

Plan Local d'Urbanisme



Saint-Sorlin d'Arves
Département de la Savoie

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022

Plan Local d'Urbanisme

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables

Principes généraux à respecter

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et fixe les objectifs des PLU qui doivent respecter :

1° L'équilibre entre :

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

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi

que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans le respect des grands principes énoncés ci-avant, les objectifs retenus pour la commune de Saint-Sorlin d'Arves sont regroupés autour de 3 orientations :

1> Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée

2> Améliorer le fonctionnement du village et répondre aux besoins de la population

3> Protéger les composantes environnementales et paysagères du territoire

1 > Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée

CONSTATS

L'activité touristique, en particulier hivernale, est sans conteste un moteur essentiel du territoire. Avec un domaine skiable d'importance et interconnecté, un col majeur des Alpes régulièrement parcouru par le Tour de France, des sites d'alpinisme et de randonnée réputés, la Commune de Saint-Sorlin d'Arves dispose d'une dynamique toutes saisons qui est un gage pour le futur. Elle se place également comme un territoire avec pleins d'atouts pour répondre aux nouvelles demandes (retour à l'authenticité, montée en gamme) et aux nouvelles pratiques (fini le tout-ski, développement du trail, du VTT, etc.)

Aujourd'hui, la station compte 8 950 lits touristiques (*Savoie Mont-Blanc 2017*) dont 66% de lits marchands. Bien que le fort taux de lits chauds soit un atout pour la station, leur manque de diversité ne permet pas de répondre à toutes les attentes et le fait que ce soit essentiellement des résidences de tourisme est source d'une certaine précarité dans le temps. La typologie et la qualité du parc de logements touristique doit être un point d'attention fort pour l'avenir.

Leur répartition spatiale doit, elle aussi, être questionnée. L'organisation urbaine très étendue et très linéaire ne facilite pas le fonctionnement et la vie sur la station. Le projet de développement touristique doit se recentrer.

Une des grandes qualités de Saint-Sorlin d'Arves est qu'il s'agit d'une station-village authentique dans un cadre de haute montagne. Il est primordial de conserver et valoriser cette image.



OBJECTIFS

- > Affirmer l'image de village-station
- > Organiser le développement de la station autour du Mollard
- > Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation
- > Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons

MOYENS D'ACTION

> Affirmer l'image de village-station

- Maintenir un dynamisme et une vie locale à l'année.
- Poursuivre le travail de requalification des espaces publics.
- Maîtriser le développement de la station pour conserver cet aspect de village naturellement lové dans le fond de vallée.
- Maintenir les caractères architecturaux de l'Arvan pour préserver la silhouette de la station.
- Une station à taille humaine, qui a une histoire, où on se déplace à pied.



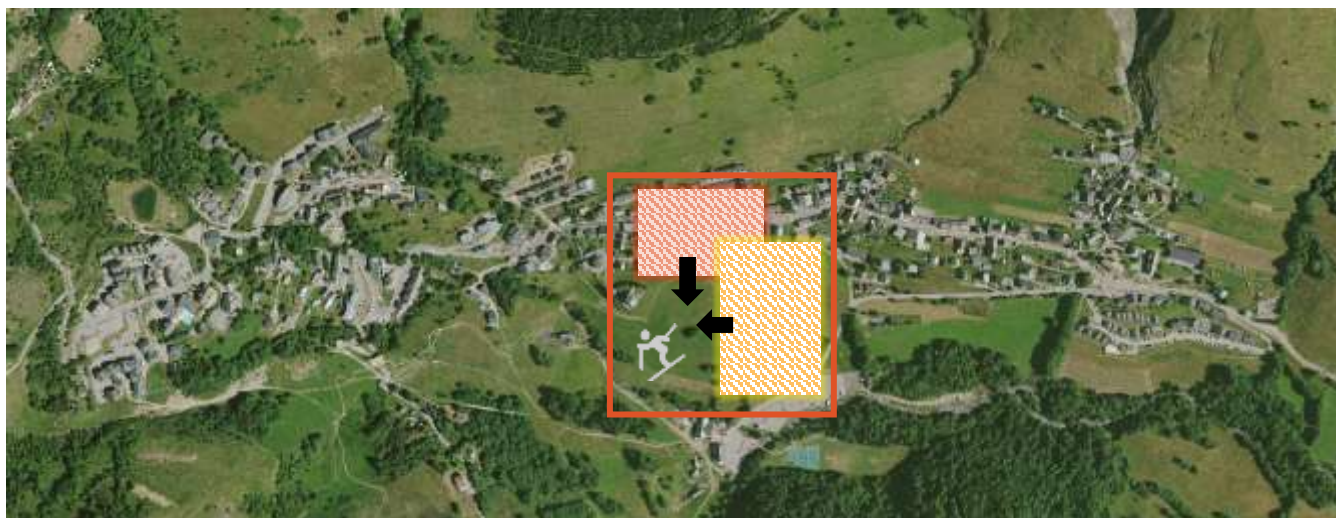
Un village naturellement lové dans la vallée



