



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

PLU DE SAINT-SORLIN- D'ARVES

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
4.1.	<i>Règlement de la zone AUms</i>	5
4.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	7
4.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	8
4.4.	<i>Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i>	9
4.5.	<i>Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable</i>	9
5.	Compatibilité avec le PADD	11
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	12
II.	Eléments du PLU modifiés	12
1.1.	<i>Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard</i>	12
1.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	14
1.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	15
1.4.	<i>Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i> 16	
2.1.	<i>Classement de parcelles, de la zone N à Ns</i>	17

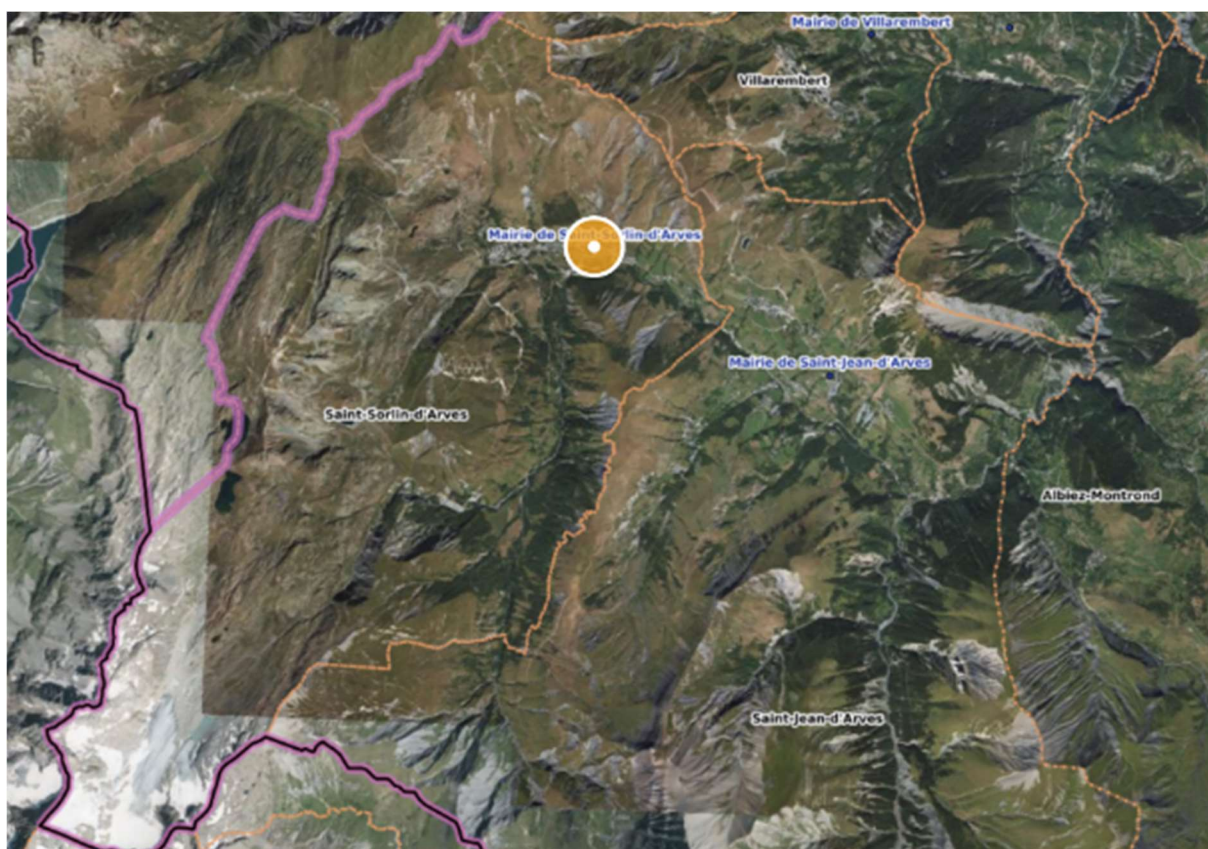
I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification simplifiée

Saint-Sorlin-d'Arves est une commune rurale de montagne de 344 habitants (INSEE 2019). La densité moyenne est de 7,8 habitants/km². L'urbanisation de la commune de Saint-Sorlin d'Arves a été portée par l'essor des sports d'hiver et s'est accélérée avec l'émergence du domaine skiable des Sybelles à la fin des années 1990. Formée historiquement autour des structures agropastorales, la commune s'est développée en fond de vallée, le long de la Route de la Croix de Fer sur les parties les plus planes de son territoire. Le développement urbain et touristique a conduit au regroupement de plusieurs hameaux historiques (Pierre Aigue, La Ville, L'Eglise...) mais a fait émerger une urbanisation dense, peu consommatrice d'espace et regroupée le long de l'axe de communication structurant le territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Sorlin-d'Arves a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mars 2012. Il a fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibération municipale du 5 février 2018. Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a pour objet des ajustements réglementaires qui apparaissent nécessaires suite à des difficultés d'application pour certains projets de construction, ou suite à des erreurs matérielles.

Ajustements du règlement écrit

1. Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter une exception pour permettre l'aménagement de la zone AUms, objet de l'OAP n°1 ;
2. Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter les constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : revoir les modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre.
4. OAP n°2 - L'Eglise 1 : corriger l'incohérence avec l'annexe 4.1.1 Protection du patrimoine bâti.

Ajustement du règlement graphique

5. Modifier le classement de parcelles soumises à des servitudes d'aménagement de pistes de ski et remontées mécaniques, de la zone N à Ns.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

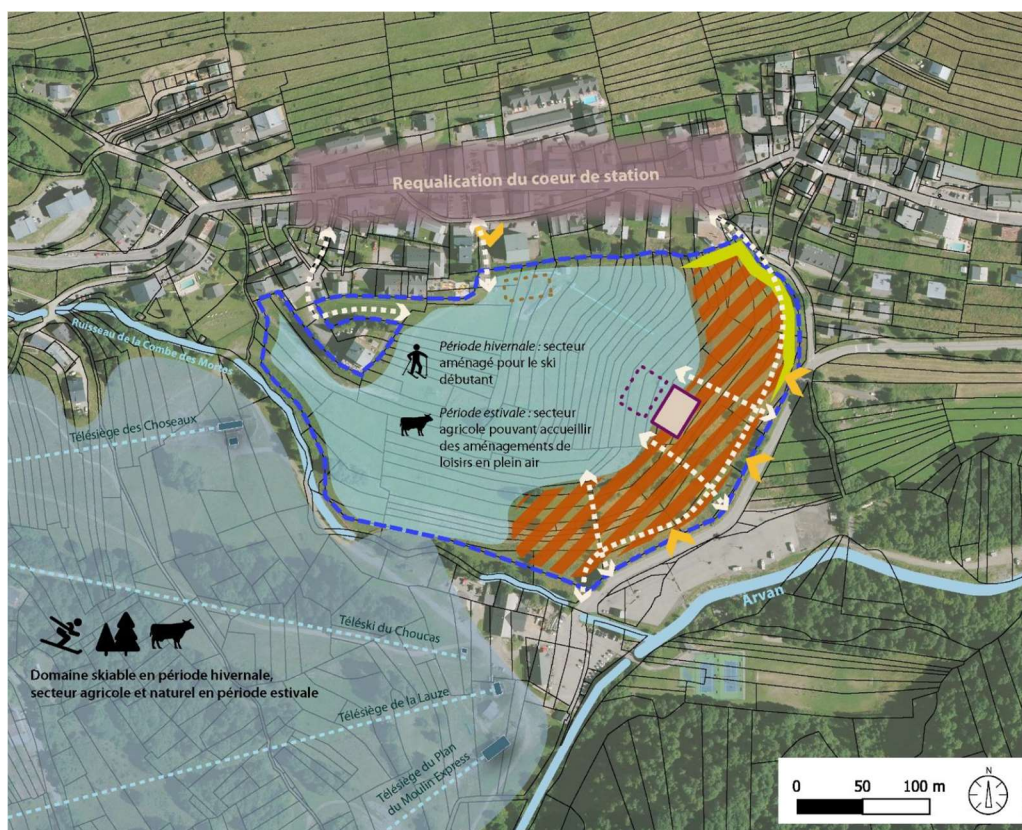
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

4.1. Règlement de la zone AUms

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Le Mollard vise l'aménagement du secteur pour le ski débutant, la création d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements de services et commerces, afin de renforcer l'attractivité de la station-village. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont 1,5 ha est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Extrait de l'OAP n°1

- Périmètre de l'OAP
- Secteur urbanisable
- Première tranche structurante de réalisation
- Espace public couvert multi-usages d'animation
- Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
- Service d'accueil en bordure du domaine skiable
- Liaisons piétonnes et accès ski
- Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Cette autorisation a été prorogée par arrêté R93-2023-07-05-00003 du 5 juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, dont :

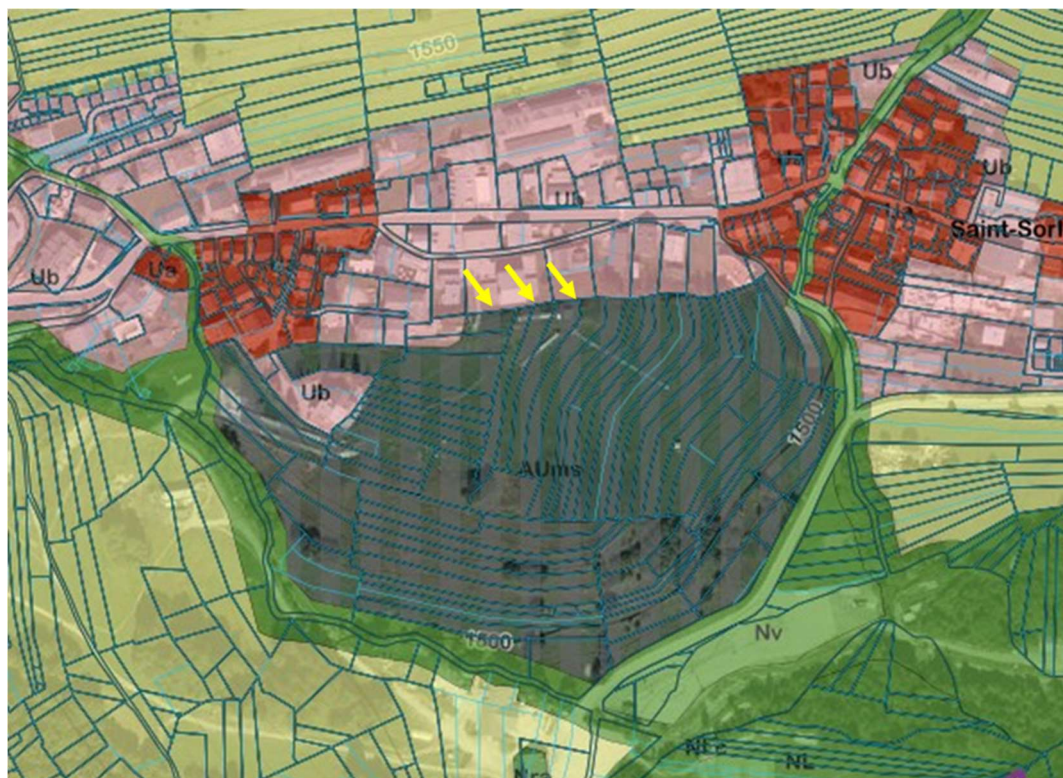
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet décrit dans l'OAP n°1 prévoit le remodelage de la butte du Mollard (secteur de ski débutant) ainsi que de la création de stationnement en souterrain.

Le règlement applicable est celui de la zone AUms, qui par ailleurs concerne uniquement le secteur du Mollard à vocation touristique, faisant l'objet de l'OAP n°1. Une erreur a été faite dans le règlement approuvé le 27 janvier 2022, l'article AU 1.2 interdisant « les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément ». Il y a donc incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit.

La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle induisant une incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit, afin de permettre les terrassements nécessaires à l'aménagement de l'espace ski débutant.

Par ailleurs, les travaux de remodelage de la butte du Mollard vont impacter la limite entre la zone AUms et la zone Ub jouxtant l'espace ski débutant.



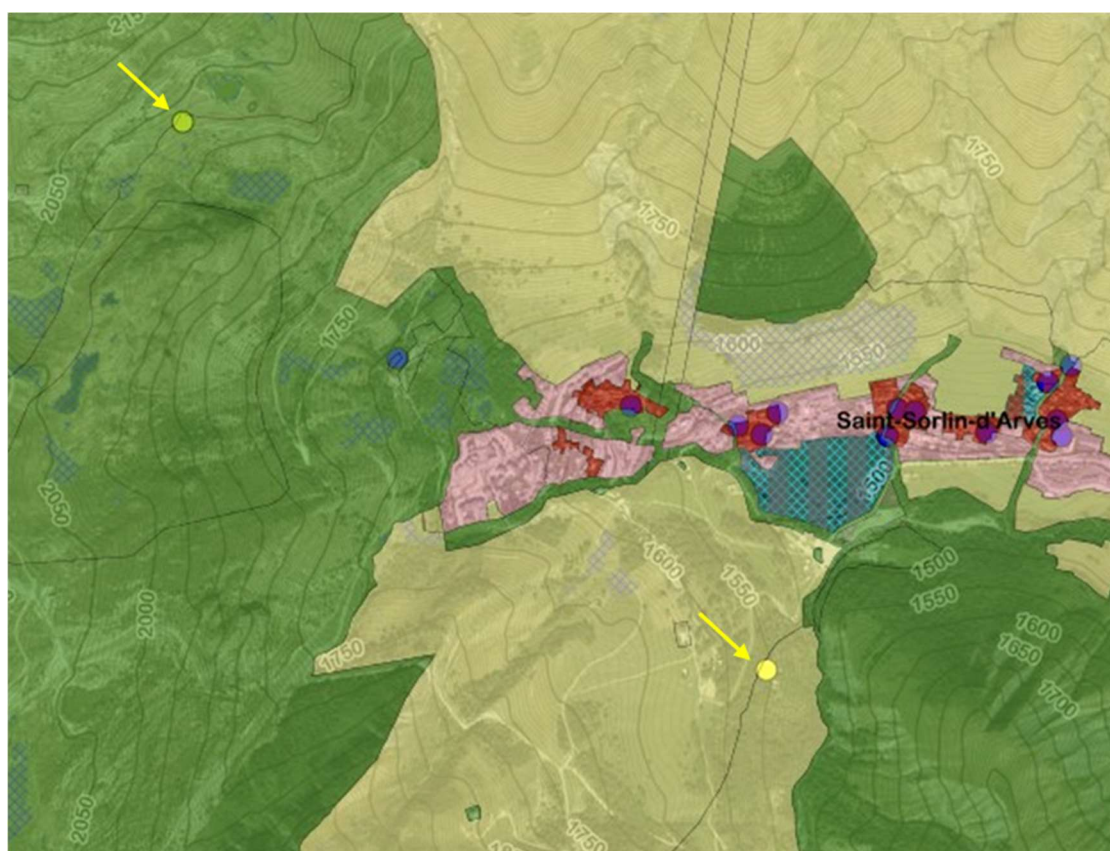
Extrait du règlement graphique

Il est donc nécessaire d'ajuster l'article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en ajoutant une exception à l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.

4.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a, conformément à la réglementation, **identifié deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : la maison cantonnière (parcelle OB 0015), localisée en zone Ns et l'ancienne école des vachers, localisée en zone A (parcelle OB 716) (voir règlement graphique ci-dessous).



Extrait du règlement graphique

Le règlement écrit, pour la zone N, est bien en cohérence avec le règlement graphique. En revanche les dispositions applicables aux zones Agricoles du règlement écrit ne prévoient pas la construction identifiée sur le règlement graphique.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités la mention :

« Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

4.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Les dispositions de l'article **U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions** du règlement écrit, sont applicables aux zones Ub et Uc. Elles indiquent que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

Un CPT appliqué de manière uniforme quelle que soit la surface des parcelles pose problème pour les parcelles de petite ou moyenne surface car il permet difficilement la réalisation des projets de construction dans les zones Ub (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village et des hameaux, de densité soutenue) et Uc (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village aux Choseaux et à la Tour, de densité modérée). En effet, les parcelles forment souvent une bande étroite ou présentent une pente significative, qui impliquent que les accès peuvent avoir une emprise importante.

Pour résoudre cela, **la présente modification simplifiée vise à introduire une variation du CPT en fonction de la taille des parcelles.**

Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
> 2500 m ²	30 %

4.4. *Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1*

L'OAP n°2 - L'Eglise 1 comprend une construction existante identifiée (n°7) au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.



Le règlement écrit du PLU précise les prescriptions visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction, présentées dans **l'annexe 1.1 Protection du patrimoine bâti**. Or ce bâtiment, depuis la révision générale du PLU approuvée le 27 janvier 2022, n'est plus considéré comme relevant de la protection du patrimoine bâti et n'est donc plus répertorié dans cette annexe. Le fait que l'OAP n'ait pas été modifié en ce sens lors de la révision générale relève de l'erreur matérielle.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en supprimant, dans l'OAP n°2, la mention à la construction existante identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.

4.5. *Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable*

Deux arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes sur fonds privés dans le cadre du projet de réalisation du télésiège « Les Choseaux » et d'aménagement de pistes de ski alpin à proximité :

- L'arrêté du 5 août 2004 pour la réalisation du télésiège « Les Choseaux » et l'aménagement de la pistes autour de sa gare de départ :

Le règlement graphique du PLU n'a pas pris en compte l'ensemble des parcelles concernées par ces servitudes.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matériel. Ainsi les parcelles suivantes classées en zone N, devraient l'être en Ns (pour au moins une partie de la parcelle) : OA 2104, 1436, 770, 1437, 90, 91, 430, 429, 425, 424, 423 et OB 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 421, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 616, 617.

5. Compatibilité avec le PADD

Cette modification simplifiée va dans le sens de la réalisation des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'aménagement de la zone AUms pour la réalisation de l'UTN du Mollard est prévu dans le PADD dans le cadre de l'Orienta**tion 1 : Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée**/Objectif 3 : Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation et Objectif 4 : Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons. Ceux-ci prévoient :

- D'agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- D'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.
- D'orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- De 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).

- 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.



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

Extrait du PADD

Les autres modifications réglementaires de cette modification simplifiée ne vont pas l'encontre du PADD.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles, qui ne requièrent pas d'évaluation environnementale (aménagement AUms, zonage du domaine skiable, annexe protection du bâti patrimonial, changement de destination).
- Des ajustements réglementaires en zone urbaine relatif au coefficient de pleine terre qui permettent une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune : réduisant le CPT de 10% pour les parcelles de 500 à 2500 m² et de 20% pour les parcelles de moins de 500 m². Le CPT reste inchangé pour les parcelles de plus de 2500 m². Cette réduction facilitera les projets en densification du secteur urbain, notamment en permettant l'aménagement d'éventuelles voies d'accès aux habitations, et plutôt qu'en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas concernées par cet ajustement.

Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et en zone A et N, elles n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Modification du règlement écrit

Ce qui est en rouge correspond à ce que la modification simplifiée propose d'ajouter.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

1.1. Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard

Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'à l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une

incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

De plus, dans la ZONE AUms :

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant la réalisation de 23 000 m² de surface de plancher :

- 20 000 m² de surface de plancher pour la création d'environ 1 500 lits marchands (hôteliers et parahôteliers),
- 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.

Hors autorisation UTN, 700 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements pour les travailleurs, notamment saisonniers.

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et à l'animation touristique sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'aménagement global du secteur.

Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

1.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les TOUTES LES ZONES :

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et en zone As à l'exploitation du domaine skiable (sous réserve de remise en état des sols avec leur valeur agronomique et de renaturation).
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Le stationnement de caravanes et les terrains de camping.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages hydroélectriques de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter de dommages à l'environnement.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de

l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Habitations existantes :

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de

plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe non accolée est limitée à une surface de 25m². La totalité d'une annexe non accolée ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale (par rapport au nu extérieur de la façade), voire 25m en cas de topographie contraignante. Une piscine est considérée comme une annexe. Une seule annexe non accolée est autorisée après l'approbation du PLU. « Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et la ZONE Uc

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) ~~minimum de 0,3~~.

Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m² : 450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Article AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m²:

450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

1.4. Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1

OAP n°2 - L'Eglise 1

Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2 543m² est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 1 653m².

Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone AUB.

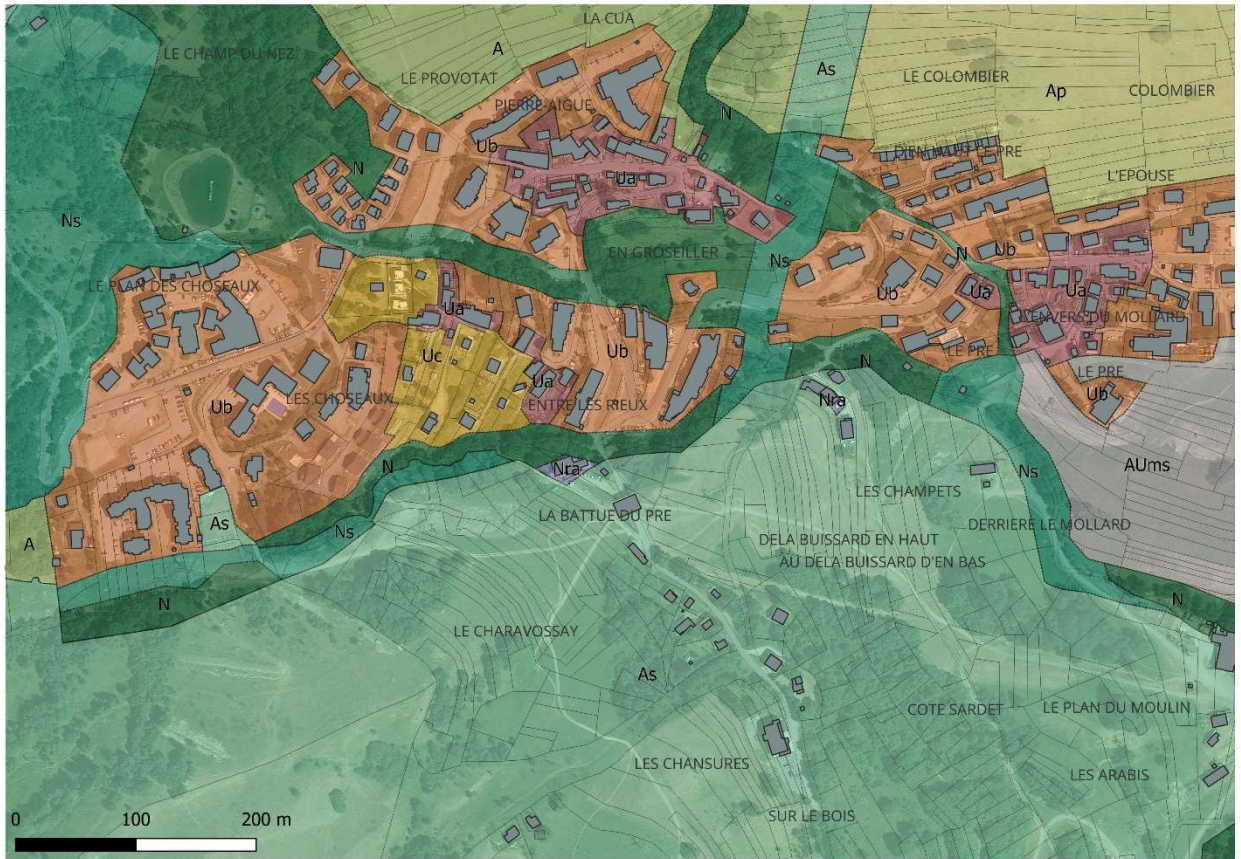
~~Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.~~

Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.




















