

# COMMUNE DE VILLAREMBERT

Département de la Savoie

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



## DOSSIER D'APPROBATION

Projet approuvé par délibération du conseil  
municipal en date du

Réf. : 175-09

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1 Village de Villarembert : Les Cours.....	3
2 Station du Corbier.....	5
3 Secteur de Côte Ratel .....	11

# INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Sont concernés :

- Le village de Villarembert, pour rappeler le projet de lotissement privé des Cours et définir le projet sur la zone communale
- La station du Corbier, avec Le Clos à destination touristique, l'emplacement de la patinoire et Le Garney à destination de chalets
- Côte Ratel, en limite avec La Toussuire

## 1 VILLAGE DE VILLAREMBERT : LES COURS

### Caractéristiques du site

- Surface : environ 8 000 m<sup>2</sup> pour le lotissement en cours de réalisation (1 sur le plan) et environ 2300 m<sup>2</sup> sur le périmètre communal (2 sur le plan)
- Topographie : pentue, orientation sud est
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche
- Caractéristique du bâti à proximité : essentiellement de l'habitat individuel et de l'habitat ancien, de type R+1+combles ou bâtiment à ancien usage agricole.
- Classement au PLU : AUc pour les deux secteurs.

### Enjeux

- Urbanisme : développement de l'habitat permanent sur le Chef-lieu
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : transformateur en contrainte. Accès : selon schéma.

### **Photo 1 : Secteur amont des Cours depuis l'aval**



### **Photo 2 : Secteur amont des Cours depuis l'accès prévu en amont**



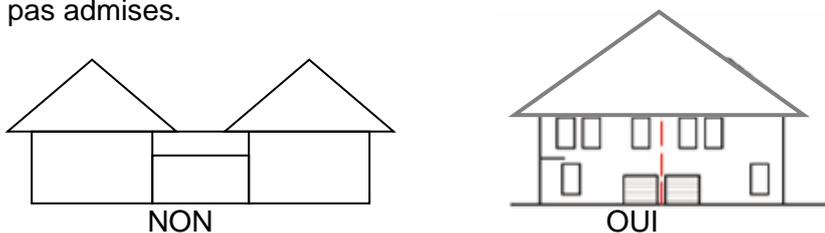
### Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé morcelé et propriété communale
- Intervention de la commune : oui sur le secteur 2
- Echéance d'urbanisation sur le secteur 2 : court à moyen terme
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou une opération portant sur la totalité de chaque secteur défini sur

le schéma des OAP, avec possibilité d'ajuster la limite entre les deux zones, en fonction des caractéristiques des projets.

### Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat
- Concevoir les aménagements pour permettre une extension future de l'urbanisation
- Type et nombre de logements :
  - Secteur 1 : Réalisation de minimum 14 lots à destination d'habitat individuel et/ou mitoyenne
  - Secteur 2 : 8 logements minimum sous forme mitoyenne et/ou intermédiaire et/ou collective, dont minimum 4 aidés en location et/ou en accession.
- Les constructions attachées par le garage, avec une rupture de la volumétrie, ne sont pas admises.



- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables.
- Accès : selon schéma. Les deux secteurs peuvent fonctionner de façon indépendante ou commune.
- Maintien des bandes boisées périphériques. La suppression de quelques arbres sur la limite sud est possible pour la réalisation des accès.

**Figure 1 : Orientation d'aménagement des Cours**



## 2 STATION DU CORBIER

La station du Corbier a pour vocation d'accueillir 800 à 1 000 lits marchands, sous forme de résidences de tourisme ou hôtelières. La répartition entre le Clos et le secteur de la patinoire n'est par définie. La surface de plancher totale des deux opérations sera inférieure à 12 000 m<sup>2</sup>.

