

## **2.2 LES PROJETS UTN**

---

### **2.2.1 LES PROJETS IMMOBILIERS**

---

#### **2.2.1.1 Justification des projets**

L'aménagement des zones de Pissail et Filières répond à un besoin de la collectivité et de la station de disposer de nouvelles zones urbaines à destination touristique. La configuration « polycentrée » de Vars a forgé l'identité de cette station, où la vie touristique s'organise par quartiers à dimension humaine, en liaison directe avec les différents fronts de neige.

Le PADD du PLU en cours d'élaboration prévoit une progression de 10 000 lits sur le territoire communal. Le présent projet participe à hauteur de 2 850 lits - 28,5% - à cette progression avec comme particularité un caractère purement touristique.

Au terme de cette nouvelle tranche de projet –incluant la première tranche de Fontbonne-Rennes et Fournet- déjà autorisée au titre des Unités Touristiques Nouvelles, le parc d'hébergements touristiques totalisera 25 404 lits, soit un renouvellement de 31.5 % du parc - sans inclure les 2000 lits prévus sur les hameaux -.

Une partie des logements créés seront affectés aux employés de chacune des structures d'hébergement (résidences de tourisme classée 4 étoiles, hôtel et SPA).

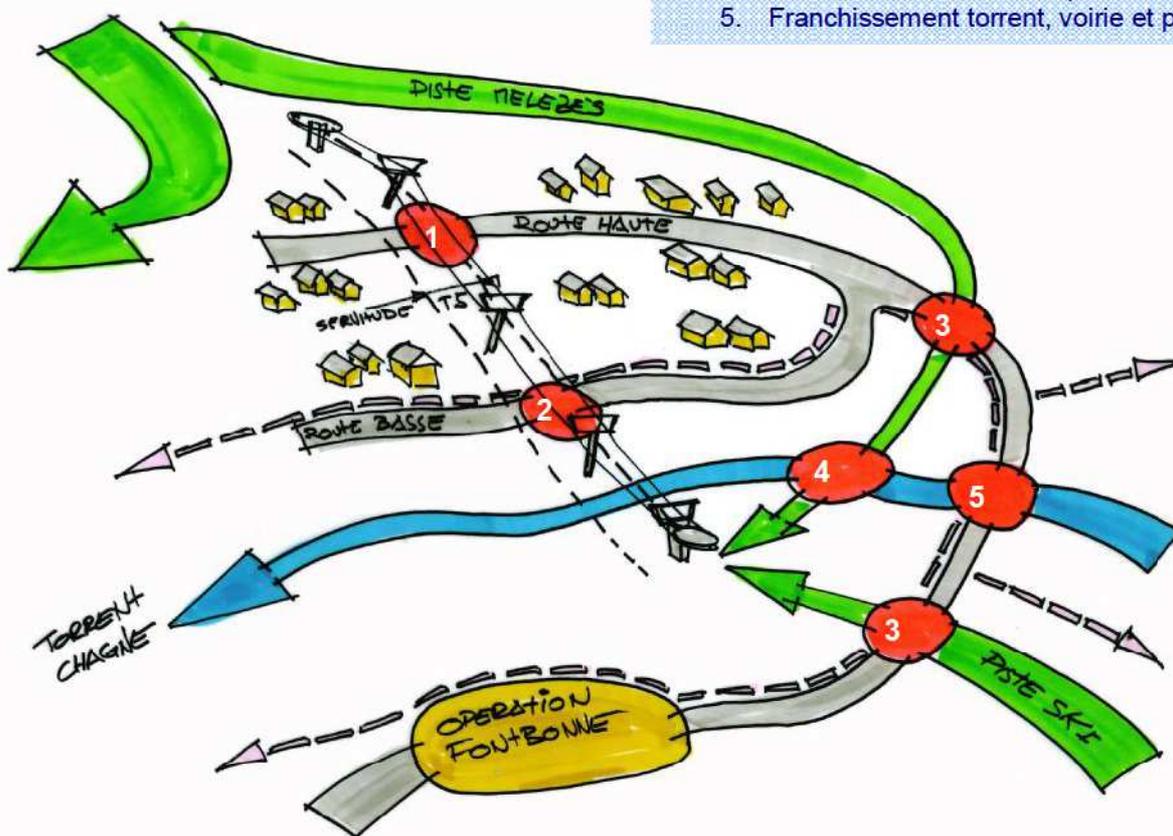
D'autre part, l'aménagement de la rive droite en prolongement de la rive gauche permet de diversifier l'offre touristique de la station avec des produits très complémentaires aux produits « neige » déjà en place, tels que l'accueil de séminaires et le centre de balnéothérapie-Spa , 2 infrastructures qui draineront de nouvelles clientèles et profiteront également à l'actuelle clientèle de sports d'hiver de Vars.