Prescriptions d'aménagement

Règlement graphique APRES la modification simplifiée n°1



Extrait du règlement graphique modifié

Zones du PLU

-  Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
-  Ub : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité soutenue
-  Uc : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité modérée
-  AUb : zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  AUms : zone d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard
-  A : zone agricole
-  Acn : secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige
-  Ah : secteur correspondant à l'Hôtel de la Balme
-  Ap : zone agricole protégée de toute constructibilité
-  As : zone agricole support du domaine skiable
-  AsL : zone agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein air
-  N : zone de caractère naturelle ou forestière
-  Nc : secteur de camping
-  Nd : secteur de dépôt et de stockage
-  NL : secteurs de loisirs de plein-air
-  Nra : secteurs occupés par des restaurants d'altitude ou isolés
-  Nre : refuge de l'Etendard
-  Ns : zone naturelle support du domaine skiable
-  Nv : secteur de parkings



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

PLU DE SAINT-SORLIN- D'ARVES

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
4.1.	<i>Règlement de la zone AUms</i>	5
4.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	7
4.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	8
4.4.	<i>Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i>	9
4.5.	<i>Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable</i>	9
5.	Compatibilité avec le PADD	11
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	12
II.	Eléments du PLU modifiés	12
1.1.	<i>Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard</i>	12
1.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	14
1.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	15
1.4.	<i>Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i> 16	
2.1.	<i>Classement de parcelles, de la zone N à Ns</i>	17

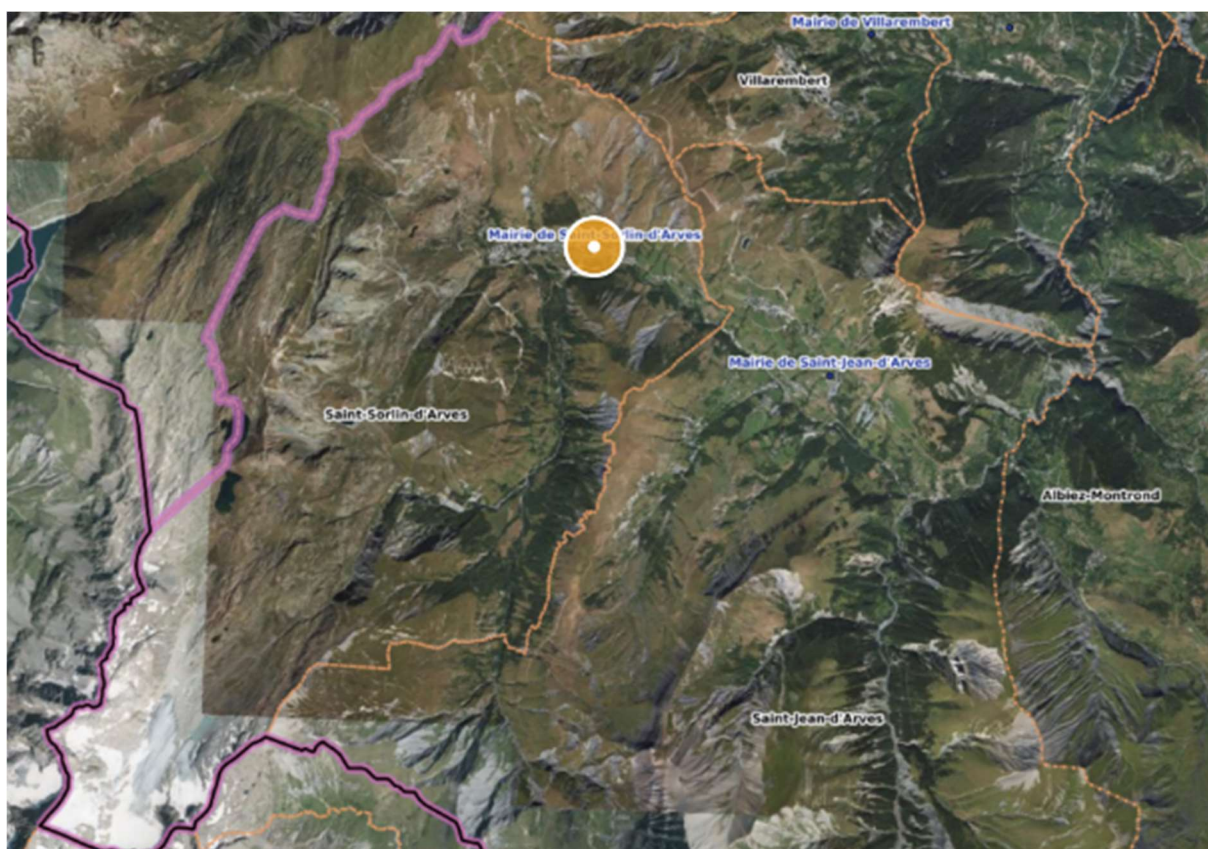
I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification simplifiée

Saint-Sorlin-d'Arves est une commune rurale de montagne de 344 habitants (INSEE 2019). La densité moyenne est de 7,8 habitants/km². L'urbanisation de la commune de Saint-Sorlin d'Arves a été portée par l'essor des sports d'hiver et s'est accélérée avec l'émergence du domaine skiable des Sybelles à la fin des années 1990. Formée historiquement autour des structures agropastorales, la commune s'est développée en fond de vallée, le long de la Route de la Croix de Fer sur les parties les plus planes de son territoire. Le développement urbain et touristique a conduit au regroupement de plusieurs hameaux historiques (Pierre Aigue, La Ville, L'Eglise...) mais a fait émerger une urbanisation dense, peu consommatrice d'espace et regroupée le long de l'axe de communication structurant le territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Sorlin-d'Arves a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mars 2012. Il a fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibération municipale du 5 février 2018. Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a pour objet des ajustements réglementaires qui apparaissent nécessaires suite à des difficultés d'application pour certains projets de construction, ou suite à des erreurs matérielles.

Ajustements du règlement écrit

1. Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter une exception pour permettre l'aménagement de la zone AUms, objet de l'OAP n°1 ;
2. Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter les constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : revoir les modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre.
4. OAP n°2 - L'Eglise 1 : corriger l'incohérence avec l'annexe 4.1.1 Protection du patrimoine bâti.

Ajustement du règlement graphique

5. Modifier le classement de parcelles soumises à des servitudes d'aménagement de pistes de ski et remontées mécaniques, de la zone N à Ns.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

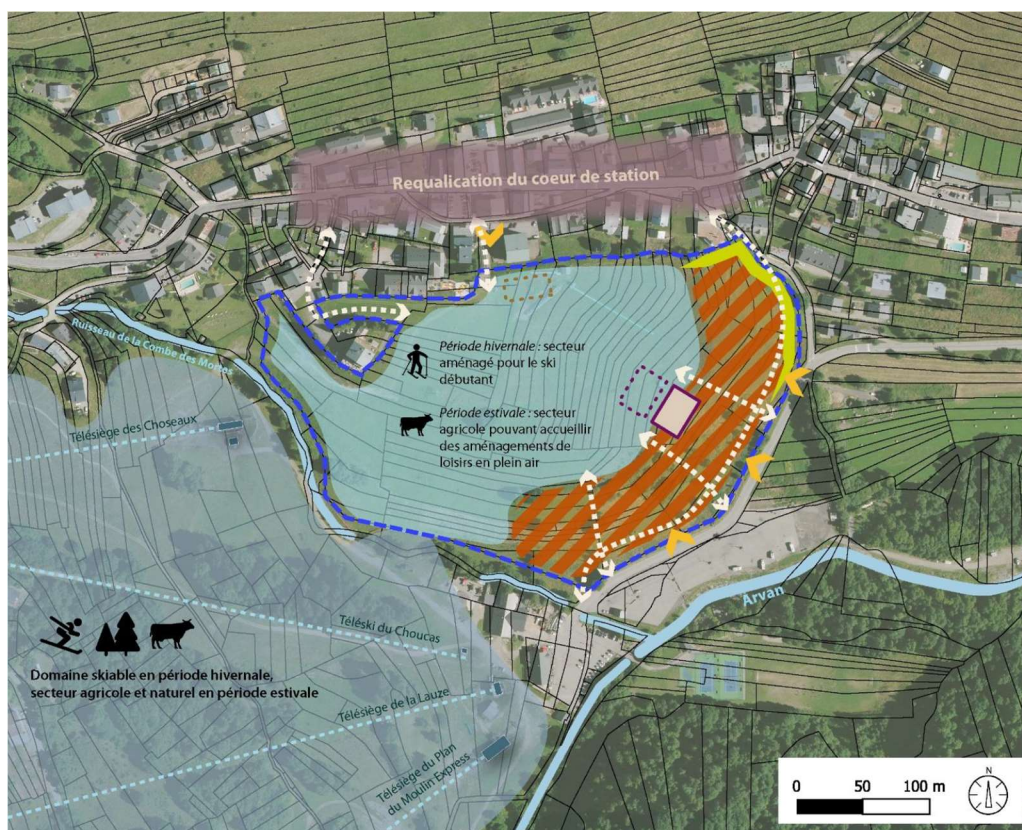
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

4.1. Règlement de la zone AUms

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Le Mollard vise l'aménagement du secteur pour le ski débutant, la création d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements de services et commerces, afin de renforcer l'attractivité de la station-village. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont 1,5 ha est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Extrait de l'OAP n°1

- Périmètre de l'OAP
- Secteur urbanisable
- Première tranche structurante de réalisation
- Espace public couvert multi-usages d'animation
- Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
- Service d'accueil en bordure du domaine skiable
- Liaisons piétonnes et accès ski
- Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Cette autorisation a été prorogée par arrêté R93-2023-07-05-00003 du 5 juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, dont :

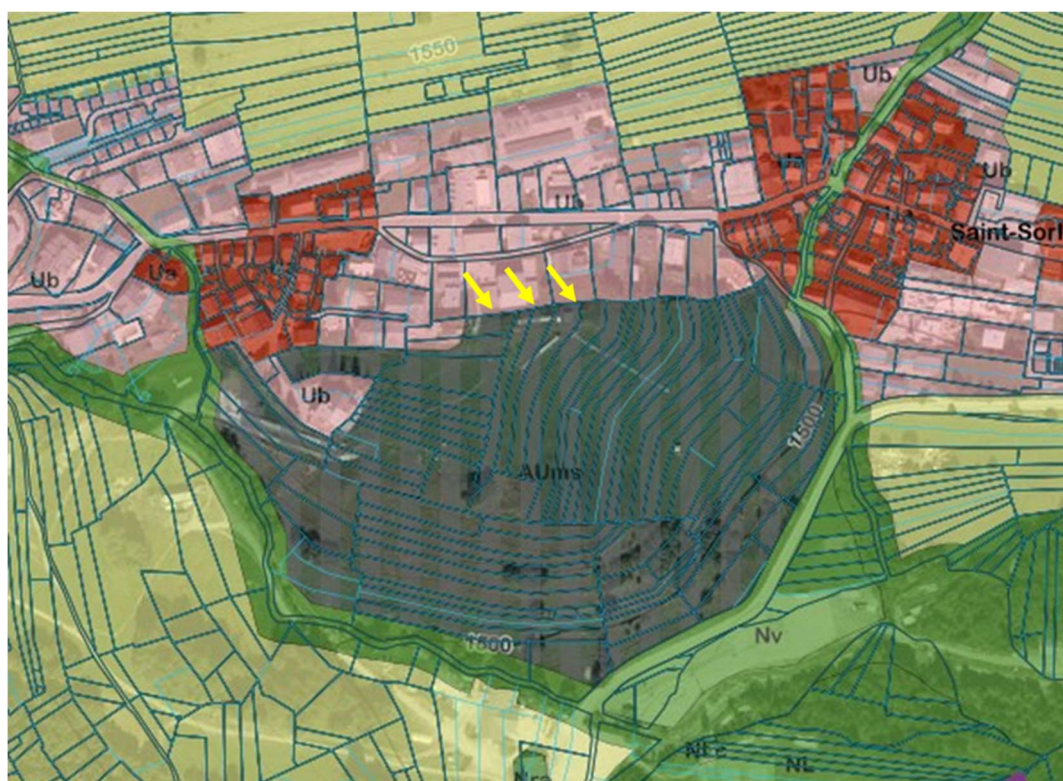
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet décrit dans l'OAP n°1 prévoit le remodelage de la butte du Mollard (secteur de ski débutant) ainsi que de la création de stationnement en souterrain.

Le règlement applicable est celui de la zone AUms, qui par ailleurs concerne uniquement le secteur du Mollard à vocation touristique, faisant l'objet de l'OAP n°1. Une erreur a été faite dans le règlement approuvé le 27 janvier 2022, l'article AU 1.2 interdisant « les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément ». Il y a donc incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit.

La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle induisant une incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit, afin de permettre les terrassements nécessaires à l'aménagement de l'espace ski débutant.

Par ailleurs, les travaux de remodelage de la butte du Mollard vont impacter la limite entre la zone AUms et la zone Ub jouxtant l'espace ski débutant.



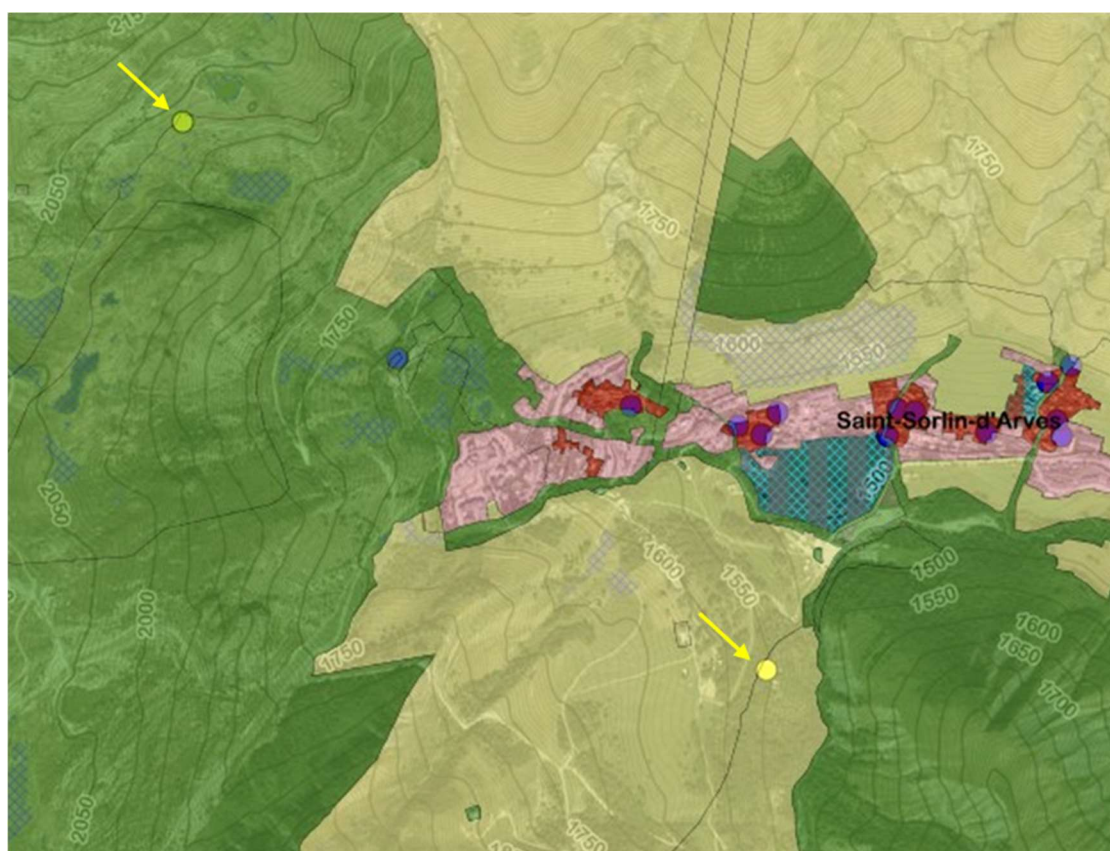
Extrait du règlement graphique

Il est donc nécessaire d'ajuster l'article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en ajoutant une exception à l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.

4.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a, conformément à la réglementation, **identifié deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : la maison cantonnière (parcelle OB 0015), localisée en zone Ns et l'ancienne école des vachers, localisée en zone A (parcelle OB 716) (voir règlement graphique ci-dessous).



Extrait du règlement graphique

Le règlement écrit, pour la zone N, est bien en cohérence avec le règlement graphique. En revanche les dispositions applicables aux zones Agricoles du règlement écrit ne prévoient pas la construction identifiée sur le règlement graphique.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités la mention :

« Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

4.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Les dispositions de l'article **U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions** du règlement écrit, sont applicables aux zones Ub et Uc. Elles indiquent que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

Un CPT appliqué de manière uniforme quelle que soit la surface des parcelles pose problème pour les parcelles de petite ou moyenne surface car il permet difficilement la réalisation des projets de construction dans les zones Ub (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village et des hameaux, de densité soutenue) et Uc (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village aux Choseaux et à la Tour, de densité modérée). En effet, les parcelles forment souvent une bande étroite ou présentent une pente significative, qui impliquent que les accès peuvent avoir une emprise importante.

Pour résoudre cela, la présente modification simplifiée vise à introduire une variation du CPT en fonction de la taille des parcelles.

Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
> 2500 m ²	30 %

4.4. *Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1*

L'OAP n°2 - L'Eglise 1 comprend une construction existante identifiée (n°7) au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.



Le règlement écrit du PLU précise les prescriptions visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction, présentées dans **l'annexe 1.1 Protection du patrimoine bâti**. Or ce bâtiment, depuis la révision générale du PLU approuvée le 27 janvier 2022, n'est plus considéré comme relevant de la protection du patrimoine bâti et n'est donc plus répertorié dans cette annexe. Le fait que l'OAP n'ait pas été modifié en ce sens lors de la révision générale relève de l'erreur matérielle.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en supprimant, dans l'OAP n°2, la mention à la construction existante identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.

4.5. *Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable*

Deux arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes sur fonds privés dans le cadre du projet de réalisation du télésiège « Les Choseaux » et d'aménagement de pistes de ski alpin à proximité :

- L'arrêté du 5 août 2004 pour la réalisation du télésiège « Les Choseaux » et l'aménagement de la pistes autour de sa gare de départ :

Le règlement graphique du PLU n'a pas pris en compte l'ensemble des parcelles concernées par ces servitudes.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matériel. Ainsi les parcelles suivantes classées en zone N, devraient l'être en Ns (pour au moins une partie de la parcelle) : OA 2104, 1436, 770, 1437, 90, 91, 430, 429, 425, 424, 423 et OB 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 421, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 616, 617.

5. Compatibilité avec le PADD

Cette modification simplifiée va dans le sens de la réalisation des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'aménagement de la zone AUms pour la réalisation de l'UTN du Mollard est prévu dans le PADD dans le cadre de l'Orientaion 1 : Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée/Objectif 3 : Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation et Objectif 4 : Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons. Ceux-ci prévoient :

- D'agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- D'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.
- D'orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- De 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).

- 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.



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

Extrait du PADD

Les autres modifications réglementaires de cette modification simplifiée ne vont pas l'encontre du PADD.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles, qui ne requièrent pas d'évaluation environnementale (aménagement AUms, zonage du domaine skiable, annexe protection du bâti patrimonial, changement de destination).
- Des ajustements réglementaires en zone urbaine relatif au coefficient de pleine terre qui permettent une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune : réduisant le CPT de 10% pour les parcelles de 500 à 2500 m² et de 20% pour les parcelles de moins de 500 m². Le CPT reste inchangé pour les parcelles de plus de 2500 m². Cette réduction facilitera les projets en densification du secteur urbain, notamment en permettant l'aménagement d'éventuelles voies d'accès aux habitations, et plutôt qu'en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas concernées par cet ajustement.

Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et en zone A et N, elles n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Modification du règlement écrit

Ce qui est en rouge correspond à ce que la modification simplifiée propose d'ajouter.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

1.1. Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard

Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'à l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une

incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

De plus, dans la ZONE AUms :

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant la réalisation de 23 000 m² de surface de plancher :

- 20 000 m² de surface de plancher pour la création d'environ 1 500 lits marchands (hôtelières et parahôtelières),
- 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.

Hors autorisation UTN, 700 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements pour les travailleurs, notamment saisonniers.

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et à l'animation touristique sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'aménagement global du secteur.

Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

1.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les TOUTES LES ZONES :

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et en zone As à l'exploitation du domaine skiable (sous réserve de remise en état des sols avec leur valeur agronomique et de renaturation).
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Le stationnement de caravanes et les terrains de camping.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages hydroélectriques de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter de dommages à l'environnement.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de

l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Habitations existantes :

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de

plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe non accolée est limitée à une surface de 25m². La totalité d'une annexe non accolée ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale (par rapport au nu extérieur de la façade), voire 25m en cas de topographie contraignante. Une piscine est considérée comme une annexe. Une seule annexe non accolée est autorisée après l'approbation du PLU. « Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et la ZONE Uc

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) ~~minimum de 0,3~~.

Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m² : 450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Article AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m²:

450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

1.4. Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1

OAP n°2 - L'Eglise 1

Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2 543m² est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 1 653m².

Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone Aub.

~~Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.~~

Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.

Prescriptions d'aménagement

Constructions existantes : Les constructions existantes pourront être maintenues et évoluer (extension, changement de destination, aménagements, etc.) dans le respect des règles de la zone AUb ou être démolies (sauf la ferme patrimoniale repérée) pour mobiliser leur foncier à l'aménagement global du secteur.

