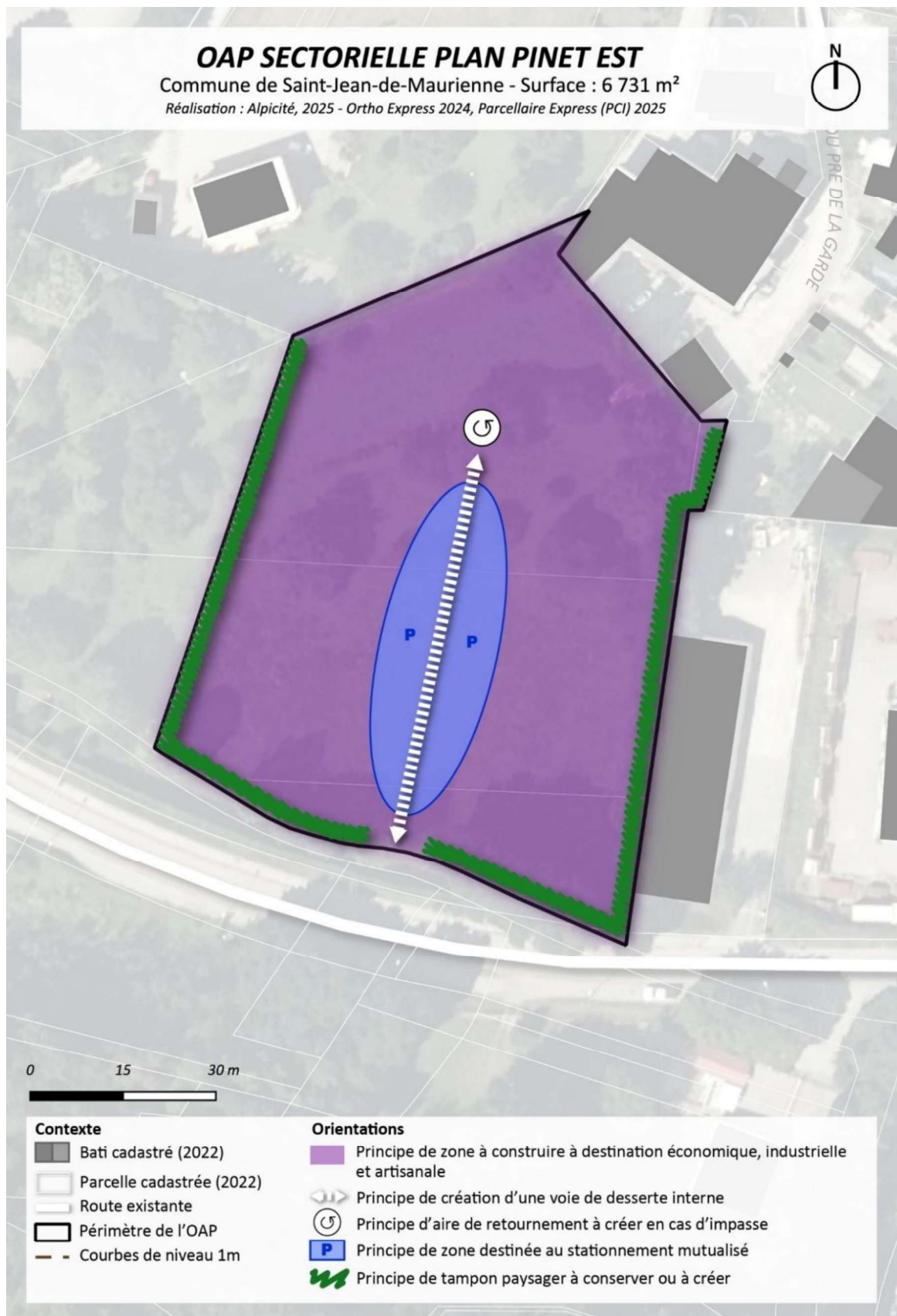


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

L'accès se fera depuis le Chemin de Combe Paillarde. La desserte sera assurée par une voie en impasse, laquelle devra se terminer par une aire de retournement conforme aux normes en vigueur.

Tous les lots de la zone d'activités devront être accessibles depuis la nouvelle voie de desserte interne et aucun accès individuel ne pourra être créé à partir du Chemin de Combe Paillarde.

Une aire de stationnement collective pourra être créée de part et d'autre de la voie de desserte, conformément au schéma de principe.

❖ Principes de programmation

Le secteur est destiné à accueillir une vocation économique, artisanale ou industrielle.

Une halle de stockage partagée pour être créée au centre de la zone.

❖ Principes de préconisations paysagères

Afin de limiter les covisibilités entre les nouvelles constructions, les constructions existantes et les espaces publics, des dispositifs de tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les espaces boisés environnants ainsi qu'avec les secteurs bâtis existants.



4.9.12. OAP sectorielle 12 : Le Tilleret

CONTEXTE

Localisation : Le Tilleret

Surface : 4 242 m²

Zonage : UCv

Le secteur est situé à la limite sud-ouest de la commune, au sein du hameau du Tilleret.

Il s'inscrit à l'articulation d'un tissu pavillonnaire peu dense composé majoritairement de maisons individuelles de faible volume, dont les hauteurs ne dépassent pas le R+1, et d'un environnement largement naturel et agricole caractérisé par des boisements et des prairies.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Il domine la vallée de l'Arvan et surplombe la centrale hydroélectrique EDF d'Arvan, éléments structurants du paysage et du fonctionnement du secteur.

L'accès au site s'effectue depuis le Chemin du Tilleret, voie locale desservant les habitations existantes et assurant la connexion avec le réseau viaire communal.

La topographie relativement plane constitue un atout pour l'accueil de nouvelles constructions, tout en imposant une attention particulière sur l'articulation entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Proposer une densité adaptée aux besoins locaux, luttant contre l'étalement urbain tout en assurant une cohérence avec le tissu existant.
- Créer une nouvelle voie de desserte pour renforcer la structuration interne du secteur et réaliser un maillage complémentaire à celui existant.
- Définir une implantation privilégiant une dominance de logements de faible densité pour garantir l'homogénéité et la qualité architecturale du nouveau périmètre.

SCHÉMA DE PRINCIPLE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une voie de desserte pourra être créée reliant l'accès existant au chemin du Tilleret.

Cette nouvelle desserte assurera le maillage complémentaire du hameau existant et contribuera à une meilleure structuration interne du secteur.

La localisation et le tracé de cette voie sont reportés au schéma de principe d'aménagement.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 4 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

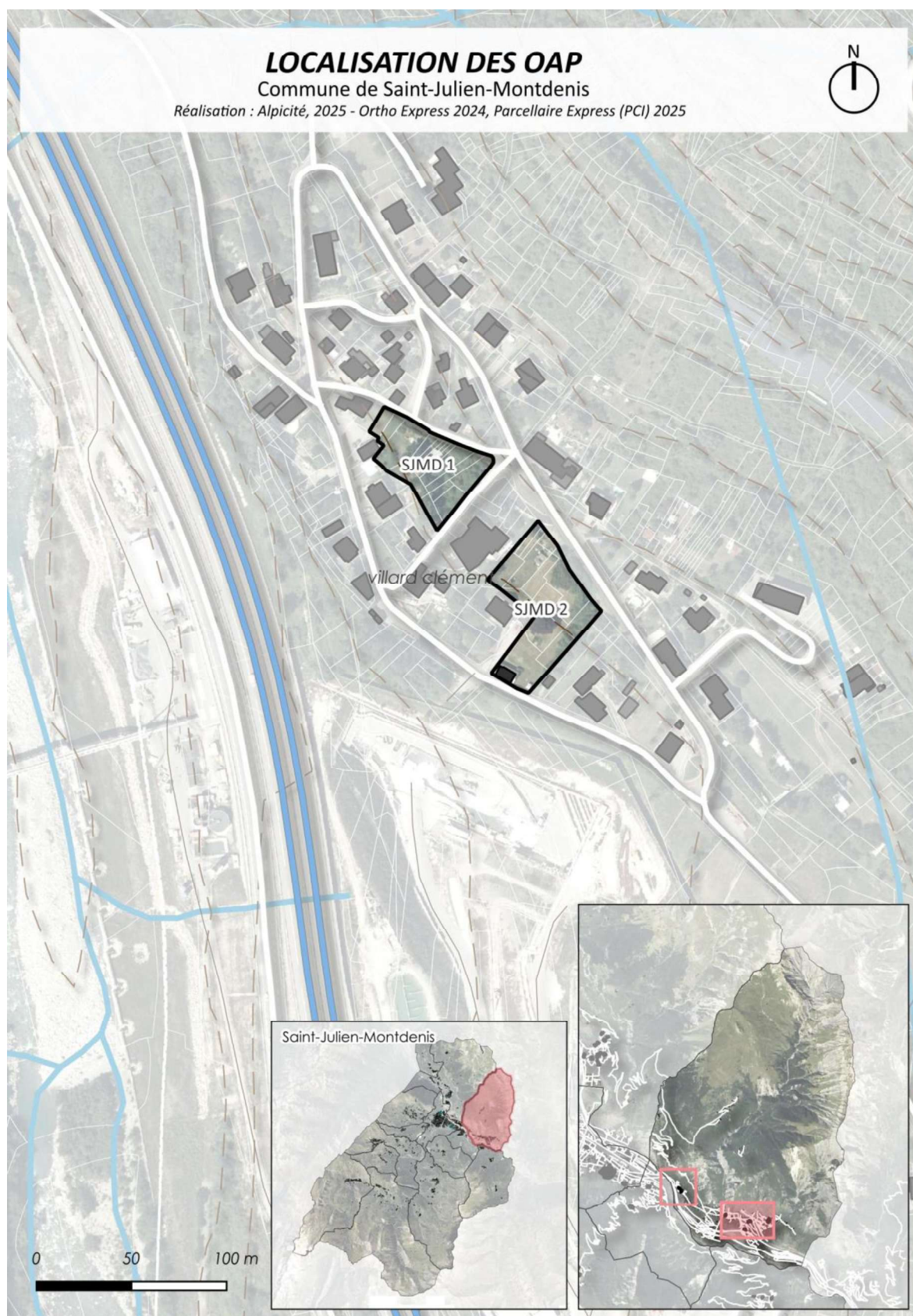
Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 7 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur accueillera une dominance de logements individuels, mitoyens, jumelés ou intermédiaires.



4.10. Saint-Julien-Montdenis



Localisation des OAP de Saint-Julien-Montdenis



4.10.1. OAP sectorielle 1 : Villard Clément ouest

CONTEXTE

Localisation : Villard Clément

Surface : 1 947 m²

Zonage : Uc

Le secteur est situé au sein du hameau de Villard-Clément, sur la commune de Saint-Julien-Montdenis. Il se trouve sur le bas du versant Est, en surplomb immédiat de la vallée de l'Arc et des infrastructures de transport (A43 et D1006).



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est desservie par la Rue de la Chapelle et une artère provenant de l'Avenue de Villard-Clément, qui constituent avec la Rue de la Chaudanière les axes de circulation internes au hameau.

Ce tènement correspond à une dent creuse s'inscrivant dans un tissu résidentiel de versant, à l'articulation entre les habitations groupées et les espaces boisés qui dominent le site. Les constructions adjacentes sont principalement des logements individuels, majoritairement en R+1.

La topographie du secteur est caractérisée par une déclivité régulière et marquée, orientée vers l'Ouest, offrant une vue plongeante sur le fond de vallée et le secteur industriel en contrebas.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur par la création d'une nouvelle voie de desserte interne sécurisée depuis la voirie existante, incluant des aménagements adaptés au retournement des véhicules.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site pour assurer un développement résidentiel équilibré et respectueux de la configuration du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant une mise en œuvre autonome ou groupée des habitations, tout en garantissant le respect de la cohérence globale du projet d'aménagement.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant une typologie d'habitat à dominante individuelle, favorisant une insertion harmonieuse dans le tissu bâti traditionnel environnant.
- Garantir l'intégration paysagère et le respect de l'environnement par la pérennisation ou la création de lisières paysagères assurant une transition qualitative avec les espaces naturels et agricoles alentour.

SCHÉMA DE PRINCIPLE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée afin d'assurer la circulation et la desserte du secteur. Une aire de retournement devra être aménagée en cas d'impasse, afin de garantir le fonctionnement des circulations.

Les accès se feront à partir des voies existantes, notamment depuis la rue de la Chapelle.

Un cheminement piéton devra également être aménagé entre la nouvelle voie de desserte et la route de la Chapelle.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 8 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 42 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants, afin de préserver la qualité paysagère des abords du secteur.



4.10.2. OAP sectorielle 2 : Villard Clément est

CONTEXTE

Localisation : Villard Clément

Surface : 2 623 m²

Zonage : Uc

Le secteur est situé au sein du hameau de Villard-Clément, sur la commune de Saint-Julien-Montdenis. Il s'inscrit sur le bas du versant Est, en continuité immédiate des premières habitations du hameau et en surplomb de la vallée de l'Arc.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est desservie par l'Avenue de Villard-Clément, qui constitue l'épine dorsale du hameau et assure la liaison avec le centre-bourg situé plus à l'est.

Ce tènement s'insère dans un habitat individuel étagé. Les constructions environnantes sont des maisons individuelles, majoritairement en R+1.

La topographie du secteur est caractérisée par une pente régulière orientée vers l'Ouest.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur par la création d'une nouvelle voie de desserte interne structurante, complétée par des aménagements garantissant la fonctionnalité des circulations et le retournement des véhicules.
- Sécuriser les déplacements quotidiens des résidents en mettant en place des cheminements piétons de qualité permettant une liaison douce et sécurisée vers la voirie existante.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin d'assurer un développement résidentiel maîtrisé et respectueux de la configuration du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant une réalisation indépendante ou groupée des habitations, tout en offrant des perspectives de réhabilitation pour le bâti existant.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat de type intermédiaire, mitoyen ou jumelé, garantissant une insertion cohérente dans le paysage bâti.
- Garantir l'intégration paysagère et le respect de l'environnement par la conservation ou la création de tampons paysagers assurant une transition qualitative avec les espaces naturels et agricoles environnants.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

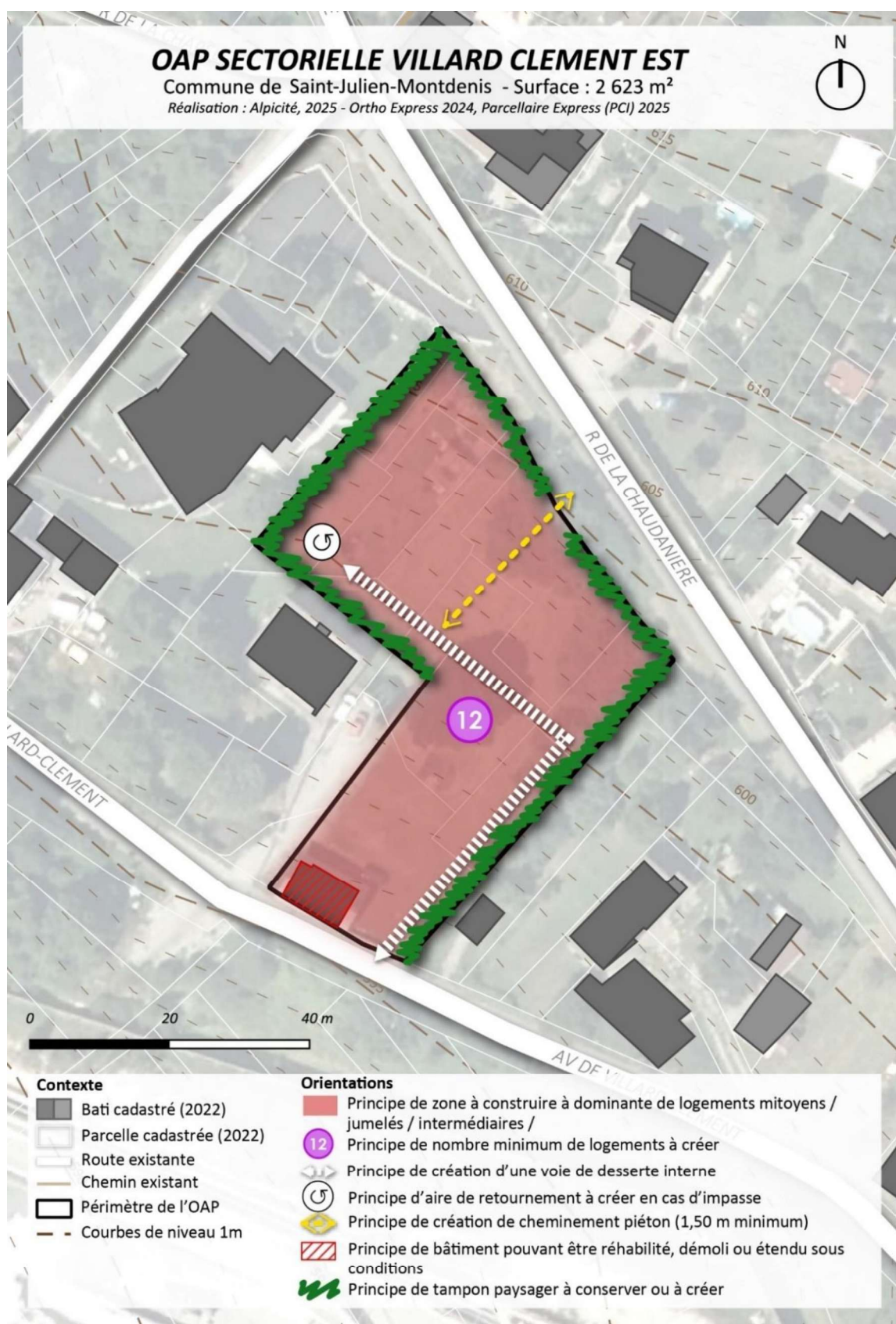


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée afin d'assurer la circulation et la desserte du secteur. Une aire de retournement devra être aménagée en cas d'impasse, afin de garantir le fonctionnement des circulations.