Une architecture homogène

> Organiser le développement de la station autour du Mollard

- Requalifier le centre-station pour donner une nouvelle image et créer une réelle centralité pour Saint-Sorlin d'Arves. Elle sera articulée entre le Mollard et la place de l'Office de Tourisme.
- Faciliter l'accès au front neige et à l'espace débutants.
- Repenser la manière de se déplacer dans le nouveau centre-station afin de :
 - Gérer les nouveaux flux de voitures induits par la création d'un grand nombre de lits
 - Développer les liens non-motorisés au Mollard et plus largement entre la RD926 et le Plan du Moulin : il s'agit de favoriser les déplacements doux à travers la station entre équipements touristiques et services/commerces.
- Créer une place du village qualitative et fédératrice.
- Développer dans ce secteur les services et commerces.



Un développement touristique recentré autour de l'espace débutant de la butte du Mollard

> Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation

- Agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- Orienter le développement du parc de logements touristiques durablement marchands : hôteliers et para-hôteliers afin d'optimiser le remplissage de la station, garantir sa vitalité et pérenniser dans le temps le foncier consommé.
- Orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- Permettre la création de lits touristiques pour assurer cette diversification, mettre en œuvre l'émergence du centre-station et mettre en adéquation la capacité d'accueil de la station avec la capacité du domaine skiable.

Ce sont environ 1850 lits touristiques qui sont prévus à l'échelle du PLU.

Ils seront localisés dans le secteur du Mollard (environ 1 500 lits) et plus ponctuellement en diffus sur la station, notamment en remplissage des dents creuses (environ 350 lits).

> Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons

- Poursuivre la modernisation du domaine skiable pour proposer une offre adaptée et concurrentielle
- Créer un vrai site d'initiation au ski dans le secteur du Mollard.
- Permettre la réalisation d'une remontée mécanique des Champets vers le Plan de l'Oullaz afin de relier plus directement le domaine d'altitude du Corbier.
- Développer les équipements touristiques toutes saisons.
- Aménager qualitativement le parking du Plan du Moulin.
- Permettre l'implantation d'activités ludiques / de loisirs non motorisées, notamment au Plan d'Arvan, en accompagnement aux infrastructures déjà présentes.
- Permettre le développement des équipements touristiques hors ski (circuits raquette, luge, plan d'eau, etc.) et estivaux (loisirs de plein air, gymnase, vélo de route, VTT, randonnée/alpinisme, trail, etc.).



Projets d'équipement touristique

2> Améliorer le fonctionnement du village et répondre aux besoins de la population

CONSTATS

Contrainte par la topographie, la commune est organisée le long de la Route du Col de la Croix de Fer (RD926) sur une distance d'environ 3km. Celui conduit à un fonctionnement urbain très dépendant de la voiture et dans lequel le centre-station peine à se distinguer. La circulation piétonne interne à la station peut s'avérer dangereuse à certains endroits, elle doit être repensée et sécurisée.

En parallèle, l'animation du village à l'année est menacée par un nombre d'habitants permanents qui augmente peu. La croissance démographique du territoire est fragile, alternant période de faible croissance et période de légère décroissance : depuis 1968, la commune gagne 1 habitant par an. La production de logements est happée par l'activité touristique, le nombre de résidences principales augmente peu et ne représente aujourd'hui plus que 9% du parc de logements.