Densité moyenne : Environ 30 logements à l'hectare (soit environ 5 logements sur le secteur)

Qualité paysagère : Pour limiter l'homogénéité des bâtiments :

- Des volumétries variées devront être privilégiées,
- Le sens du faitage sera soit perpendiculaire soit parallèle à la ligne de plus grande pente,

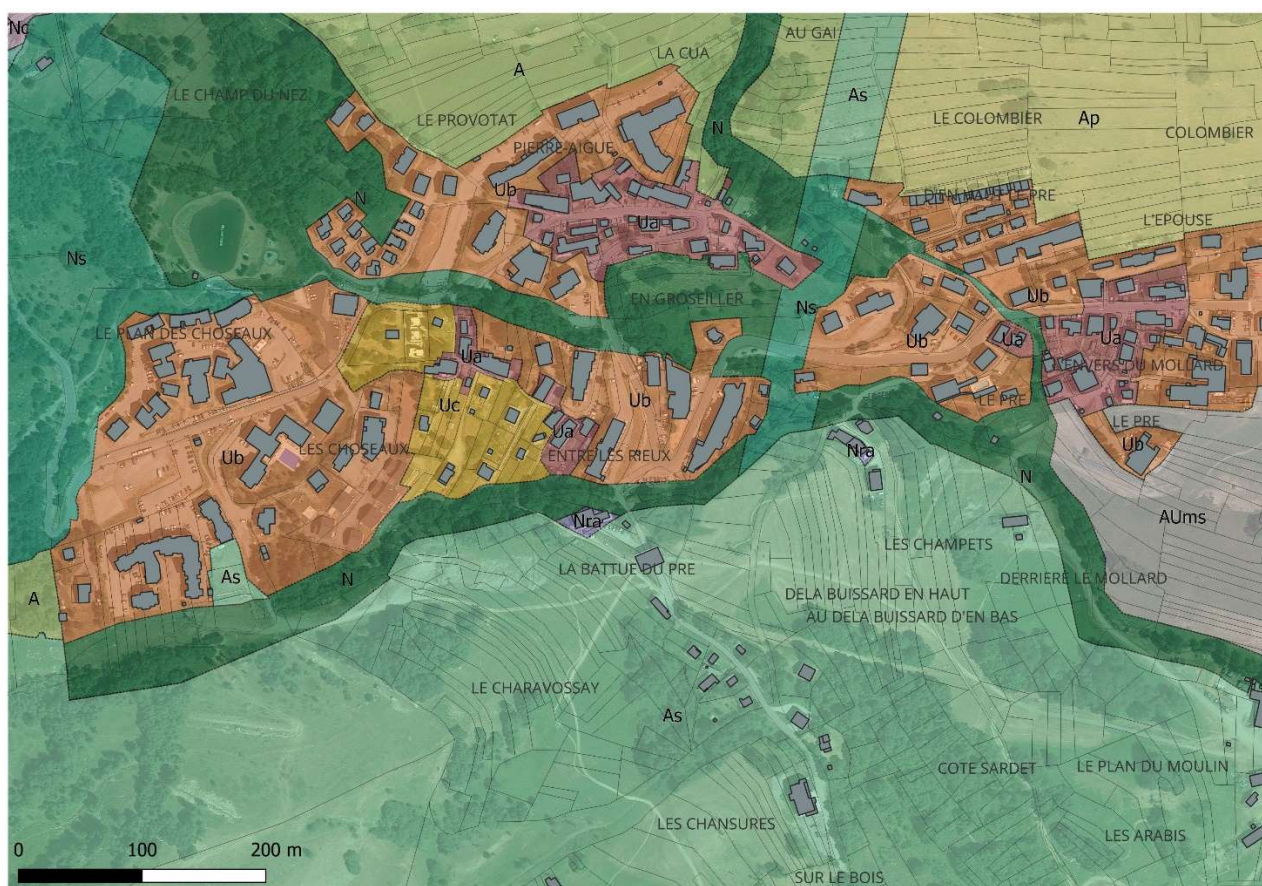
Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. Modification du règlement graphique

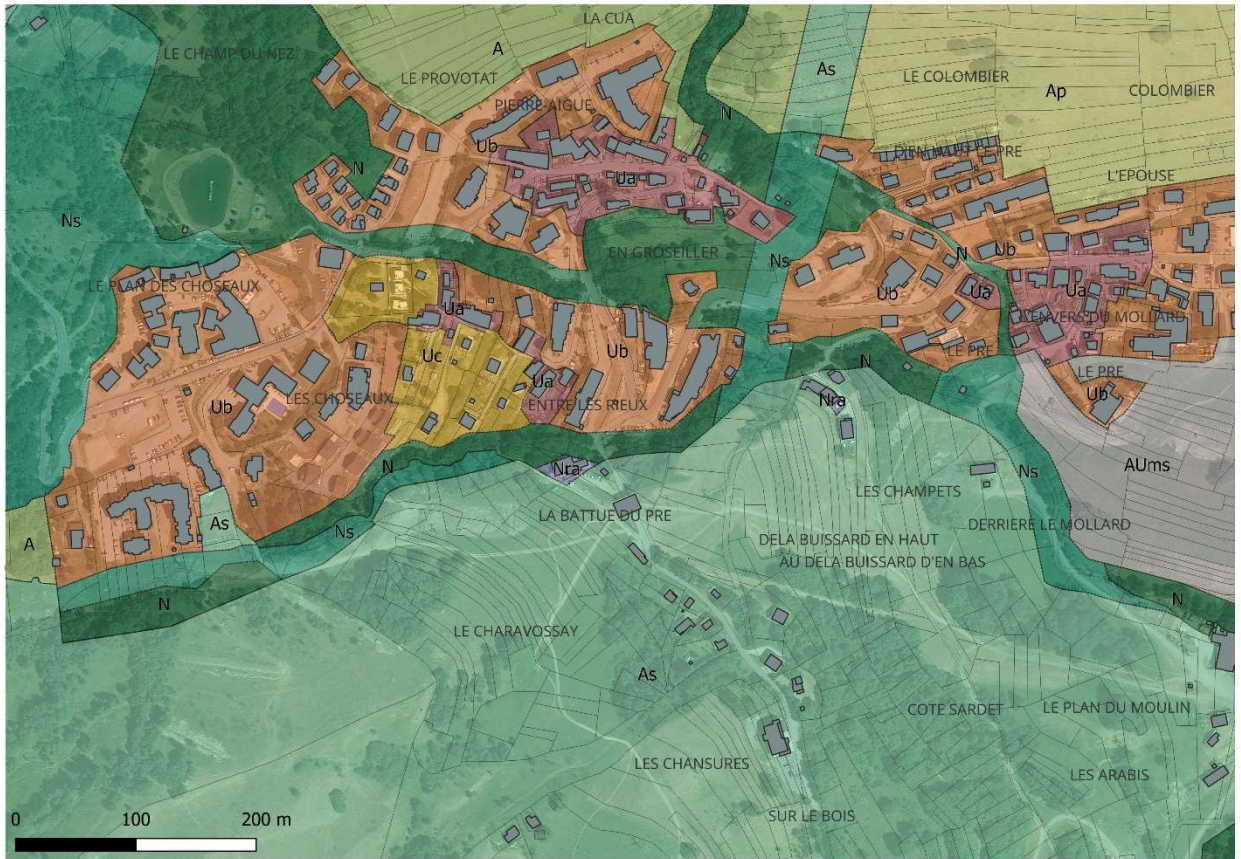
2.1. Classement de parcelles, de la zone N à Ns

Règlement graphique AVANT la modification simplifiée n°1






















Extrait du règlement graphique

Règlement graphique APRES la modification simplifiée n°1



Extrait du règlement graphique modifié

Zones du PLU

-  Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
-  Ub : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité soutenue
-  Uc : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité modérée
-  AUb : zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  AUms : zone d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard
-  A : zone agricole
-  Acn : secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige
-  Ah : secteur correspondant à l'Hôtel de la Balme
-  Ap : zone agricole protégée de toute constructibilité
-  As : zone agricole support du domaine skiable
-  AsL : zone agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein air
-  N : zone de caractère naturelle ou forestière
-  Nc : secteur de camping
-  Nd : secteur de dépôt et de stockage
-  NL : secteurs de loisirs de plein-air
-  Nra : secteurs occupés par des restaurants d'altitude ou isolés
-  Nre : refuge de l'Etendard
-  Ns : zone naturelle support du domaine skiable
-  Nv : secteur de parkings



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

PLU DE SAINT-SORLIN- D'ARVES

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
4.1.	<i>Règlement de la zone AUms</i>	5
4.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	7
4.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	8
4.4.	<i>Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i>	9
4.5.	<i>Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable</i>	9
5.	Compatibilité avec le PADD	11
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	12
II.	Eléments du PLU modifiés	12
1.1.	<i>Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard</i>	12
1.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	14
1.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	15
1.4.	<i>Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i> 16	
2.1.	<i>Classement de parcelles, de la zone N à Ns</i>	17

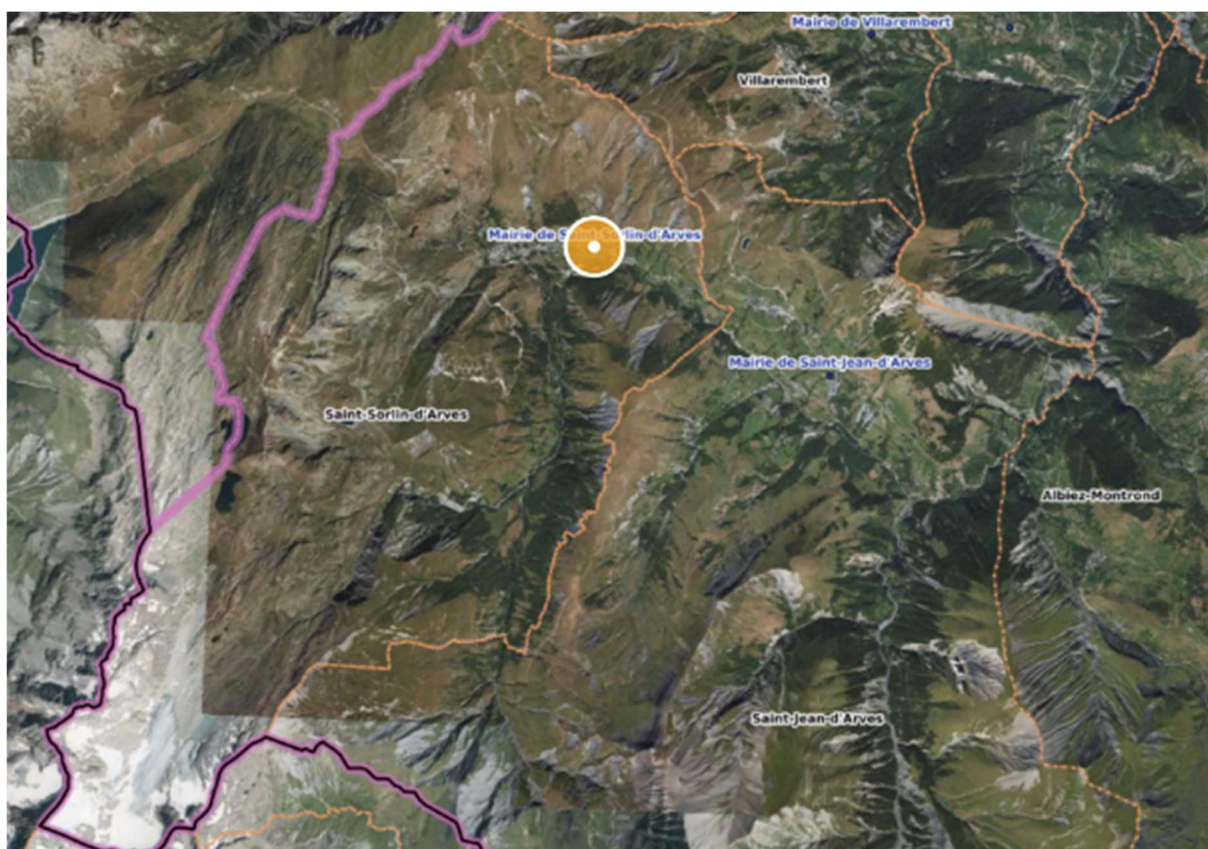
I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification simplifiée

Saint-Sorlin-d'Arves est une commune rurale de montagne de 344 habitants (INSEE 2019). La densité moyenne est de 7,8 habitants/km². L'urbanisation de la commune de Saint-Sorlin d'Arves a été portée par l'essor des sports d'hiver et s'est accélérée avec l'émergence du domaine skiable des Sybelles à la fin des années 1990. Formée historiquement autour des structures agropastorales, la commune s'est développée en fond de vallée, le long de la Route de la Croix de Fer sur les parties les plus planes de son territoire. Le développement urbain et touristique a conduit au regroupement de plusieurs hameaux historiques (Pierre Aigue, La Ville, L'Eglise...) mais a fait émerger une urbanisation dense, peu consommatrice d'espace et regroupée le long de l'axe de communication structurant le territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Sorlin-d'Arves a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mars 2012. Il a fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibération municipale du 5 février 2018. Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a pour objet des ajustements réglementaires qui apparaissent nécessaires suite à des difficultés d'application pour certains projets de construction, ou suite à des erreurs matérielles.

Ajustements du règlement écrit

1. Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter une exception pour permettre l'aménagement de la zone AUms, objet de l'OAP n°1 ;
2. Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter les constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : revoir les modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre.
4. OAP n°2 - L'Eglise 1 : corriger l'incohérence avec l'annexe 4.1.1 Protection du patrimoine bâti.

Ajustement du règlement graphique

5. Modifier le classement de parcelles soumises à des servitudes d'aménagement de pistes de ski et remontées mécaniques, de la zone N à Ns.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

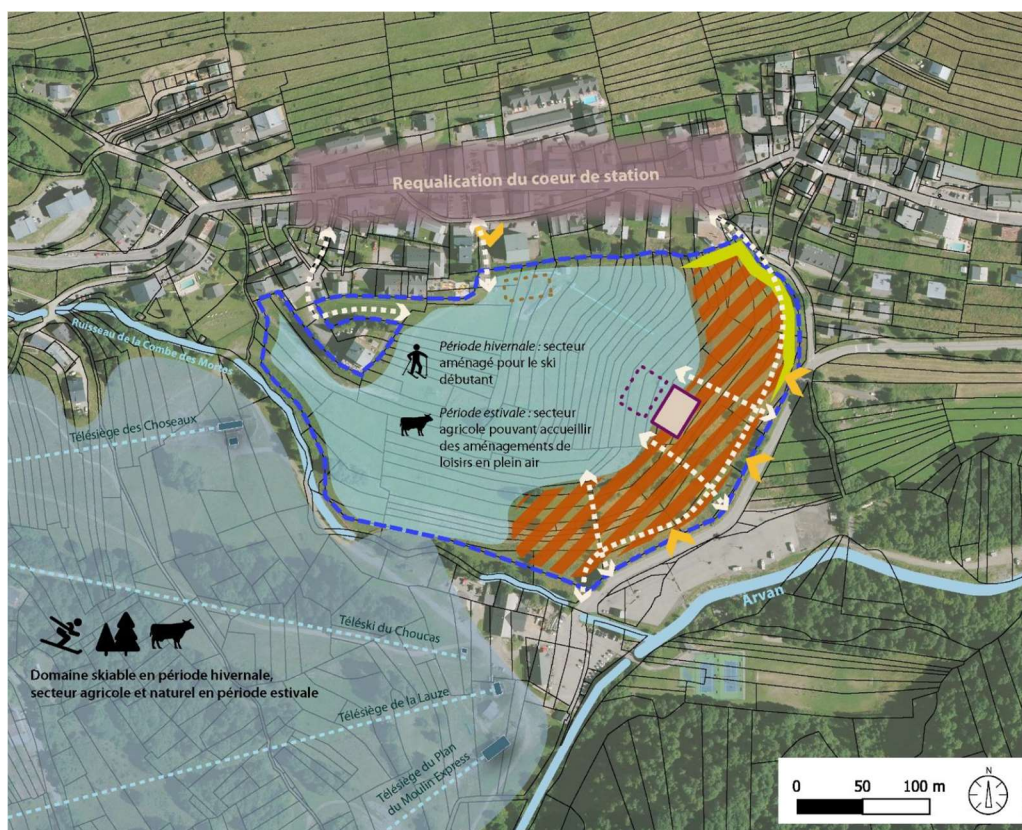
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

4.1. Règlement de la zone AUms

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Le Mollard vise l'aménagement du secteur pour le ski débutant, la création d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements de services et commerces, afin de renforcer l'attractivité de la station-village. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont 1,5 ha est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Extrait de l'OAP n°1

- Périmètre de l'OAP
- Secteur urbanisable
- Première tranche structurante de réalisation
- Espace public couvert multi-usages d'animation
- Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
- Service d'accueil en bordure du domaine skiable
- Liaisons piétonnes et accès ski
- Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Cette autorisation a été prorogée par arrêté R93-2023-07-05-00003 du 5 juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, dont :

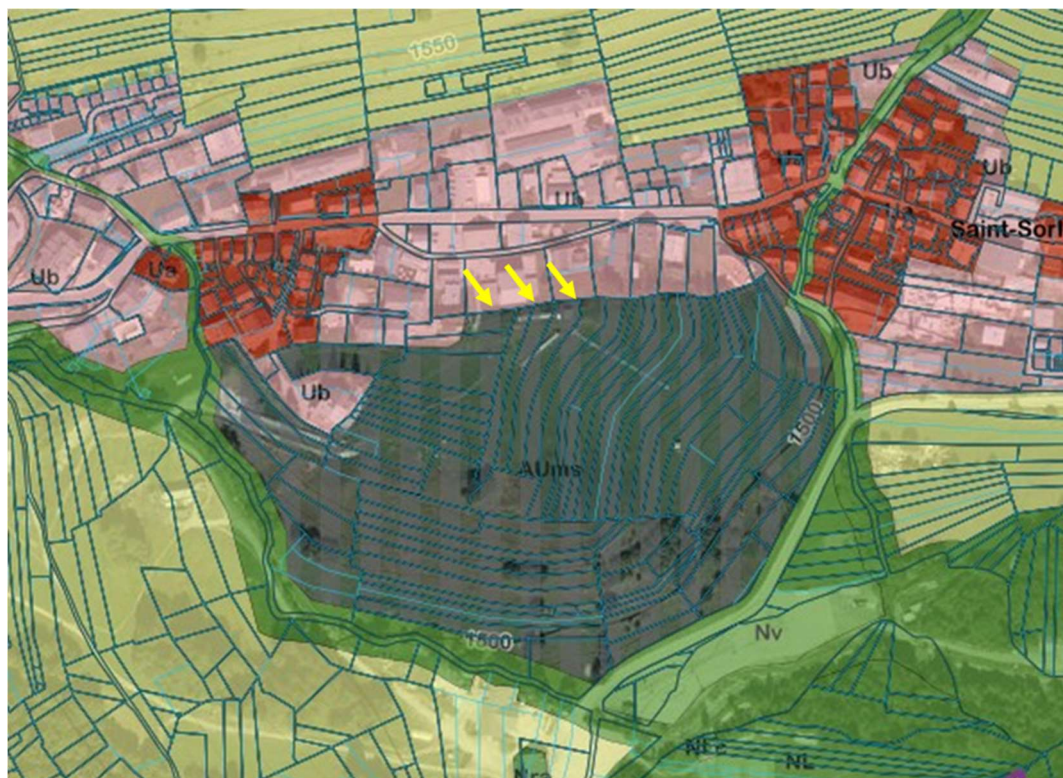
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet décrit dans l'OAP n°1 prévoit le remodelage de la butte du Mollard (secteur de ski débutant) ainsi que de la création de stationnement en souterrain.

Le règlement applicable est celui de la zone AUms, qui par ailleurs concerne uniquement le secteur du Mollard à vocation touristique, faisant l'objet de l'OAP n°1. Une erreur a été faite dans le règlement approuvé le 27 janvier 2022, l'article AU 1.2 interdisant « les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément ». Il y a donc incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit.

La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle induisant une incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit, afin de permettre les terrassements nécessaires à l'aménagement de l'espace ski débutant.

Par ailleurs, les travaux de remodelage de la butte du Mollard vont impacter la limite entre la zone AUms et la zone Ub jouxtant l'espace ski débutant.



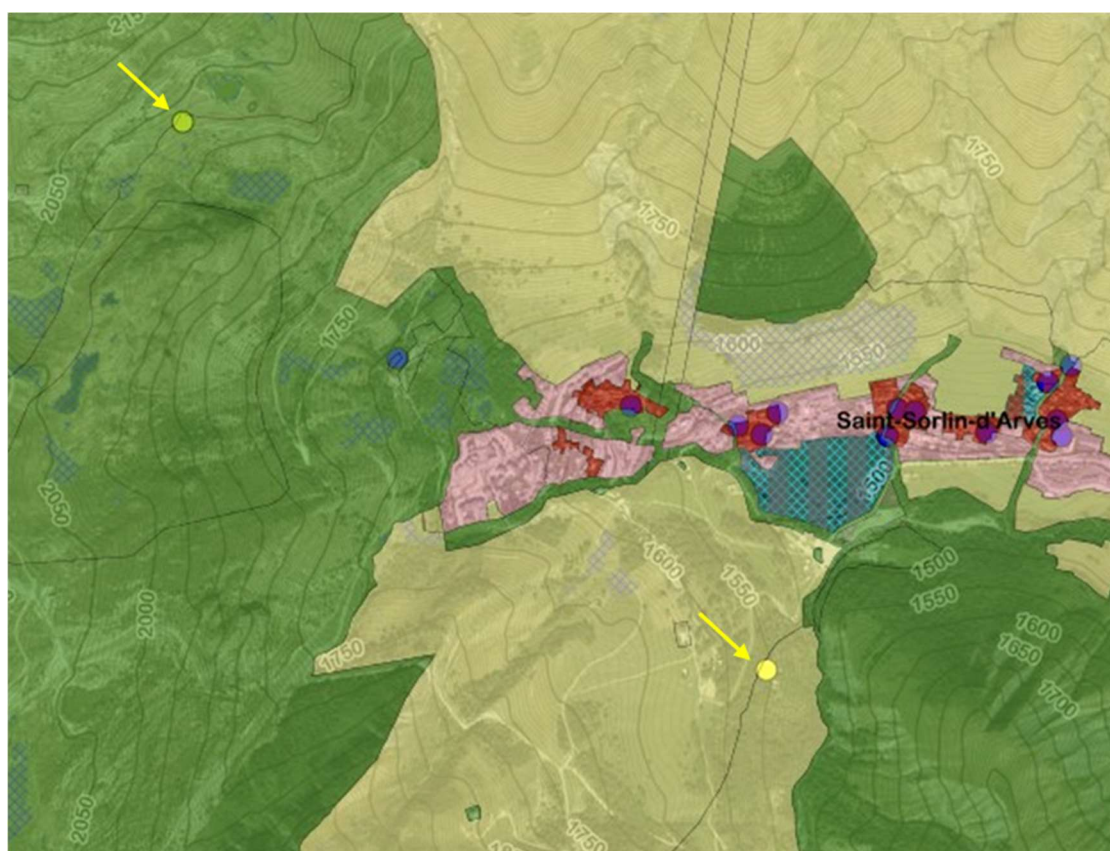
Extrait du règlement graphique

Il est donc nécessaire d'ajuster l'article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en ajoutant une exception à l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.

4.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a, conformément à la réglementation, **identifié deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : la maison cantonnière (parcelle OB 0015), localisée en zone Ns et l'ancienne école des vachers, localisée en zone A (parcelle OB 716) (voir règlement graphique ci-dessous).



Extrait du règlement graphique

Le règlement écrit, pour la zone N, est bien en cohérence avec le règlement graphique. En revanche les dispositions applicables aux zones Agricoles du règlement écrit ne prévoient pas la construction identifiée sur le règlement graphique.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités la mention :

« Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

4.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Les dispositions de l'article **U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions** du règlement écrit, sont applicables aux zones Ub et Uc. Elles indiquent que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

Un CPT appliqué de manière uniforme quelle que soit la surface des parcelles pose problème pour les parcelles de petite ou moyenne surface car il permet difficilement la réalisation des projets de construction dans les zones Ub (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village et des hameaux, de densité soutenue) et Uc (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village aux Choseaux et à la Tour, de densité modérée). En effet, les parcelles forment souvent une bande étroite ou présentent une pente significative, qui impliquent que les accès peuvent avoir une emprise importante.

Pour résoudre cela, **la présente modification simplifiée vise à introduire une variation du CPT en fonction de la taille des parcelles.**

Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
> 2500 m ²	30 %

4.4. *Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1*

L'OAP n°2 - L'Eglise 1 comprend une construction existante identifiée (n°7) au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.



Le règlement écrit du PLU précise les prescriptions visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction, présentées dans **l'annexe 1.1 Protection du patrimoine bâti**. Or ce bâtiment, depuis la révision générale du PLU approuvée le 27 janvier 2022, n'est plus considéré comme relevant de la protection du patrimoine bâti et n'est donc plus répertorié dans cette annexe. Le fait que l'OAP n'ait pas été modifié en ce sens lors de la révision générale relève de l'erreur matérielle.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en supprimant, dans l'OAP n°2, la mention à la construction existante identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.

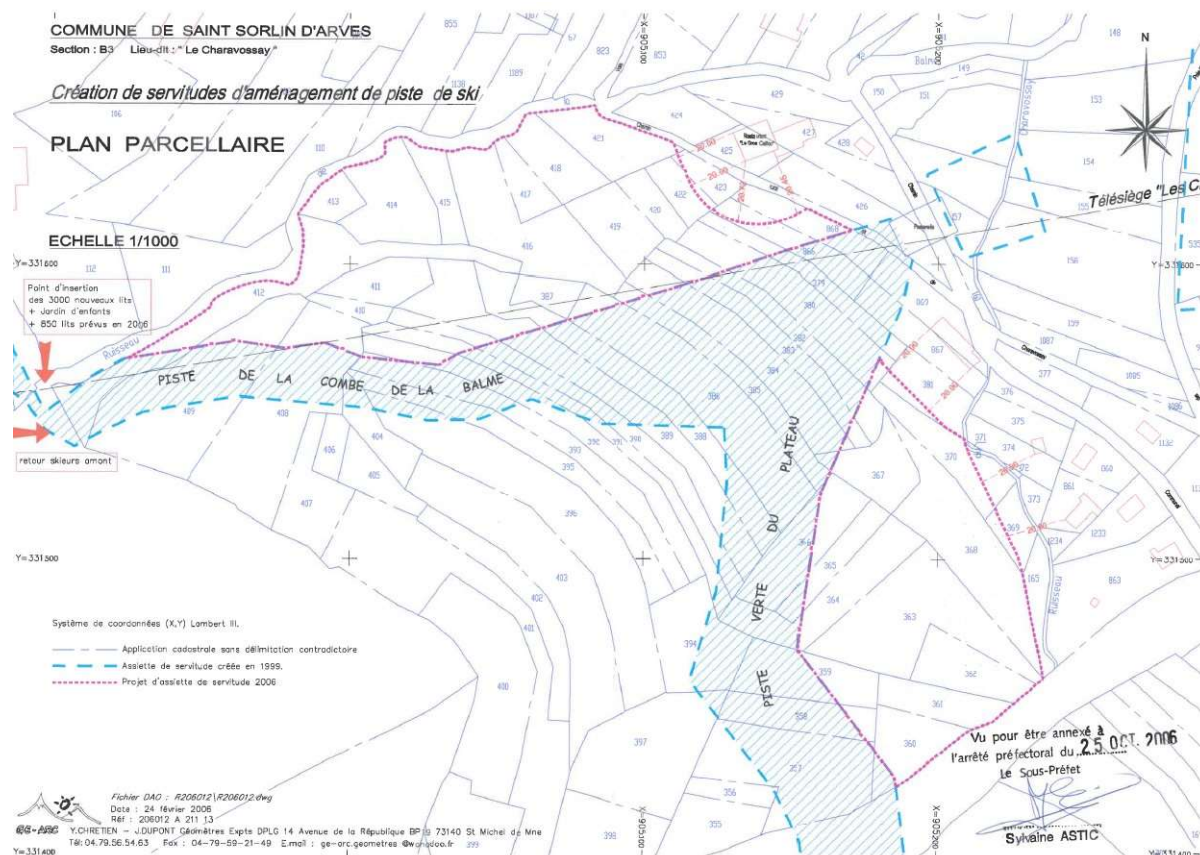
4.5. *Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable*

Deux arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes sur fonds privés dans le cadre du projet de réalisation du télésiège « Les Choseaux » et d'aménagement de pistes de ski alpin à proximité :

- L'arrêté du 5 août 2004 pour la réalisation du télésiège « Les Choseaux » et l'aménagement de la pistes autour de sa gare de départ :



- L'arrêté du 25 octobre 2006 pour l'aménagement de la piste de la Combe de la Balme, lieux-dits Charavossay et Comborsière.