### Secteur du Clos

#### Caractéristiques du site

- Surface : environ 7 300 m<sup>2</sup>, y compris les accès depuis la RD et le garage des dameuses
- Topographie : combe, orientation nord
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche et pâture
- Caractéristique du bâti à proximité : collectifs des Résidences des Pistes R+4 à 5 et garages des dameuses.
- Classement au PLU : AUb

**Photo 3 : Garage des dameuses à requalifier**



**Photo 4 : Résidences des Pistes**



**Photo 5 : Le Clos depuis le nord-est**



**Photo 6 : Le Clos depuis l'est****Photo 7 : Le Clos depuis le sud-est**

### **Enjeux**

- Urbanisme : développement des hébergements touristiques marchands sur la station du Corbier et des logements pour saisonniers (garage des dameuses)
- Equipements : AEP : extension à prévoir ; assainissement : oui ; électricité : transformateur à prévoir. Accès : à créer à l'arrière du garage des dameuses.
- Secteur localisé dans la zone mentionnée « espace de fonctionnalité de la zone humide » selon les données du Conservatoire, mais qui est en aval de la zone humide et ne l'alimente pas.

### **Modalités d'urbanisation**

- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé morcelé et quelques parcelles communales
- Intervention de la commune : oui
- Echéance d'urbanisation : court à moyen terme
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité périmètre. Le bâtiment des dameuses pourra faire l'objet de travaux selon une phase différente.

### **Principes d'urbanisation**

- Accès selon schéma, à l'arrière du garage des dameuses.
- Une liaison piétonne et un passage pour les skieurs en direction du centre de la station seront prévus.

- Les aménagements devront conserver les écoulements des eaux, notamment en direction de l'écoulement de la zone humide recensée par le Conservatoire d'Espaces Naturels. Prévoir la régulation et le traitement des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.
- Une étude des ombres portées des bâtiments devra être réalisée, pour en évaluer l'impact et ne pas porter préjudice au développement potentiel futur de la station vers le nord.
- Espace non construit :
  - Construction de lits marchands, sous forme de résidence de tourisme ou hôtelière, devront être réalisés. Les constructions devront s'adapter à la pente pour limiter les déblais et remblais.
  - Volume : R+5 à 6 y compris les combles si toit à 2 pans.
  - Un espace tampon sera maintenu en limite avec les Résidence des Pistes
- Garage des dameuses :
  - Transformation en logements locatifs touristiques et création d'un minimum de 8 logements pour saisonniers.
  - Possibilité d'augmenter la hauteur du bâtiment jusqu'à R+4 à R+5 (combles inclus dans le cas d'un toit à deux pans), en référence à la Résidence des Pistes
  - Accès par la voie d'accès aux nouvelles résidences

### **Emplacement de la patinoire**

#### **Caractéristiques du site**

- Occupation actuelle du sol : patinoire
- Caractéristique du bâti à proximité : collectifs de 22 mètres
- Classement au PLU : Ux

#### **Enjeux**

- Urbanisme : développement des hébergements touristiques marchands sur la station du Corbier
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : transformateur éventuellement à prévoir.

