

# Plan Local d'Urbanisme

Villaroger (73)

## 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Approbation*

**épode**  
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry  
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry  
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : [info@epode.eu](mailto:info@epode.eu) - [www.epode.eu](http://www.epode.eu)  
Antenne : Annecy le Vieux  
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux  
Tél : 04 50 51 48 54

## **Préambule réglementaire**

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics et collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.



### **La mise en œuvre d'orientation d'aménagement de programmation sur le territoire de Villaroger :**

La commune de Villaroger a souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic en matière de fonctionnement communal et de composition.

Cinq secteurs ont été identifiés comme stratégiques vis-à-vis de perspective de développement d'habitat permanent, d'hébergement touristique, ou encore d'activités économiques. La stratégie consiste à définir les conditions de ces aménagements, afin qu'il respecte une réalité technique, paysagère et environnementale, dans un cadre programmatique.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, découlent du projet d'aménagement et de développement durable et elles sont compatibles avec le

- Le document de zonage.



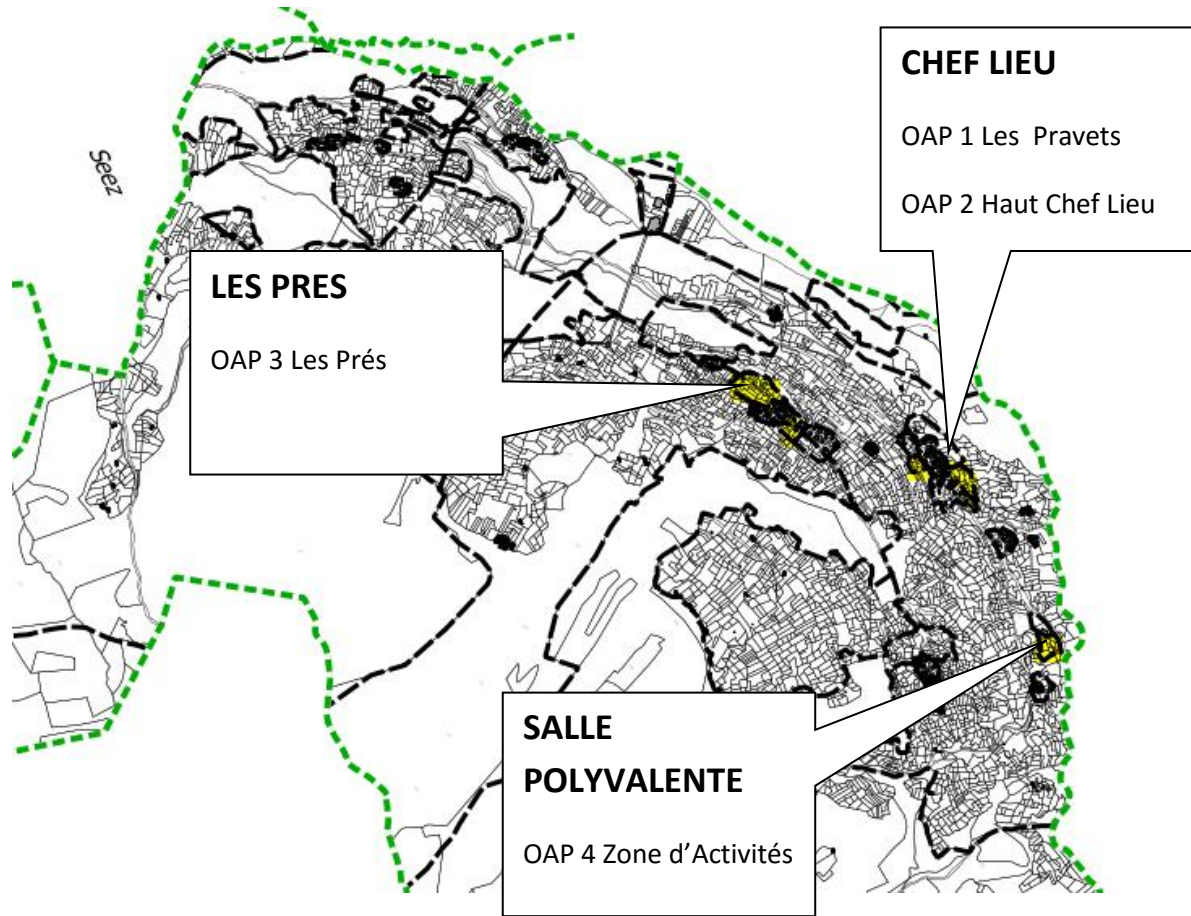
- Le règlement écrit.



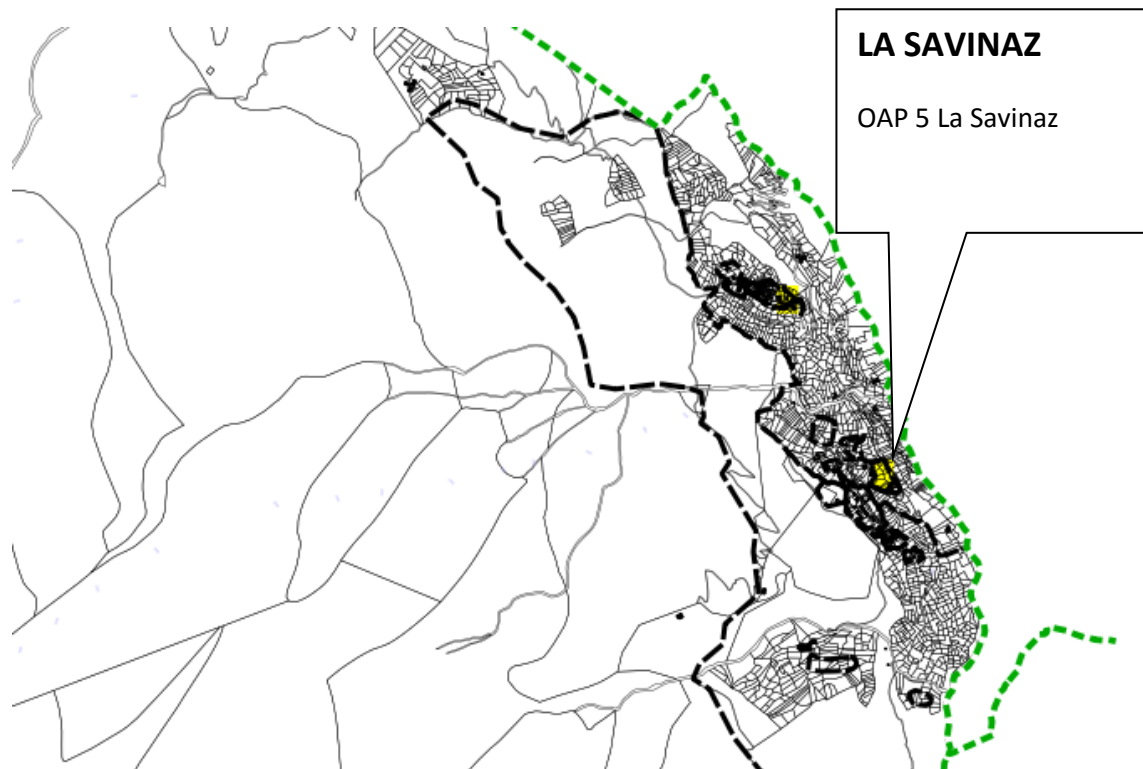
Les objectifs généraux poursuivis par les orientations d'aménagements et de programmation sont les suivants :

- ▶ Définir un mode de construction et d'aménagement en phase avec le contexte urbain et architectural de Villaroger
- ▶ Limiter l'étalement urbain en proposant une morphologie urbaine resserrée.
- ▶ Préserver les cônes de vues et les coupures paysagères et ou naturelle structurante
- ▶ Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- ▶ Proposer autant que possible des espaces publics fédérateurs au sein des projets.

**LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**



**Partie Nord de Villaroger**



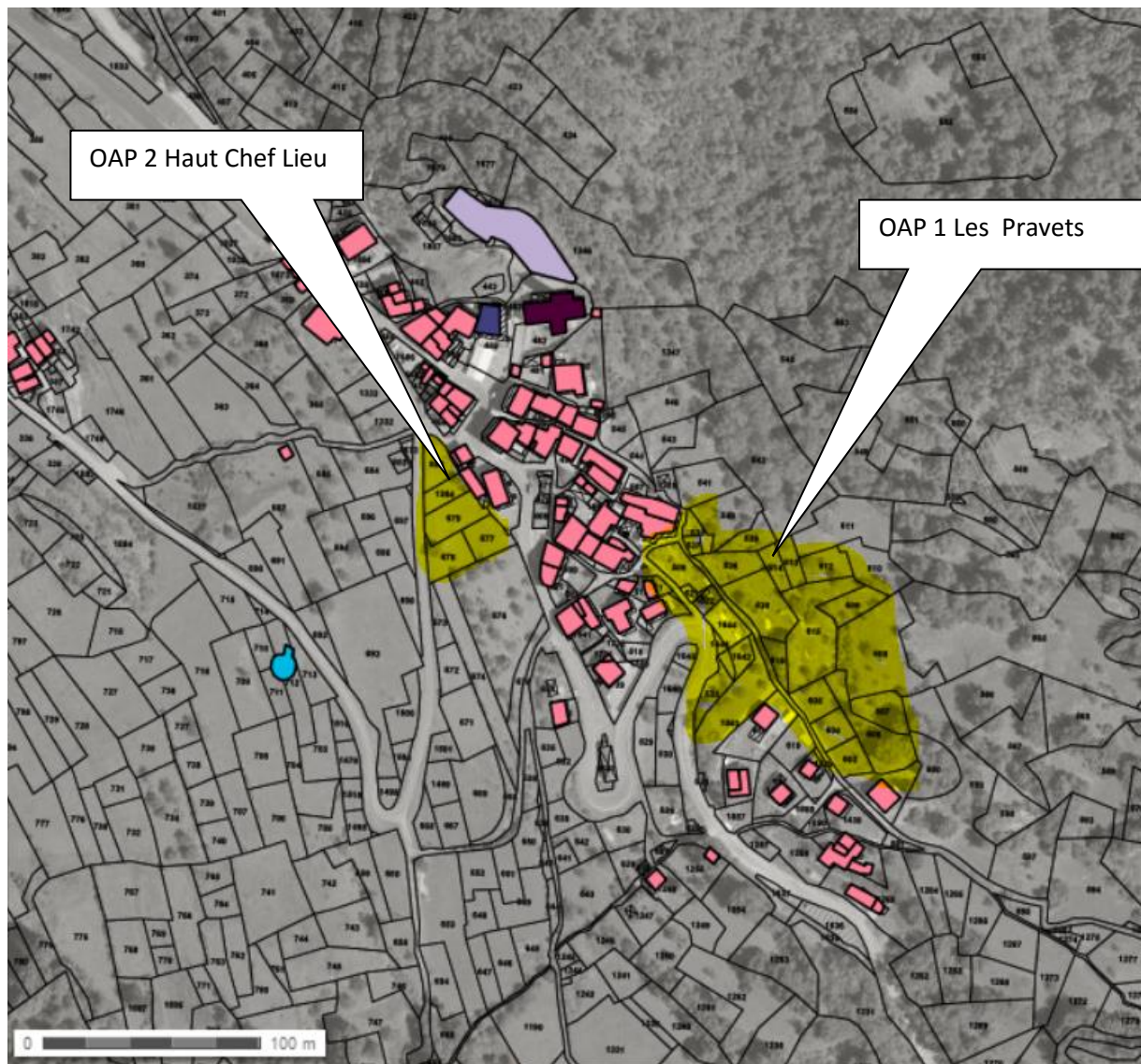
**Partie Sud de Villaroger**

## 1. CHEF LIEU

### ► Contexte

Le Chef Lieu est un pôle structurant à renforcer. Historiquement organisé sur un replat, en balcon sur la vallée de haute tarentaise. A partir des années 1980 son développement s'est organisé sur la partie Sud, sur le secteur des Pravets, et plus ponctuellement au Nord en direction de la route du pré. Fort de cette évolution, et dans la perspective de valorisation du Chef-lieu, deux secteurs stratégiques de développement sont identifiés :

- OAP 1 : Le secteur dit « Les Pravets »
- OAP 2 : Le secteur du « Haut Chef Lieu »



► **Objectifs :**

- OAP 1 : Le secteur dit « Les Pravets »
  - Greffer le tissu d'habitat individuel (implantés depuis les années 1980) sur le noyau historique.
  - Sécuriser la desserte du secteur.
  - Optimiser le foncier.
  - Orienter les constructions de manière favorable par rapport à la pente et à l'ensoleillement.
  - Relier le secteur par des cheminements (alternatifs à la voiture individuelle).



