

# PRALOGNAN-LA-VANOISE PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

01 juin 2017

Projet approuvé  
par délibération  
en date du :

30 mars 2018

Vincent BIAYS - urbaniste  
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



## LES ENJEUX DU TERRITOIRE

La position de Pralognan est atypique. Une station village au milieu des grands domaines skiables de dimension et de renommée internationale, Pralognan fait figure d'exception.

Le cadre grandiose et largement protégé (coeur du parc national de la Vanoise) permet à la commune de bénéficier de deux saisons touristiques d'hiver et d'été. Phénomène assez exceptionnel dans la montagne française, les taux de remplissage estivaux et hivernaux sont quasiment similaires (la période d'exploitation de la saison d'été est toutefois beaucoup plus courte)

L'économie touristique d'hiver est fragile. Cette fragilité peut s'expliquer par plusieurs paramètres :

- les conditions structurelles d'exploitation du domaine skiable. Le relief compartimenté nécessite d'avoir beaucoup d'appareils pour seulement 30 kilomètres de pistes.
- l'absence de taille critique du domaine skiable est un handicap du point de vue de l'attractivité touristique. Cette situation a conduit très tôt à la nécessité de diversifier l'offre de loisirs. Le centre aqualudique, mis en service en 1987, fût un des premiers réalisé dans les stations françaises. La gestion de cet équipement pèse également sur les comptes du délégataire et sur les finances communales.
- un taux de remplissage sensiblement inférieur à la moyenne constatée dans d'autres stations de taille équivalente, notamment pour les lits marchands (résidences de tourisme, hôtels...). La commune compte aujourd'hui environ 4.500 lits professionnels + 1.500 lits chauds non professionnels (qui connaissent un taux de remplissage plutôt satisfaisant). La disparition de quelques établissements a été compensée par la création de nouvelles structures. Depuis 10 ans, le solde de lits professionnels nouveaux s'établit à environ 700 lits.

La commune s'est engagée dans une politique de soutien des lits marchands existants. Ainsi en 2011, la commune a acheté le centre de vacances «Vacancier» pour éviter une vente à la découpe. Par cette action, 400 lits ont été pérennisés. D'autre part, un effort a été entrepris pour inciter les propriétaires à louer leur appartement. La centrale de réservation a mis en place un système de réservation incitatif : le propriétaire ne paie le service que lors de la signature d'une location effective. L'impact de cette mesure est estimé à l'intégration d'environ 600 lits diffus dans la centrale.

Par ailleurs, après plusieurs décennies de progression (556 hab. en 1968 - 765 hab. en 2012), la croissance démographique semble marquer le pas et atteindre un «plateau» (la population n'augmente que très lentement depuis 1999). On observe certains faits comme le départ d'actifs arrivant à la retraite et de quelques jeunes couples qui quittent le statut de saisonniers pour trouver un travail «à l'année» dans la vallée. Cette désaffection d'une partie des jeunes couples s'est traduite par la fermeture d'une classe.



Grâce à une politique de logement active la municipalité espère redonner un nouveau souffle à la croissance démographique. L'objectif d'un peu moins de 1% de croissance annuelle a servi de base aux prospectives démographiques du PLU. Cette hypothèse démographique correspondrait à 50 habitants supplémentaires en dix ans.

Pour accompagner l'évolution du territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de plusieurs objectifs :

- maintenir l'économie locale et pérenniser le niveau d'activité touristique.
- répondre aux besoins de la population.
- préserver un environnement exceptionnel.

Les orientations générales d'aménagement s'intègrent dans une volonté de gestion économe de l'espace. Le principe repose sur l'exploitation prioritaire des capacités d'urbanisation dans les espaces libres à l'intérieur des périmètres déjà urbanisés.



## LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de Pralognan s'articule autour des axes suivants :

### ► 1 - PÉRENNISER LE NIVEAU D'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

- CONFIRMER LE STATUT DE STATION DE SKI ET D'ALPINISME
- RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE EN RESTRUCTURANT LE COEUR DE LA STATION

### ► 2 - REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

- OFFRIR DES POSSIBILITÉS DE LOGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE
- GARANTIR UN ACCÈS PERFORMANT AUX TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES POUR RESTER CONNECTÉ AUX AUTRES TERRITOIRES.

