

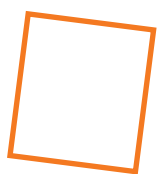


Commune de PRALOGAN-LA-VANOISE

- Projet de renouvellement urbain de l'îlot du Doron
- Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU



SOMMAIRE

RÉSUMÉ DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

4

1ÈRE PARTIE : LA STRATÉGIE DE VALORISATION DU CENTRE DU VILLAGE

7

1.1 - Motivations de la démarche

8

1.2 - Analyse fonctionnelle et la situation actuelle du cœur de village de Pralognan.

12

1.3 - Une offre d'équipements publics assez complète mais un déficit d'un équipement attractif, «d'animation».

16

Liste des équipements publics actuels :

16

- Mairie.

16

1.4 - Un parc immobilier marchand insuffisant et en régression.

16

1.5 - Un projet politique ambitieux destiné à renforcer l'attractivité du centre du village

19

2ÈME PARTIE : DESCRIPTION DU PROJET RETENU PAR LA COMMUNE

20

2.1 - Etat initial du site.

21

2.2 - Principes de conception du projet au regard de l'aménagement du territoire

23

2.2.1 - La localisation du projet et son intégration urbaine.

23

2.2.2 - Un projet économe en consommation foncière.

25

2.2.3 - L'effet du projet sur les déplacements.

25

2.2.4 - Le programme de construction prévu dans l'opération

25

2.3 - Principes de conception du projet en matière de développement durable

26

2.3.1 - La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols.

26

2.3.2 - Les risques naturels et technologiques auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet.

26

3ÈME PARTIE : JUSTIFICATIONS

27

3.1 - Justification au regard de la procédure poursuivie : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC)

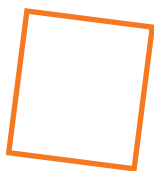
28

3.2 - Justification de l'intérêt général de l'opération.

29

3.3 - Justification de la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et de la qualité des paysages

30



3.4 - Justification de la compatibilité avec le SCOT de Tarentaise.	32
---	----

3.6 - Echancier de mise en œuvre	34
----------------------------------	----

4ÈME PARTIE : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RETENUES DANS LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.

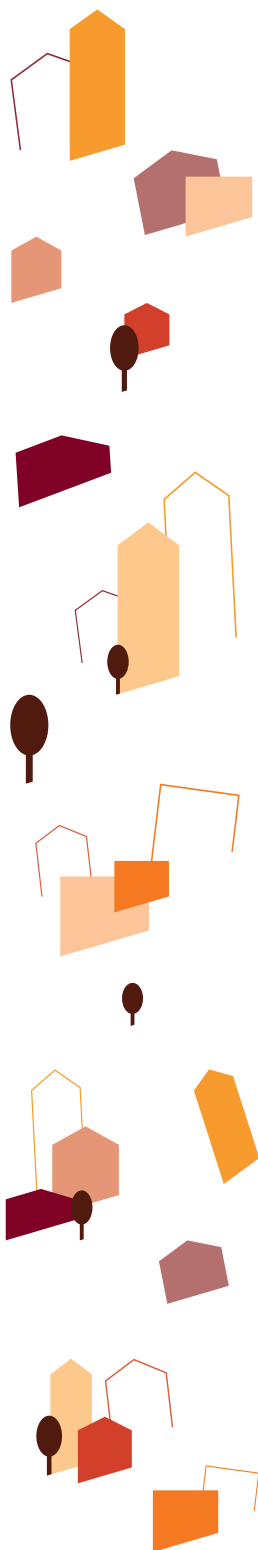
35

5.1 - Évolution du PADD	36
-------------------------	----

5.2 - Évolution du plan de zonage	40
-----------------------------------	----

5.3 - Évolution des OAP	41
-------------------------	----

5.4 - Règlement de la zone Ub (inchangé par rapport à la version en vigueur)	45
--	----





Résumé de la Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU

Le contexte

L'îlot du Doron a une place particulière dans l'organisation spatiale de Pralognan. Cet espace interstitiel, entre la « rocade » et le vieux village, n'a jamais vraiment pris sa place dans l'urbanisation du village alors qu'il fût le théâtre de la première implantation touristique en 1895 avec l'édification de l'hôtel de la Grande Casse (aujourd'hui centre de vacances la Grande Cordée géré par la SAS Miléades).



A la fin du XX^e siècle deux autres constructions se sont installées sur le site : une est aujourd'hui désaffectée car insalubre, l'autre intègre une crèche et des logements pour les saisonniers du centre de vacances la Grande Cordée.

Paradoxalement, cet espace limitrophe de l'espace de centralité de Pralognan est resté dans son état originel. Il est très peu fréquenté par les pralognanais et les vacanciers qui ne l'ont pas investi.

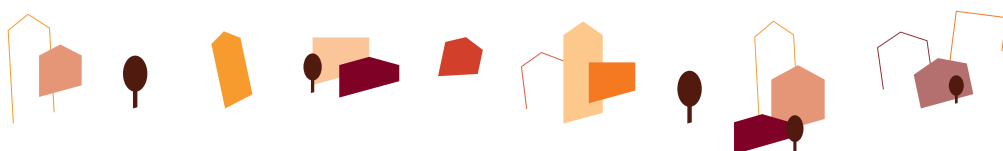
Conscient de cette situation les municipalités successives ont imaginé différents scénarios d'aménagement du site. Aucun n'a abouti.

La municipalité actuelle rouvre le dossier dans un contexte différent. Le club-hôtel la Grande Cordée étudie un projet de rénovation avec sans doute une extension intégrant les logements des saisonniers actuellement inclus dans le bâtiment le Doron. Des besoins nouveaux émergent : réduire la présence de la voiture dans l'espace de centralité et dans les hautes vallées, offrir des équipements publics conformes aux attentes de la population et des vacanciers, répondre aux besoins de logement des saisonniers, poursuivre la diversification d'offre d'hébergements touristiques marchands ...

Tout ou partie de ce programme pourrait trouver sa place dans l'îlot du Doron.

L'objectif est d'intégrer pleinement le secteur du Doron à l'espace de centralité pour qu'il devienne un espace attractif que les pralognanais et vacanciers devront s'approprier. Il s'agira également de gérer la transition avec l'espace agricole situé de l'autre côté de la rocade.

La surface du périmètre de projet couvre environ 12.000 m². L'aménagement du secteur conduira à l'artificialisation de + ou - 7.000 m² (espaces non bâtis et non artificialisés). Cette situation est à prendre en considération dans une perspective globale de l'application du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).





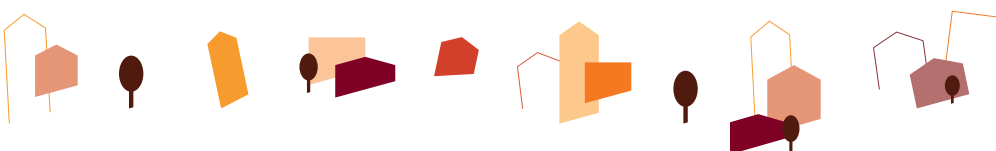
Périmètre de la DPMEC

L'ambition globale du projet

Pralognan-la-Vanoise affirme sa volonté de redonner au centre-village un rôle moteur, à la fois pour ses habitants et pour ses visiteurs. L'avenue de Chasseforêt, artère principale de la station, doit devenir un espace plus serein, plus convivial et mieux adapté aux mobilités douces, tout en maintenant l'accessibilité indispensable aux commerces, aux services et aux transports publics.

Au-delà de cette requalification, la commune veut faire du secteur de l'Îlot, qui complète idéalement la surface du centre village, une véritable extension du cœur de station. Ce site stratégique accueillera de nouveaux équipements publics et touristiques – hôtel, espaces mutualisés, parkings, lieu de partage et d'échange dédié à l'adaptation et à l'aménagement de la montagne face à ses risques et enjeux. Ces aménagements participeront à renforcer l'image de Pralognan comme station-village dynamique, authentique et attractive.

L'ambition de la municipalité est claire : concilier qualité de vie, dynamisme économique et attractivité touristique, pour construire un centre-village vivant, accueillant et durable.



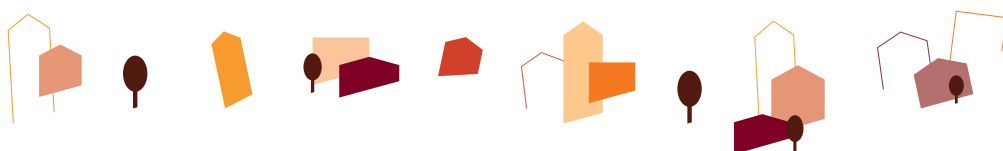
Les principales orientations du projet

- // Création de parkings en ouvrage destinés à compenser les parkings supprimés dans le cœur du village dans le cadre de la piétonnisation.
- // Création d'un parc public le long des berges de Doron.
- // Relocalisation de certains équipements publics existants mais vieillissants et implantation de nouveaux équipements.
- // Création d'un complexe touristique hybride d'environ 350 lits : chambres d'hôtel, appartements hôteliers, dortoirs de type auberge de jeunesse ... Le complexe comprendra également des services comme : un restaurant, un espace de bien-être, une salle de séminaire ...

Historique du PLU

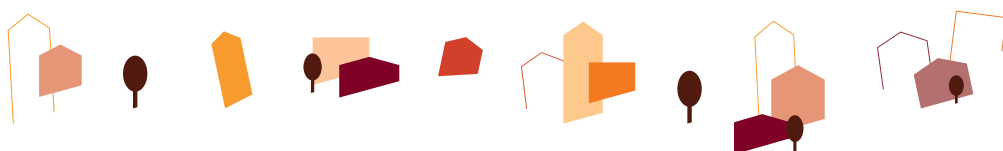
- // Le PLU a été approuvé par délibération du conseil Municipal le 30 mars 2018.
- // Une révision allégée n°1 a été approuvée le 21 février 2020.
- // Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 04 juin 2021.

La commune a été lauréate d'un appel à projet lancé par la Direction Départementale des Territoires de la Savoie intitulé «OAP qualité-densité».





1ère partie : la stratégie de valorisation du centre du village



1.1 - Motivations de la démarche

Depuis plusieurs années, la commune de Pralognan-la-Vanoise s'interroge sur l'avenir de l'avenue de Chasseforêt, véritable colonne vertébrale du centre de Pralognan-la-Vanoise, et plus généralement sur la revitalisation du centre village. Cette avenue, au cœur du village, concentre commerces, services publics, copropriétés, navettes et flux touristiques.

Plusieurs études ont été lancées au fil des années afin de mettre en lumière les améliorations à apporter au centre village :

2011 – Étude Villes & Territoires / Atelier BDa / Altitudes VRD

Cette étude proposait déjà la piétonnisation de l'avenue, été comme hiver, tout en maintenant l'accès aux riverains et aux livraisons.

2020-2022 – Démarche participative

- Issue d'une large concertation avec les habitants et usagers, la démarche participative confirmait la demande d'une piétonnisation afin d'améliorer le cadre de vie et de répondre aux enjeux environnementaux.

- Elle prévoyait pour cela de maintenir certains accès essentiels (secours, copropriétés, marchés) et de reporter les stationnements supprimés (140 places au centre) sur d'autres secteurs en périphérie (dont le secteur de l'Îlot)

Ces deux études proposaient d'accorder une place plus importante aux piétons afin d'améliorer la qualité de vie et renforcer l'attractivité du village (a), de dynamiser l'accueil touristique et l'économie du village (b) et de répondre aux enjeux de mobilité et d'environnement (c).

Cependant, malgré leur pertinence, ces études n'avaient pas encore débouché sur une mise en œuvre concrète.

Améliorer la qualité de vie et renforcer l'attractivité du village

Création d'un espace apaisé en centre village

L'idée d'apaiser le centre village étant au cœur des préoccupations depuis plusieurs années, la municipalité a souhaité expérimenter, durant l'été 2024, la piétonnisation ponctuelle de l'avenue de Chasseforêt, une journée par semaine, le dimanche.

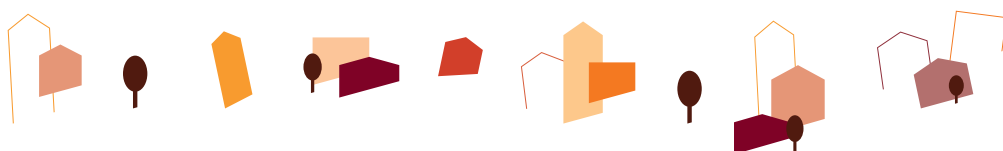
Cette initiative a confirmé l'intérêt d'un espace public mieux adapté aux mobilités douces, apprécié des habitants et des vacanciers.

Elle a néanmoins mis en évidence certaines limites, notamment du point de vue de l'accessibilité pour les commerçants, les livraisons et les usagers des transports, ainsi que l'absence de parkings de proximité suffisants pour compenser la suppression de places au centre.

À l'issue de cette expérimentation et après concertation avec les acteurs locaux, la municipalité a choisi de mettre en place à compter de l'été 2025, une zone de rencontre afin de donner la priorité aux piétons, de réduire la vitesse et d'apaiser la circulation, tout en maintenant l'accès indispensable aux riverains, aux livraisons et aux navettes touristiques. Cette décision offre une réponse équilibrée aux attentes de convivialité, de sécurité et de vitalité économique.

Réalisation de parkings semi-enterrés

Cependant, la commune garde l'ambition, à terme, de pouvoir évoluer vers une véritable zone piétonne, à condition que soient créés des parkings de proximité aujourd'hui



manquants. L'aménagement de la zone de l'Îlot permettra de créer environ 120 places de parking semi-enterrés avec aménagement paysager garantissant ainsi un équilibre entre attractivité, vie locale et besoins économiques.

Ce choix ne ferme pas la porte à l'avenir. La municipalité garde en effet l'ambition de pouvoir évoluer, à terme, vers une véritable zone piétonne. Cette transformation ne pourra toutefois se concrétiser qu'à la condition que des parkings de proximité soient créés afin de garantir l'accessibilité du centre et de préserver l'activité commerciale, et de permettre la suppression des places situées en centre-ville.

C'est ici que le projet d'aménagement de la zone de l'Îlot prend toute son importance. Située à l'entrée du cœur de station, cette zone stratégique permet d'accueillir des parkings en capacité d'absorber les besoins liés à la piétonnisation de l'avenue de Chasseforêt, mais aussi d'optimiser l'accès aux navettes touristiques menant aux vallées hautes en été.

/// Création d'une nouvelle structure à destination de la petite enfance

La zone de l'Îlot héberge aujourd'hui la crèche (10 bébés) et la halte-garderie touristique (5 bébés) dans le bâtiment situé à l'entrée qui sera potentiellement réhabilité ou remplacé par le lieu de partage et d'échanges sur les changements climatiques évoqué infra.

La démolition du bâtiment désaffecté et insalubre situé en face du centre village permettra de dégager une surface foncière suffisante à la réalisation, en partenariat avec la communauté de communes compétente en la matière, d'une structure en RDC dédiée à la petite enfance d'environ 100 m². La halte-garderie touristique, aujourd'hui liée à la crèche, pourra être déplacée vers la zone jardin d'enfants du domaine skiable en partenariat avec le délégataire du domaine et l'école de ski.

Dynamiser l'accueil touristique et pérenniser l'économie du village

Parallèlement à la mise en valeur de son centre village, Pralognan-la-Vanoise doit faire face à la diminution de l'offre hôtelière et la nécessité d'assurer la pérennité économique du village face aux changements climatiques

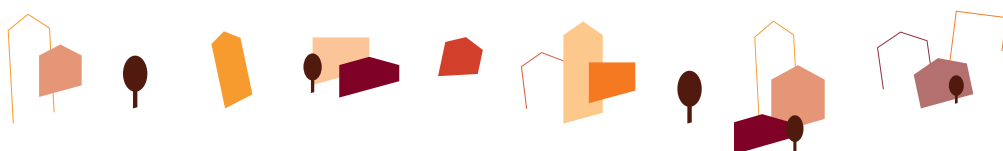
/// La réalisation d'un complexe hôtelier

En 2024, l'hôtel de la Vanoise classé 3* pour 70 lits et idéalement placé en centre village a fermé ses portes, réduisant considérablement l'offre hôtelière de qualité. L'offre hôtelière actuelle propose environ 300 lits pour une fréquentation touristique annuelle de 776 500 nuitées. Ce qui est très faible.

Le projet d'aménagement du secteur de l'Îlot comprend notamment un projet immobilier ambitieux sur une emprise foncière d'environ 3 500 m², à prendre sur le secteur de « L'Îlot ». Ce programme, d'une surface totale estimée à 4 570 m², prévoit la création d'un complexe hôtelier et touristique hybride d'une capacité d'accueil d'environ 331 lits, comprenant un hôtel de 90 chambres (221 lits), une résidence de tourisme 4* sous forme d'appart/hôtel, un espace restauration-bar, un SPA et une salle de sport et un parking privé de 76 places, avec possibilité d'ouvrir les places disponibles au public. Ce complexe intégrera les logements de ses travailleurs saisonniers.

Des négociations très poussées sont en cours avec un promoteur spécialisé dans l'hôtellerie de loisirs, avec le soutien du nouveau délégataire du domaine skiable, la Compagnie des Alpes.