*Photos du secteur des Pravets — Source : Mairie / EPODE*

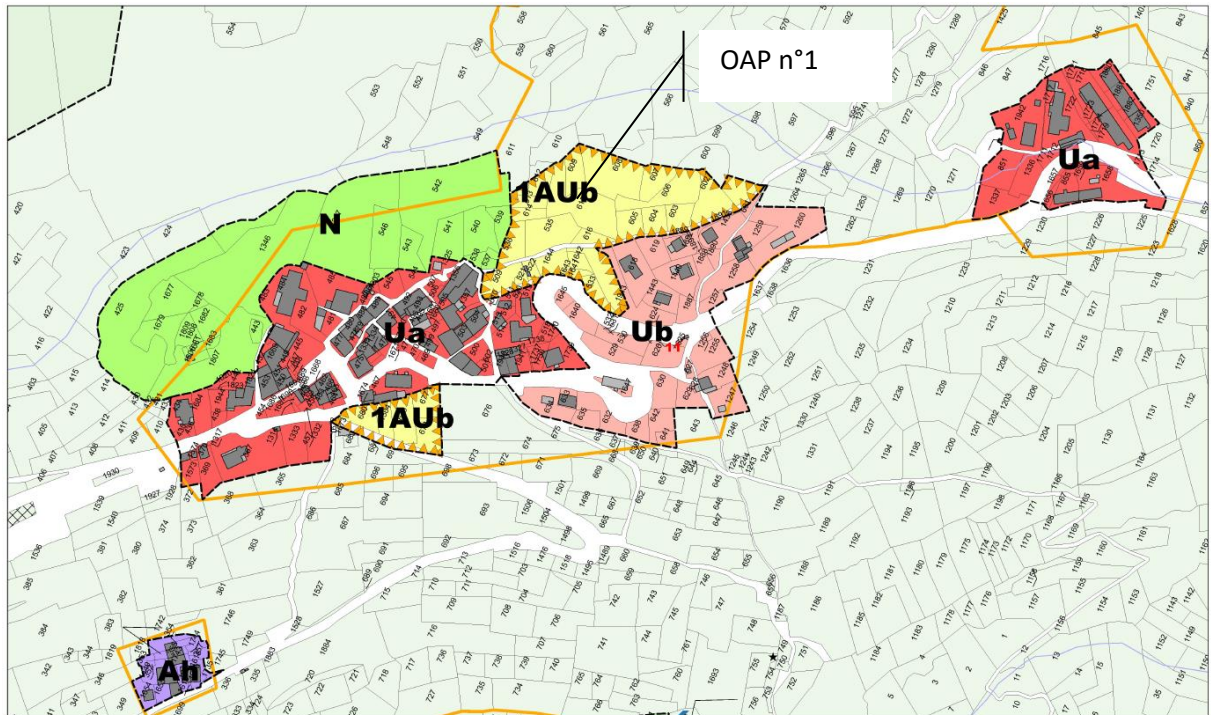
*1 : Depuis la route d'accès existante*

*2 : Depuis le bas du Chef lieu*

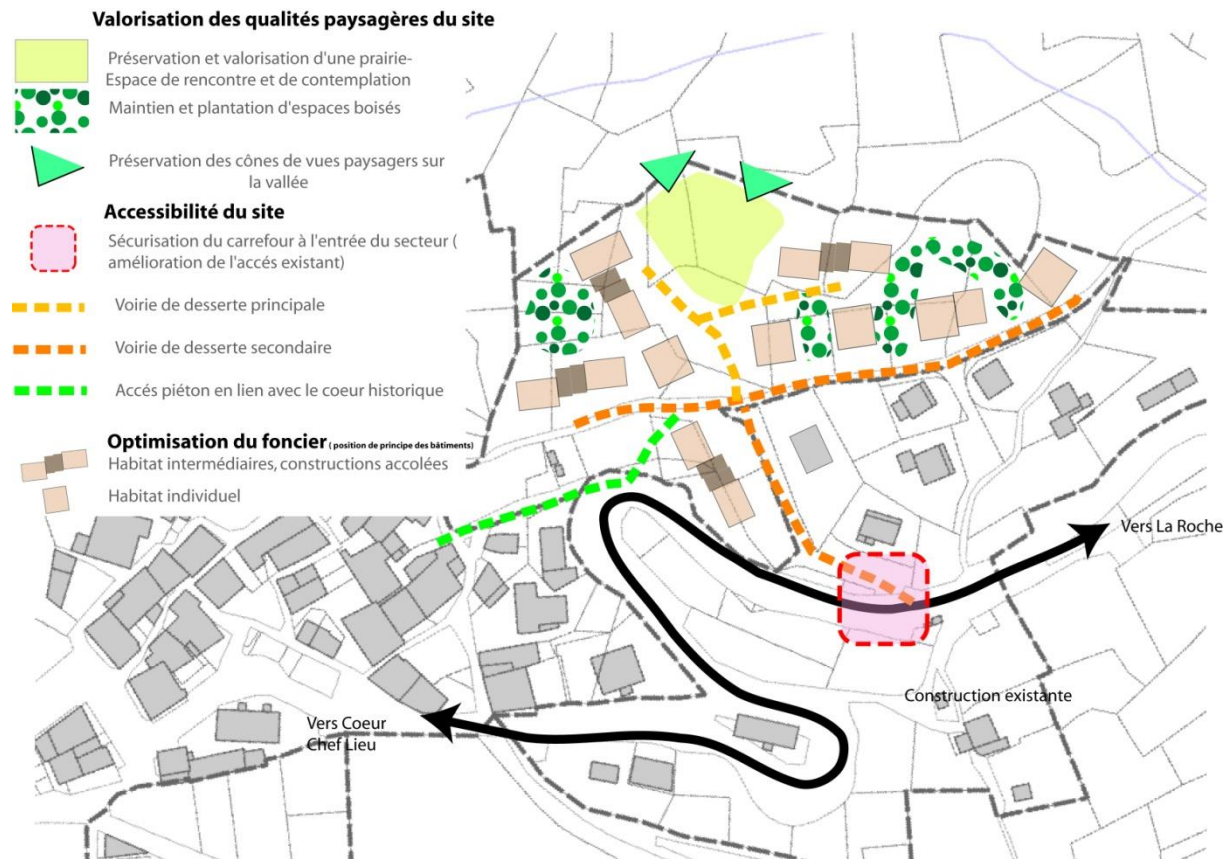
*3 : Vue sur le site des Pravets depuis le versant de Sainte-Foy-Tarentaise*

► Intentions d'Aménagements :

- OAP 1 : Le secteur dit « Les Pravets »



Extrait du zonage – Localisation du périmètre concerné par l'OAP 1



*Principes d'aménagements – (opposable dans un rapport de compatibilité)*

En tout état de cause, la réflexion d'aménagement de ce secteur devra assurer une continuité urbaine avec le cœur historique du Chef-Lieu de Villaroger, une connexion piétonne structurante contribuera aussi à assurer cette continuité.

Superficie du secteur	Environ 8900 m <sup>2</sup>
Programmation en Logements	10-15 logements, en privilégiant les formes d'habitats intermédiaires

► **Objectifs :**

- OAP 2 : Le secteur dit « Haut du Chef Lieu »
- Donner une épaisseur urbaine au Chef Lieu
- Optimiser le foncier
- Orienter les constructions de manière favorables par rapport à la pente et à l'ensoleillement
- Eviter la création d'une voirie nouvelle
- Relier le secteur avec le noyau historique
- Préserver l'ensoleillement des constructions limitrophes



Le Chef lieu « vue du ciel »