#### **Modalités d'urbanisation**

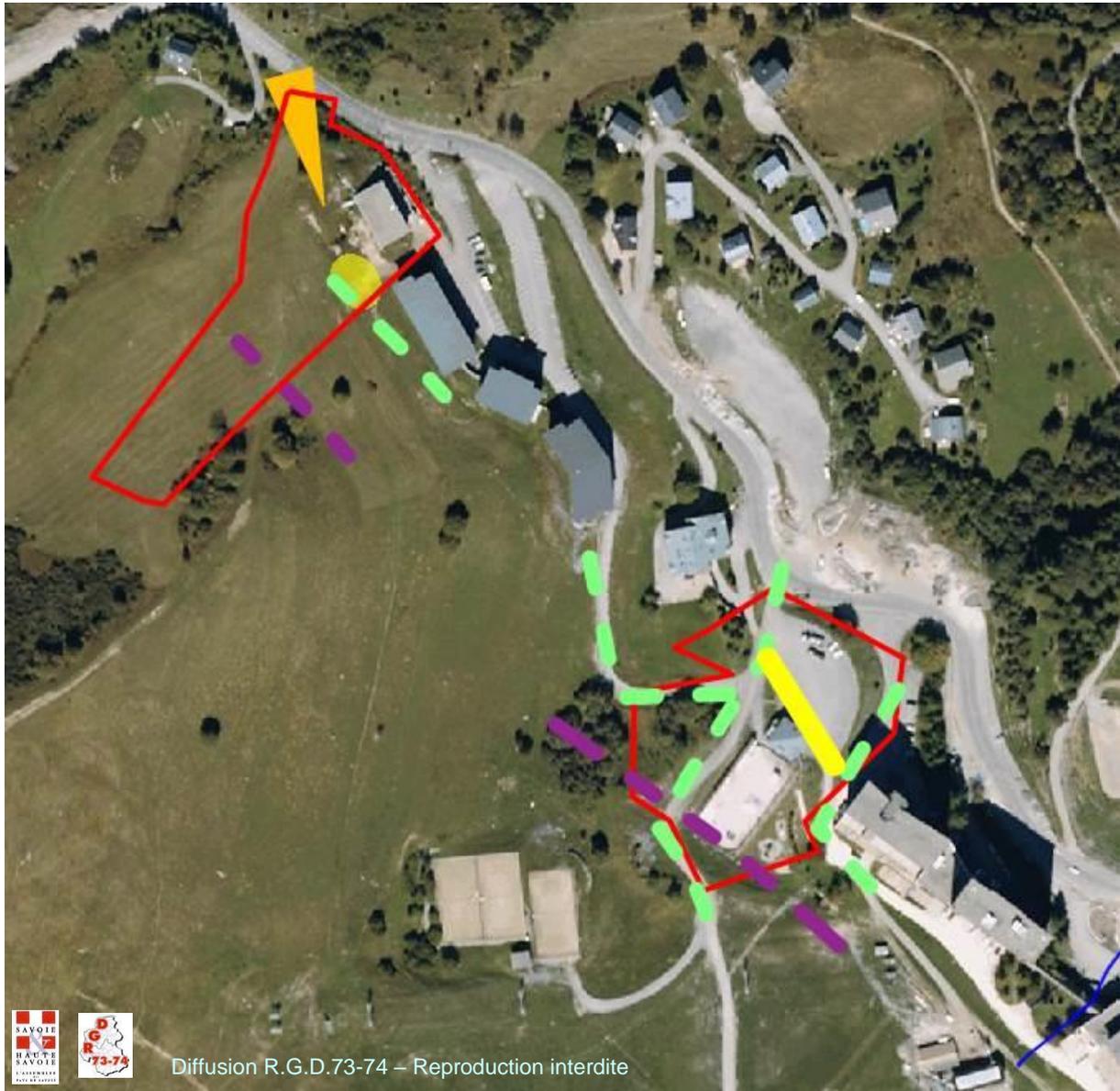
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal
- Intervention de la commune : oui
- Echéance d'urbanisation : court à moyen terme

#### **Principes d'urbanisation**

- Réalisation de lits marchands, sous forme de résidence de tourisme ou hôtelière.
- Harmonie avec l'architecture et la volumétrie des bâtiments voisins.

- Les constructions devront s'implanter dans la continuité du front bâti existant.
- Des accès au front de neige et à la piste menant dans les alpages seront conservés, ainsi que des cheminements estivaux.

