



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Président de la CCVCMB et annexé à la présente délibération arrêtant le PLU en date du 25 février 2020.»

Le Président, M. Eric FOURNIER

FEVRIER 2020

---

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

## EFFETS JURIDIQUES

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

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

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

- les OAP sectorielles permettent ainsi de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les deux pôles

touristiques et d'intérêt général de la commune : le centre village et le Buet.

- L'OAP transversale concerne le réseau de déplacements doux dans le secteur de plaine, depuis le hameau du Buet jusqu'à celui de Barberine.

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

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

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

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

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

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

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

## REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP



### SECTEURS SOUMIS À OAP

1. Densification du centre village :  
Secteur 1A : habitat collectif et intermédiaire secteur Gare  
Secteur 1B : habitat collectif secteur Office du tourisme
2. Développement du hameau du Buet
3. OAP Thématique sur les modes doux de déplacement dans la commune

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont proposées à VALLORCINE sur deux secteurs particuliers : le centre village et le hameau du Buet**

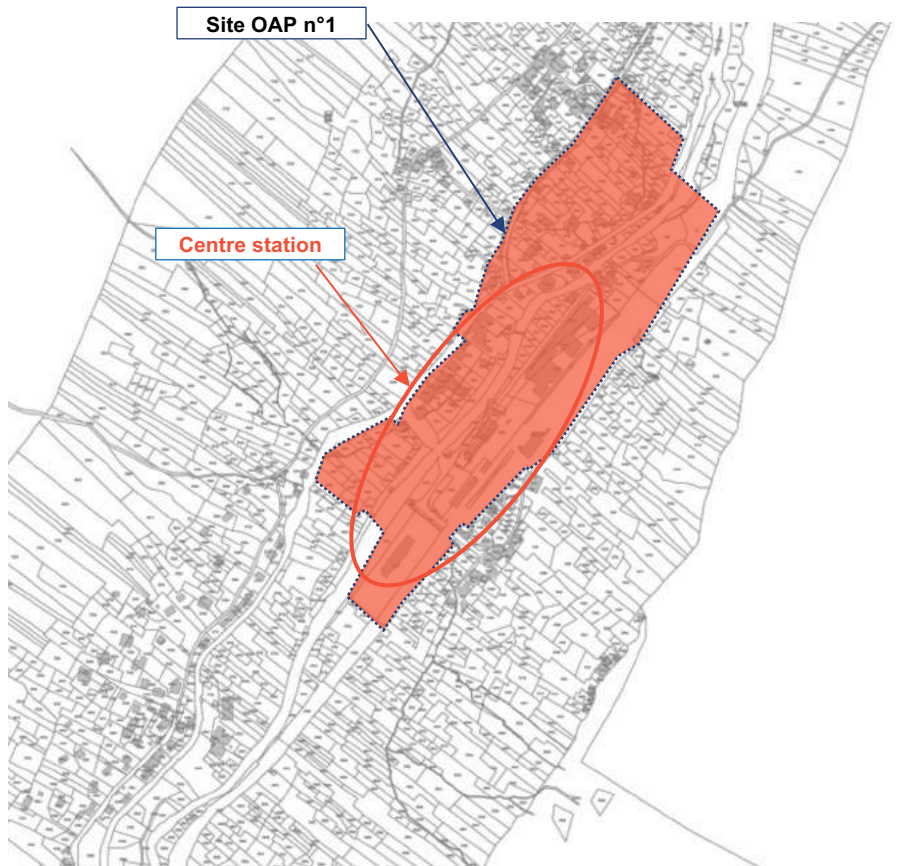
**Une troisième OAP transversale concernant la mobilité est également rédigée sur l'ensemble du territoire de plaine.**

