



Plan Local d'Urbanisme

Villaroger (73)

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Rappel réglementaire de la notion de PADD

Le PADD : Une démarche régie par la loi.

La principale différence du Plan Local d'Urbanisme par rapport au Plan d'Occupation des Sols est la volonté de la commune d'intégrer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU) et Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 (UH) ont institué le PADD comme une pièce du PLU au même titre que les autres documents (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes).

Le PADD constitue donc un élément distinct du dossier qui présente le projet communal.

Son contenu fait référence aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Mixité sociale
- Equilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé
- Prise en compte de l'environnement
- Gestion économe de l'espace

Le PADD, défini dans l'article R.123-3 du Code de l'urbanisme, constitue le point de démarrage de la réflexion sur la concrétisation du PLU. Il se veut un document simple à l'attention de l'ensemble des usagers.

Cette démarche permet de déterminer des orientations d'urbanisme et d'aménagement en faveur du renouvellement urbain et de la préservation des qualités environnementales, patrimoniales et urbanistiques de la commune.

La définition du développement durable

Le développement Durable constitue un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient trois aspects fondamentaux : le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain.

Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

En résumé, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Celles-ci serviront de cadre à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.

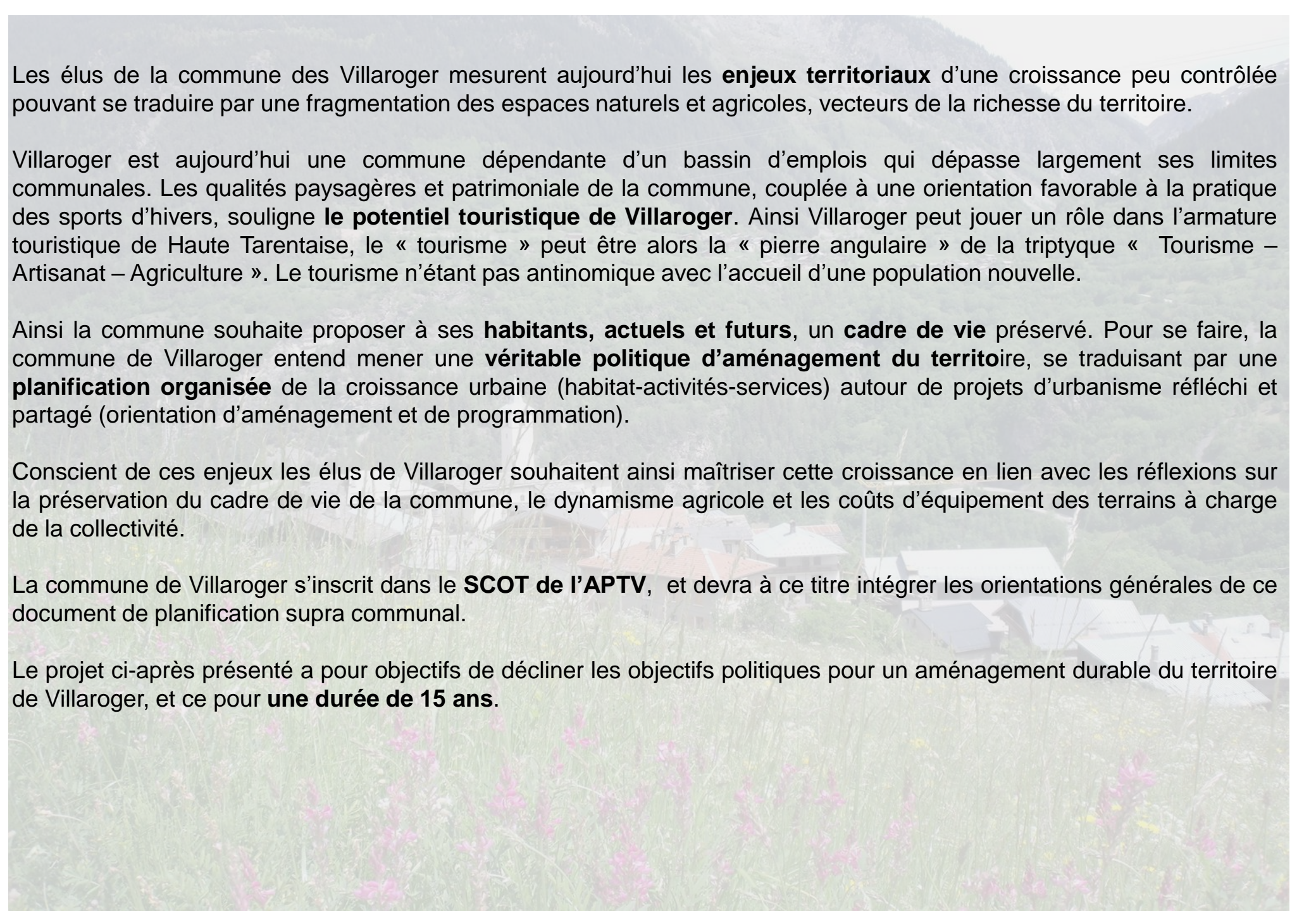
Villaroger est une commune de haute montagne agro pastorale, elle est également **une station village** reliée aux domaines de Paradiski. Ce **développement touristique** ne s'est pas traduit morphologiquement par des formes d'habitat à forte connotation urbaine (comme aux Arcs, à Tignes, ou encore Val d'Isère...) mais par « requalification » du tissu ancien autrefois dédié à l'habitat et à l'agriculture. **Villaroger est une station qui a su préserver sa dimension de village** d'altitude.

Cependant **l'étalement des espaces de vie de la station**, et la **transformation des modes de vie en montagne**, induits par le tourisme, remettent progressivement en causes les hiérarchies urbaines et les activités traditionnelles. Des problèmes de fonctionnalités, d'emploi, de maintien de la population locale permanente, de préservation de l'agriculture, du paysage, de foncier et de requalification urbaine en découlent. La commune de Villaroger a su préserver son **authenticité** à travers le maintien d'une **agriculture** à fonction agronomique, économique et paysagère. On observe peu de phénomènes d'étalement urbain sur le territoire, et ce grâce à l'application de la loi montagne ainsi qu'à travers la prégnance des risques sur le territoire communal.

Ainsi le territoire communal s'organise **sous forme de hameaux relativement bien répartis** sur le territoire, la partie Nord (tournée vers Bourg Saint Maurice et Saint Foy en Tarentaise) de la commune regroupe trois hameaux importants, Le Chef Lieu qui concentre les équipements publics, le Pré qui constitue le cœur touristique, et le Planay un peu plus excentré qui accueille la maison de la réserve des Hauts de Villaroger. La partie Sud, tournée vers Tignes et Val d'Isère, regroupe deux entités, la Gurraz à forte valeur patrimoniale, et la Savinaz qui regroupe la majeure partie du tissu artisanal.