### ► 3 - PRÉSERVER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL

- MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.
- PRÉSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE.
- PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES.
- VALORISER ET COMPOSER AVEC LE PAYSAGE
- SE PREMUNIR DES RISQUES NATURELS.
- VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL
- PÉRENISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE



## **1 - PÉRENNISER LE NIVEAU D'ACTIVITÉ TOURISTIQUE**



## 1-1 CONFIRMER LE STATUT DE STATION DE SKI ET D'ALPINISME

### **- Conforter l'offre de lits professionnels existants.**

Les enquêtes réalisées l'hiver 2014/2015 par le cabinet G2A démontrent la fragilité des structures touristiques professionnelles de Pralognan. Les taux de remplissage sont très moyens pour la majorité des structures, voire préoccupants pour certaines d'entre elles (quelque hôtels).

Afin de ne pas rompre cet équilibre assez précaire, la commune souhaite cibler les nouvelles opérations sur une offre complémentaire afin de ne pas introduire de concurrence supplémentaire qui pourrait être fatale pour certaines structures.

La priorité sera accordée à améliorer la situation des structures existantes les plus fragiles comme l'hôtellerie. Pour accompagner la nécessaire mise aux normes de certains établissements, le PLU favorise une «sur-densification». Il s'agit d'autoriser la création de surface de plancher supplémentaire (sur-élévation, fermeture des balcons ...) pour faciliter la réhabilitation et le cas échéant vendre quelques surfaces pour permettre de dégager le financement nécessaire à la rénovation de l'hôtel.

La mise en place d'une «politique propriétaire» incitera la mise en location des résidences secondaires.

Le PLU révisé permet l'évolution des campings vers des modes d'hébergement et de services qui correspondent mieux à la demande actuelle.

Estimation de l'augmentation de la capacité hébergement touristique à moyen terme (10 ans) :

- structure professionnelle nouvelle : environ 300 lits.
- résidences secondaires : 20 à 50 logements (100 à 250 lits) sont susceptibles d'être réalisés au fil des ans dans les dents creuses du tissu urbain.

### **- Inciter à la restructuration des copropriétés les plus anciennes.**

Il s'agira de cibler une copropriété pour engager une opération pilote de rénovation. L'objectif est de remettre aux normes 30 à 50 logements au cours de la prochaine décennie.

Une démarche de type «Coach Copro» pourra être entreprise en collaboration avec Atout France et l'APTV.



### **- renforcer l'attractivité touristique du domaine skiable**

Les actions visant à améliorer le fonctionnement et la qualité du domaine skiable portent sur :

- la mise en sécurité du domaine contre l'avalanche du Dard.
- l'amélioration de la liaison ski entre les secteurs du Bochor et des Fontanettes.
- la création de pistes de ski dans le secteur du télésiège des Gentianes.
- la création de deux pistes ludiques dans le secteur du bois des Glières
- l'amélioration des pistes pour le retour gravitaire à la station.
- la sécurisation de l'enneigement avec l'extension du réseau de neige de culture sur les secteurs qui ne sont pas encore équipés.
- l'aménagement du stade de slalom de l'Isertan.
- l'aménagement d'un snow-park.
- l'aménagement du secteur débutant de type «jardin des neiges». Deux sites sont possibles : le petit poucet (quartier du Plan - télési de l'aiguille de Mey) ou l'îlot du Doron (centre-village).

### **- diversifier l'offre touristique estivale**

- obtenir le label « Famille +» (nécessité d'augmenter la capacité d'accueil des crèches-garderies).
- créer des pistes VTT depuis les remontées mécaniques dans le secteur des Lanches et des Pariettes.
- mise en place de luge d'été, d'aire ludique, de bike-park
- créer le «sentier du vertige» dans les gorges de Montaimont.
- créer le «sentier du patrimoine hydroélectrique», accessible à tous les publics, à partir des fenêtres de visite des conduites EDF dans le secteur des Fontanettes et des Prioux.