Un cheminement piéton devra également être aménagé entre la nouvelle voie de desserte et la rue de la Chaudanière.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 12 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 46 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

Le bâtiment existant au sud du périmètre pourra être réhabilité, démoli ou étendu sous conditions.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants, afin de préserver la qualité paysagère des abords du secteur.



4.10.3. OAP sectorielle 3 : Saint-Julien

CONTEXTE

Localisation : Saint-Julien

Surface : 2 535 m²

Zonage : Ua

Le secteur est situé au cœur du noyau villageois de Saint-Julien-Montdenis. Il se trouve à proximité immédiate des équipements et services centraux de la commune, notamment de la mairie.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est desservie par la Rue du Bourg, axe historique et central.

Ce tènement correspond à une dent creuse s'inscrivant dans un tissu résidentiel dense et consolidé. L'environnement bâti est composé d'un mélange de maisons de village traditionnelles et de logements individuels plus récents, majoritairement en R+1 ou R+2.

La topographie du secteur est caractérisée par une déclivité légère vers le sud, s'inscrivant dans la pente naturelle du cône de déjection sur lequel le village est implanté. Cette position centrale offre des vues sur les montagnes environnantes.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements en plein centre-bourg, favorisant ainsi la revitalisation du noyau urbain tout en profitant d'un cadre de vie pratique et qualitatif.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur en structurant les accès depuis la rue du Bourg afin de garantir une connexion sécurisée au réseau viaire existant.
- Sécuriser les déplacements quotidiens des résidents en aménageant un cheminement piéton qualitatif assurant la liaison avec les itinéraires existants du village.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement spécifique répondant aux besoins de la population locale.
- Garantir l'intégration paysagère et le respect de l'environnement par la préservation ou la création de lisières paysagères assurant une transition harmonieuse avec les espaces naturels et agricoles environnants.
- Valoriser le patrimoine bâti et l'identité locale par le maintien et la mise en valeur du mur en pierre existant, témoin de l'architecture traditionnelle, tout en permettant son adaptation aux nouveaux usages piétonniers.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

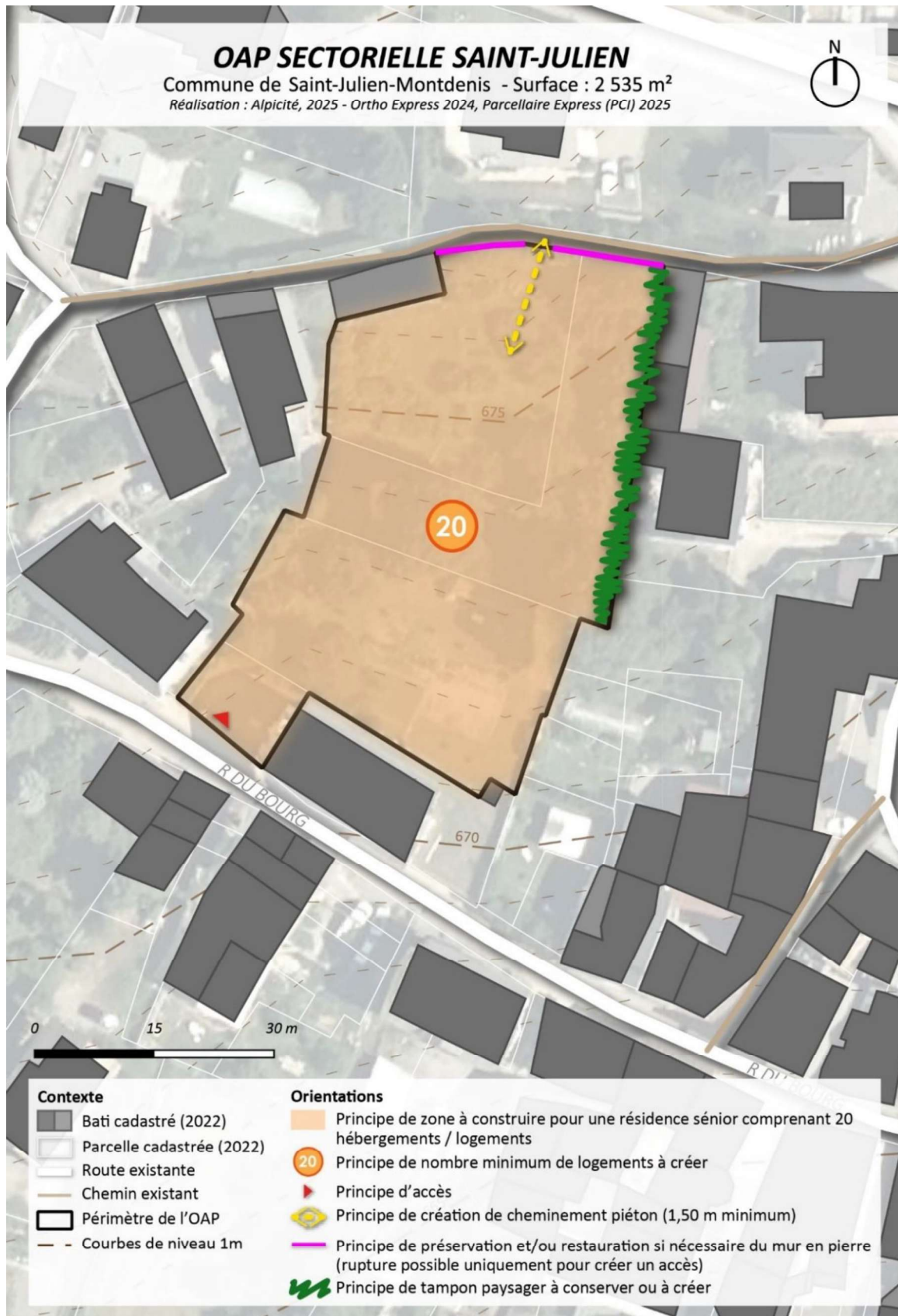


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès se feront à partir des voies existantes, à savoir la rue du Bourg.

Un cheminement piéton devra également être aménagé au nord pour assurer une liaison avec l'itinéraire existant.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation d'une résidence « séniors » comprenant 20 hébergements / logements.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants, afin de préserver la qualité paysagère des abords du secteur.

Le mur en pierre existant sera maintenu. Il pourra toutefois faire l'objet d'un percement ponctuel afin de permettre la création d'un cheminement piéton.



4.10.4. OAP sectorielle 4 : La Ruaz

CONTEXTE

Localisation : La Ruaz

Surface : 3 376 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé en périphérie sud du bourg principal de Saint-Julien-Montdenis, au sein du secteur de la Croix. Il s'établit sur les premières pentes du versant Est, en retrait du centre-village.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est desservie au nord depuis la Rue de la Croix Blanche, qui assure la liaison directe avec le centre du village et ses équipements et au sud par la Rue de la Maladière.

Ce tènement correspond à une dent creuse stratégique, s'insérant dans un tissu résidentiel de bas de versant relativement aéré. Il se situe à l'interface entre les zones d'habitat pavillonnaire existantes et les espaces naturels ou agricoles qui bordent le village au sud. Les constructions environnantes sont composées de maisons individuelles, majoritairement en R+1.

La topographie du secteur est caractérisée par une pente régulière, orientée vers l'ouest, s'élevant vers le massif forestier qui domine le secteur. Cette configuration offre une vue sur les crêtes rocheuses surplombant le secteur.

L'aménagement de cette parcelle permet de favoriser une densification maîtrisée du tissu urbain actuel en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur par la création d'une nouvelle voie de desserte interne assurant une liaison fonctionnelle entre les réseaux viaires existants.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin de garantir un développement résidentiel mesuré et cohérent avec la configuration du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant une mise en œuvre autonome ou groupée des habitations, tout en préservant la viabilité globale du projet d'aménagement.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant des typologies d'habitat à dominante individuelle ou mitoyenne, favorisant une insertion harmonieuse dans le paysage bâti environnant.
- Garantir l'intégration paysagère et le respect de l'environnement par la préservation de tampons paysagers et la création d'espaces verts communs, assurant une transition aérée avec le tissu urbain et les espaces naturels.

SCHÉMA DE PRINCIPLE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée entre la rue de la Maladière et l'impasse au nord du périmètre afin d'assurer la circulation et la desserte du secteur.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 6 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 18 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels, mitoyens ou jumelés.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et agricoles environnants, afin de préserver la qualité paysagère des abords du secteur.

La création d'espaces verts communs visera à assurer une transition aérée avec le tissu urbain environnant.



4.10.5. OAP sectorielle 5 : Pierre Lisard

CONTEXTE

Localisation : Le Poutet

Surface : 2 343 m²

Zonage : Uc

Le secteur est situé à l'entrée Sud du bourg de Saint-Julien-Montdenis, à l'articulation entre le centre-village et les grands axes de la vallée. Il s'implante en fond de vallée, le long de l'Avenue de la Gare (D1006) et du nœud routier desservant la commune à l'ouest.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Cette zone est desservie à l'est par l'Avenue de la Riondaz, qui assure une desserte locale tout en restant connectée aux axes structurants de la Maurienne.

Ce tènement correspond à une dent creuse s'inscrivant dans un tissu résidentiel mixte, composé d'habitations individuelles, de petits collectifs et de zones d'activités. Les constructions adjacentes sont variées, avec des gabarits majoritairement en R+1 ou R+2. La topographie du secteur est caractérisée par une différence de niveau entre l'Avenue de la Riondaz et l'Avenue de la Gare. Le site est entouré par des versants boisés et rocheux de la vallée, offrant un cadre paysager de montagne marquée.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu bâti existant, profitant d'une accessibilité optimale aux services du centre-bourg tout en restant à proximité des zones d'emplois de la vallée.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur par la création de nouvelles voies de desserte interne se connectant aux axes structurants et aux voiries existantes, garantissant une irrigation fluide de l'ensemble du périmètre.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et respectueux de la configuration naturelle du territoire.
- Promouvoir un développement résidentiel souple en permettant une réalisation autonome ou groupée des constructions, tout en veillant à la cohérence opérationnelle et au respect des principes d'aménagement d'ensemble.
- Assurer une unité architecturale en privilégiant une typologie d'habitat à dominante individuelle, favorisant une insertion paysagère harmonieuse et une transition douce avec les secteurs limitrophes.
- Garantir l'intégration paysagère et la préservation du patrimoine végétal par le maintien des alignements d'arbres existants et la mise en place de lisières tampons, assurant une interface avec la route départementale 1006.

SCHÉMA DE PRINCIPLE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

De nouvelles voies de desserte interne devront être créées afin d'assurer la circulation et la desserte du secteur depuis l'avenue de la Gare et l'Avenue de la Riondaz pour la partie nord de l'OAP.

Les accès se feront à partir des voies existantes à l'est.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 8 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 35 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Les alignements d'arbres existants devront être conservés.

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés afin d'assurer une transition avec la route départementale 1006.



4.10.6. OAP sectorielle 6 : Claret

CONTEXTE

Localisation : Les Cours

Surface : 5 420 m²

Zonage : 1AU

Le secteur est situé au sein du hameau de Claret, sur les hauteurs de la commune de Saint-Julien-Montdenis. Il s'établit sur le versant Est de la vallée, offrant une position dominante par rapport au centre-bourg et au lit de l'Arc.



*Photographie du secteur d'OAP
Source : Alpicité, 2025*

Cette zone est desservie par la rue de la Bourbandière. Le site se trouve à proximité immédiate de la Chapelle du Claret. Ce tènement correspond à une dent creuse s'inscrivant dans un tissu résidentiel, caractérisé par un habitat pavillonnaire. Le tissu urbain comprend essentiellement des maisons individuelles, majoritairement en R+1. La topographie du secteur est caractérisée par une déclivité régulière vers l'est. Cette configuration de bénéficier d'un environnement calme et de vues dégagées sur les massifs environnants de la Maurienne.

L'aménagement de cette parcelle permet de conforter l'offre de logements sur la commune en s'insérant dans le tissu résidentiel existant, et de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Organiser efficacement les flux et l'accessibilité du secteur par la combinaison d'accès sur les voies existantes et la création d'une nouvelle desserte interne sécurisée, incluant les dispositifs nécessaires à la fluidité des circulations.
- Sécuriser les déplacements quotidiens des résidents en aménageant un maillage piétonnier structurant, permettant de relier les différents axes du quartier et de favoriser les mobilités douces.
- Proposer un niveau d'intensité d'urbanisation adapté aux capacités d'accueil du site en définissant des densités minimales par secteur pour garantir une optimisation foncière cohérente avec le développement du territoire.
- Promouvoir la mixité sociale en intégrant une part importante de logements sociaux, assurant ainsi un parcours résidentiel diversifié et accessible au sein de la commune.
- Assurer une unité architecturale en modulant les typologies d'habitat selon les secteurs, alternant entre des formes collectives, intermédiaires et groupées pour une insertion urbaine harmonieuse.

- Garantir l'intégration paysagère et la qualité du cadre de vie par la préservation de tampons paysagers et la création d'un espace vert partagé, favorisant la convivialité et le maintien des continuités végétales.