Ce projet de réalisation de lits chauds, qui a déjà obtenu un accord de principe du Conseil Municipal, représente un levier stratégique pour le développement économique et touristique de la commune. En renforçant l'offre d'hébergement haut de gamme et diversifié, il permettra d'attirer une clientèle nouvelle, de prolonger la durée des séjours et de générer des retombées positives pour l'ensemble des acteurs locaux.



Au-delà de la création d'emplois directs et indirects, cette opération contribue à la structuration d'une offre touristique adaptée aux attentes actuelles et s'inscrit dans une dynamique territoriale de long terme, conciliant attractivité, qualité d'accueil et valorisation durable du cadre naturel exceptionnel de Pralognan-la-Vanoise.

// La réalisation d'un lieu de partage et d'échanges sur les changements climatiques : la Cryosphère

L'aménagement de la zone de l'Îlot prévoit la création d'un site « pionnier » destiné à repenser et vivre la montagne de demain.

Face aux défis du changement climatique, des risques naturels et de la nécessaire transition des stations alpines, cet espace unique dédié à la connaissance, à l'innovation et à la sensibilisation des publics autour de l'avenir de la montagne constitue un projet novateur.

Le projet prévoit un bâtiment d'environ 1 500 m² constitué :

- D'un pôle Sensibilisation conçu pour accueillir le grand public (familles, scolaires, touristes et habitants) avec des expositions immersives en réalité virtuelle et augmentée, des ateliers pédagogiques et des animations interactives pour sensibiliser aux mutations de la montagne ;
- D'un pôle d'échange et de rencontre à portée scientifique, qui pourrait intégrer un laboratoire de modélisation des risques climatiques, une salle de conférence modulable, une plateforme collaborative et/ou un observatoire climatique participatif,
- D'un pôle « Innovation et Entreprises » de type incubateur ou fablab, permettant aux startups, PME et porteurs de projets de travailler sur des solutions concrètes pour la montagne durable : gestion de l'eau et du permafrost, neige à faible impact, biodiversité, architecture alpine autonome, systèmes d'alerte intelligents.

Ce lieu a vocation à fonctionner la majeure partie de l'année voire toute l'année,

- En saison touristique, les visiteurs découvriront des expositions dynamiques et des expériences immersives,
- Hors saison, le site accueillera des classes vertes, des séminaires scientifiques et professionnels, ainsi que des résidences universitaires et créatives
- Les espaces créés notamment la salle de conférence sera mutualisée avec la commune

Ce projet positionne le territoire en pionnier de l'innovation montagnarde durable et générera des retombées économiques en termes d'attractivité touristique et d'économie locale (restauration, hébergement, etc).

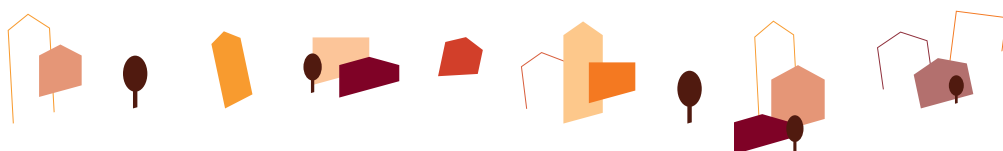
Concernant l'avancement de ce projet, la commune a désigné un assistant à maître d'ouvrage. Un comité de pilotage regroupant le Parc national de la Vanoise, la Région Aura, des universitaires, des entreprises (cluster montagne) se réunit tous les mois afin de travailler sur la définition des besoins, le coût de réalisation et l'articulation entre les divers protagonistes.

Sur ce projet, la commune bénéficie de l'accompagnement d'un inspecteur général auprès d'un ministère, spécialisé dans les risques d'origine glaciaire et périglaciaire (ROGP).

// La mise en valeur du secteur de l'Îlot

L'aménagement de la zone de l'Îlot permettra en outre de requalifier complètement l'espace existant :

- En supprimant le bâtiment insalubre situé au bord du Doron et en visibilité directe du cœur de station



- En proposant soit la réhabilitation du seconde bâtiment ou la construction en ses lieu et place du bâtiment dédié aux changements climatiques
- En créant dans ce même bâtiment des locaux mutualisés avec la commune, dont une salle polyvalente ce qui permettra à terme de réhabiliter la salle polyvalente actuelle énergivore et vétuste et de libérer de l'espace en front de neige
- En créant des espaces verts et un cheminement piétonnier en bordure de Doron favorisant la mobilité douce et l'intégration paysagère des projets
- En proposant une articulation piétonne optimisée entre le « plateau » et le cœur de village, intégrée dans le complexe hôtelier
- En intégrant les vues sur les hameaux anciens prévues dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du secteur dans le projet de complexe hôtelier

Ces projets traduisent la volonté de conjuguer dynamisme économique, attractivité touristique et vitalité locale pour bâtir un centre-village vivant, accueillant et durable.

Répondre aux enjeux de mobilité et d'environnement

Pralognan-La-Vanoise dispose d'un site naturel exceptionnel au cœur du parc national de la Vanoise et à la croisée de deux vallées hautes menant aux sommets emblématiques de la Tarentaise et à ses glaciers :

- La vallée de la Glière
- La vallée de Chavière

La fréquentation touristique en été y est importante, chaque vallée dispose en altitude de parkings permettant d'accueillir près de 500 véhicules en simultané avec une circulation régulière avec les contraintes que cela génère.

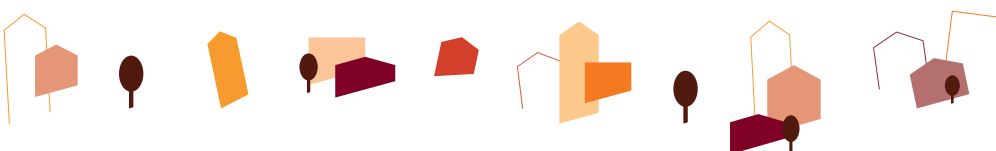
En partenariat avec le Parc national de la Vanoise, la commune engage un vaste projet de valorisation intitulé « Portes de Parc », dans une logique de transition écologique et de meilleure gestion de la fréquentation touristique, afin de concilier attractivité, qualité d'accueil et préservation des milieux fragiles face au changement climatique et à l'afflux estival de visiteurs.

Le projet s'articule autour de plusieurs axes : faciliter les mobilités douces et collectives, améliorer les services offerts aux usagers, moderniser les équipements existants et valoriser le patrimoine naturel. Concrètement, cela passe par la mise en place de totems et d'abris pour les navettes, la création de bornes solaires de stationnement, ainsi que par une communication innovante avec un flochage thématique et une mise en ambiance sonore des bus.

Les résultats attendus visent à augmenter le recours à la navette gratuite, mieux gérer les flux de véhicules et de stationnement, réduire les émissions de CO2 et les nuisances, tout en renforçant la sensibilisation du public à la richesse écologique du Parc.

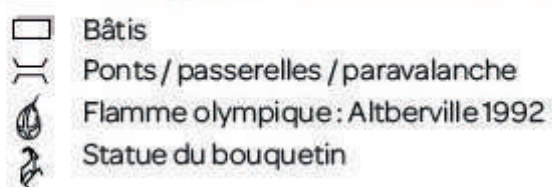
Dans ce cadre, la commune a instauré un service de navettes gratuites de fin juin à fin août, pour desservir ces deux vallées. Afin de répondre au plus grand nombre d'usagers, la navette a été doublée en période de forte affluence et ses horaires élargis en fin d'après-midi. A titre d'information, c'est près de 20 000 personnes qui ont été transportées en été 2024. La pose de bornes de stationnement payant sur la vallée de la Glière en été 2025 a eu pour incidence de doubler le nombre de personnes transportées en navettes durant les mois de juillet août 2025.

La création de parkings dans la zone de l'Îlot permettra également aux visiteurs occasionnels non-résidents sur la commune de stationner sur place et d'utiliser les navettes existantes, ce qui aura pour effet de réduire encore le nombre de véhicules circulant sur les hautes vallées.



Extraits de l'étude ARTER - 2021

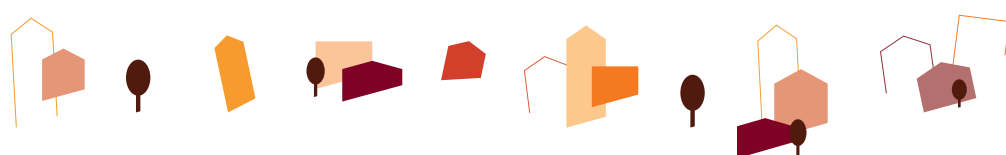
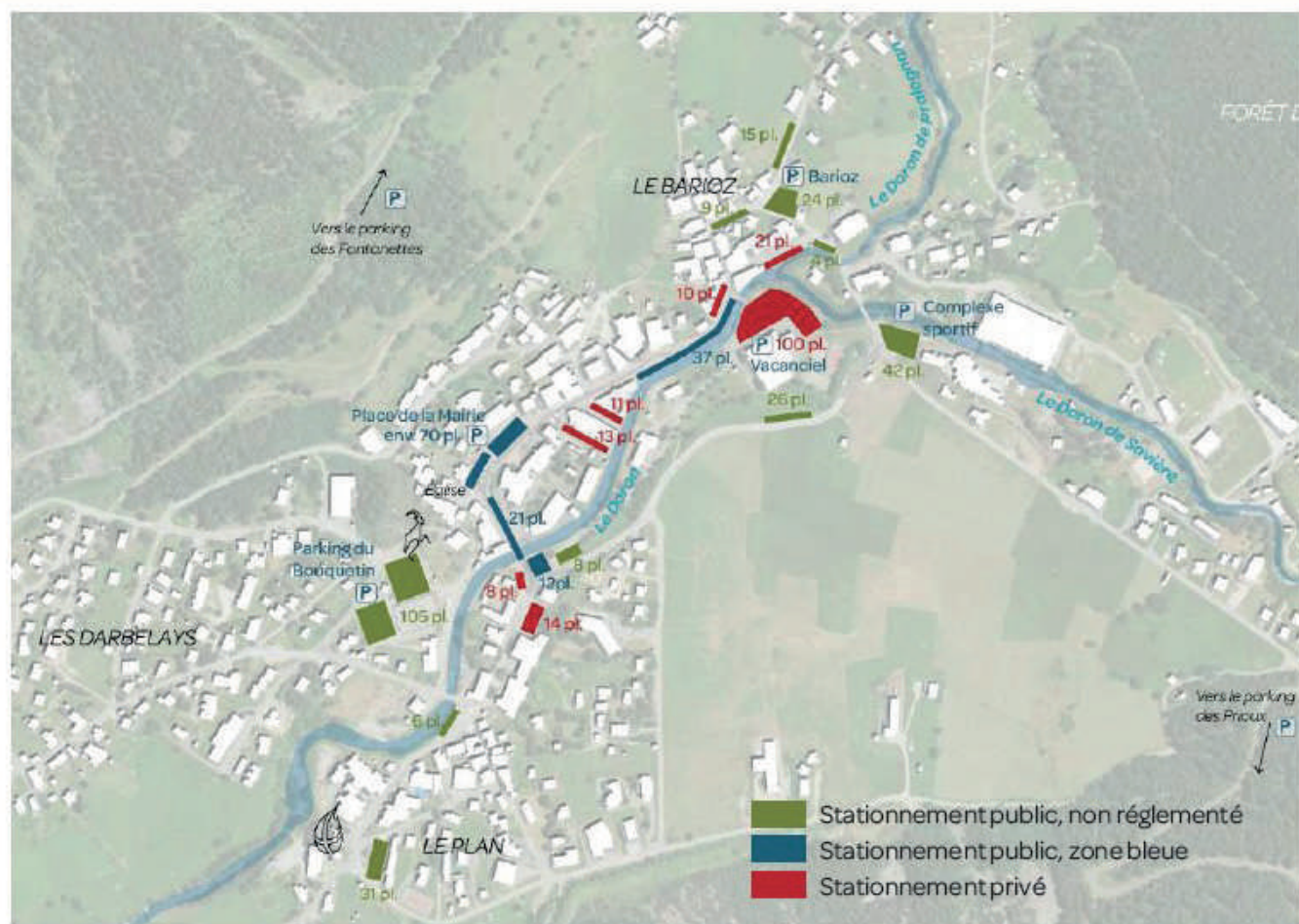
Extraits de l'étude ARTER - 2021



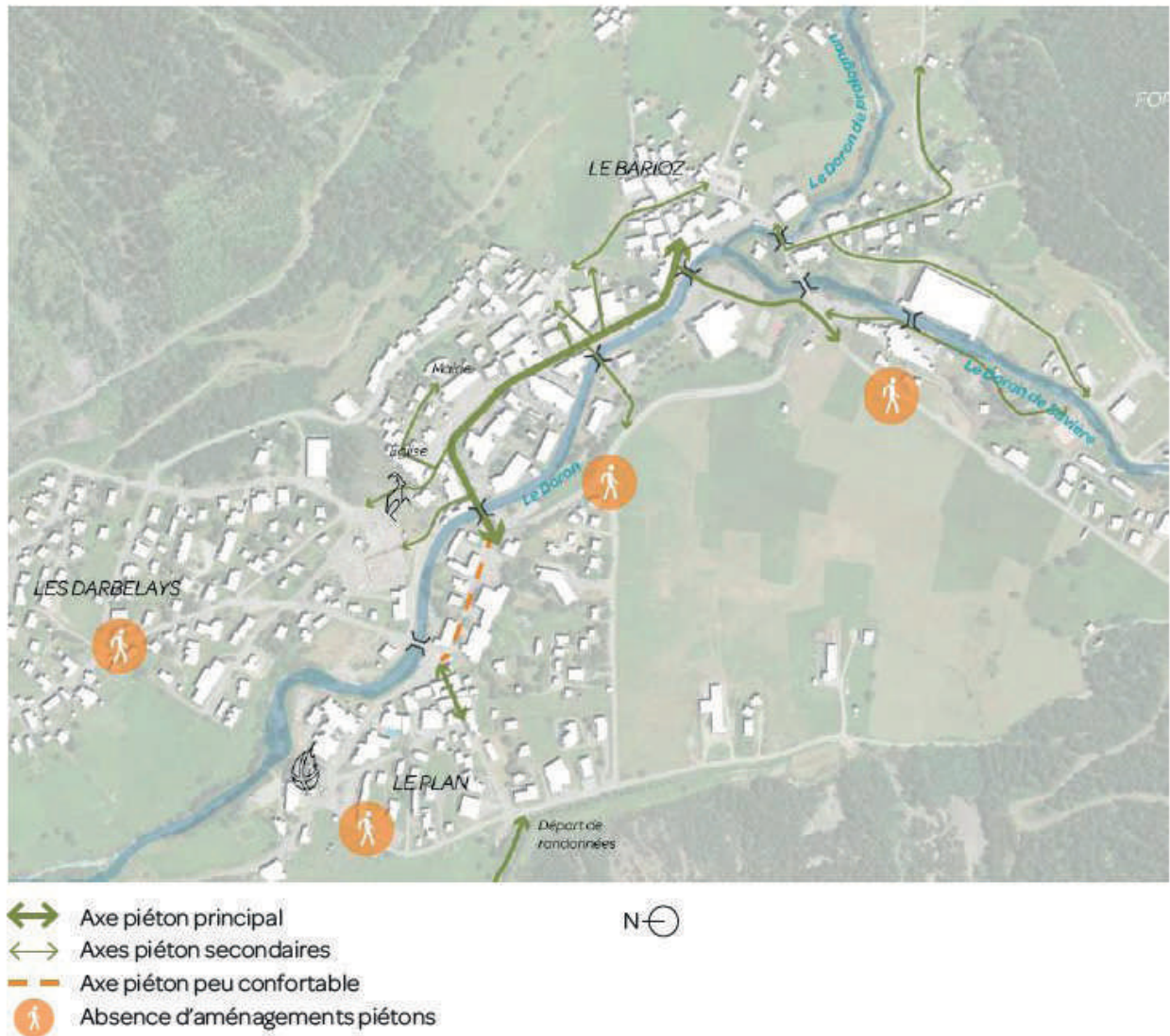
- | | |
|---|------------------------------|
|  | Voies à double sens |
|  | Voies à sens unique |
|  | Priorité à droite |
|  | Carefour à voie prioritaire |
|  | Rond point |
|  | Limitation de vitesse |
|  | Zone de limitation à 30 km/h |
|  | Entrée de village |