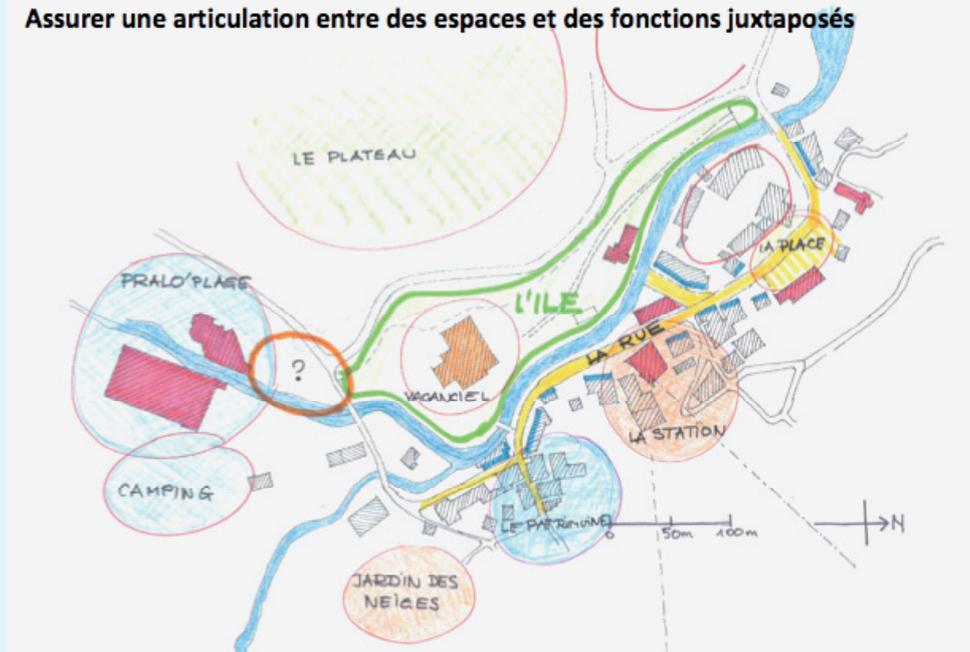


## 1-2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE EN RESTRUCTURANT LE COEUR DE LA STATION

Les enjeux généraux de la restructuration du coeur de la station portent sur :

- la piétonnisation de la rue Centrale.
- l'aménagement de l'île du Doron pour en faire un lieu de centralité à vocation ludique (espace ski débutant ...).
- l'articulation entre le centre-bourg, l'île du Doron et le plateau.
- le retraitement de l'entrée nord en venant de Moutiers avec une optimisation et une plus grande lisibilité du parc de stationnement et de sa relation avec le centre-bourg.
- le retraitement de l'entrée sud avec la mise en valeur des espaces ludiques du Prélude et du terrain de camping.