Le règlement graphique du PLU n'a pas pris en compte l'ensemble des parcelles concernées par ces servitudes.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matériel. Ainsi les parcelles suivantes classées en zone N, devraient l'être en Ns (pour au moins une partie de la parcelle) : OA 2104, 1436, 770, 1437, 90, 91, 430, 429, 425, 424, 423 et OB 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 421, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 616, 617.

5. Compatibilité avec le PADD

Cette modification simplifiée va dans le sens de la réalisation des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'aménagement de la zone AUms pour la réalisation de l'UTN du Mollard est prévu dans le PADD dans le cadre de l'Orientation 1 : Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée/Objectif 3 : Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation et Objectif 4 : Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons. Ceux-ci prévoient :

- D'agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- D'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.
- D'orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- De 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).

- 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.



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

Extrait du PADD

Les autres modifications réglementaires de cette modification simplifiée ne vont pas l'encontre du PADD.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles, qui ne requièrent pas d'évaluation environnementale (aménagement AUms, zonage du domaine skiable, annexe protection du bâti patrimonial, changement de destination).
- Des ajustements réglementaires en zone urbaine relatif au coefficient de pleine terre qui permettent une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune : réduisant le CPT de 10% pour les parcelles de 500 à 2500 m² et de 20% pour les parcelles de moins de 500 m². Le CPT reste inchangé pour les parcelles de plus de 2500 m². Cette réduction facilitera les projets en densification du secteur urbain, notamment en permettant l'aménagement d'éventuelles voies d'accès aux habitations, et plutôt qu'en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas concernées par cet ajustement.

Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et en zone A et N, elles n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Modification du règlement écrit

Ce qui est en rouge correspond à ce que la modification simplifiée propose d'ajouter.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

1.1. Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard

Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'à l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une

incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

De plus, dans la ZONE AUms :

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant la réalisation de 23 000 m² de surface de plancher :

- 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.

Hors autorisation UTN, 700 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements pour les travailleurs, notamment saisonniers.

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et à l'animation touristique sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'aménagement global du secteur.

Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

1.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les TOUTES LES ZONES :

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et en zone As à l'exploitation du domaine skiable (sous réserve de remise en état des sols avec leur valeur agronomique et de renaturation).
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Le stationnement de caravanes et les terrains de camping.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages hydroélectriques de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter de dommages à l'environnement.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de

l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Habitations existantes :

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de

plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe non accolée est limitée à une surface de 25m². La totalité d'une annexe non accolée ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale (par rapport au nu extérieur de la façade), voire 25m en cas de topographie contraignante. Une piscine est considérée comme une annexe. Une seule annexe non accolée est autorisée après l'approbation du PLU. « Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et la ZONE Uc

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) ~~minimum de 0,3~~.

Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m² : 450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Article AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m²:

450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

1.4. Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1

OAP n°2 - L'Eglise 1

Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2 543m² est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 1 653m².

Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone AUB.

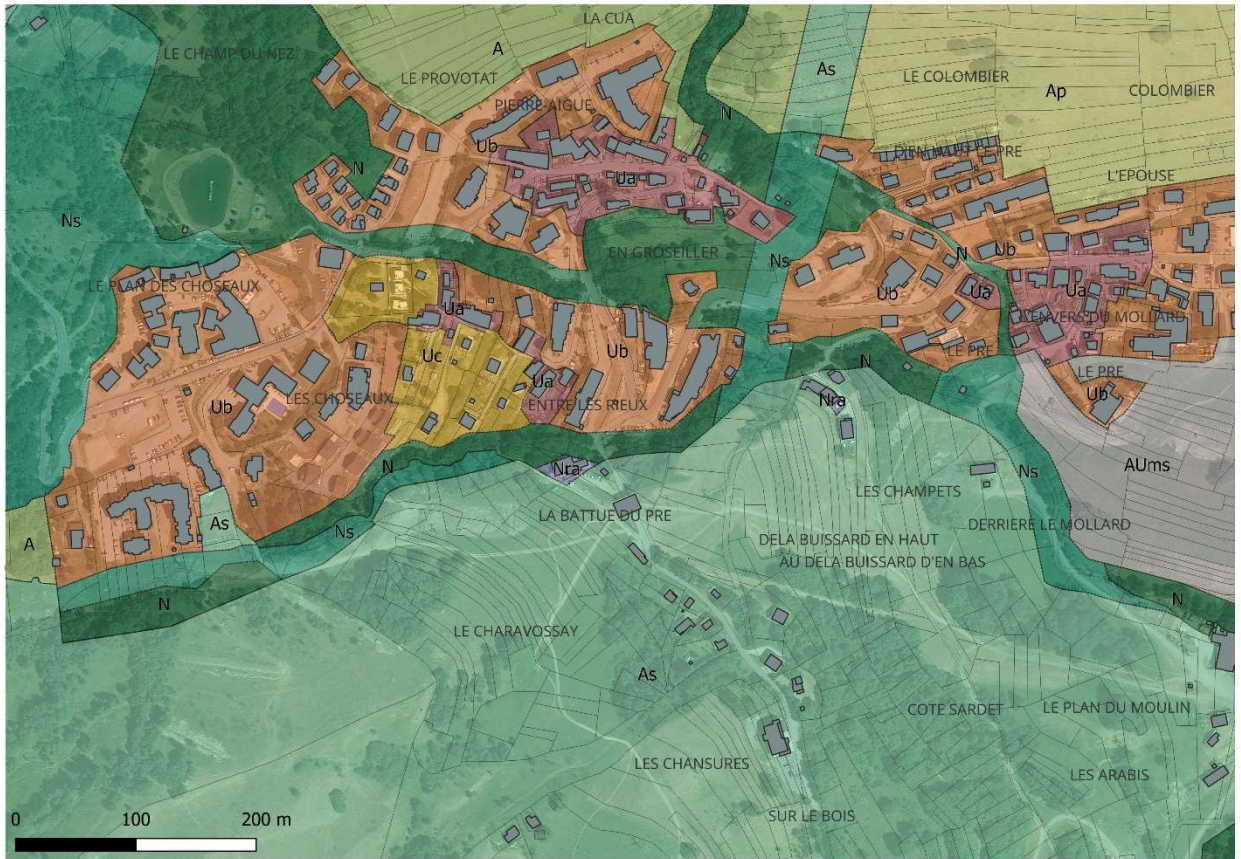
~~Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.~~

Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.




















Prescriptions d'aménagement

Règlement graphique APRES la modification simplifiée n°1



Extrait du règlement graphique modifié

Zones du PLU

-  Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
-  Ub : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité soutenue
-  Uc : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité modérée
-  AUb : zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  AUms : zone d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard
-  A : zone agricole
-  Acn : secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige
-  Ah : secteur correspondant à l'Hôtel de la Balme
-  Ap : zone agricole protégée de toute constructibilité
-  As : zone agricole support du domaine skiable
-  AsL : zone agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein air
-  N : zone de caractère naturelle ou forestière
-  Nc : secteur de camping
-  Nd : secteur de dépôt et de stockage
-  NL : secteurs de loisirs de plein-air
-  Nra : secteurs occupés par des restaurants d'altitude ou isolés
-  Nre : refuge de l'Etendard
-  Ns : zone naturelle support du domaine skiable
-  Nv : secteur de parkings



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

PLU DE SAINT-SORLIN- D'ARVES

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
4.1.	<i>Règlement de la zone AUms</i>	5
4.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	7
4.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	8
4.4.	<i>Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i>	9
4.5.	<i>Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable</i>	9
5.	Compatibilité avec le PADD	11
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	12
II.	Eléments du PLU modifiés	12
1.1.	<i>Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard</i>	12
1.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	14
1.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	15
1.4.	<i>Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i> 16	
2.1.	<i>Classement de parcelles, de la zone N à Ns</i>	17

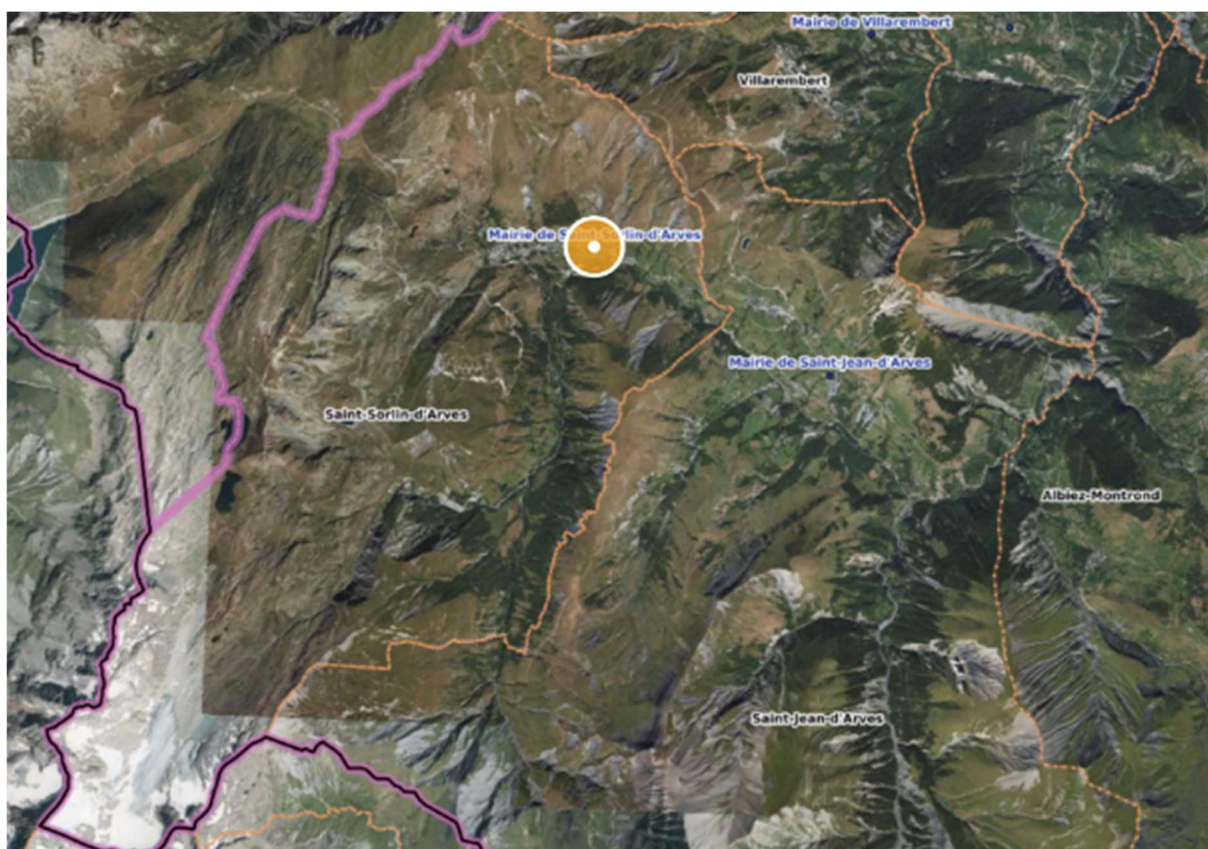
I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification simplifiée

Saint-Sorlin-d'Arves est une commune rurale de montagne de 344 habitants (INSEE 2019). La densité moyenne est de 7,8 habitants/km². L'urbanisation de la commune de Saint-Sorlin d'Arves a été portée par l'essor des sports d'hiver et s'est accélérée avec l'émergence du domaine skiable des Sybelles à la fin des années 1990. Formée historiquement autour des structures agropastorales, la commune s'est développée en fond de vallée, le long de la Route de la Croix de Fer sur les parties les plus planes de son territoire. Le développement urbain et touristique a conduit au regroupement de plusieurs hameaux historiques (Pierre Aigue, La Ville, L'Eglise...) mais a fait émerger une urbanisation dense, peu consommatrice d'espace et regroupée le long de l'axe de communication structurant le territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Sorlin-d'Arves a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mars 2012. Il a fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibération municipale du 5 février 2018. Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a pour objet des ajustements réglementaires qui apparaissent nécessaires suite à des difficultés d'application pour certains projets de construction, ou suite à des erreurs matérielles.

Ajustements du règlement écrit

1. Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter une exception pour permettre l'aménagement de la zone AUms, objet de l'OAP n°1 ;
2. Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter les constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : revoir les modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre.
4. OAP n°2 - L'Eglise 1 : corriger l'incohérence avec l'annexe 4.1.1 Protection du patrimoine bâti.

Ajustement du règlement graphique

5. Modifier le classement de parcelles soumises à des servitudes d'aménagement de pistes de ski et remontées mécaniques, de la zone N à Ns.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

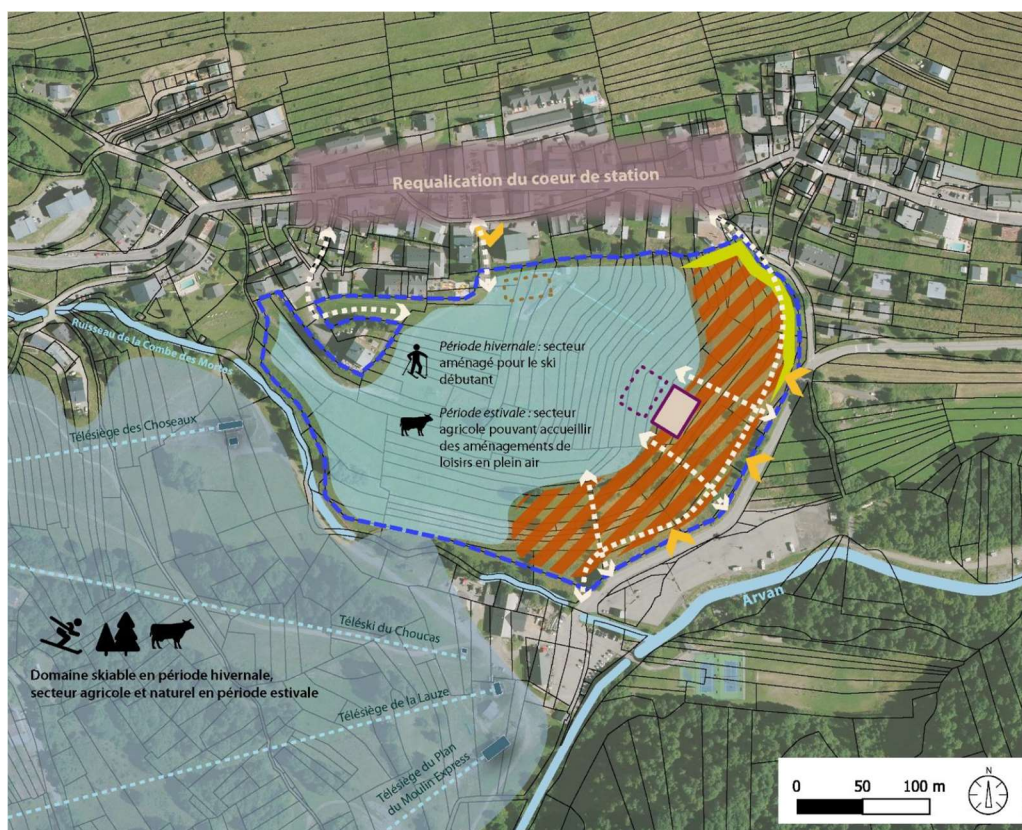
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

4.1. Règlement de la zone AUms

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Le Mollard vise l'aménagement du secteur pour le ski débutant, la création d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements de services et commerces, afin de renforcer l'attractivité de la station-village. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont 1,5 ha est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Extrait de l'OAP n°1

- Périmètre de l'OAP
- Secteur urbanisable
- Première tranche structurante de réalisation
- Espace public couvert multi-usages d'animation
- Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
- Service d'accueil en bordure du domaine skiable
- Liaisons piétonnes et accès ski
- Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Cette autorisation a été prorogée par arrêté R93-2023-07-05-00003 du 5 juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, dont :

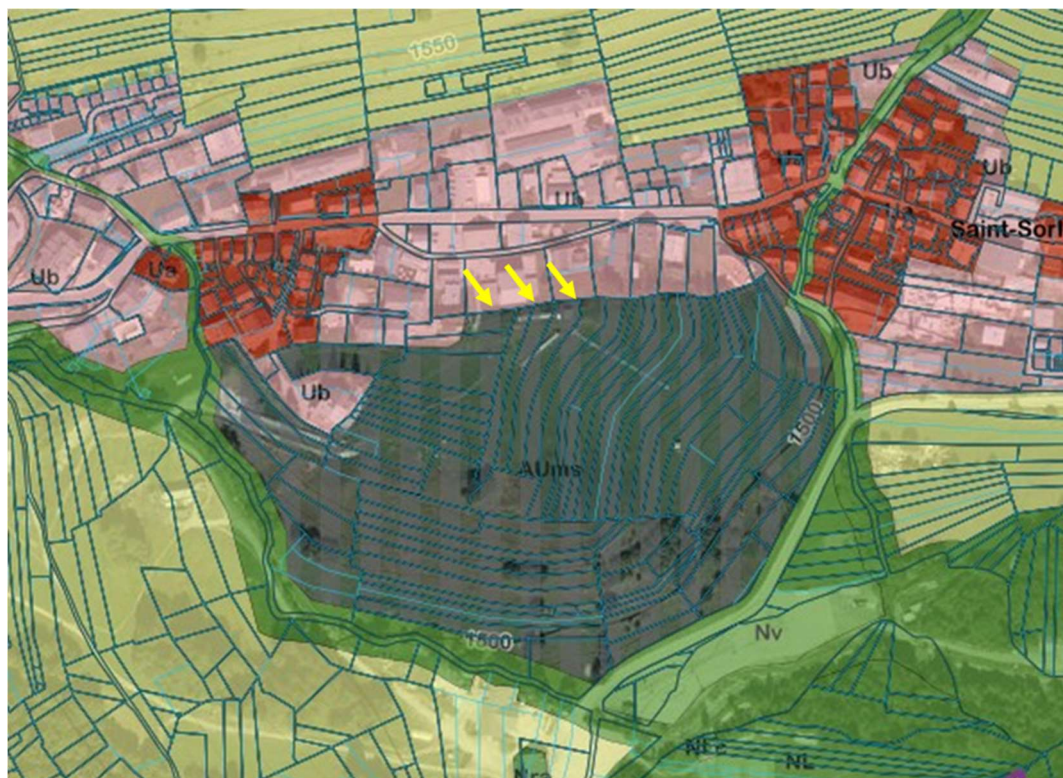
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet décrit dans l'OAP n°1 prévoit le remodelage de la butte du Mollard (secteur de ski débutant) ainsi que de la création de stationnement en souterrain.

Le règlement applicable est celui de la zone AUms, qui par ailleurs concerne uniquement le secteur du Mollard à vocation touristique, faisant l'objet de l'OAP n°1. Une erreur a été faite dans le règlement approuvé le 27 janvier 2022, l'article AU 1.2 interdisant « les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément ». Il y a donc incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit.

La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle induisant une incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit, afin de permettre les terrassements nécessaires à l'aménagement de l'espace ski débutant.

Par ailleurs, les travaux de remodelage de la butte du Mollard vont impacter la limite entre la zone AUms et la zone Ub jouxtant l'espace ski débutant.



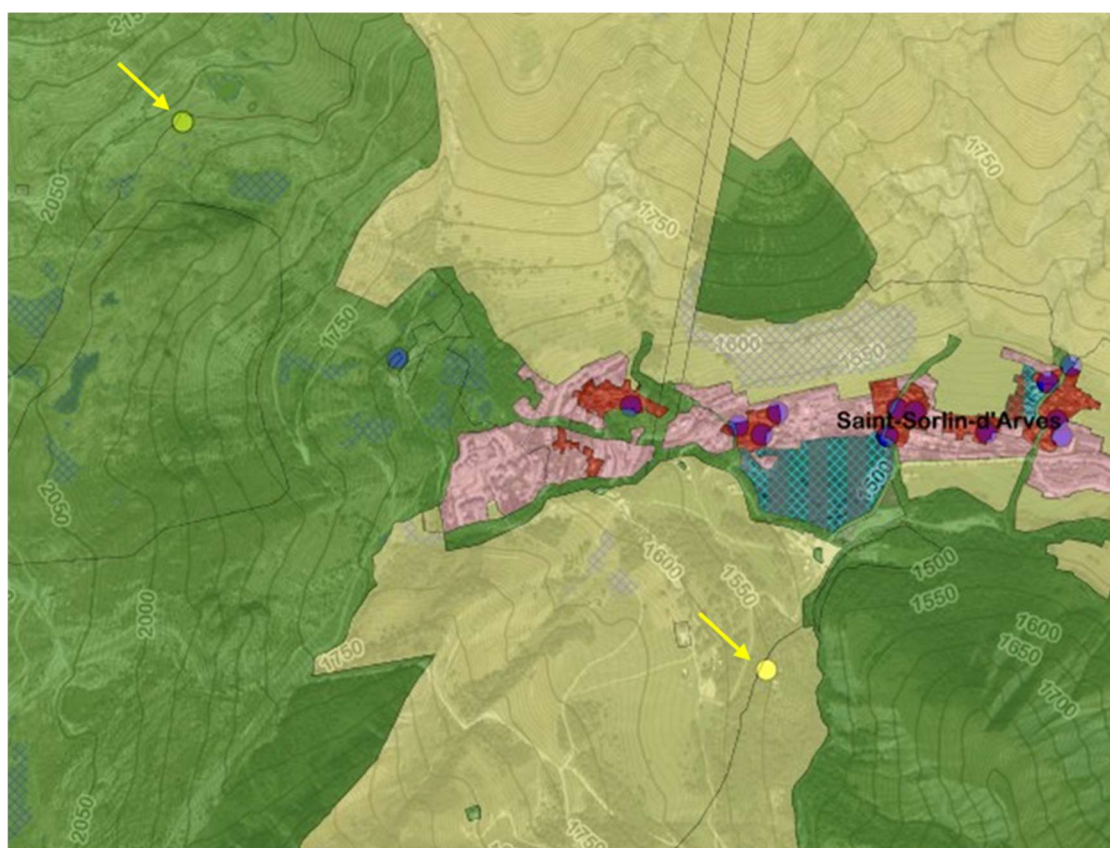
Extrait du règlement graphique

Il est donc nécessaire d'ajuster l'article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en ajoutant une exception à l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.

4.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a, conformément à la réglementation, **identifié deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : la maison cantonnière (parcelle OB 0015), localisée en zone Ns et l'ancienne école des vachers, localisée en zone A (parcelle OB 716) (voir règlement graphique ci-dessous).



Extrait du règlement graphique

Le règlement écrit, pour la zone N, est bien en cohérence avec le règlement graphique. En revanche les dispositions applicables aux zones Agricoles du règlement écrit ne prévoient pas la construction identifiée sur le règlement graphique.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités la mention :

« Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

4.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Les dispositions de l'article **U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions** du règlement écrit, sont applicables aux zones Ub et Uc. Elles indiquent que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

Un CPT appliqué de manière uniforme quelle que soit la surface des parcelles pose problème pour les parcelles de petite ou moyenne surface car il permet difficilement la réalisation des projets de construction dans les zones Ub (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village et des hameaux, de densité soutenue) et Uc (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village aux Choseaux et à la Tour, de densité modérée). En effet, les parcelles forment souvent une bande étroite ou présentent une pente significative, qui impliquent que les accès peuvent avoir une emprise importante.