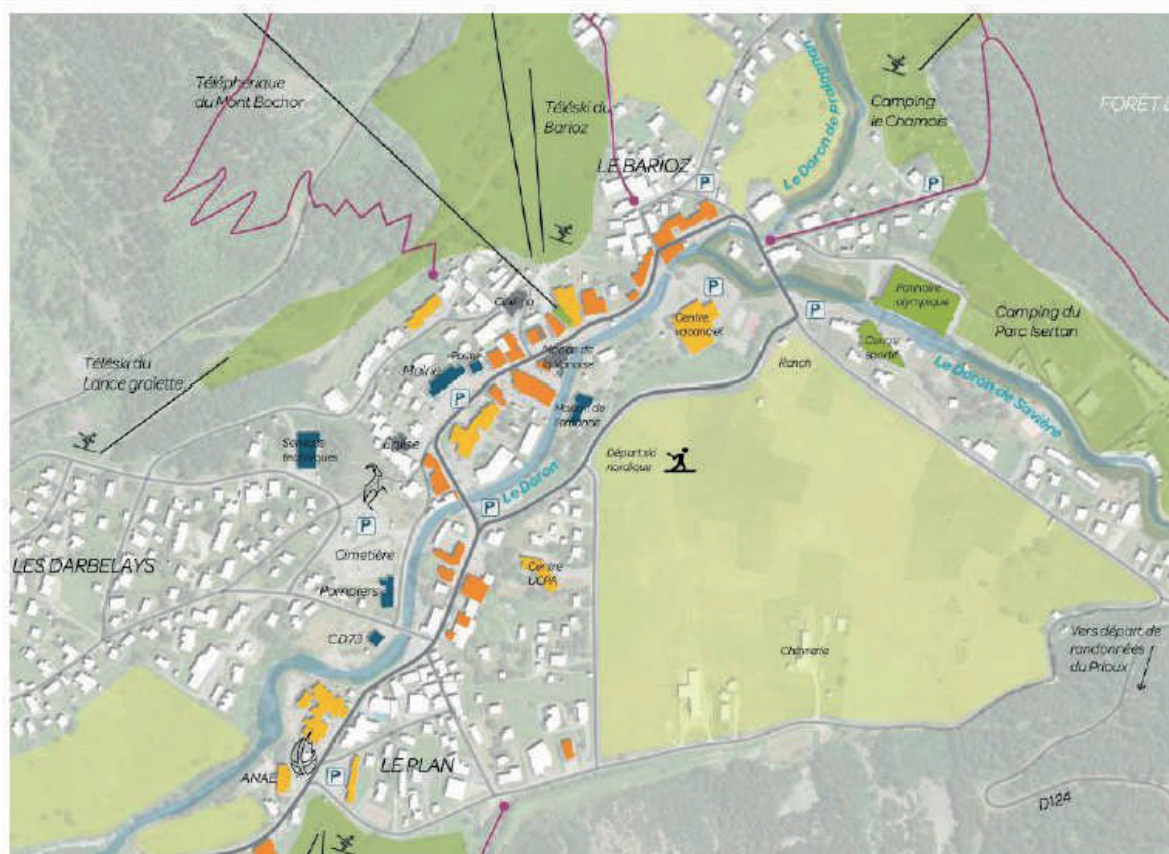
Plan de stationnement



Réseau des cheminements piétons

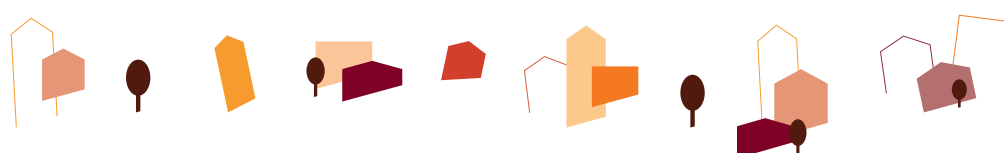


Pôles attractifs



- Culturel / patrimoine
- Administratif / social
- Scolaire
- Activités : hôtels, centres de vacances
- Commerces : boutiques, restaurants
- Sport / loisirs
- Agriculture
- Départs de randonnées

- Parkings
- Bâties
- Téléphérique / télésiège
- Routes
- Cours d'eau
- Flamme olympique : Albertville 1992
- Statue du bouquetin
- Fronts de neige



1.3 - Une offre d'équipements publics assez complète mais un déficit d'un équipement attractif, «d'animation».

Liste des équipements publics actuels :

- Mairie.
- Office de tourisme.
- Bibliothèque municipale.
- Un équipement multiservices : Salle polyvalente, Cinéma, bureau des guides, ESF.
- Centre sportif «Le Cristal» : piscine, patinoire, bowling, centre de bien-être, mur d'escalade, salle de musculation.
- Parc des sports.
- École primaire.
- Micro-crèche de Pralognan-la-Vanoise (Les Croes de Pralognan) pour les résidents et les vacanciers.

1.4 - Un parc immobilier marchand insuffisant et en régression.

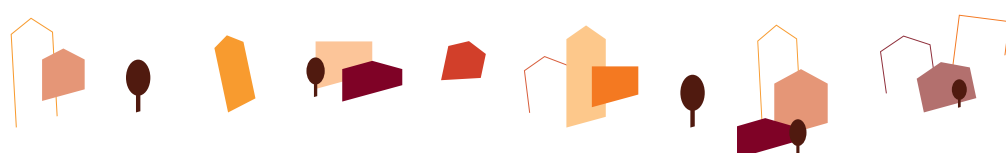
Une offre de lits marchands structurée insuffisante : 20 % du parc immobilier touristique (environ 2.000 lits marchands / 10.000 lits).

Ces lits marchands sont essentiels pour l'économie locale car ils génèrent des retombées importantes par effet d'entraînement. La présence de lits marchands conditionne le volume d'activité pour l'ensemble de la station (forfaits de ski, commerces, équipements publics, emplois saisonniers, fiscalité communale)

Dans les stations voisines de Tarentaise la part des lits marchands se situe entre 50 et 60%.

Certaines structures sont fragilisées. Ainsi l'hôtel de la Vanoise (42 chambres) a fermé récemment pour être transformé en appartements.

Nom de l'établissement	Nbre chambres ou appartements	Nbre Lits
Hôtel le Télémark	40	140
Hôtel A+	24	60
Hôtel Edelweis	23	57
Hôtel les Airelles	21	56
Hôtel Epicéa Lodge	17	52
Hôtel de Grand Bec	39	78
Hôtel Pépé Gust	10	22
Résidence le Blanchot	48	264
Résidence les Hauts de la Vanoise	84	490
Résidence les Jardins de la Vanoise	33	257
Résidence Alp Roc	15	77
Village Club Miléade	134	358
Village club Igesa	44	110
Total	532	2021



Meublés classés		Résidences de tourisme classées et résidences non classées		Hôtellerie			Hôtellerie de plein air			Centres et villages labellisés vacances, Auberge de jeunesse et Maisons familiales		Refuges & gîtes d'étape		Chambres d'hôtes labellisées Clévacances et Gîtes de France		Marchand			Non Marchand		Total	
Nombre de Structures	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Nb chambres ou empla. ou appart.	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Nb chambres ou empla. ou appart.	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Nb chambres ou empla. ou appart.	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Capacité en nb de lits	Nombre de Structures	Capacité en nb de lits		
2015	209	1 021	3	1 041	8	176	443	2	315	945	6	1 098	8	421	2	4	10	238	4 979	903	4 515	9 494
2023	226	1 203	4	1 220	7	162	405	2	319	957	5	1 015	6	369			250	5 169	1 027	5 135	10 304	

Détail de l'offre immobilière touristique par catégorie d'hébergement

Pralognan : une image forte mais une économie touristique fragile

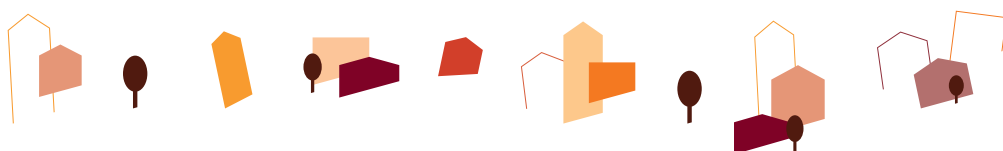
La structure du parc touristique a un impact direct sur les taux de remplissage et donc sur la vitalité économique locale.

Le taux d'occupation moyen des hébergements touristiques, toutes stations confondues, est de 71 % pour l'ensemble de la saison hivernale 2024 mais il n'est que de 38% à Pralognan (Source G2A).

Le taux d'occupation moyen des hébergements touristiques, toutes stations confondues, est de 48 % pour l'ensemble de la saison estivale 2024 mais il n'est que de 36% à Pralognan (Source G2A).

En saison hivernale, la part des touristes étrangers dans la fréquentation des stations de montagne françaises représente près de 30 % des journées-skieurs à l'échelle nationale.

Cette proportion est plus élevée dans certaines grandes stations internationales : par exemple, dans certaines stations de Tarentaise, le taux de clientèle étrangère est supérieur (36% à Méribel, 42% à Val d'Isère, 63% à Val Thorens ... elle n'est que 9% à Pralognan.



	LE STOCK				LES PERFORMANCES				LES RÉSULTATS				PART D'ETRANGERS	
	NOMBRE DE LITS				TAUX DE REMPLISSAGE				NOMBRE DE NUITÉES				HIVER 2023	HIVER 2024
	HIVER 2023	HIVER 2024	N/N-1 (en nb lits)	N/N-1 (en %)	HIVER 2023	HIVER 2024	N/N-1 (en pts)		HIVER 2023	HIVER 2024	N/N-1 (en nb de nuitées)	N/N-1 (en %)		
🏠 RÉSIDENCES DE TOURISME *	1 133	1 151	18	1,6%	50,4%	53,9%	3,5		68 014	73 836	5 821	8,6%	15,8%	11,8%
🏨 HÔTELS	390	315	-75	-19,2%	36,2%	37,6%	1,4		16 802	14 109	-2 694	-16,0%	10,3%	14,6%
🏠 AGENCES IMMOBILIÈRES *	2 364	2 448	84	3,6%	46,9%	46,0%	-0,9		132 032	134 016	1 984	1,5%	5,7%	5,3%
🏠 CLUBS, VACANCES & CENTRES	946	926	-20	-2,1%	65,8%	65,3%	-0,5		74 027	71 908	-2 119	-2,9%	7,5%	9,2%
🏠 LITS PRO	4 833	4 840	7	0,1%	50,6%	51,0%	0,4		290 876	293 868	2 993	1,0%	9,8%	9,2%
🏠 LITS PAP (DE PARTICULIER À PARTICULIER)	1 458	1 748	290	19,9%	46,0%	42,2%	-3,8		79 842	87 784	7 942	9,9%		
🏠 LITS NON COMMERCIALISÉS	1 836	1 688	-148	-8,1%	28,6%	29,4%	0,9		62 382	59 147	-3 235	-5,2%		
🏠 LITS ENQUÊTÉS	HIVER 2023	HIVER 2024	N/N-1 (en nb lits)	N/N-1 (en %)	HIVER 2023	HIVER 2024	N/N-1 (en pts)		HIVER 2023	HIVER 2024	N/N-1 (en nb de nuitées)	N/N-1 (en %)		
🛏 FRÉQUENTATION GLOBALE	9 613	9 613	0	0,0%	37,9%	38,5%	0,7		433 100	440 800	7 700	1,8%		
🏠 DONT LITS FERMÉS	1 486	1 337	-149	-10,0%										

* OCCUPATIONS PROPRIÉTAIRES INCLUSES

TAUX DE RÉPONSE DES ÉTABLISSEMENTS ENQUÊTÉS (en % des lits)	HIVER 2023	HIVER 2024
	98%	91%

p3.

	LE STOCK				LES PERFORMANCES				LES RÉSULTATS				PART D'ETRANGERS	
	NOMBRE DE LITS				TAUX DE REMPLISSAGE				NOMBRE DE NUITÉES				ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024
	ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024	N/N-1 (en nb lits)	N/N-1 (en %)	ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024	N/N-1 (en pts)		ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024	N/N-1 (en nb de nuitées)	N/N-1 (en %)		
🏠 RÉSIDENCES DE TOURISME *	1 131	1 123	-8	-0,7%	48,4%	49,2%	0,8		53 639	54 135	496	0,9%	10,0%	13,8%
🏠 CLUBS, VILLAGES VACANCES & CAMPINGS	1 735	1 871	136	7,8%	42,3%	45,0%	2,6		72 003	82 445	10 441	14,5%	9,5%	8,0%
🏠 AGENCES IMMOBILIÈRES *	2 252	2 180	-72	-3,2%	40,3%	39,5%	-0,8		88 903	84 320	-4 583	-5,2%	6,0%	5,1%
🏠 GITES & REFUGES	458	458	0	0,0%	54,4%	56,9%	2,6		24 397	25 542	1 145	4,7%	4,5%	4,4%
🏠 LITS PRO	5 916	5 938	22	0,4%	43,3%	44,1%	0,8		251 321	256 803	5 482	2,2%	9,0%	9,3%
🏠 LITS PAP (DE PARTICULIER À PARTICULIER)	1 331	1 276	-55	-4,1%	34,3%	38,2%	3,8		44 776	47 734	2 958	6,6%		
🏠 LITS NON COMMERCIALISÉS	2 029	2 186	157	7,7%	15,1%	14,9%	-0,6		30 103	31 163	1 060	3,5%		
🏠 LITS ENQUÊTÉS	ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024	N/N-1 (en nb lits)	N/N-1 (en %)	ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024	N/N-1 (en pts)		ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024	N/N-1 (en nb de nuitées)	N/N-1 (en %)		
🛏 FRÉQUENTATION GLOBALE	9 590	9 581	-9	-0,1%	34,7%	35,8%	1,0		326 200	335 700	9 500	2,9%		
🏠 DONT LITS FERMÉS	314	181	-133	-42,4%										

* OCCUPATIONS PROPRIÉTAIRES INCLUSES

FRÉQUENTATION HIVER 2024 + SAISON ESTIVALE 2024	776 500
POIDS DES NUITÉES DE LA SAISON ESTIVALE 2024	43,2%
RAPPEL POIDS DE LA SAISON ESTIVALE 2023	43,0%

TAUX DE RÉPONSE DES ÉTABLISSEMENTS ENQUÊTÉS (en % des lits)	ÉTÉ 2023	ÉTÉ 2024
	98%	80%

p3.

1.5 - Un projet politique ambitieux destiné à renforcer l'attractivité du centre du village

Le projet développé dans la déclaration de projet s'insère dans le prolongement de la démarche participative engagée en 2020-2021.

Le projet s'inscrit dans la démarche «Village d'avenir» :

La démarche « Villages d'Avenir » est un programme d'accompagnement opérationnel destiné aux petites communes rurales françaises de moins de 3 500 habitants, lancé dans le cadre du plan France Ruralités. Pilotée par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), cette démarche vise à soutenir les communes dans la conception et la réalisation de leurs projets de développement, en leur apportant un appui en ingénierie, une expertise technique et un accompagnement personnalisé.

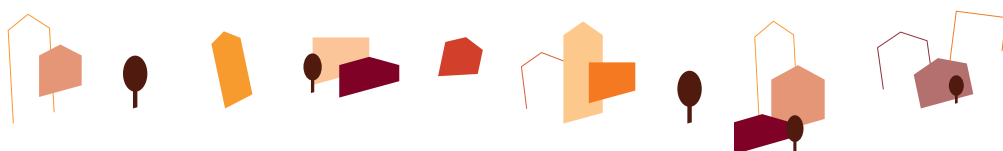
Les objectifs principaux de la démarche sont :

- // Accompagner les communes dans l'élaboration et la conduite de projets structurants (habitat, transports, patrimoine, santé, transition écologique, services de proximité...).
- // Diffuser la connaissance et mobiliser les dispositifs et outils existants de l'État, des collectivités et des partenaires privés.
- // Faciliter la mise en réseau des acteurs locaux pour garantir la réussite des initiatives.

Concrètement, les communes ou groupes de communes volontaires sélectionnés bénéficient d'un diagnostic initial, puis d'un accompagnement par des chefs de projet dédiés, qui les aident à passer de l'idée au projet, à définir une feuille de route et à mobiliser les financements nécessaires. L'accompagnement dure généralement entre 12 et 18 mois et vise à améliorer la qualité de vie des habitants et à renforcer l'attractivité des territoires ruraux

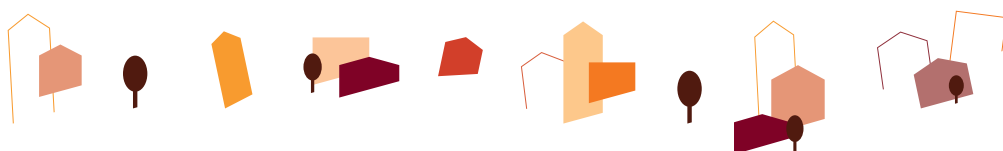
Le projet porté par la commune vise à renforcer l'attractivité globale du centre du village par :

- // La création d'une zone de circulation apaisée dans l'avenue de Chasseforêt avec la mise à l'honneur des piétons et la réduction de la vitesse.
- // L'aménagement d'espaces publics de qualité et d'un parc public le long du Doron.
- // Le développement d'une offre d'hébergements touristiques marchands (lits chauds).
- // La mise à niveau des équipements publics vieillissants et l'accueil de nouveaux équipements à fort rayonnement.