Le territoire communal, relativement vaste (près de 3380 ha) se développe sur un ubac (versant nord) très abrupt, marqué par les falaises et un couvert forestier.

Après une période de régression démographique (de 1968 à 1982) due à l'exode rural, la commune des Villaroger a connu un rebond de son accroissement démographique dès les années 1990. Cet accroissement est en partie expliqué par la liaison avec les Arcs.



Les élus de la commune des Villaroger mesurent aujourd'hui les **enjeux territoriaux** d'une croissance peu contrôlée pouvant se traduire par une fragmentation des espaces naturels et agricoles, vecteurs de la richesse du territoire.

Villaroger est aujourd'hui une commune dépendante d'un bassin d'emplois qui dépasse largement ses limites communales. Les qualités paysagères et patrimoniale de la commune, couplée à une orientation favorable à la pratique des sports d'hivers, souligne **le potentiel touristique de Villaroger**. Ainsi Villaroger peut jouer un rôle dans l'armature touristique de Haute Tarentaise, le « tourisme » peut être alors la « pierre angulaire » de la triptyque « Tourisme – Artisanat – Agriculture ». Le tourisme n'étant pas antinomique avec l'accueil d'une population nouvelle.

Ainsi la commune souhaite proposer à ses **habitants, actuels et futurs**, un **cadre de vie** préservé. Pour se faire, la commune de Villaroger entend mener une **véritable politique d'aménagement du territoire**, se traduisant par une **planification organisée** de la croissance urbaine (habitat-activités-services) autour de projets d'urbanisme réfléchi et partagé (orientation d'aménagement et de programmation).

Conscient de ces enjeux les élus de Villaroger souhaitent ainsi maîtriser cette croissance en lien avec les réflexions sur la préservation du cadre de vie de la commune, le dynamisme agricole et les coûts d'équipement des terrains à charge de la collectivité.

La commune de Villaroger s'inscrit dans le **SCOT de l'APTV**, et devra à ce titre intégrer les orientations générales de ce document de planification supra communal.

Le projet ci-après présenté a pour objectifs de décliner les objectifs politiques pour un aménagement durable du territoire de Villaroger, et ce pour **une durée de 15 ans**.

Orientation n °1

Organiser le développement communal autour d'un tourisme porteur d'une économie locale.

Orientation n °2

Maîtriser et organiser le développement urbain sur le territoire de Villaroger en l'adaptant aux caractéristiques des hameaux.

Orientation n°3

Pérenniser les terres et les activités agricoles pour leurs rôles, agronomiques, économiques et paysagers.

Orientation n°4

Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère de Villaroger.



Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Orientation n °1

Organiser le développement communal autour d'un tourisme porteur d'une économie locale

Objectif n°1

Accompagner le développement du projet touristique du Pré

Objectif n°2

Conforter le développement touristique par des aménagements adaptés

Objectif n°3

Donner les conditions favorables à la création d'un tissu économique locale (artisanats, services) porté par l'économie touristique nouvellement créée.

Objectif n°4

Permettre un développement agro-touristique et patrimonial à l'échelle du territoire communal

Objectif n°1

Accompagner le développement du projet touristique du Pré

- Villaroger fait partie du vaste domaine skiable des Arcs (200 Km de pistes, 54 remontées mécaniques).
- Pour renforcer l'attractivité et le rayonnement touristique de Villaroger, il est nécessaire de conforter et de diversifier les activités touristiques et de services et de définir des capacités d'hébergement suffisantes
- Accompagner le développement du Projet du Pré en tant que projet « catalyseur » de l'économie locale et de l'attractivité résidentielle.
- Faire en sorte que ce projet d'extension s'intègre de manière harmonieuse et cohérente au sein de la trame urbaine et paysagère du Projet du Pré



AUM, 3 Octobre 2005

Etude préalable à l'urbanisation touristique du village du Pré – Commune de Villaroger



21

Extrait de l'étude préalable réalisé par la Commune de Villaroger en 2005 sur l'extension du Pré à travers un projet d'urbanisme touristique.