SCHÉMA DE PRINCIPLE

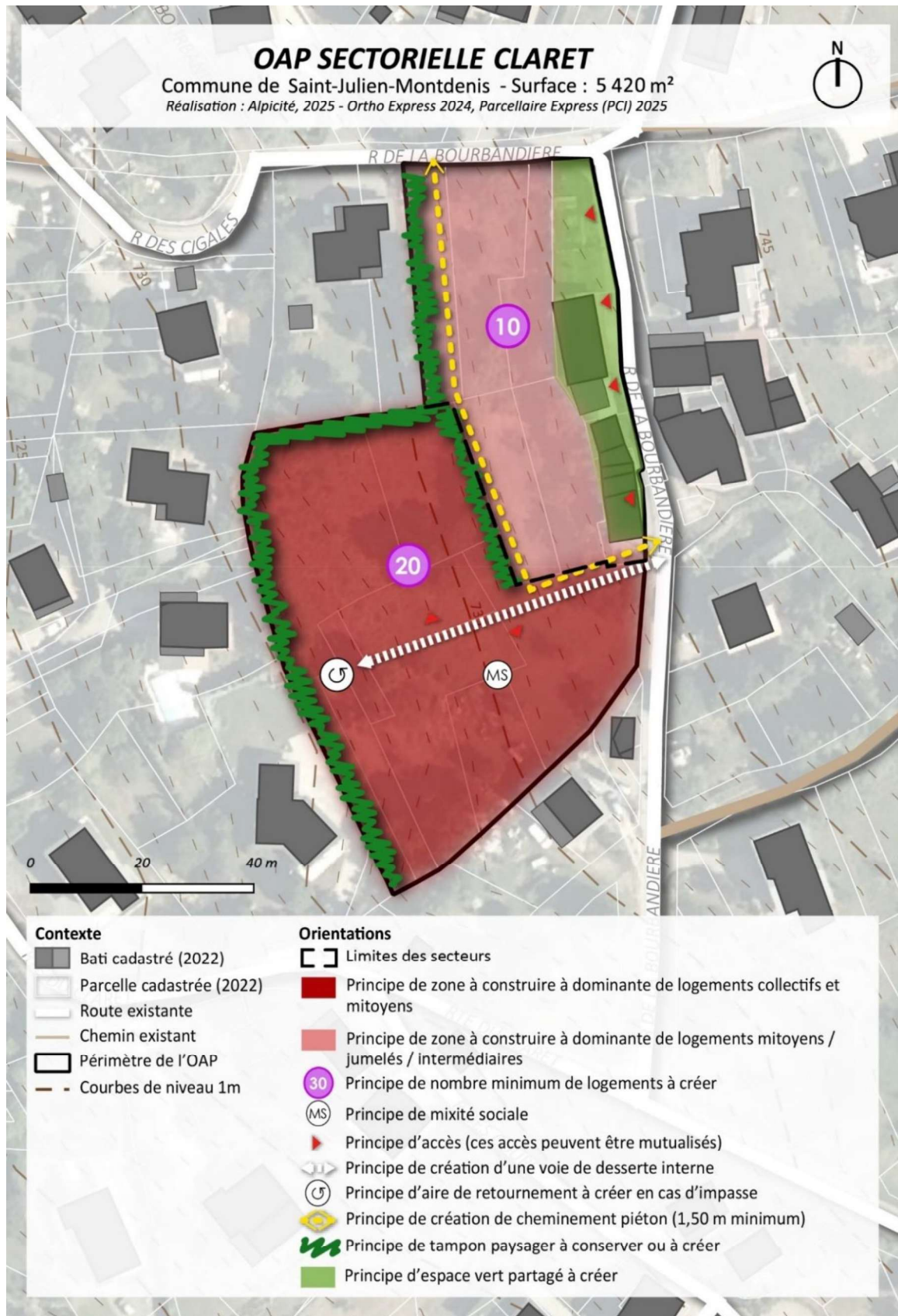
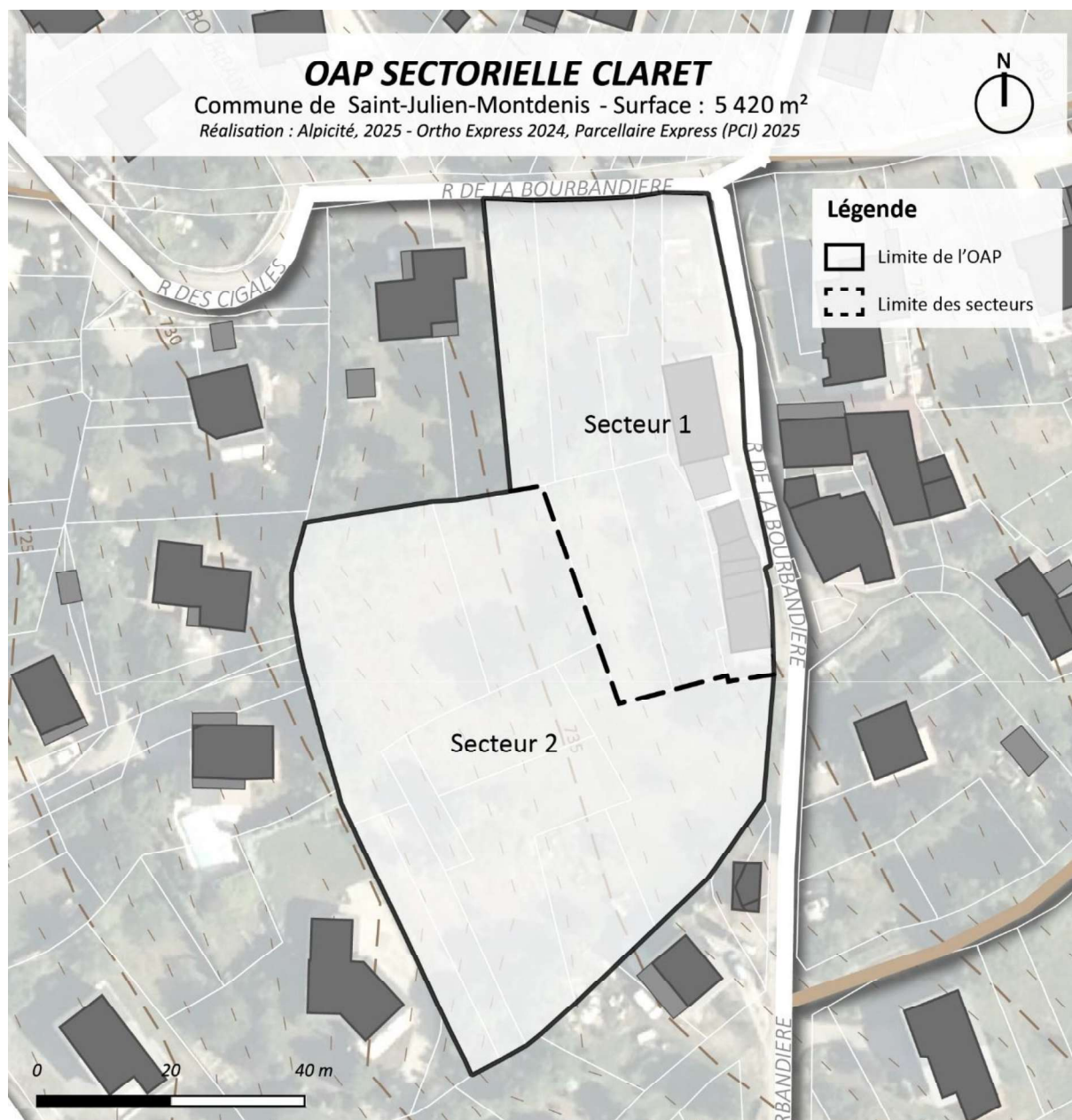


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en deux secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Chaque secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les deux secteurs est possible, mais celle-ci ne sera pas imposée.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au secteur 1 se feront à partir de la rue de la Bourbandière.

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée afin d'assurer la circulation et la desserte du secteur 2. Une aire de retournement devra être aménagée en cas d'impasse, afin de garantir le fonctionnement des circulations.

Un principe de cheminement piéton devra être créé afin d'assurer une liaison entre la rue des Cigales et la rue de la Bourbandière.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 10 logements soit une densité minimale de 41 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 20 logements soit une densité minimale de 55 lgts/ha ;

En tout, 30 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 12 logements sociaux, représentant au moins 40 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur 1 présentera une dominante de logements collectifs et mitoyens.

Le secteur 2 présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

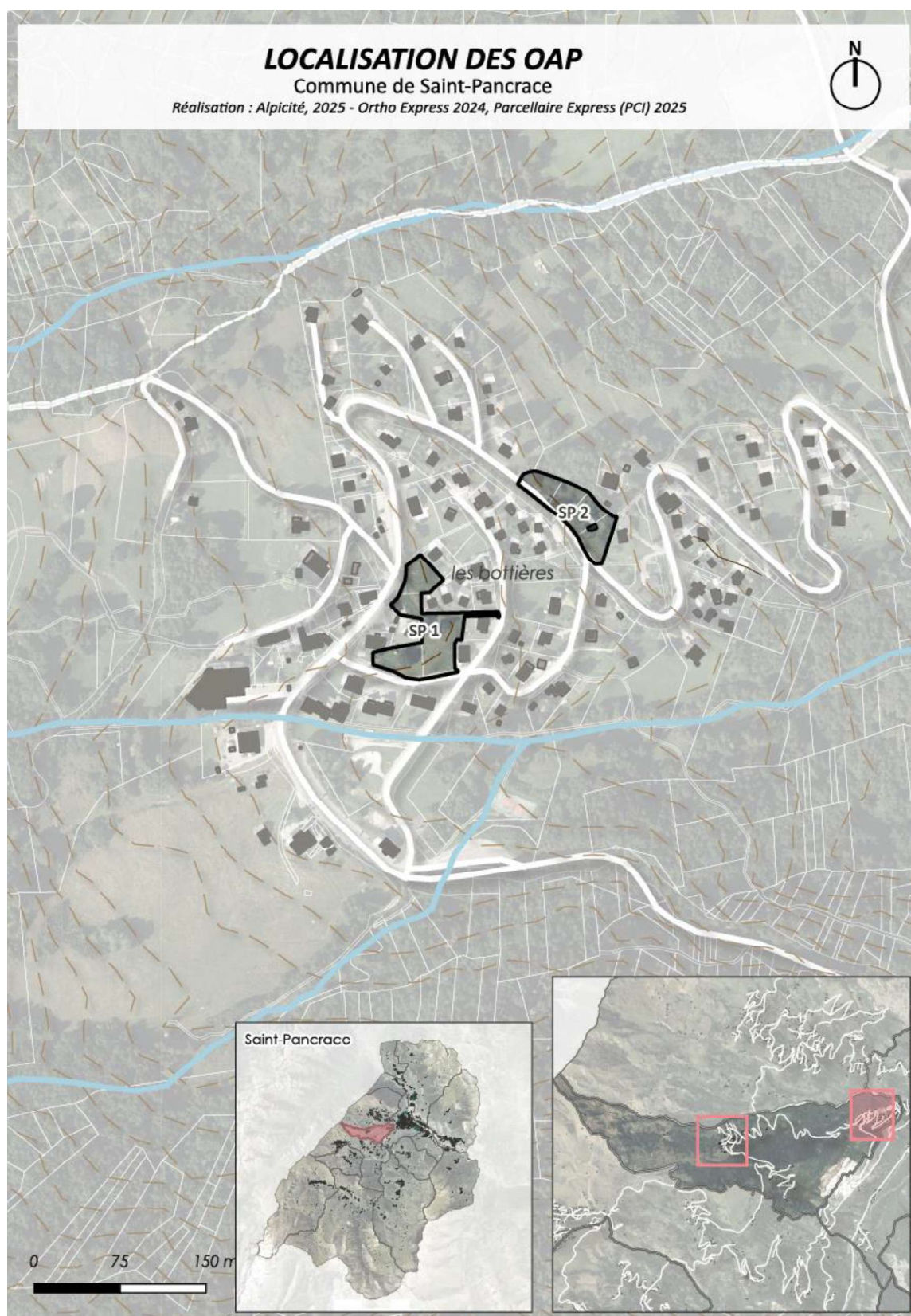
❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes. Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.

Un espace vert partagé devra être créé au sein du périmètre.



4.11. Saint-Pancrace



Localisation des OAP de Saint-Pancrace



4.11.1. OAP sectorielle 1 : Les Bottières

CONTEXTE

Localisation : Les Bottières

Surface : 4 044 m²

Zonage : UDa

Le secteur se situe au cœur du hameau des Bottières, sur la commune de Saint-Pancrace, en retrait de la route des Bottières (D78D) qui constitue l'axe principal desservant la station et reliant les différents hameaux du versant. Le périmètre est situé au sein d'un tissu urbain composé d'un habitat diffus de chalets organisé autour de lacets successifs telles que la route de Champet et la route du Fontagneu, typiques des aménagements de station.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le tènement s'implante dans un espace ouvert au sein d'un maillage bâti relativement lâche, en proximité directe de plusieurs structures d'accueil touristique et commerces saisonniers, dont les établissements visibles le long de la D78D. Les constructions alentour présentent des volumes variés mais globalement homogènes, caractéristiques de l'architecture montagnarde contemporaine.

La topographie du secteur est en pente régulière descendante vers le sud-est, offrant des ouvertures visuelles dégagées sur les boisements et les clairières qui structurent les versants environnants.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir des points d'accès fonctionnels et sécurisés pour assurer la desserte des différents secteurs de l'OAP et la sécurité fonctionnelle.
- Élaborer une stratégie d'implantation privilégiant l'habitat de faible densité pour assurer une greffe urbaine cohérente au contexte du secteur.
- Assurer une densité urbaine adaptée, luttant contre l'étalement urbain et assurant une cohérence avec le tissu environnant.
- Mettre en œuvre des dispositions d'implantation qui structurent l'espace pour garantir une organisation urbaine harmonieuse et en adéquation avec les caractéristiques du site.

SCHÉMA DE PRINCIPLE

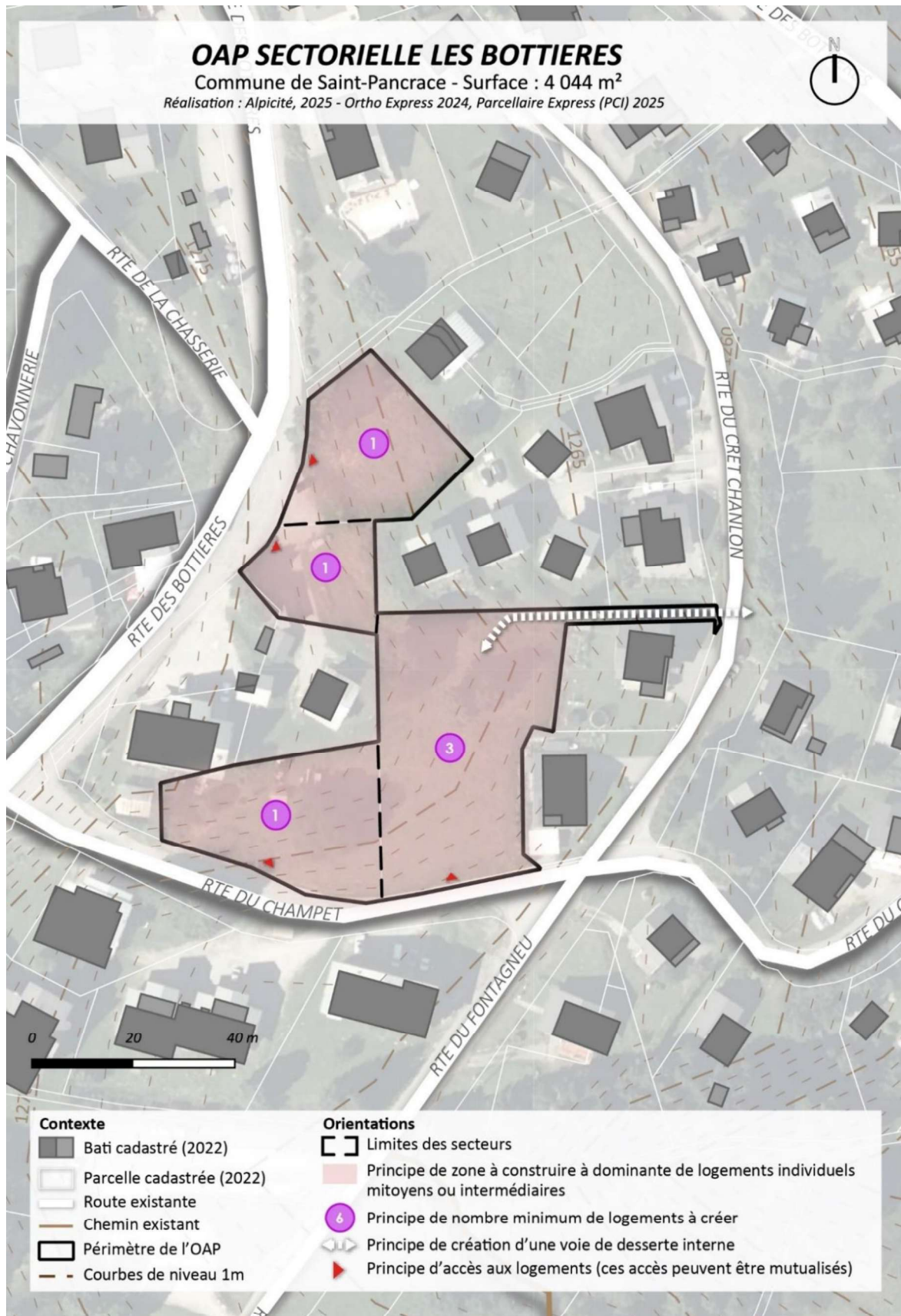
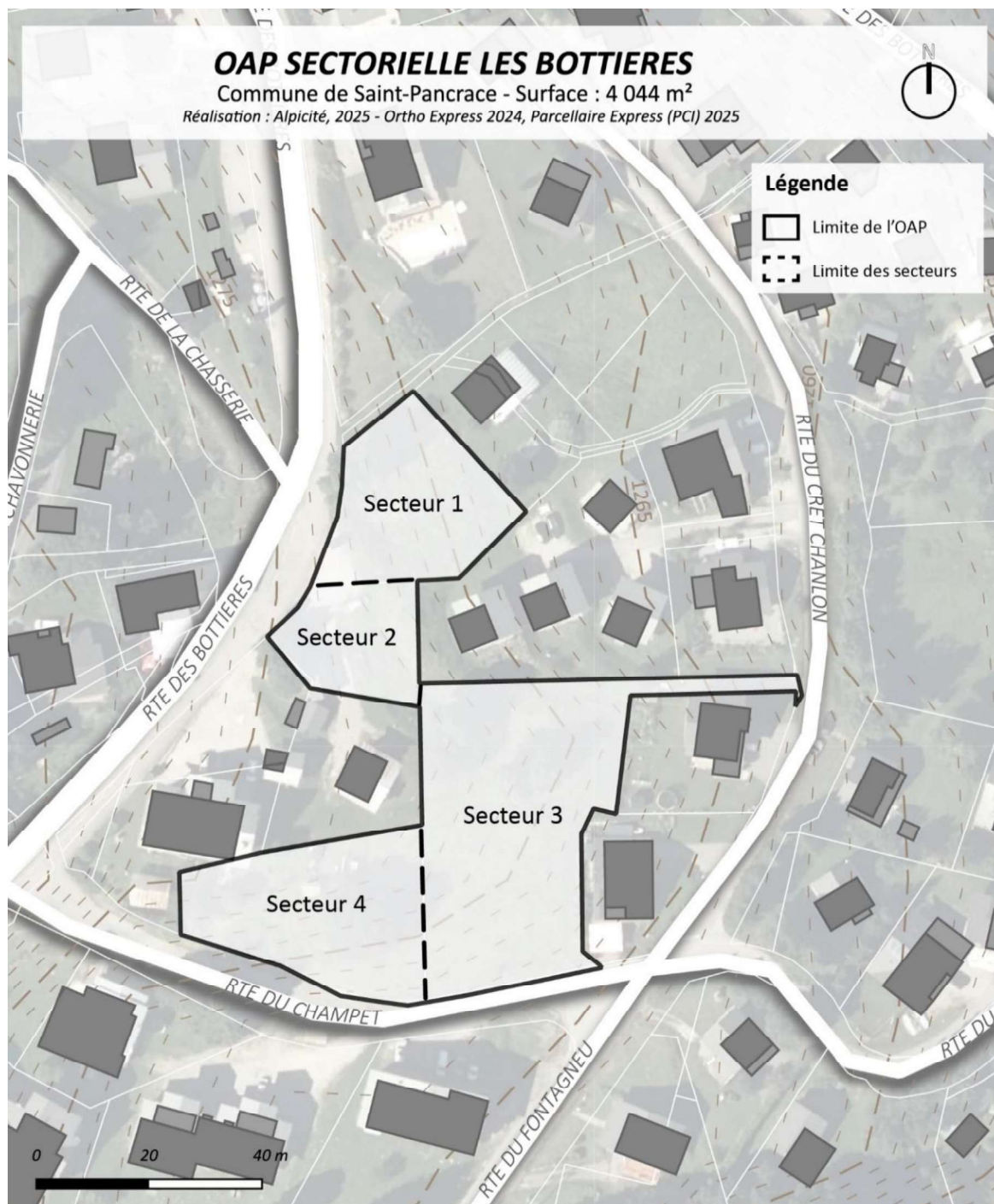