## OAP n°1

DENSIFICATION DU CENTRE VILLAGE  
HABITAT COLLECTIF ET INTERMEDIAIRE

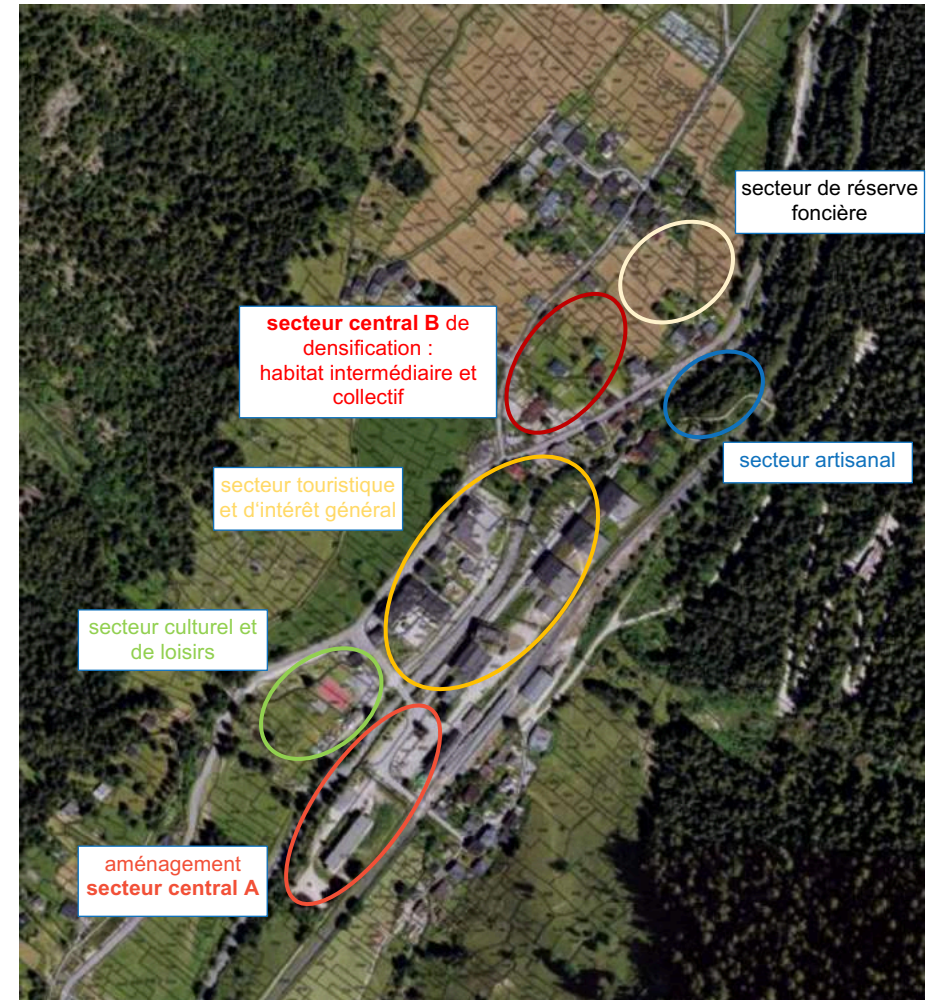
### SITUATION

L'OAP n°1 a été définie sur les tenements entourant le centre village de VALLORCINE. Elle s'étend depuis l'entrée du bourg au niveau de la mairie jusqu'à la sortie de village en direction de Barberine.