2ème partie : description du projet retenu par la commune



2.1 - Etat initial du site.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

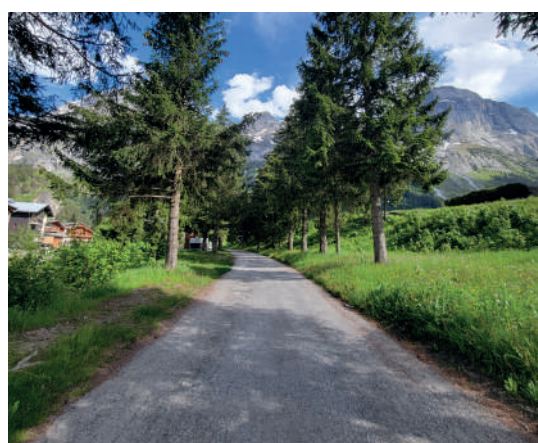
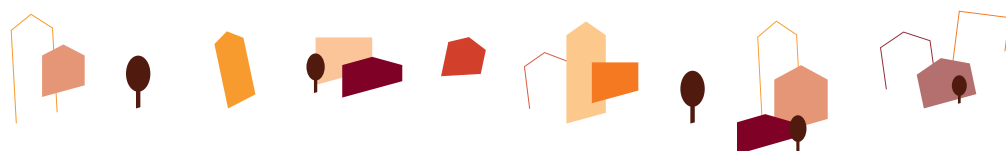
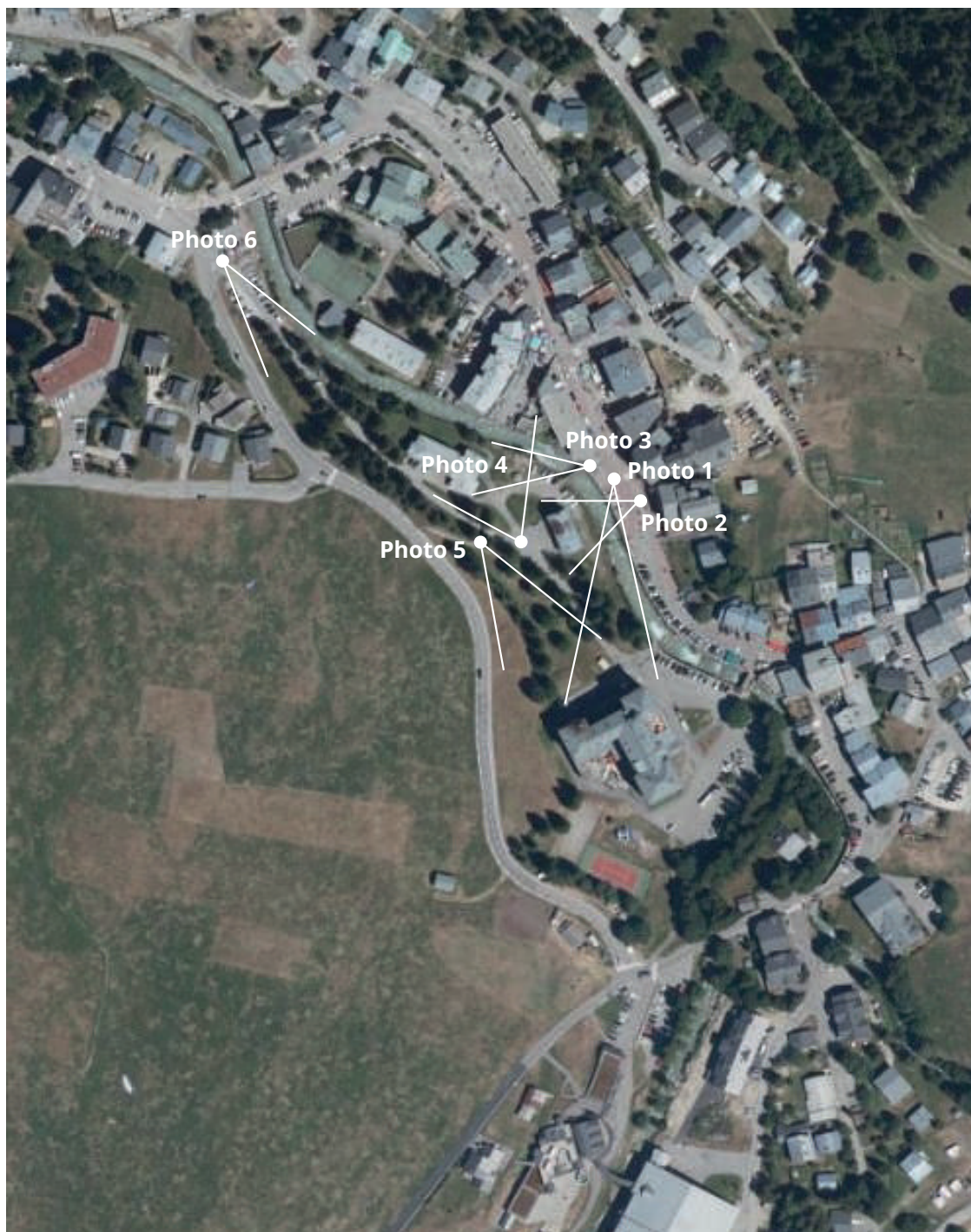
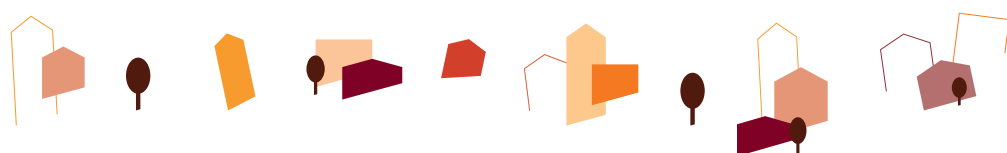


Photo 6





Plan de repérage des prises de vue



2.2 - Principes de conception du projet au regard de l'aménagement du territoire

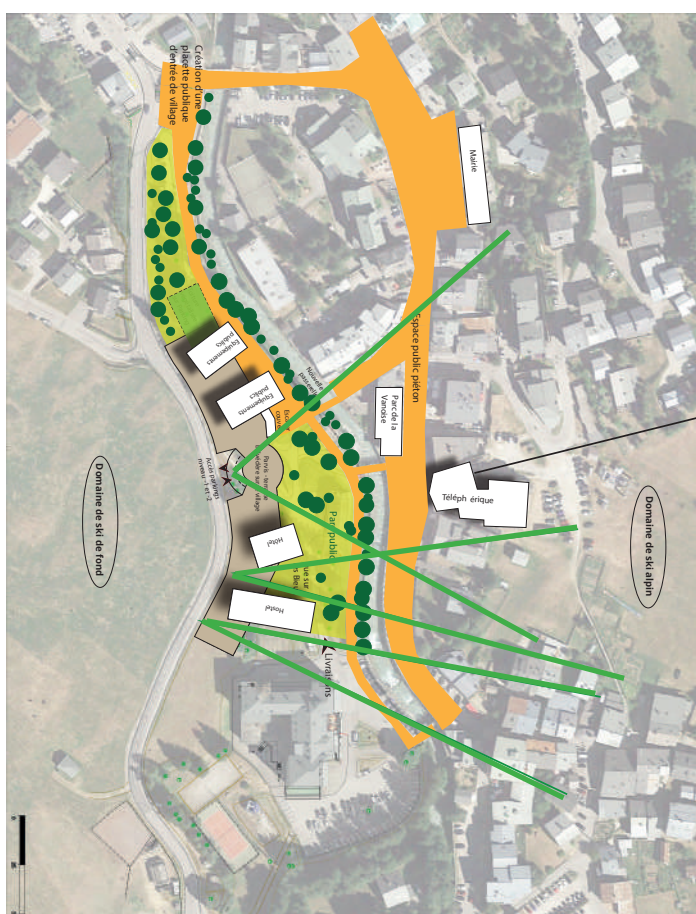
2.2.1 - La localisation du projet et son intégration urbaine.

L'îlot du Doron se situe en vis à vis du cœur du village, sur la rive gauche du torrent le Doron.



L'intégration urbaine du projet est assurée par plusieurs principes :

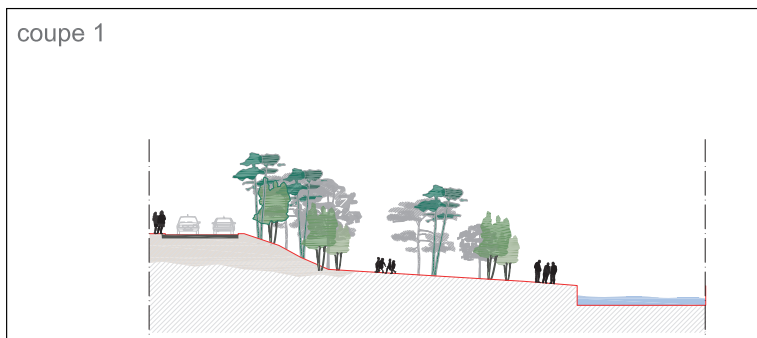
- La protection des cônes de vue sur le village et sur le hameau des Bieux grâce à une implantation des bâtiments en «arrête de poisson».
- L'intégration des ouvrages de stationnement et des bâtiments dans le talus de la Rocade afin de libérer un parc public entre le torrent et les constructions.
- L'épannelage des constructions permet d'adapter les hauteurs au contexte urbain. Le bâtiment le plus haut sera celui le plus proche des Miléades. Les autres constructions seront moins hautes.
- Un maillage d'espaces publics (en orange sur le plan) connecte les urbanisations des 2 rives du torrent du Doron.



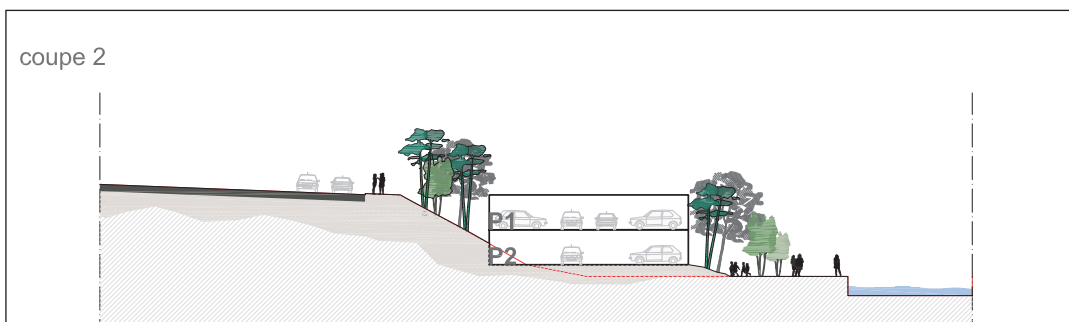


Plan des coupes

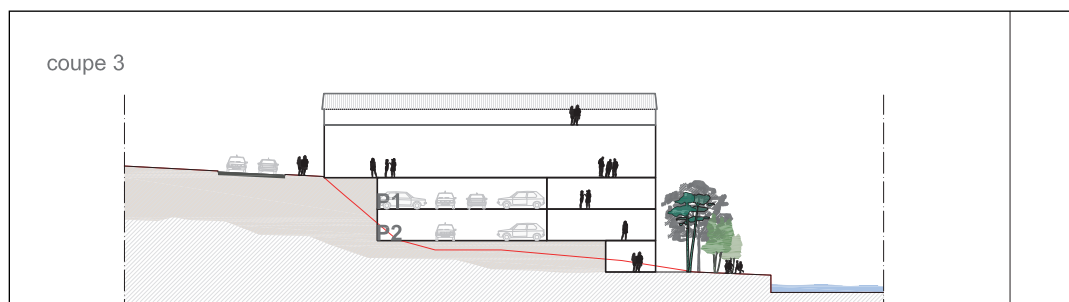
coupe 1



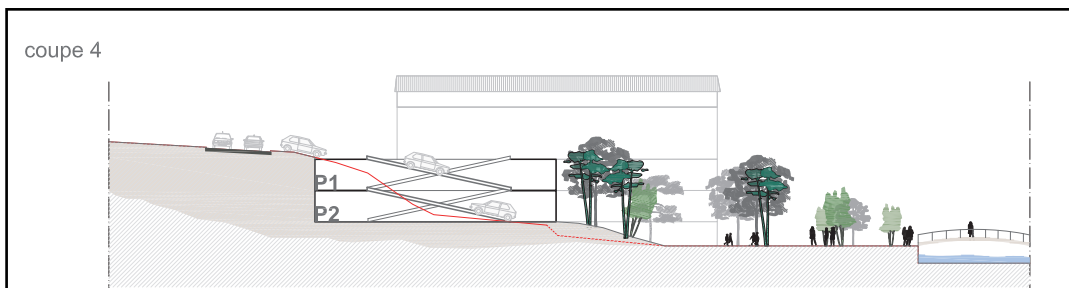
coupe 2



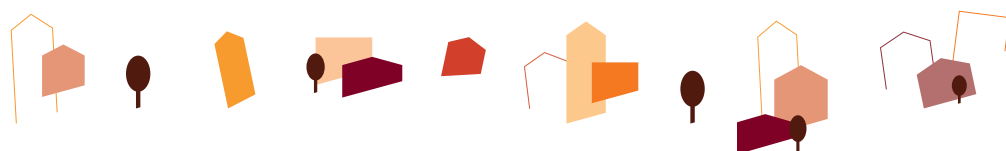
coupe 3



coupe 4



coupe 5



2.2.2 - Un projet économe en consommation foncière.

La surface du périmètre de projet porte sur environ 1,2 ha.

L'opération sera très dense (environ 10.000 m² de surface de plancher : bâtiments + parkings en ouvrage) avec l'objectif d'optimiser l'occupation de l'espace.

2.2.3 - L'effet du projet sur les déplacements.

Le projet s'intègre dans une réorganisation globale des déplacements dans le centre du village.

L'objectif est d'apaiser le centre du village voire de piétonniser l'avenue de Chasseforet. Les parkings de surface existants dans le centre du village sont déportés dans des ouvrages implantés dans l'îlot du Doron. Le flux des automobilistes sera aiguillé depuis sur la rocade vers les nouveaux parkings, sans avoir à traverser le village.

Les déplacements piétons seront largement facilités avec ce fonctionnement.

2.2.4 - Le programme de construction prévu dans l'opération

- La réalisation d'un complexe touristique (hébergements, restauration, services divers, logements pour le personnel) pour une surface de plancher globale d'environ 4.600 m². Ce programme intégrera au moins 60 places de stationnement en ouvrage.

- Une nouvelle offre d'équipements publics adaptée à l'objectif de renforcer l'attractivité du village : (crèche), cinéma, salle polyvalente, lieu de rencontre et de savoir en lien avec l'évolution et le changement climatique dont une partie des locaux serait mutualisée avec d'autres usages... ainsi que quelques logements pour les travailleurs saisonniers et/ou le personnel de la cryosphère pour une surface de plancher globale d'environ 1.500 m².

En tant que commune classée station de tourisme, Pralognan-La-Vanoise doit veiller à mener une politique de logement à destination des travailleurs saisonniers.

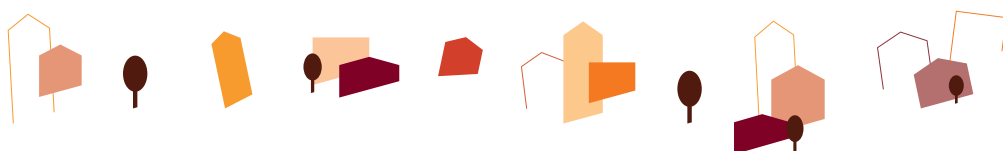
Cela appelle deux points de réflexion :

1°) Les quelques chambres occupées actuellement par les travailleurs saisonniers du Club-Hôtel la Grande Cordée, géré par la SAS MILEADE, seront pris en charge par cet établissement dans le cadre d'un projet de rénovation sous forme de bail à construction en cours de négociation avec cette société. Il est convenu que cet établissement réalisera parallèlement à ses travaux de rénovation, une extension destinée à accueillir ses saisonniers.

2°) la commune est sur le point de signer avec la SAS HALPADES, bailleur social, un bail emphytéotique prévoyant la construction d'une trentaine de logements à destination des travailleurs saisonniers sur une parcelle déjà viabilisée et constructible. Le permis de construire de cette structure devrait être déposé dès le début d'année 2026.

- Un espace public de qualité en rive droite du Doron : promenades urbaines et parc public de cœur de village. Une passerelle pourrait être réalisée pour assurer une liaison directe entre le centre du village et les équipements publics.

- Un parking public d'au moins 120 places en ouvrage.



2.3 - Principes de conception du projet en matière de développement durable

2.3.1 - La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols.

Sous réserve d'une faisabilité technique et financière, l'alimentation énergétique des bâtiments sera assurée, au moins pour partie, par des énergies renouvelables. Deux sources paraissent adaptées au projet : la géothermie profonde et la biomasse.

Une mutualisation des installations énergétiques entre les différents opérateurs pourra être étudiée.