Pour résoudre cela, **la présente modification simplifiée vise à introduire une variation du CPT en fonction de la taille des parcelles.**

Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
> 2500 m ²	30 %

4.4. *Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1*

L'OAP n°2 - L'Eglise 1 comprend une construction existante identifiée (n°7) au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.



Le règlement écrit du PLU précise les prescriptions visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction, présentées dans **l'annexe 1.1 Protection du patrimoine bâti**. Or ce bâtiment, depuis la révision générale du PLU approuvée le 27 janvier 2022, n'est plus considéré comme relevant de la protection du patrimoine bâti et n'est donc plus répertorié dans cette annexe. Le fait que l'OAP n'ait pas été modifié en ce sens lors de la révision générale relève de l'erreur matérielle.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en supprimant, dans l'OAP n°2, la mention à la construction existante identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.

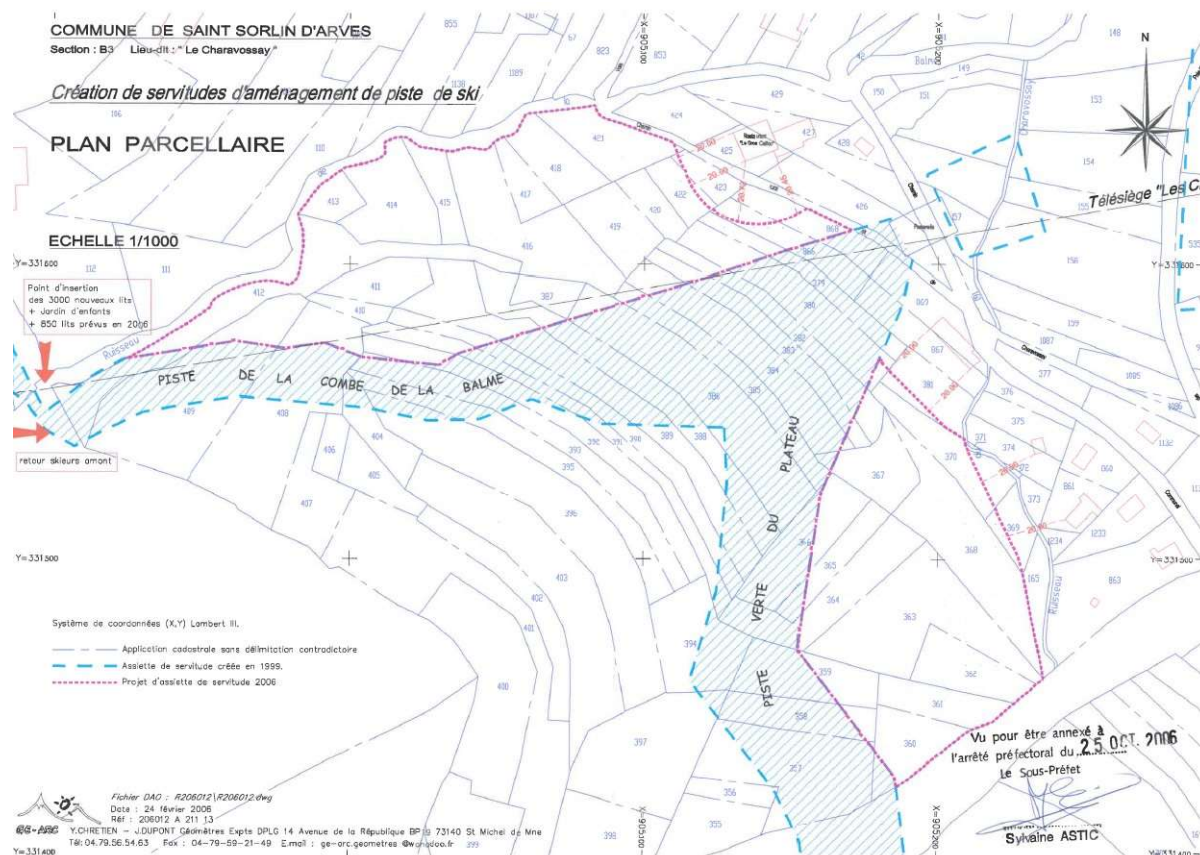
4.5. *Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable*

Deux arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes sur fonds privés dans le cadre du projet de réalisation du télésiège « Les Choseaux » et d'aménagement de pistes de ski alpin à proximité :

- L'arrêté du 5 août 2004 pour la réalisation du télésiège « Les Choseaux » et l'aménagement de la pistes autour de sa gare de départ :



- L'arrêté du 25 octobre 2006 pour l'aménagement de la piste de la Combe de la Balme, lieux-dits Charavossay et Comborsière.



Le règlement graphique du PLU n'a pas pris en compte l'ensemble des parcelles concernées par ces servitudes.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matériel. Ainsi les parcelles suivantes classées en zone N, devraient l'être en Ns (pour au moins une partie de la parcelle) : OA 2104, 1436, 770, 1437, 90, 91, 430, 429, 425, 424, 423 et OB 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 421, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 616, 617.

5. Compatibilité avec le PADD

Cette modification simplifiée va dans le sens de la réalisation des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'aménagement de la zone AUms pour la réalisation de l'UTN du Mollard est prévu dans le PADD dans le cadre de l'Orientation 1 : Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée/Objectif 3 : Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation et Objectif 4 : Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons. Ceux-ci prévoient :

- D'agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- D'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.
- D'orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- De 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).

- 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.



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

Extrait du PADD

Les autres modifications réglementaires de cette modification simplifiée ne vont pas l'encontre du PADD.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles, qui ne requièrent pas d'évaluation environnementale (aménagement AUms, zonage du domaine skiable, annexe protection du bâti patrimonial, changement de destination).
- Des ajustements réglementaires en zone urbaine relatif au coefficient de pleine terre qui permettent une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune : réduisant le CPT de 10% pour les parcelles de 500 à 2500 m² et de 20% pour les parcelles de moins de 500 m². Le CPT reste inchangé pour les parcelles de plus de 2500 m². Cette réduction facilitera les projets en densification du secteur urbain, notamment en permettant l'aménagement d'éventuelles voies d'accès aux habitations, et plutôt qu'en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas concernées par cet ajustement.

Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et en zone A et N, elles n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Modification du règlement écrit

Ce qui est en rouge correspond à ce que la modification simplifiée propose d'ajouter.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

1.1. Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard

Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'à l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une

incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

De plus, dans la ZONE AUms :

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant la réalisation de 23 000 m² de surface de plancher :

- 20 000 m² de surface de plancher pour la création d'environ 1 500 lits marchands (hôtelières et parahôtelières),
- 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.

Hors autorisation UTN, 700 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements pour les travailleurs, notamment saisonniers.

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et à l'animation touristique sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'aménagement global du secteur.

Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

1.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les TOUTES LES ZONES :

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et en zone As à l'exploitation du domaine skiable (sous réserve de remise en état des sols avec leur valeur agronomique et de renaturation).
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Le stationnement de caravanes et les terrains de camping.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages hydroélectriques de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter de dommages à l'environnement.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de

l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Habitations existantes :

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de

plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe non accolée est limitée à une surface de 25m². La totalité d'une annexe non accolée ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale (par rapport au nu extérieur de la façade), voire 25m en cas de topographie contraignante. Une piscine est considérée comme une annexe. Une seule annexe non accolée est autorisée après l'approbation du PLU. « Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.3.Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et la ZONE Uc

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) ~~minimum de 0,3~~.

Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m² : 450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Article AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m²:

450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

1.4. Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1

OAP n°2 - L'Eglise 1

Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2 543m² est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 1 653m².

Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone Aub.

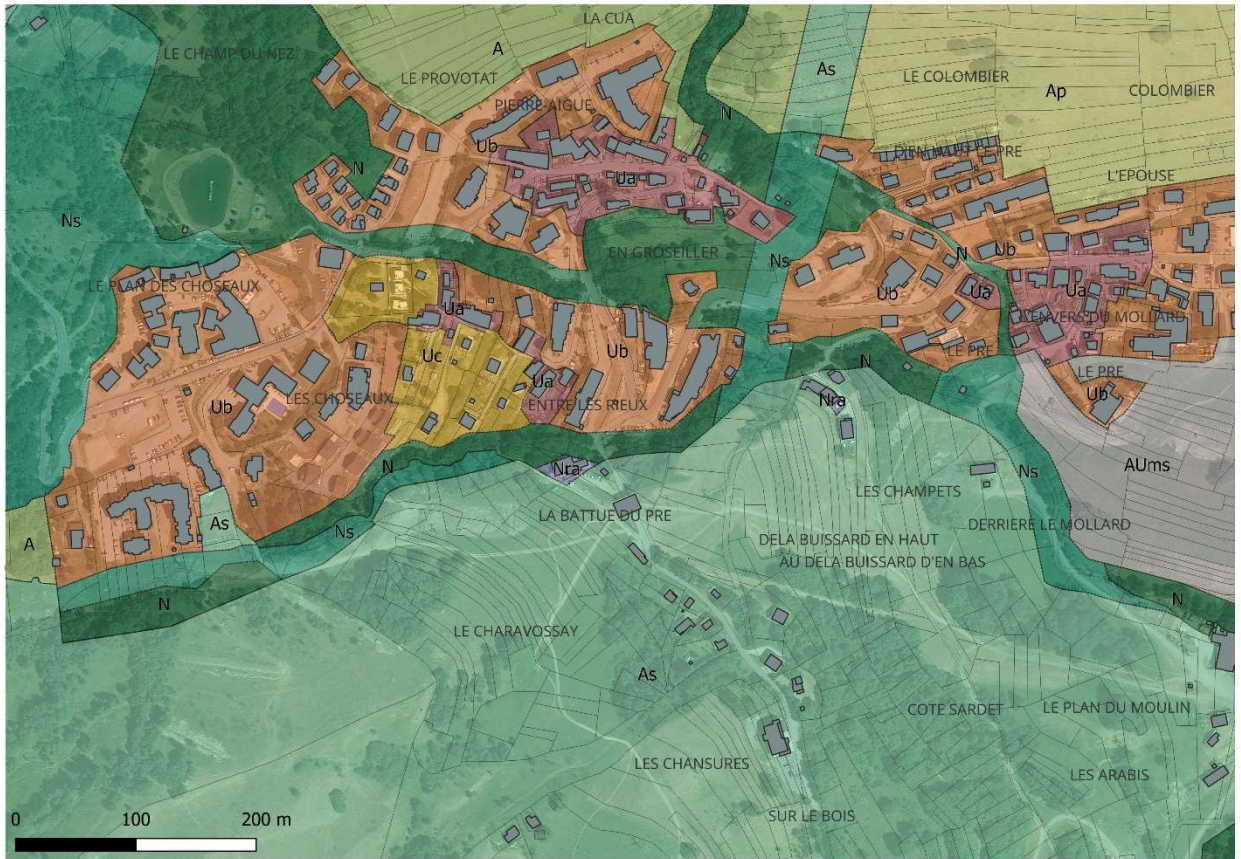
~~Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.~~

Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.




















Prescriptions d'aménagement

Règlement graphique APRES la modification simplifiée n°1



Extrait du règlement graphique modifié

Zones du PLU

-  Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
-  Ub : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité soutenue
-  Uc : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité modérée
-  AUb : zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  AUms : zone d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard
-  A : zone agricole
-  Acn : secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige
-  Ah : secteur correspondant à l'Hôtel de la Balme
-  Ap : zone agricole protégée de toute constructibilité
-  As : zone agricole support du domaine skiable
-  AsL : zone agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein air
-  N : zone de caractère naturelle ou forestière
-  Nc : secteur de camping
-  Nd : secteur de dépôt et de stockage
-  NL : secteurs de loisirs de plein-air
-  Nra : secteurs occupés par des restaurants d'altitude ou isolés
-  Nre : refuge de l'Etendard
-  Ns : zone naturelle support du domaine skiable
-  Nv : secteur de parkings



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

PLU DE SAINT-SORLIN- D'ARVES

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
4.1.	<i>Règlement de la zone AUms</i>	5
4.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	7
4.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	8
4.4.	<i>Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i>	9
4.5.	<i>Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable</i>	9
5.	Compatibilité avec le PADD	11
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	12
II.	Eléments du PLU modifiés	12
1.1.	<i>Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard</i>	12
1.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	14
1.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	15
1.4.	<i>Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i> 16	
2.1.	<i>Classement de parcelles, de la zone N à Ns</i>	17

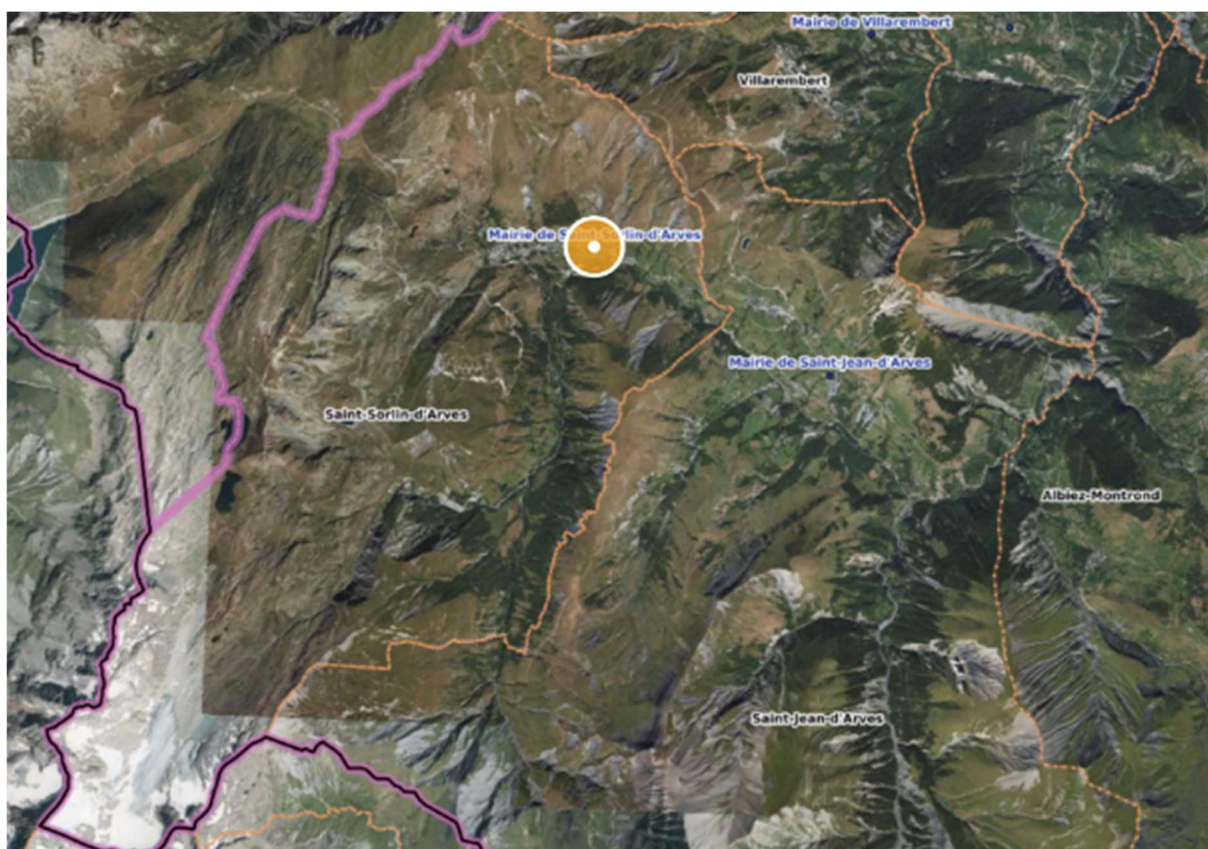
I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification simplifiée

Saint-Sorlin-d'Arves est une commune rurale de montagne de 344 habitants (INSEE 2019). La densité moyenne est de 7,8 habitants/km². L'urbanisation de la commune de Saint-Sorlin d'Arves a été portée par l'essor des sports d'hiver et s'est accélérée avec l'émergence du domaine skiable des Sybelles à la fin des années 1990. Formée historiquement autour des structures agropastorales, la commune s'est développée en fond de vallée, le long de la Route de la Croix de Fer sur les parties les plus planes de son territoire. Le développement urbain et touristique a conduit au regroupement de plusieurs hameaux historiques (Pierre Aigue, La Ville, L'Eglise...) mais a fait émerger une urbanisation dense, peu consommatrice d'espace et regroupée le long de l'axe de communication structurant le territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Sorlin-d'Arves a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mars 2012. Il a fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibération municipale du 5 février 2018. Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a pour objet des ajustements réglementaires qui apparaissent nécessaires suite à des difficultés d'application pour certains projets de construction, ou suite à des erreurs matérielles.

Ajustements du règlement écrit

1. Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter une exception pour permettre l'aménagement de la zone AUms, objet de l'OAP n°1 ;
2. Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter les constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : revoir les modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre.
4. OAP n°2 - L'Eglise 1 : corriger l'incohérence avec l'annexe 4.1.1 Protection du patrimoine bâti.

Ajustement du règlement graphique

5. Modifier le classement de parcelles soumises à des servitudes d'aménagement de pistes de ski et remontées mécaniques, de la zone N à Ns.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

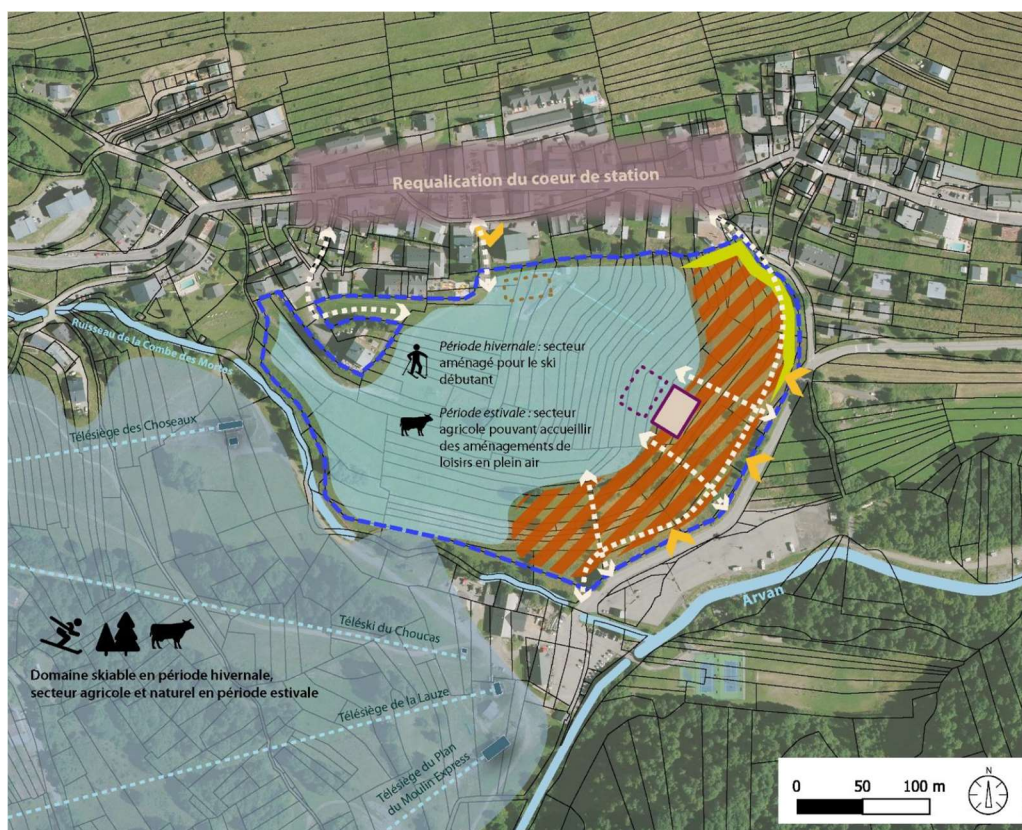
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

4.1. Règlement de la zone AUms

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Le Mollard vise l'aménagement du secteur pour le ski débutant, la création d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements de services et commerces, afin de renforcer l'attractivité de la station-village. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont 1,5 ha est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Extrait de l'OAP n°1

- Périmètre de l'OAP
- Secteur urbanisable
- Première tranche structurante de réalisation
- Espace public couvert multi-usages d'animation
- Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
- Service d'accueil en bordure du domaine skiable
- Liaisons piétonnes et accès ski
- Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Cette autorisation a été prorogée par arrêté R93-2023-07-05-00003 du 5 juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, dont :

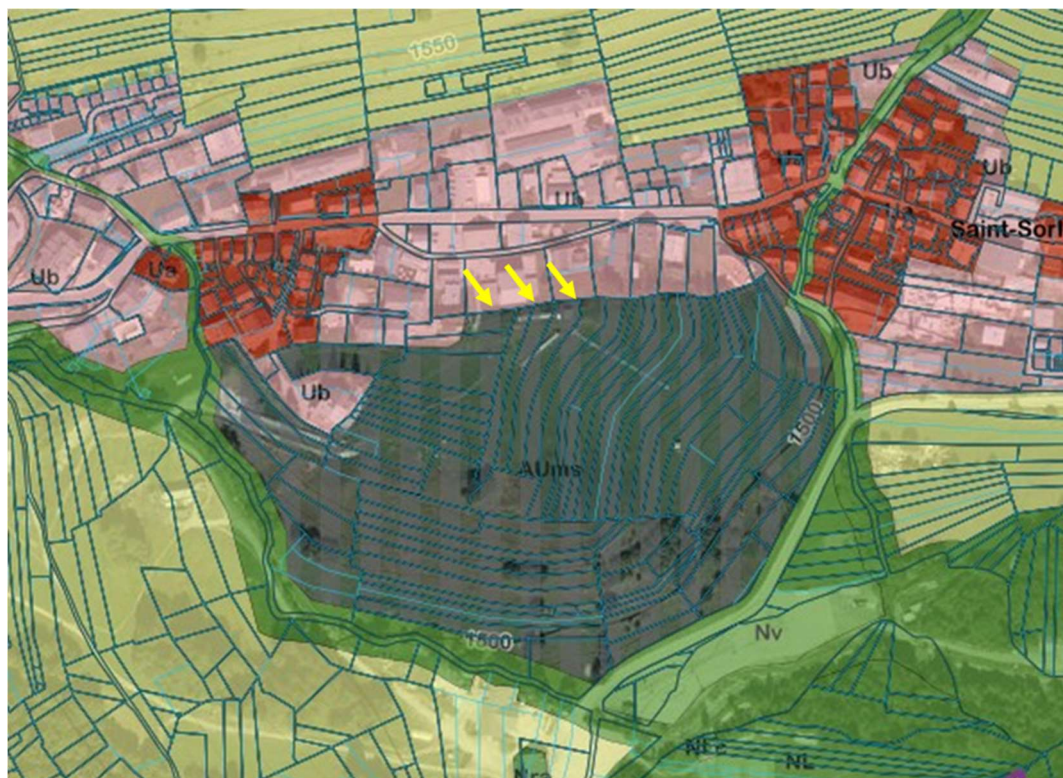
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet décrit dans l'OAP n°1 prévoit le remodelage de la butte du Mollard (secteur de ski débutant) ainsi que de la création de stationnement en souterrain.

Le règlement applicable est celui de la zone AUms, qui par ailleurs concerne uniquement le secteur du Mollard à vocation touristique, faisant l'objet de l'OAP n°1. Une erreur a été faite dans le règlement approuvé le 27 janvier 2022, l'article AU 1.2 interdisant « les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément ». Il y a donc incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit.

La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle induisant une incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit, afin de permettre les terrassements nécessaires à l'aménagement de l'espace ski débutant.

Par ailleurs, les travaux de remodelage de la butte du Mollard vont impacter la limite entre la zone AUms et la zone Ub jouxtant l'espace ski débutant.