### SCHEMAS DE PRINCIPES

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



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

## OBJECTIFS ET ENJEUX SECTEUR A

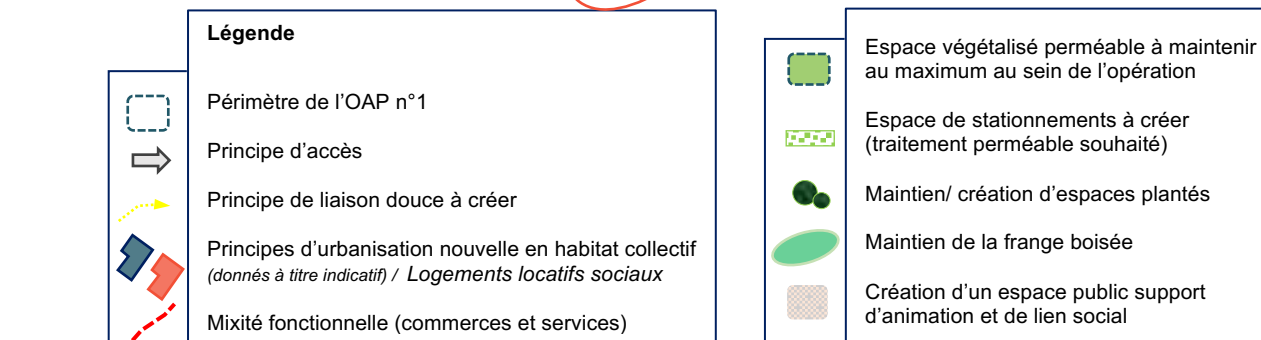
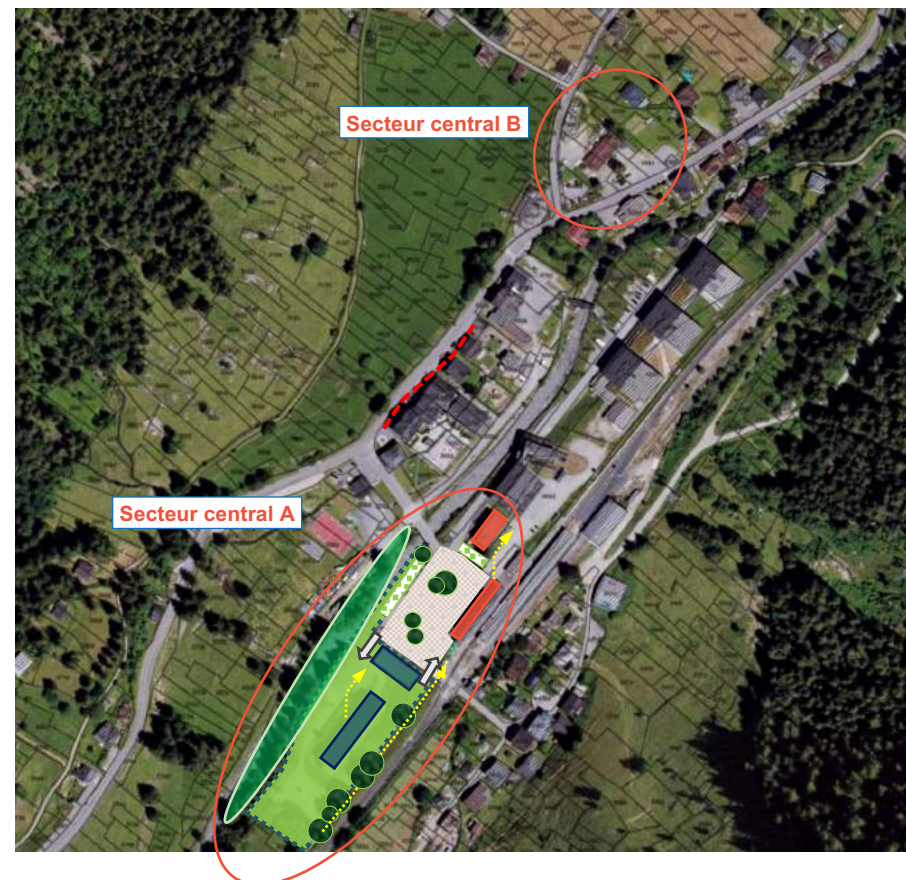
### Secteur central A

Le secteur central A est situé autour de la gare et de la place de village actuelle, qui nécessite d'être requalifiée et qui fait l'objet du schéma ci-contre.

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

Il s'agira ensuite de requalifier le site des Mélèzes (ancien bâtiment SNCF) en logements touristiques et activités économiques, dans la mesure où le secteur est situé au cœur de la station, en connexion directe avec la desserte ferroviaire.

Des logements sociaux implantés également à proximité immédiate de la gare permettront de diversifier les logements et de proposer une mixité de l'habitat à proximité des services à la population et des équipements publics, ainsi que du transport collectif.



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

Les logements touristiques inscrits au sein de l'OAP n°1 secteur A concernent un tènement dont la surface avoisine les 8000 m<sup>2</sup>. Ils seront au nombre de 25 environ et ce tènement accueillera par ailleurs des activités économiques (urbanisation du tènement : 2/3 de logements touristiques – 1/3 d'activité).