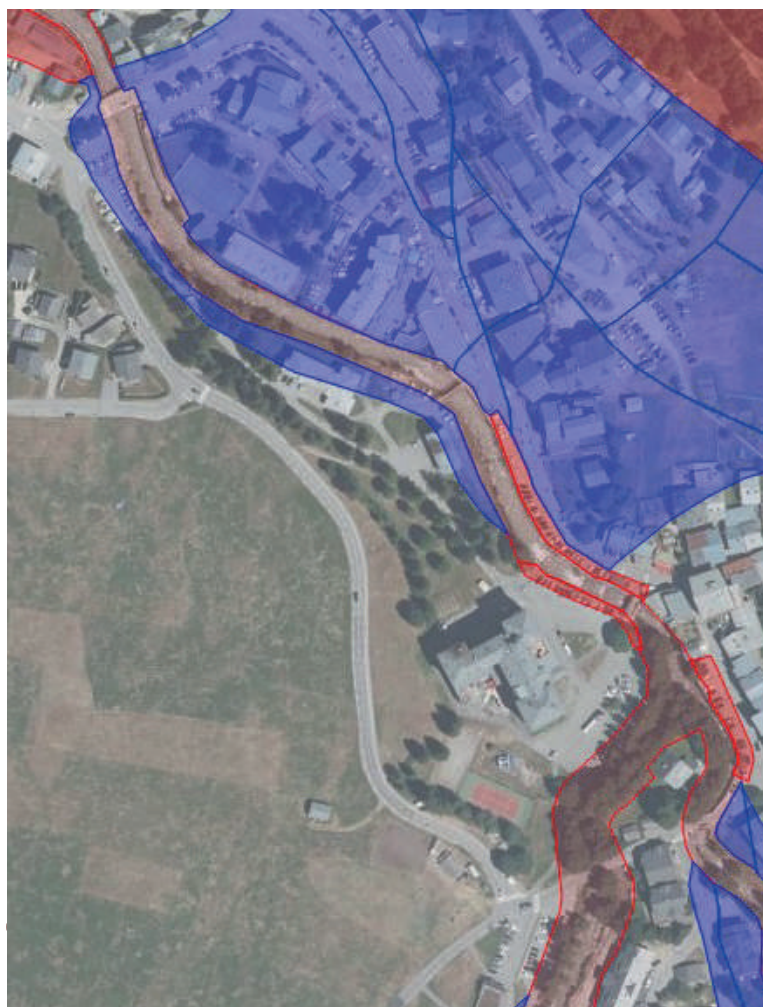
Sous réserve de l'aptitude des sols, les eaux pluviales seront infiltrées à proximité des bâtiments.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la dalle supérieure des parkings en ouvrage pourra être partiellement ou totalement végétalisée.

2.3.2 - Les risques naturels et technologiques auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet.

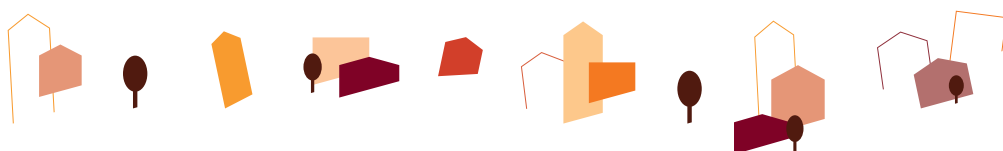
La commune dispose d'un PPR approuvé en 1999, révisé en 2009 et modifié en 2015.

Seule une petite bande le long du torrent du Doron est exposé à des risques naturels. Cette zone est toutefois constructible sous réserve de prescriptions.





3ème partie : justifications



3.1 - Justification au regard de la procédure poursuivie : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC)

Le PLU de Pralognan approuvé en 2018 portait déjà l'idée d'un projet de requalification de l'île du Doron. La genèse de l'aménagement de ce secteur est encore plus ancienne. Depuis plusieurs décennies les municipalités successives se sont posées la question de l'aménagement de ce site stratégique sans qu'aucun projet n'aboutisse.

Aujourd'hui la commune est en relation avec un porteur de projet capable de financer et d'exploiter le complexe hôtelier prévu dans le programme d'aménagement.

Toutefois les dispositions du PLU approuvé en 2018 ne sont pas compatibles avec le projet en cours d'étude.

Référence réglementaire de la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet :

Article L153-54 du C.U :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Sur la question de l'évaluation environnementale :

Article R104-13 du C.U :

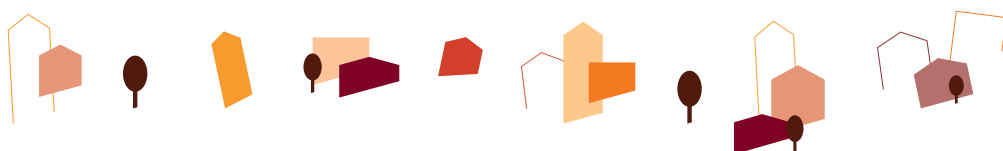
«Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.»

La mise en compatibilité emporte bien les mêmes effets qu'une révision puisqu'elle changera les orientations définies dans le PADD et qu'elle déclassera une zone naturelle (N) pour la classer en zone urbaine (Ub).



Article L153-31 du C.U :

«I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

... »

Conclusion :

L'intégration du projet d'aménagement de l'île du Doron dans le PLU doit se faire par une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. La mise en compatibilité de PLU portera sur le PADD, les OAP et le zonage. La mise en compatibilité ayant les mêmes effets qu'une révision est soumise à l'obligation d'une évaluation environnementale.

3.2 - Justification de l'intérêt général de l'opération.

En urbanisme, l'intérêt général est une notion juridique qui désigne l'intérêt collectif supérieur, justifiant la réalisation de projets ou d'opérations au bénéfice de la collectivité, même si cela peut porter atteinte à des intérêts privés. Il s'agit d'un principe fondateur permettant à l'État ou aux collectivités publiques d'imposer, dans certaines conditions, la réalisation de projets d'aménagement, d'équipement ou de protection, dès lors qu'ils présentent un caractère d'utilité publique et répondent à des besoins collectifs dépassant le cadre strictement local ou privé.

Pour pouvoir bénéficier de la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de l'article L153-54, il convient de démontrer l'intérêt général de l'opération.

Quelques rappels sur la notion d'intérêt général :

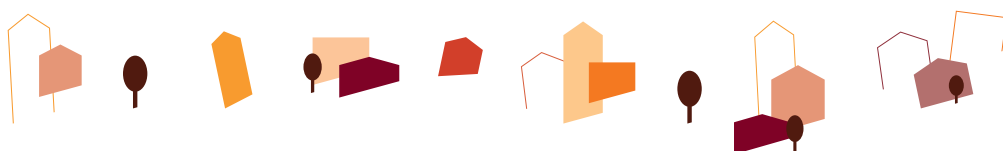
// L'idée d'intérêt général apparaît au XVIII^e siècle, se substituant à celle de bien commun. La définition juridique de l'intérêt général en droit français est une notion fondamentale du droit public, mais elle reste floue et évolutive.

Selon le Vocabulaire juridique de Gérard Cornu, l'intérêt général est « ce qui est pour le bien public ». Il s'agit d'un concept qui sert de référence pour justifier l'action administrative et, le cas échéant, l'atteinte à certaines libertés individuelles au nom de l'intérêt collectif.

L'intérêt général se distingue de la simple somme des intérêts particuliers : il transcende les intérêts individuels et vise un bien commun qui s'impose à l'ensemble de la collectivité

// Article L300-1 du code de l'urbanisme :

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en



valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Article L300-6 du code de l'urbanisme :

L'état et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

L'opération de projet d'aménagement de l'île du Doron correspond à la définition d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 dans la mesure où il porte sur :

- La mise en œuvre d'un projet urbain sur un secteur dont le cadre de vie est peu valorisé.
- La requalification d'une entrée de village et la requalification et la piétonnisation du cœur de village grâce à la relocalisation des places de parkings supprimées dans le centre.
- Le développement du tourisme avec la création significative d'emplois.
- La réalisation d'équipements collectifs.
- La lutte contre l'habitat indigne (démolition d'un bâtiment vétuste) et l'application d'une politique locale de l'habitat (logement des travailleurs saisonniers).

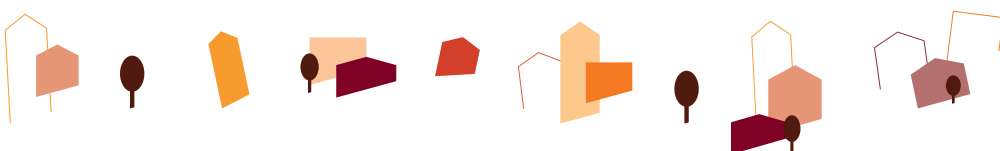
Par la présente procédure de déclaration de projet n°1, la commune se prononce sur l'intérêt général l'opération d'aménagement nommée «aménagement de l'île du Doron».

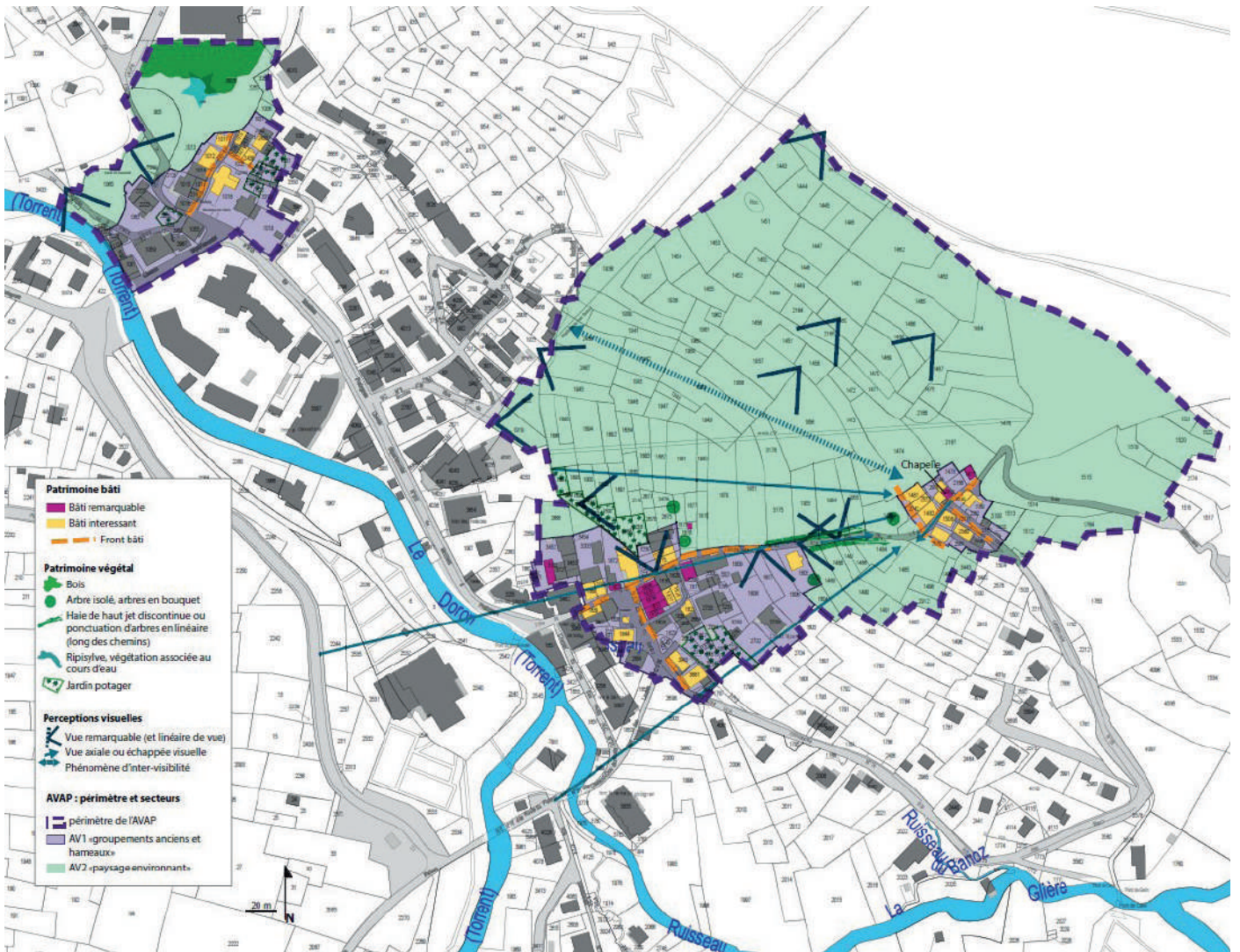
3.3. - Justification de la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et de la qualité des paysages

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Pralognan a été approuvée en octobre 2014.

L'AVAP permet aux communes ou groupements de communes d'établir des règles relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou existantes, à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine et à l'intégration paysagère des aménagements.

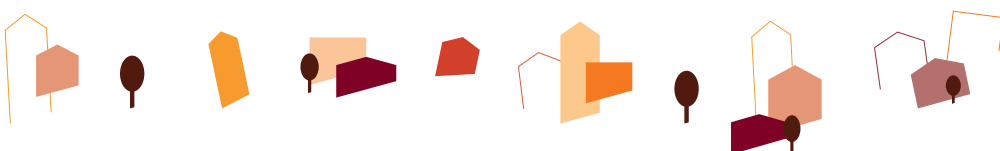
L'AVAP a le statut de servitude d'utilité publique et s'applique en complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle vise à préserver et valoriser les caractéristiques patrimoniales des lieux, tout en tenant compte des enjeux de développement durable. Depuis la loi du 7 juillet 2016, les AVAP ont été transformées en sites patrimoniaux remarquables (SPR), mais elles continuent de s'appliquer là où elles n'ont pas encore été remplacées.



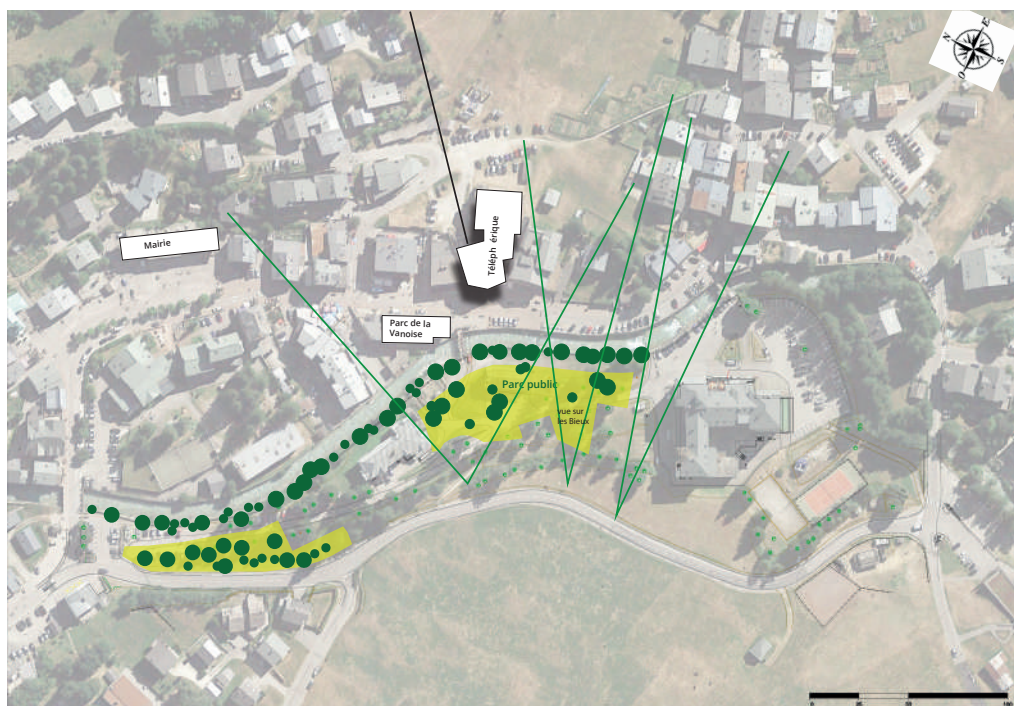


Le secteur de l'île du Doron est concerné par une des prescriptions de l'AVAP qui prévoit de conserver une vue axiale sur le hameau des Bieux depuis la « rocade », au nord du bâtiment la Grande Cordée.

Cette prescription a été prise en compte dans le plan de masse d'aménagement du secteur puisque le complexe hôtelier sera décalé au nord du bâtiment la Grande Cordée. Les différentes constructions prévues dans l'île du Doron seront orientées perpendiculairement à l'axe de la vallée afin de préserver les vues sur le hameau des Bieux mais également sur le centre du village.



Les boisements le long du Doron et le long du talus au nord de la zone seront préservés.



Prise en compte des éléments de paysage dans le projet d'aménagement

3.4 - Justification de la compatibilité avec le SCOT de Tarentaise.

Le SCOT de Tarentaise a été approuvé le 14 décembre 2017. Il prévoit certaines prescriptions qui s'appliquent au projet d'aménagement de l'île du Doron

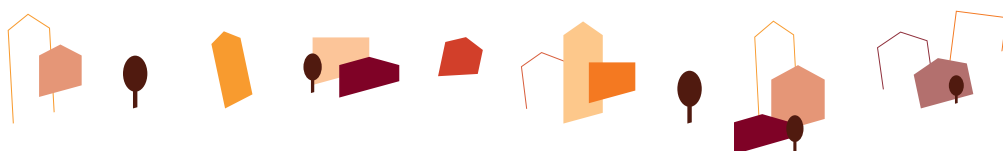
Pour Pralognan l'objectif maximal à atteindre est 22.500 m² de STP et 1.600 lits.

La surface touristique pondérée (STP) est définie à partir de la surface de plancher telle qu'elle est définie dans le Code de l'Urbanisme (SDP) modulée par un coefficient pondérateur en fonction du type d'hébergement.

Ces coefficients tentent de s'approcher de la réalité de la capacité d'hébergement touristique, les surfaces de plancher mobilisées étant en 2015 de l'ordre de 45 m² de SDP / lit pour un hôtel de catégorie supérieure, de 30 m² / lit pour un centre de vacances, de 15 à 20 m² par lit pour une résidence de tourisme et de 10 à 15 m² par lit pour des appartements en résidence secondaire. L'adoption de la STP permet d'avoir ainsi un outil représentatif et quantifiable.