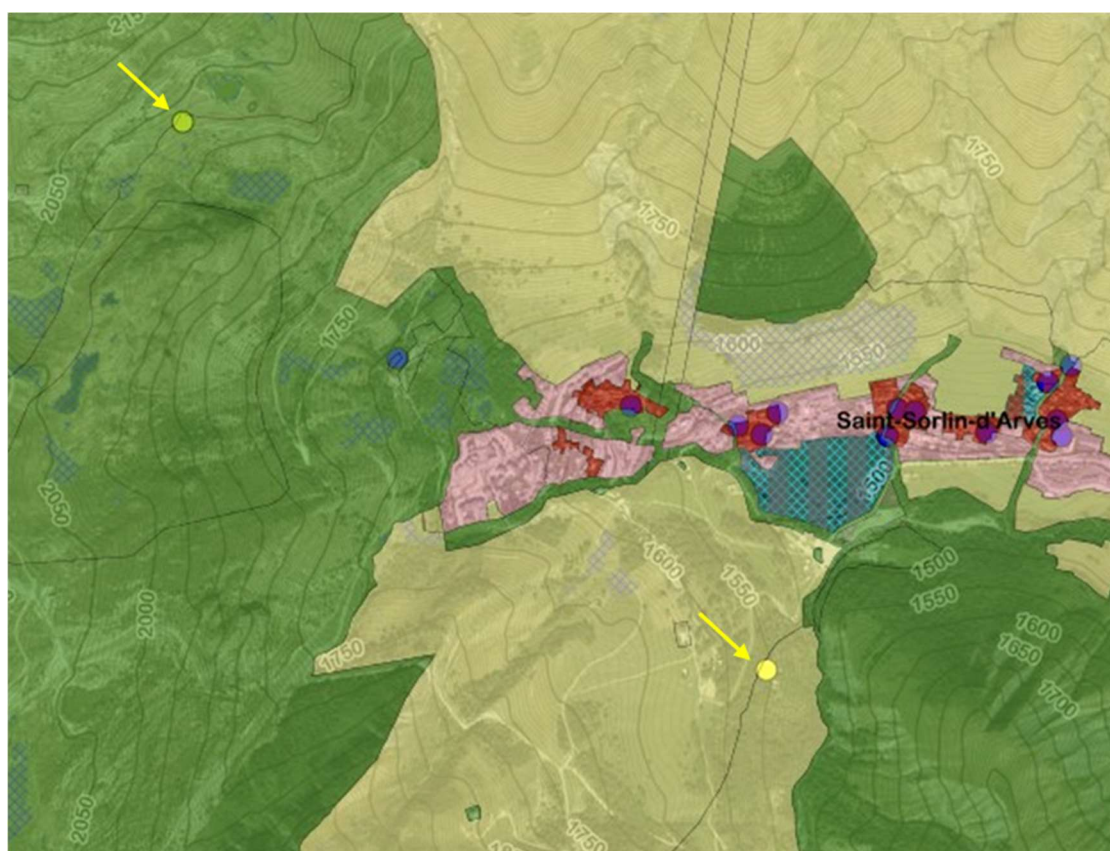
Extrait du règlement graphique

Il est donc nécessaire d'ajuster l'article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en ajoutant une exception à l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.

4.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a, conformément à la réglementation, **identifié deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : la maison cantonnière (parcelle OB 0015), localisée en zone Ns et l'ancienne école des vachers, localisée en zone A (parcelle OB 716) (voir règlement graphique ci-dessous).



Extrait du règlement graphique

Le règlement écrit, pour la zone N, est bien en cohérence avec le règlement graphique. En revanche les dispositions applicables aux zones Agricoles du règlement écrit ne prévoient pas la construction identifiée sur le règlement graphique.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités la mention :

« Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

4.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Les dispositions de l'article **U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions** du règlement écrit, sont applicables aux zones Ub et Uc. Elles indiquent que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

Un CPT appliqué de manière uniforme quelle que soit la surface des parcelles pose problème pour les parcelles de petite ou moyenne surface car il permet difficilement la réalisation des projets de construction dans les zones Ub (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village et des hameaux, de densité soutenue) et Uc (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village aux Choseaux et à la Tour, de densité modérée). En effet, les parcelles forment souvent une bande étroite ou présentent une pente significative, qui impliquent que les accès peuvent avoir une emprise importante.

Pour résoudre cela, **la présente modification simplifiée vise à introduire une variation du CPT en fonction de la taille des parcelles.**

Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
> 2500 m ²	30 %

4.4. *Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1*

L'OAP n°2 - L'Eglise 1 comprend une construction existante identifiée (n°7) au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.



Le règlement écrit du PLU précise les prescriptions visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction, présentées dans **l'annexe 1.1 Protection du patrimoine bâti**. Or ce bâtiment, depuis la révision générale du PLU approuvée le 27 janvier 2022, n'est plus considéré comme relevant de la protection du patrimoine bâti et n'est donc plus répertorié dans cette annexe. Le fait que l'OAP n'ait pas été modifié en ce sens lors de la révision générale relève de l'erreur matérielle.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en supprimant, dans l'OAP n°2, la mention à la construction existante identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.

4.5. *Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable*

Deux arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes sur fonds privés dans le cadre du projet de réalisation du télésiège « Les Choseaux » et d'aménagement de pistes de ski alpin à proximité :

- L'arrêté du 5 août 2004 pour la réalisation du télésiège « Les Choseaux » et l'aménagement de la pistes autour de sa gare de départ :

Le règlement graphique du PLU n'a pas pris en compte l'ensemble des parcelles concernées par ces servitudes.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matériel. Ainsi les parcelles suivantes classées en zone N, devraient l'être en Ns (pour au moins une partie de la parcelle) : OA 2104, 1436, 770, 1437, 90, 91, 430, 429, 425, 424, 423 et OB 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 421, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 616, 617.

5. Compatibilité avec le PADD

Cette modification simplifiée va dans le sens de la réalisation des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'aménagement de la zone AUms pour la réalisation de l'UTN du Mollard est prévu dans le PADD dans le cadre de l'Orientation 1 : Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée/Objectif 3 : Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation et Objectif 4 : Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons. Ceux-ci prévoient :

- D'agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- D'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.
- D'orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- De 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).

- 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.



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

Extrait du PADD

Les autres modifications réglementaires de cette modification simplifiée ne vont pas l'encontre du PADD.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles, qui ne requièrent pas d'évaluation environnementale (aménagement AUms, zonage du domaine skiable, annexe protection du bâti patrimonial, changement de destination).
- Des ajustements réglementaires en zone urbaine relatif au coefficient de pleine terre qui permettent une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune : réduisant le CPT de 10% pour les parcelles de 500 à 2500 m² et de 20% pour les parcelles de moins de 500 m². Le CPT reste inchangé pour les parcelles de plus de 2500 m². Cette réduction facilitera les projets en densification du secteur urbain, notamment en permettant l'aménagement d'éventuelles voies d'accès aux habitations, et plutôt qu'en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas concernées par cet ajustement.

Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et en zone A et N, elles n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Modification du règlement écrit

Ce qui est en rouge correspond à ce que la modification simplifiée propose d'ajouter.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

1.1. Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard

Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'à l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une

incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

De plus, dans la ZONE AUms :

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant la réalisation de 23 000 m² de surface de plancher :

- 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.

Hors autorisation UTN, 700 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements pour les travailleurs, notamment saisonniers.

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et à l'animation touristique sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'aménagement global du secteur.

Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

1.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les TOUTES LES ZONES :

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et en zone As à l'exploitation du domaine skiable (sous réserve de remise en état des sols avec leur valeur agronomique et de renaturation).
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Le stationnement de caravanes et les terrains de camping.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages hydroélectriques de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter de dommages à l'environnement.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de

l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Habitations existantes :

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de

plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe non accolée est limitée à une surface de 25m². La totalité d'une annexe non accolée ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale (par rapport au nu extérieur de la façade), voire 25m en cas de topographie contraignante. Une piscine est considérée comme une annexe. Une seule annexe non accolée est autorisée après l'approbation du PLU. « Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et la ZONE Uc

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) ~~minimum de 0,3~~.

Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m² : 450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Article AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m²:

450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

1.4. Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1

OAP n°2 - L'Eglise 1

Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2 543m² est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 1 653m².

Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone Aub.

~~Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.~~

Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.

Prescriptions d'aménagement

Constructions existantes : Les constructions existantes pourront être maintenues et évoluer (extension, changement de destination, aménagements, etc.) dans le respect des règles de la zone AUb ou être démolies (sauf la ferme patrimoniale repérée) pour mobiliser leur foncier à l'aménagement global du secteur.

Densité moyenne : Environ 30 logements à l'hectare (soit environ 5 logements sur le secteur)

Qualité paysagère : Pour limiter l'homogénéité des bâtiments :

- Des volumétries variées devront être privilégiées,
- Le sens du faitage sera soit perpendiculaire soit parallèle à la ligne de plus grande pente,

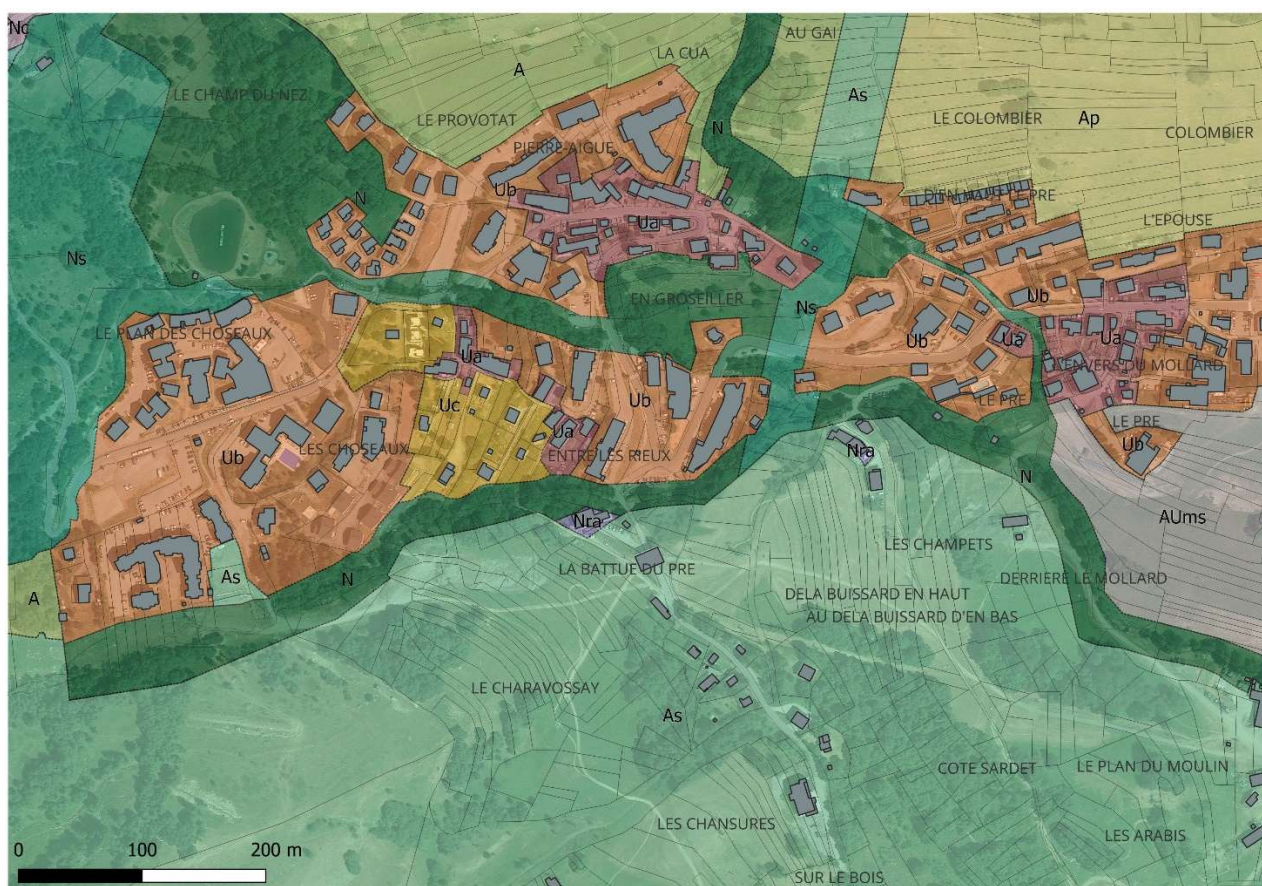
Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. Modification du règlement graphique

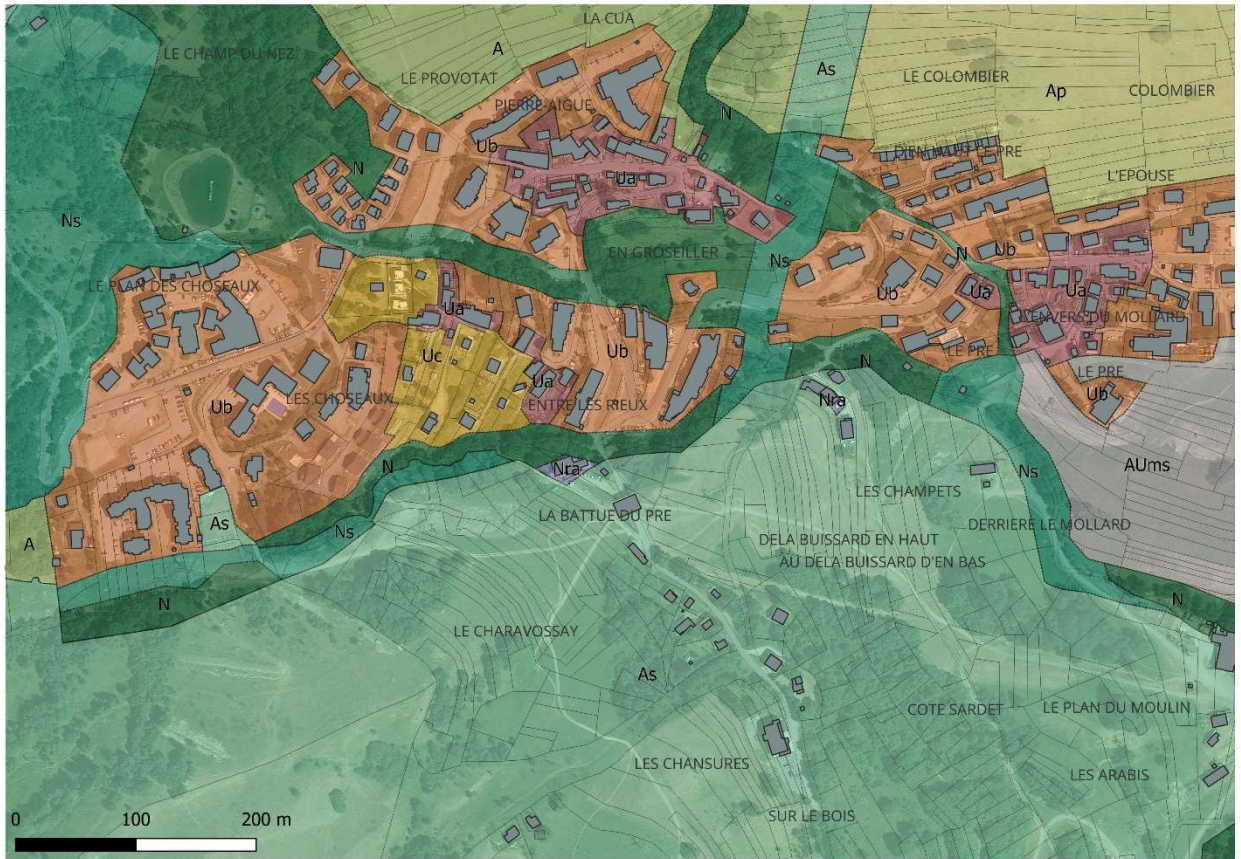
2.1. Classement de parcelles, de la zone N à Ns

Règlement graphique AVANT la modification simplifiée n°1






















Extrait du règlement graphique

Règlement graphique APRES la modification simplifiée n°1



Extrait du règlement graphique modifié

Zones du PLU

-  Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
-  Ub : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité soutenue
-  Uc : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité modérée
-  AUb : zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  AUms : zone d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard
-  A : zone agricole
-  Acn : secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige
-  Ah : secteur correspondant à l'Hôtel de la Balme
-  Ap : zone agricole protégée de toute constructibilité
-  As : zone agricole support du domaine skiable
-  AsL : zone agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein air
-  N : zone de caractère naturelle ou forestière
-  Nc : secteur de camping
-  Nd : secteur de dépôt et de stockage
-  NL : secteurs de loisirs de plein-air
-  Nra : secteurs occupés par des restaurants d'altitude ou isolés
-  Nre : refuge de l'Etendard
-  Ns : zone naturelle support du domaine skiable
-  Nv : secteur de parkings



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

PLU DE SAINT-SORLIN- D'ARVES

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
4.1.	<i>Règlement de la zone AUms</i>	5
4.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	7
4.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	8
4.4.	<i>Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i>	9
4.5.	<i>Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable</i>	9
5.	Compatibilité avec le PADD	11
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	12
II.	Eléments du PLU modifiés	12
1.1.	<i>Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard</i>	12
1.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	14
1.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	15
1.4.	<i>Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i> 16	
2.1.	<i>Classement de parcelles, de la zone N à Ns</i>	17

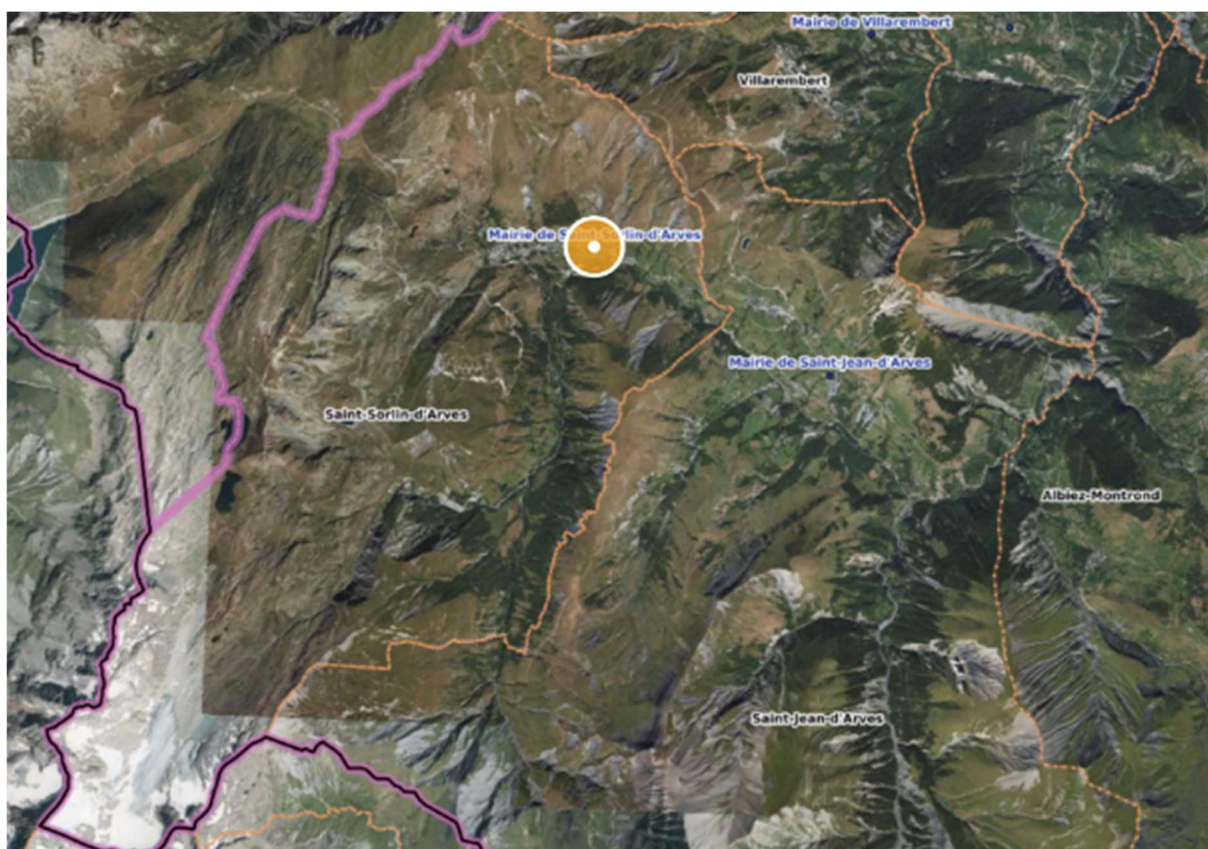
I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification simplifiée

Saint-Sorlin-d'Arves est une commune rurale de montagne de 344 habitants (INSEE 2019). La densité moyenne est de 7,8 habitants/km². L'urbanisation de la commune de Saint-Sorlin d'Arves a été portée par l'essor des sports d'hiver et s'est accélérée avec l'émergence du domaine skiable des Sybelles à la fin des années 1990. Formée historiquement autour des structures agropastorales, la commune s'est développée en fond de vallée, le long de la Route de la Croix de Fer sur les parties les plus planes de son territoire. Le développement urbain et touristique a conduit au regroupement de plusieurs hameaux historiques (Pierre Aigue, La Ville, L'Eglise...) mais a fait émerger une urbanisation dense, peu consommatrice d'espace et regroupée le long de l'axe de communication structurant le territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Sorlin-d'Arves a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mars 2012. Il a fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibération municipale du 5 février 2018. Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a pour objet des ajustements réglementaires qui apparaissent nécessaires suite à des difficultés d'application pour certains projets de construction, ou suite à des erreurs matérielles.

Ajustements du règlement écrit

1. Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter une exception pour permettre l'aménagement de la zone AUms, objet de l'OAP n°1 ;
2. Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter les constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : revoir les modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre.
4. OAP n°2 - L'Eglise 1 : corriger l'incohérence avec l'annexe 4.1.1 Protection du patrimoine bâti.