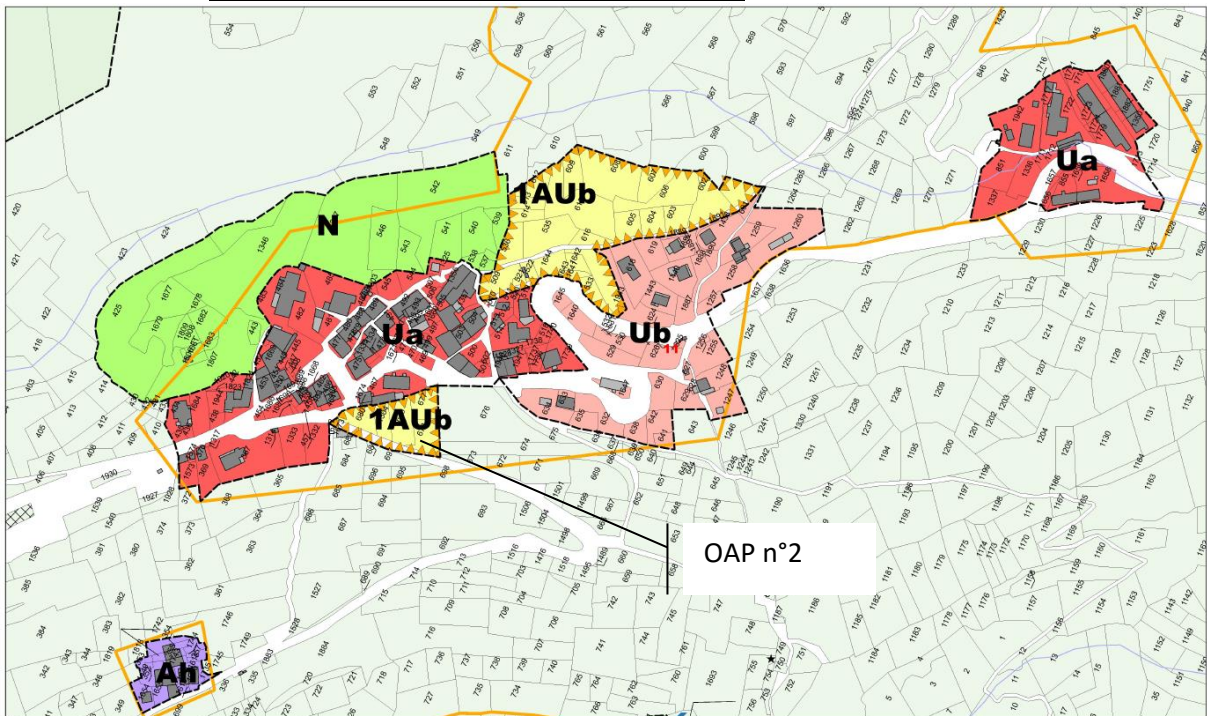
L'ancienne école



Le site « haut-chef lieu « zone 1 AUb »

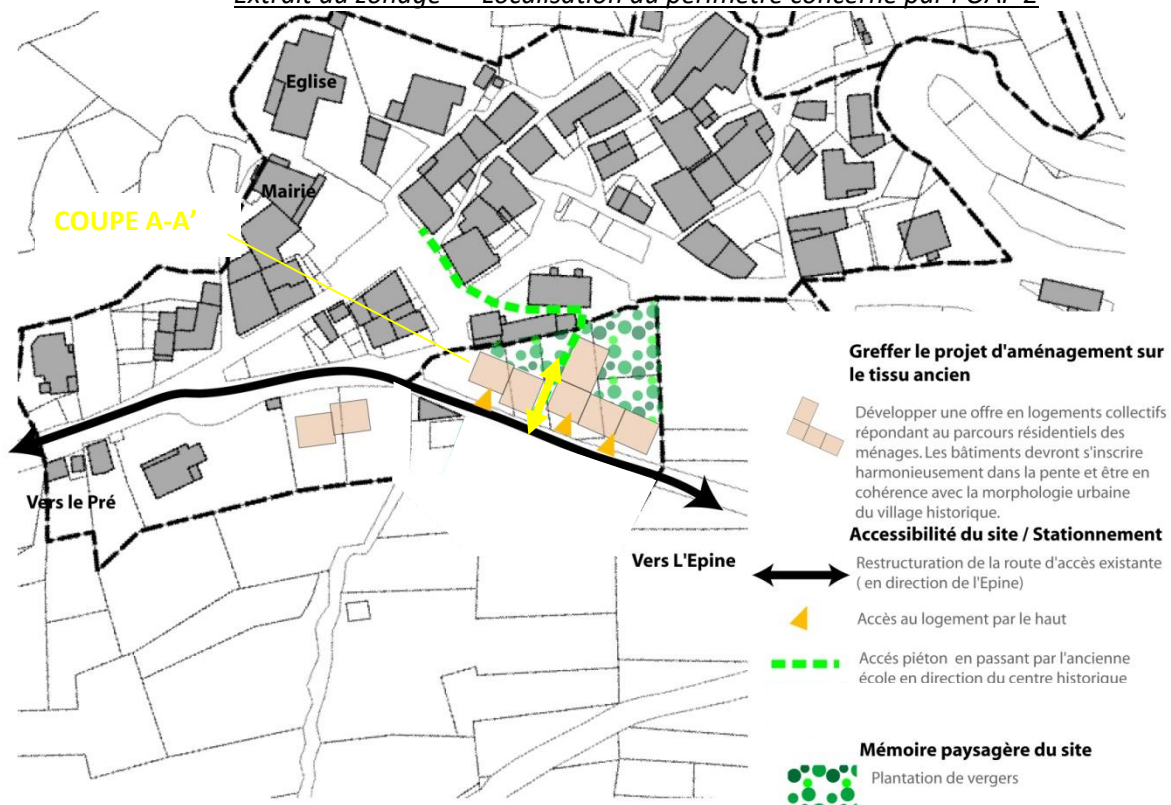


*Photos du secteur — Source : Mairie / EPODE*



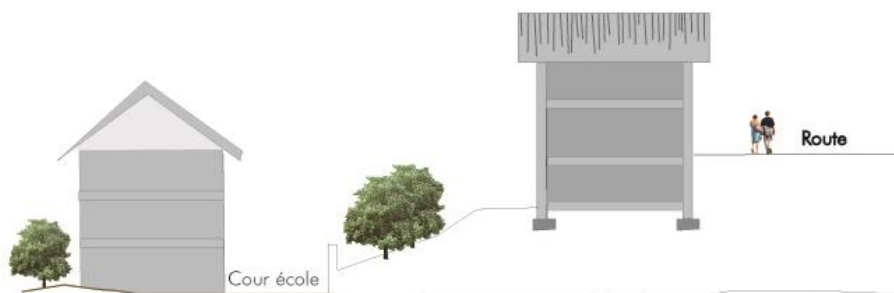


*Extrait du zonage — Localisation du périmètre concerné par l'OAP 2*



*Principes d'aménagements – (opposable dans un rapport de compatibilité)*

Superficie du secteur	Environ 3400 m <sup>2</sup>
Programmation en Logements	15 logements environ, forme d'habitat collectif uniquement.