### Assurer une articulation entre des espaces et des fonctions juxtaposés



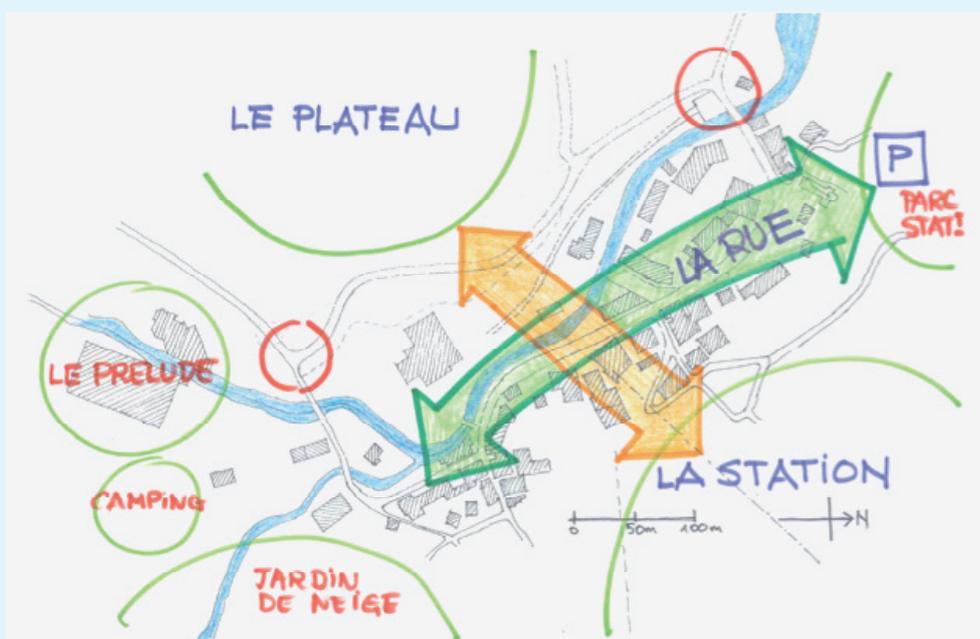
## Rendre la Grande Rue aux piétons

- Piétonniser été comme hiver la Grand Rue en maintenant l'accès aux riverains et aux livraisons.
- Réorganiser le plan des circulations aux entrées Nord et Sud.
- Renforcer et mieux gérer l'offre de stationnement.



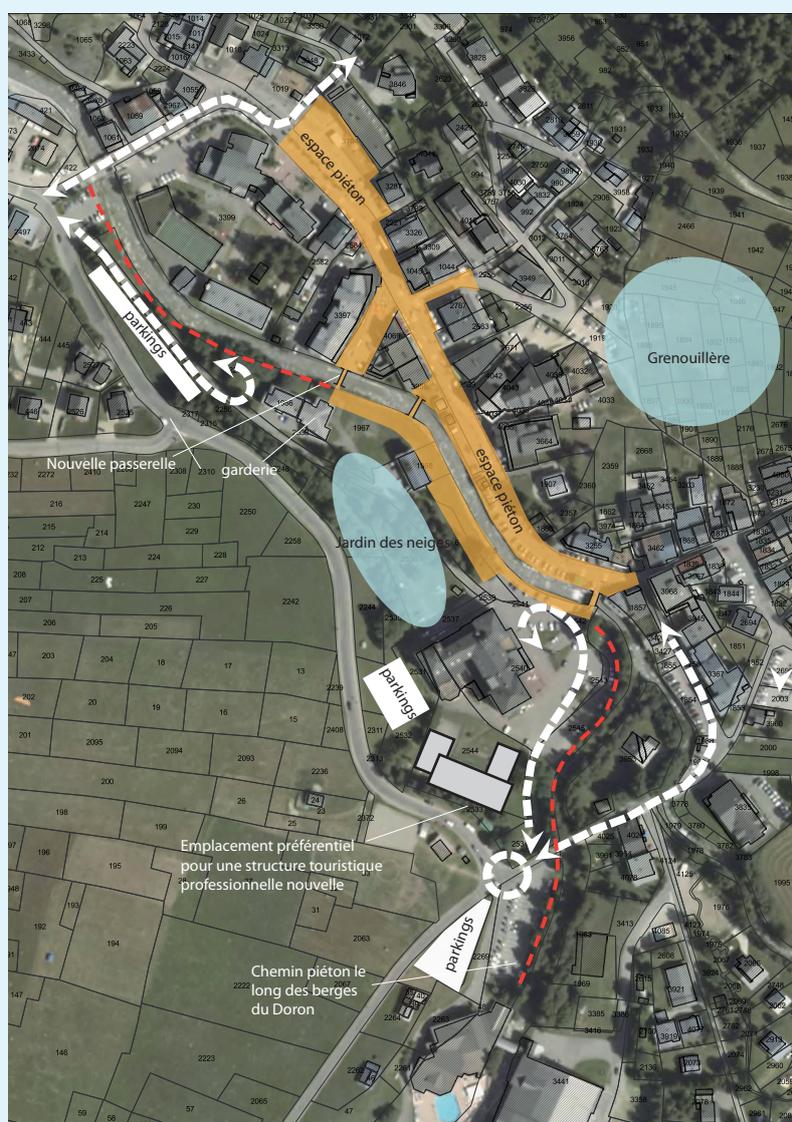
## Créer une liaison entre le plateau et le village

- Assurer un nouvel accès direct au cœur de la commune à partir de la déviation pour capter les visiteurs (faire de Pralognan une étape et une destination).
- Rendre visible, lisible et attractif le cœur de la commune à partir de la déviation.
- Restructurer le stationnement et les accès piétons pour favoriser la halte des visiteurs.
- Accroître la grande qualité et convivialité du cœur de Pralognan.