### 2.2.1.2 Caractéristiques des projets

L'aménagement touristique en rive droite du Chagne représente un ensemble de **42 000 m<sup>2</sup> de SHON**. Cet aménagement urbain s'articule en 2 lots - Filières au Sud et Pissail au Nord - reliés entre eux par une voirie en site propre et connectés au reste des Claux par des liaisons skis aux pieds, itinéraires piétons et ouvrages de franchissement du Chagne.

La zone de **Filières** formera un ensemble de 1 350 lits, répartis sur 3 types de logements touristiques. L'ensemble sera raccordé à une espace balnéothérapie, remise en forme et Spa qui constituera le cœur de cet ensemble, bien que raccordé spatialement à l'hôtel. La clientèle de ces trois types d'hébergement aura accès à cet espace. La répartition des hébergements sera organisée de la manière suivante :

1. Survol route
2. Survol route et cheminement piétons
3. Croisement piste, voirie et piétons
4. Franchissement torrent / piste
5. Franchissement torrent, voirie et piétons



- ◆ 1 hôtel 4 étoiles de 30 chambres - **70 lits** - attenante à une structure de balnéothérapie et remise en forme et SPA.
- ◆ 1 résidence touristique classée 4 étoiles de 100 logements totalisant **500 lits** avec service et loisirs intégrés - structure séminaires, club enfants, restauration, etc. – cette résidence pourra disposer de la structure de remise en forme attenante à l'hôtel –
- ◆ 9 chalets pour 70 appartements, totalisant **430 lits** – cette résidence pourra également disposer de la structure de remise en forme attenante à l'hôtel –
- ◆ **350 lits** (tranche conditionnelle) répartis dans des petits chalets groupés.

ZONE	SHON en m <sup>2</sup>	Hôtel 4 étoiles	Résidences touristiques	chalets	Total lits
FILIERES (phase 1)	8 100 m <sup>2</sup> zone amont			6 chalets isolés, 3 chalets groupés pour 70 appartements	430 lits
	6 500 m <sup>2</sup>	30 suites			70 lits
	10 400 m <sup>2</sup>		100 unités de logement		500 lits
(phase 2)	5 000 m <sup>2</sup>				350 lits <sup>†</sup>
<b>Total</b>	<b>30 000 m<sup>2</sup></b>				<b>1 350 lits</b>

Cet ensemble de haute qualité proposera des unités de logement de grande taille sur la base de 25 m<sup>2</sup> par lit.

La tranche conditionnelle est calculée sur la base de 15 m<sup>2</sup> par lit.

L'ensemble SPA - balnéothérapie installé au cœur de l'hôtel sera accessible à tous et permettra de disposer au sein de Vars d'une activité très complémentaire avec les sports de neige. Il permettra également d'envisager un allongement de la saison touristique grâce aux nouveaux touristes venus à la montagne se détendre dans ce type de structure.



\* Même statut que résidence touristique.

† Tranche conditionnelle.

Cet ensemble proposera également un **accueil de séminaires** pouvant accueillir également un autre type de clientèle sur Vars.



Les plans masse figurant dans ce dossier sont indicatifs. Ils ont évolué en fonction des contraintes aujourd'hui connues dans le cadre de cette étude et pourront être adaptés en fonction des études à venir.