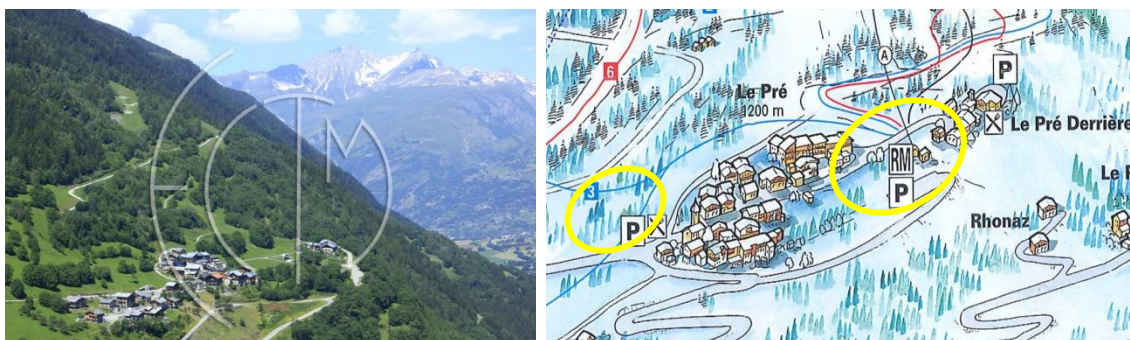
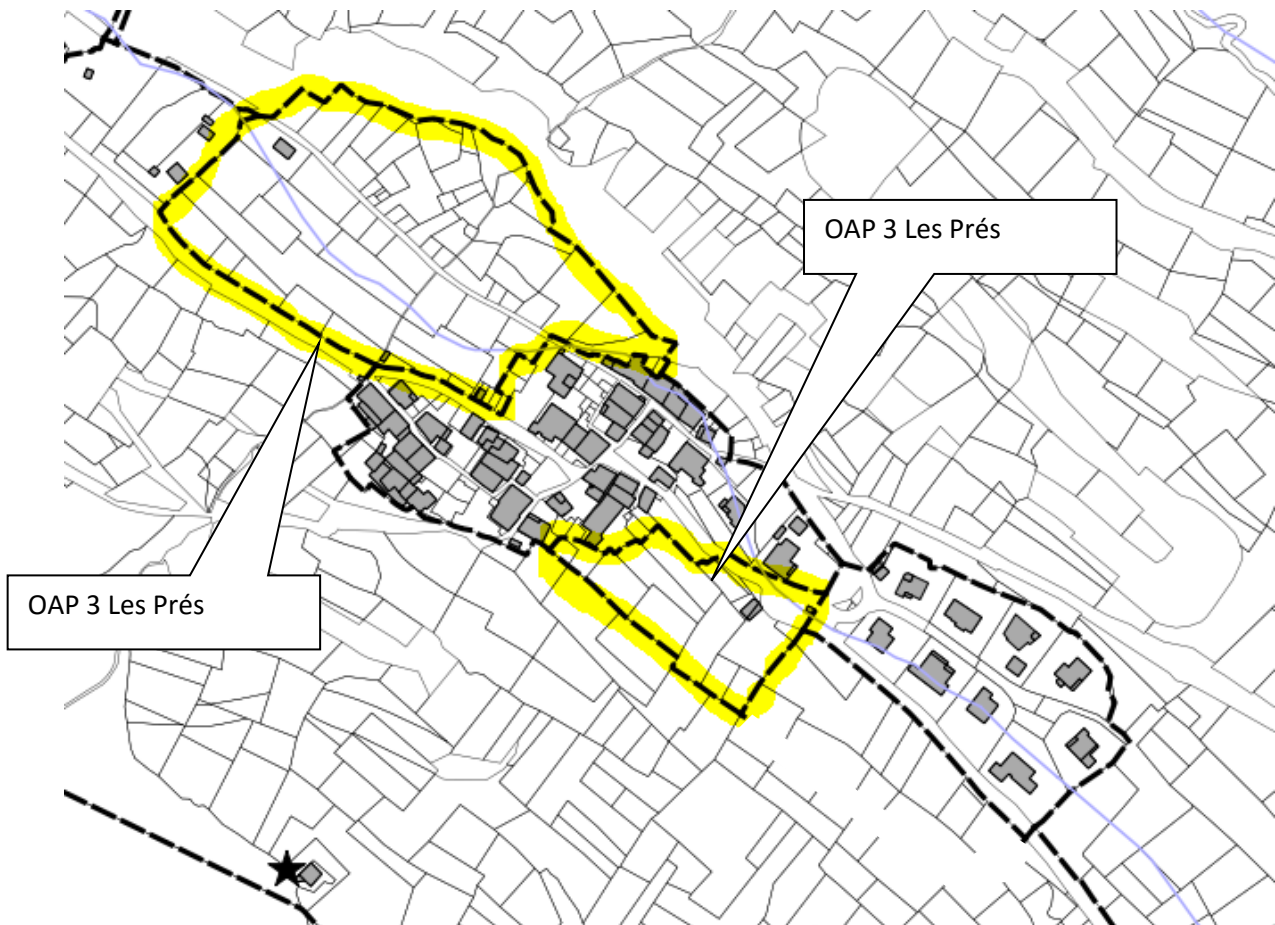


Coupe A-A' de principe — source : EPODE/JPF architectures

## 2. LES PRES

### ► Contexte

Le secteur dit « Les Prés », intégrant « Le Pré devant », « Le Pré derrière », et « le Pertuis » constituent la polarité touristique existante et en devenir. Ainsi deux secteurs à urbaniser avec des fonctions touristiques (hébergements, aménagements) sont identifiés dans PLU. Ces deux secteurs s'inscrivent dans la réflexion stratégique sur le développement touristique de Villaroger dans la perspective à court terme d'une réorganisation de la liaison skiable avec le domaine des Arcs. Au stade d'arrêt projet du PLU, une étude de positionnement touristique et d'urbanisme est en cours. Elle viendra préciser les conditions d'aménagement de ce secteur stratégique.



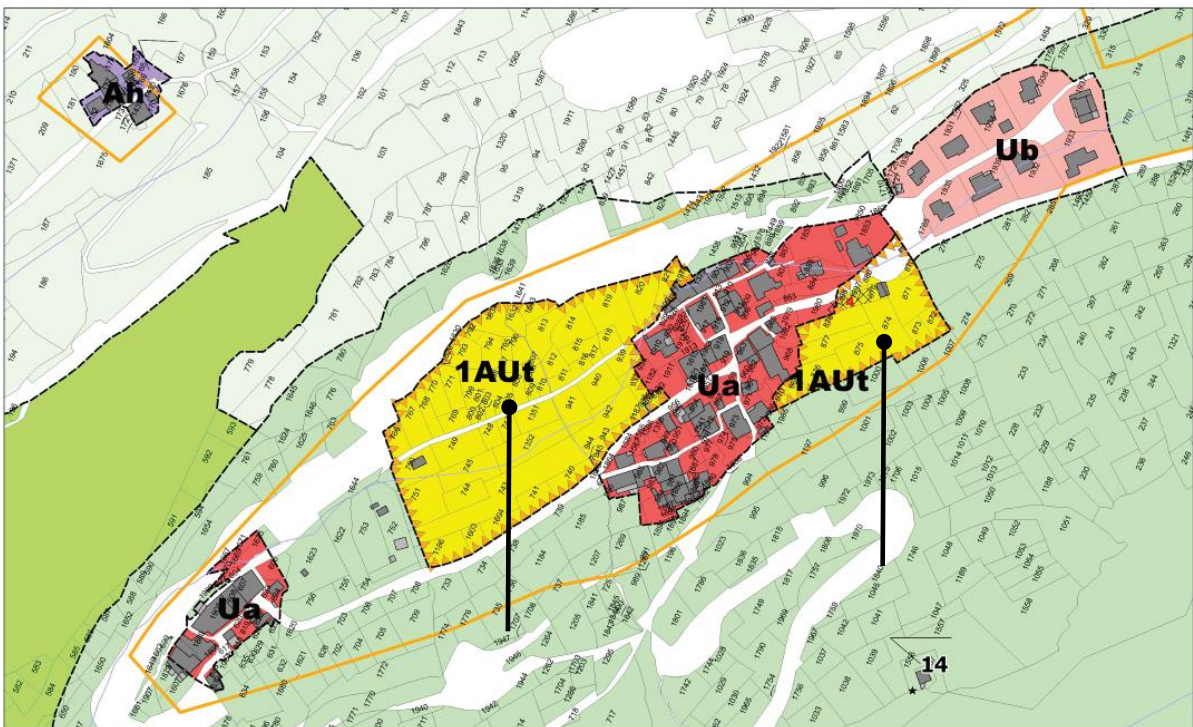
*Photos aérienne du Village du Pré et Extrait du Plan de la station*

*Source : Mairie / EPODE*

► Objectifs

- OAP 3 : Le secteur dit « Les Prés »
  - Développer une éco-station pensée sous le prisme du développement durable
  - Optimiser le foncier
  - Donner les conditions favorables à l'émergence d'un projet touristique en couture avec la morphologie urbaine existante.
  - Développer une offre en lits chauds de l'ordre de 800 lits touristiques
  - Reléguer les véhicules individuels en périphérie du site en proposant une station « sans voiture »
  - Valoriser les énergies renouvelables au sein du projet.