## Faire de « l'île du Doron » une extension du cœur de la station

- Ouvrir une «porte visuelle» sur le cœur de la station à partir de la déviation.
- Relier fortement l'île du Doron » au cœur de la station en localisant un espace public d'animation (avec jardin des neiges en hiver ?). Une autre hypothèse de relocalisation du jardin des neiges dans le secteur de l'aiguille de Mey est possible. Toutefois les contraintes du PPR pèsent sur le choix de localisation du bâtiment d'accueil de l'ESF.
- Se réserver la possibilité d'implanter une structure touristique professionnelle complémentaire.



## **2 - REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION**



## 2-1 OFFRIR DES POSSIBILITÉS DE LOGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE.

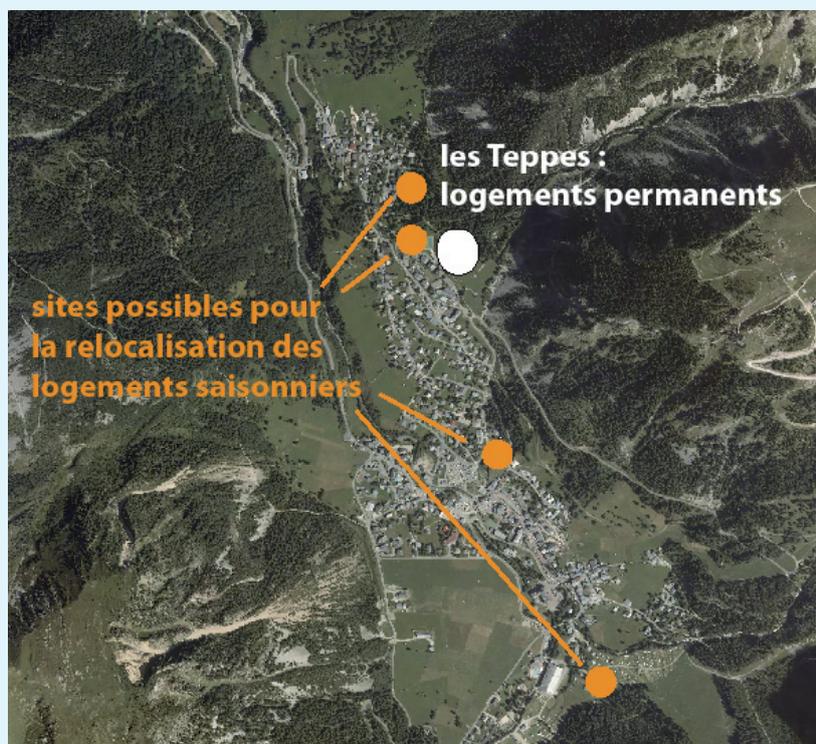
La commune compte aujourd'hui environ 750 habitants. La situation d'isolement géographique et la stagnation de l'activité économique locale ne laisse pas espérer un développement démographique important.

L'hypothèse d'une population atteignant 800 habitants dans dix ans semble réaliste.

Cet objectif démographique de 50 habitants supplémentaires nécessite la réalisation de l'ordre de 25/30 logements permanents.

Le secteur des Teppes, sous maîtrise foncière communale, pourra accueillir une quinzaine de logements.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot du Doron, une réflexion sera engagée sur une relocalisation du programme (40 lits du bâtiment actuel de la «Grande Cordée» + 20 lits supplémentaires). Plusieurs sites d'implantation ont été repérés. Par ailleurs, les logements vacants pourraient être ré-utilisés pour créer des logements saisonniers.