Domaine de Villaroger – Projet de développement

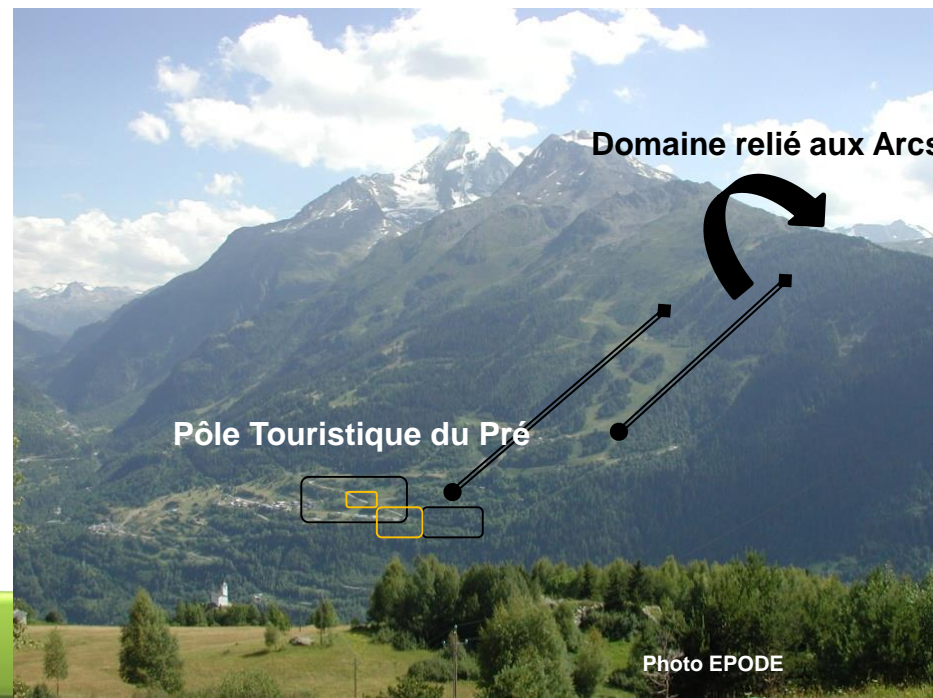
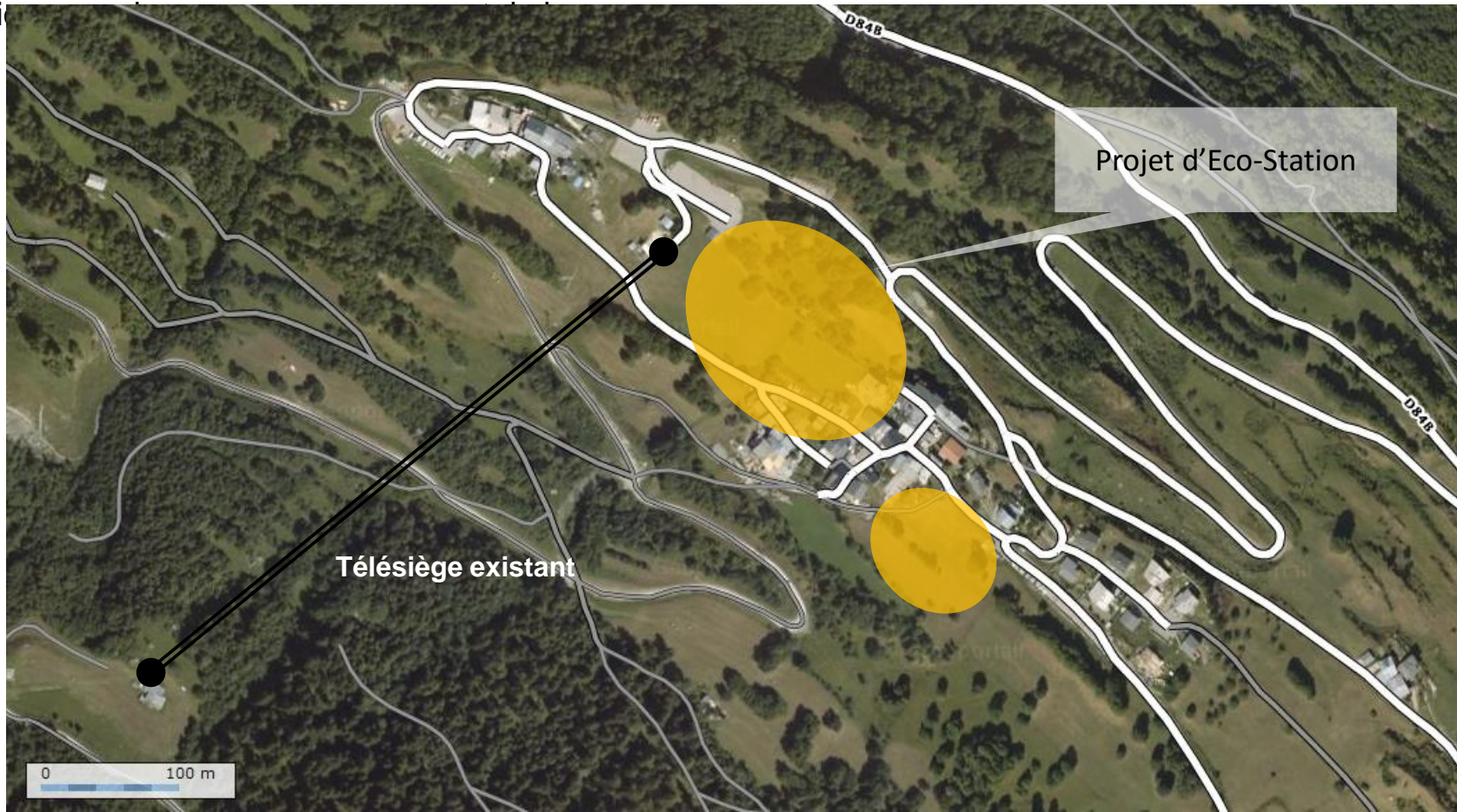


Photo EPODE

Intégrer au développement touristique une réflexion sur les nouveaux besoins en aménagements :

> Adapter le réseau viaire au nouveaux besoins générées par le développement du secteur du pré

> Prévoir une offre en stationnement en adéquation avec la station



Donner les conditions favorables à la création d'un tissu économique local (artisans, services) porté par l'économie touristique nouvellement créé.

- Faire en sorte que le tourisme puisse être **un « catalyseur »** pour le tissu économique local :
 - > Donner les conditions favorables à l'implantation de services et de commerces dans le cadre le projet du Pré
 - > Permettre l'installation du petit « artisanat » dans les noyaux existant en définissant une taille maximale afin qu'il ne génère pas de nuisances.
 - > Donner les conditions favorable pour que de **l'artisanat plus conséquent** puisse s'implanter dans des secteurs définis. Réflexion sur la création d'une micro-zone artisanale, permettant d'accueillir les artisans déjà implantés sur la commune et souhaitant se relocaliser, ou les nouveaux artisans.

- **Le patrimoine, support à une dynamique touristique**

Villaroger est restée une station village loin de la frénésie touristique de ses voisines (Val d'Isère, Tignes, Les Arcs...) Bien que située en zone Cœur du **Parc National de la Vanoise**, et détenant des caractéristiques paysagères et patrimoniales à forte valeur ajoutée, la commune n'a pas souhaité adhérer à la Charte du Parc. **La réserve naturelle des hauts de Villaroger** souligne de nouveau la richesse du patrimoine naturel du territoire, à noter que sa réglementation est indépendante de celle du Parc National.

La pérennisation et le développement du tourisme à Villaroger passe aussi par l'affirmation de l'identité rurale du territoire, portée par les hameaux. Ainsi la commune souhaite conforter l'offre privée d'hébergement touristique dans les hameaux afin d'accueillir un tourisme diffus et familial.

La valorisation du patrimoine des hameaux viendra en soutien à cet objectif touristique.

- **Valoriser l'agriculture existante :**

L'agriculture est une activité à valoriser sur le territoire communal. Elle fonde en partie les spécificités territoriales de Villaroger, par la qualité des paysages qu'elle façonne et par le cadre de vie qu'elle génère. **Son lien à l'activité touristique fonde une synergie entre les composantes économiques et spatiales du territoire** qu'il s'agit de maîtriser. Ainsi l'objectif **est de permettre l'agri-tourisme** en donnant la possibilité de créer des hébergements touristiques associés à l'activité agricole, y compris au sein des hameaux.



Favoriser l'offre touristique privée accueillir un tourisme familial.

Photo EPODE – Hameau du Planay



Une agriculture qui maintient le paysage ouvert et valorise le cadre bâti

Photo EPODE – Hameau du Planay

Orientation n °2

Maîtriser et organiser le développement urbain sur le territoire de Villaroger en l'adaptant aux caractéristiques des hameaux.