► Extrait du zonage



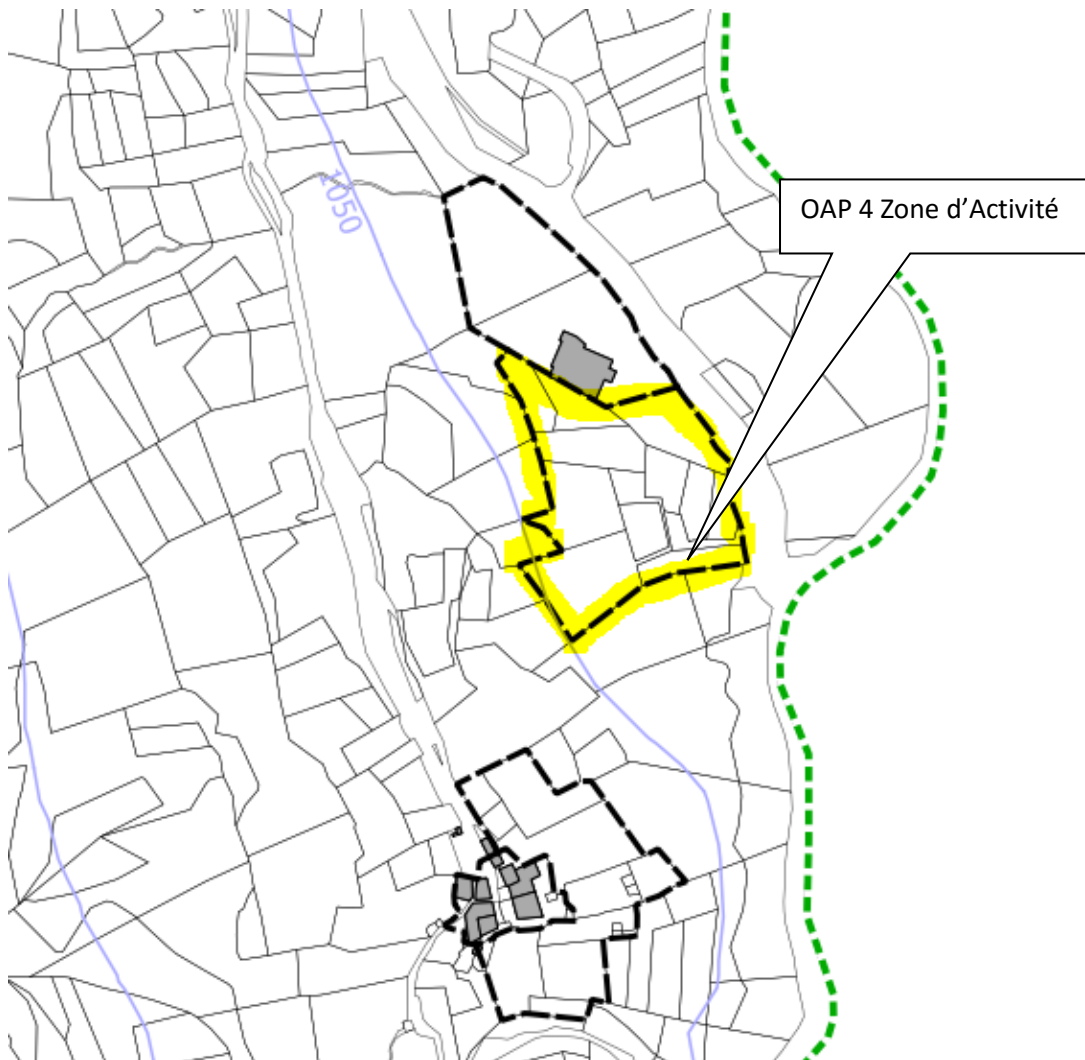
Extrait du zonage — Localisation du périmètre concerné par l'OAP 3

### 3. SALLE POLYVALENTE

#### ► Contexte

D'une économie traditionnelle fondée sur l'agriculture, la commune de Villaroger, s'est orientée depuis quelques décennies vers une économie plus diversifiée à l'appui des dynamiques touristiques de Haute Tarentaise et de sa station située sur le hameau du pré et reliée aux Arcs. Sans être le pôle économique structurant de la Haute Tarentaise, Villaroger se caractérise par la présence d'un tissu économique local dynamique, à dominante artisanale. Ce tissu économique local est actuellement diffus au sein du territoire, et se retrouve ainsi dilué dans les différentes entités urbaines qui composent le territoire communal (Le Chef-Lieu, Les Prés, Le Planay, La Gurraz, La Savinaz...).

Dans le cadre d'une analyse prospective sur la réalisation d'une micro zone d'activité artisanale (présentée en commission des sites), un secteur à été sélectionné dans une approche multicritère. Ce secteur se situe dans le prolongement de la salle polyvalente.





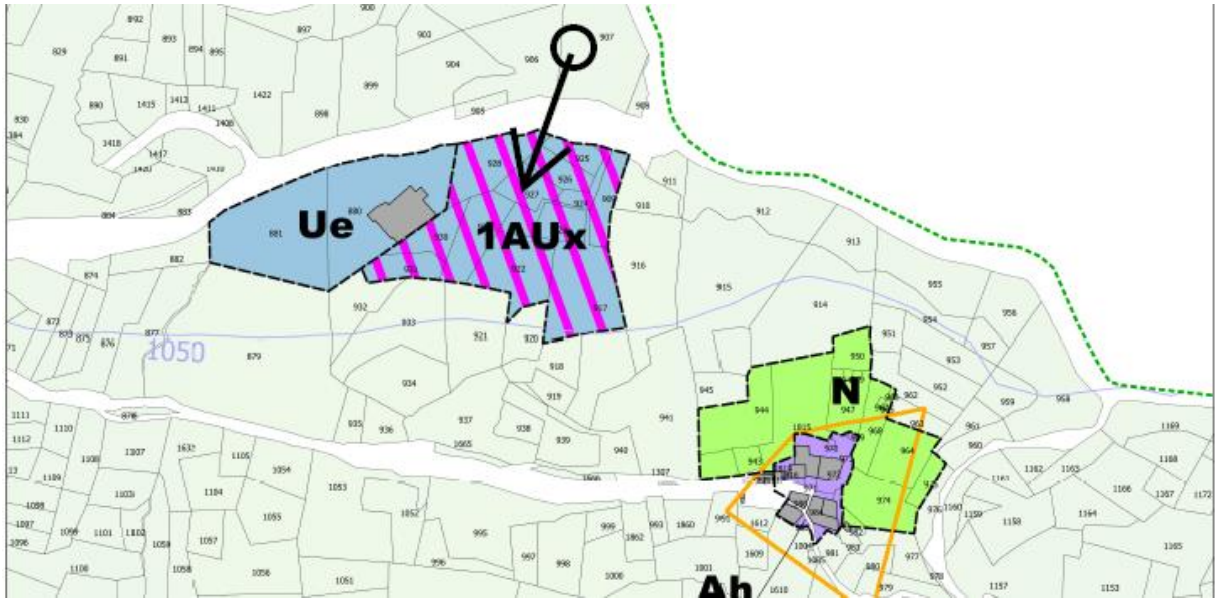
*Photos du secteur — Source : Mairie / EPODE*