## 2-2 GARANTIR UN ACCÈS PERFORMANT AUX TECHNOLOGIES NUMÉRIQUES.

Le Conseil Général de Savoie a mis en place en 2010 un «plan numérique départemental» qui consiste à couvrir l'ensemble du département en haut et en très haut débit d'ici 15 ans.

Il s'est fixé pour objectif de déployer un réseau numérique à très haut débit sur tous les territoires, aux meilleurs prix, et accessible pour tous. Cette politique devrait se déployer sur trois axes :

- \* favoriser le déploiement de l'ADSL,
- \* soutenir l'émergence de solutions alternatives pour les territoires ne pouvant bénéficier de la technologie ADSL
- \* examiner la possibilité de développer un réseau de fibres optiques, cette technologie proposant les meilleurs débits.

Un territoire 100% connecté. Le rendre possible et même indispensable est l'une des priorités du Conseil général dans le cadre du développement harmonieux du territoire.

Agir pour réduire les disparités territoriales passe également par l'optimisation d'une couverture numérique de tout le département. Des outils ont été créés pour atteindre cet objectif majeur avec notamment la charte « département innovant » signée avec France Télécom pour le déploiement de l'ADSL et les technologies telles que le WIFI. A terme, le département verra un réseau dense de fibres optiques irriguer tout le territoire savoyard en très haut débit.

La couverture numérique passe aussi par le développement de la téléphonie mobile, notamment dans les « zones blanches», et par le financement de la construction de pylônes pour les antennes.

Enfin, les Savoyards qui ne disposent pas d'Internet chez eux, peuvent y accéder grâce aux Espaces Publics Numériques (EPN) disposés sur tout le territoire et financés par le Conseil général.



## **3 - PRESERVER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL**



### 3-1 MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETA- LEMENT URBAIN :

Aujourd'hui on trouve une linéarité urbaine quasi continue sur plusieurs kilomètres depuis l'entrée des Granges jusqu'au fond d'Isertan, au départ de la route des Prioux.

Pour maîtriser cet étirement urbain, la collectivité a retenu deux pistes d'action :

- **Favoriser l'urbanisation des «dents creuses».**

- **Limiter les zones d'extension urbaine.** Pour satisfaire aux besoins nouveaux en logements permanents, il est nécessaire d'ouvrir un secteur d'urbanisation en extension (hors des enveloppes urbaines actuelles) au lieu-dit les Teppes. Il s'agit d'une opération engagée sous maîtrise d'ouvrage communale.

#### OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

► Le PLU révisé prévoit une réduction des surfaces urbanisables de près de la moitié par rapport au PLU de 2004 : 5,7 hectares dans le PLU de 2018 contre 10,5 hectares dans le PLU de 2004.

Le programme de construction modeste s'oriente principalement sur le renouvellement urbain (rénovation des copropriétés les plus anciennes, recyclage des bâtiments vacants ..), sur la densification des dents creuses et sur l'achèvement des programmes en cours. Seul un secteur d'environ 6 à 8.000 m<sup>2</sup> est prévu en extension d'urbanisation (les Teppes). Il permettra la réalisation d'un programme de logements permanents.

► Etant donné la rareté du foncier, l'urbanisation est actuellement relativement vertueuse si on considère le ratio surface moyenne de terrains à bâtir par logement.

L'objectif du PLU est de maintenir ce ratio car il serait difficile d'être plus dense.

Le PLU incite à la densification du tissu urbain un peu plus lâche du secteur des Darbelays qui correspond aux constructions individuelles des années 70/80.