Ajustement du règlement graphique

5. Modifier le classement de parcelles soumises à des servitudes d'aménagement de pistes de ski et remontées mécaniques, de la zone N à Ns.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

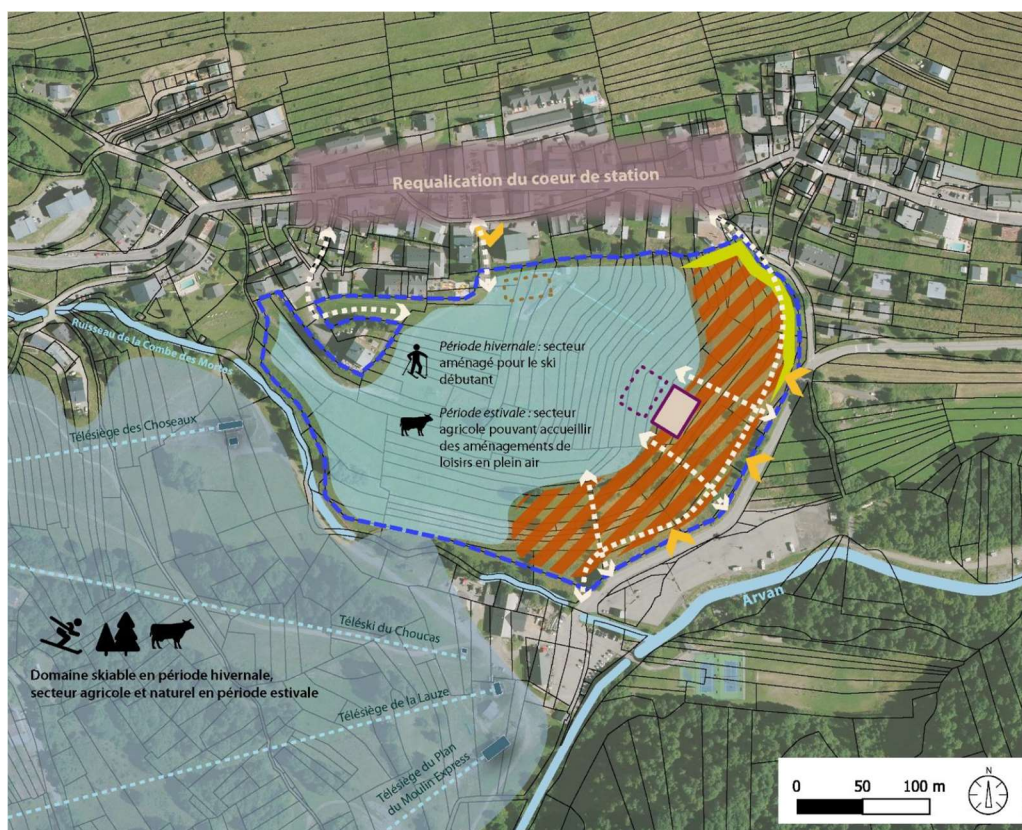
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

4.1. Règlement de la zone AUms

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Le Mollard vise l'aménagement du secteur pour le ski débutant, la création d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements de services et commerces, afin de renforcer l'attractivité de la station-village. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont 1,5 ha est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Extrait de l'OAP n°1

- Périmètre de l'OAP
- Secteur urbanisable
- Première tranche structurante de réalisation
- Espace public couvert multi-usages d'animation
- Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
- Service d'accueil en bordure du domaine skiable
- Liaisons piétonnes et accès ski
- Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Cette autorisation a été prorogée par arrêté R93-2023-07-05-00003 du 5 juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, dont :

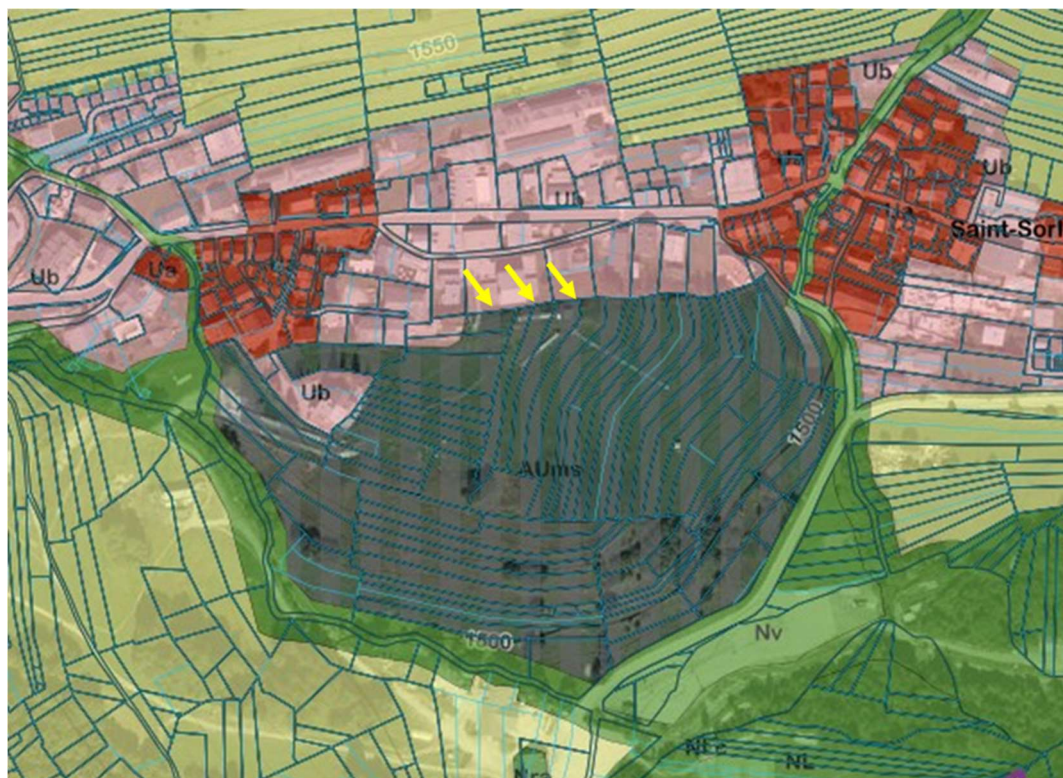
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet décrit dans l'OAP n°1 prévoit le remodelage de la butte du Mollard (secteur de ski débutant) ainsi que de la création de stationnement en souterrain.

Le règlement applicable est celui de la zone AUms, qui par ailleurs concerne uniquement le secteur du Mollard à vocation touristique, faisant l'objet de l'OAP n°1. Une erreur a été faite dans le règlement approuvé le 27 janvier 2022, l'article AU 1.2 interdisant « les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément ». Il y a donc incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit.

La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle induisant une incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit, afin de permettre les terrassements nécessaires à l'aménagement de l'espace ski débutant.

Par ailleurs, les travaux de remodelage de la butte du Mollard vont impacter la limite entre la zone AUms et la zone Ub jouxtant l'espace ski débutant.



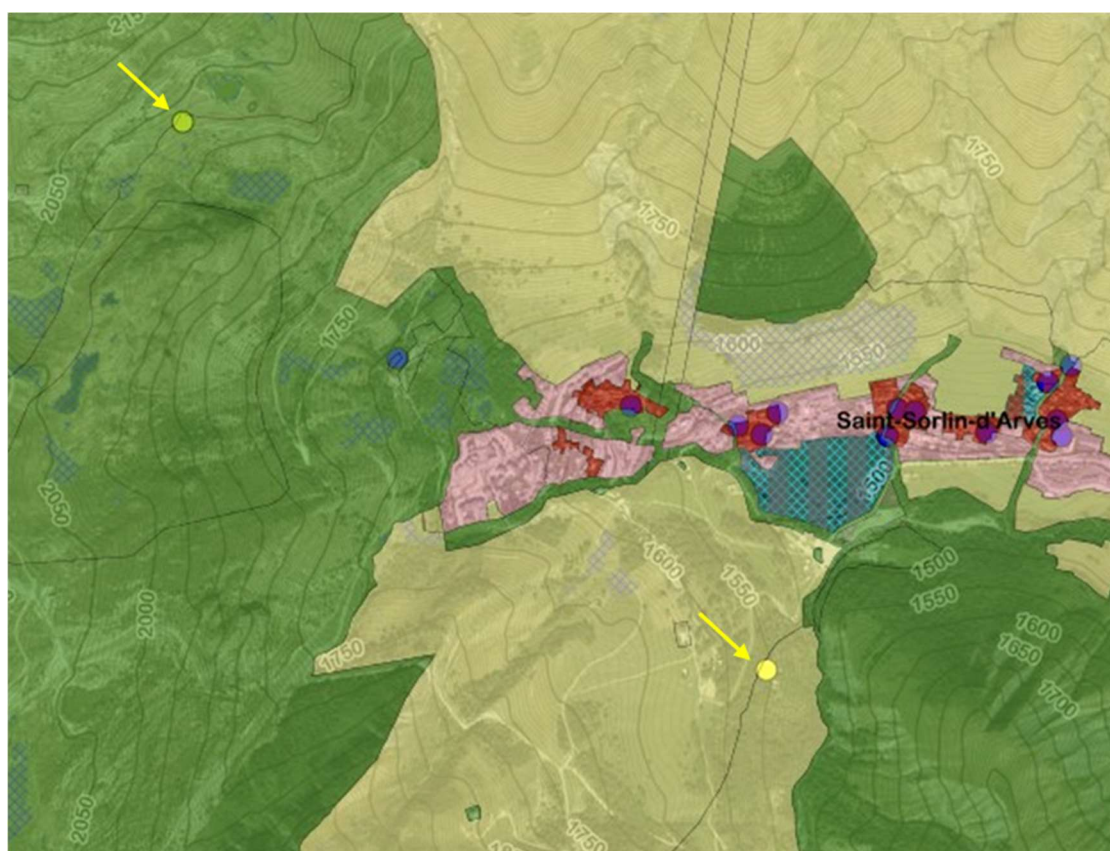
Extrait du règlement graphique

Il est donc nécessaire d'ajuster l'article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en ajoutant une exception à l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.

4.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a, conformément à la réglementation, **identifié deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : la maison cantonnière (parcelle OB 0015), localisée en zone Ns et l'ancienne école des vachers, localisée en zone A (parcelle OB 716) (voir règlement graphique ci-dessous).



Extrait du règlement graphique

Le règlement écrit, pour la zone N, est bien en cohérence avec le règlement graphique. En revanche les dispositions applicables aux zones Agricoles du règlement écrit ne prévoient pas la construction identifiée sur le règlement graphique.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités la mention :

« Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

4.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Les dispositions de l'article **U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions** du règlement écrit, sont applicables aux zones Ub et Uc. Elles indiquent que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

Un CPT appliqué de manière uniforme quelle que soit la surface des parcelles pose problème pour les parcelles de petite ou moyenne surface car il permet difficilement la réalisation des projets de construction dans les zones Ub (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village et des hameaux, de densité soutenue) et Uc (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village aux Choseaux et à la Tour, de densité modérée). En effet, les parcelles forment souvent une bande étroite ou présentent une pente significative, qui impliquent que les accès peuvent avoir une emprise importante.

Pour résoudre cela, la présente modification simplifiée vise à introduire une variation du CPT en fonction de la taille des parcelles.

Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
> 2500 m ²	30 %

4.4. *Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1*

L'OAP n°2 - L'Eglise 1 comprend une construction existante identifiée (n°7) au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.



Le règlement écrit du PLU précise les prescriptions visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction, présentées dans **l'annexe 1.1 Protection du patrimoine bâti**. Or ce bâtiment, depuis la révision générale du PLU approuvée le 27 janvier 2022, n'est plus considéré comme relevant de la protection du patrimoine bâti et n'est donc plus répertorié dans cette annexe. Le fait que l'OAP n'ait pas été modifié en ce sens lors de la révision générale relève de l'erreur matérielle.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en supprimant, dans l'OAP n°2, la mention à la construction existante identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.

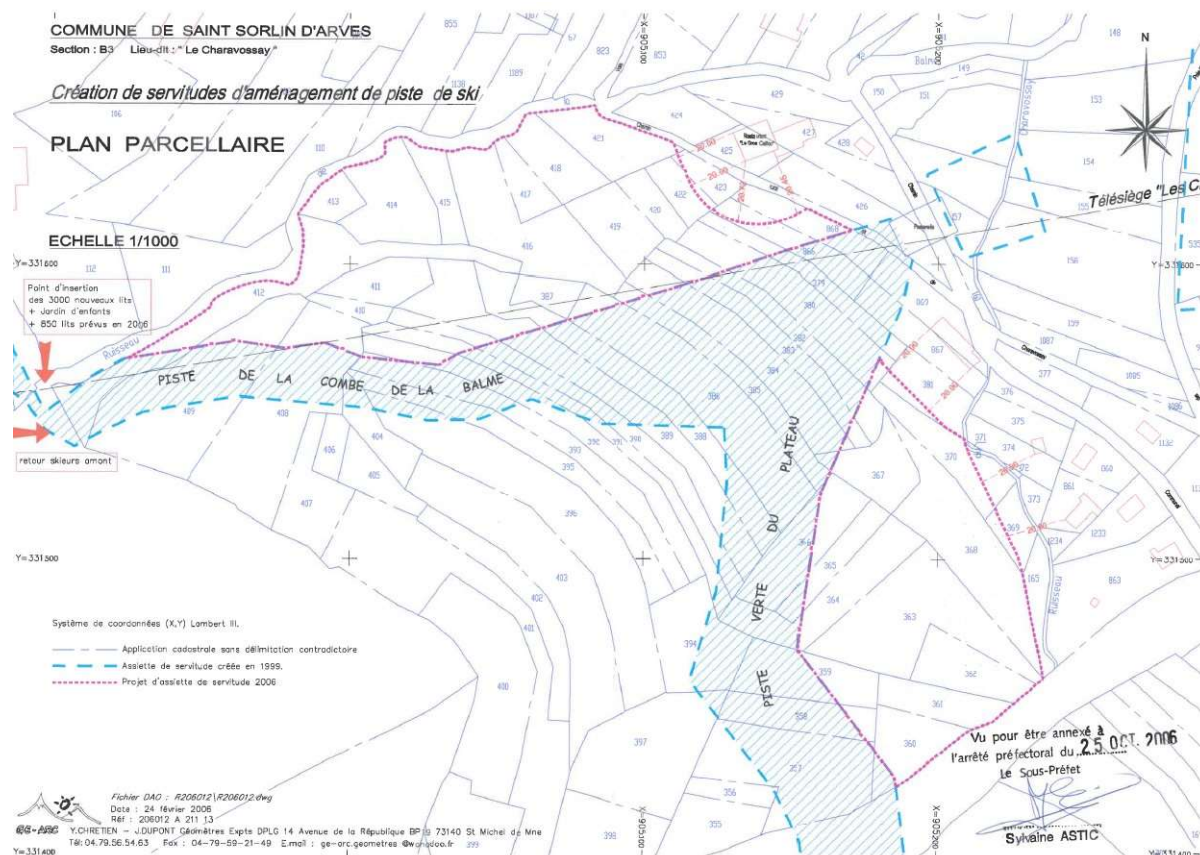
4.5. *Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable*

Deux arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes sur fonds privés dans le cadre du projet de réalisation du télésiège « Les Choseaux » et d'aménagement de pistes de ski alpin à proximité :

- L'arrêté du 5 août 2004 pour la réalisation du télésiège « Les Choseaux » et l'aménagement de la pistes autour de sa gare de départ :



- L'arrêté du 25 octobre 2006 pour l'aménagement de la piste de la Combe de la Balme, lieux-dits Charavossay et Comborsière.



Le règlement graphique du PLU n'a pas pris en compte l'ensemble des parcelles concernées par ces servitudes.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matériel. Ainsi les parcelles suivantes classées en zone N, devraient l'être en Ns (pour au moins une partie de la parcelle) : OA 2104, 1436, 770, 1437, 90, 91, 430, 429, 425, 424, 423 et OB 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 421, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 616, 617.

5. Compatibilité avec le PADD

Cette modification simplifiée va dans le sens de la réalisation des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'aménagement de la zone AUms pour la réalisation de l'UTN du Mollard est prévu dans le PADD dans le cadre de l'Orienta**tion 1 : Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée**/Objectif 3 : Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation et Objectif 4 : Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons. Ceux-ci prévoient :

- D'agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- D'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.
- D'orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- De 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).

- 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.



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

Extrait du PADD

Les autres modifications réglementaires de cette modification simplifiée ne vont pas l'encontre du PADD.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles, qui ne requièrent pas d'évaluation environnementale (aménagement AUms, zonage du domaine skiable, annexe protection du bâti patrimonial, changement de destination).
- Des ajustements réglementaires en zone urbaine relatif au coefficient de pleine terre qui permettent une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune : réduisant le CPT de 10% pour les parcelles de 500 à 2500 m² et de 20% pour les parcelles de moins de 500 m². Le CPT reste inchangé pour les parcelles de plus de 2500 m². Cette réduction facilitera les projets en densification du secteur urbain, notamment en permettant l'aménagement d'éventuelles voies d'accès aux habitations, et plutôt qu'en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas concernées par cet ajustement.

Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et en zone A et N, elles n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Modification du règlement écrit

Ce qui est en rouge correspond à ce que la modification simplifiée propose d'ajouter.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

1.1. Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard

Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'à l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une

incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

De plus, dans la ZONE AUms :

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant la réalisation de 23 000 m² de surface de plancher :

- 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.

Hors autorisation UTN, 700 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements pour les travailleurs, notamment saisonniers.

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et à l'animation touristique sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'aménagement global du secteur.

Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

1.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les TOUTES LES ZONES :

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et en zone As à l'exploitation du domaine skiable (sous réserve de remise en état des sols avec leur valeur agronomique et de renaturation).
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Le stationnement de caravanes et les terrains de camping.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages hydroélectriques de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter de dommages à l'environnement.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de

l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Habitations existantes :

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de

plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe non accolée est limitée à une surface de 25m². La totalité d'une annexe non accolée ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale (par rapport au nu extérieur de la façade), voire 25m en cas de topographie contraignante. Une piscine est considérée comme une annexe. Une seule annexe non accolée est autorisée après l'approbation du PLU. « Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et la ZONE Uc

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) ~~minimum de 0,3~~.

Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m² : 450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Article AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m²:

450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

1.4. Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1

OAP n°2 - L'Eglise 1

Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2 543m² est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 1 653m².

Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone Aub.

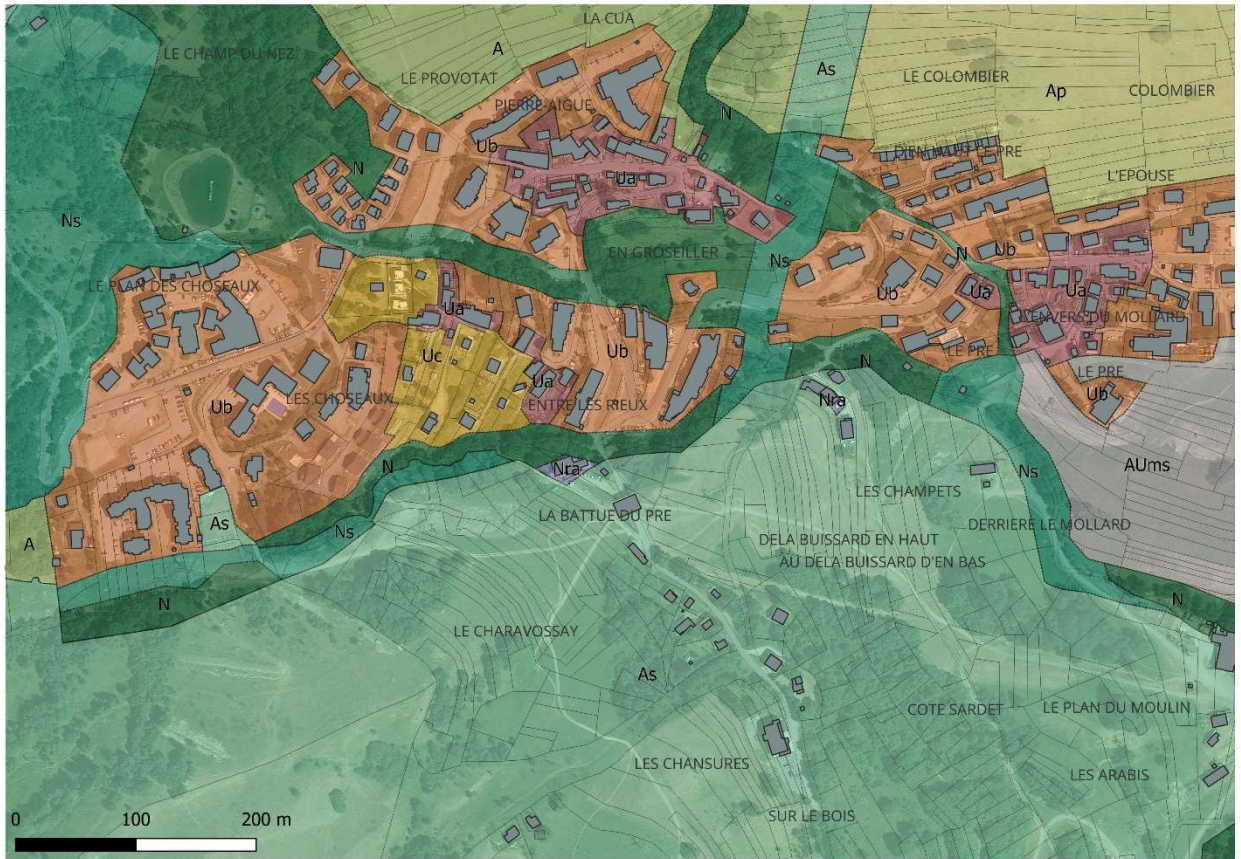
~~Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.~~

Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.




















Prescriptions d'aménagement

Règlement graphique APRES la modification simplifiée n°1



Extrait du règlement graphique modifié

Zones du PLU

-  Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
-  Ub : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité soutenue
-  Uc : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité modérée
-  AUb : zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  AUms : zone d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard
-  A : zone agricole
-  Acn : secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige
-  Ah : secteur correspondant à l'Hôtel de la Balme
-  Ap : zone agricole protégée de toute constructibilité
-  As : zone agricole support du domaine skiable
-  AsL : zone agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein air
-  N : zone de caractère naturelle ou forestière
-  Nc : secteur de camping
-  Nd : secteur de dépôt et de stockage
-  NL : secteurs de loisirs de plein-air
-  Nra : secteurs occupés par des restaurants d'altitude ou isolés
-  Nre : refuge de l'Etendard
-  Ns : zone naturelle support du domaine skiable
-  Nv : secteur de parkings



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune
Albiez-Montrond
Fontcouverte-La Toussuire
Jarrier
La Tour-en-Maurienne
Montricher-Albanne
Montvernier
Saint-Jean-d'Arves
Saint-Jean-de-Maurienne
Saint-Julien-Montdenis
Saint-Pancrace
Saint-Sorlin-d'Arves
Villarembert-Le Corbier
Villargondran

PLU DE SAINT-SORLIN- D'ARVES

Notice explicative

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification simplifiée	3
3.	Procédure réglementaire et texte régissant la procédure	4
4.	Exposé des motifs de la modification simplifiée	5
4.1.	<i>Règlement de la zone AUms</i>	5
4.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	7
4.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	8
4.4.	<i>Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i>	9
4.5.	<i>Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable</i>	9
5.	Compatibilité avec le PADD	11
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale	12
II.	Eléments du PLU modifiés	12
1.1.	<i>Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard</i>	12
1.2.	<i>Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i>	14
1.3.	<i>Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre</i>	15
1.4.	<i>Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1</i> 16	
2.1.	<i>Classement de parcelles, de la zone N à Ns</i>	17

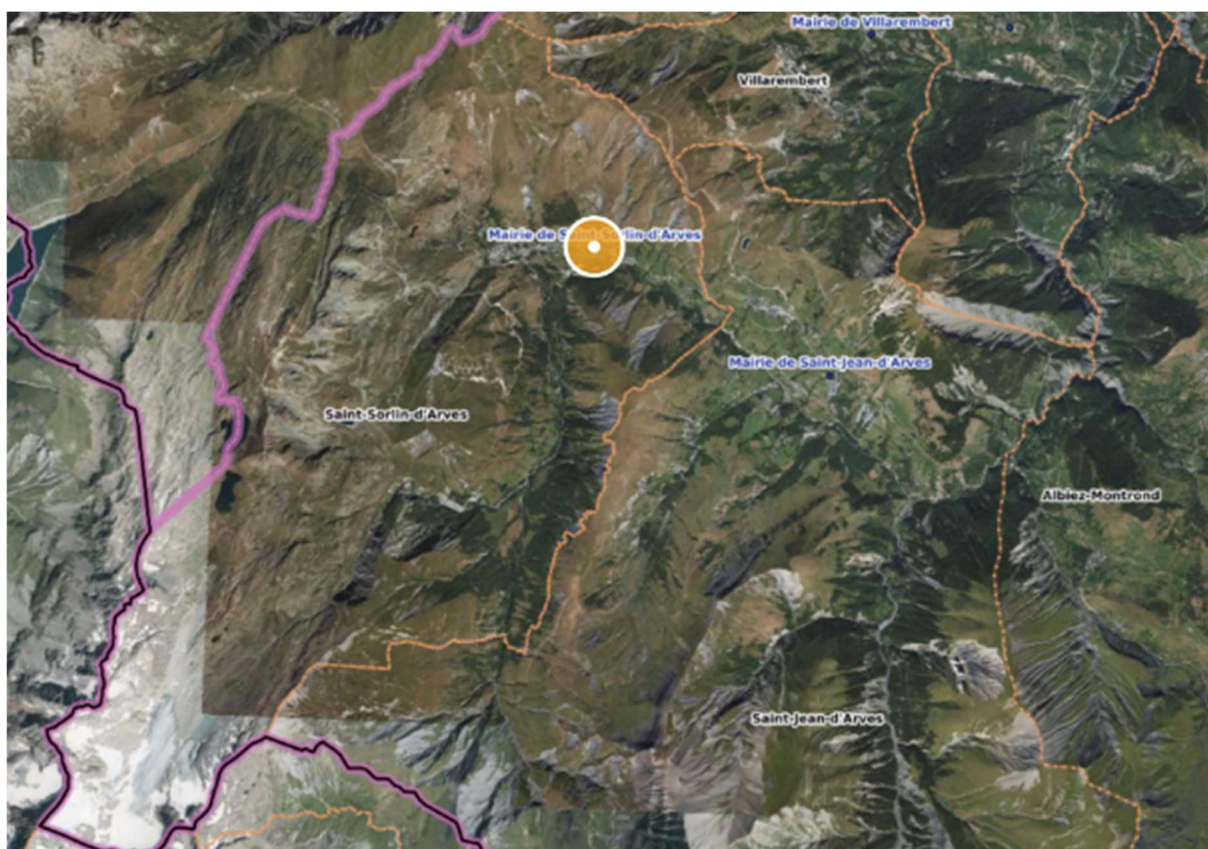
I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président,
Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan
Avenue d'Italie
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification simplifiée

Saint-Sorlin-d'Arves est une commune rurale de montagne de 344 habitants (INSEE 2019). La densité moyenne est de 7,8 habitants/km². L'urbanisation de la commune de Saint-Sorlin d'Arves a été portée par l'essor des sports d'hiver et s'est accélérée avec l'émergence du domaine skiable des Sybelles à la fin des années 1990. Formée historiquement autour des structures agropastorales, la commune s'est développée en fond de vallée, le long de la Route de la Croix de Fer sur les parties les plus planes de son territoire. Le développement urbain et touristique a conduit au regroupement de plusieurs hameaux historiques (Pierre Aigue, La Ville, L'Eglise...) mais a fait émerger une urbanisation dense, peu consommatrice d'espace et regroupée le long de l'axe de communication structurant le territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Sorlin-d'Arves a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mars 2012. Il a fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibération municipale du 5 février 2018. Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a pour objet des ajustements réglementaires qui apparaissent nécessaires suite à des difficultés d'application pour certains projets de construction, ou suite à des erreurs matérielles.