Sur les 128 logements construits entre 2008 et 2020, il y a eu seulement 16 logements principaux.

La consommation d'espace sur la Commune est très modérée. Entre janvier 2008 et février 2020, 3,3 hectares de foncier ont été consommés dont 2,79 hectares pour la construction de logements (0,23 par an) dont 0,8 hectares pour les résidences principales.

Chaque logement a consommé en moyenne 218 m² de foncier, soit une densité moyenne de 46 logements par hectare avec de fortes disparités entre les résidences principales qui ont consommé en moyenne 482m² de foncier par logement (21 logements par hectare) et les résidences secondaires qui se sont édifiées sur des emprises foncières moyennes de 180 m² (55 logements par hectare).



OBJECTIFS

- > Faciliter les déplacements à pied et en vélo et rationaliser la place de la voiture
- > Prioriser la réhabilitation et la densification aux extensions urbaines
- > Permettre à la population permanente de rester ou de s'installer sur le territoire
- > Soutenir les activités commerciales et économiques
- > Veiller à l'adéquation des équipements et services avec le développement du territoire

MOYENS D'ACTION

> Faciliter les déplacements à pied et en vélo et rationaliser la place de la voiture

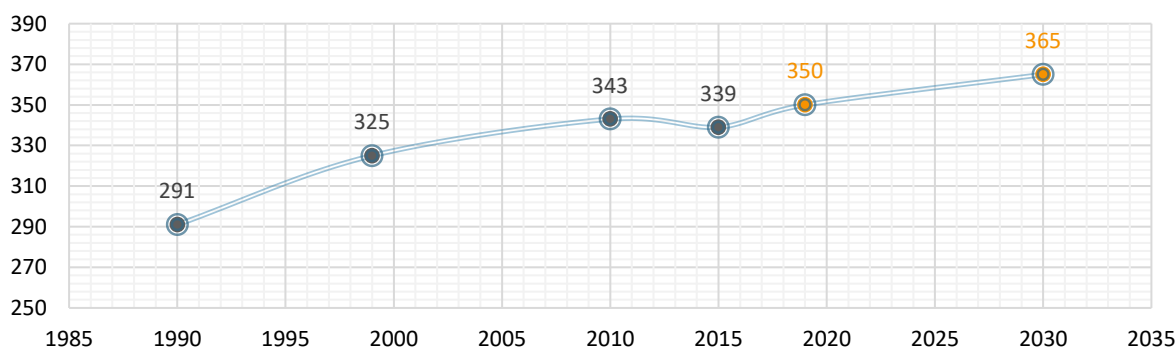
- Permettre le stationnement en dehors du centre et réinvestir les espaces libérés.
- Créer un maillage doux à différentes échelles :
 - du centre-station au Plan du Moulin en passant par le Mollard pour faciliter les cheminements entre les équipements touristiques / les logements / les services/commerces
 - aux abords de la station en pied de coteau pour permettre des traversées en dehors de la RD926.
- Sécuriser les déplacements doux dans la station,
- Améliorer l'arrêt navette de l'Office du Tourisme,
- Créer un espace mutualisé pour le stockage des engins.

> Permettre à la population permanente et aux saisonniers de rester ou de s'installer sur le territoire

- Permettre l'installation d'habitants permanents pour maintenir une vie locale et faire face au risque de déclin démographique.

L'objectif est d'atteindre 365 habitants (soit 15 habitants supplémentaires) d'ici 2030.

- Proposer une offre en logements variée pour répondre aux besoins de chacun aux différents stades de la vie.
- Renforcer le taux de logements locatifs aidés.
- Répondre aux besoins en logements des actifs travaillant sur la station et des saisonniers.
- Imposer la réalisation de logements pour le personnel dans les projets d'hébergement touristique.