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en quatre secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Seul le secteur 3 devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour les autres secteurs. Les interventions

pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ **Principes de desserte et accès**

À l'est, une nouvelle voie de desserte devra être créée à partir de la route du Crêt Chanlon, afin d'assurer la structuration interne des circulations et la desserte du secteur.

Les accès au périmètre devront se faire depuis la route des Bottières, au nord-ouest, et depuis la route du Champet, au sud, constituant les points de connexion aux voies existantes.

❖ **Principes de densité et mixités**

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 1 logement soit une densité minimale de 12 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 1 logement soit une densité minimale de 22 lgts/ha ;
- Secteur 3 : au moins 3 logements soit une densité minimale de 16 lgts/ha ;
- Secteur 4 : au moins 1 logement soit une densité minimale de 10 lgt/ha.

En tout, 6 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

❖ **Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions**

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.



4.11.2. OAP sectorielle 2 : Les Bottières est

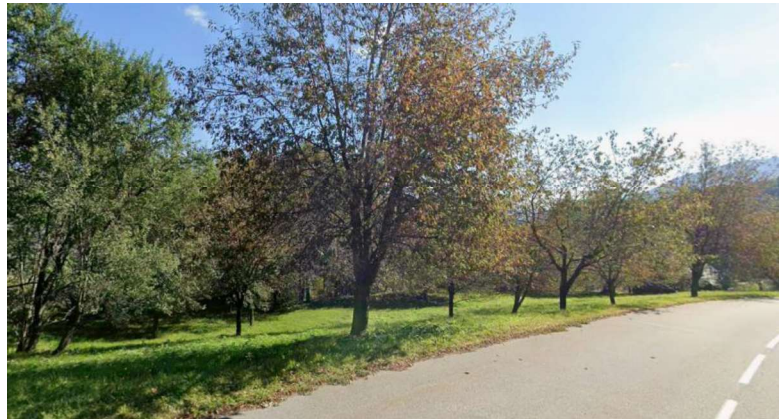
CONTEXTE

Localisation : Les Bottières

Surface : 2 837 m²

Zonage : 1AU

Le secteur se situe dans la partie est du hameau des Bottières, sur la commune de Saint-Pancrace, le long de la route des Bottières (D78D) qui structure l'ensemble du hameau et assure la liaison avec les plateaux environnants.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le tènement occupe un espace ouvert interstitiel entre plusieurs poches bâties. Les constructions alentour présentent des hauteurs relativement faibles allant du R+1+C ou R+2+C et une implantation éparse.

La topographie du site est marquée par une pente régulière orientée vers le sud, offrant des perspectives dégagées sur les prairies d'alpage et le front boisé qui marque l'aval.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Permettre des interventions indépendantes tout en garantissant la cohérence architecturale et le respect des caractéristiques du site.
- Définir une stratégie d'implantation privilégiant une dominante de logements individuels pour structurer un espace urbain homogène et en phase avec le tissu existant.
- Conserver ou créer des tampons paysagers en interface avec les terrains naturels, assurant une transition qualitative et la pérennité des continuités végétales.

-

SCHÉMA DE PRINCIPE

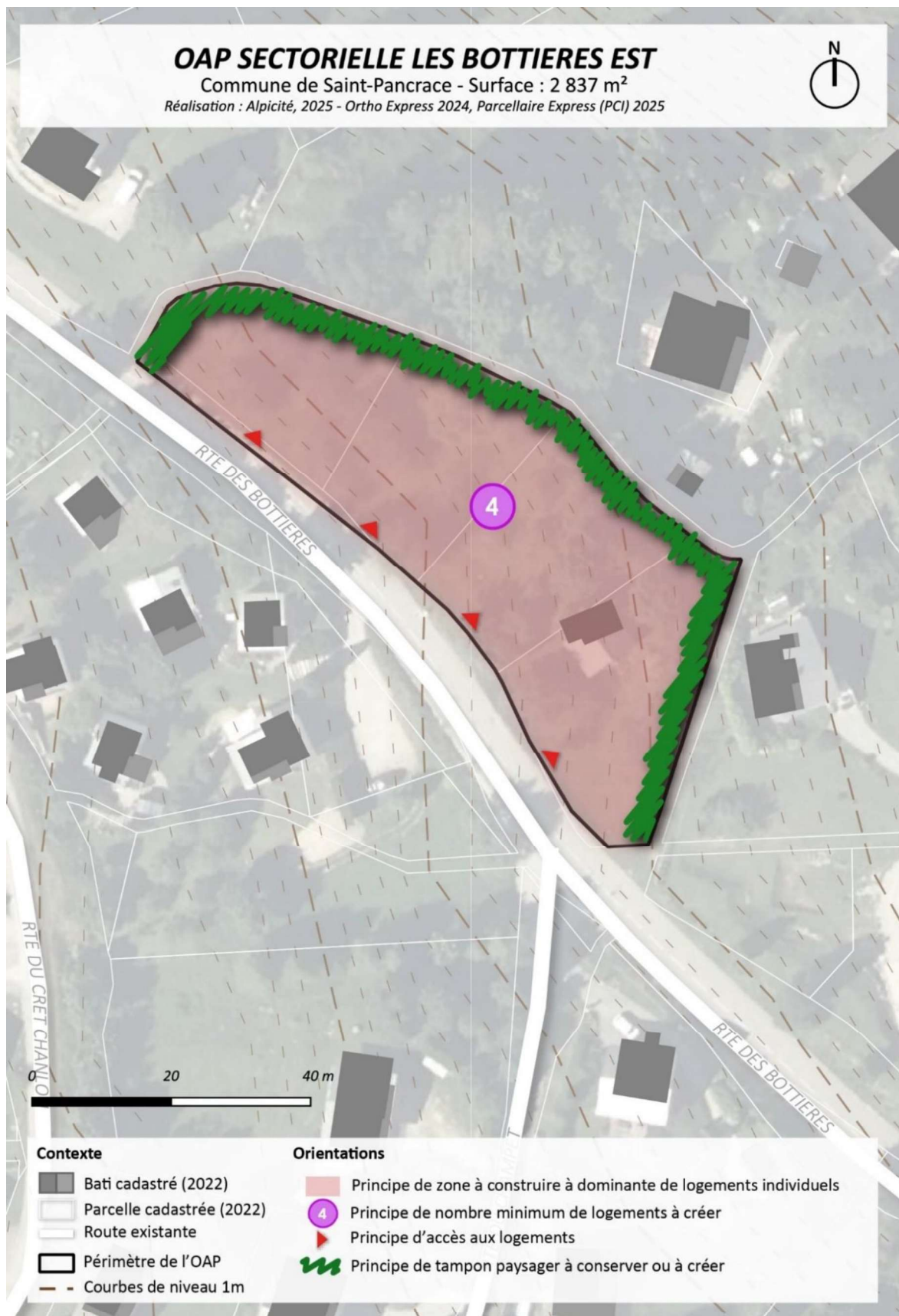


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Aucune nouvelle voie n'est exigée dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Les accès aux constructions se feront depuis l'avenue des Bottières, qui constituera l'unique interface avec le réseau viaire existant. Les modalités d'accès devront être organisées de manière à garantir la sécurité.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 4 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 14 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes.

Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition qualitative entre les espaces urbanisés et leur environnement, en préservant les continuités végétales et la qualité paysagère du site.



4.11.3. OAP sectorielle 3 : Le Chosalet

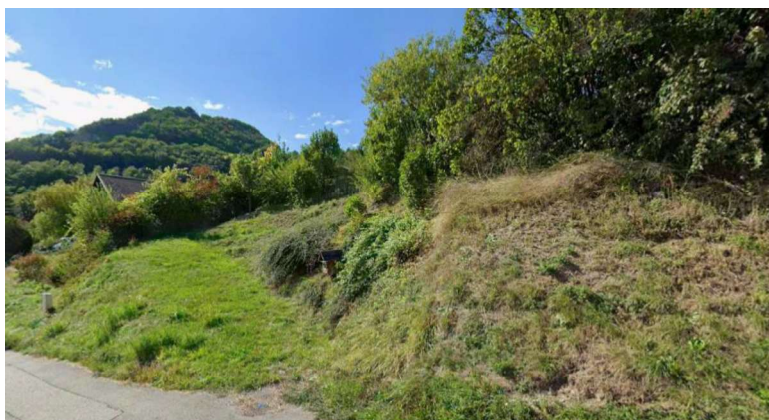
CONTEXTE

Localisation : Le Chosalet

Surface : 2 416 m²

Zonage : UDa

Le secteur se situe à l'entrée ouest du village de Saint-Pancrace, en balcon au-dessus de la route départementale D926, qui relie la vallée de l'Arvan aux hameaux d'altitude. Il s'insère dans un tissu résidentiel discontinu structuré par la route de Pierre Paraz, voie d'armature desservant de nombreux chemins secondaires.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le site prend place dans un environnement bâti hétérogène, composé d'un habitat individuel majoritairement pavillonnaire ou de chalets, implantés de manière éparse sur le versant. Les maisons y sont souvent entourées de jardins et d'espaces en herbe, ce qui confère au hameau une densité relativement faible et une ambiance de lisière entre village et paysage forestier.

La topographie du secteur est marquée par une pente régulière orientée à l'est, ouvrant des vues dégagées sur le fond de vallée et les espaces naturels qui bordent la D926. Au nord, le tissu s'appuie sur les premiers contreforts boisés du massif, constituant un cadre paysager structurant. L'aménagement futur devra donc s'inscrire dans cette logique de transition entre habitat diffus, versant boisé.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Assurer la desserte de l'OAP dans le prolongement de la rue des Vignes
- Définir une stratégie d'implantation privilégiant la dominance de logements individuels pour structurer un espace urbain homogène et respectueux du site.
- Assurer une densité urbaine adaptée, luttant contre l'étalement urbain et assurant une cohérence avec le tissu existant.
- Conserver ou créer des tampons paysagers pour assurer une transition qualitative et préserver les continuités végétales avec les terrains naturels environnants.

SCHÉMA DE PRINCIPLE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. Les interventions pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée afin d'assurer la circulation et la desserte du secteur. Une aire de retournement devra être aménagée en cas d'impasse, afin de garantir le fonctionnement des circulations.

❖ Principes de densité et mixités

L'opération prévoit la réalisation de 3 logements minimum sur l'ensemble du périmètre.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 12 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels et les zones habitées environnantes.

Ces dispositifs auront pour fonction d'assurer une transition paysagère qualitative et de maintenir les continuités végétales autour du périmètre de l'opération.



4.11.4. OAP sectorielle 4 : Bonrieu

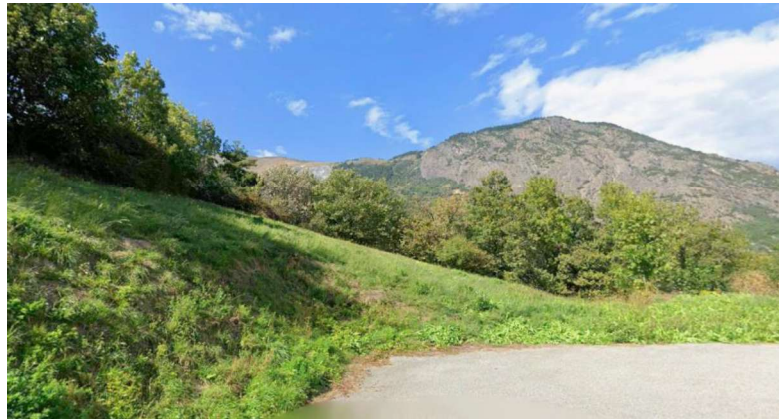
CONTEXTE

Localisation : Saint-Pancrace

Surface : 2 712 m²

Zonage : 1AU

Le secteur se situe sur la partie nord-est du village de Saint-Pancrace, en lisière immédiate d'un grand couvert forestier qui domine l'ensemble du versant.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le site prend place au sein d'un espace ouvert en prairie, servant d'interface entre les constructions

existantes et la masse boisée qui structure l'arrière-plan. Le tissu urbain alentour est composé majoritairement de maisons, dessinant un secteur de faible densité et dispersé et où la végétation accompagne largement l'implantation bâtie.

La topographie du tènement présente une pente douce orientée vers l'est, permettant des ouvertures visuelles sur les espaces agricoles et sur le bas du versant. Situé en marge du tissu bâti, ce secteur constitue un point d'articulation entre habitat pavillonnaire, activités agricoles et lisière forestière, conférant à son aménagement futur un enjeu de transition.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir une stratégie d'accès privilégiée à partir des voies existantes, garantissant la sécurité des usagers et la clarté du point d'entrée du secteur.
- Maintenir les accès nécessaires aux fonds de parcelle pour éviter l'enclavement des terrains agricoles et garantir la continuité des usages.
- Définir une implantation privilégiant des typologies bâties de faible densité pour structurer un espace urbain en cohérence avec le caractère résidentiel existant.
- Poursuivre un niveau d'intensité d'urbanisation adapté, luttant contre l'étalement urbain.
- Conserver ou créer des tampons paysagers en interface, garantissant une transition qualitative et préservant les continuités végétales structurantes du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour ce secteur. Les projets pourront être développés de manière autonome, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès se feront à partir des pistes et voies existantes, en priorisant un accès depuis la route du Bonrieu, qui constituera le point d'entrée privilégié du secteur.