- 1 : La salle des fêtes / local technique
- 2 : Vue sur le site depuis le bas
- 3 : Vue sur le parking devant la salle des fêtes / local technique
- 4 : Vue sur le site depuis le haut

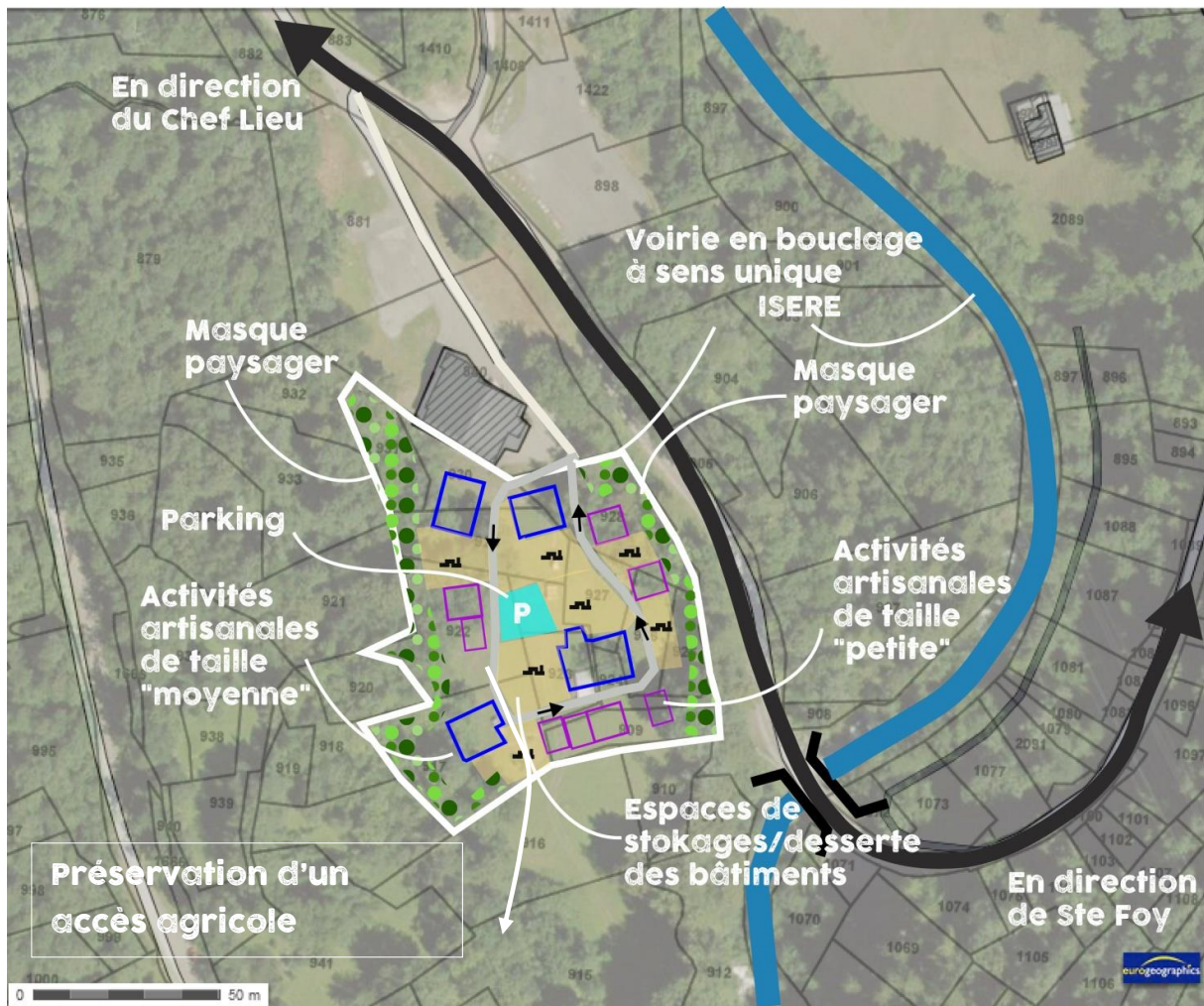
### ► Objectifs

- OAP 4 : Le secteur dit « Zone d'Activités — Salle Polyvalente »
  - Accueillir de nouveaux artisans, dépourvus d'espaces pour s'installer
  - Permettre la relocalisation d'artisans, entravés dans leur développement par une installation au cœur des villages
  - Eviter les nuisances dans les villages, vis-à-vis de l'habitat et des hébergements touristiques
  - Reconnecter et revaloriser la salle polyvalente

► Intentions d'aménagements



Extrait du zonage — Localisation du périmètre concerné par l'OAP 4



*Principes d'aménagements – (opposable dans un rapport de compatibilité)*

En parallèle du choix du site, il convient de traduire le projet sous le prisme d'un urbanisme durable. Le projet traduit l'idée de la mise en œuvre d'un tissu économique artisanale s'inspirant de la morphologie urbaine des villages traditionnels de haute tarentaise, en proposant de la mitoyenneté et un équilibre harmonieux entre les pleins et les vides.

La desserte se traduira par la réalisation d'une voirie à sens unique (3.5 m) et en bouclage, ce qui évitera la réalisation d'un ouvrage de retournement, fortement consommateur de foncier.

En terme paysager, il convient de préserver les masques boisés de part et d'autre de l'espace construit.

En termes de programmation la micro zone d'activités souhaite proposer deux typologies d'activités artisanales :

- l'activité artisanale moyenne, exemple : l'entreprise de BTP (en bleu sur le plan)
- la petite activité artisanale<sup>1</sup>, exemple : l'électricien indépendant (en violet sur le plan)

<sup>1</sup> Qui actuellement s'effectue la plupart du temps au rez de chaussée d'un chalet

Le projet propose de mutualiser les espaces de stockages entre les bâtiments, afin d'optimiser le foncier.