Ajustements du règlement écrit

1. Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités et Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter une exception pour permettre l'aménagement de la zone AUms, objet de l'OAP n°1 ;
2. Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : ajouter les constructions identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3. Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions : revoir les modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre.
4. OAP n°2 - L'Eglise 1 : corriger l'incohérence avec l'annexe 4.1.1 Protection du patrimoine bâti.

Ajustement du règlement graphique

5. Modifier le classement de parcelles soumises à des servitudes d'aménagement de pistes de ski et remontées mécaniques, de la zone N à Ns.

3. Procédure réglementaire et texte régissant la procédure

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

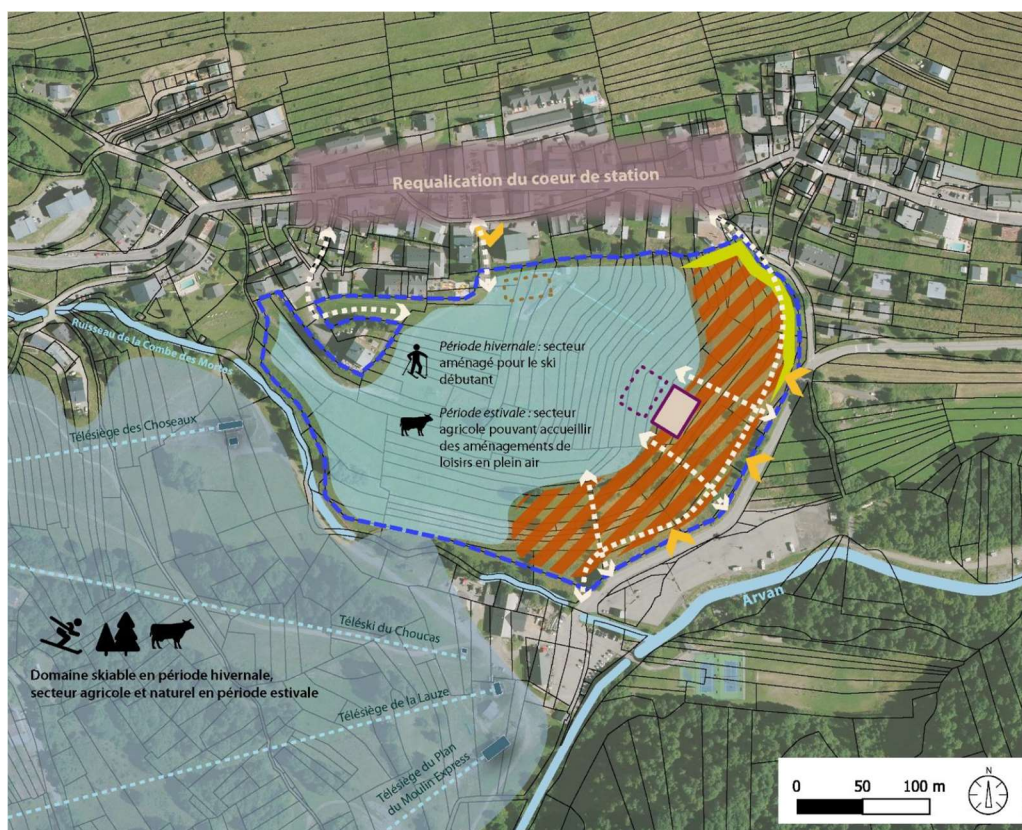
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification simplifiée

4.1. Règlement de la zone AUms

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Le Mollard vise l'aménagement du secteur pour le ski débutant, la création d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements de services et commerces, afin de renforcer l'attractivité de la station-village. La zone d'aménagement s'étend sur une surface de plus de 7 hectares, dont 1,5 ha est destiné à accueillir des constructions (la partie Est du périmètre, le long de la Route du Plan du Moulin).



Extrait de l'OAP n°1

- Périmètre de l'OAP
- Secteur urbanisable
- Première tranche structurante de réalisation
- Espace public couvert multi-usages d'animation
- Espace hivernal et estival de rassemblement et d'animation
- Service d'accueil en bordure du domaine skiable
- Liaisons piétonnes et accès ski
- Accès aux parkings souterrains uniquement depuis la route du Plan du Moulin ou la palce de l'Office de Tourisme

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant le projet au titre des UTN (Unités Touristiques Nouvelles) de massif. Cette autorisation a été prorogée par arrêté R93-2023-07-05-00003 du 5 juillet 2023 pour une durée de 5 ans.

Il est ainsi prévu la création de 23 000 m² de surface de plancher, dont :

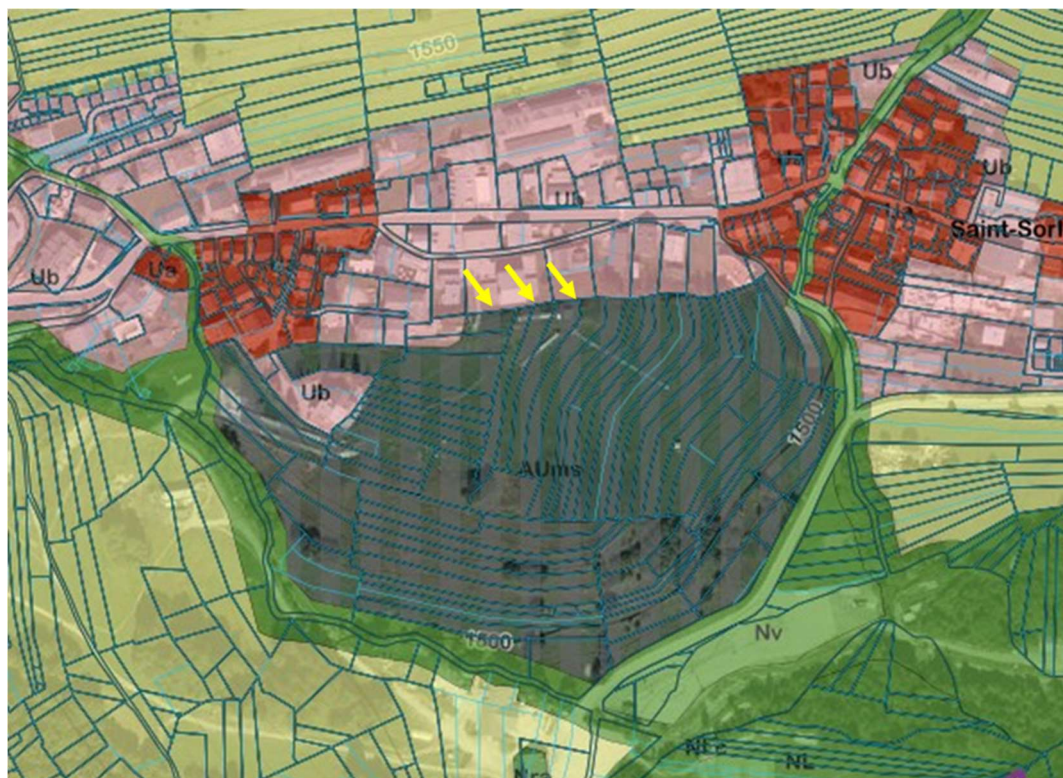
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de 1 500 lits marchands (hôteliers et para hôteliers),
- 2 000 m² de surface de plancher pour la création de commerces et services,
- 1 000 m² de surface de plancher pour les espaces publics.

Le projet décrit dans l'OAP n°1 prévoit le remodelage de la butte du Mollard (secteur de ski débutant) ainsi que de la création de stationnement en souterrain.

Le règlement applicable est celui de la zone AUms, qui par ailleurs concerne uniquement le secteur du Mollard à vocation touristique, faisant l'objet de l'OAP n°1. Une erreur a été faite dans le règlement approuvé le 27 janvier 2022, l'article AU 1.2 interdisant « les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément ». Il y a donc incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit.

La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle induisant une incohérence entre l'OAP n°1 et le règlement écrit, afin de permettre les terrassements nécessaires à l'aménagement de l'espace ski débutant.

Par ailleurs, les travaux de remodelage de la butte du Mollard vont impacter la limite entre la zone AUms et la zone Ub jouxtant l'espace ski débutant.



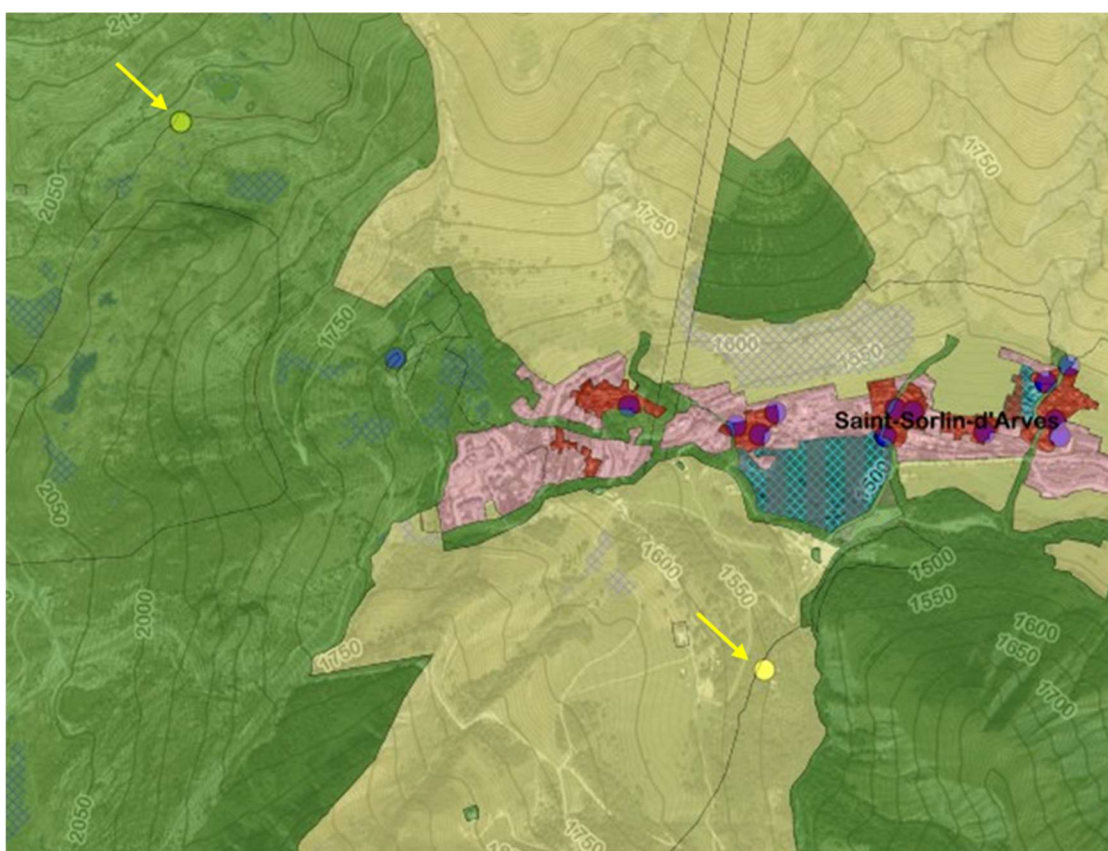
Extrait du règlement graphique

Il est donc nécessaire d'ajuster l'article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en ajoutant une exception à l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.

4.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique du PLU de Saint-Sorlin-d'Arves a, conformément à la réglementation, **identifié deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : la maison cantonnière (parcelle OB 0015), localisée en zone Ns et l'ancienne école des vachers, localisée en zone A (parcelle OB 716) (voir règlement graphique ci-dessous).



Extrait du règlement graphique

Le règlement écrit, pour la zone N, est bien en cohérence avec le règlement graphique. En revanche les dispositions applicables aux zones Agricoles du règlement écrit ne prévoient pas la construction identifiée sur le règlement graphique.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités la mention :

« Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de

destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

4.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Les dispositions de l'article **U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions** du règlement écrit, sont applicables aux zones Ub et Uc. Elles indiquent que les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

Un CPT appliqué de manière uniforme quelle que soit la surface des parcelles pose problème pour les parcelles de petite ou moyenne surface car il permet difficilement la réalisation des projets de construction dans les zones Ub (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village et des hameaux, de densité soutenue) et Uc (secteurs d'urbanisation plus récente en extension du village aux Choseaux et à la Tour, de densité modérée). En effet, les parcelles forment souvent une bande étroite ou présentent une pente significative, qui impliquent que les accès peuvent avoir une emprise importante.

Pour résoudre cela, **la présente modification simplifiée vise à introduire une variation du CPT en fonction de la taille des parcelles.**

Les espaces non bâtis devront être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

	% minimum de pleine terre
≤500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
> 2500 m ²	30 %

4.4. *Mention d'une construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1*

L'OAP n°2 - L'Eglise 1 comprend une construction existante identifiée (n°7) au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.



Le règlement écrit du PLU précise les prescriptions visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction, présentées dans **l'annexe 1.1 Protection du patrimoine bâti**. Or ce bâtiment, depuis la révision générale du PLU approuvée le 27 janvier 2022, n'est plus considéré comme relevant de la protection du patrimoine bâti et n'est donc plus répertorié dans cette annexe. Le fait que l'OAP n'ait pas été modifié en ce sens lors de la révision générale relève de l'erreur matérielle.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matérielle en supprimant, dans l'OAP n°2, la mention à la construction existante identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme.

4.5. *Zonage de parcelles soumises à servitudes du domaine skiable*

Deux arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes sur fonds privés dans le cadre du projet de réalisation du télésiège « Les Choseaux » et d'aménagement de pistes de ski alpin à proximité :

- L'arrêté du 5 août 2004 pour la réalisation du télésiège « Les Choseaux » et l'aménagement de la pistes autour de sa gare de départ :

Le règlement graphique du PLU n'a pas pris en compte l'ensemble des parcelles concernées par ces servitudes.

La présente modification simplifiée vise donc à rectifier cette erreur matériel. Ainsi les parcelles suivantes classées en zone N, devraient l'être en Ns (pour au moins une partie de la parcelle) : OA 2104, 1436, 770, 1437, 90, 91, 430, 429, 425, 424, 423 et OB 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 421, 606, 607, 608, 609, 611, 612, 613, 616, 617.

5. Compatibilité avec le PADD

Cette modification simplifiée va dans le sens de la réalisation des objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'aménagement de la zone AUms pour la réalisation de l'UTN du Mollard est prévu dans le PADD dans le cadre de l'Orientation 1 : Assurer une dynamique touristique organisée et diversifiée/Objectif 3 : Renforcer le parc d'hébergements touristiques marchands en privilégiant la diversité et la réhabilitation et Objectif 4 : Développer la diversité de l'équipement touristique vers une offre toutes saisons. Ceux-ci prévoient :

- D'agir pour le maintien sur le marché des lits marchands (en particulier des résidences de tourisme) et la rénovation du parc dégradé.
- D'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.
- D'orienter la production des lits touristiques vers une montée en gamme pour répondre aux attentes actuelles et fidéliser une nouvelle clientèle touristique.
- De 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).

- 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.



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

Extrait du PADD

Les autres modifications réglementaires de cette modification simplifiée ne vont pas l'encontre du PADD.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles, qui ne requièrent pas d'évaluation environnementale (aménagement AUms, zonage du domaine skiable, annexe protection du bâti patrimonial, changement de destination).
- Des ajustements réglementaires en zone urbaine relatif au coefficient de pleine terre qui permettent une légère augmentation des possibilités de construire sur la commune : réduisant le CPT de 10% pour les parcelles de 500 à 2500 m² et de 20% pour les parcelles de moins de 500 m². Le CPT reste inchangé pour les parcelles de plus de 2500 m². Cette réduction facilitera les projets en densification du secteur urbain, notamment en permettant l'aménagement d'éventuelles voies d'accès aux habitations, et plutôt qu'en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas concernées par cet ajustement.

Ces modifications réglementaires n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune et en zone A et N, elles n'augmentent pas les possibilités de construire sur la commune.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Modification du règlement écrit

Ce qui est en rouge correspond à ce que la modification simplifiée propose d'ajouter.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

1.1. Aménagement de la zone AUms – UTN du Mollard

Article AU 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'à l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une

incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

De plus, dans la ZONE AUms :

La constructibilité du secteur a été fixée dans l'arrêté préfectoral en date du 09 juillet 2018 autorisant la réalisation de 23 000 m² de surface de plancher :

- 20 000 m² de surface de plancher pour la création d'environ 1 500 lits marchands (hôtelières et parahôtelières),
- 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.

Hors autorisation UTN, 700 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements pour les travailleurs, notamment saisonniers.

Les constructions, installations et occupations nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et à l'animation touristique sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'aménagement global du secteur.

Article U 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément, **ainsi qu'en zone Ub pour l'aménagement de la zone AUms.**
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Les garages collectifs de caravanes et les terrains de camping.

Artisanat et commerce de détail : Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion (y compris pour les limites séparatives).

1.2. Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article A 1.2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les TOUTES LES ZONES :

Risques naturels :

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales et en zone As à l'exploitation du domaine skiable (sous réserve de remise en état des sols avec leur valeur agronomique et de renaturation).
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost.
- Le stationnement de caravanes et les terrains de camping.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages hydroélectriques de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas porter de dommages à l'environnement.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive :

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de

l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Habitations existantes :

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de

plancher existante (avec un maximum de 50m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU.

Chaque annexe non accolée est limitée à une surface de 25m². La totalité d'une annexe non accolée ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale (par rapport au nu extérieur de la façade), voire 25m en cas de topographie contraignante. Une piscine est considérée comme une annexe. Une seule annexe non accolée est autorisée après l'approbation du PLU. « Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.3. Modalités de calcul du Coefficient de Pleine Terre

Article U 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées. Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et la ZONE Uc

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) ~~minimum de 0,3~~.

Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m² : 450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Article AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être végétalisées.

Les espèces végétales autorisées seront d'essences locales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimum de 0,3. Le CPT est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,3 sur une parcelle de 450 m²:

450 x 0,3 = 135 m² de surfaces en pleine terre au minimum

Suivant la superficie du terrain, le CPT variera comme suit :

	% minimum de pleine terre
≤ 500 m ²	/
entre 501 et 2500 m ²	10 %
≥ 2500 m ²	30 %

Exemple de calcul d'un Coefficient de Pleine Terre minimum de 0,1 sur une parcelle de 600 m² : 600 x 0,1 = 60 m² de surfaces en pleine terre au minimum

1.4. Construction concernée par la protection du patrimoine bâti dans l'OAP n°2 - L'Eglise 1

OAP n°2 - L'Eglise 1

Le site

Le périmètre, d'une superficie de 2 543m² est longé à l'Est par le Chemin de l'Eglise. Cette voie publique est bordée de constructions assez anciennes qui laissent peu de possibilités d'ouverture vers l'arrière du secteur. Le reste du périmètre est occupé par des prés. La superficie non bâtie de ce secteur représente 1 653m².

Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone Aub.

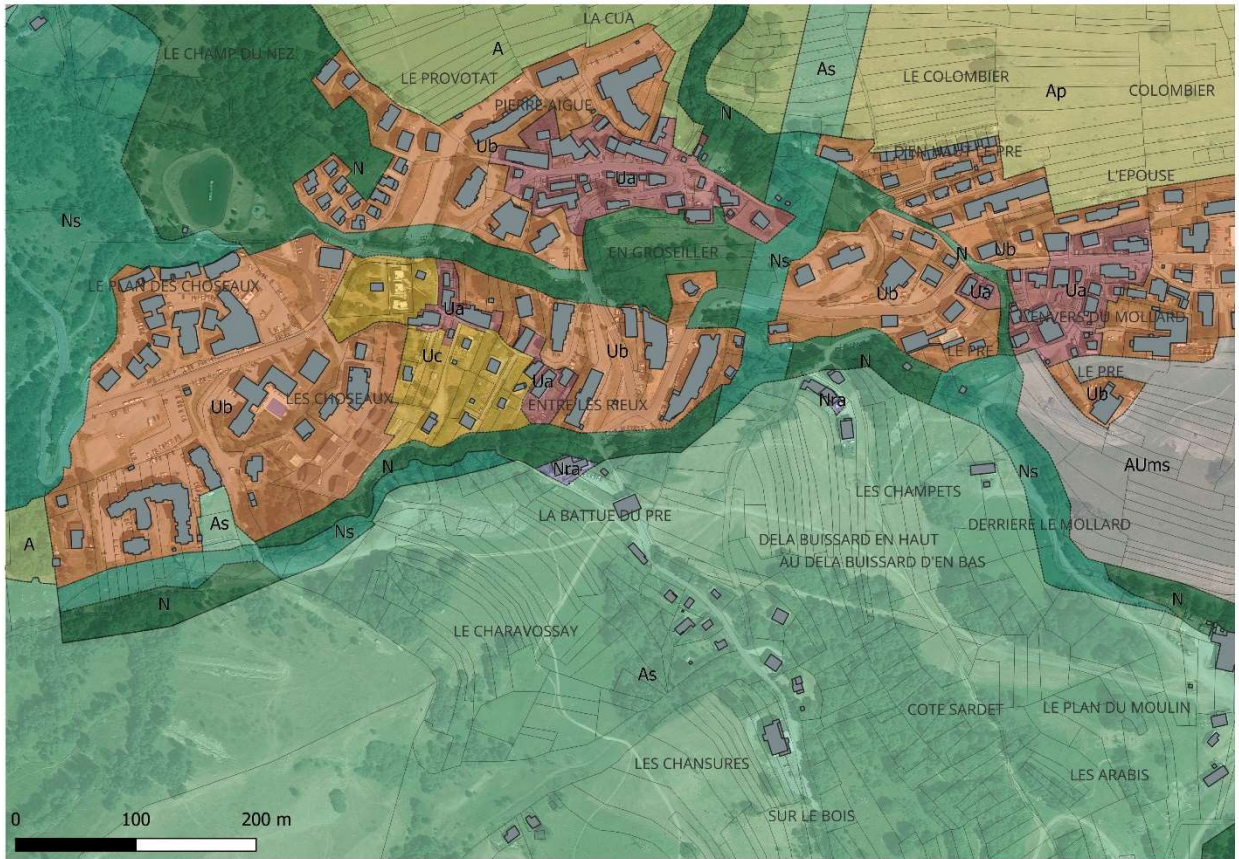
~~Une construction existante est identifiée au titre de l'article L153.19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU lui prescrit des règles visant à la protection de la qualité architecturale de cette construction.~~

Objectifs

- > Renforcer l'urbanisation au centre de la station, en confortement du hameau de l'Eglise.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > Garantir un accès desservant l'ensemble du secteur afin d'éviter l'enclavement des parcelles ne bénéficiant pas d'accès.




















Prescriptions d'aménagement

Règlement graphique APRES la modification simplifiée n°1



Extrait du règlement graphique modifié

Zones du PLU

-  Ua : secteurs d'urbanisation ancienne
-  Ub : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité soutenue
-  Uc : secteurs mixtes d'urbanisation récente de densité modérée
-  AUb : zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  AUms : zone d'urbanisation future à vocation touristique du Mollard
-  A : zone agricole
-  Acn : secteur destiné à l'accueil d'une aire de camping-car et caravaneige
-  Ah : secteur correspondant à l'Hôtel de la Balme
-  Ap : zone agricole protégée de toute constructibilité
-  As : zone agricole support du domaine skiable
-  AsL : zone agricole support du domaine skiable et d'activités légères de plein air
-  N : zone de caractère naturelle ou forestière
-  Nc : secteur de camping
-  Nd : secteur de dépôt et de stockage
-  NL : secteurs de loisirs de plein-air
-  Nra : secteurs occupés par des restaurants d'altitude ou isolés
-  Nre : refuge de l'Etendard
-  Ns : zone naturelle support du domaine skiable
-  Nv : secteur de parkings