Une attention particulière devra être portée aux fonds de parcelle, afin d'éviter l'enclavement de terrains agricoles. Le cas échéant, un accès devra être maintenu pour garantir un possible usage agricole et le fonctionnement normal des unités foncières concernées.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 4 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 14 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

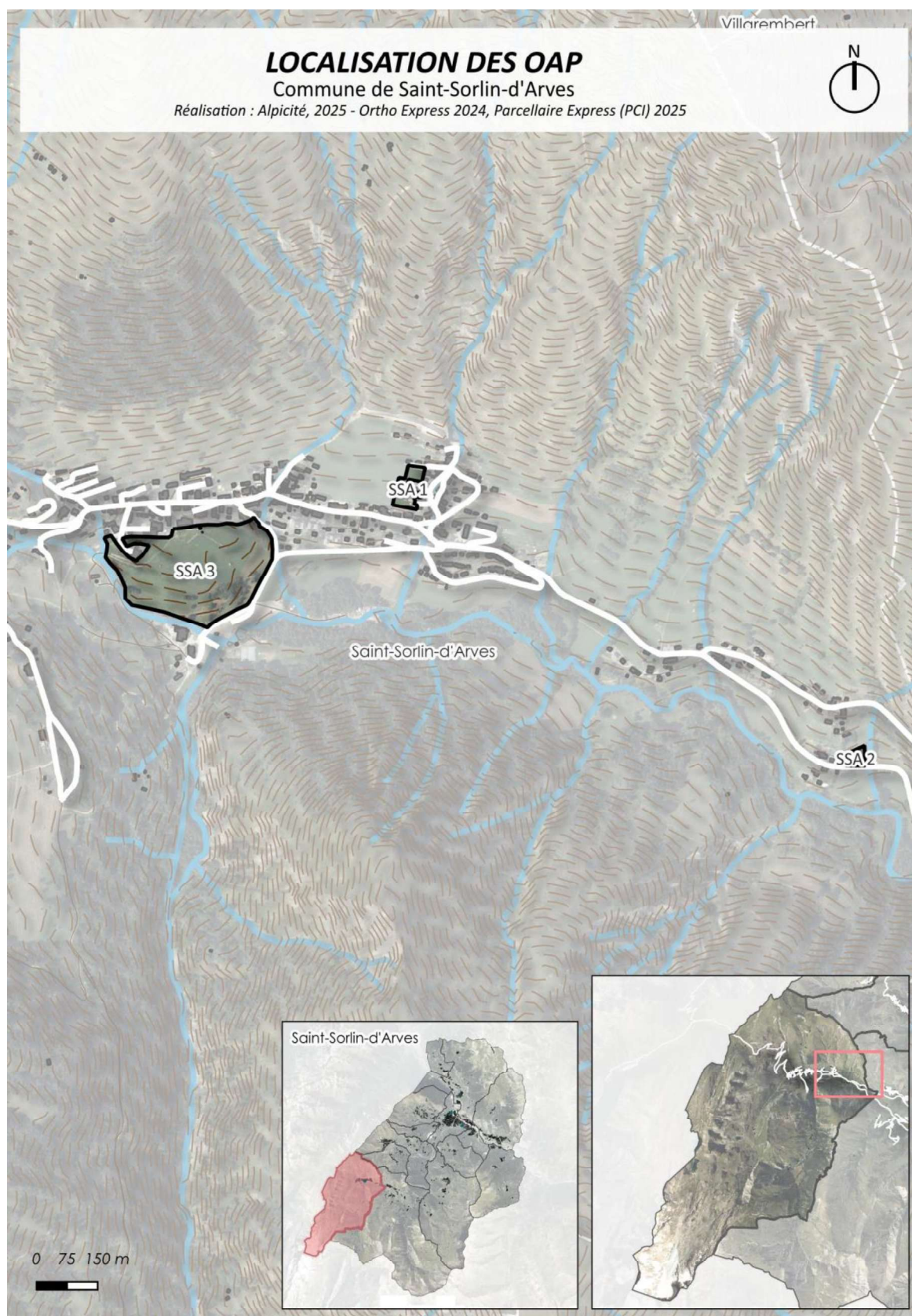
Le secteur présentera une dominante de logements individuels.

❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être conservés ou créés en interface avec les terrains naturels environnants, afin d'assurer une transition qualitative entre les espaces urbanisés et les milieux naturels, en préservant en priorité les continuités végétales structurantes du site.



4.12. Saint-Sorlin-d'Arves



Localisation des OAP de Saint-Sorlin-d'Arves

4.12.1. OAP sectorielle 1 : L'Église

CONTEXTE

Localisation : Secteur de l'Église

Surface : 4 652 m²

Zonage : 1AU

Le secteur se situe dans le secteur de l'Église, en lisière nord-est du bourg de Saint-Sorlin-d'Arves, en surplomb de la route du col de la Croix de Fer, axe structurant qui traverse le village d'est en ouest.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Ce tènement occupe une grande prairie encore non urbanisée, formant un espace de transition entre les constructions existantes et l'environnement naturel à dominante agricole. Le tissu bâti environnant se compose majoritairement de maisons individuelles et de chalets, regroupés en hameaux ou alignés le long des voies locales.

Une pente descendante en direction de la Route du Col de la Croix de Fer caractérise la morphologie du site.

Une ouverture sur des espaces agricoles vers l'ouest offre des perspectives dégagées sur les versants naturels et le secteur Pierre Aiguë de Saint-Sorlin. L'enjeu d'aménagement consistera à articuler ce futur secteur avec le bâti existant tout en préservant les qualités paysagères.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
 - Organiser des accès distincts et exclusifs pour chaque secteur, assurant la fonctionnalité des dessertes malgré les contraintes topographiques du site.
 - Soutenir l'intégration d'une offre de logements sociaux significative pour garantir la diversité des parcours résidentiels et la pérennité du tissu social local.
 - Définir des implantations privilégiant des typologies architecturales adaptées (petits collectifs, mitoyens) pour une insertion respectueuse du bâti dans le paysage.
 - Mettre en place un espace vert partagé et qualitatif, structurant l'aménagement pour qualifier le cadre de vie et renforcer la cohésion collective.
 - Créer des tampons paysagers pour assurer une transition qualitative avec la plaine agricole et préserver la qualité d'insertion du projet dans le grand paysage.

SCHÉMA DE PRINCIPE

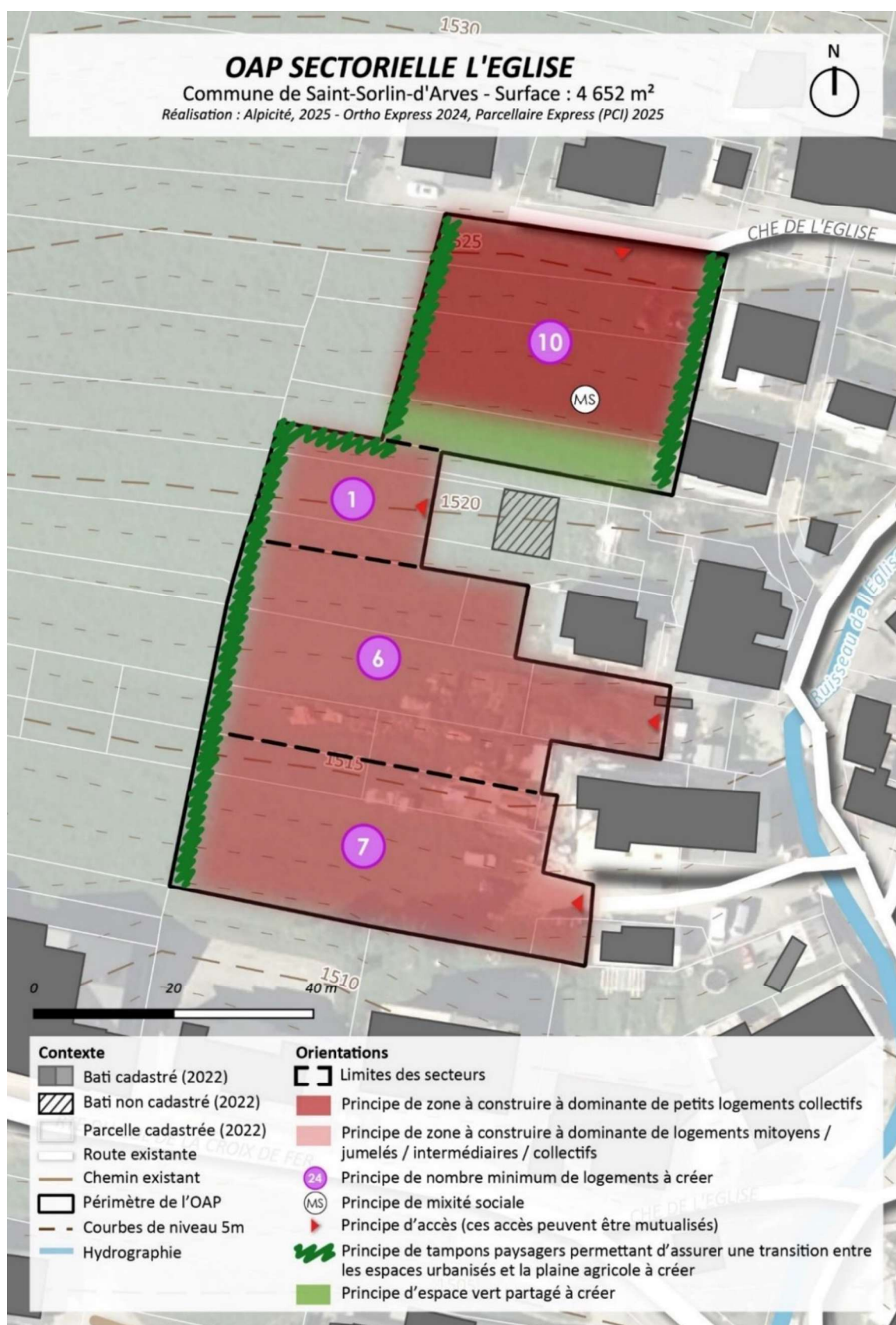
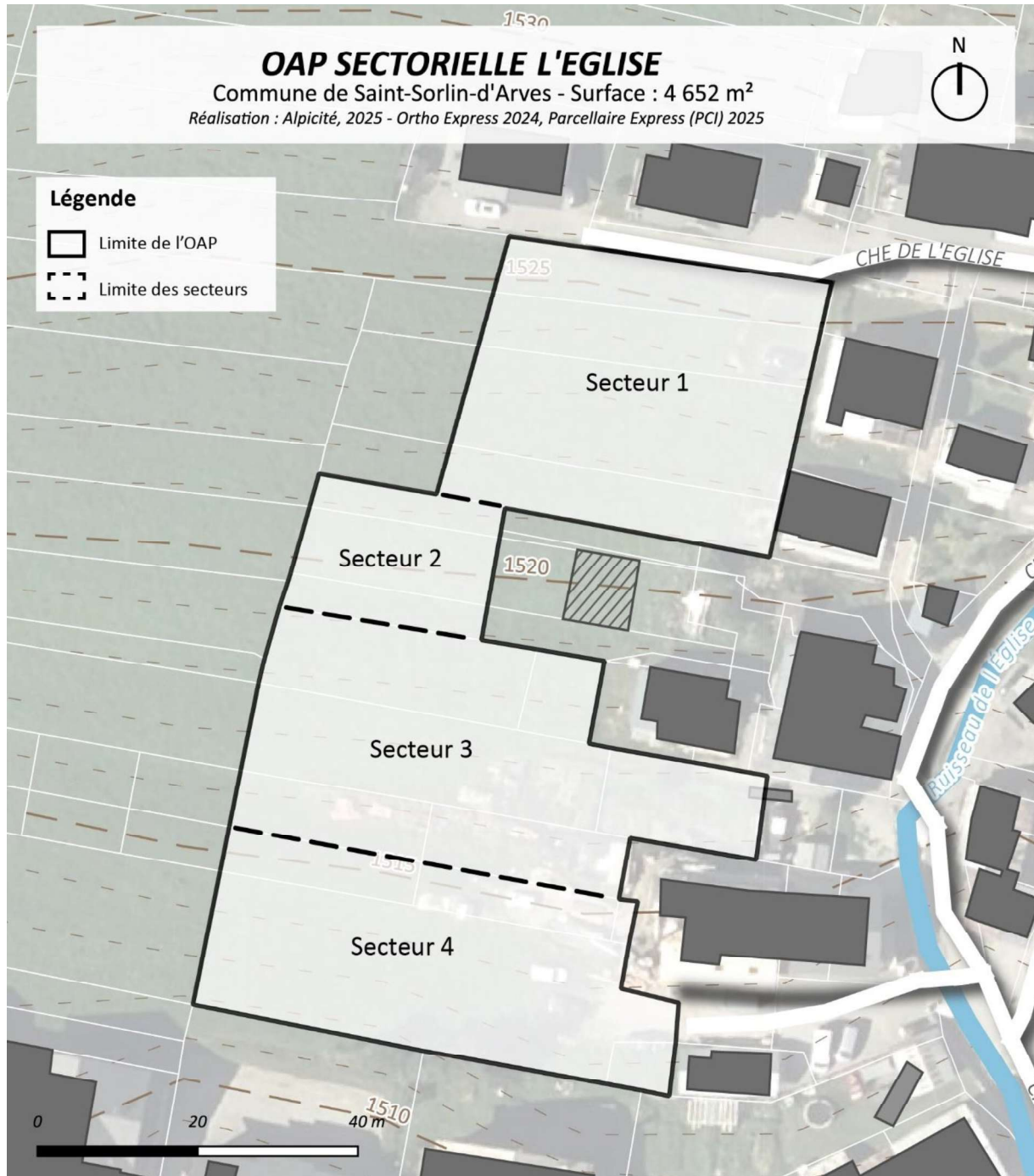


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en quatre secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Chaque secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les quatre secteurs sera privilégiée, mais celle-ci ne sera pas imposée.

❖ **Principes de desserte et accès**

Quatre points d'accès devront être aménagés depuis le Chemin de l'Église, chacun constituant le point de desserte pour son secteur respectif. La conception de ces quatre accès devra garantir un fonctionnement sécurisé adapté aux caractéristiques topographiques et fonctionnelles du site.

❖ **Principes de densité et mixités**

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 10 logements soit une densité minimale de 71 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 1 logement soit une densité minimale de 24 lgts/ha ;
- Secteur 3 : au moins 6 logements soit une densité minimale de 40 lgts/ha ;
- Secteur 4 : au moins 7 logements soit une densité minimale de 53 lgts/ha.

En tout, 24 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 6 logements sociaux, représentant au moins 25 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ **Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions**

Secteur 1 : Le secteur présentera une dominante de petits logements collectifs, les constructions ne pouvant pas dépasser R+1+C.

Secteur 2 : Le secteur accueillera une dominante de logements mitoyens, jumelés, intermédiaires ou collectifs.

❖ **Principes de préconisations paysagères**

Des tampons paysagers devront être créés afin d'assurer une transition qualitative entre les espaces urbanisés et la plaine agricole, et de préserver la qualité d'insertion du projet dans son environnement.

Un espace vert partagé devra être créé au sein du périmètre de l'opération.



4.12.2. OAP sectorielle 2 : Ruisseau de la Buffe

CONTEXTE

Localisation : Cluny

Surface : 1 851 m²

Zonage : 1AU



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le secteur se situe à l'entrée sud-est de Saint-Sorlin-d'Arves, en aval immédiat du hameau de Malcrozet et en bordure de la route de la Croix de Fer (D926), axe majeur structurant l'accès au village depuis la vallée. Localisé en rive gauche du ruisseau de l'Arvan, il s'insère en interface entre plusieurs petits noyaux bâtis tels que le Clos de Cluny et la poche d'habitat desservie par le chemin des Revoux, auxquels il est directement relié.

Le tènement se compose d'un espace largement ouvert, ponctué de quelques arbres, se développant en contrebas de la voie principale. Les constructions proches se présentent sous la forme de chalets et maisons individuelles, disposés de manière diffuse le long des voies locales.