Objectifs de développement de la population pour 2030

> Prioriser la réhabilitation et la densification aux extensions urbaines

- Freiner l'étalement de l'urbanisation le long de la Route du Col de la Croix de Fer.
- Marquer des limites franches à l'urbanisation aux Choseaux, à l'Eglise et aux hameaux de Malcrozet, Belluard, le Revoux et Cluny.
- Garantir une consommation d'espace modérée en favorisant le développement de formes urbaines variées. La densité moyenne recherchée est d'au moins 30 logements par hectares.
- Favoriser la rénovation du bâti vacant ou dégradé.
- Identifier les secteurs d'urbanisation future selon une logique de consommation économe de l'espace et facilitant la transition énergétique :
 - au regard des contraintes paysagères et environnementales,
 - au plus juste au regard des perspectives de développement retenues,
 - en priorisant l'optimisation des espaces non bâtis des enveloppes urbaines,

- dans une logique de proximité (limitation des émissions de gaz à effet de serre par les déplacements, etc.) par rapport aux équipements, commerces et activités,
- en prenant en compte le potentiel de valorisation des énergies renouvelables (exposition, etc.)
- en priorisant les secteurs de la commune disposant de réseaux suffisants pour accueillir une population supplémentaire.

> Soutenir les activités commerciales et économiques

- Favoriser le maintien d'une population active résidente avec le développement d'un tissu économique de proximité varié.
- Défendre le maintien et l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, en particulier dans le centre-station.

> Veiller à l'adéquation des équipements et services avec le développement du territoire

- Soumettre la réalisation des projets à l'adéquation avec la ressource en eau potable.
- Veiller à l'adéquation des capacités de la station d'épuration intercommunale avec le développement des secteurs qui y sont raccordés.
- Accompagner le Conseil Départemental à l'équipement en fibre optique.
- Favoriser dans la mesure du possible le développement des communications numériques dans tous les aménagements, travaux et constructions futurs.
- Permettre aux équipements publics ou d'intérêt collectif de se maintenir et/ou de se conforter afin de répondre aux besoins de la population.

3> Protéger les composantes environnementales et paysagères du territoire

CONSTATS

Niché à 1 600m d'altitude dans la vallée de l'Arvan, entouré par les Aiguilles d'Arves, Col de la Croix de Fer, et l'Etendard, Saint-Sorlin d'Arves se situe dans un environnement naturel et paysager remarquable. Cet environnement exceptionnel est attesté par la présence de nombreux périmètres de protection : Site classé du Massif de l'étendard et col du Glandon, Site inscrit des abords des cols du Glandon et de la Croix de Fer, 18 zones humides recensées, 2 sites de pelouses sèches, etc.

La commune est également dotée de 8 édifices protégés au titre des monuments historiques qui attestent de la qualité architecturale de la commune.

Les milieux naturels et agricoles représentent 99% de la superficie de Saint-Sorlin d'Arves et participent à la valorisation du territoire ainsi qu'à son attractivité touristique.

L'activité agricole et le pastoralisme ont depuis longtemps permis de façonner le paysage de Saint-Sorlin d'Arves tel qu'il est aujourd'hui. Par l'AOC Beaufort c'est tout le terroir qui peut être valorisé.



OBJECTIFS

- > **Agir pour la préservation de la biodiversité et de la mosaïque des milieux naturels**
- > **Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique et paysager**
- > **Préserver l'harmonie paysagère entre la station-village et le paysage de montagne majestueux**
- > **Encadrer la qualité architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations**

MOYENS D'ACTION

> Agir pour la préservation de la biodiversité et de la mosaïque des milieux naturels

- Protéger rigoureusement les espaces d'une grande richesse écologique mais aussi très sensibles :
 - Les zones humides,
 - Les pelouses sèches
- Conjuguer la protection des secteurs identifiés en ZNIEFF de type I et des zones de reproduction du tétras-lyre avec la pratique des sports de montagne.
- Maintenir la perméabilité du territoire aux déplacements de la faune sauvage.
- Garantir de larges espaces non bâtis de long de la RD926.
- Garantir la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels identifiés dans le PPRn : risques de crues torrentielles, de mouvements de terrain et d'avalanches.

> Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique et paysager

- Soutenir l'agriculture pour maintenir les espaces agricoles ouverts, interfaces entre l'urbanisation et les espaces naturels et garants de la lisibilité des villages, et pour la valorisation économique du terroir.
- Protéger rigoureusement les espaces agricoles stratégiques :
 - Les grands fonciers agricoles,
 - Les surfaces situées à proximité immédiate des sièges d'exploitation,
 - Les surfaces agricoles de qualité et peu pentues.
 - Les accès aux parcelles agricoles,
- Permettre aux exploitations agricoles existantes de se conforter et l'installation de nouvelles. Les exploitations agricoles doivent être fonctionnelles et transmissibles.
- Veiller au non-enclavement des terres agricoles en garantissant les accès.