### 3-2 PRÉSERVER LE POTENTIEL AGRICULTURE

Consciente du potentiel que représente le secteur agricole tant d'un point de vue économique que paysager, la commune souhaite soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement et valoriser les productions locales:

- ▶ Protéger les terrains agricoles d'un développement trop important et non cohérent de l'urbanisation.
- ▶ Eviter le mitage, en stoppant notamment la tendance au développement urbain le long des axes de circulation.
- ▶ Maintenir la vocation agricole des terrains actuellement exploités et classer en zone An les secteurs présentant un potentiel agricole à préserver.
- ▶ Préserver le potentiel agricole en :
  - Limitant les emprises foncières, notamment sur les terrains mécanisables à proximité des bâtiments d'élevage.
  - Protégeant les sièges d'exploitation de manière à préserver leur capacité de fonctionnement et de développement.
  - Intégrant la notion de réciprocité.
- ▶ Garantir la cohérence du foncier agricole : accessibilité, continuité (éviter le morcellement...).
- ▶ Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.
- ▶ Veiller à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments agricoles dans la zone rurale
- ▶ Faire évoluer le PLU pour permettre l'installation de nouvelles constructions agricoles si cela est nécessaire.



### 3-3 PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

La commune de Pralognan se caractérise à la fois par la quantité et la qualité de ses espaces naturels ; une part importante de son territoire appartient au cœur du Parc National de la Vanoise et est situé en zone Natura 2000.

Cette très grande variété de milieux naturels, liée au gradient altitudinal et à l'exposition, s'affirme au travers des nombreux inventaires recensés sur la commune.

Certains de ces milieux sont particulièrement riches et/ou sensibles du point de vue de la biodiversité et présentent des enjeux pour la commune :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité des cours d'eau et la préservation stricte des zones humides.
- Maintenir la biodiversité apportée par ces milieux.
- Maintenir une diversité de modes de conduite des prairies de fauche, limiter le caractère intensif des pratiques.
- Veiller à favoriser un cycle complet de l'arbre et à ne pas morceler les boisements des forêts de conifères.
- Gérer les pelouses d'altitude et combes à neige grâce à un pastoralisme raisonné.
- Limiter les risques d'impact des pratiques sportives (escalade, ski...) sur les secteurs de haute altitude (éboulis et moraines, rochers et falaises...).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), document cadre à l'échelle régionale pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue, confirme que le territoire est largement couvert de réservoirs de biodiversité et de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue.

Le maintien de la biodiversité passe donc à la fois par la protection stricte des zones les plus fécondes mais également par la préservation des liens entre ces sites à savoir les corridors ou continuums écologiques pour lesquels le PLU met en œuvre les mesures suivantes :

- Les « réservoirs de biodiversité », espaces forestiers, pelouses, alpages et espaces de haute altitude sont classés en zone naturelle ou agricole. A noter que la plupart des grands tènements forestiers sont protégés de fait par le code forestier.
- Les zones humides font l'objet d'une protection spécifique par un classement en zone A-zh ou N-zh.