La topographie se caractérise par une pente douce descendant vers l'Arvan, offrant des perspectives dégagées sur les versants boisés et les replats agricoles. L'aménagement futur devra composer avec cette position charnière entre tissu bâti, espaces naturels et itinéraire structurant du territoire.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir un point d'entrée unique et sécurisé depuis la Route du Col de la Croix de Fer, assurant l'accès principal et fonctionnel du secteur.
- Limiter l'organisation des circulations internes pour garantir une intégration satisfaisante et efficace des infrastructures au relief existant.
- Définir l'implantation des constructions en intégrant les contraintes topographiques pour garantir l'intégration des formes bâties au sein du périmètre.
- Maintenir le libre choix des typologies de logements (individuel à collectif) pour répondre aux besoins et assurer une programmation flexible.
- Proposer une densité de logements adaptée, luttant contre l'étalement urbain et assurant une cohérence avec la capacité d'accueil limitée du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE

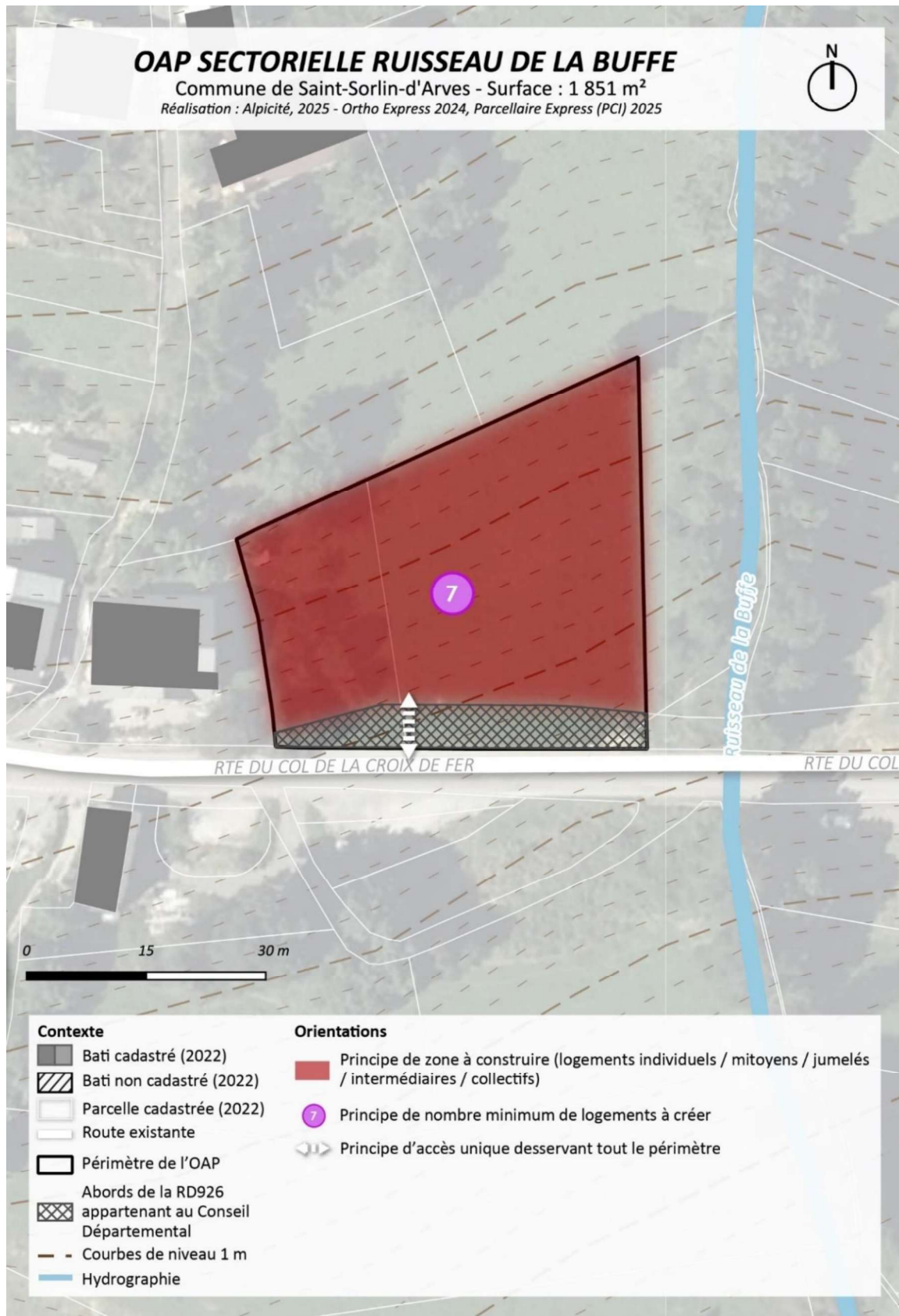


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Un seul accès pourra être créé à partir de la route du Col de la Croix de Fer. Cet accès constituera le point unique de desserte du secteur et devra être organisé de manière à assurer un fonctionnement sécurisé et adapté aux caractéristiques du site.

La création d'une voie de desserte interne est déconseillée, compte tenu de la topographie, qui ne permettrait pas de garantir une desserte efficace ni une intégration satisfaisante des infrastructures au relief existant. Les modalités d'aménagement devront ainsi se limiter à l'accès principal et à une organisation interne minimale des circulations.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 7 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 39 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le choix des typologies de logements est libre. Pourront ainsi être envisagés des logements individuels, mitoyens, jumelés, intermédiaires ou collectifs.

L'implantation des constructions devra être définie de manière à assurer une cohérence d'ensemble, en tenant compte des contraintes topographiques et de la capacité d'accueil limitée du site, tout en garantissant une intégration harmonieuse des formes bâties au sein du périmètre.



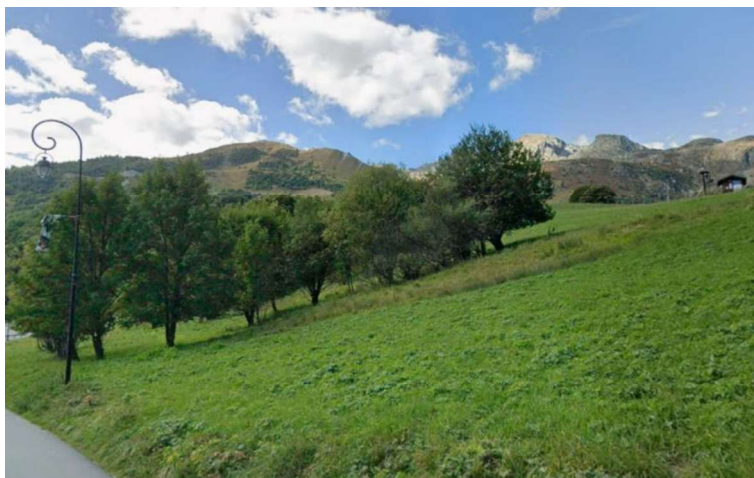
4.12.3. OAP sectorielle 3 : UTN du Mollard

CONTEXTE

Localisation : Village de St Sorlin d'Arves

Surface : 72 315 m²

Zonage : 1Aut2



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Le secteur accueille l'UTN du Mollard, autorisée par le préfet coordinateur de massif le 9 juillet 2018. Il est localisé au cœur de la commune de Saint Sorlin d'Arves, sur la zone du Mollard, derrière le front bâti longeant la RD 926 et bordant lui-même les chemins en impasse du plan du moulin et des glaciers. Il se positionne entre le front urbain et la zone de départ des remontées mécaniques comprenant également un parking, ainsi que la base de loisirs du moulin en contrebas. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont seulement 1,5 est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).

Le tènement, très ouvert, est composé de prairies agricoles, et ponctué de bosquets, notamment sur le flanc Est. Les constructions proches se présentent sous la forme de chalets collectifs voire d'anciennes fermes, ainsi que de commerces en rez de chaussée, disposés de manière diffuse le long des voies locales. La Butte du Mollard est, par sa position centrale et sa dimension imposante, plus ou moins perceptible. Elle constitue en effet un espace d'activité surélevé par rapport au village. L'aménagement futur devra composer avec cette position charnière entre tissu bâti, voies de circulation, et départ du domaine de montagne, point d'appel structurant du territoire.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs :
- Connecter la station-village à la zone de départ des principaux télésièges et au domaine relié des Sybelles par deux axes nord-sud, pour piétons et skieurs.
- Diversifier l'offre d'hébergement touristique avec une vocation hôtelière et para-hôtelière dans une logique de pérennité d'exploitation dans le temps, et de qualité supérieure (4*) à l'offre actuelle, pour accompagner une montée en gamme du « produit Saint-Sorlin ».
- Créer un vrai site d'initiation pour les débutants et offrir une grenouillère avec un beau replat et un accès aisé au ski.
- Offrir des espaces d'animation pour la saison l'été qui font actuellement défaut à la station et en complément permettre d'accueillir un espace polyvalent pour favoriser le développement d'activités et/ou d'animations au cœur de station, en toutes saisons.

- Réorganiser la maîtrise foncière du site pour prévoir des aménagements qui permettront également d'améliorer les conditions d'exploitation agricole tout en préservant l'aspect paysager de cet espace.



SCHÉMA DE PRINCIPE

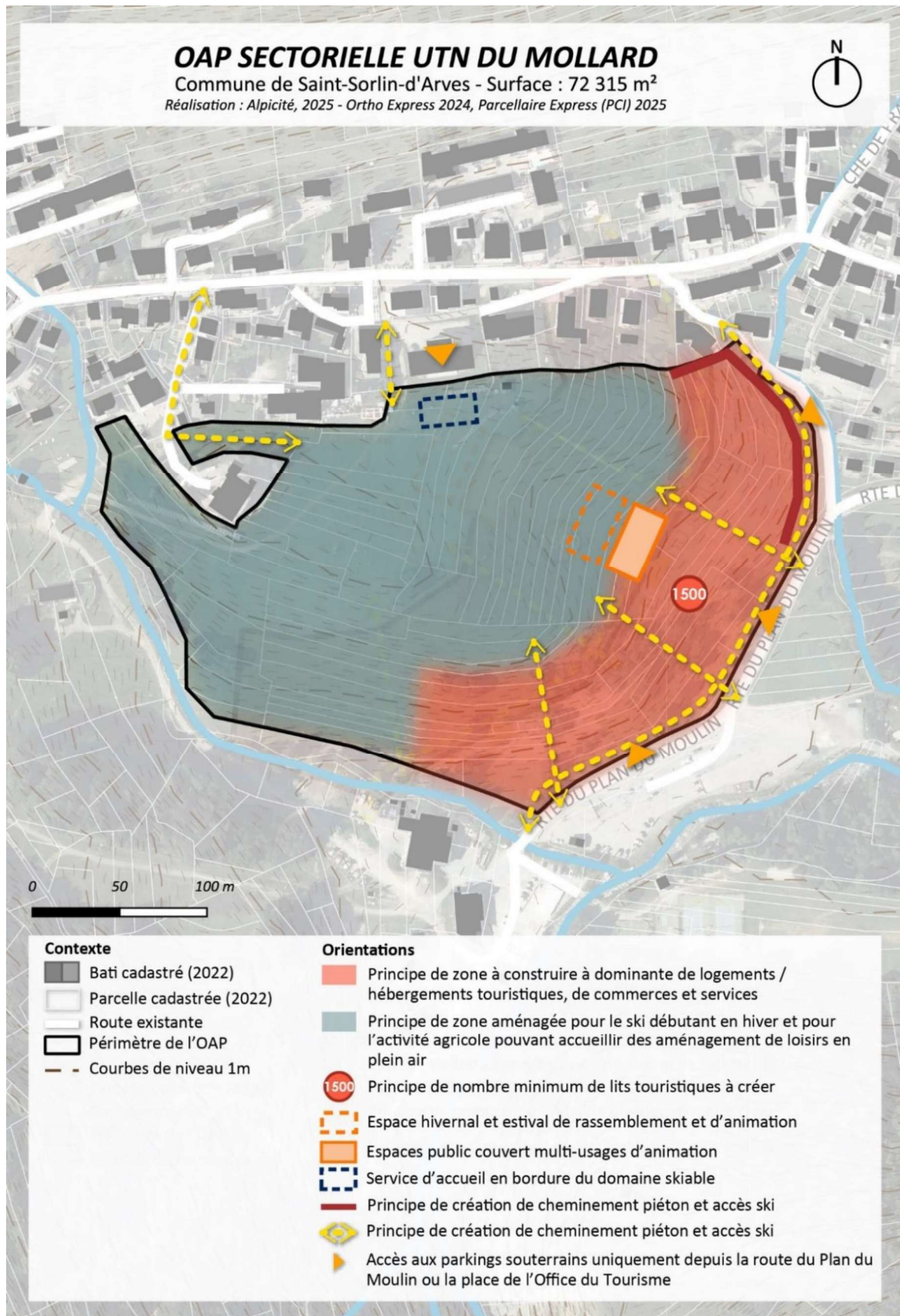


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

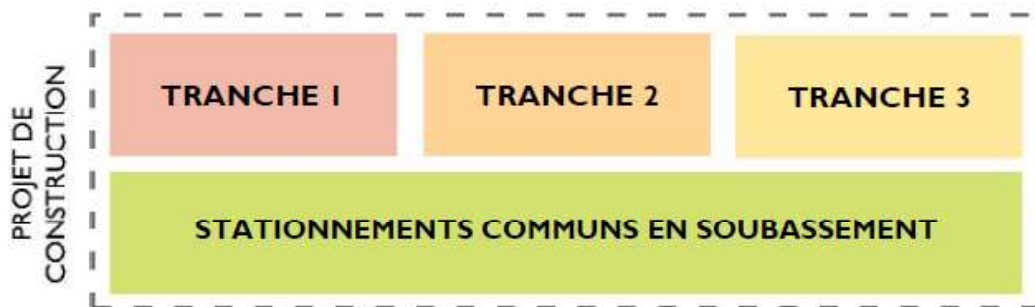
ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'UTN comprend des hébergements touristiques ainsi que des équipements de services et commerces. Le règlement applicable est celui de la zone 1Aut2.

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est exigée pour ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

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



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

❖ Principes de desserte et accès

Les accès aux parkings souterrains devront se faire majoritairement par la route du plan du Moulin ou ponctuellement par la place de l'office de tourisme.

Le projet doit permettre d'améliorer les flux piétons traversant et joignant le village aux espaces de montagne.

❖ Capacité d'accueil globale

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN de massif. Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, répartis de la façon suivante :

- 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 3 000 m²).

Le projet devra impérativement intégrer la réalisation de logements pour les travailleurs notamment les employés saisonniers pour une surface de 700 m² de surface de plancher (ratio d'environ 15 m² par lit).