Objectif n°1

Maîtriser la croissance démographique de la commune.

Objectif n°2

Adapter le développement de la commune en fonction des contraintes des hameaux.

Objectif n°3

Donner une dimension de centre village au Chef Lieu.

Objectif n°4

Privilégier l'urbanisation des dents creuses* en recomposant un paysage ouvert et relié afin de maintenir l'identité des hameaux. Modérer la consommation foncière.

Objectif n°5

Agir en faveur de l'équilibre social et intergénérationnel en proposant une offre en logements adaptée aux besoins.

Objectif n°6

Favoriser la réhabilitation.

Objectif n°7

Donner un cadre favorable aux développements des communications numériques.

* Dents creuses : parcelle libre de constructions entre deux parcelles construites.

Maîtriser et organiser la croissance démographique de la commune.

Un des enjeux importants de la révision du POS en PLU est de contrôler le développement démographique et de maintenir une population jeune afin de pérenniser la vie de la commune de Villaroger .

L'offre en logements devra répondre notamment à la demande en logement des jeunes de la commune (ou des territoires limitrophes) qui souhaitent rester vivre sur la commune, grâce à la mise en œuvre d'opérations d'accession abordables au regard du marché.

Cette offre « résidentielle » à créer est à mettre en lien avec le projet de développement (confortement) touristique qui consiste à équilibrer habitat et emploi (directement ou indirectement liés au tourisme) pour que Villaroger demeure une commune visant et limiter les liaisons pendulaires vers Bourg Saint Maurice.

Adapter le développement de la commune en fonction des contraintes des hameaux.



Le Centre Village - pôle de vie



Intégrer les potentialités foncières proches du centre pour donner une "épaisseur" urbaine au Chef Lieu.



Adapter le développement de la commune en fonction des contraintes des hameaux.



Le Pré - pôle touristique et économique



Structurer le développement touristique à travers un projet d'urbanisme encadré (ZAC du Pré) permettant de recomposer un paysage ouvert et relié.





Le Planay - La Gurraz- La Savinaz - Autres pôles de développement



Intégrer les potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine en prenant en considération les contraintes existantes.



Le PLANAY



La GURRAZ



La SAVINAZ

Objectif n°2

Adapter le développement de la commune en fonction des contraintes des hameaux.



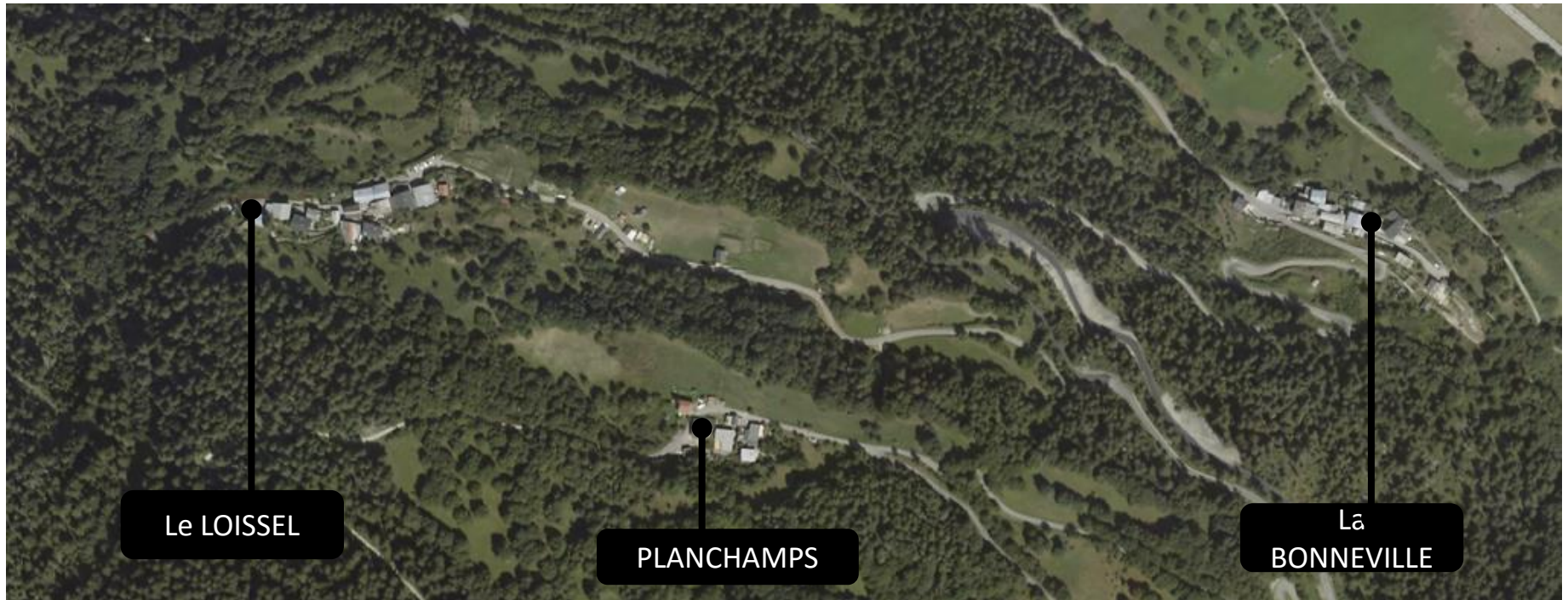
La Bonneville- Le Loissel- Planchamps - Ronaz - La Roche - Le Villaron - groupements d'habitats dans lesquels la réhabilitation sera la priorité.



VILLARON



La ROCHE



Le LOISSEL

PLANCHAMPS

La BONNEVILLE

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectif n°3

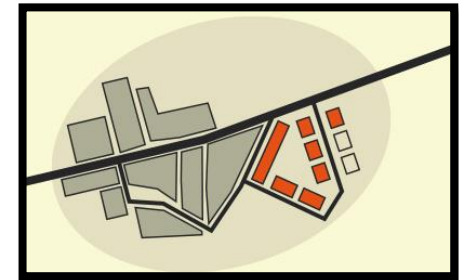
Donner une dimension de centre village au Chef Lieu.

Affirmer le rôle de **Chef Lieu** en tant que centre village en donnant les conditions favorables à des activités commerciales.