Les coefficients pondérateurs pour le calcul de la STP sont les suivants :

- Pour les hôtels classés : $STP = SDP * 0,25$.
- Pour les clubs et villages de vacances, les villages résidentiels de tourisme, les maisons familiales, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sous gestion hôtelière, les gîtes d'étape, les auberges de jeunesse et les résidences de tourisme sous bail emphytéotique ou

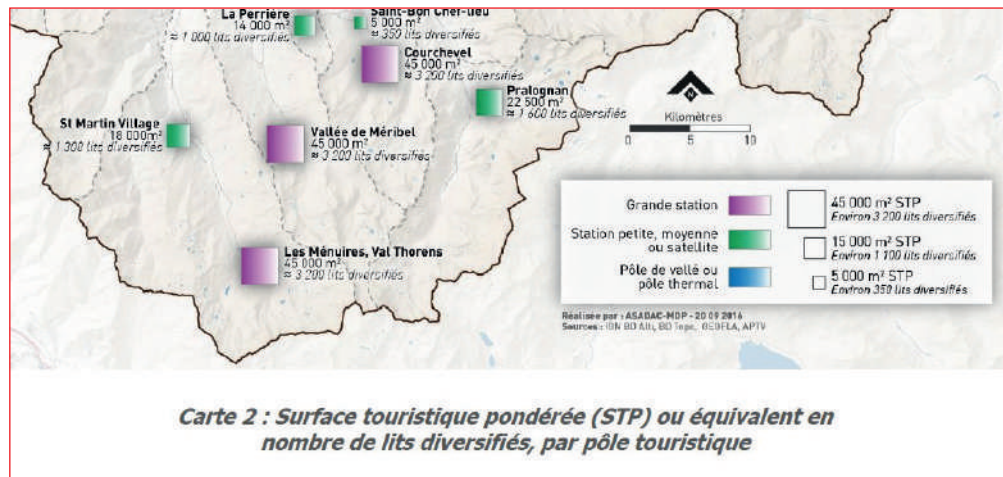


sous bail à construction garantissant une gestion durable : $STP = SDP * 0,40$.

- Pour les autres résidences de tourisme, meublés, les chambres d'hôtes et gîtes ruraux : $STP = SDP * 0,70$.

- Pour les formes d'hébergement non marchands (par exemple les résidences secondaires) : $STP = SDP * 1,40$. Ce coefficient de 1,40 sera également appliqué par défaut d'information sur le type d'hébergement rendant impossible son rattachement à une catégorie avec un coefficient inférieur.

Les catégories d'hébergement durablement marchand non listées ci-dessus seront rattachées à la catégorie qui leur est la plus proche.



Le complexe hôtelier hybride prévu dans l'île du Doron compte 4.600 m² de surface de plancher. Si on retient un coefficient pondérateur de 0,40 le projet consommera 1.840 m² de STP et 350 lits touristiques. Il s'inscrit dans les orientations du SCOT.

PRESCRIPTIONS

► Donner la priorité à la densification dans l'enveloppe urbaine existante. Cela implique les étapes suivantes :

- Evaluation et analyse quantitative et qualitative (occupation forte, faible, nulle, mise en marché ou non...) du parc existant d'immobilier touristique.
- Evaluation des potentialités de réhabilitation et de remise en tourisme.
- Mobiliser les différents outils d'action foncière dans l'objectif de réhabiliter, reconstruire et/ou remettre en tourisme les lits tièdes ou froids (hôtels vétustes, centres de vacances fermés, copropriétés dégradées ou en voie de le devenir...)
- Evaluation et mobilisation de foncier nouveau, prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine et, si nécessaire, en extension, voire exceptionnellement en discontinuité dans les conditions prévues au chapitre 2.5.

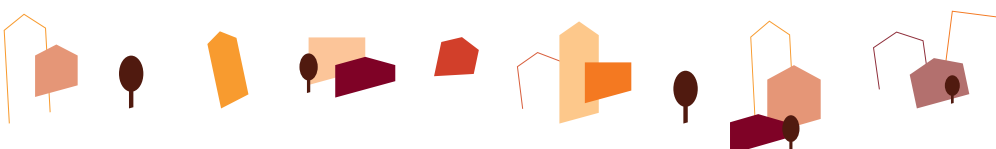
► Les nouvelles opérations touristiques envisagées viseront les objectifs de densification :

- Grandes stations : au moins 250 lits / ha.
- Stations moyennes et satellites : au moins 175 lits / ha.
- Pôles touristiques de vallée et thermaux : au moins 150 lits / ha.

Cet objectif sera appliqué sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation structurés mais ne saurait être exigible opération par opération. En fonction du contexte, des opérations d'aménagement pourront avoir des densités inférieures ou supérieures, dans le respect de la densité moyenne prescrite, et en prenant en compte l'insertion paysagère desdites opérations.

- L'aménagement de l'île du Doron s'insère dans les enveloppes urbaines existantes puisque le site est occupé par deux constructions en continuité du bâtiment du Miléades.

- La densité sera 500 lits à l'hectare (350 lits sur 0,7 ha)



Le projet respecte les prescriptions du SCOT.

PRESCRIPTIONS

- ▶ Sur chaque territoire intercommunal, il devra être instauré à minima un des principes suivants en faveur de l'hébergement des saisonniers :
 - Un pourcentage ou une règle de proportionnalité de lits dédiés aux saisonniers à créer en parallèle de nouveaux lits touristiques ;
 - La production de foyers saisonniers ou l'acquisition / transformation de logements existants à destination des saisonniers à concurrence des besoins estimés ;
 - Une action PLH de mobilisation temporaire de logements vacants ou d'hébergement touristique peu attractif.
- ▶ Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m² de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés ; cette condition devra être respectée pour bénéficier de l'abattement de 75 % et de 60 % pour le calcul de la STP. Afin de vérifier la compatibilité des projets sur ce point, on pourra admettre l'équivalence suivante : 10 m² de SDP affectés au logement saisonnier = 1 lit saisonnier.

Bien que la surface du complexe hôtelier soit inférieur au seuil de 5.000 m² fixé par le SCOT, il prévoit de loger l'ensemble du personnel dans ses murs.

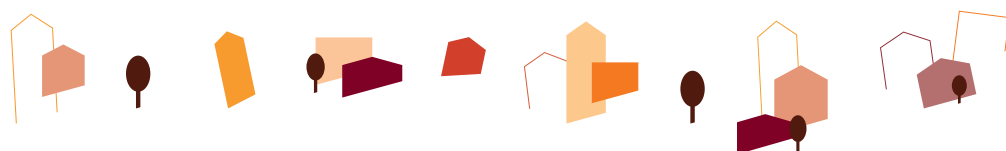
3.6 - Echancier de mise en œuvre

Projet de lieu d'échanges et de partage sur les changements climatiques et ses enjeux

2025	2026	2027	2028
Cadrage & mobilisation • Comité de réflexion avec les partenaires • Région AURA, Parc National de la Vanoise, Cluster Montagne, • Universités et Ministère IGÉSR • Définition du programme architectural et scénographique • Recherche de financements et montage partenarial	Conception & montage • Sélection de l'équipe archi-scénographe • Validation des partenariats académiques et institutionnels • Lancement des études techniques et contenus immersifs	Construction & préfiguration • Construction du bâtiment et aménagement paysager • Programmation pilote avec expositions temporaires • Recrutement de l'équipe de direction et animation	Ouverture & montée en puissance • Inauguration officielle avec événement médiatique • Lancement des programmes pluriannuels des trois pôles • Événements fondateurs et évaluation d'impact

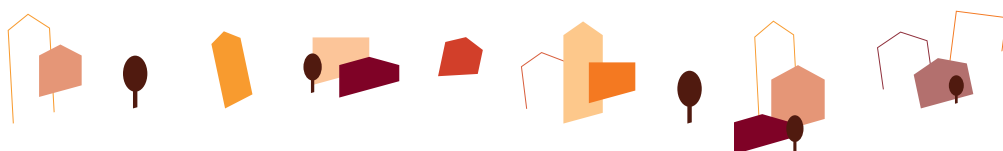
Projet de complexe hôtelier

2025	2026	2027	2028
Négociations Signature d'une promesse de bail à construction fin 2025	Conception Etudes et permis de construire	Construction	Ouverture





4ème partie : dispositions réglementaires retenues dans la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.



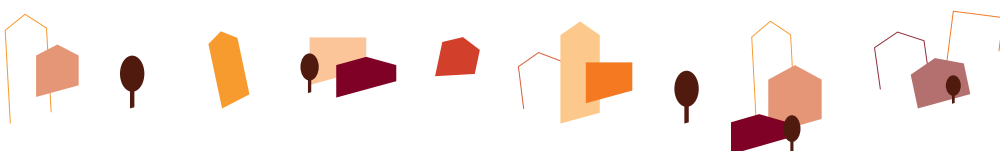
5.1 - Évolution du PADD

L'aménagement du secteur de l'Île du Doron est au cœur des réflexions communales depuis très longtemps en raison de sa localisation stratégique entre le village et la plateau.

Dans le PLU de 2018, l'option retenue consistait à aménager un espace ski pour les débutants, à compléter l'offre de stationnement en surface et à aménager les rives du Doron en espace public de qualité.

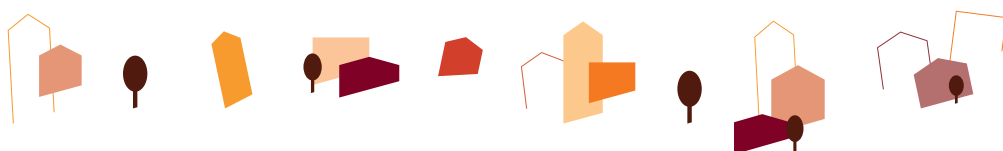
Depuis ce temps la réflexion a évolué. A présent il s'agit de créer de nouveaux hébergements touristiques marchands en compensation de ceux qui ont disparus ces dernières années, de restructurer et moderniser l'offre d'équipements publics, de créer une importante offre de stationnements dans des ouvrages en superstructure pour compenser la suppression des stationnements dans le centre du village qui sera apaisé, de créer un espace vert de centralité.

Au regard de l'évolution des orientations, le PADD n'est que partiellement compatible avec le projet aménagement du secteur de l'île du Doron.



EXTRAIT DU PADD 2018	PADD DE LA DPMEC
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.	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 350 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

EXTRAIT DU PADD 2018	PADD DE LA DPMEC
1-2 Renforcer l'attractivité touristique en restructurant le cœur de station Les enjeux généraux de la restructuration du cœur 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.	1-2 Renforcer l'attractivité touristique en restructurant le cœur de station Les enjeux généraux de la restructuration du cœur 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. - 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.



EXTRAIT DU PADD 2018	PADD DE LA DPMEC
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.	Faire de « l'île du Doron » une extension du cœur de la station - Ouvrir une «porte visuelle» sur le cœur de la station et le hameau des Bieux à partir de la déviation. - Compenser la perte récente de lits marchands en renforçant et diversifiant l'offre d'hébergements professionnels avec la création d'un complexe hôtelier «hybride» d'environ 350 lits : chambres d'hôtel, appartements hôteliers, dortoirs de type auberge de jeunesse ... Le complexe comprendra également des services comme : un restaurant, un espace de bien-être, une salle de séminaire ... - L'offre actuelle d'équipements publics est incomplète, dispersée, vieillissante, non conforme aux attentes et standards actuels. La vocation de l'île est d'accueillir, moderniser et diversifier l'offre d'équipements publics : garderie, cinéma, salle polyvalente ... - La piétonnisation du cœur de village conduira à la suppression d'environ 120 places de surface. La création d'au moins 120 places publiques de stationnements dans des ouvrages en superstructure permettra de relocaliser les places supprimées et d'augmenter l'offre de stationnement. - Au cœur de l'espace de centralité du village, on trouvera un parc public et une promenade aménagée le long du Doron.

EXTRAIT DU PADD 2018	PADD DE LA DPMEC
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 m² 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.	Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace : ► Le PLU révisé prévoit une réduction des surfaces urbanisables : 6,9 hectares dans le PLU mis en compatibilité 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. Seuls deux secteurs sont prévus en extension d'urbanisation : les Teppes pour un programme de logements permanents (environ 0.7 ha) et l'île du Doron pour un programme mixte d'équipements publics et un complexe hôtelier hybride (environ 1,2 ha). ► 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.

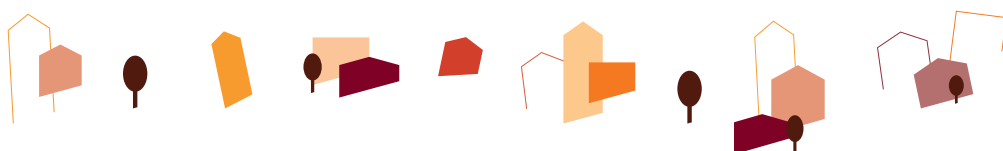
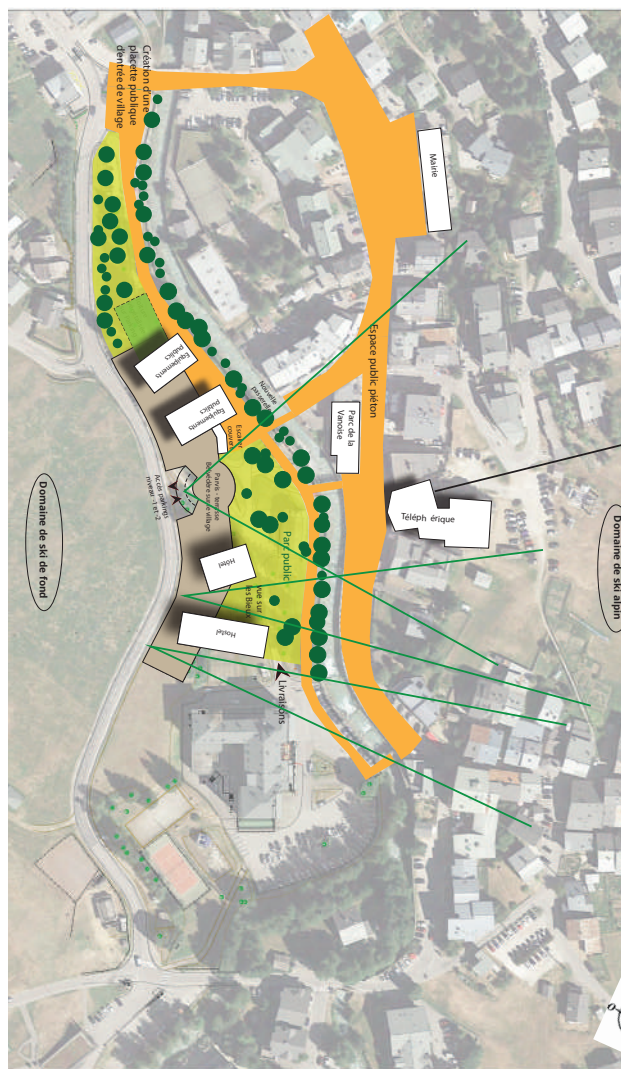
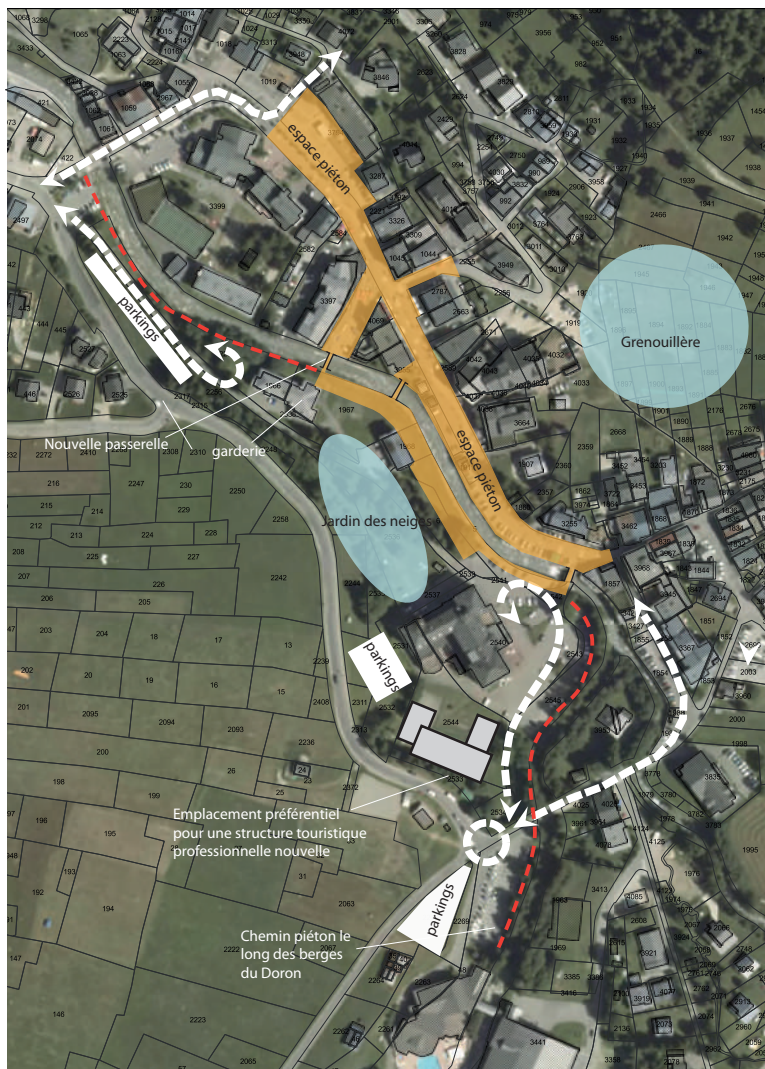


Schéma des orientation d'aménagement de l'îlot du Doron dans le PADD de 2018

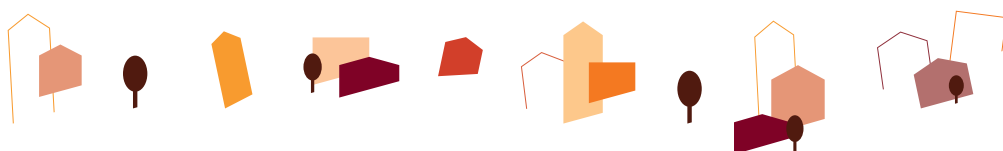
Schéma des orientation d'aménagement de l'îlot du Doron dans le PADD de la DPMEC



L'espace dédié aux skieurs débutants a été réalisé au Barioz, lieu-dit «Pré de la Scie».