❖ Intégration paysagère et environnementale

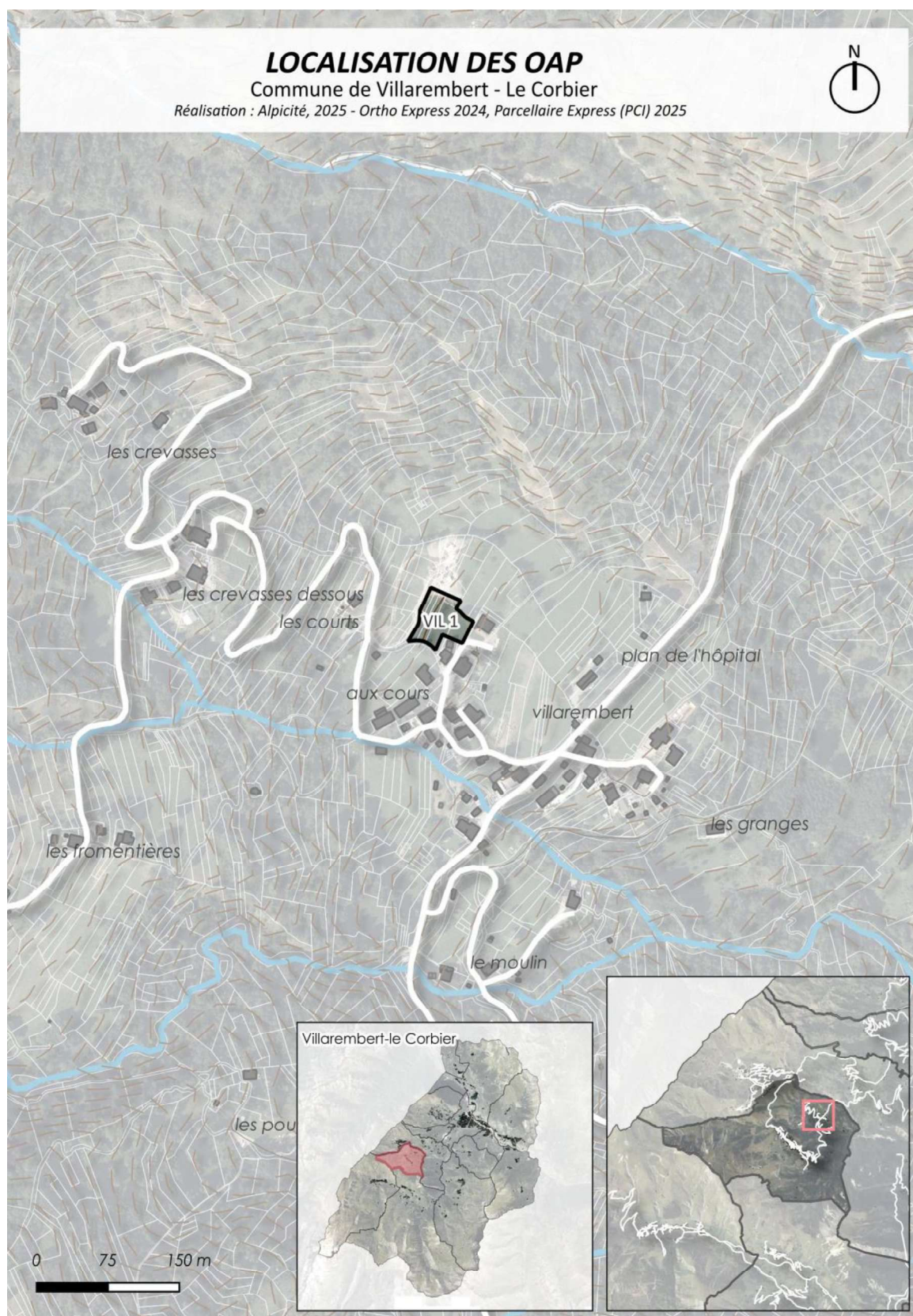
Afin de limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles et favoriser les liaisons avec le centre village :

- Le volume d'arasement devra être limité au strict minimum ;
- L'intégration architecturale des constructions dans le paysage urbain de la station devra être assurée ;
- Les stationnements en contrebas se relient au cœur de la station par des liaisons fonctionnelles en mode doux ;

Au minimum 50 % des besoins en énergie des constructions (incluant chauffage et eau chaude sanitaire) devront être couverts par des énergies renouvelables sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.



4.13. Villarembert – Le Corbier



Localisation des OAP de Villarembert-Le Corbier

4.13.1. OAP sectorielle 1 : Aux Cours

CONTEXTE

Localisation : Les Cours,
Villarembert

Surface : 2 787 m²

Zonage : 1AU



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le secteur « Aux Cours » se situe en frange haute du village de Villarembert, à l'interface entre le tissu résidentiel du bourg et les espaces naturels du versant. Accessible par les voies locales des Cours et de la Vardaz, il constitue l'entrée amont du village et s'inscrit dans un environnement ouvert, marqué par la présence du ruisseau de la Garney en contrebas.

Ce tènement s'articule entre un habitat pavillonnaire dispersé, composé essentiellement de chalets et de maisons individuelles de gabarit modéré (R+1+combles), et de larges prairies en pente offrant des vues dégagées sur le versant et le cœur de village. Le contexte montagnard, mêlant lisières boisées et clairières, confère au secteur une forte valeur paysagère.

La topographie est marquée par une pente descendante vers le sud-est, structurante pour l'implantation bâtie et la perception des espaces ouverts.

L'évolution de ce secteur doit permettre de renforcer l'offre résidentielle du village, en proposant des formes urbaines adaptées au relief, en valorisant les qualités paysagères du site et en assurant une transition maîtrisée entre le bâti existant et les espaces naturels du versant.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir des stratégies d'accès distinctes et exclusives pour chaque secteur, assurant la maîtrise des flux automobiles et de services sur le périmètre.
- Soutenir l'intégration d'une offre de logements en accession sociale pour garantir la diversité des parcours résidentiels et la mixité.
- Définir des implantations favorisant une typologie architecturale dominante pour chaque secteur, assurant l'unité et l'harmonie du front bâti.
- Mettre en œuvre des principes d'implantation stricts pour assurer un dialogue qualitatif et maîtrisé entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants.
- Créer des tampons paysagers stratégiques pour définir les limites et garantir une transition douce et une intégration harmonieuse entre les secteurs et les voiries.

SCHÉMA DE PRINCIPE

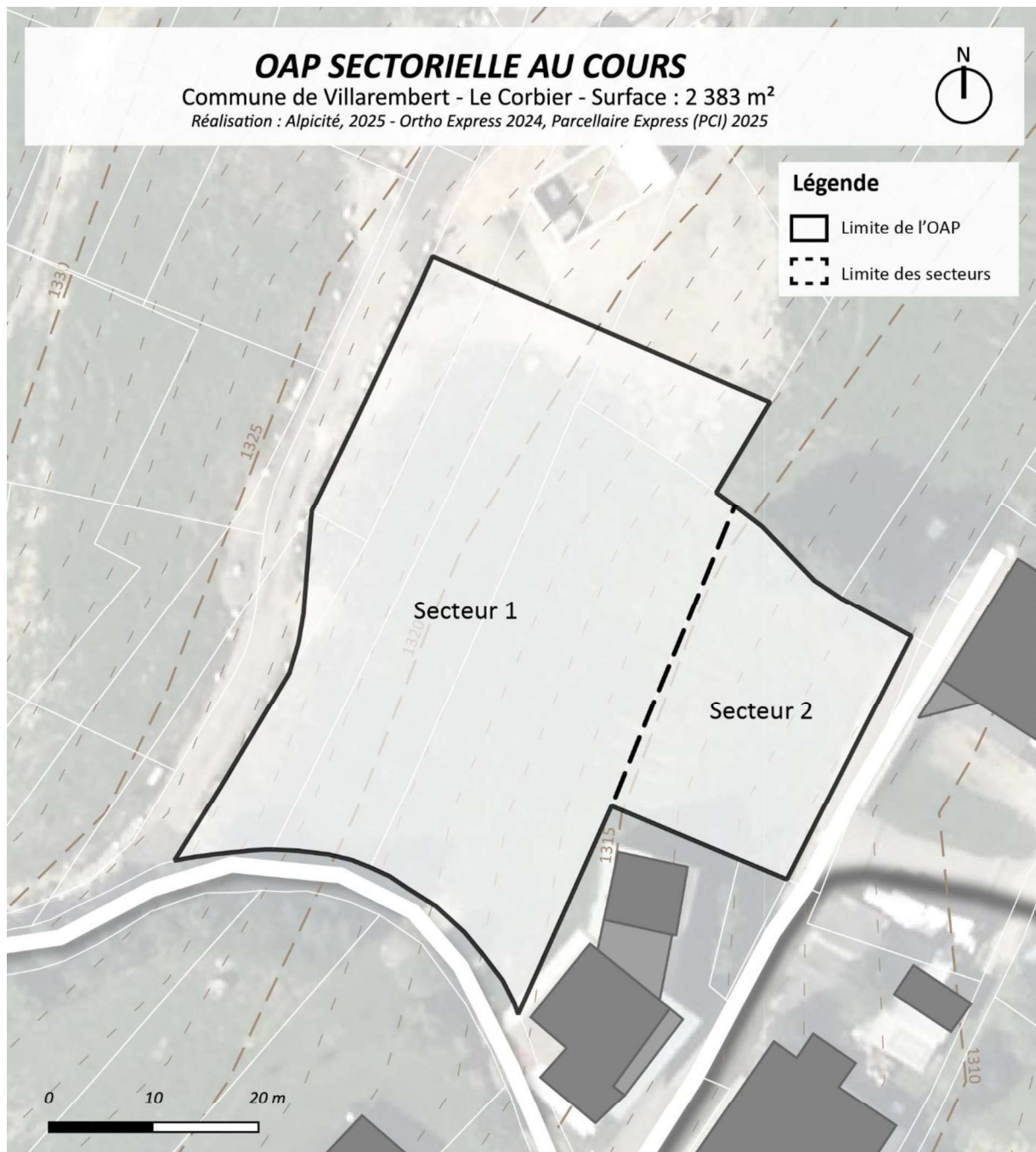


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en deux secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Le secteur 1 devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, tandis qu'aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée sur le secteur 2. Les interventions

pourront ainsi être conduites de manière indépendante, sous réserve du respect des principes définis ci-après.

❖ Principes de desserte et accès

La desserte du secteur 1 sera assurée exclusivement par un accès depuis la Rue des Cours. Cet accès constituera l'unique point d'entrée pour les circulations automobiles, les services et les dessertes internes du secteur.

Le secteur 2 sera, quant à lui, desservi par l'Impasse de la Vardaz, qui assurera l'accès unique aux constructions projetées sur ce secteur.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 10 logements soit une densité minimale de 55 lgts/ha ;
- Secteur 2 : au moins 1 logement soit une densité minimale de 19 lgts/ha ;

En tout, 11 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

En cas d'opération regroupant plusieurs secteurs, la répartition des logements est donnée à titre indicative. Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne et la typologie du secteur.

Seul le nombre total de logements imposé à l'échelle de l'opération est opposable.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 5 logements sociaux (en accession), représentant au moins 45 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Le secteur 1 sera caractérisé par une dominante de logements mitoyens et/ou collectifs.

Le secteur 2 sera destiné à une dominante de logements individuels.

La hauteur des constructions sera strictement limitée à R+1+C sur l'ensemble des secteurs.

Un principe de recul de 5 mètres sera appliqué par rapport aux constructions existantes situées au sud du secteur.

❖ Principes de préconisations paysagères

Un principe de tampons paysagers est imposé le long de la Rue des Cours, en limite est du secteur, ainsi qu'entre le secteur 1 et le secteur 2.



4.13.2. OAP sectorielle 2 : Le Clos

CONTEXTE

Localisation : secteur du Clos

Surface : environ 7 300 m²

Zonage : UB1



Photographie du secteur d'OAP depuis le Nord-Est

Source : 2025

Le secteur se situe au nord du front de neige du Corbier et à l'entrée du village pour ceux venant de la Toussuire, en bordure immédiate de la route des Stations (D78A), en bout des principaux équipements touristiques structurants. Il occupe une position intermédiaire entre les espaces bâtis du village et les grandes prairies d'alpage qui s'étendent vers le nord en direction de la Toussuire.

Le secteur est en continuité immédiate des constructions existantes caractéristiques du patrimoine architectural remarquable du Corbier, en cohérence avec le front de neige qu'il ceinture, en s'adaptant à la topographie des lieux.

Le tissu urbain environnant se caractérise par une morphologie assez homogène : résidences touristiques au Sud du réseau viaire et un tissu d'habitations individuelles au Nord de celui-ci.

La topographie marquée du secteur forme une ligne de crête descendant vers l'entrée du village. Elle offre une orientation Sud intéressante et une vue panoramique à l'Est.

OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Assurer la structuration, la qualité du front de neige et une transition latérale avec l'espace montagnard
- Renforcer la lisibilité des structures urbaines dans le paysage en participant à la mise en valeur du patrimoine architectural remarquable du front de neige
- Proposer une offre avec une mixité fonctionnelle composée d'hébergements touristiques de grande qualité, de logements, de commerces et permettre le développement de services liés aux pratiques du territoire (santé, bien-être, espaces cultures...)
- Proposer des espaces communs conviviaux (restaurant, espaces bien-être, etc.) respectant la dimension familiale de la clientèle de la station.
- Contribuer au dynamisme économique et social de la station
- Garantir l'accueil des saisonniers.
- Les passages de piste et les liaisons menant aux alpages seront conservés.
- Etablir une porosité visuelle et physique entre le Sud et le Nord.
- Les aménagements devront conserver les écoulements des eaux, notamment en direction de l'écoulement de la zone humide recensée par le Conservatoire d'Espaces Naturels. Prévoir la régulation et le traitement des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

❖ Enjeux

Secteur localisé dans la zone mentionnée « espace de fonctionnalité de la zone humide » selon les données du Conservatoire, mais qui est en aval de la zone humide et ne l'alimente pas. Le projet prévoira des mesures pour garantir le respect de la zone humide (mise en défense durant les travaux et mesures pour une gestion adaptée des eaux pluviales concentrées afin d'éviter perturbation du ruisseau).

❖ Principes d'urbanisation

Les aménagements devront conserver les écoulements des eaux, notamment en direction de l'écoulement de la zone humide recensée par le Conservatoire d'Espaces Naturels. Prévoir la régulation et le traitement des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.

❖ Principes de desserte et accès

Les accès au secteur seront assurés à partir de la route des Stations, qui constituera le point de raccordement principal au réseau viaire existant.

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée afin de structurer les circulations au sein du périmètre et d'assurer la desserte au sein du périmètre. Une attention particulière sera portée sur la mise en œuvre d'une circulation piétonnes.

❖ Principes de densité

Le nombre de lits maximum autorisé sur le périmètre de l'OAP est de 600 lits.

Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Les constructions ne pourront pas dépasser 22 mètres.

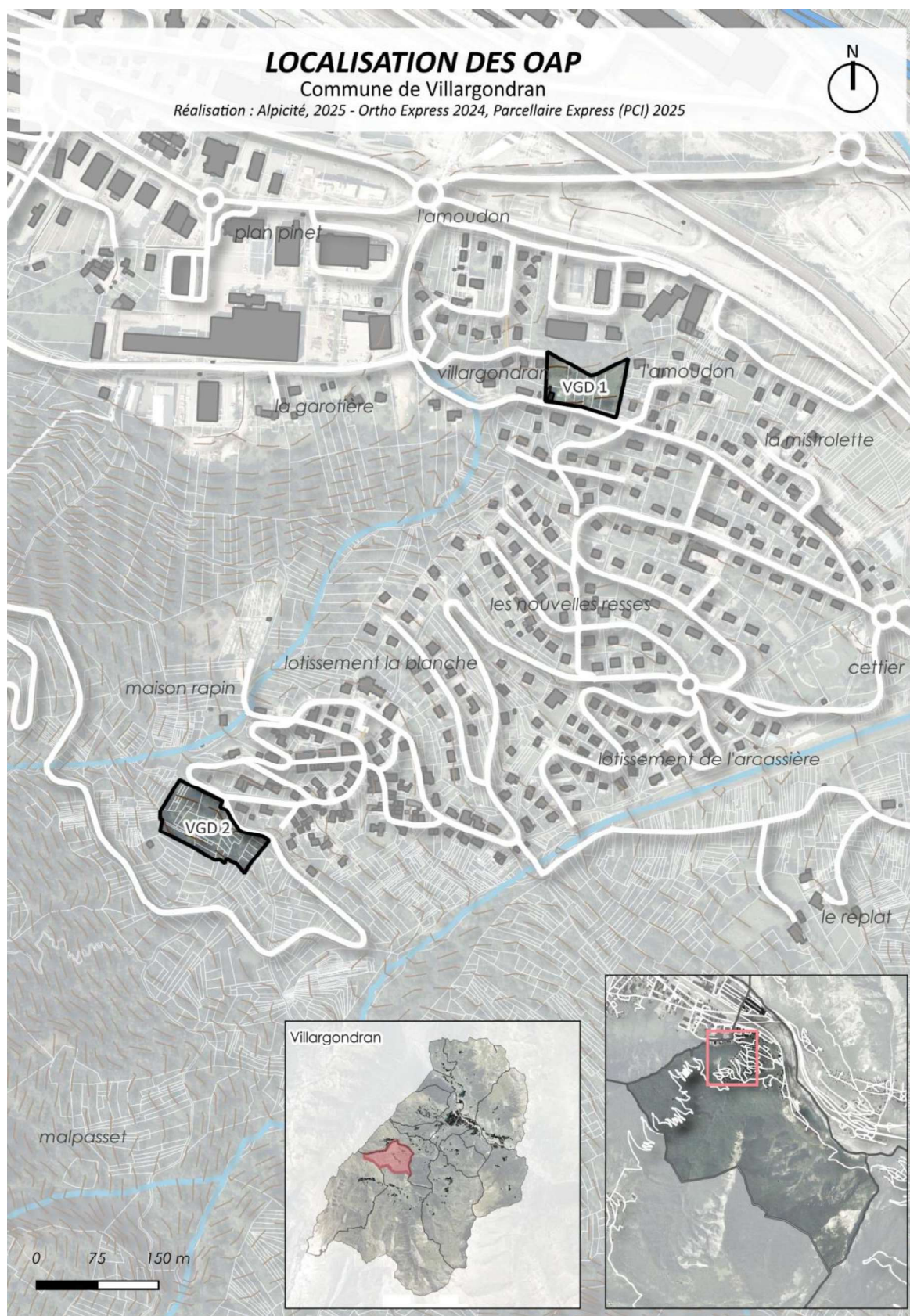
❖ Principes de préconisations paysagères

Des tampons paysagers devront être maintenus ou créés en limite des périmètres d'implantation des logements, conformément au schéma d'aménagement. Ces dispositifs assureront la transition paysagère entre les constructions et leurs abords, et contribueront à l'intégration du projet dans son environnement immédiat.