Intégrer les **potentialités foncières** proches du centre pour faire émerger des projets d'habitat intégrés dans leur contexte (paysage – environnement –risques), et répondant aux parcours résidentiel des ménages, en proposant une offre en logements adaptés. (**Définition d'orientation d'aménagement et de programmation**)



Du Chef Lieu au Centre Village
(source Géoportail Traitement EPODE)



Extension raisonnée et intégrée



Extension déconnectée

Objectif n°4

Privilégier l'urbanisation des dents creuses en recomposant un paysage ouvert et relié afin de maintenir l'identité des hameaux.
Modérer la consommation foncière.

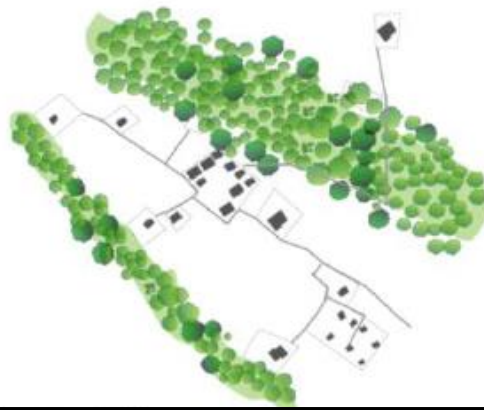
❖ L'urbanisation des espaces interstitiels (équipés et desservis) constituera **une des priorités** dans le développement de l'urbanisation.

❖ Ainsi l'urbanisation optimisée des dents creuses devra **permettre de recomposer un paysage ouvert et relié sans morceler les espaces naturels et agricoles limitrophes.**

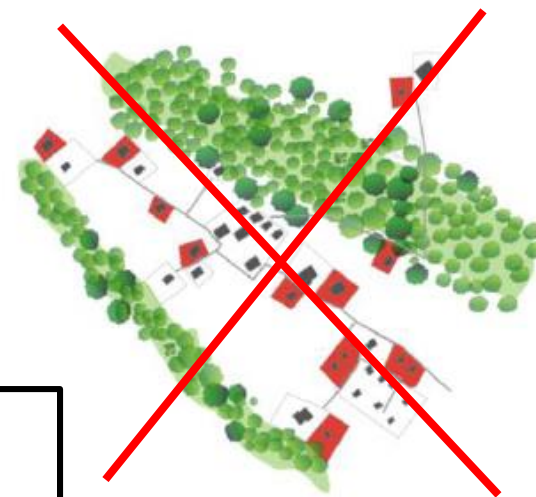


L'analyse de la consommation foncière sur les 15 dernières années a mis en avant la prédominance de la forme urbaine individuelle de type « chalet », ainsi le ratio 911 m² / logements devra être rapporté à 650 m² / logements à l'échelle de la commune. Cette modération de **30 / 40 %** traduit l'ambition portée par la commune de proposer des formes urbaines plus vertueuses, notamment sur l'écostation du Pré et sur le Chef-Lieu.

Hameau rural
Situation actuelle



Hameau rural
Diffusion bâti / mitage



Hameau rural
Réinvestissement urbain
Extension limitée en continuité

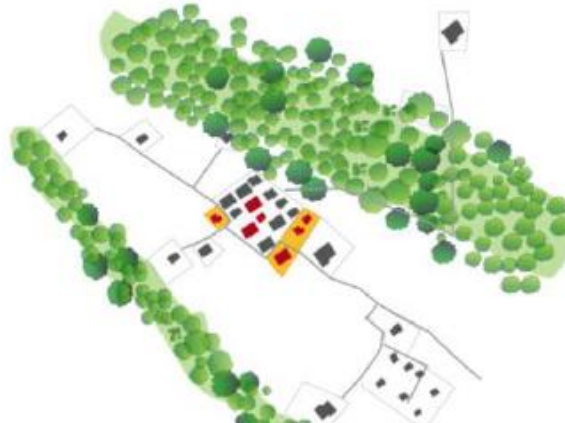


Schéma de principe

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Le diagnostic a mis en exergue que le développement résidentiel est essentiellement orienté vers un habitat individuel en accession peu favorable à une mixité sociale.

- ❖ **Offrir un parcours résidentiel complet** sur la commune (notamment au centre village), en favorisant l'accès au logement pour les jeunes en décohabitation et pour les populations à moindre revenus.
- ❖ **Réinvestir les logements vacants après une mise à niveau de leur conditions d'habitabilité** : mise en place d'une politique d'incitation à la réhabilitation, développement d'opérations d'acquisition/amélioration.
- ❖ **Développer une offre en logements locatif et en logement social** permettant le renouvellement de la population.
- ❖ **Donner les conditions aux personnes âgées** de pouvoir rester dans des logements adaptés, en accompagnant les actions menées par la communauté de communes de Haute Tarentaise.



❖ Réinvestir les logements vacants après une mise à niveau de leur conditions d'habitabilité : mise en place d'une politique d'incitation à la réhabilitation, développement d'opérations d'acquisition/amélioration.

❖ Privilégier la réhabilitation pour son double rôle :

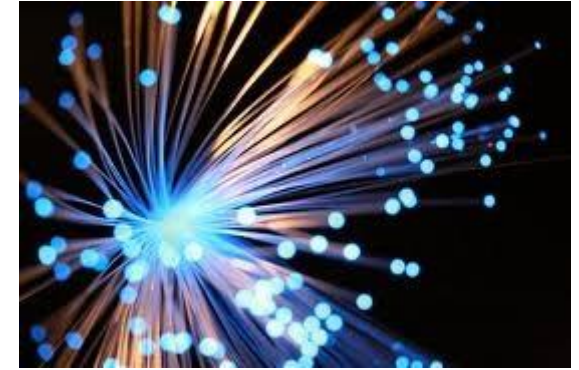
- valorisation patrimoniale et touristique
- non consommation d'espace naturels ou agricoles



Exemple de réhabilitation achevée et en cours
(Photos EPODE – de gauche à droite – hameau de Loissel et hameau du Planay)

Les perspectives de développement touristique et dans une moindre mesure résidentielle de Villaroger doivent pouvoir être accompagnée de la mise en place d'un réseau numérique performant.

Les secteurs de développement prioritaires sont le village du Pré et le Chef Lieu.



Orientation n°3

Pérenniser les terres et les activités agricoles pour leurs rôles, agronomiques, économiques et paysagers.