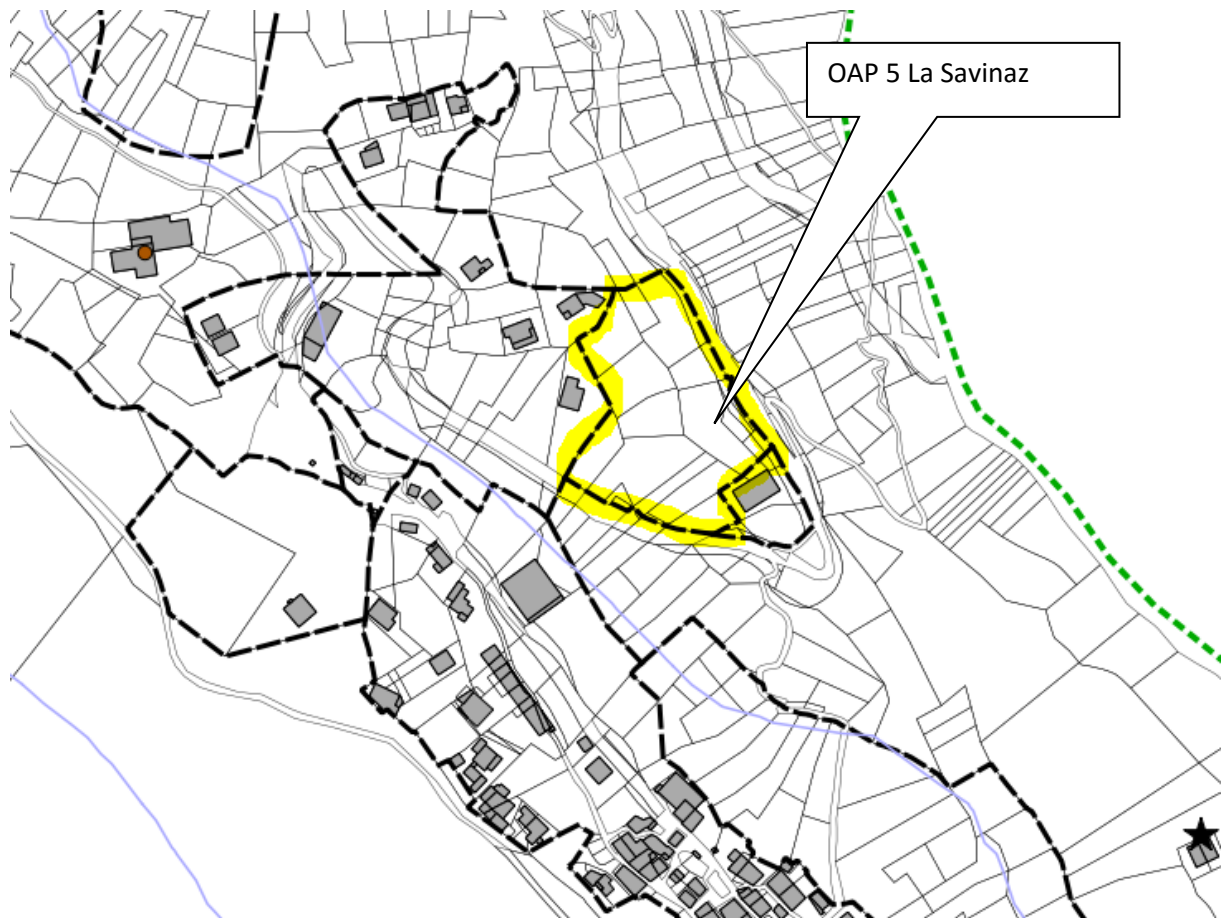
*Simulation 3 D – Esquisse d'Aménagement de la ZA – Source : IGN réalisation EPODE*



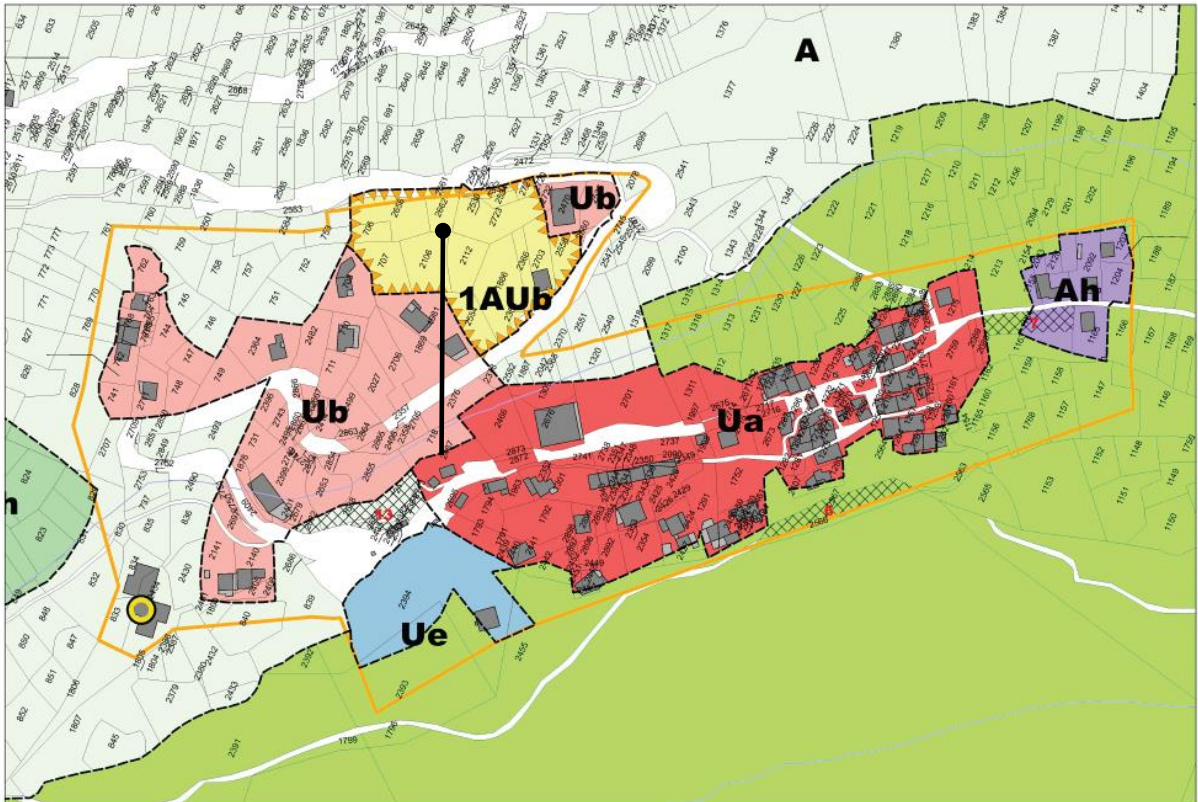
#### 4. LA SAVINAZ

##### ► Contexte

La Savinaz est un pôle structurant du Sud du territoire. Le village est décomposé en deux entités, la Savinaz ancienne qui occupe un replat au pied d'un coteau pentu et boisé. Et la Savinaz « nouvelle », dit « les plagnes » qui est venue se développer le long de l'axe de desserte qui mène au village ancien. Le POS actuel a provoqué l'urbanisation de ce site « au coup par coup », sans stratégie d'aménagement d'ensemble. La mise en œuvre d'une OAP (6) est l'occasion de définir les modalités d'aménagement de ce secteur et d'engager les conditions d'un épaississement du tissu urbain sur un secteur où l'habitat est relativement éclaté.



Superficie du secteur	Environ 8000 m <sup>2</sup>
Programmation en Logements	10 logements environ, forme d'habitat intermédiaire et individuel.



**Extrait du zonage – Localisation du périmètre concerné par l'OAP 5**



**Principes d'aménagements – (opposables dans un rapport de compatibilité)**