L'intégration de la piste de ski « Tortue » assurée par le principe de porosité figurant sur le schéma de principe assurera une transparence paysagère et confortera l'identité du secteur du front de neige.



4.14. Villargondran



Localisation des OAP de Villargondran

4.14.1. OAP sectorielle 1 : L'Amoudon

CONTEXTE

Localisation : L'amoudon

Surface : 4 940 m²

Zonage : Uc

Le secteur se situe au sein du territoire de la commune de Villargondran, en limite d'une zone résidentielle établie et d'une zone d'activités, dans la topographie du coteau.



Photographie du secteur d'OAP

Source : Alpicité, 2025

Le contexte urbain immédiat, notamment au sud et à l'est, est

composé d'un habitat individuel semi-diffus. Cet habitat est constitué majoritairement de maisons individuelles, avec des volumes bâtis modérés et des hauteurs généralement limitées. Ce tissu s'organise de manière relativement lâche, laissant place à des espaces végétalisés privatifs. Le secteur est en lisière immédiate d'une zone d'activités au nord, caractérisée par des bâtiments de plus grande emprise au sol et à vocation commerciale ou logistique.

Le contexte paysager est marqué par sa situation sur le versant et sa proximité aux infrastructures. Le site bénéficie d'une forte proximité avec les espaces naturels boisés des coteaux à l'ouest et au sud-ouest. Ces massifs forment un écran végétal structurant en arrière-plan. Le relief apparaît contrasté, entre les secteurs urbanisés en pente douce où se situe l'OAP et les versants boisés plus marqués. Le secteur est en surplomb d'infrastructures de transport majeures (D1006, D906, D81) qui structurent le paysage de la vallée de l'Arc.

L'accessibilité est assurée à plusieurs échelles. L'accès direct se fait par la Route de l'Amoudon, qui assure la distribution interne du secteur résidentiel.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Assurer l'intégration d'une offre de logements sociaux significative pour soutenir la diversité des parcours résidentiels et la mixité d'usage.
- Définir une stratégie d'implantation accueillant à la fois une résidence senior et des logements intermédiaires pour répondre à un large éventail de besoins.
- Mettre en œuvre un espace vert partagé et qualitatif, structurant l'aménagement pour enrichir la qualité du paysage et le cadre de vie des habitants.
- Organiser la composition du site autour d'entités distinctes, séparées par des tampons végétalisés, afin d'assurer l'intégration et de rappeler le caractère naturel du site.

SCHÉMA DE PRINCIPE

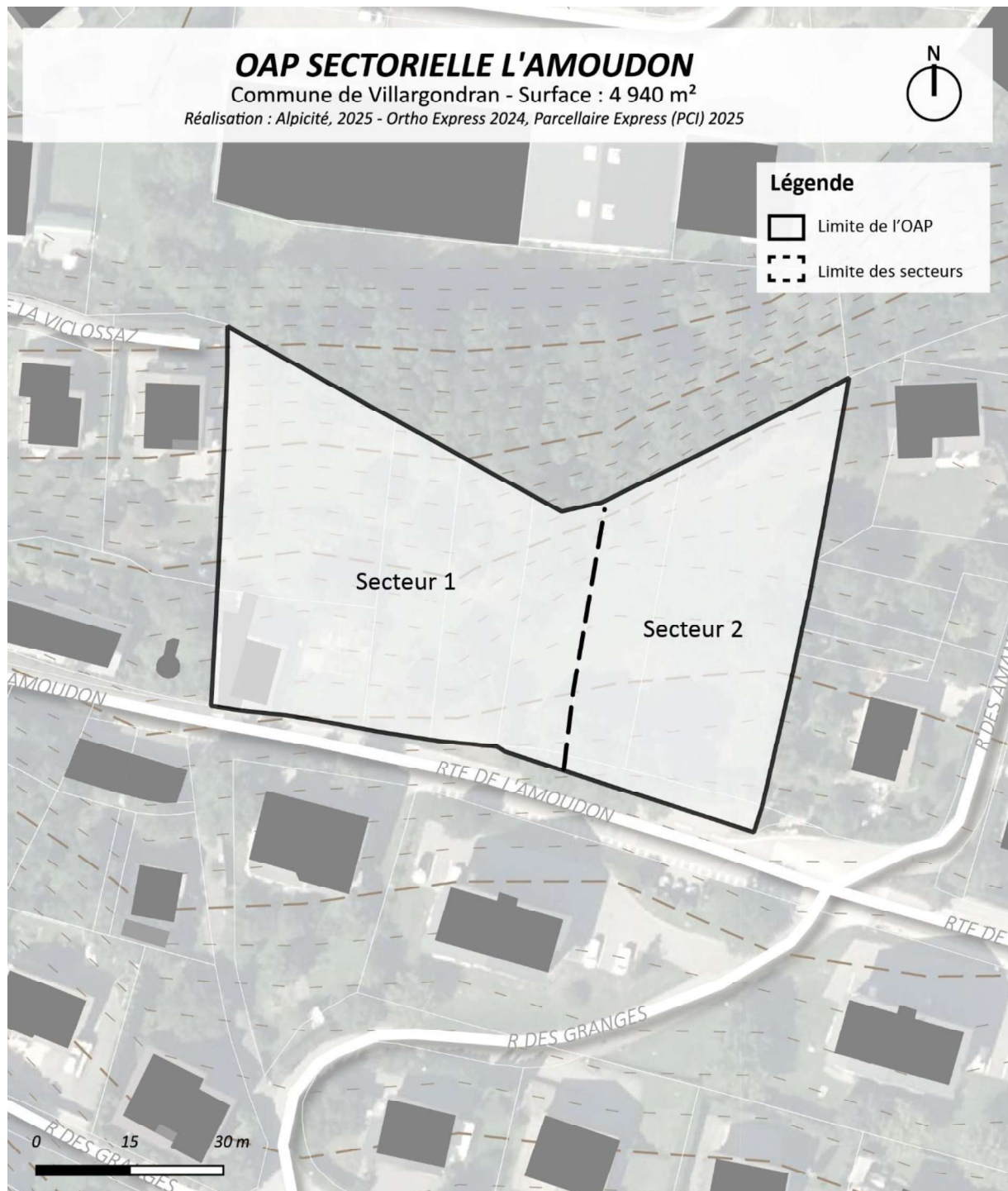


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en deux secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Secteurs constructibles de l'OAP

Chaque secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les deux secteurs sera privilégiée, mais celle-ci ne sera pas imposée.

❖ Principes de desserte et accès

La desserte du secteur sera assurée depuis la route de l'Amoudon.

❖ Principes de densité et mixités

Le nombre de logements minimal exigé sur chaque secteur est donné sur le schéma de principe et est réparti de la manière suivante :

- Secteur 1 : au moins 30 hébergements liés à la résidence seniors ;
- Secteur 2 : au moins 10 logements, soit une densité minimale de 47 lgts/ha.

Par ailleurs, les projets devront comporter au minimum 13 logements sociaux (en priorité sur le secteur 1), représentant au moins 45 % du total des logements produits dans l'OAP.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

Une résidence senior devra être implantée sur le secteur 1.

Le secteur présentera une dominante de logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

Un espace vert partagé devra être créé au sein du périmètre de l'opération.

La composition générale du site reposera sur deux entités paysagères distinctes, séparées par des tampons végétalisés destinés à rappeler le caractère naturel du site.



4.14.2. OAP sectorielle 2 : Chef-lieu

CONTEXTE

Localisation : Extension ouest du chef-lieu

Surface : 7 317 m²

Zonage : 1AU



Photographie du secteur d'OAP

Source : Google Maps, 2025

Le secteur se situe sur la commune de Villargondran, dans un environnement résidentiel, en lisière immédiate des coteaux boisés à l'ouest et de la vallée de l'Arc à l'est. Il s'inscrit dans un tissu urbain de type pavillonnaire, structuré par un réseau de voies locales sinueuses.

Le site est desservi par la rue du chef-lieu, permettant une connexion directe avec le cœur du village. L'accessibilité à l'échelle communale est assurée par la route départementale D80, axe structurant de la vallée de l'Arc à l'est.

Le contexte urbain est principalement composé d'un habitat individuel dense constitué majoritairement de maisons individuelles, avec des volumes bâtis modérés et des hauteurs généralement limitées à R+1. Le secteur prend également place à proximité immédiate d'équipements et de repères du paysage communal, tels que la chapelle Saint-Roch, contribuant à l'identité patrimoniale du site.

Le contexte paysager est marqué par la présence d'espaces naturels boisés à l'ouest, formant un écran végétal structurant, ainsi que par l'ouverture visuelle vers la vallée de l'Arc à l'est. Le relief apparaît contrasté, entre les secteurs urbanisés en pente douce et les versants boisés plus marqués. Ce cadre confère au site un caractère paysager, à l'interface entre espace urbanisé et paysage naturel.

OBJECTIFS

- L'OAP « sectorielle » poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des lignes directrices dans les orientations de chaque projet d'aménagement :
- Définir l'implantation des constructions pour assurer une transition progressive et harmonieuse entre les milieux urbains et les milieux naturels périphériques.
- Structurer l'aménagement par une gradation de densités, depuis le collectif en partie basse jusqu'aux formes individuelles/intermédiaires en partie haute du site.
- Garantir l'intégration urbaine et paysagère de ce nouvel ensemble bâti en modulant la densité, les formes urbaines et le maillage d'espaces verts, afin d'assurer une transition progressive entre le chef-lieu urbanisé et les espaces naturels environnants.
- Proposer une densité de logements adaptée, en assurant la cohérence avec le tissu existant.
- Intégrer une offre de logements sociaux pour favoriser la mixité et la diversité des parcours résidentiels au sein de la commune.

- Développer les cheminements piétons (voies et trottoirs) pour garantir une circulation douce sécurisée, continue et réduire les distances parcourues.



SCHÉMA DE PRINCIPE

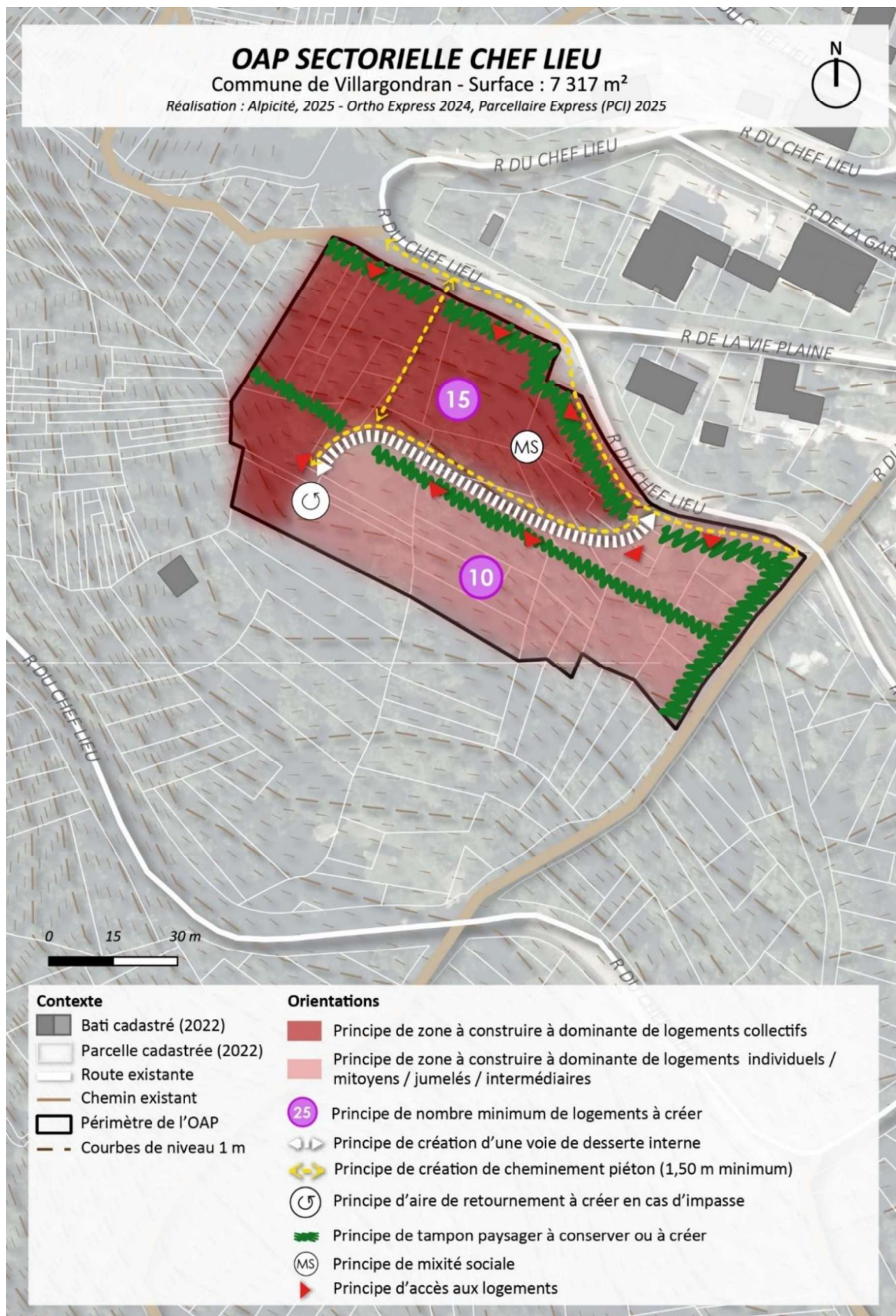


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle »

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Principes de desserte et accès

Une nouvelle voie de desserte sera créée afin d'assurer l'accessibilité interne du secteur.

Si cette voie se termine en impasse, une aire de retournement devra être aménagée pour les accès de plus de 50 mètres.

Les voies seront systématiquement accompagnées de cheminements piétons, permettant une circulation douce sécurisée et continue.

Des liaisons douces complémentaires, implantées perpendiculairement aux courbes de niveau, viendront compléter le réseau de mobilité douce et viseront à réduire les distances à parcourir.

Un trottoir sera aménagé le long de la rue du Chef-Lieu afin de renforcer la continuité piétonne et d'assurer une desserte sécurisée.

Les accès seront prioritairement positionnés au nord et dans les parties basses des terrains, sauf impossibilité technique avérée.

❖ Principes de densité et mixités

Un minimum de 25 logements est attendu sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La construction des logements peut se faire de manière indépendante ou groupée, à condition de respecter les principes généraux de l'OAP.

Le nombre de logements doit être réparti proportionnellement à la surface en respectant la densité moyenne s'élevant à 34 lgts/ha et les typologies des formes urbaines.

Par ailleurs, le projet devra comporter au minimum 7 logements sociaux, représentant au moins 28 % du total des logements produits dans l'OAP. Leur localisation privilégiée se situe dans la zone à dominante de logements collectifs.

❖ Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions

L'implantation des constructions doit assurer une transition progressive entre les milieux urbains et les milieux naturels situés en périphérie du secteur. Cette gradation s'appuiera sur un « gardien de densités » structurant :

- Implantation de logements collectifs en partie nord ;
- Implantation de logements individuels, mitoyens et jumelés, intermédiaires, en partie haute du site.

Les hauteurs des constructions seront limitées à :

- R+2, stationnements en sous-sol compris, pour les bâtiments collectifs ;
- R+1 pour les logements mitoyens, jumelés ou intermédiaires.

❖ Principes de préconisations paysagères

La composition générale du site reposera sur deux entités paysagères distinctes, séparées par des tampons végétalisés destinés à rappeler le caractère naturel du site et ainsi assurer une transition progressive entre les secteurs bâtis denses du chef-lieu et les espaces naturels environnant.