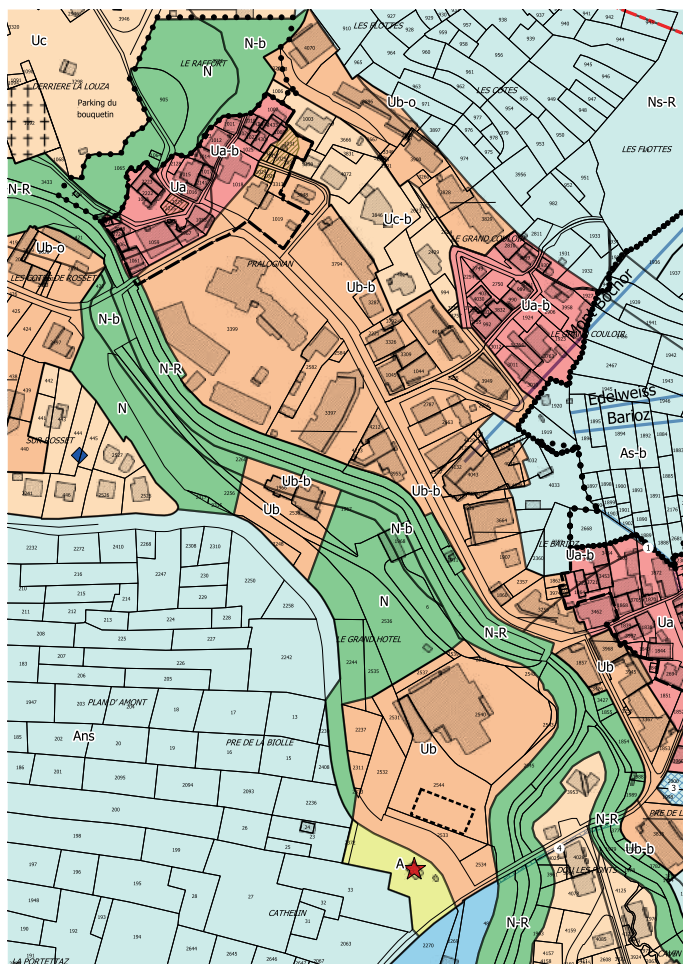
La destination de l'île du Doron prévue dans le PADD de 2018 n'est pas compatible avec le projet actuel qui porte sur la création d'équipements publics et d'un complexe hôtelier.

- Les nouvelles orientations générales d'aménagement de l'île du Doron portent sur :
- La création d'un complexe hôtelier «hybride» d'environ 350 lits.
 - La restructuration, la diversification et la modernisation de l'offre d'équipements publics.
 - La création d'au moins 120 places de stationnements dans des ouvrages.
 - La réalisation d'un espace vert de centralité.



5.2 - Évolution du plan de zonage

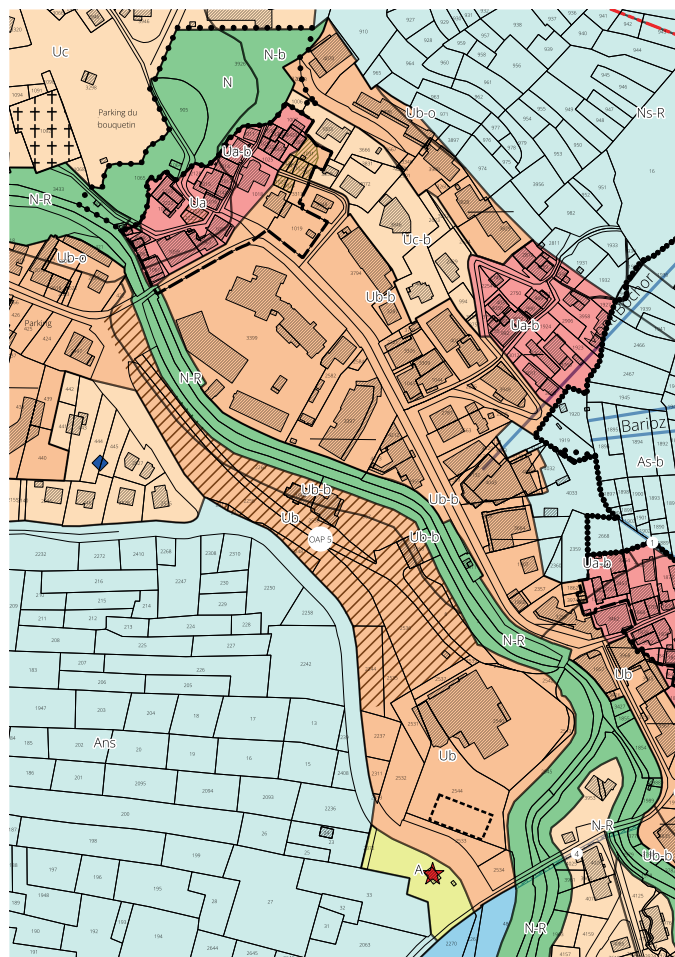
Schéma des orientation d'aménagement de l'îlot du Doron dans le PADD de 2018



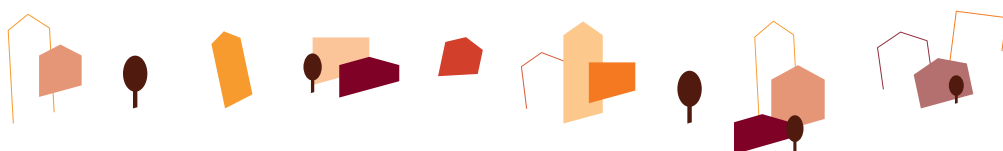
Les secteurs de développement projetés dans l'aménagement de l'île du Doron sont actuellement classés pour partie en zone N.

Ce classement en N n'est pas compatible avec le projet d'aménagement.

Schéma des orientation d'aménagement de l'îlot du Doron dans le PADD de la DPMEC



L'urbanisation de l'Île du Doron porte sur une surface d'environ 1,2 ha de zone N qui sera classée en zone Ub.



5.3 - Évolution des OAP

Le PLU de 2018 ne comportait pas d'OAP sur le secteur de l'îlot du Doron.

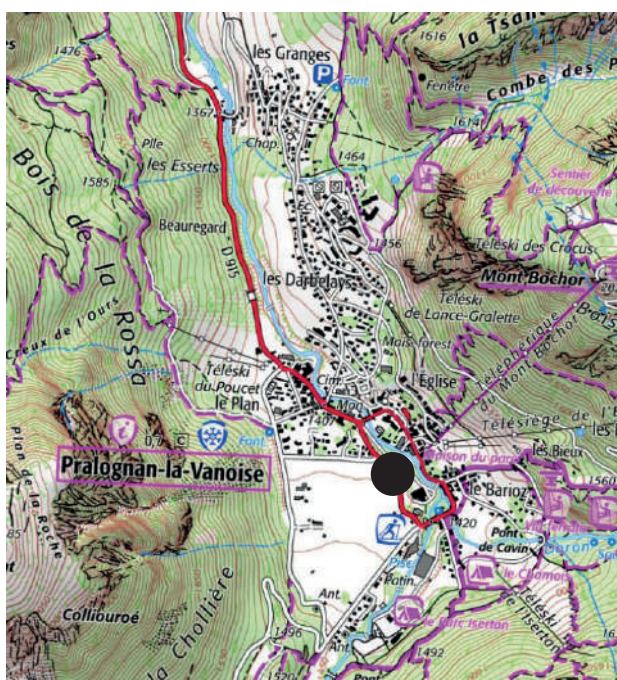
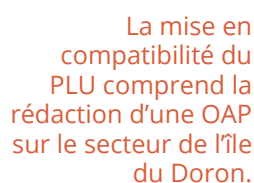
Création des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre de la DPMEC

Localisation

L'OAP se développe dans le secteur de l'Île du Doron, situé rive gauche du torrent du Doron, à la charnière entre le village et le plateau agricole.

Le secteur est occupé par deux constructions dont l'une en très mauvais état est inoccupée, l'autre est partiellement occupée par une halte garderie et une quinzaine de logements pour saisonniers.

L'OAP couvre une surface d'environ 1,2 ha.

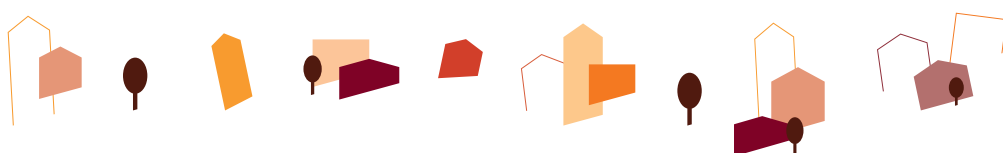


Contenu du programme de l'opération - Éléments de mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif est de créer un véritable lieu de vie intégré au village et proposant toutes les composantes d'une mixité fonctionnelle et sociale.

Le programme comprendra :

- La réalisation d'un complexe touristique (hébergements, restauration, services divers, logements pour le personnel) pour une surface de plancher globale d'environ 4.600 m². Ce programme intégrera au moins 60 places de stationnement en ouvrage.



- Une nouvelle offre d'équipements publics adaptée à l'objectif de renforcer l'attractivité du village : (crèche), cinéma, salle polyvalente, lieu de rencontre et de savoir en lien avec l'évolution et le changement climatique dont une partie des locaux serait mutualisée avec d'autres usages... ainsi que quelques logements pour les travailleurs saisonniers et/ou le personnel de la cryosphère pour une surface de plancher globale d'environ 1.500 m².
- Un espace public de qualité en rive droite du Doron : promenades urbaines et parc public de cœur de village. Une passerelle pourrait être réalisée pour assurer une liaison directe entre le centre du village et les équipements publics.
- Un parking public d'au moins 120 places en ouvrage.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les boisements au nord (partie la plus étroite du secteur) seront conservés. L'entrée nord fera l'objet d'un retraitement qualitatif.

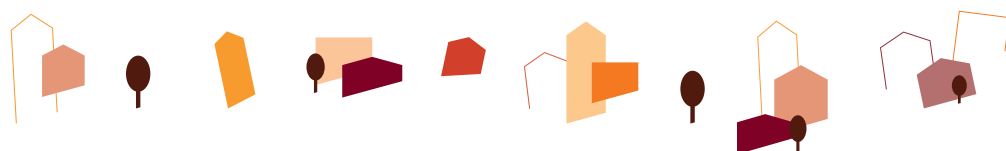
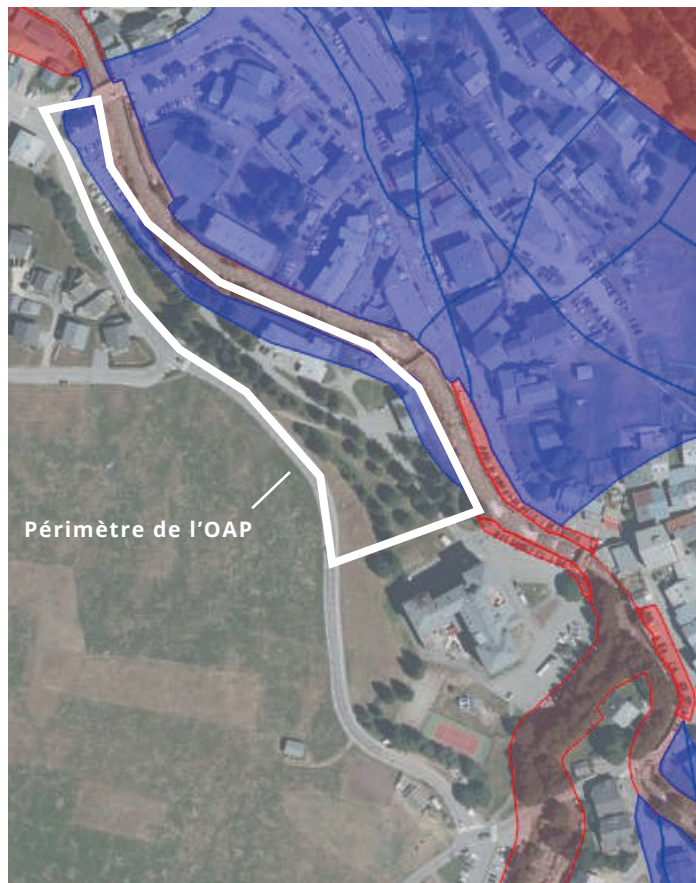
Les 2 bâtiments existants seront déconstruits. Celui du sud car il est très vétuste et celui du nord pour dégager un espace constructible plus confortable.

L'implantation des nouvelles constructions conservera deux ouvertures visuelles, l'une sur le centre du village, l'autre sur le hameau des Bieux.

Le schéma d'organisation urbaine retient le principe d'une perméabilité, d'une connexion, entre le centre du village et le plateau.

Dispositions mises en œuvre pour la prise en compte et la prévention des risques

La commune dispose d'un PPR approuvé en 1999, révisé en 2009 et modifié en 2015.



Seule une petite bande le long du torrent du Doron est exposé à des risques naturels. Cette zone est toutefois constructible sous réserve de prescriptions.

Dispositions mises en œuvre pour la prise en compte de la qualité environnementale

Le terrain est situé au milieu de différentes voiries/parkings/bâtiments. Il est composé majoritairement de talus herbacés pâturés par des chevaux ou poneys, d'une haie arbustive et d'arbres isolés plantés (épicéa principalement et érable sycomore) en bordure d'un cours d'eau endigué. Une prairie sur le dessus est également pâturée par les chevaux. Aucun enjeu particulier n'est à signaler pour la flore.

Quelques papillons communs ont été inventoriés : gazé, demi-deuil, piéride etc. Le potentiel est faible en raison de la présence de grandes prairies à proximité du site d'étude.

Les oiseaux inventoriés sont relativement nombreux : martinets et hirondelles des fenêtres, serins Cini, merles noirs, bergeronnettes grises et des ruisseaux (dans la rivière au Nord du site), grives litornes (juvéniles), chardonnerets, troglodytes mignons, pinsons des arbres, rouges-queues noirs...

L'enjeu principal réside dans les nombreuses hirondelles des fenêtres nicheuses sur le bâtiment au Nord (10 nids sur la façade est, plusieurs sont utilisés, présence de juvéniles et vieux nids face ouest et sud). Des éléments sont favorables à la présence des chauves-souris (volets, dépassés de toit).

Le bâtiment club enfant a aussi un dépassé de toit avec des trouées dans les lames : favorables aux moineaux, rouges-queues, chauves-souris.

Les moineaux et les martinets sont nicheurs sur l'hôtel à proximité du site d'étude au Sud (hôtel Miléade) ; 3 nids d'hirondelles des fenêtres observés sous les balcons.

Le site possède des enjeux environnementaux globalement faibles (en dehors du bâtiment qui abrite une colonie d'hirondelles des fenêtres et des bosquets arborés et arbustifs qui permettent la reproduction d'oiseaux communs protégés). Ce site est déjà bien anthropisé et pris au milieu d'infrastructures humaines (routes, parkings, bâtiments....).

Mesures proposées pour prendre en compte ses enjeux :

Dispositions mises en œuvre pour répondre aux besoins en matière de stationnement

Le secteur destiné à l'implantation du complexe hôtelier comprendra un minimum de 60 places de parkings en sous sol des bâtiments.

Le secteur destiné à l'implantation des équipements publics comprendra un minimum de 120 places en ouvrage.

Une extension de 60 places supplémentaires pourra être éventuellement envisagée dans un ouvrage encastré dans le talus, en liaison entre les deux groupes de bâtiments (hôtel et équipements publics).

Pour mémoire 20 à 30 places de parkings de surface seront conservées dans le secteur nord de l'île du Doron .