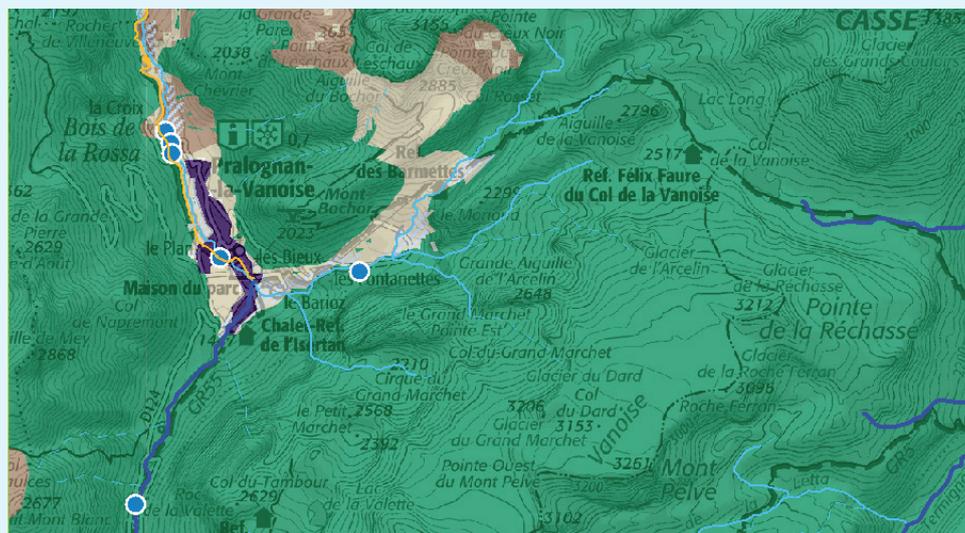




Secteurs à forts enjeux agricoles



- Concernant la ressource en eau potable : prise en compte des périmètres de protection des captages, raccordement de toutes les constructions futures situées dans l'agglomération au réseau collectif des eaux usées, gestion des eaux pluviales qui limite les effets de concentration (système d'infiltration associé ou non à un stockage avec limitation des débits de rejet ...).



**La Trame bleue :**

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

- Objectif associé : à préserver
- Objectif associé : à remettre en bon état

**Grands lacs naturels**

- Objectif associé : à remettre en bon état
- Objectif associé : à préserver

**Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau**

- Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

**Zones humides - Inventaires départementaux**

- Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

**Espaces perméables terrestres\* : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité**

- Perméabilité forte
- Perméabilité moyenne
- Espaces perméables liés aux milieux aquatiques\*

\* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

- Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

**Réservoirs de biodiversité :**

- Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

**Corridors d'importance régionale :**

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état



### 3-4 VALORISER ET COMPOSER AVEC LE PAYSAGE

A Pralognan le paysage joue, comme dans tous les milieux montagnards, un rôle primordial. Le relief et plus particulièrement les hauts sommets qui dominent la vallée constituent des appels visuels et des points de repère très forts dans le paysage. En deuxième plan, les lisières, les masses forestières ou le relief, compartimentent le paysage et déterminent les grandes unités de la vallée. Alors que fond de la vallée présente des paysages humanisés notamment par l'agriculture et par l'habitat, les versants sont dominés par les milieux naturels : boisements de résineux, landes et pelouses, éboulis et rochers puis glaciers.

Ces paysages, garants du cadre de vie, doivent être valorisés et préservés notamment au travers d'aménagements et de constructions de qualité, intégré dans la pente et dans la végétation locale.



### 3-5 SE PRÉMUNIR DES RISQUES NATURELS

Le caractère montagnard et en fond de vallée de la commune de Pralognan est générateur de risques naturels parfois violents. Crues, avalanches et chutes de blocs sont autant de risques pour la population.

Ainsi, le PLU, en intégrant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels contribue à renforcer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels par une meilleure prise en compte des risques pour les constructions futures voire par des aménagements permettant de réduire les risques pour les constructions existantes.



## VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

### La situation :

*La commune dispose d'un patrimoine architectural remarquable qui fait l'objet d'une protection au titre du SPR (Site Patrimonial Remarquable)*

### L'objectif :

Consciente de la qualité de son patrimoine architectural, la commune souhaite, dans une démarche de développement durable :

- Définir des prescriptions architecturales dans les articles 11 du règlement des différentes zones permettant d'assurer une protection de la qualité des paysages urbains de la commune, notamment en imposant le respect des indications architecturales.

- Préserver l'esprit architectural composant les constructions existantes en respectant des règles particulières quant à l'aspect extérieur des constructions :

- Finition des façades ;
- Caractéristiques des ouvertures ;
- Couleurs des menuiseries autorisées ;
- Caractéristiques des matériaux autorisés pour les toitures ;

...

- Préserver les volumes et les éléments caractéristiques du patrimoine architectural rural et de l'architecture plus «urbaine» du centre-bourg.

- Permettre à l'architecture contemporaine de s'exprimer dans le cadre de la Haute Qualité Environnementale.



## PÉRENNISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

### **La situation :**

*La commune cherche à diversifier l'approvisionnement en énergie et à assurer la transition énergétique.  
A titre d'exemple, la piscine est chauffée grâce à la réutilisation de la chaleur produite par le groupe froid de la patinoire.*

### **L'objectif :**

La micro-centrale du Nant Bruyant sera mise en service en 2018 avec une production de 365 000 KW/an.

La commune n'a pas d'autre projet à court terme.