Les logements locatifs sociaux inscrits dans le périmètre sont prévus dans des réhabilitations de deux bâtiments existants. A ce titre, ils ne consommeront pas d'espace.

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

## EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU SECTEUR A



## CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION SECTEUR A

Le secteur d'urbanisation des Mélèzes devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

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

### **Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

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

Les projets devront respecter le langage architectural des bâtiments du cœur de village et préserver les éléments naturels en présence, notamment les arbres de haute tige.

Ils devront être implantés de manière à créer un front de rue pour fermer la place de la gare, qui sera également réaménagée en espace public et lieu de vie.

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

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Afin de garantir une mixité de l'habitat sur la commune, une servitude de mixité sociale conduisant à la création d'environ 14 logements locatifs sociaux (LLS) dans le centre village est imposée au sein de l'OAP n°1, secteur A, sur les tènements repérés sur le règlement graphique. (6 LLS dans l'ancien bâtiment des douanes et 8 dans la réhabilitation du bâtiment de la gare).

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle est assurée par une servitude commerciale le long de la RD1506 et par de l'activité économique attendue dans le secteur des Mélèzes.

### **Qualité environnementale de l'urbanisation**

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

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

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

### **Desserte par les voies et réseaux**

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

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

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

### **Besoins en matière de stationnements**

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

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

### **Desserte par les transports en commun**

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

## OBJECTIFS ET ENJEUX SECTEUR B

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

### Secteur central B

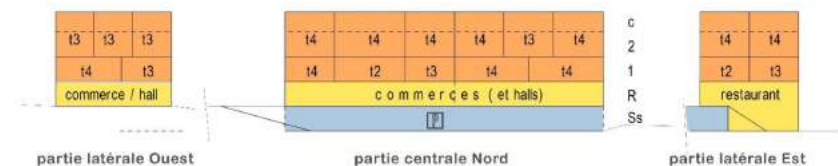
Le secteur central B est localisé au carrefour des deux routes départementales D210 et RD 1506 face à l'Office du Tourisme de VALLORCINE. Il fait la jonction entre la partie Station du cœur du village et le secteur d'habitation qui s'étend jusqu'au hameau du Siseray.

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

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

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

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







- croquis d'intention -

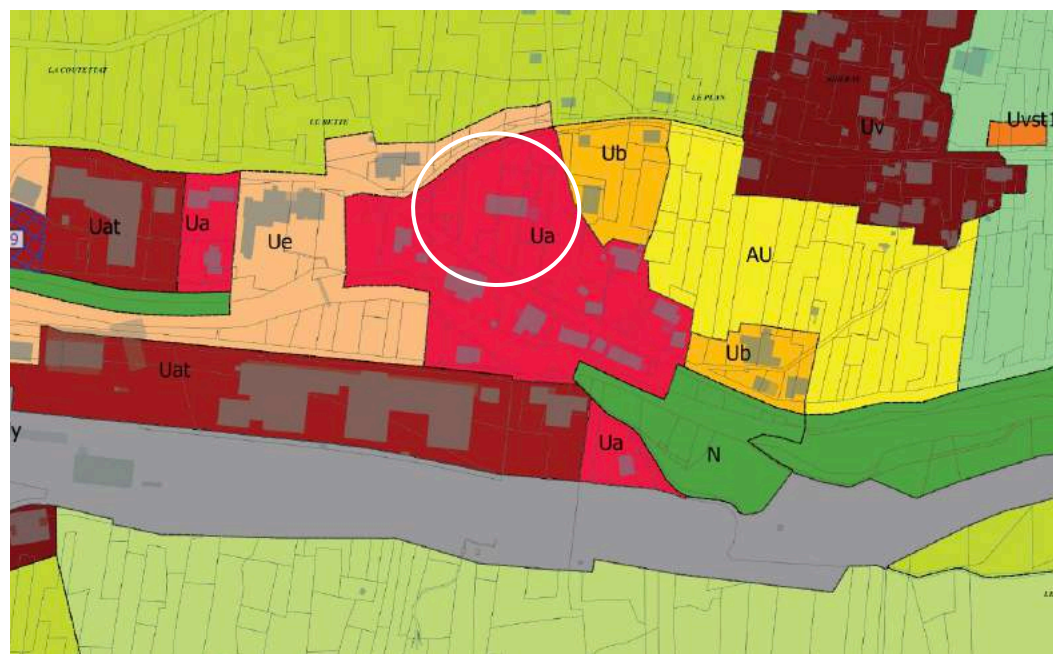
### CAPACITE D'ACCUEIL OAP N°1 SECTEUR B

L'OAP n°1 secteur B s'étend sur un tènement d'une surface de 3400 m<sup>2</sup>. Elle comportera un minimum de 24 logements collectifs dont 10 logements en accession sociale.