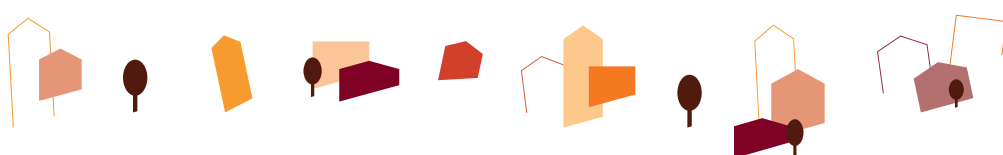
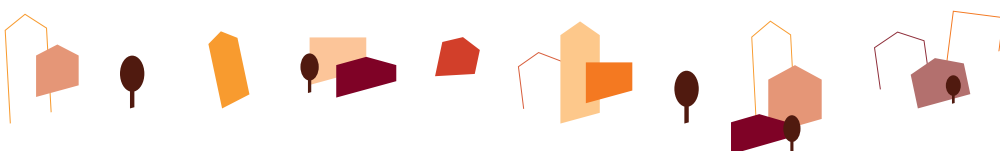
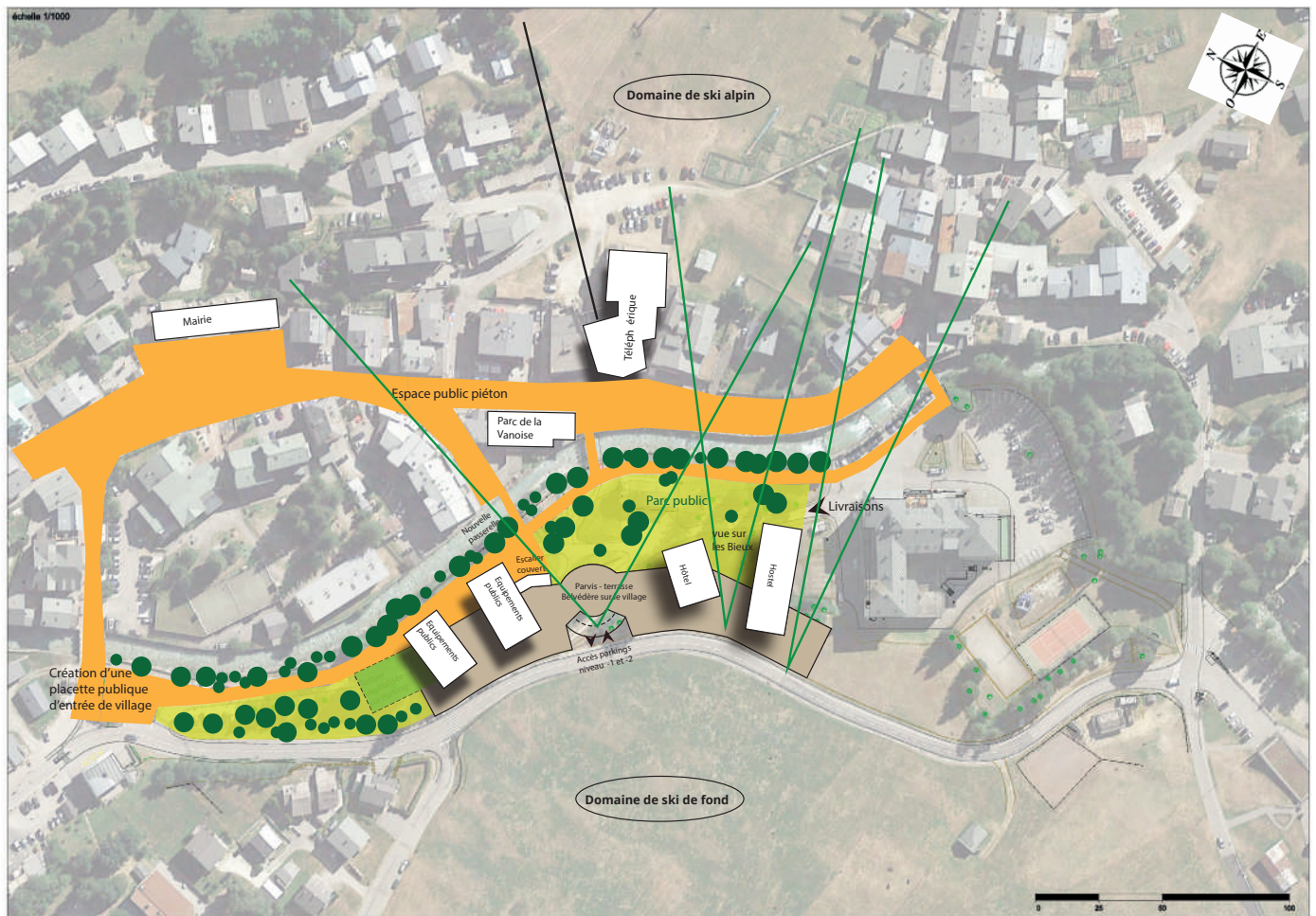


Schéma de principe de l'aménagement



5.4 - Règlement de la zone Ub (inchangé par rapport à la version en vigueur)

La zone Ub présente une dominante d'habitat collectif et individuel dense où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En opposition à l'article R151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub1, ou, admises sous conditions particulières suivantes :

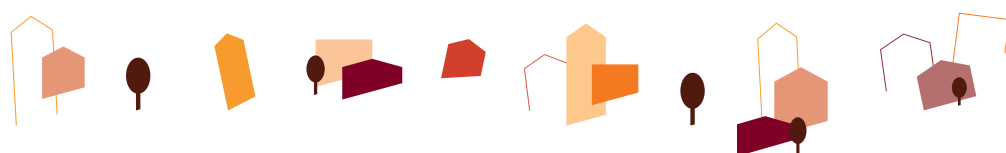
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions, extensions et installations à usage d'artisanat sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées,

Prise en compte des risques naturels :

Le règlement du PPRn s'applique à l'intérieur du périmètre de prescription identifié sur le plan de zonage par un tiret rouge.

Index «o»(ex. Ub-o) : zones oranges inconstructibles du PPR. Voir le Règlement du PPR.

Index «b» (ex. Ub-b) : zones bleues constructibles sous conditions du PPR. La vocation de



ces zones est de permettre la réalisation de la plupart des constructions nouvelles sous réserve d'une prise en compte appropriée du risque visant à limiter l'aggravation de la vulnérabilité et des aléas. Voir le Règlement du PPR.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Il sera possible de déroger à la règle moyennant une étude des risques et de l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

Pour les zones situées dans le PPRn, cette bande peut être abaissée à 4 mètres des sommets des berges.

Prise en compte du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 06 février 2015:

Dans les secteurs soumis aux prescriptions du SPR, repérés par un périmètre sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du SPR annexé dans les « Documents informatifs » du PLU.

Le patrimoine végétal identifié dans le SPR et localisé sur les documents graphiques est inconstructible au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, les travaux et installations liés à la gestion et à l'entretien des jardins ainsi que les annexes (abri de jardin, garage, piscine ...) sont autorisés. L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

Article Ub 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

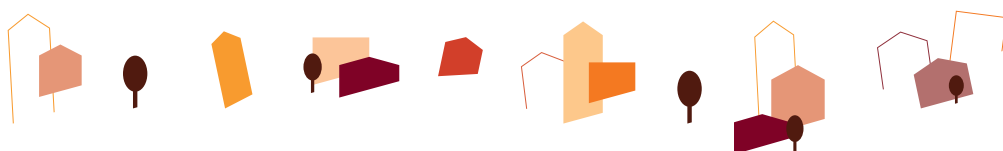
Accès

A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou

- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.



Voirie

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,00 mètres.

Les voies existantes d'une largeur de chaussée inférieure à 4 m sont considérées comme des accès suffisants si elles desservent au plus 10 logements.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Pour des raisons de sécurité, un espace de retournement devra être réalisé.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

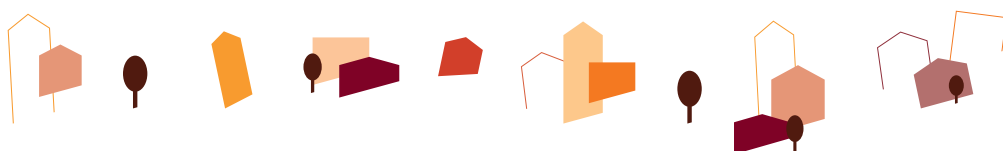
L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol et un dimensionnement suffisant du système.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un débit de fuite limité et une rétention.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau et que le raccordement soit gravitairement possible. Le système devra prévoir une rétention et un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électro-ménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.



Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

III – Electricité et télécom

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

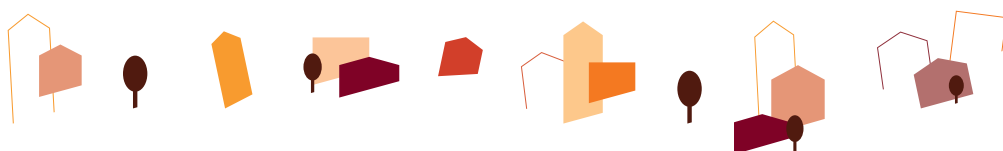
Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres mesuré à partir du bord du bassin.

6.2 Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
- Pour son extension en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les clôtures seront implantées avec un recul de 2m ou démontable pour l'hiver.



Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Une tolérance de 1,20m est accordée pour les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermé.

7.2 – Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :

- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,

- Pour son extension en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.

- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 4 mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Les annexes, accolées ou non à la construction principale, peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative lorsque la hauteur sur limite n'excède pas 4,5m au faîtage et/ou 3m à l'égout de toiture.

Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

L'implantation des terrasses extérieures construites dans le prolongement de la dalle du niveau rez-de-jardin de la construction n'est pas réglementée.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

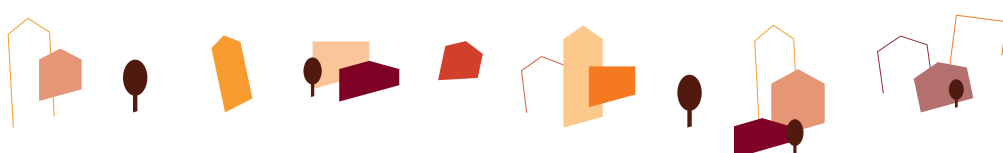
Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la règle énoncée ci-dessus. La hauteur de l'extension ne pourra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.



Proportions :

- La hauteur à l'égout du toit ne doit pas être supérieure à la largeur du bâtiment.
- Dans le cas d'une construction avec une partie du bâtiment en toiture terrasse : la hauteur de cette construction devra être inférieure ou égale à la largeur du bâtiment, hors partie du bâtiment en toiture terrasse.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions

Un soin tout particulier doit être apporté à la préservation de la qualité architecturale.

L'application de quelques règles simples permettra aux constructions neuves ou à rénover de s'intégrer harmonieusement dans le village.

1 - L'unité d'aspect de chaque quartier doit prévaloir sur les expressions individuelles, tant pour le volume des constructions que pour les pentes et l'orientation des toitures, la nature et la teinte des matériaux.

La recherche de la meilleure orientation et de la meilleure accroche au terrain sera faite, en évitant les terrassements importants nuisibles à la préservation des paysages.

2 - L'aspect des murs séparatifs, murs aveugles (même en attente d'une construction nouvelle) et des constructions annexes s'harmoniseront avec les façades principales.

Rappel de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dispositions différentes pourront être admises sur justification technique et à condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

VOLET PAYSAGER

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

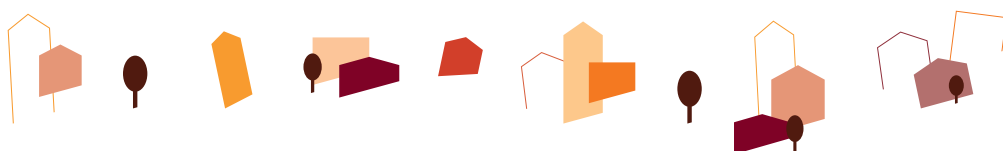
2 - L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisailant la pente.

Tout terrassement doit faire l'objet de mesure de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

3 - L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter lors de la demande de P.C au titre des articles R431-8 à 10 du code de l'urbanisme, l'aspect topographique des lieux, le sens du faîtage, et la hauteur des bâtiments voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et notamment son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour compléter le volet paysager du projet, une planche couleur viendra en complément des autres pièces du dossier pour bien montrer l'insertion du bâtiment dans son environnement proche.



De façon générale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture d'un type régional étranger à la région.

Toutefois en ce qui concerne les constructions et installations techniques, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas. Ces installations et constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la station et l'harmonie du paysage.

Les constructions typiques datant d'une époque précise devront faire l'objet d'une attention particulière en termes de rénovation. Cette dernière devra respecter cette spécificité.

1 – Mouvements de sol

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions autorisées devront s'adapter à la pente ; les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

La pente des talus ne devra pas excéder 60%.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux pans non inversées de même inclinaison. La pente doit être comprise entre 35% et 45%.

La pente de toit des abris de jardin n'est pas réglementée.

Sont autorisés les lauzes, les tavaillons et les bacs aciers ton gris ardoise.

En cas d'adjonction d'un appentis la couverture doit se faire par une toiture à un ou deux pans suivant la hauteur. La pente doit être identique au bâtiment principal.

La transformation de toiture d'un pan à deux pans est autorisée.

3- Façades et menuiseries extérieures

Les parties maçonnées des façades doivent être constituées de pierres locales, bois, enduits dans des teintes neutres à l'exclusion du blanc cru.

De manière générale, les contrastes de couleurs et tonalités de façades doivent être réservés à des accents de faible surface.

Les garde-corps de balcons doivent privilégier la construction à base de bois.

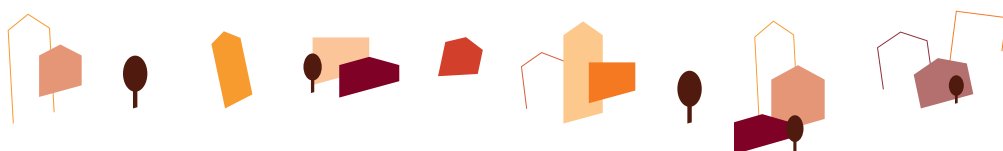
Les ouvertures sur façade devront être équipées de volets en bois, à l'exception des portes d'entrée et des baies vitrées de grande largeur.

Pour les façades de grande hauteur, on pourra choisir une pose horizontale du bardage en bois pour « atténuer » l'effet de hauteur.

Teintes autorisées pour les bardages et boiseries :

Dans les villages dont les teintes de boiseries sont à dominantes foncées :

- Le chêne moyen
- Le chêne foncé



Dans les villages dont les teintes de boiseries sont à dominantes claires :

- Le chêne clair

- Le chêne doré

Teintes interdites :

Les teintes foncées comme le châtaignier, le noyer.

Les teintes qui tirent sur le rouge (acajou...)

Les teintes qui tirent sur l'orange (Le pin et le pin orégon...)

La teinte « marron glacé ».

L'utilisation de différentes teintes sur un même bâtiment.

Pour les bâtiments typiques d'une époque précise :

Les teintes des façades et des boiseries extérieures devront respecter le caractère architectural de l'époque de construction.

Les clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore. Les clôtures seront réalisées de préférence sous forme de palissade. La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 1.20 m.

Les clôtures bordant les voies et situées à moins de 2 m du bord de la chaussée doivent être amovibles et retirées l'hiver.

Les murs maçonnés ou en pierres sèches et les exhaussements de sol devront avoir un recul de 2m00 par rapport à l'emprise de la voie.

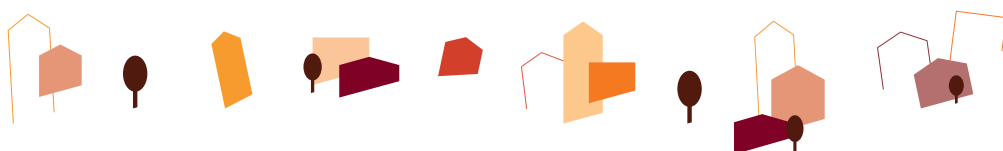
ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).



Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessible en toute saison.

Il sera exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle, 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé, 1 place visiteur sera ajoutée par tranche de 6 logements.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

2 places pour 3 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce et activité de service :

1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services public :

Le nombre de place sera calculé en fonction des capacités d'accueil de l'établissement et selon les places déjà disponibles sur le domaine public.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé pour tout projet de plus de 300 m² de surface de plancher créés à usage de logement, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² par logement.

Article Ub 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération, dans le respect des conditions du code civil.

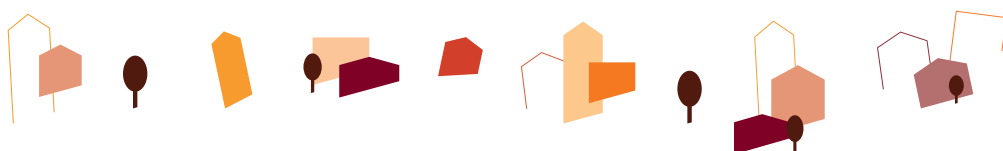
Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, + arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...).

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Article Ub 14 - Performances énergétiques et environnementales

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée dans la mesure du possible.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées aux articles Ub6 et Ub7 du présent règlement.

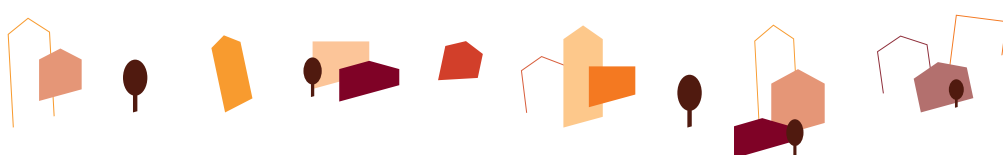


La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article Ub10 du présent règlement.

Article Ub 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A