Objectif n°1 ***Pérenniser** les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation.*

Objectif n°2 ***Favoriser** l'implantation de nouvelles exploitations agricoles en anticipant sur les localisations les plus favorables.*

Objectif n°3 ***Protéger** les terres agricoles.*

Objectif n°4 ***Donner** les conditions favorables à une agriculture qui façonne les paysages en évitant les friches et le développement forestier non maîtrisé.*

Objectif n°5 ***Intégrer** la problématique des déplacements agricoles.*

Objectif n°6 ***Créer** des emplois directs ou indirects à travers le renforcement de l'agriculture , en lien avec le tourisme.*

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

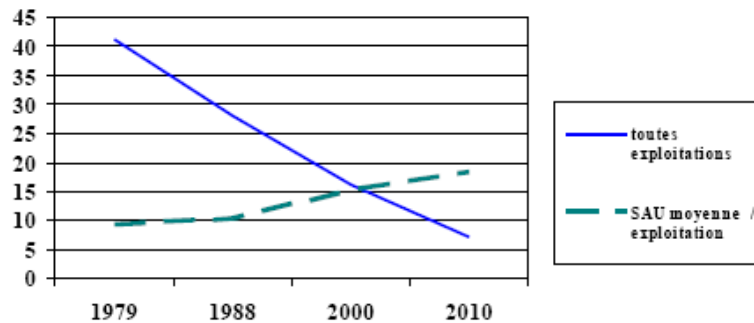
Objectif n°1

Pérenniser les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation.

- **Préserver** les exploitations localisées sur la commune qui entretiennent la surface agricole utile communale
- Protéger les sièges d'exploitation pérennes existants de toute nouvelle construction (application de l'article L 111 – 3 du Code Rural – Principe de réciprocité)



et de la SAU moyenne / exploitation.



diagnostic Agricole – Chambre d'agriculture



Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

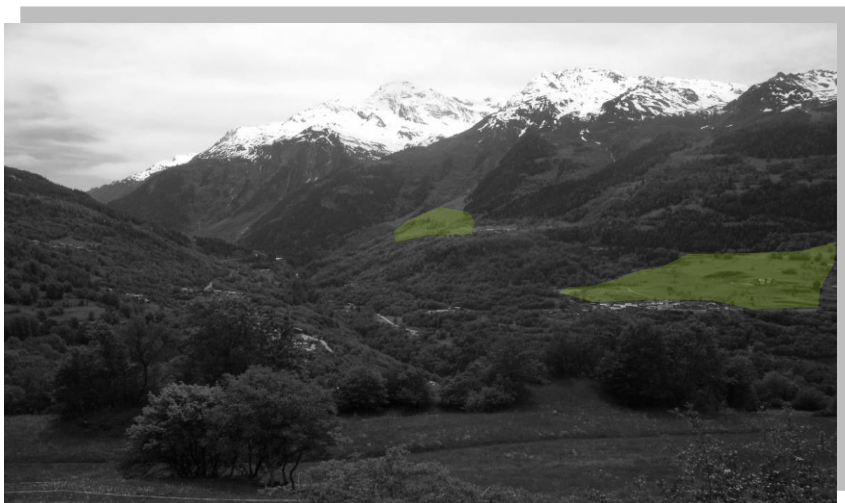
Objectif n°2

Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles en anticipant sur les localisations les plus favorables.

Objectif n°3

Protéger les terres agricoles à fortes valeurs paysagères et agronomiques.

Protéger les territoires à forte valeur agronomique qui sont essentiels au maintien et au développement des exploitations.



Paysages maintenus ouverts par l'agriculture. Villaroger depuis « Miroir ». Photo Epode



Extrait du diagnostic Agricole (en marron stratégiques) –
Chambre d'agriculture

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectif n°4

Donner les conditions favorables à une agriculture qui façonne les paysages en évitant les friches et le développement forestier non maîtrisé.

Photo aérienne du Planay en 1948- source IGN

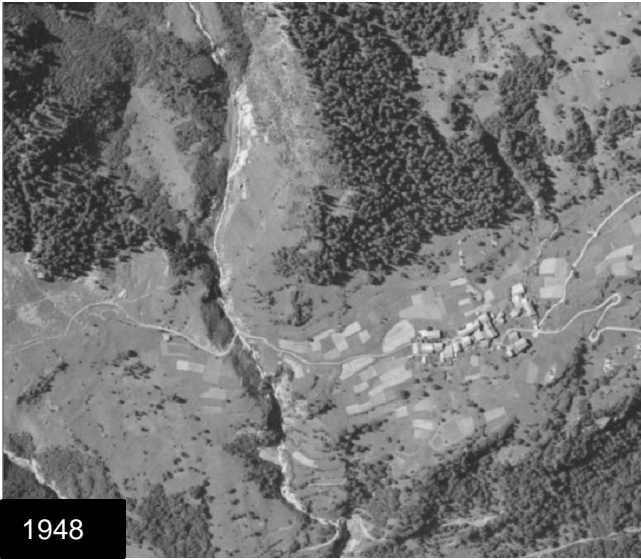


Photo aérienne du Planay en 2008- source IGN



Photo aérienne du Planchamps et de Loissel en 1948- source IGN



Photo aérienne du Planchamps et de Loissel en 2008- source IGN



Orientation n°1

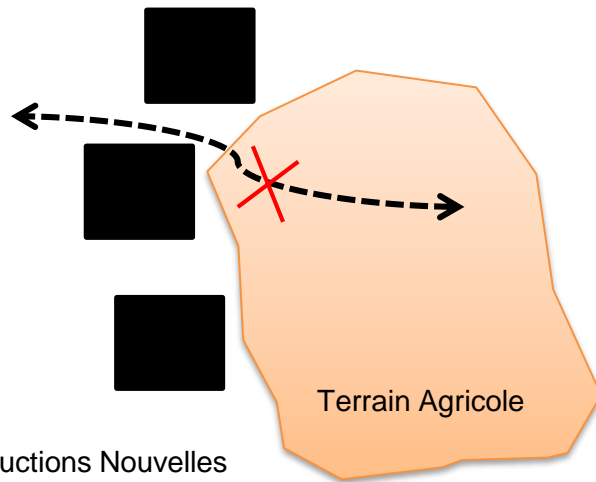
Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectif n°5

Intégrer la problématique des déplacements agricoles.



Préserver les accès aux terres agricoles stratégiques afin de pérenniser les exploitations agricoles (nouvelles et existantes).

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectif n°6

Créer des emplois directs ou indirects à travers le renforcement de l'agriculture , en lien avec le tourisme.

Favoriser la mise en place de points de valorisations des productions : points de vente directe à la ferme, parcours de découverte des productions en lien avec le développement touristique.

Diversifier l'activité agricole par le développement de filières courtes (ventes à la ferme/ agrotourisme/labellisation).

Les activités de diversification et d'agritourisme exercées par un exploitant agricole, qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, sont compatibles avec un classement en zone agricole.

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Orientation n°4

Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère de Villaroger.