> Préserver l'harmonie paysagère entre la station-village et le paysage de montagne majestueux

- Définir des limites claires à l'urbanisation, les coupures paysagères et limiter l'expansion du bâti dans la pente pour maintenir la lisibilité des différents villages et la bonne perception globale de la station.
- Une attention particulière sera apportée aux silhouettes de Cluny, Malcrozet, Belluard et aux Choseaux.
- Préserver la silhouette urbaine et architecturale de Saint-Sorlin d'Arves : urbanisation regroupée, cohérence des hauteurs, architecture uniforme perpétuant un vocabulaire savoyard.
 - Préserver des perceptions lointaines sur le grand paysage depuis la RD926 et au Mollard en portant notamment une attention particulière aux coupures vertes et aux coteaux agricoles ouverts.
 - Maintenir le caractère à dominante naturelle du Col de la Croix de Fer pour une meilleure perception du paysage grandiose. Les aménagements devront respecter le site et s'y confondre en portant par exemple une attention particulière aux matériaux, à l'implantation.
 - Limiter au mieux l'impact des aménagements touristiques dans les alpages, en particulier dans le Vallon d'Olle.
 - Protéger la perception lointaine de l'Eglise.
 - Protéger et valoriser le patrimoine caractéristique de l'Arvan :
 - Patrimoine religieux : église, chapelles, oratoires, croix,
 - Patrimoine rural : fermes, four, chalets d'alpages