Une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> est destinée à l'activité de commerces / restauration/ services.

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

### EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU SECTEUR B



## CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION SECTEUR B

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

### **Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

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

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

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

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

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

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

La mixité fonctionnelle est assurée par l'obligation de réaliser en rez-de-Chaussée des Bâtiments, une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> minimum, destinée à accueillir des commerces, de la restauration et /ou des services.

### **Qualité environnementale de l'urbanisation**

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

Les surfaces imperméables devront être limitées au maximum au sein de

l'opération.

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

### **Desserte par les voies et réseaux**

Les accès à l'OAP n°1 secteur B se feront à partir des routes départementales n°210 et 1506.

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

### **Besoins en matière de stationnements**

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

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

### **Desserte par les transports en commun**

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

L'opération est située à 5 mn à pieds de la Gare de VALLORCINE.

Un abri bus sera intégré à l'opération.

## OAP n°2

DEVELOPPEMENT DU HAMEAU DU BUET

HABITAT TOURISTIQUE

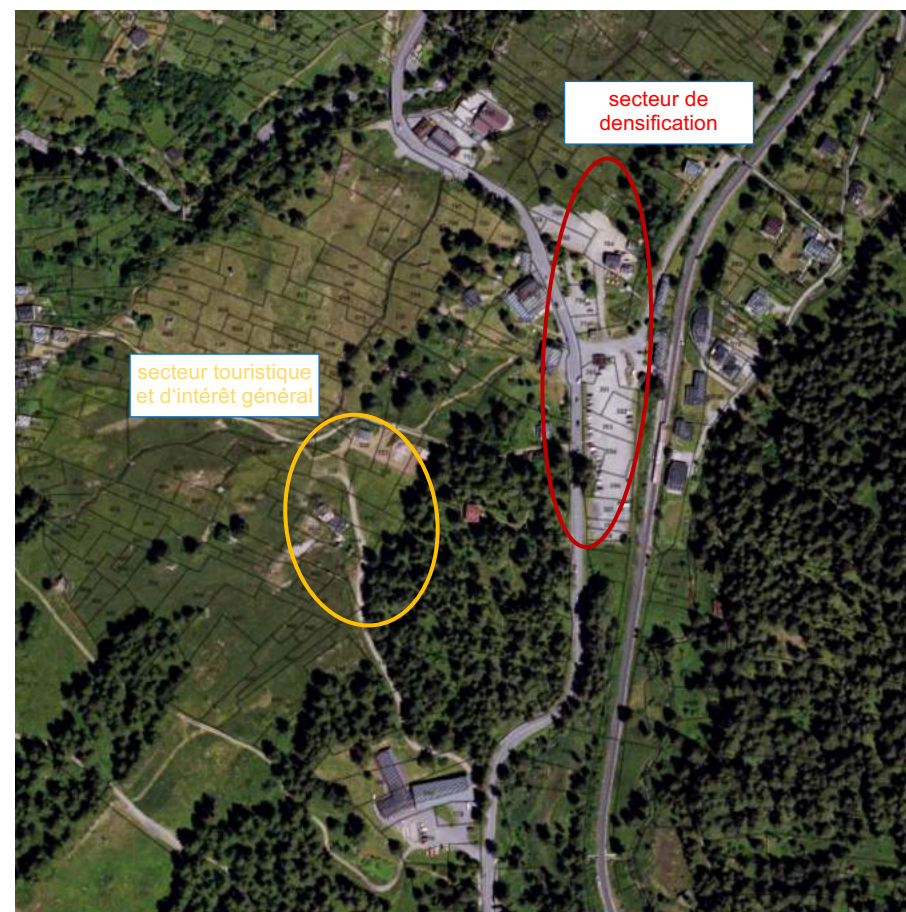
### SITUATION

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



### SCHEMAS DE PRINCIPES

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





secteur touristique  
et d'intérêt général

### Légende



Périmètre du secteur de l'OAP n°2



Principe d'accès



Principes d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire (donnés à titre indicatif)



Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein des opérations



Espace de stationnements à créer (traitement perméable souhaité)



Maintien/ création d'espaces plantés



Espaces privatifs



Création d'un espace public support d'animation et de lien social



Pôle d'intérêt général et collectif foyer de ski de fond, ...

### OBJECTIFS ET ENJEUX

L'OAP n°2 concerne un ensemble de tènements partiellement urbanisés et à requalifier en entrée de commune, autour de la gare du hameau du Buet.

Le secteur longe la route départementale n°1506.

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

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

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



Secteur dans lequel la hauteur des bâtiments devra être comprise entre 14 et 17 mètres.



Secteur dans lequel la hauteur des bâtiments devra être comprise entre 9 et 12 mètres.

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

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

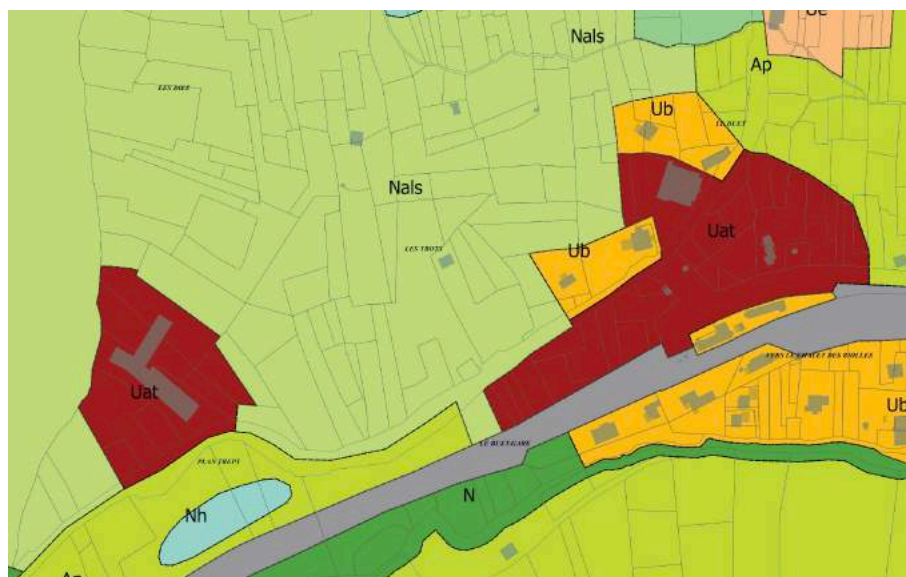
#### CAPACITE D'ACCUEIL

L'OAP n°2 concerne un tènement en partie urbanisé dont la surface est estimée à environ 11 800 m<sup>2</sup>.

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

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

#### EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



#### CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'urbanisation du Buet devra faire l'objet d'une gestion d'ensemble.

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

#### Typologies d'urbanisation - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

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

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

Les interfaces avec les espaces naturels et agricoles situés de part et d'autre de l'opération seront traitées par des espaces tampons.

Une attention sera portée également sur le traitement de l'espace situé le long de la RD1506.

Les projets viseront en outre à maintenir les percées et les vues sur le grand paysage de l'ensemble des constructions à venir.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune servitude n'est imposée sur ce secteur.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

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

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

Les espaces plantés ou végétalisés devront participer à maintenir une biodiversité sur le site et l'utilisation d'essences locales est obligatoire.

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

### **Desserte par les voies et réseaux**

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

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

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

### **Besoins en matière de stationnements**

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

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

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

### **Desserte par les transports en commun**

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

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

## OAP N°3

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

#### SITUATION

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

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

#### TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

#### OBJECTIFS ET ENJEUX

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

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

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

#### LEGENDE

- Liaison piétonne existante à conforter  
– maintien des connexions obligatoire