Objectif n°1

Valoriser les cours d'eaux, en développant un entretien adapté des cordons boisés, véritable coupure verte spécifique du paysage.

Objectif n°2

Préserver les trames bleues et les trames vertes existantes pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysager.

Objectif n°3

Mener une réflexion paysagère dans le développement de l'habitat .

Objectif n°4

Préserver les vergers et les potagers dans, et autour de l'enveloppe des hameaux.

Objectif n°5

Intégrer dans tous projets de développement les risques existants sur le territoire communal. (PPRN)

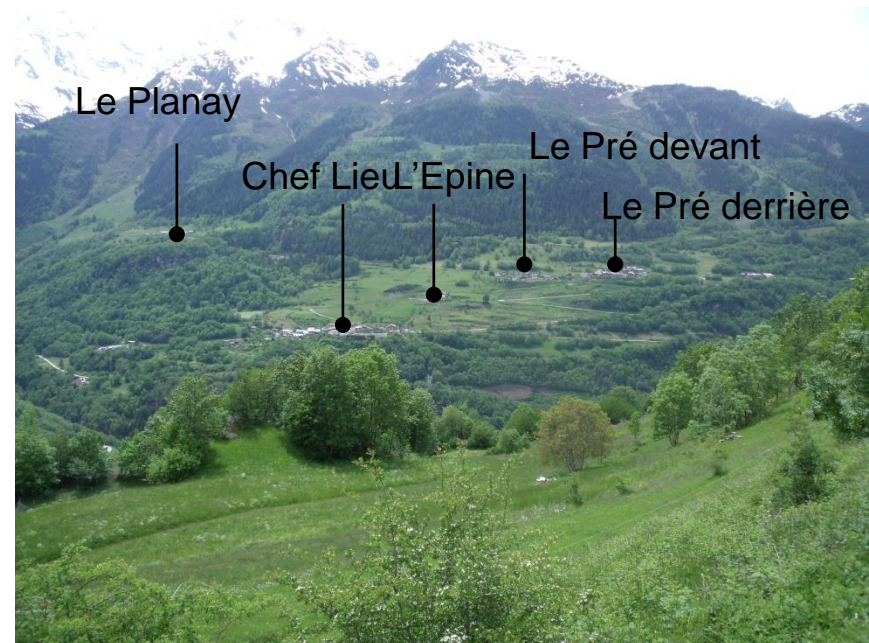
Maintenir les boisements associés aux cours d'eau, et les cordons boisés, entre les hameaux véritables coupures vertes spécifiques du territoire

Les cordons boisés constituent des lignes structurantes de lecture et perception du paysage, qui marquent des coupures importantes : ruisseaux accompagnés de leurs ripisylves... Ils jouent plusieurs rôles fondamentaux pour le territoire:

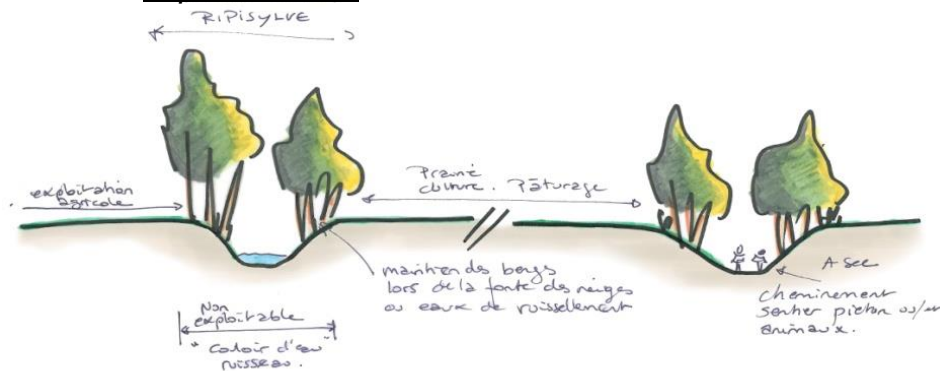
- ils constituent des corridors biologiques pour le transit de la faune,
- ils permettent de se protéger contre les risques,
- Ils marquent des transitions paysagères harmonieuses entre les hameaux de Villaroger et sont donc vecteur d'identité pour Les Villaroger.

>> Il s'agira de préserver et de valoriser ces cordons boisés dans le cadre du développement communal.

Cours d'eaux et leur ripisylves.



Les hameaux de la partie Nord au sein du paysage – depuis le Miroir



Objectif n°2

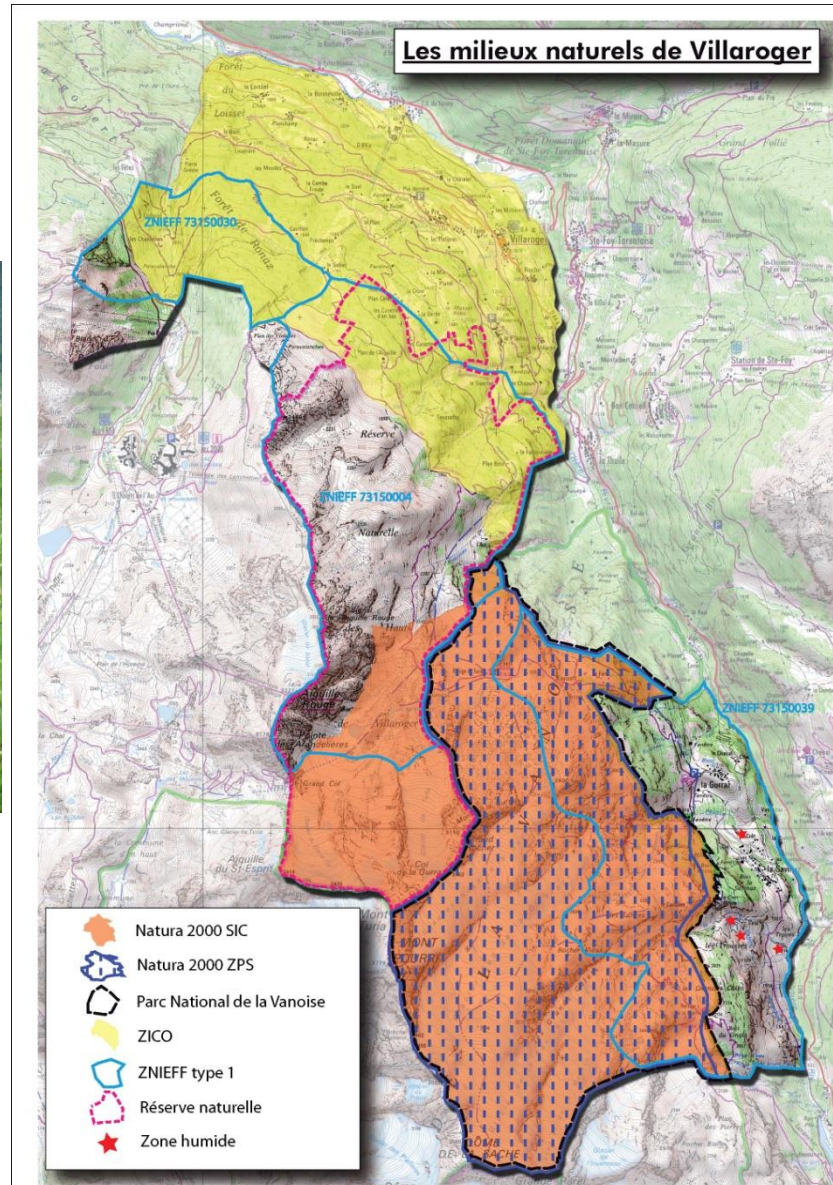
Préserver les trames bleues et les trames vertes existantes pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysager.