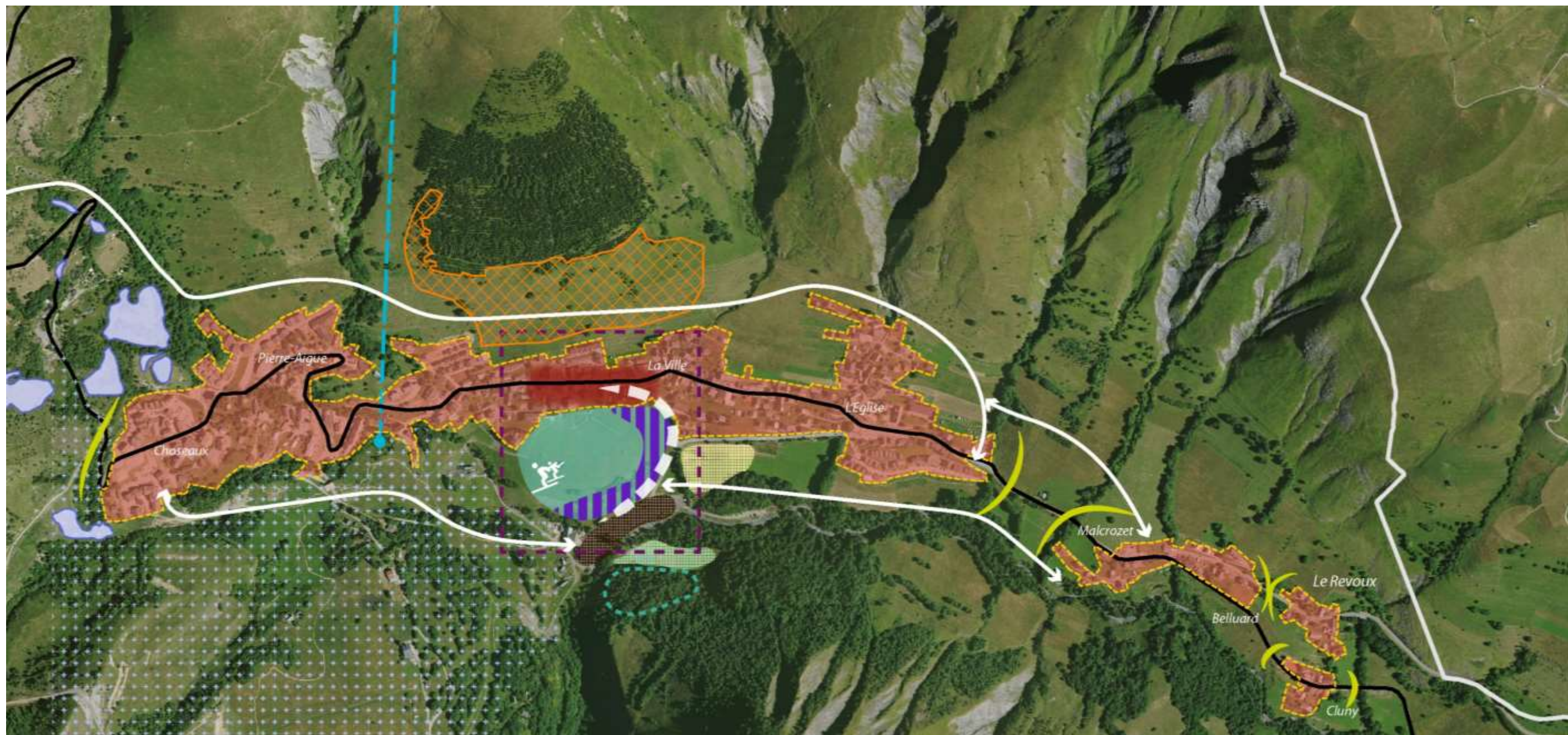
Limites de l'urbanisation à garantir

> Encadrer la qualité architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations

- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien en permettant son adaptation aux besoins modernes tout en préservant les qualités intrinsèques.
- Maintenir une harmonie dans le paysage urbain en encadrant par des règles le vocabulaire architectural des constructions et perpétuer les codes identitaires de l'Arvan, notamment ;
 - Toits à 2 pans ou plus,
 - Toitures sombres,
 - Façades déclinant de la pierre, du bois, de l'enduit.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage en particulier dans les secteurs en pente.
- Permettre aux bâtiments et groupes de constructions existants isolés et au Refuge de l'Etendard de perdurer dans le respect des milieux naturels et de l'agriculture.

> S'inscrire dans une logique d'urbanisme durable et de transition énergétique

- Encourager les projets de production énergétique à partir de sources renouvelables (hydraulique, solaire, bois...).
- Autoriser la mise en place de dispositifs techniques sur les constructions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre s'ils respectent la cohérence architecturale de Saint-Sorlin d'Arves.
- Développer les cheminements piétons et proposer une organisation urbaine qui prône la notion de proximité pour limiter les déplacements en véhicule motorisé.
- Encourager dans les secteurs de projets la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique de dispositifs constructifs permettant de réduire la consommation et les déperditions énergétiques.



Orientation 1

- Créer une réelle centralité pour la station de Saint-Sorlin d'Arves
- Regualifier le centre-station autour de la place de l'Office de Tourisme
- Intensifier l'offre touristique dans le tissu bâti existant
- Mettre oeuvre le projet d'hébergement touristique du Mollard
- Réaménager la butte du Mollard en front de neige fédérateur
- Poursuivre la modernisation du domaine skiable pour proposer une offre adaptée et concurrentielle
- Aménager qualitativement le parking du Plan du Moulin
- Développer les loisirs de nature au Plan de l'Arvan
- Développer les activités touristiques toutes saisons sous la Tour
- Prévoir la réalisation d'une remontée mécanique des Champets au plan d'Oullaz
- Prévoir la réalisation d'une luge toutes saisons

Orientation 2

- Avantager les réhabilitations et la densification de l'enveloppe urbaine aux extensions urbaines
- Protéger les commerces dans le centre-station
- Route du Col de la Croix de Fer : stopper l'étiement de l'urbanisation le long de la route et y sécuriser la multimodalité
- Créer / mettre en réseau un maillage de déplacements piétons alternatif à la Route du Col de la Croix de Fer
- Créer / mettre en réseau un maillage de déplacements piétons du centre station au Plan du Moulin, par le Mollard

Orientation 3

- Définir des limites claires à l'urbanisation et préserver les coupures paysagères
- Protéger rigoureusement les espaces d'une grande richesse écologique :
 - Les zones humides et les tourbières
 - Les pelouses sèches



Grand territoire

Document d'orientation pour l'élaboration du plan de gestion