**Figure 2 : Orientation d'aménagement de la station du Corbier – secteur station**



■ ■ ■ ■ ■ Liaison piétonne en direction de la station

■ ■ ■ ■ ■ Passage de pistes

○ Périmètre concerné par l'OAP

● Espace tampon

▲ Accès

— Axe préférentiel d'implantation de la construction

## Secteur du Garney

### Caractéristiques du site

- Surface : environ 3580 m<sup>2</sup>
- Topographie : pente légère, orientation est
- Occupation actuelle du sol : pâturage et jardin potager
- Caractéristique du bâti à proximité : chalets individuels
- Classement au PLU : AUc

**Photo 8 : Terrain depuis l'amont**



**Photo 9 : Terrain depuis l'aval**



**Photo 10 : Accès**



### Enjeux

- Urbanisme : développement d'habitat sous forme de chalets, de préférence en logements permanents
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : puissance à vérifier.  
Accès : chemin existant à aménager.

### Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé morcelé et parcelles communales
- Intervention de la commune : oui
- Echéance d'urbanisation : court terme (<5 ans)
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre défini aux OAP

### Principes d'urbanisation

- Accès : par la zone d'activités économiques
- Une liaison piétonne par le centre équestre, hors périmètre de la zone AU, existe déjà. Elle permet de rejoindre rapidement la station.
- Réalisation de 5 à 7 constructions, sous forme individuelle ou mitoyenne.
- Volume : R+1+combles au maximum.
- Les constructions attachées par le garage, avec une rupture de la volumétrie, ne sont pas admises.

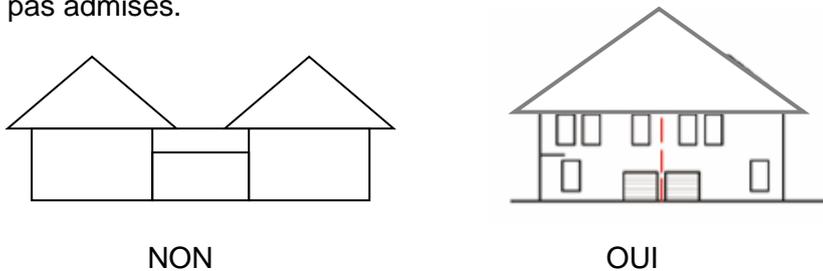


Figure 3 : Orientation d'aménagement et de programmation du Garney



### 3 SECTEUR DE COTE RATEL

#### Caractéristiques du site

- Surface : 12 180 m<sup>2</sup> environ
- Topographie : pente légère, orientée est.
- Occupation actuelle du sol : pâture et un petit chalet
- Caractéristique du bâti à proximité : chalets individuels sur la commune de Villarembert
- Classement au PLU : en zone AUc

#### Enjeux

- Paysager : oui – secteur en rupture de pente
- Agricole : pâturages – une partie boisée
- Equipements : AEP : oui ; électricité : oui ; assainissement : oui ; accès : oui

**Photo 11 : Côte Ratel depuis la station du Corbier**



**Photo 12 : Chemin rural au nord de la zone****Photo 13 : Chemin rural avec accès à la zone****Photo 14 : Rupture de pente ouvrant le paysage**

### **Modalités d'urbanisation**

- Caractéristiques du foncier : non morcelé
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Intervention de la commune : non

### **Principes d'urbanisation**

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Type et nombre de logements : 20 à 25 chalets, sous forme individuelle, mitoyenne ou intermédiaire
- Surface totale de plancher maximale : 5 700 m<sup>2</sup>.
- Volume du bâti : R+1+combles au maximum
- Accès : selon le schéma ci-dessous

Au regard de la sensibilité paysagère du site, en raison de l'implantation en sommet de ligne de crête, une attention particulière sera portée au traitement de la limite sud-est de la zone. Elle portera notamment sur les points suivants :

- recul vis-à-vis du sommet de talus des constructions,
- aspect (couleur et traitement des façades), volumétrie limitée des constructions,
- mesures paysagères de traitement de la limite en sommet de talus.

Plus globalement, la hauteur des constructions devra rester limitée pour réduire l'impact paysager de celles-ci.

**Figure 4 : Orientation d'aménagement de la zone de Côte Ratel**



 Accès

 Gestion de la limite en ligne de crête