Préserver les Trames verte (Natura 2000, Réserve Naturelle des hauts de Villaroger, Znieff de type 1, ZICO, cordons boisés, parcs et vergers) **et bleue** (cours d'eau, zones humides, tourbières, lacs) de Villaroger pour leurs rôles paysagers et leurs rôles de biotopes



L 123.1.5° 7 du Code de l'Urbanisme

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »



Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

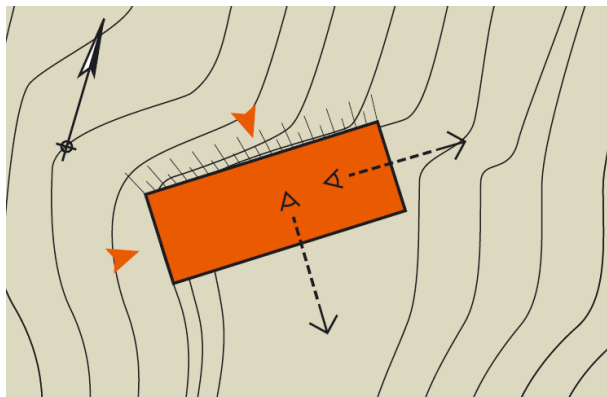
Objectif n°3

Mener une réflexion paysagère dans le développement de l'habitat .

Les constructions nouvelles devront impérativement composer avec le site et intégrer les perspectives paysagères.

Il s'agira de :

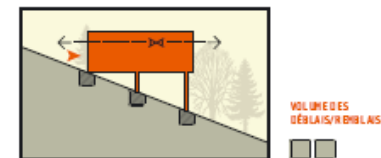
- Trouver l'implantation la plus harmonieuse sur la parcelle
- Composer le projet avec le terrain naturel et non l'inverser
- Tenir compte de l'environnement existant
- Minimiser les voiries particulières d'accès au logements



S'adapter au terrain naturel et aux courbes de niveau permet une optimisation des coûts de construction et une bonne insertion paysagère.

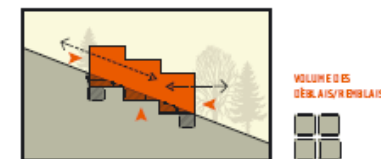
SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



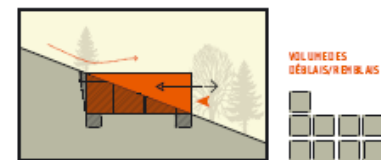
ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



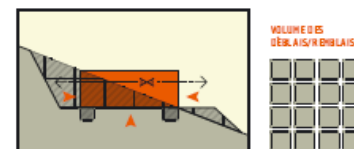
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement

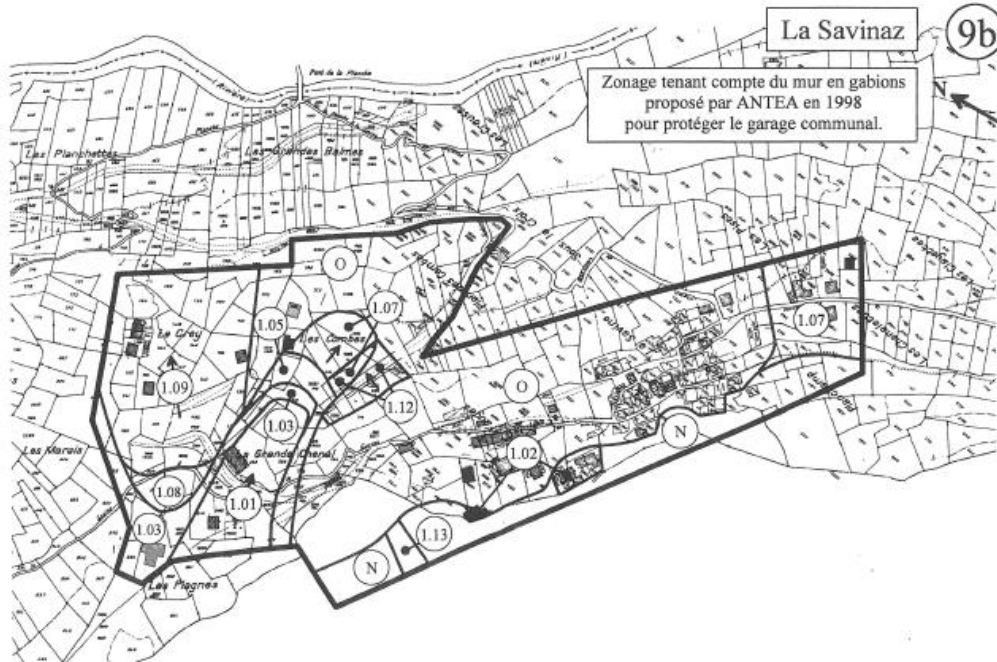


Schémas extraits de « Habiter ici »

Objectif n°4

Préserver les vergers et les potagers dans, et autour de l'enveloppe des hameaux.

Les jardins, les potagers participent à l'aération du tissu bâti. Ils constituent des vides qui structurent de manière harmonieuse le bâti. Il s'agit de les préserver pour leur rôle dans le tissu des différents hameaux, en tant qu'élément esthétique, agronomique, et patrimonial.



Extrait du PPRN – exemple de la Savinaz



Extrait du PPRN – exemple du Pré devant et du Pré derrière

Les secteurs ouverts à l'urbanisation intégreront les prescriptions du plan de prévention des risques.

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DU PADD

